



Universidade Federal do Rio Grande do Sul  
Faculdade de Arquitetura  
Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional

**REESTRUTURAÇÃO URBANA EM PETROLINA (PE):  
Um Olhar A Partir da Implantação dos Novos Produtos Imobiliários**

**Patrícia Fernanda de Sousa Cruz**

Porto Alegre

2013

**Patrícia Fernanda de Sousa Cruz**

**REESTRUTURAÇÃO URBANA EM PETROLINA (PE):  
Um Olhar A Partir da Implantação dos Novos Produtos Imobiliários**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, da Faculdade de Arquitetura da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, como requisito para a obtenção do título de Mestre em Planejamento Urbano e Regional.

**Orientadora: Profa. Dra. Heleniza Ávila Campos**

Porto Alegre

2013

Patrícia Fernanda de Sousa Cruz

**REESTRUTURAÇÃO URBANA EM PETROLINA-PE:  
UM OLHAR A PARTIR DA IMPLANTAÇÃO DOS NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS**

**BANCA EXAMINADORA:**

Presidente e Orientadora: Profa. Dra. Heleniza Ávila Campos  
Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional - UFRGS

Profa. Dra. Clarice Maraschin  
Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional - UFRGS

Prof. Dr. Paulo Edison Belo Reyes  
Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional – UFRGS

Prof. Dr. Rogério Leandro Lima da Silveira  
Programa de Pós Graduação em Desenvolvimento Regional - UNISC

## CIP - Catalogação na Publicação

Sousa Cruz, Patricia Fernanda de  
Reestruturação urbana em Petrolina-PE: um olhar a  
partir da implantação dos novos produtos imobiliários  
/ Patricia Fernanda de Sousa Cruz. -- 2013.  
170 f.

Orientador: Heleniza Ávila Campos.

Dissertação (Mestrado) -- Universidade Federal do  
Rio Grande do Sul, Faculdade de Arquitetura,  
Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e  
Regional, Porto Alegre, BR-RS, 2013.

1. Reestruturação urbana. 2. Novos produtos  
imobiliários. 3. Conflitos socioespaciais. 4.  
Circuito de agentes. 5. Petrolina-PE. I. Ávila  
Campos, Heleniza, orient. II. Título.

À minha sobrinha e afilhada, Julia, pelo amor  
sem medida, por ser porto seguro.

## AGRADECIMENTOS

Difícil traduzir em palavras o sentimento de gratidão que tenho por todas as pessoas que me deram suporte nesta intensa caminhada de realização do curso de Mestrado. Difícil agradecer, à altura, todo apoio, cooperação, carinho, partilhas, vontade, atenção e todas as contribuições que me foram dadas neste caminhar. Mas, não poderia deixar de registrar, neste espaço, a minha sincera gratidão:

Aos meus pais, Luisa e José Alico, pela paciência com a filha sempre longe de casa, pela confiança nos meus projetos de vida e pelas forças presentes em cada degrau por mim alcançado; por fazerem de mim uma pessoa melhor. A painho agradeço, em especial, pelas horas dedicadas ao meu trabalho de campo, por cooperar, por contribuir com simplicidade, alegria, disposição e animação. A mainha, pelas boas energias sempre enviadas, pelas palavras sábias de amor e confiança semeadas dentro de casa, pela serenidade, pelo conforto nos momentos conflituosos. Amo vocês.

À família Sousa Cruz – meus queridos irmãos Marcio e Pedro - pelo companheirismo, carinho e força; pela irmandade bonita e leal, por sempre fazer parte da minha vida de um modo tão intenso e alegre, por acreditar nas minhas escolhas e torcer junto em cada conquista almejada. Agradeço, também, pelas caronas às instituições visitadas para a coleta de dados e outros momentos que me proporcionaram com a companhia divertida de vocês.

À minha sobrinha-afilhada, pequena-grande amiga e companheira, Julia, exemplo de amor, meiguice, generosidade e humanidade. Agradeço por fazer valer o sentido da vida. Amo você.

Às minhas cunhadas, Nathália e Bruna, por sempre me receberem de braços abertos. Por agregar, por considerar.

A Bruno eu agradeço, com todo o meu amor, por dividir comigo cada etapa da construção deste volume, por me mostrar a importância da busca por dias melhores e do trabalho feito com amor e gratidão. Pelas boas energias enviadas para me tranquilizar neste processo. Pela paciência, dedicação, amor, compreensão e companheirismo, sou imensamente grata a você, Bruno.

À família de Bruno: Claudia, Eduardo e Gustavo, pessoas queridas, agradeço pelo carinho e acolhimento, pelo cuidado comigo, pela torcida e pelas saborosas refeições preparadas com tanta dedicação.

Aos amigos do PROPUR, por dividirem comigo as dúvidas e multiplicarem as ideias. Agradeço a energia de cada um: Fernanda, Clarice (Cacá), Débora Gregoletto, Thaís, Julita Wartchow, Adriano Saraiva, Ana Madruga, Débora Lopes, Selene, João Paulo, Oritz, Marilei, Daniel, Gilmar, Vladimir (Vladi), Léo Hortêncio, Letícia (Lelé) e Dani Reche – por aquecerem de carinho e conhecimento os dias frios na capital gaúcha.

Agradecimentos especiais ao trio: John, Joana (Jojo) e Reinaldo (meu Rei), pessoas belas, por serem mais que amigos: por se tornarem, para mim, uma verdadeira família, sem a qual seria

impossível conquistar cada etapa da realização deste curso. Os meus sinceros e infinitos agradecimentos ao amigo-irmão, John, pela companhia de todos os dias e em todos os momentos: nas aulas, nos estudos, almoços, cafés, passeios, viagens e até nos momentos de silêncio. Agradeço por cada música que cantamos juntos, cada rua que caminhamos juntos, cada palavra, olhar, ombro, sorriso e mãos. A Jojo, agradeço a alegria, o bom astral de sempre e os “puxões de orelha”, que mais me serviram como injeções de ânimo. Agradeço pelas palavras sempre doces e amigas e por me abrir o seu coração, que é tão generoso. A meu Rei, difícil traduzir quão grata e feliz eu me sinto por ter você como amigo. Agradeço por me abrir as portas da sua casa, pela confiança em mim, pela sinceridade, irmandade e pelo esforço sem medida até o último minuto da construção deste volume. Queridos amigos, agradeço a vocês com todo o meu coração e sentimento.

Às amigas e companheiras do lar: Loyvana (Loy), Eloise (Elo) e Mayara (e àquelas que por ele também passaram: Rê e Ana), por dividirem não apenas a morada, mas também momentos alegres e de dúvidas. Pelas longas conversas sobre a vida, por dividirem o alimento, por compreenderem os longos momentos de isolamento dedicados à realização desta dissertação.

Aos laços que foram criados durante o mestrado, a cada amigo que fez da estadia nesta cidade um porto mais alegre, produtivo, forte e feliz: Amalita, Will, Rubens, Karla Raymundo, Ale Matte, Dani Wagner, Lu Nascimento, Laiane, Mathilde, Daniel O’Maley, por abrirem as portas das suas casas e por colorirem a minha com a energia de vocês.

Às amigas-irmãs sempre inspiradoras, Amanda e Julia, agradeço pelo incentivo e pelas forças sem medida sempre enviadas, mesmo à distância. Agradeço pelas trocas, partilhas, sorrisos, carinho e amizade de sempre.

Aos amigos Rodrigo, Ju Limeira (Juju), Iuri, Bel, Marie, Aline, Milla, Anderson, Érika e Flavia, por colorirem e alegrarem as minhas temporadas em Petrolina, pelas boas risadas, pela prosa mansa sobre a vida, por cada batida de coco, maracatu e afoxé.

Aos amigos que tanto me ajudaram a ser uma pessoa e uma profissional melhor: meu amigo Joatan, que sempre me estimulou ao debate e à necessária desconstrução das ideias. Agradeço por ler meu texto, pelas importantes contribuições, por ser amigo, por ser professor. E ao professor José Arlindo por me incentivar, pela confiança, por ser exemplo.

A todos que integram/integraram o grupo de pesquisa, na UNISC: os Professores Rogério, Heleniza, Ernesto, Luis, Veridiana e Rosí; e os amigos: Mari, Ciça, Eliza, Jonis, Jonas e Monica. Agradeço, de coração, pelo acolhimento, pela partilha do conhecimento, pelo estímulo ao trabalho e à discussão de ideias. A produção do grupo foi fundamental para a realização desta dissertação.

Ao PROPUR e todos os professores que fizeram parte da minha construção de conhecimento. Agradeço, em especial, ao professor João Rovati, por ser exemplo; ao professor Romulo, pela orientação do início, por me apresentar o universo configuracional; e à Secretaria do PROPUR, Sônia e Mariluz, pela atenção e solidariedade para com os alunos.

Agradeço aos servidores públicos da Prefeitura Municipal de Petrolina e aos promotores imobiliários que permitiram, gentilmente, a realização das entrevistas. Agradeço pelas valiosas contribuições para a compreensão da realidade do meu estudo de caso e, conseqüentemente, do meu problema de pesquisa.

À Heleniza, os meus sinceros agradecimentos, por ter ido muito além do seu papel de orientadora. Agradeço a amizade, a confiança no meu trabalho e, sobretudo, à paciência com o meu “jeito virginiano de ser”. Agradeço por me fazer compreender a importância do estudo, por sempre me abrir espaço ao debate e às ideias, e por ser parte de um processo de amadurecimento intelectual que está apenas começando. Agradeço por se preocupar com o meu bem-estar, pelas longas conversas nas viagens até Santa Cruz do Sul, pelos almoços na sua casa, por contribuir com grandes passos na minha caminhada e por caminharmos juntas. Heleniza, querida, muito grata por fazer parte da minha vida e por ter me dado a oportunidade de fazer parte da sua.

## RESUMO

Esta dissertação se insere na temática sobre dinâmica imobiliária e reestruturação urbana em cidades médias, considerando como recorte analítico os condomínios e loteamentos fechados – aqui denominados como novos produtos imobiliários. Como estudo de caso, adota-se a cidade de Petrolina-PE, tendo como objetivo geral analisar as particularidades da promoção de tais empreendimentos, bem como as suas implicações, na redefinição da lógica de estruturação do espaço urbano dessa cidade. Considera-se que essa redefinição compreende as mudanças nas relações entre centro e periferia, a própria parte (loteamento ou condomínio) e o todo (a cidade), além dos conflitos entre espaço público e privado, que acabam por tornar a articulação entre as diferentes frações do tecido urbano mais complexa. Numa outra frente de análise, destacam-se as estratégias utilizadas pelos agentes integrantes do circuito imobiliário na apropriação e organização espacial de Petrolina. As técnicas de pesquisa fundamentaram-se, principalmente, em entrevistas semiestruturadas e no levantamento de dados junto ao poder público municipal. As análises demonstraram que a crescente implantação dos novos produtos imobiliários, em Petrolina, tem apontado para um processo de reestruturação urbana, dando indícios de mudança do conteúdo socioespacial de seu espaço urbano e de um novo padrão que parece ocultar, ou muitas vezes negar, a condição da cidade enquanto articuladora de encontros, das relações de sociabilidade e convívio, das diferenças e conflitos, do imprevisto e do espontâneo.

**Palavras-chave:** Reestruturação urbana, novos produtos imobiliários, conflitos socioespaciais, circuito de agentes, Petrolina-PE.

## ABSTRACT

This thesis explores real estate dynamics and urban restructuring in medium-sized cities by analyzing condominiums and closed lots – denominated here as new real estate products. As a case study employing the city of Petrolina-PE, it analyzes the particularities of promoting such ventures as well as their implications in redefining the logical structuring of urban space in this city. This redefinition encompasses the changing relations between center and periphery, their components (lots or condominium) and the whole (the city), and conflicts between public and private space, which end up making the articulations between the different parts of the urban fabric more complex. On another analytical front, the strategies used by participants in the real estate circuit in the appropriation and spatial organization of Petrolina are also highlighted. Research methods included semi-structured interviews and archival research at the municipal government. The analyses demonstrate that the increasing deployment of new real estate products in Petrolina have led to a process of urban restructuring leading to changes in the content of the socio-spatial urban space and a new pattern that seems to hide, or often deny, the condition of the city as articulator of meetings, relations of sociability and conviviality, differences and conflicts, the unexpected, and the spontaneous.

**Keywords:** Urban restructuring, new real estate products, socio-spatial conflicts, circuit agents, Petrolina-PE.

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 01:</b> Diferenças entre loteamento fechado e condomínio edilício.....	41
<b>Figura 02:</b> Localização da RD do Sertão do São Francisco no estado de Pernambuco e município de Petrolina.....	47
<b>Figura 03:</b> Municípios do Pólo Petrolina-Juazeiro.....	51
<b>Figura 04:</b> Abrangência da RIDE.....	51
<b>Figura 05:</b> Vista aérea do rio São Francisco e áreas irrigadas no município de Petrolina.....	53
<b>Figura 06:</b> Ocupação inicial nas margens do rio São Francisco, em Petrolina.....	59
<b>Figura 07:</b> Ocupação urbana de Petrolina no período de 1945-2012.....	61
<b>Figura 08:</b> Sistema viário principal e divisão do núcleo urbano por setores.....	67
<b>Figura 09:</b> Área de implantação do loteamento fechado Campos do Conde.....	71
<b>Figura 10:</b> Glebas particulares ao longo da Avenida Transnordestina.....	72
<b>Figura 11:</b> Zoneamento da Lei nº 03/84 para a Área Urbana de Petrolina.....	85
<b>Figura 12:</b> Zoneamento da Lei nº 1.875/06 para a Área Urbana de Petrolina.....	87
<b>Figura 14:</b> Av. Cardoso de Sá em direção ao centro, em frente ao loteamento Iate Clube.....	91
<b>Figura 15:</b> Propriedade na margem do rio São Francisco que caracteriza o padrão de ocupação da área.....	92
<b>Figura 16:</b> BR-428 nas proximidades do Loteamento Campos do Conde.....	93
<b>Figura 17:</b> Justaposição dos empreendimentos no zoneamento da Lei nº 1.875/06 do PDP.....	95
<b>Figura 18:</b> Localização dos empreendimentos de Assunção de Castro em Petrolina (PE) e Juazeiro (BA).....	106
<b>Figura 19:</b> Folder de divulgação da localização do Terras Alpha Petrolina.....	112
<b>Figura 20:</b> Representação dos terrenos no folder de divulgação do Eco Spa Condominium Club São Francisco.....	114
<b>Figura 21:</b> Barreiras no acesso ao rio: muro do Gran Ville.....	117

<b>Figura 22:</b> Cerca na gleba não parcelada da família Coelho.....	117
<b>Figura 23:</b> Barreiras e acessos à orla do rio São Francisco.....	118
<b>Figura 24:</b> “Porta do Rio” - área de lazer na orla da cidade.....	120
<b>Figura 25:</b> Empreendimentos da Jotanunes Construtora.....	123

## LISTA DE GRÁFICOS

<b>Gráfico 01:</b> Participação dos municípios no PIB da RIDE do Pólo Petrolina-Juazeiro.	51
---	----

## LISTA DE QUADROS

<b>Quadro 01:</b> Zonas de localização dos empreendimentos aprovados segundo as duas leis: 1986 e 2006.....	94
---	----

## LISTA DE TABELAS

<b>Tabela 01:</b> População total e cidades da RD do Sertão do São Francisco no período de 1960 – 2010.....	48
<b>Tabela 02:</b> PIB e VAB de Petrolina, da RD do Sertão do São Francisco e do Estado de Pernambuco em 2010.....	54
<b>Tabela 03:</b> Comparativo dos indicadores sociais básicos, considerando as principais cidades de Pernambuco.....	56
<b>Tabela 04:</b> Evolução da população rural, urbana e total de Petrolina no período de 1960-2010.....	60
<b>Tabela 05:</b> Identificação e caracterização dos atores entrevistados na pesquisa de campo.....	75
<b>Tabela 06:</b> Identificação e classificação dos empreendimentos fechados selecionados para a pesquisa.....	79
<b>Tabela 07:</b> Classificação e localização dos novos produtos imobiliários na cidade de Petrolina-PE.....	81
<b>Tabela 08:</b> Caracterização dos empreendimentos implantados no período de 1980-2013.....	103

## ABREVIATURAS E SIGLAS

AMMA – Agência Municipal de Meio Ambiente

APP – Área de Preservação Permanente

BB – Banco do Brasil

BNB - Banco do Nordeste do Brasil

CNDU - Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano

Codevasf – Companhia de Desenvolvimento do Vale do São Francisco e do Parnaíba

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

DNOCS - Departamento Nacional de Obras Contra as Secas

FIAM - Fundação de Desenvolvimento Municipal do Interior de Pernambuco

IBAM - Instituto Brasileiro de Administração Municipal

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IDH – Índice de Desenvolvimento Humano

MPF - Ministério Público Federal

MTE – Ministério do Trabalho e Emprego

PCPM – Programa Cidade de Porte Médio

PDDU – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano

PDP – Plano Diretor Participativo

PDU – Plano de Desenvolvimento Urbano

PIB – Produto Interno Bruto

PMP – Prefeitura Municipal de Petrolina

PND – Plano Nacional de Desenvolvimento

PNDR – Política Nacional de Desenvolvimento Regional

RAIS – Relatório Anual de Informações Sociais

RD – Região de Desenvolvimento

RIDE – Região Integrada de Desenvolvimento Econômico

SUDENE - Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste

SUVALE – Superintendência do Vale do São Francisco

VAB – Valor Agregado Bruto

<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>16</b>
<b>1. CIDADES MÉDIAS, REESTRUTURAÇÃO URBANA E DINÂMICA IMOBILIÁRIA: APORTES TEÓRICOS.....</b>	<b>23</b>
1.1 CIDADE E A PRODUÇÃO SOCIAL DO ESPAÇO URBANO.....	23
1.2 REESTRUTURAÇÃO URBANA NA SOCIEDADE CAPITALISTA CONTEMPORÂNEA: RENDA FUNDIÁRIA, VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E CIRCUITO DE AGENTES.....	26
1.2.1 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO SEGUNDO A ACUMULAÇÃO CAPITALISTA.....	27
1.2.2 DA RENDA FUNDIÁRIA URBANA, PREÇO DA TERRA E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	28
1.2.3 O CIRCUITO DE AGENTES DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA.....	30
1.3 OS NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS NAS CIDADES MÉDIAS BRASILEIRAS.....	36
1.3.1 O CONCEITO DE CIDADES MÉDIAS.....	36
1.3.2 NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS: NOVAS FORMAS DE MORADIA PARA A ACUMULAÇÃO DO CAPITAL.....	38
1.3.3. OS CONFLITOS SOCIOESPACIAIS A PARTIR DA IMPLANTAÇÃO DOS NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS.....	42
<b>2. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM PETROLINA: PROCESSO DE OCUPAÇÃO, ESTRUTURA URBANA ATUAL E DINÂMICA IMOBILIÁRIA.....</b>	<b>46</b>
2.1 O PROCESSO DE OCUPAÇÃO DA CIDADE DE PETROLINA.....	46
2.1.1 O MUNICÍPIO DE PETROLINA NO CONTEXTO ESTADUAL E REGIONAL	47
2.1.2 PETROLINA E SEU PROCESSO DE OCUPAÇÃO URBANA E FORMAÇÃO SOCIOESPACIAL.....	58
2.2 ESTRUTURA URBANA ATUAL DE PETROLINA.....	66

<b>3. A DISTRIBUIÇÃO SOCIOESPACIAL DOS NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS E OS CONFLITOS NA PRODUÇÃO SOCIAL DO ESPAÇO URBANO DE PETROLINA.....</b>	<b>74</b>
3.1 CLASSIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS FECHADOS.....	76
3.2 LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E DISTRIBUIÇÃO SOCIOESPACIAL DOS NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS.....	83
3.3 ESTRATÉGIAS DO CIRCUITO DE AGENTES DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA EM PETROLINA.....	101
3.3.1 O CIRCUITO DE AGENTES NA PRODUÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS EM ESTUDO.....	102
3.3.2 As ESTRATÉGIAS DOS AGENTES IMOBILIÁRIOS NA PROMOÇÃO DO “NOVO ESTILO DE MORAR” .....	111
3.4 REESTRUTURAÇÃO URBANA EM PETROLINA?.....	115
3.4.1 OS NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS E OS CONFLITOS SOCIOESPACIAIS COM O ESPAÇO URBANO EM PETROLINA.....	116
3.4.2 SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL COMO PRODUTO E REFLEXO DO NOVO CONCEITO DE MORADIA.....	126
3.4.3 REFLEXÕES SOBRE OS EFEITOS DA PROMOÇÃO DE EMPREENDIMENTOS FECHADOS NO ESPAÇO URBANO DE PETROLINA .....	129
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>135</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>140</b>
<b>APÊNDICE.....</b>	<b>144</b>

## INTRODUÇÃO

Esta dissertação se insere na temática sobre dinâmica imobiliária e reestruturação urbana em cidades médias<sup>1</sup>. O objeto de estudo compreende os condomínios e loteamentos fechados – aqui considerados como novos produtos imobiliários – nas áreas urbanas do município de Petrolina, situado no estado de Pernambuco, Brasil. Tendo em vista a reestruturação urbana que se observa a partir da implantação desses empreendimentos fechados nas cidades médias brasileiras, buscase, como objetivo geral, analisar as particularidades da promoção de tais produtos imobiliários no cenário específico de Petrolina, e suas implicações na redefinição da lógica de estruturação de seus espaços urbanos.

O estudo parte do pressuposto que a implantação dos novos produtos imobiliários tem provocado uma significativa redefinição na produção do espaço urbano dessa cidade. Tal redefinição compreende as mudanças nas relações entre centro e periferia, a própria parte (loteamento ou condomínio) e o todo (a cidade), além dos conflitos entre espaço público e privado, que acabam por tornar a articulação entre as diferentes frações do tecido urbano mais complexa. Numa outra frente de análise, destacam-se as estratégias utilizadas pelos agentes integrantes do circuito imobiliário na apropriação e organização espacial, que se apoiam nos valores que orientam o consumo desses novos produtos imobiliários.

No que se refere aos aportes teóricos, esta dissertação parte da análise da reprodução do espaço urbano segundo a acumulação capitalista, uma vez que considera os novos produtos imobiliários como novas formas de organização espacial necessárias à reprodução e circulação do capital no ambiente construído, conforme aponta Harvey (2006). Os estudos urbanos acerca dessa temática reconhecem, de maneira geral, os interesses imobiliários e fundiários como componentes fundamentais para a compreensão do processo de produção e estruturação do espaço urbano. Entretanto, os autores, em geral, assumem que essas questões ainda são pouco estudadas de

---

<sup>1</sup> De acordo com Sposito (2006), embora não haja consenso sobre a utilização dessas duas noções e seus parâmetros, no Brasil, a classificação das “cidades de porte médio” leva em conta os indicadores demográficos, de modo que se denominam “cidades de porte médio” aquelas que possuem entre 50 mil e 500 mil habitantes. Já a classificação das “cidades médias” considera aspectos qualitativos, atribuindo-se a elas o papel que desempenham no contexto regional e a sua inserção e articulação na rede urbana. Assim, nem todas as “cidades de porte médio” são, de fato, cidades médias. Este conceito será aprofundado no Capítulo 1 desta dissertação.

maneira compreensiva e sistemática no Brasil, em especial quando se trata das cidades médias. Isso porque o conjunto de mudanças nas formas de produção do espaço urbano nas cidades contemporâneas é analisado, na maior parte dos casos, nas cidades metropolitanas, em função da posição de vanguarda ou de centralidade que ocupam nos sistemas urbanos nacionais e internacionais, do ponto de vista político, econômico ou cultural (SPOSITO, 2006). Nas cidades médias e nas de porte médio, como lembra a autora, as dinâmicas de produção do espaço urbano apresentam, por um lado, tendências universais de transformação, e, por outro, particularidades nas suas formas de uso e apropriação. O mesmo quadro de desigualdade de acesso à cidade, bem como de segregação socioespacial, característico das metrópoles brasileiras, parece também atingir esses centros urbanos não-metropolitanos.

Na América Latina e, mais especialmente, no Brasil, chama a atenção o aumento das iniciativas de incorporações imobiliárias muradas (loteamentos e condomínios fechados). Tal fenômeno tem representado um dos indicadores de novas configurações espaciais, uma vez que esses empreendimentos fechados conformam novos *habitats* urbanos, rompendo com os princípios de unidade e de integração socioespaciais que sempre marcaram a cidade, expressão de um longo processo de urbanização (SPOSITO, 2006). Ueda, Silveira e Pereira (2006) destacam a força desse processo notadamente nas metrópoles brasileiras e latinoamericanas, reconhecendo, por outro lado, a crescente implantação desses empreendimentos nas cidades médias.

Para Sposito (2003), o acelerado ritmo de implantação dos novos produtos imobiliários nessas cidades coloca em questão a lógica de estruturação de seus espaços urbanos, sobretudo a redefinição das relações centro-periferia. Isso porque os novos produtos imobiliários passam a se localizar, via de regra, nas áreas periféricas dessas cidades, apontando para a redefinição do padrão de organização espacial centro-periferia e do tradicional significado e conteúdo social e econômico das periferias urbanas<sup>2</sup>. Dessa forma, a configuração dessas áreas da cidade passa a decorrer de duas dinâmicas simultâneas e articuladas entre si: de um lado, mantém-se a tendência à implantação de loteamentos privados populares ocupados, sobretudo, pela autoconstrução, e de conjuntos habitacionais populares, resultantes de investimentos do poder público para atender à

---

<sup>2</sup> Aqui, considera-se a abordagem de Santos (1981a), na qual a periferia é reconhecida não apenas em sua dimensão morfológica, mas também do ponto de vista da coesão e participação na estruturação da cidade; isto é, do ponto de vista do seu papel e conteúdo social e econômico.

demanda habitacional da população de baixa renda. De outro lado, verifica-se o aumento dos interesses fundiários e imobiliários, promovendo a aceleração da expansão territorial urbana, por meio do lançamento de loteamentos fechados voltados aos segmentos de alto e médio poder aquisitivo. Esses loteamentos passam a ser compostos por dispositivos de segurança e controle, impedindo o acesso dos cidadãos às suas áreas internas. Considera-se, portanto, que essa sobreposição de lógicas de produção do espaço urbano, que expressam tempos e estratégias diferentes, torna a estruturação das cidades muito mais complexa.

No contexto da apropriação capitalista do uso e da produção do espaço urbano nas cidades médias brasileiras e do fenômeno da reestruturação urbana vivenciada por esses centros não-metropolitanos, podem-se notar, de um lado, a valorização, a reconfiguração e o surgimento de novas áreas de interesse do mercado de construção civil, com destaque para as “novas periferias” urbanas que passam a dar lugar aos novos produtos imobiliários, caracterizados pelos loteamentos e condomínios fechados. Por outro lado, as novas formas espaciais, caracterizadas como verdadeiros “enclaves fortificados”, nos termos descritos por Caldeira (2000), podem ser tomadas como elementos constitutivos de segregação socioespacial, através dos muros que as cercam e dos sistemas de controle e vigilância que nelas operam. A segmentação da periferia é intensificada, “uma vez que a proximidade física de usos diferentes e de conteúdos sociais e culturais diversos não promove, em si, integração, mas gera separação socioespacial, sob a forma de segregação socioespacial e de fragmentação urbana” (SPOSITO, 2007b).

Neste sentido, a ampliação do número de loteamentos fechados deve, a nosso ver, ser objeto de atenção, sobretudo a partir dos conflitos socioespaciais que se estabelecem entre esses enclaves e a cidade já consolidada. O estudo desse fenômeno em Petrolina merece destaque, tendo em vista que essa é uma cidade média que tem apresentado um número significativo de loteamentos fechados lançados em seu mercado imobiliário, nos últimos vinte anos. Esses lançamentos tem configurado, basicamente, três padrões de ocupações. O primeiro deles caracteriza-se pela presença de loteamentos fechados na orla fluvial da cidade, ao longo das margens do Rio São Francisco, que tem implicado na obstrução do acesso da população, em geral, às faixas lindeiras ao rio. O segundo padrão é configurado por loteamentos fechados de grande porte, concebidos através de articulações entre empresas extralocais com capital de grande monta e grupos

imobiliários locais, localizadas em áreas com caráter tipicamente rural. Embora inseridas no perímetro urbano do município, as áreas onde se encontram esses empreendimentos caracterizam-se por um baixo índice de urbanização e pela presença de atividades predominantemente rurais e pequenas propriedades hortifrutigranjeiras, localizadas nas margens do Rio São Francisco. Por fim, o terceiro padrão caracteriza-se pela implantação de loteamentos e condomínios fechados nas áreas periféricas da cidade e nas “franjas urbanas”; isto é, no limite do perímetro urbano com a zona rural.

Estruturando o problema de pesquisa segundo uma abordagem referente às tendências de reprodução do capital imobiliário em cidades médias e, considerando o cenário aqui apresentado, levanta-se, por fim, a seguinte questão: quais são os efeitos (socioespaciais) da implantação dos novos produtos imobiliários no processo de reestruturação urbana de uma cidade média como Petrolina (PE)?

Partindo desse questionamento, foram estabelecidos os seguintes objetivos específicos para orientar a pesquisa:

- i) Identificar e caracterizar os novos produtos imobiliários, bem como verificar a relação entre sua distribuição socioespacial e as diretrizes estabelecidas pela legislação urbanística e ambiental, sobretudo do município<sup>3</sup>;
- ii) Identificar os agentes integrantes do circuito da produção dos empreendimentos fechados, bem como as suas estratégias de ação e de organização espacial na promoção dos mesmos e nos processos de valorização e de reestruturação do espaço urbano de Petrolina;
- iii) Analisar os conflitos socioespaciais na produção do espaço urbano de Petrolina, a partir da implantação dos novos produtos imobiliários, focando na relação que eles possuem com a cidade já consolidada.

A proposta deste estudo torna-se importante para o fortalecimento do debate acerca das transformações dos espaços urbanos que remetem às cidades médias, uma vez que reconhece que

---

<sup>3</sup> Toma-se por base a legislação urbanística do município porque não existe lei federal que contemple a figura dos loteamentos fechados. Entretanto, o estudo também abordou a Lei Federal nº 6.766/1979, que dispõe do parcelamento do solo no Brasil.

as políticas urbanas, em geral, tem sido pensadas para as grandes cidades, metrópoles e áreas metropolitanas, desenhando um desenvolvimento urbano brasileiro pautado em um modelo metropolitano. Dessa forma, frente ao quadro das novas dinâmicas de reestruturação das redes urbanas nas regiões Norte e Nordeste, vislumbram-se distintas frentes de urbanização e desenvolvimento. Aqui, destaca-se, o interesse pela forma particular como o capital imobiliário se insere nas cidades médias.

Vale ressaltar que esta dissertação também resulta da participação de sua autora em atividades de discussão teórica e metodológica desenvolvidas pelo grupo de pesquisa intitulado “Organização do Espaço Urbano e Regional”, que articula integrantes do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional (PPGDR) da Universidade de Santa Cruz do Sul (UNISC) e ao Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional (PROPUR) da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS). A aproximação temática entre os objetivos desta dissertação e da pesquisa atualmente em desenvolvimento, intitulada “Valorização do Solo e Reestruturação Urbana: Estudo de Novos Produtos Imobiliários na Região dos Vales do Rio Grande do Sul”, viabilizou o debate e uma reflexão mais aprofundada sobre os processos recentes de urbanização, valorização imobiliária e de reestruturação urbana em aglomerados urbanos não-metropolitanos.

Quanto ao recorte empírico, a pesquisa foi desenvolvida no intuito de contribuir para os estudos urbanos sobre a cidade de Petrolina, uma vez que quase inexitem estudos dessa natureza que contemplem a realidade das cidades do Sertão Nordestino. Da mesma maneira, a ausência de estudos que permitam reconhecer as transformações impulsionadas, sobretudo, pelas formas de apropriação e produção do espaço urbano, acaba permitindo a outros agentes – com destaque para os que integram o setor imobiliário – ditar o ritmo e a amplitude das dinâmicas que essas cidades vem assumindo na contemporaneidade. Considera-se, assim, que esse fator acaba implicando na qualidade do espaço e nas limitações de políticas e ações mais efetivas do planejamento urbano.

Por fim, o estudo parte da leitura crítica da realidade urbana vivenciada através da experiência da autora como arquiteta e urbanista, que atuou profissionalmente nas prefeituras da cidade de

Petrolina (PE) e da cidade vizinha, Juazeiro (BA), e está buscando desenvolver, com esta dissertação, uma reflexão de base mais conceitual.

Do ponto de vista dos procedimentos metodológicos, a pesquisa constitui-se em um estudo de caso, de modo que a ênfase dada através desse formato permitiu uma investigação empírica sobre um fenômeno contemporâneo e o entendimento de suas particularidades segundo o contexto estudado. Como objeto empírico de estudo, foi selecionada a cidade de Petrolina (PE), cujas realidades que configuram o problema de pesquisa foram apresentadas anteriormente. A pesquisa adotou a abordagem qualitativa, fundamentando-se na técnica de coleta de dados diretos e indiretos. O primeiro abrangeu a pesquisa bibliográfica e documental, através de consulta às publicações, mapas, dados estatísticos e, sobretudo, à legislação urbanística e ambiental do município de Petrolina; enquanto o segundo correspondeu à documentação direta: levantamentos de campo (mapeamento e registro fotográfico), observações da autora e, sobretudo, entrevistas semiestruturadas.

O conjunto de entrevistas foi aplicado a dois grupos distintos: o primeiro refere-se aos técnicos da Prefeitura Municipal de Petrolina (PMP) que atuam no planejamento e gestão urbanos, enquanto o segundo, aos promotores imobiliários de Petrolina. Além das entrevistas, o quadro de análises também foi construído com base nas fichas de identificação dos condomínios e loteamentos selecionados para a pesquisa. Essa ficha foi elaborada pela autora, de modo que a abordar as informações relativas às datas de aprovação desses empreendimentos, aos agentes envolvidos (proprietários dos terrenos, responsáveis técnicos e empresas construtoras e/ou incorporadoras ou imobiliárias), bem como ao quadro de áreas (total, construída, área verde, sistema viário, entre outros) do empreendimento.

O texto apresentado estrutura-se em três capítulos. No primeiro capítulo, **Cidades Médias, reestruturação urbana e dinâmica imobiliária: aportes teóricos**, busca-se construir a base teórica para a compreensão do processo de produção do espaço urbano principalmente nas cidades médias brasileiras. Para tanto, aborda-se, a princípio, o conceito de cidade enquanto condição e reflexo das práticas dos agentes produtores do espaço urbano. Em seguida, faz-se uma revisão do processo de produção do espaço urbano segundo a acumulação do capital e a

reprodução das relações capitalistas. No terceiro item, discute-se a dinâmica que as cidades médias no Brasil vem assumindo, nos últimos vinte anos, sob a ótica de seus mercados imobiliários, focando, por fim, na promoção dos condomínios e loteamentos fechados nessas cidades.

No segundo capítulo, **A produção do espaço urbano em Petrolina: processo de ocupação, estrutura urbana e dinâmica imobiliária**, destacam-se, a princípio, as características do recorte territorial: a cidade de Petrolina (PE). Inicialmente, situa-se o município de Petrolina, em linhas gerais, no cenário estadual e regional, abordando o seu perfil social, econômico e político. A partir dessa contextualização, elucida-se o processo de ocupação dessa cidade, a fim de compreender as especificidades de sua formação socioespacial, estruturação urbana atual e sua relação com a dinâmica imobiliária local.

O terceiro capítulo, **A distribuição socioespacial dos novos produtos imobiliários e os conflitos na produção do espaço urbano em Petrolina**, é dedicado ao estudo de caso, isto é, à análise das particularidades da promoção dos novos produtos imobiliários residenciais no cenário específico de Petrolina, principalmente no que se refere à redefinição da lógica de estruturação de seus espaços urbanos. Parte-se da análise do aparato jurídico e normativo que dá suporte à implantação desses empreendimentos na cidade, a fim de se analisar os conflitos existentes entre a distribuição socioespacial e a cidade já consolidada. Numa outra frente de análise, destacam-se os agentes integrantes do circuito imobiliário vinculados à produção de tais empreendimentos, bem como as estratégias utilizadas por eles no processo de estruturação/reestruturação urbana de Petrolina. Por fim, o Capítulo aborda as análises dos conflitos socioespaciais que os novos produtos imobiliários estabelecem com a cidade e destaca o conjunto de valores que norteia a emergência desses empreendimentos e, portanto, de novas formas espaciais e de novas práticas socioespaciais.

Por fim, as **Considerações Finais** apresentam um balanço do caminho percorrido durante a pesquisa, bem como suas limitações, resultados e possibilidades para um futuro caminhar.

### CIDADES MÉDIAS, REESTRUTURAÇÃO URBANA E DINÂMICA IMOBILIÁRIA:

#### APORTES TEÓRICOS

Neste capítulo, busca-se construir a base teórica para a compreensão do processo de produção do espaço urbano nas cidades médias brasileiras. Como foco, parte-se do crescente ritmo de implantação dos novos produtos imobiliários e a vinculação desse fenômeno ao possível processo de reestruturação urbana por qual estão passando esses centros urbanos não-metropolitanos. Para tanto, aborda-se, a princípio, o conceito de cidade enquanto condição e reflexo das práticas dos agentes produtores do espaço urbano, sendo o mesmo entendido, aqui, como condição, meio e produto da reprodução social. Em seguida, faz-se uma revisão do processo de produção do espaço urbano segundo a acumulação do capital e a reprodução das relações capitalistas. No terceiro item, discute-se a dinâmica que as cidades médias no Brasil vem assumindo, nos últimos vinte anos, sob a ótica de seus mercados imobiliários. Destacam-se algumas construções teóricas acerca do conceito de cidades médias, bem como do que se está considerando, nesta dissertação, como “novos produtos imobiliários”. Por fim, abordam-se os conflitos socioespaciais que se imprimem a partir da implantação desses empreendimentos nessas cidades.

#### 1.1 CIDADE E A PRODUÇÃO SOCIAL DO ESPAÇO URBANO

O espaço urbano deve ser compreendido enquanto produto social e histórico da sociedade que o constrói. Neste sentido, esse espaço é compreendido como resultado da atividade de uma série de gerações que, através de seu trabalho acumulado, tem agido sobre ele, modificando-o, transformando-o, humanizando-o, tornando-o um produto cada vez mais distanciado do meio natural (SILVEIRA, 2003).

Dessa forma, uma leitura do processo de urbanização, em sua expressão geográfica, deve buscar a dimensão espacial das relações de produção – e as estratégias dos agentes produtores do espaço urbano – bem como as estruturas daí resultantes, para o entendimento da reprodução da

sociedade. Tais processos, quando lidos em sua dimensão espacial, assumem, por sua dinâmica, um caráter triádico, em que o espaço é condição, meio e produto da reprodução da sociedade, conforme sugere Carlos (1994).

A cidade é assim concebida, em meio a estes processos, como condição e reflexo das práticas dos diversos agentes produtores do espaço urbano. Mais do que o conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si, a cidade se apresenta como expressão de distintos interesses que ora se articulam, ora se conflituam, estabelecendo nexos próprios dos agentes sociais que produzem estes espaços. Trata-se, portanto, de um produto social que se insere no âmbito da “relação do homem com o meio”, das múltiplas formas de articulação de seus agentes e as ações destes no espaço urbano, conforme apontam Corrêa (1999) e Lencioni (2008).

No entanto, Lefebvre (2000, 1980) *apud* Botelho (2007) lembra que estas manifestações dos agentes no espaço, quando apoiadas nas bases da reprodução do capital, acabam por estimular e acentuar três características das cidades contemporâneas: **a homogeneização, a fragmentação e a hierarquização**<sup>4</sup> do espaço urbano. A primeira corresponde à repetição monótona de elementos no espaço e que o conformam: vias expressas, rodovias, cidades verticais e horizontais, entre outros; de modo a criar um consumo repetitivo de coisas em tal espaço. A fragmentação diz respeito à separação dos espaços segundo as funções neles se exercem: trabalho, moradia, lazer, circulação, produção, consumo; gerando, portanto, espaços isolados por barreiras visíveis e invisíveis que se transpõem às relações sociais. Por fim, a hierarquização associa-se à segregação, na medida em que o espaço passa a ser dissociado entre os centros (de poder, riqueza, trocas materiais, lazer, informação, entre outros) e as periferias que, por sua vez, também são hierarquizadas conforme a distância em relação a um centro principal ou secundário.

Esse processo triádico de homogeneização, fragmentação e hierarquização do espaço trata-se do fenômeno denominado por Lefebvre (1999) da constituição da não-cidade ou da anticidade. Na medida em que intensifica a segregação socioespacial no urbano e estabelece a subordinação do valor de uso ao valor de troca, a cidade, entendida enquanto mercadoria para alguns, tende a ser usada de forma fragmentada e, muitas vezes, negada ao uso de grande parte da população.

---

<sup>4</sup> Grifo nosso.

Considerando, ainda, o espaço como elemento de reprodução da sociedade e o seu caráter triádico de condição, meio e produto, como já mencionado, não se pode deixar de lembrar que as relações sociais que produzem o espaço urbano se situam além das relações de produção de mercadorias, conforme aponta Carlos (1994). Neste sentido, o espaço não é visto apenas como condição geral da realização do processo de reprodução do capital; é analisado também como produto deste processo e como fruto das contradições emergentes do conflito entre as necessidades do capital e as necessidades da sociedade como um todo. A ideia de conflito urbano conduz à reflexão de que numa sociedade de classes o espaço não se (re)produz sem conflitos e contradições. Dessa forma, a produção espacial acaba por se configurar de modo desigual, na medida em que o espaço é fruto da produção social capitalista que se realiza e se reproduz desigualmente (CARLOS, 1994).

O espaço também está essencialmente vinculado à reprodução das relações sociais. Neste sentido, ele torna-se protagonista da reprodução das relações de produção e local da prática social. Quando materializada no espaço, pode-se afirmar que se trata de uma prática socioespacial. A cidade torna-se, portanto, como produto e condicionante da reprodução da sociedade, da vida, das relações sociais que se manifestam na prática socioespacial, ou seja, o espaço construído e modificado, no dia-a-dia, nas relações cotidianas, no uso e na apropriação que dele se faz e, ao mesmo tempo, o espaço acaba por influenciar essa cotidianidade. Na perspectiva da produção do espaço, como reprodução das relações sociais por meio de práticas socioespaciais, a análise da cidade ganha em complexidade, enriquecendo-se em pontos de vista e perspectivas de abordagem (SOBARZO, 2004).

Se, por um lado, o espaço urbano (re)produz-se como produto e condição geral do processo produtivo, por outro lado, o processo de (re)produção do espaço urbano é, também, condição e produto da (re)produção humana, na medida em que é considerado como meio de consumo. A (re)produção do espaço urbano compreende, portanto, conforme Sobarzo (2004), com base na produção de Carlos (2001), três níveis de análise, a saber: **dominação política, acumulação do capital e esfera da realização da vida humana**<sup>5</sup>. O primeiro remete ao papel do poder político e das elites na produção do espaço; o segundo, ao investimento na oferta de espaços públicos que

---

<sup>5</sup> Grifo nosso.

contribuem para a valorização de algumas áreas, e ao surgimento de novos produtos imobiliários – loteamentos fechados e *shopping centers* – que contribuem para a reprodução e circulação do capital no ambiente construído. Por fim, a esfera da realização da vida humana está representada nos espaços públicos que possibilitam práticas cotidianas de lazer, consumo, circulação, entre outras atividades.

Os novos produtos imobiliários se inserem na análise da reprodução do espaço urbano segundo a acumulação capitalista, uma vez que tais empreendimentos são considerados como novas formas de organização espacial necessárias à reprodução e circulação do capital no ambiente construído, conforme aponta Harvey (2006). Reconhece-se, ainda, que a reestruturação urbana ocasionada pela implantação desses novos produtos imobiliários, em especial no contexto das cidades médias, vem acarretando uma série de mudanças nas práticas socioespaciais, especialmente no que diz respeito à diferenciação socioespacial dos seus moradores, bem como dos que ficam do lado de fora dos seus muros. No espaço urbano, essas transformações são resultados e, por sua vez, reforçam e retroalimentam as tendências à reestruturação urbana e à segregação socioespacial. Neste contexto, vale destacar o papel dos novos produtos imobiliários, assumindo esse fenômeno como apontador da mudança do conteúdo socioespacial do espaço urbano.

## **1.2 REESTRUTURAÇÃO URBANA NA SOCIEDADE CAPITALISTA CONTEMPORÂNEA: RENDA FUNDIÁRIA, VALORIZAÇÃO DO SOLO E CIRCUITO DE AGENTES**

Este item tem por objetivo discutir algumas relações entre a produção do espaço, particularmente o urbano, com o modo de produção capitalista, levando em conta a associação entre estas duas categorias quando se relacionam as transformações na estrutura espacial do ambiente construído com a acumulação capitalista. Para isso, faz-se necessário entender as condições comuns que estimulam a reprodução do capital imobiliário; isto é, os processos de formação da renda fundiária urbana e do preço da terra, bem como o processo de valorização do solo urbano. Além disso, o presente item aborda uma contextualização dos agentes sociais que integram o circuito da produção imobiliária, bem como o papel político e econômico desempenhado por cada um deles. A partir desse esforço de definir e caracterizar o que se entende no trabalho por circuito de

agentes da produção imobiliária, é possível compreender o papel que esses agentes desempenham no cenário de constituição dos novos produtos imobiliários.

### 1.2.1 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO SEGUNDO A ACUMULAÇÃO CAPITALISTA

De acordo com Botelho (2007), o espaço – em particular o espaço urbano – tem cada vez mais importância para o capital, na medida em que é “influenciado” pela dinâmica do modo de produção capitalista. Como acentua Carlos (2004), a predominância do financeiro nas estratégias de acumulação capitalistas tem a produção do espaço como uma das condições de sua realização. Apresentam-se como exemplos desse espaço produzido, em consonância com o capital financeiro, a construção de *shopping centers*, empreendimentos de turismo e lazer, centros empresariais, grandes condomínios verticais e horizontais, hotéis e *flats*. Por outro lado, grandes operações de rearranjo espacial são levadas a cabo pelo Estado, em parceria com o capital, com a finalidade de criar novos espaços que sirvam à lógica de circulação do capital. Neste sentido, destacam-se as análises de Harvey (2006) que consideram a necessidade de circulação do capital no ambiente construído e, conseqüentemente, da constante construção, destruição e reconstrução desse ambiente, uma vez que a criação de novas configurações espaciais se apresenta como formas de especulação desse capital.

A circulação do capital no ambiente construído assume, portanto, duas dimensões: da mesma forma que o capital “imobiliza-se no imobiliário”, o ambiente construído e o solo, de bens imóveis, tornam-se “bens móveis”, que circulam através dos títulos de propriedade que a cada momento podem ser monetizados (BOTELHO, 2007, p.24).

A propriedade fundiária (e suas metamorfoses em direção à transformação do título de propriedade em uma ação negociável no mercado financeiro) assume importante papel na circulação capitalista, sendo garantia contratual de intercambiabilidade entre compradores e vendedores, bem como a garantia legal de extração da renda fundiária (ibid).

Por outro lado, e considerando a atuação dos promotores imobiliários como agentes da “produção social do espaço urbano” e o lugar da produção imobiliária no processo geral da acumulação capitalista, podem-se apontar, de acordo com Harvey (2006), as abordagens que consideram a promoção imobiliária como um “circuito secundário do capital”, atuante em

períodos de crise como um refúgio aos investimentos capitalistas que buscariam posições “seguras” em épocas de redução das taxas de lucro das atividades tipicamente capitalista. Dessa forma, o investimento em imóveis é considerado, em geral, como um “porto seguro” em tempos de crise.

Neste contexto, o mercado imobiliário, possui um limite para a absorção dos capitais que não encontram aplicações rentáveis nos outros setores da economia.

A configuração de “bolhas imobiliárias” (fenômeno de rápido aumento dos preços dos imóveis em decorrência do excesso de investimentos realizados no setor imobiliário) nas diversas economias capitalistas em momentos que precedem crises é um indicador de que o setor imobiliário é, num primeiro momento, um setor compensatório da economia, atraindo os capitais excedentes, mas que, ao se sobrevalorizar e “explodir”, é comumente o estopim de crises (BOTELHO, 2007, p. 26).

Em momento de sobreacumulação, transformar a cidade torna-se uma necessidade da reprodução do capital, conforme aponta Harvey (2006). A urbanização promove a circulação do capital através do uso do espaço construído, favorecendo a produção, o consumo, a reprodução da força de trabalho e o necessário comando do capital sobre o espaço. Este capital se transfere do circuito primário da economia (produção de mercadorias), para o circuito secundário (produção do espaço construído tanto para a produção - parte do capital fixo - quanto para o consumo – habitação) e, por fim, para o terciário (ciência e tecnologia), que serve, primordialmente, para revolucionar as forças produtivas, ou educação e cultura, que serve para a reprodução de força de trabalho. Assim, a absorção do excedente mediante a transformação urbana impulsiona repetidas reestruturações. O capital constrói e reconstrói a cidade, mediante um processo que Harvey (2004) chama de “destruição criativa”.

### **1.2.2 DA RENDA FUNDIÁRIA URBANA, PREÇO DA TERRA E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**

A renda da terra, ou renda fundiária, tem sua origem em modos de produção anteriores ao capitalista. Porém, ela encontra seu lugar nas articulações sociais desse modo de produção, fazendo parte, inclusive, de seu processo de reprodução de relações de produção. A hierarquização dos diferentes lugares em função da renda que proporcionam (ou do preço

cobrado pelo solo) e a exclusão da grande massa da população do acesso à terra, ou seja, a reprodução dos não-proprietários, são condições e resultados do processo de reprodução especificamente capitalista. Além disso, a propriedade fundiária e a renda (o pagamento de seu uso por parte de um terceiro) são um fundamento jurídico e ideológico da formação econômico-social capitalista (BOTELHO, 2007).

Na concepção neoclássica, a formação do preço da terra está diretamente relacionado aos custos de deslocamento a partir da terra melhor localizada. Esta concepção esclarece, segundo Cunha e Smolka (1978), que ao se consumir terra (isto é, uma área do solo urbano), na mesma transição adquire-se, também, a sua localização; ou seja, uma certa quantidade de um recurso de qualidades específicas: “(...) assim, a localização torna-se um atributo da terra com respeito ao qual sua escassez pode ser definida em função dos usos que possam ser feitos dela” (ibid., p.28). Avançando na análise da problemática neoclássica, os autores consideram que da relação entre o preço e seu uso, depreende-se uma estrutura espacial que pode ser ilustrada através de um gradiente de densidade e/ou renda a partir das zonas mais acessíveis para a periferia.

Os pressupostos básicos da problemática neoclássica vão embasar a crítica de Cunha e Smolka (1978), e a consequente apresentação de uma visão alternativa, já que os autores enfatizam que a associação entre o uso do solo urbano e a distribuição de rendas fundiárias não é, necessariamente, aquela inferida pelos neoclássicos. Esta crítica está pautada, sobretudo, na ideia de que no problema neoclássico, dá-se, primordialmente, na ordenação de terra por qualidades. Estabelece-se, assim, a escassez relativa das terras acessíveis ao centro, pressupondo, à luz dessa escassez, que os únicos lotes não usados são, portanto, os marginais (isto é, os de renda nula). Dessa forma, a própria definição pressupõe o pleno uso dos recursos escassos.

Fazendo um reexame do problema da renda fundiária, no tocante à estrutura urbana e às vantagens locacionais, Cunha e Smolka (1978) consideram que a estrutura urbana não é apenas, nem principalmente, determinada pelo volume fixo e pela distribuição desigual dos recursos naturais:

“A ideia de fator escasso de produção é alheia ao espaço urbano: a estrutura fundiária é em si um produto: algo que condiciona a produção, mas que pode parcialmente reproduzir-se através da produção” (ibid., p.33)

As rendas fundiárias nada mais são do que os lucros do capital aplicado na construção do espaço. O processo específico que dá origem a esse excedente (isto é, aos sobrelucros de localização, bem como o instrumento singular de sua apropriação por parte de uma classe que não é necessariamente a dos capitalistas) é o que constitui o cerne da problemática da estruturação do espaço urbano. Para o capitalista, a estrutura urbana apresenta-se, simultaneamente, como um elemento a ser explorado e como um limite às suas possibilidades de produção, uma vez que os investimentos em capital fixo incluem aplicações não diretamente produtivas no ambiente construído, seja na disposição do solo, no sistema viário ou outros elementos. Dessa forma, a construção da estrutura urbana resulta, em parte, de decisões isoladas e independentes que respondem às características do processo de acumulação específico a cada esfera do capital (CUNHA E SMOLKA, 1978).

### **1.2.3 O CIRCUITO DE AGENTES DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA**

Identificar e caracterizar os agentes integrantes da produção imobiliária, bem como discutir o papel político e econômico de cada um deles, torna-se fundamental para que se possam compreender as ações por eles desempenhadas não somente no processo de constituição dos novos produtos imobiliários, mas também de apropriação do espaço e da terra urbana de um modo geral. Estes agentes, através de seu papel político e econômico na sociedade, são importantes componentes da produção do espaço urbano. Considera-se, de acordo com Trindade Júnior (1998) que as ações e estratégias dos agentes produtores do urbano não se dão de maneira isolada, mas através de redes de articulação ou coligações de agentes que objetivam realizar interesses específicos. Neste sentido, a cadeia de produção imobiliária é, aqui, entendida enquanto rede (considerando as articulações locais de agentes responsáveis pela dinâmica da cidade) e enquanto sistema (possuidora de uma determinada hierarquia de poder).

Destaca-se, de acordo com Corrêa (1999), a presença de um grupo de agentes sociais quase sempre presente na produção dos diferentes espaços urbanos, ainda que se considere a especificidade da dinâmica espacial de cada cidade. Sendo assim, identificam-se como principais agentes:

- O Estado, através, principalmente, da Prefeitura Municipal;
- Os grandes empresários industriais, comerciais e de serviços;
- Os proprietários fundiários;
- Os promotores imobiliários, incluindo os que operam, parcialmente ou na totalidade, as atividades de incorporação, de financiamento, de estudo técnico, de construção e de comercialização;
- Os grupos sociais excluídos.

Considerando esses diversos agentes produtores do espaço urbano, podem-se destacar, a título de exemplo, como as articulações mais simples as coligações entre: a) o Estado e os agentes sociais excluídos; b) os agentes sociais excluídos e os candidatos a cargos políticos; c) o Estado e as empresas incorporadoras/construtoras; d) os agentes sociais excluídos e os proprietários fundiários; e) o Estado e os proprietários fundiários; f) os agentes financiadores e as incorporadoras. As redes podem, assim, se tornar mais complexas quando articulam mais que dois agentes (TRINDADE JÚNIOR, 1998, p.32).

No que se refere às articulações dos agentes vinculados à produção imobiliária, faz-se necessário, primeiramente, compreender a lógica dessa produção para, então, delimitar o papel dos seus agentes, bem como para entender como se dão as diversas articulações entre eles. Neste sentido, o chamado circuito da produção imobiliária, no Brasil, tem passado por transformações recentes, ganhando novos contornos como setor e como ramo de atividades central para a compreensão da dinâmica econômica contemporânea, seja pela ampliação do crédito, redução de taxas de juros e crescimento do volume de produção e negócios. Além disso, tem se tornado relevante a compreensão dos novos papéis que assumem os agentes econômicos integrantes de um tipo especial de sistema de produção que, por sua vez, corresponde às necessidades peculiares de circulação do capital através do ambiente construído.

Esses papéis existem sem importar quem os desempenha, pois o valor de troca da cidade passa a assumir significados distintos para cada agente: os “proprietários de terras” recebem “renda”, os “fracionadores” recebem “incrementos na renda” sobre a base das melhorias, os “construtores” recebem os “lucros das empresas”, os financistas proporcionam capital-dinheiro em troca de

juros e o Estado pode usar os “impostos” (presentes ou futuros) como respaldo dos investimentos que o capital não pode ou não quer empreender:

Quando os capitalistas compram terra, a fracionam e constroem sobre ela usando seu próprio dinheiro, então assumem múltiplos papéis, mas quanto mais capital adiantam dentro deste tipo de atividade, menos terão para colocá-lo a produzir diretamente. Por esta razão, a produção e a manutenção dos ambientes construídos, constantemente se cristaliza em um sistema sumamente especializado que envolve agentes econômicos que realizam cada papel separadamente ou em combinações limitadas (Harvey, 1990, p.398-9 *apud* Botelho, 2007, p.31).

A ação dos agentes econômicos vinculados ao capital imobiliário, portanto, estabelece condições de materialidade do espaço urbano e representa um viés específico do mercado. Smolka (1979) já assinalava que a atuação do capital imobiliário, através de seus diferentes agentes, se desvincula de outros setores produtivos, passando a assumir sua forma de capital comercial ou financeiro. Este, com o apoio menos tácito do Estado, desenvolve parcelas inteiras do espaço urbano (bairros, zonas comerciais e de lazer, distritos industriais, entre outros), designando seus usos não apenas como estratégia de comercialização, mas, fundamentalmente, como a primeira condição necessária para a formação de rendas absolutas. A segunda condição é, segundo Lojkin (1997), expressa na construção civil e nas obras públicas.

Neste processo, importa destacar o papel do capital incorporador como articulador dos demais agentes econômicos envolvidos com a produção do espaço urbano, através da organização dos investimentos privados no ambiente construído, em especial dos destinados à produção de habitações. De maneira orgânica, os incorporadores integram construtoras, financeiras, e inclusive o próprio Estado para a apropriação de rendas fundiárias na forma de lucro, ou seja, o processo de valorização imobiliária como decorrente do movimento do capital que investe na ampliação de rendas fundiárias (Smolka, 1979). Dessa forma, a intensidade que esta articulação promovida pelo capital incorporador gera na forma de ocupação do solo, redefine suas próprias condições de reprodução e expansão. Assim, reconhece-se a figura do incorporador como um elemento central nas lógicas de estruturação e expansão urbana, tendo em vista suas práticas próprias que são direcionadas à transformação dos usos do solo no interior da cidade. Tais práticas revelam-se também através da caracterização e integração funcional dos diversos

agentes privados, por ele articulados, concentrando o poder de decisões a cada momento da produção e comercialização dos empreendimentos.

Entende-se, assim, que o campo de atuação do mercado imobiliário vai além do setor da construção civil, configurando-se ao mesmo tempo em um produto direto deste complexo de relações, em uma fonte de mais-valia e, mesmo com autonomia de investimentos e decisões, estabelecendo compromissos e relações importantes entre os capitais industrial, o financeiro, o comercial e o fundiário:

Esses compromissos tem um caráter transitório, visto que cada uma das partes tem seus próprios interesses, e essa permanente instabilidade de interesses do setor tem consequências importantes para o seu desenvolvimento, como o atraso relativo do setor quanto ao uso da força de trabalho e de novas tecnologias. (Botelho, 2007, p.50).

O setor imobiliário parte de três componentes importantes: i) o produtor da mais-valia, que retém o lucro do empresário e que paga os salários dos trabalhadores envolvidos no processo de produção; ii) a propriedade fundiária, que proporciona uma renda aos seus proprietários, na forma de aluguel, preço de venda da terra ou rendimentos pagos no mercado financeiro; e iii) o mercado financeiro, que recebe juros pelo capital adiantado ao setor imobiliário. No entanto, é difícil estabelecer limites e iniciativas isoladas entre cada um destes componentes, visto que, através das relações entre os agentes, os papéis podem se alterar de acordo com os interesses e possibilidades ofertados pelo mercado:

Trata-se de uma esquematização das formas de produção, circulação e distribuição da mais-valia produzida. Na prática, as categorias do lucro, dos juros e da renda fundiária podem estar tão mescladas que é difícil a identificação de cada uma delas. O mercado financeiro (...) pode receber tanto juros do capital quanto renda, através dos novos instrumentos de captação de recursos desenvolvidos (...). O setor imobiliário pode, por sua vez, através das práticas do consórcio e da cooperativa, receber juros ao aplicar os recursos recebidos através do autofinanciamento no mercado financeiro antes de completar as obras. Os construtores podem transacionar com terras próprias que se valorizam ao longo do processo construtivo, e cobrar uma renda quando vendem os imóveis prontos. Esses são alguns dos exemplos das dificuldades em se separar tais categorias de forma unívoca. (...) (Botelho, 2007, p.25).

Em um sentido mais restrito da produção imobiliária do espaço urbano, o capital incorporador participa diretamente das atividades de três subsetores: da indústria da construção civil (construção de edifícios e obras de engenharia civil); da indústria produtora de materiais de

construção; das atividades imobiliárias, reconhecidas como setor terciário (incorporação, loteamentos, compra, venda e locação, entre outras). A capacidade do capital incorporador de criar e capturar rendas fundiárias dependerá do sistema financeiro bem desenvolvido, concomitantemente às articulações com o Estado e suas inversões no ambiente construído, bem como de outras instituições ligadas aos negócios imobiliários.

Neste contexto, dentre as atividades fundamentais para a produção imobiliária, dados os limites colocados pela propriedade fundiária e pelo longo tempo de rotação do capital na construção, estão o loteamento e a incorporação. O desenvolvimento dos loteamentos no mercado imobiliário está diretamente vinculado à figura jurídica da incorporação, cuja função econômica é, segundo o autor, a de criar a disponibilidade de terrenos para construir. Assim, “o incorporador passa a ser o coordenador das atividades de construção, com obrigações juridicamente definidas”. (Botelho, 2007, p. 63).

Surge, aqui, outro agente fundamental para a compreensão da articulação das rendas fundiárias urbanas com o capital imobiliário: a figura do proprietário fundiário. Botelho (2007, p.70) destaca a dificuldade de se caracterizar os proprietários fundiários enquanto classe devido à sua heterogeneidade. Porém, o autor classifica, em síntese, dois grupos: i) os que auferem renda de sua propriedade; ii) e os que não auferem renda desta. Identificam-se como proprietários fundiários, a título de exemplo, os seguintes grupos:

- Pequenos proprietários urbanos, que possuem alguns imóveis de aluguel e que dificilmente podem ser caracterizados como uma classe influente;
- Proprietários industriais (vazios urbanos que podem se tornar fonte de renda para eles através da venda ou reconversão do uso destes imóveis);
- Estado, que através de suas distintas esferas de poder é grande proprietário urbano, seja em glebas nas franjas do município, seja de áreas mais centrais, em edifícios públicos ou administrativos;
- Grandes proprietários especuladores, que através da retenção de grandes glebas extraem renda através de seu parcelamento, muitas vezes em parceria com os administradores e políticos;

- Incorporadores e construtores, que podem ser proprietários de terras e constroem edifícios para serem alugados a empresas do setor terciário, e não mais vendidos após sua conclusão, como antes;
- Capital financeiro, que entra como proprietário urbano através dos Fundos de Investimentos Imobiliários, criados na década de 1990, e dos Fundos de Pensão.

Por fim, e não menos importante, tem-se a figura do Estado como um agente estratégico para a reprodução do capital frente à propriedade imobiliária, uma vez que, através de suas ações e regulamentações, interfere diretamente no preço da terra e na sua valorização. Dentre outras funções, cabe ao Estado criar mecanismos que minimizem os obstáculos ao investimento do setor imobiliário no urbano sem colocar em questão a existência da propriedade privada do solo. Tais mecanismos podem ser representados pela legislação de regulamentação de usos do solo e do espaço público, pelo direcionamento de investimentos públicos (provisão de infraestrutura e equipamentos de uso coletivo), planos de revalorização de áreas urbanas degradadas, bem como pelo que se refere à produção de moradia, garantindo, assim, a atuação do Estado na valorização dos capitais aplicados no setor imobiliário, em particular, e do próprio capital, em geral.

Diante do exposto, concorda-se com Cunha e Smolka (1978), ao afirmarem que, para o capitalista, a estrutura urbana apresenta-se, simultaneamente, como um elemento a ser explorado e como um limite às suas possibilidades de produção, uma vez que os investimentos em capital fixo incluem aplicações não diretamente produtivas no ambiente construído, seja na disposição do solo, no sistema viário ou outros elementos. Dessa forma, a construção da estrutura urbana resulta, em parte, de decisões isoladas e independentes que respondem às características do processo de acumulação específico a cada esfera do capital. Na área urbana, o espaço geográfico traduz-se, portanto, como o lócus de substanciais imobilizações financeiras na forma de voluminosos investimentos de capital fixo de longa duração, as quais constituem o ambiente construído para a produção e consumo. Dessa forma, esse espaço está sendo constantemente estruturado e reestruturado de acordo com os momentos de expansão (cíclica e espasmódica) do capital, por mais que os processos urbanos sejam particularmente transparentes às contradições inerentes a essa expansão. (Smolka, 1979).

Neste contexto, convém mencionar que a forma do ambiente construído, mais do que um resultado da articulação em redes dos agentes produtores do espaço urbano, é, também, produto das tentativas de renegociar as ações delas decorrentes por parte de outros grupos que suportam os custos da reestruturação urbana.

(...) por serem as redes instrumentos de ação e, portanto, instrumentos dos agentes, organizados em torno delas, a estruturação urbana é uma decorrência da dinâmica que elas apresentam, ao mesmo tempo em que garante, em primeiro plano, a prioridade dos interesses hegemônicos que as mobilizam. (Trindade Júnior, 1998, p.32-33).

Neste sentido, vale destacar as análises de Harvey (2006) ao tratar a promoção imobiliária como um “circuito secundário do capital”, atuante em períodos de crise como um refúgio aos investimentos capitalistas que buscariam posições “seguras” em épocas de redução das taxas de lucro das atividades tipicamente capitalistas. Além disso, considera-se a necessidade de criação de novas configurações espaciais como formas de especulação desse capital, bem como garantia de sua circulação no ambiente construído, o que implica na constante construção, destruição e reconstrução desse ambiente.

### **1.3 OS NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS NAS CIDADES MÉDIAS BRASILEIRAS**

O presente item tem como objetivo discutir a dinâmica que as cidades médias no Brasil vem assumindo, nos últimos vinte anos, sob a ótica de seus mercados imobiliários. Inicialmente, serão destacadas algumas construções teóricas acerca do conceito de cidades médias, bem como sobre o que se está considerando como “novos produtos imobiliários”. Posteriormente, destacam-se os conflitos socioespaciais que se imprimem a partir da implantação desses empreendimentos nesses centros urbanos não-metropolitanos.

#### **1.3.1 O CONCEITO DE CIDADES MÉDIAS**

A crescente importância da categoria de centros urbanos denominados de cidades médias torna relevante focar o papel que eles desempenham na configuração espacial da rede urbana

brasileira. Amorim Filho e Serra (s/d) reconhecem que não existe uma ideia consensual do que seriam as cidades médias. Para os autores, essa inexistência de consenso também ocorre no meio técnico-científico, onde, literalmente, não há uma definição cristalizada de cidade média, ficando, portanto, as definições de cidades médias sujeitas muito mais aos objetivos de seus pesquisadores ou dos promotores de políticas, diferentemente do fenômeno metropolitano, cujas especificidades bem demarcadas ensejaram a própria institucionalização desses territórios em muitos países.

Já para Castello Branco (2007), a identificação desta categoria de cidades pressupõe, inicialmente, a investigação de todos os centros da rede urbana, para poder distingui-las, segundo a localização relativa. A investigação do sistema de cidades pode ser realizada considerando tanto o tamanho demográfico, que compõe um quadro de cidades pequenas, médias e grandes, cujas faixas de tamanho dependem dos sistemas de povoamento do universo de análise e do recorte temporal utilizado, quanto a estruturação da rede urbana. Esta última baseia-se no papel que cada nó desempenha como centro de distribuição de bens e prestação de serviços, como na teoria das localidades centrais. Neste caso, o universo de cidades médias corresponderia à gama de centros regionais, com posição hierárquica entre as metrópoles e os centros locais.

Neste sentido, a abordagem de Sposito (2007a) é fundamental ao reconhecer que

“(…) as relações entre a cidade média e seu espaço rural e regional deixam de ser suficientes para compreender o contexto em que ela se insere. Ampliaram-se suas relações hierárquicas com as cidades maiores da mesma rede, sobretudo com as metrópoles que a articulam com a escala internacional; estabelecem-se relações de complementaridade com outras cidades de importância semelhante; alteraram-se suas relações com as cidades pequenas, pois esse processo veio acompanhado de modernização da agricultura que gerou movimentos migratórios do campo para as cidades e das cidades pequenas para as médias e grandes.” (ibid, p.237).

Diante desses novos papéis que as cidades médias assumem, levanta a questão sobre o que há de novo para o estudo das cidades médias no tocante às relações entre a escala intra-urbana e interurbana. Segundo Sposito (2007a), para entender como uma cidade se posiciona e se reestrutura, é preciso verificar como se relacionam os movimentos de vários atores e como se combinam acontecimentos de diferentes importâncias. Neste sentido, entende-se que é preciso ir um pouco além da síntese de escalas a partir de atores ou acontecimentos, para buscar a

articulação entre eles em múltiplas escalas. Daí, a necessidade de articulação entre dois movimentos: os dos atores locais, residentes e atuantes em cidades médias; e o dos atores externos às cidades médias.

A assunção da ideia de que as cidades estão vivendo um período de reestruturação, e não apenas de estruturação, deve ser tomada como referência, ao se pretender avançar na direção de maior diversificação e consistência conceitual, que possibilite compreender o que são as cidades, chamadas como médias. Sposito (2007a) adota a expressão “reestruturação” para se fazer referência aos períodos em que é amplo e profundo o conjunto das mudanças que orienta os processos de estruturação urbana e das cidades.

“Para a organização das variáveis, (...), sugiro que se parta das formas urbanas, para se investigar processos e dinâmicas e se atingir a compreensão: - das morfologias urbanas que são mais que formas; - e das lógicas de estruturação que são mais do que estruturas espaciais. (...) A observação das novas formas de produção, propriedade e apropriação de espaço urbano, expressas pela constituição de uma cidade descontínua e dispersa (...), pode ser um ponto de partida para se avaliar como formas de urbanização difusa expressam e dão suporte à ampliação das relações de múltiplas escalas.” (ibid, p.248-249).

Dessa forma, para a compreensão das mudanças que atingem essas cidades, esta dissertação parte das novas formas de organização social configuradas, sobretudo, pelos novos produtos imobiliários – os loteamentos e condomínios fechados - caracterizados como verdadeiros “enclaves fortificados”, nos termos descritos por Caldeira (2000).

### **1.3.2 NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS: NOVAS FORMAS DE MORADIA PARA A ACUMULAÇÃO DE CAPITAL**

Dentro da perspectiva da acumulação e reprodução do capital, os condomínios e loteamentos fechados formam parte da lógica de venda dos “novos produtos” para a parcela da sociedade que compõe a demanda solvente, seja no caso de já ser proprietária de algum imóvel ou no caso de novos compradores, que é convidada a aderir à nova forma de morar. Para além dessas novas formas de moradia, destacam-se outros empreendimentos fechados, tais como os shopping centers, centros empresariais, parques temáticos, entre outros, que, de acordo com Sobarzo (2004), representam novas formas e práticas para antigas ações, inerentes à vida nas cidades: consumo, moradia e lazer.

Aqui, os novos produtos imobiliários representam, nos termos descritos por Caldeira (2000), verdadeiros “enclaves fortificados”. Por esses, entende-se que constituem uma categoria ampla de novos empreendimentos urbanos – conjunto de escritórios, *shopping centers*, prédios de apartamentos, condomínios fechados – que se destacam, especialmente, pela presença de barreiras físicas e sistemas de identificação e controle, possuindo, além disso, as seguintes características:

- são **propriedade privada** para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo que desvalorizam o que é público e aberto na cidade;
- são **fisicamente demarcados e isolados**, em geral voltados para o interior e não em direção à rua;
- são **controlados** por guardas armados e sistema de segurança, que impõe as regras de inclusão e exclusão;
- são **flexíveis**: devido ao seu tamanho, às novas tecnologias de comunicação, organização do trabalho e aos sistemas de segurança, eles são espaços autônomos, independentes do seu entorno, que podem ser situados praticamente em qualquer lugar.

“Eles [os enclaves fortificados] estão mudando consideravelmente a maneira como as pessoas das classes média e alta vivem, consomem, trabalham e gastam seu tempo de lazer. Eles estão mudando o panorama da cidade, seu padrão de segregação espacial e o caráter do espaço público e das interações públicas entre as classes. Os enclaves fortificados incluem [além dos loteamentos fechados] conjuntos de escritórios, shopping centers, e cada vez mais outros espaços que tem sido adaptados para se conformarem a esse modelo, como escolas, hospitais, centros de lazer e parques temáticos (Caldeira, 2000).

Neste sentido, os condomínios e loteamentos fechados aparecem como a versão residencial daquela categoria. Uma consideração a fazer é que, na maioria das cidades brasileiras, os loteamentos e condomínios fechados nascem amparados na Lei Federal 6.766, de 1979, que rege o parcelamento do solo no país. Essa situação constitui uma **ilegalidade**, já que a citada lei não contempla a figura dos loteamentos fechados. Neste sentido, a inexistência de uma lei federal que regulamente esses empreendimentos acaba por induzir alguns municípios a criarem suas próprias leis para garantirem o aparato jurídico da implantação dos loteamentos fechados<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> É o caso dos municípios de Xangri-Lá e Santa Cruz do Sul, ambos no estado do Rio Grande do Sul, Brasil.

Para se avançar na análise dos efeitos socioespaciais da implantação dos novos produtos imobiliários no espaço urbano cabe, inicialmente, conceituar, bem como esclarecer algumas questões relativas à diferenciação jurídica entre eles. Neste sentido, toma-se como base a classificação e análise de Oliveira (s/d) acerca dos institutos: loteamento fechado, condomínio horizontal de lotes, condomínio edilício e condomínio urbanístico, que, embora aparentem ser sinônimos, possuem diferenças entre si.

Vale ressaltar que existe a previsão de tanto o condomínio horizontal de lotes quanto o loteamento fechado serem incorporados pelo Projeto de Lei de Responsabilidade Territorial (PL nº 20/2007) na forma de **condomínio urbanístico**. Este último, a par das figuras do loteamento e do desmembramento, constituir-se-á numa terceira espécie de parcelamento do solo para fins urbanos. Segundo a definição do PL nº 20/2007, considera-se condomínio urbanístico “a divisão do imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de ruas de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.” Ao contrário do loteamento, do desmembramento e do condomínio horizontal de lotes, o condomínio urbanístico gera unidades autônomas, e não lotes.

O **loteamento fechado** constitui um tipo não contemplado pela Lei Federal 6.766/797, sendo admitido somente se previsto em lei municipal. Caracteriza-se pela permissão do ingresso apenas aos moradores e pessoas por ele autorizadas, pela disponibilidade de equipamentos e serviços urbanos próprios, regramento legal prévio para disciplinar o sistema de vias internas (que em tais casos não são bens públicos de uso comum do povo), além de encargos de segurança, higiene e conservação das áreas comuns e dos equipamentos de uso coletivo, conferidos aos moradores.

Embora não haja previsão do instituto do loteamento fechado em termos de legislação federal, verifica-se que o Projeto de Lei nº 20/2007<sup>8</sup>, que trata da nova Lei da Responsabilidade Territorial Urbana e que pretende substituir a Lei 6.766/79, regulariza os loteamentos fechados já licenciados ou implantados. Chama atenção o fato de algumas leis municipais previrem a figura

---

<sup>7</sup> Lei federal que rege o parcelamento do solo urbano no Brasil.

<sup>8</sup> Este Projeto de Lei foi elaborado em 2007, no entanto, encontra-se paralisado no Congresso desde 2010.

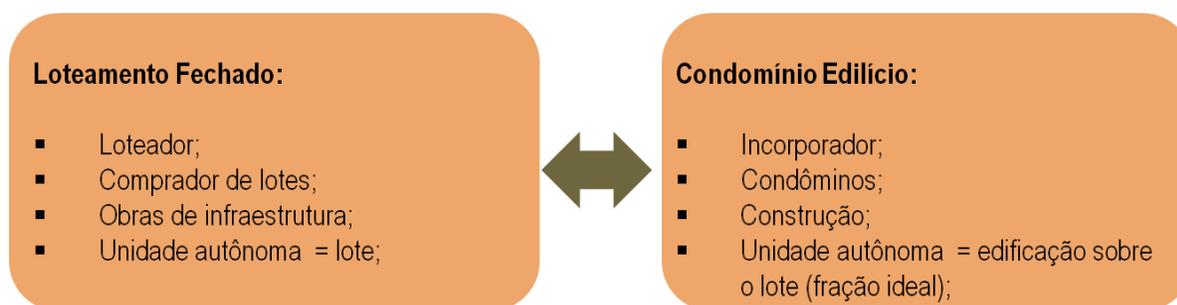
do loteamento fechado nos moldes do parcelamento previsto pela Lei 6.766/79, conferindo às suas vias e áreas públicas internas objetos de concessão, permissão ou autorização de uso outorgada pelo Poder Público municipal a uma associação constituída pelos moradores.

O instituto do loteamento fechado não se confunde com o do **condomínio edilício**, uma vez que esse é caracterizado pela apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privativa, estando disciplinado nos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil e na Lei Federal 4.591/64 (que dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias). Dessa forma, a utilização da expressão “condomínio fechado” para designar o condomínio edilício horizontal não é, tecnicamente, correta, na medida em que este pode ser implantado sem cercamento ou controle de acesso, enquanto o condomínio horizontal de lotes prevê estes dispositivos de segurança. Além disso, o condomínio edilício possui, no geral, limitações quanto à sua área de implantação e à sua testada máxima.

O esquema abaixo ilustra a diferença básica entre loteamento fechado e o condomínio edilício, fazendo uma correlação dos elementos característicos de cada um deles.

---

**FIGURA 01: Diferenças entre loteamento fechado e condomínio edilício**



---

Fonte:-Elaborado pela autora (2013)

### **1.3.3 Os CONFLITOS NA PRODUÇÃO SOCIAL DO ESPAÇO URBANO DAS CIDADES MÉDIAS A PARTIR DA IMPLANTAÇÃO DOS NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS**

Neste item, pretende-se destacar que, apesar da promoção dos novos produtos imobiliários se tratar de uma dinâmica global – lida, por exemplo, a partir da reprodução e acumulação de capital -, ela não se manifesta da mesma maneira nem com a mesma intensidade em todos os lugares. É neste sentido que se considera que a implantação de condomínios e loteamentos fechados nas cidades médias brasileiras tem redefinido a lógica de estruturação de seus espaços urbanos, revertendo, sobretudo, as relações entre o centro e a periferia, bem como seu conteúdo socioeconômico, tornando a articulação entre as diferentes frações do tecido urbano mais complexa.

Analisando esse fenômeno no contexto das cidades médias brasileiras, verifica-se que o surgimento dos novos produtos imobiliários revela uma dinâmica profunda e acelerada de reestruturação dessas cidades. Um indicador desse processo é o fato desses produtos passarem a se localizar, via de regra, nas áreas periféricas, implicando, desse ponto de vista, em uma redefinição do padrão de organização espacial centro x periferia e do tradicional significado social e econômico das periferias urbanas. Paralelamente, multiplicam-se as atividades de comércio e serviços, os *shoppings centers*, entre outros, caracterizando, portanto, uma diversificação do cinturão periférico e um processo de mudança de um padrão de periferização - característico do fenômeno de expansão urbana - à complexidade dessas periferias.

Dentro da perspectiva da acumulação e reprodução do capital, os loteamentos fechados e os condomínios horizontais formam parte da lógica de venda dos “novos produtos” para a parcela da sociedade que compõe a demanda solvente, seja no caso de já ser proprietária de algum imóvel ou no caso de novos compradores. Tais processos acabam atuando diretamente na reestruturação destas cidades por meio da coexistência dos fenômenos de segregação socioespacial e fragmentação urbana, mesmo em espaços não-metropolitanos. Nas cidades médias as dinâmicas de produção do espaço urbano apresentam, por um lado, tendências universais de transformação, e, por outro, particularidades nas suas formas de uso e apropriação (Sposito, 2006). O mesmo quadro de desigualdade de acesso à cidade, bem como de segregação

socioespacial, característico das metrópoles brasileiras, parece também atingir esses centros não-metropolitanos, que, nos últimos vinte anos, apresentaram um aumento considerável da sua população.

É importante, ainda, destacar outras especificidades da produção do espaço urbano em cidades médias, em particular ao que se refere aos novos produtos imobiliários:

- 1) Há uma relação mais clara entre a produção destes produtos imobiliários e a dinâmica econômica regional, com implicações, inclusive, na ampliação de oferta em cidades vizinhas. O papel exercido pelas cidades médias em seus contextos regionais estabelece uma condição de primazia dos investimentos nestas cidades, que acabam influenciando as cidades de menor porte, seja do ponto de vista da linguagem, seja enquanto mercado de trabalho;
- 2) As relações de poder estabelecidas pelos agentes produtores do espaço urbano, configurando um processo muito mais intensivo de concentração da renda fundiária em cidades médias, visto que os incorporadores são, via de regra, os que constroem. As redes de poder estão mais claramente visíveis e são menos verticalizadas;
- 3) Do ponto de vista da estruturação física do espaço urbano, a opção por áreas periféricas da cidade, permite a exploração da paisagem limítrofe entre cidade e campo. A disponibilidade de estoque de terras com valor mais baixo está concentrada nestas áreas. Entende-se, de acordo com Sposito (2006, p.182), que o mercado imobiliário tem se deslocado para essas áreas da cidade devido aos seguintes fatores: a) baixo preço da terra; b) disponibilidade de glebas; c) acessibilidade e mobilidade urbanas.

Neste contexto, considera-se que o baixo preço das terras nas áreas periféricas, bem como a disponibilidade de glebas como potencial de estoque construtivo nessas áreas, permite a produção em larga escala. Assim, essa combinação (baixo valor da terra + produção em larga escala) tende a ampliar os lucros da atividade empresarial, implicando, ainda, no menor preço de produção social da cidade.

No que se refere à acessibilidade e à mobilidade urbanas, considera-se que a estratégia de localização nas áreas periféricas leva em conta a “facilidade” para os deslocamentos dos moradores que fazem uso do veículo particular, uma vez que as extensões territoriais das cidades

médias são menores do que as das metrópoles e os sistemas viários menos densamente utilizados. Dessa forma, os moradores desses empreendimentos fechados conseguem ter acesso ao conjunto da cidade sem que sejam necessários grandes percursos e tempos de deslocamento diário entre o local de moradia e os locais onde se realizam as outras dimensões da existência social (trabalho, estudo, lazer, vida religiosa, etc). Combina-se, assim, a “alta mobilidade com proximidade e identidade nas práticas de consumo” (SPOSITO, 2006, p.186).

A ampla difusão de incorporações muradas em áreas periféricas nas cidades contemporâneas, além de redefinirem o tradicional padrão centro x periferia, aponta para mudanças significativas do próprio caráter do espaço público. Caldeira (2000, p.211-212) reforça que “em cidades fragmentadas por enclaves fortificados, é difícil manter os princípios de acessibilidade e de livre circulação, que estão entre os valores mais importantes das cidades modernas”.

Neste contexto, considera-se que o surgimento desses novos produtos imobiliários repercute, entre outros aspectos, direta e fortemente na relação público-privado do espaço das cidades contemporâneas. De acordo com Sobarzo (2004), os *shopping centers* e os loteamentos fechados representam produtos que expressam novas formas e práticas para antigas ações – consumo, lazer e moradia – contribuindo, na sua materialização, para o processo de acumulação de capital. No caso das cidades médias, a implantação de *shopping centers* e outros centros comerciais em áreas periféricas ou periurbanas acaba por configurar novas centralidades, constituindo, portanto, uma vantagem para as escolhas locacionais dos novos produtos imobiliários.

Ainda no que se refere à relação público-privado, pelo fato de se efetivar a privatização de ruas e espaços de lazer que estão intra-muros, os loteamentos fechados retiram de uma parte da cidade a inter-relação casa-rua, espaço privado-espaço público, vida privada protegida pelos muros da casa-vida aberta aos outros. Essa vida pública acaba perdendo esse caráter, pois “um outro muro a separa da cidade aberta” (SOBARZO, 2004). Para Sposito (2006), a presença desses empreendimentos nas áreas urbanas consolidadas fere, duplamente, o **direito social à cidade**, uma vez que segmentam o espaço urbano e o direito pleno de circulação na cidade, além de impedir o acesso do conjunto dos cidadãos às áreas públicas que estão dentro dos muros.

As estratégias de comercialização desses empreendimentos passam a abordar aspectos relacionados com a segurança oferecida atrás dos muros – em oposição à insegurança da cidade aberta –, a distinção o estilo e o status da nova e moderna forma de morar, bem como a disponibilidade de áreas de lazer e infraestrutura (SOBARZO, 2004). De acordo com Caldeira (2000), segurança, equipamentos de uso coletivo, serviços e localização são elementos que transformam os condomínios fechados em “residência de prestígio”. Assim, “fazendo apelos à ecologia, saúde, ordem, lazer e, é claro, segurança, os anúncios apresentam os condomínios fechados como o oposto do caos, poluição e perigos da cidade” (ibid, p.266).

Outro aspecto a destacar é a ideia de que os novos produtos imobiliários estão consolidando um novo padrão de segregação espacial, que vai além do padrão centro-periferia, embora sobreposto a ele (CALDEIRA, 2000). A implantação desses empreendimentos em áreas periféricas das cidades acaba por gerar certa heterogeneidade socioespacial, na qual diferentes classes sociais vivem mais próximas umas das outras, porém são mantidas separadas por barreiras físicas e sistemas de identificação e controle. Neste sentido, os muros dentro da cidade aparecem “(...) como as barreiras materiais que segmentam o espaço urbano e separam seus moradores segundo suas possibilidades econômicas e hábitos de consumo” (SPOSITO, 2006, p.188). Por fim, reconhece-se que a proximidade física de usos diferentes e de conteúdos sociais e culturais diversos não promove, em si, integração, mas gera separação socioespacial, sob a forma de segregação socioespacial e de fragmentação urbana, intensificando, portanto, o processo de segmentação dessas periferias urbanas.

### A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM PETROLINA: PROCESSO DE OCUPAÇÃO, ESTRUTURA URBANA ATUAL E DINÂMICA IMOBILIÁRIA

A partir do tratado no Capítulo 1, é possível perceber que a crescente implantação dos empreendimentos fechados – os novos produtos imobiliários - tem redefinido a lógica de estruturação dos espaços urbanos das cidades médias brasileiras. Neste capítulo, procura-se abordar o processo de ocupação da cidade de Petrolina, a fim de compreender as especificidades de sua formação socioespacial, estruturação urbana e da sua dinâmica imobiliária na atualidade. Para tanto, busca-se caracterizar e situar o município de Petrolina, em linhas gerais, no cenário estadual e regional, abordando o seu perfil social, econômico e político. A partir dessa contextualização, procura-se elucidar as bases históricas de estruturação de Petrolina, sem a intenção de contar a história da cidade<sup>9</sup>, na procura de subsídios para a análise do seu processo de ocupação e das particularidades da sua estrutura urbana atual. Por fim, busca-se relacionar essas particularidades com a dinâmica imobiliária de Petrolina.

#### 2.1 O PROCESSO DE OCUPAÇÃO DA CIDADE DE PETROLINA

Para analisar o processo de ocupação de Petrolina e a sua estrutura urbana atual, faz-se necessário compreender o pano de fundo do desenvolvimento social, econômico e político que conferiu ao município uma importante posição no contexto do estado de Pernambuco<sup>10</sup> e, especialmente, da região do Vale do São Francisco<sup>11</sup>, na qual se configura o Pólo de Desenvolvimento Petrolina-Juazeiro. A partir do esboço do perfil social e econômico do

---

<sup>9</sup> Para uma análise específica da história de Petrolina podem-se consultar as obras de BRITTO, M. C. de S. y. *Petrolina. Origem, fatos, vida, uma história. Do desbravamento do município a 1992: Tribuna do Sertão*, 1995; LOPES, E. *Opara: formação histórica e social do submédio São Francisco. Juazeiro: 1997*; PADILHA, A. de S. *Petrolina no tempo, no espaço, na vez*. Recife: FIAM/Centro de História Municipal, 1982.

<sup>10</sup> O estado de Pernambuco situa-se na região Nordeste do Brasil, sendo limitado pelos estados da Paraíba (ao norte), Ceará (à noroeste), Alagoas (ao sudeste), Bahia (ao sul) e Piauí (ao oeste). Com 185 municípios, o estado possui uma população total de 8.796.448 habitantes (IBGE, Censo 2010) e tem a cidade do Recife como capital.

<sup>11</sup> Situado no extremo oeste de Pernambuco e Norte da Bahia, o Vale do São Francisco é composto por 08 municípios, sendo 04 do estado de Pernambuco (Petrolina, Lagoa Grande, Santa Maria da Boa Vista e Orocó), e 04 do estado da Bahia (Juazeiro, Casa Nova, Curaçá e Sobradinho).

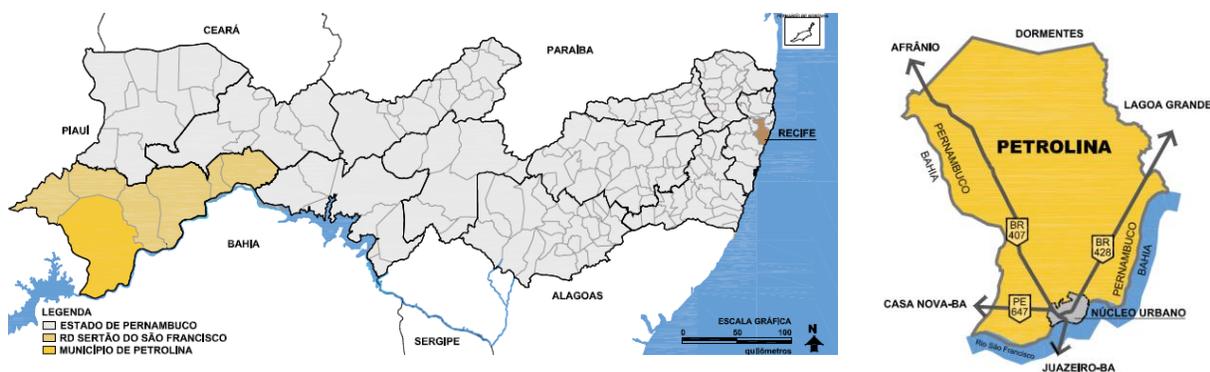
município, bem como da sua evolução demográfica, serão elucidadas as características socioespaciais frente às peculiaridades do processo de ocupação de Petrolina.

### 2.1.1 O MUNICÍPIO DE PETROLINA NO CONTEXTO ESTADUAL E REGIONAL

O município de Petrolina está localizado no extremo oeste do estado de Pernambuco e se insere na Região de Desenvolvimento (RD) do Sertão do São Francisco, uma das 12 Regiões de Desenvolvimento do estado<sup>12</sup> (ver figura 02). Composta pelos municípios de Afrânio, Cabrobó, Dormentes, Lagoa Grande, Orocó, Santa Maria da Boa Vista e Petrolina, essa região concentra, aproximadamente, 4,94% da população do estado, sendo Petrolina o município mais populoso.

Com uma população total de 293.762 mil habitantes (IBGE, Censo 2010), correspondente a 42,8% do total da população da RD do Sertão do São Francisco, Petrolina é o município mais importante da região em dimensão territorial e vigor econômico. Essa população se distribui numa área total de 4.558 Km<sup>2</sup> do município – o equivalente a 4,64% da superfície estadual –, resultando em uma densidade demográfica de 64,49 hab/Km<sup>2</sup>. Fazem parte do município os distritos de Cristália, Curral Queimado e Rajada.

FIGURA 02: Localização da RD do Sertão do São Francisco no estado de Pernambuco e município de Petrolina



Fonte: -Elaborado pela autora (2012), sobre base cartográfica fornecida pela Condepe/FIDEM (2008)

<sup>12</sup> A divisão do estado de Pernambuco em 12 Regiões de Desenvolvimento (RD's) está pautada na Lei Estadual Nº 12.427 de 25 de setembro de 2003, que dispõe sobre o Plano Plurianual (PPA) do Estado para o quadriênio 2004-2007. De 2006 até aos dias atuais, essa regionalização foi adotada pelo Modelo de Gestão Democrático e Regionalizado, nos "Seminários Todos por Pernambuco" em 2007, regulamentadas pela Lei Estadual nº233/2007 de 02/08/2007, PPA 2008-2011.

Na década de 1960, Petrolina dividia com Cabrobó e Santa Maria da Boa Vista a liderança na região do São Francisco. Os municípios de Afrânio e Dormentes pertenciam à Petrolina, sendo desmembrados em 1963 e 1991, respectivamente. Já o atual município de Orocó correspondia a um antigo distrito de Cabrobó, emancipando-se em 1963, enquanto Lagoa Grande, antigo distrito de Santa Maria da Boa Vista, eleva-se à categoria de município em 1995. Ainda que Petrolina detivesse a maior taxa populacional na década de 1960, fato que pode ser explicado por concentrar as atividades econômicas da região, foi no final da década de 1970 que houve um crescimento demográfico significativo no município. Como pode ser observado na tabela 01, Petrolina, nesse período, possuía uma população total de 61.252 habitantes, passando para 104.096, na década de 1980 – o que correspondia a 83,68% da população total da RD do Sertão do São Francisco. Desde então, a taxa populacional de Petrolina cresce rápida e continuamente. A taxa de crescimento no período de 1970 a 2010 foi de 379,92%, e, no período de 2000 a 2010, o crescimento foi de 34,51%. Em ambos os casos, a taxa de crescimento do município foi superior à média da região e muito acima de Pernambuco.

**TABELA 01: População total e municípios da RD do Sertão de São Francisco no período de 1960-2010**

Cidade	População Residente							Taxa de Crescimento (%)	
	1960	1970	1980	1991	2000	2007	2010	1970-2010	2000-2010
Afrânio*	-	9.337	11.491	13.305	15.014	16.471	17.586	-	17,13
Cabrobó	18.451	19.522	20.863	23.965	26.741	28.851	30.873	58,14	15,45
Dormentes*	-	-	-	-	14.411	15.595	16.917	-	17,39
Lagoa Grande*	-	-	-	-	19.137	21.125	22.760	-	18,93
Orocó*	-	5.285	7.087	10.731	10.825	13.167	13.180	149,38	21,76
Santa Maria da Boa Vista	11.790	18.837	23.876	42.006	36.914	39.626	39.435	109,35	6,83
<b>Petrolina</b>	33.517	61.252	104.096	175.406	218.538	268.339	293.962	<b>379,92</b>	<b>34,51</b>
<b>RD</b>	63.758	114.233	167.413	265.413	341.58	403.174	434.713	<b>280,55</b>	<b>27,27</b>
<b>PERNAMBUCO</b>	4.081.947	5.161.866	6.143.503	7.127.855	7.918.344	8.485.386	8.796.448	<b>70,41</b>	<b>11,09</b>

\*Localidades que se constituíam antigos Distritos de Petrolina (Afrânio e Dormentes), de Cabrobó (Orocó) e Santa Maria da Boa Vista (Lagoa Grande), sendo desmembrados, posteriormente, e elevados à categoria de Município. Por isso, não constam dados em todo o período analisado (1960-2010) para esses municípios, antigos distritos.

\*\* Optou-se por calcular a taxa de crescimento para o período de 1970-2010, ao invés de 1960-2010, porque, dessa forma, seria possível incluir um maior número de municípios para a análise. Neste caso, foram incluídos os municípios que se emanciparam na década de 1960: Afrânio e Orocó.

Fonte: Ipeadata (2013)

Essa expansão demográfica de Petrolina resulta das ações do governo federal direcionadas à transformação da árida caatinga em grandes áreas produtivas, pautando-se na implantação dos perímetros de irrigação. Essa ação constituía um dos objetivos do II Plano Nacional de Desenvolvimento (II PND), de 1974, no período militar no Brasil. Isso porque a complexidade do problema da seca no semiárido brasileiro foi alvo de estudos durante muito tempo, a fim de desenvolver ações que pudessem melhorar as condições de vida da população desta sub-região. Antes da implantação do Programa Cidade de Porte Médio (PCPM)<sup>13</sup>, Petrolina já se encontrava no mapa estratégico da gestão federal, por sua posição geográfica favorável, como um dos pólos de desenvolvimento, com o intuito de estancar a migração para o sudeste do país, a maioria tendo São Paulo e Rio de Janeiro como destino. Sendo assim, a irrigação seria a resposta aos rigores climáticos das localidades, a exemplo do município de Petrolina, situadas na área denominada “polígono das secas”.

De acordo com o II PND, a criação da Companhia de Desenvolvimento do Vale do São Francisco e do Parnaíba (Codevasf), além da ação conjugada da Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE), Departamento Nacional de Obras Contra as Secas (DNOCS), Ministério da Agricultura, Banco do Nordeste do Brasil (BNB) e Banco do Brasil (BB), deveria permitir a implantação de lavouras irrigadas e o desenvolvimento de agroindústrias a elas associadas, prevendo-se investimentos para o crédito rural e financiamentos para a agroindústria (ORTEGA E SOBEL, 2010).

Dessa maneira, a economia do Vale do São Francisco, tradicionalmente baseada na exploração da pecuária extensiva, combinada com uma agricultura de subsistência, passou, a partir dos anos 1960, por um significativo processo de transformação, com a ampliação dos investimentos no setor agrícola e a implantação de perímetros irrigados, que induziram a instalação de empreendimentos fabris, vinculados à base agrícola regional. A SUDENE inicia, assim, a

---

<sup>13</sup> O PCPM fazia parte da Política de Desenvolvimento Urbano, elaborada em 1973, no período militar no Brasil, e do II PND. Neste sentido, esse programa constituía um instrumento estratégico de descentralização dos investimentos e do emprego pelo país. Conforme lembra Coelho (2007), o período de 1964 a 1986 resultou em muitos investimentos por parte do governo militar em Petrolina, devido à articulação da administração municipal com os governos estadual e federal. Tal articulação garantiu-se, especialmente, pela figura de Nilo Coelho, que foi Governador no período de 1967-1971 e Senador (1979-1983), e responsável pelas visitas de muitos presidentes à Petrolina.

instalação dos primeiros projetos de irrigação – Bebedouro, em Petrolina, e Mandacaru, em Juazeiro (BA) - com o assentamento dos primeiros irrigantes, em 1968. O Projeto Bebedouro foi, posteriormente, ampliado pela Superintendência do Vale do São Francisco (SUVALE) e pela Codevasf, e novos projetos foram sendo implantados: Tourão (1979), Maniçoba (1980) e Curaçá (1980), em Juazeiro (BA); e o projeto Senador Nilo Coelho, em 1984, em Petrolina.

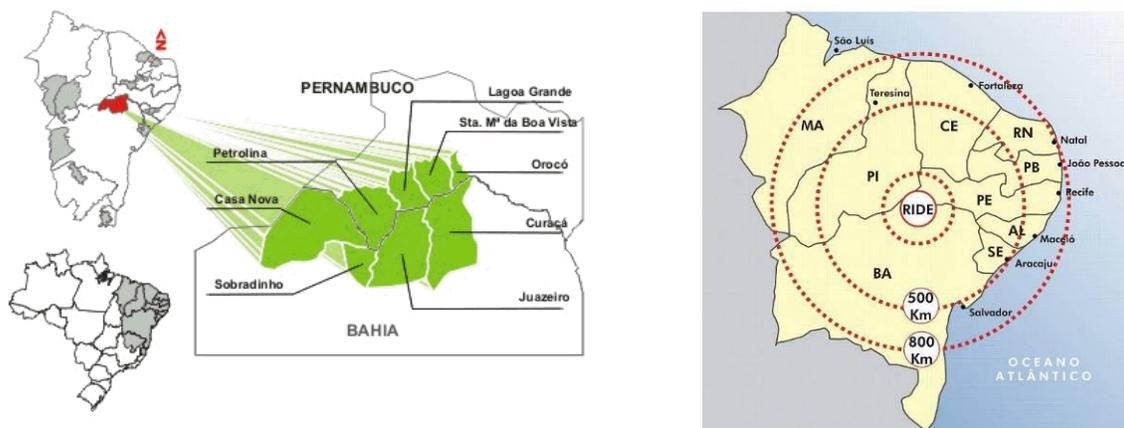
Petrolina já era, na década de 1970, conhecida como “pólo de atração regional”, numa referência à chegada de imigrantes não só do estado de Pernambuco, como também do Piauí, Ceará e Bahia. Este último foi responsável por um grande contingente populacional devido à inundação das cidades baianas atingidas pela construção da Barragem de Sobradinho<sup>14</sup>, localizada nos municípios de Sobradinho (BA) e Casa Nova (BA). As características que remetem à Petrolina - de posição estratégica e passagem ou ponto de convergência de caminhos - permeiam todos os estudos e permanecem presentes como uma das singularidades do município. Vale ressaltar que essa importância comercial e logística de Petrolina na região do Vale do São Francisco é indissociável da constituição dos grupos políticos locais que, a partir de uma rede de relações com governos estaduais e federais, mantiveram uma posição hegemônica de poder na cidade e na região. Trata-se da família Coelho como sustentáculo de todas as políticas, hegemonia determinante para a canalização de investimentos estaduais e federais para Petrolina.

Alvo de importantes políticas de desenvolvimento, o município de Petrolina vem apresentando transformações expressivas em sua estrutura produtiva e social, configurando, junto ao município vizinho, Juazeiro (BA), o pólo de irrigação mais desenvolvido dentre os 24 perímetros irrigados existentes no Vale do São Francisco (COELHO, 2007). O Pólo de Desenvolvimento Petrolina-Juazeiro, situado na zona mais árida do Nordeste brasileiro, é formado por oito municípios, sendo quatro do Estado de Pernambuco: Petrolina, Lagoa Grande, Santa Maria da Boa Vista e Orocó; e, quatro do Estado da Bahia: Juazeiro, Sobradinho, Casa Nova e Curaçá (ver figura 03).

---

<sup>14</sup> A construção da Usina Hidroelétrica de Sobradinho, entre 1972 e 1979, atingiu as cidades de Remanso, Casa Nova, Sento Sé e Pilão Arcado, todas no estado da Bahia. A inundação dessas cidades resultou no deslocamento populacional, através da expulsão violenta, de cerca de 12 mil famílias, o correspondente a um total aproximado de 72 mil pessoas. Desse universo, 8.619 famílias residiam na zona rural e compunham-se de camponeses que viviam nas barrancas do rio São Francisco, dedicando-se ao cultivo dos solos aluviais, à pesca e à criação de animais (BOMFIM, 1999).

**FIGURAS 03 e 04: Municípios do Pólo Petrolina-Juazeiro e Abrangência da RIDE**

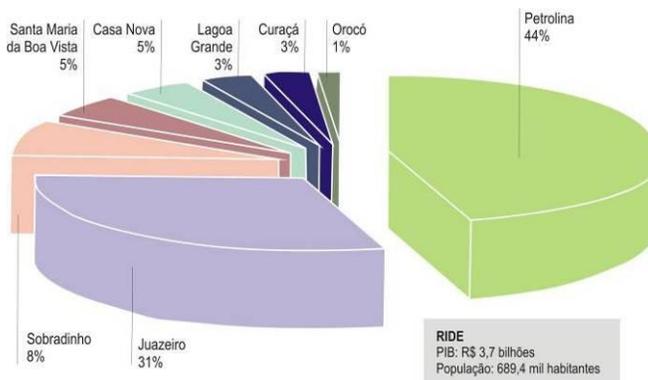


Fonte: Plano de Ação Descentralizado de Petrolina, 2010

Esses municípios configuram, ainda, a Região Integrada de Desenvolvimento Econômico (RIDE), criada pela Lei Complementar n° 113, de 19 de setembro de 2001<sup>15</sup> e incluída na estrutura do Ministério da Integração Nacional, compondo um desenho territorial que abriga em torno de 700 mil habitantes, com 34.000 Km<sup>2</sup>. Essa região possui influência em uma vasta área territorial que compreende parte dos estados do Piauí, Paraíba, Ceará e parte do sudoeste do Maranhão (ver figura 04). Petrolina e Juazeiro representam os municípios mais populosos da RIDE e lideram o seu Produto Interno Bruto (PIB). Como pode ser observado no gráfico 01, o município de Petrolina contribui com 44% do PIB regional, enquanto o município de Juazeiro contribui com 31%.

<sup>15</sup>Essa Lei Federal, que integra a Política Nacional de Desenvolvimento Regional (PNDR), foi criada com o objetivo de contribuir na identificação de potencialidades e vocações econômicas da região e apoiar a integração dos municípios, de modo a equacionar os problemas, bem como a exploração racional das potencialidades comuns. Porém, a realidade mostra uma situação bem diferente. Apesar da implementação da RIDE, o que se observa, na prática, é a falta de organicidade e pouco apoio prático em ações que permitam um planejamento estratégico pensado na escala regional.

**GRÁFICO 01: Participação dos municípios no PIB da RIDE do Pólo Petrolina-Juazeiro**



Fonte: Plano de Ação Descentralizado de Petrolina, 2010

No Pólo Petrolina-Juazeiro se encontram os perímetros irrigados Curaçá, Maniçoba, Tourão e Mandacaru, em Juazeiro, além do Bebedouro e o Senador Nilo Coelho, em Petrolina. Em fase de implantação, encontram-se os projetos Salitre (1ª Etapa) e Pontal, com área total de 39.167 ha, sendo que já estão implantados 8.680 ha (Codevasf, 2013).

Os projetos de irrigação, em produção, possuem uma área total irrigável de 44.106ha, dos quais se destacam o projeto Senador Nilo Coelho, com uma área total de 18.563ha, e o projeto Tourão, com 14.062ha. Das culturas perenes, destaca-se o cultivo de manga, uva, banana, coco, goiaba, acerola e mamão, sendo que as duas primeiras lideram o ranking da produção. As áreas são ocupadas por colonos, pequenos, médios e, especialmente, grandes empresários, caracterizando-se pela presença da alta tecnologia nos sistemas de produção e de irrigação para a produção de hortaliças e principalmente de frutas. Dessa forma, a fruticultura irrigada se tornou a principal fonte de renda e emprego de Petrolina e dos municípios vizinhos, que configuram a RIDE, conferindo aos mesmos a condição de um expressivo pólo de exportação de frutas tropicais, que responde, inclusive, pelo incremento das exportações nacionais nesse setor.

Vale ressaltar que o investimento nos projetos de irrigação só é possível devido à presença do rio São Francisco, que corta a região do semiárido de quatro estados nordestinos: Sergipe, Bahia, Alagoas e Pernambuco. Em sua passagem, o “Velho Chico”, como é conhecido, margeia a RIDE

do Pólo Petrolina-Juazeiro, transformando, portanto, extensas áreas de caatinga em pequenos oásis de fertilidade, como ilustra a figura 05.

---

**FIGURA 05: Vista aérea do rio São Francisco e áreas irrigadas no município de Petrolina**



Fonte: Disponível em: <<http://www.contrafluxo.com.br.htm>>. Acesso em março de 2013.

---

Diante do exposto, nota-se que a estrutura produtiva e social de Petrolina está fortemente vinculada ao investimento na fruticultura irrigada, na região do Vale do São Francisco. De acordo com os dados fornecidos pela Agência Condepe/FIDEM, em 2013, e sintetizados na tabela 02, o município mostra uma presença particular do setor agropecuário, que representa 21,54% do Valor Agregado Bruto (VAB), liderado pela produção de frutas. O setor industrial também tem uma participação importante na economia, com 14,46% do VAB, sendo representado, notadamente, pela agroindústria local de alimentos, com destaque para o ramo de polpas, sucos e doces. Já o setor serviços responde por 64% do VAB do município, com destaque para o comércio atacadista (ramo de alimentos, insumos agrícolas e materiais de

limpeza) e varejista (ramos de confecções, armarinho, calçados, material de construção e ferragens). Na distribuição setorial do emprego formal, a agropecuária (agricultura, silvicultura, criação de animais, e extrativismo vegetal) emprega 10.889 dos 57.927 trabalhadores de Petrolina, representando, portanto, 18,79% do total de empregados do município<sup>16</sup>.

**TABELA 02: PIB e VAB de Petrolina , da RD do Sertão do São Francisco e do estado de Pernambuco em 2010**

Produto Interno Bruto (PIB) - 2010	Petrolina	RD	Pernambuco
PIB (em R\$ milhões)	3.149	4.156	95.187
PIB per capita (em R\$ 1,00)	10.712	9.557	10.822
Participação no PIB do estado (%)	3,31	4,37	100,00
% da Agropecuária no VAB	21,54	24,38	4,49
% da Indústria no VAB	14,46	13,32	22,14
% dos Serviços no VAB	64,00	62,30	73,37

Fonte:-Agência Condepe/FIDEM (2013)

Além das atividades voltadas para a fruticultura irrigada, Petrolina também conta com uma importante atividade pecuária, principalmente a ovino-caprino-cultura, que constitui o principal modo de produção nas áreas de sequeiro<sup>17</sup>, ainda que com deficiências e baixa qualidade dos produtos, mas com grande rebanho. Essa atividade garante a sobrevivência das famílias dessas áreas do município, tanto pela sua melhor adaptação ao meio (já que se trata de uma área de sequeiro), quanto pela sua fácil comercialização.

Como ser observado ainda na tabela 02, Petrolina apresenta um Produto Interno Bruto (PIB) de R\$ 3,149 milhões, o equivalente a cerca de 3,31% do PIB pernambucano. Neste contexto, o município representa a sexta maior economia do estado, obtendo o décimo PIB per capita de Pernambuco. De acordo com o Plano de Ação Descentralizado (2010), no período 2002-2005, a economia de Petrolina registrou um crescimento de 6,23% ao ano, bem acima da média do estado. Esse dinamismo gerou, por outro lado, um forte movimento imigratório e a expansão

<sup>16</sup> Dados do Relatório Anual de Informações Sociais (RAIS) do Ministério do Trabalho e Emprego (MTE) para 2011.

<sup>17</sup> O extenso espaço rural do município de Petrolina pode ser dividido em três grandes áreas, com suas diferentes características edafo-climáticas e econômicas: área de **sequeiro**, com predomínio da caatinga e com uma agricultura rudimentar e de baixa produtividade; a área **ribeirinha**, que acompanha a margem do Rio São Francisco e a **área irrigada**, com a presença dos projetos de irrigação, que contam com a agricultura moderna e de alta tecnologia.

demográfica do município de 34,51%, entre 2000 e 2010, conforme explanado anteriormente na tabela 01, o que representa quase três vezes a média de crescimento da população de Pernambuco.

Apesar do crescimento econômico da região, os indicadores sociais de Petrolina ainda são preocupantes e evidenciam o quadro de pobreza e de desigualdades existentes no tecido socioespacial do município e da própria RIDE. Tal fato pode ser relacionado ao acelerado crescimento da região, que vem atraindo a população de regiões vizinhas e de outras localidades em busca de oportunidades. Esses migrantes aumentam significativamente o contingente populacional, gerando disparidades nos serviços essenciais, já que parte desta população tem sua força de trabalho absorvida pelo campo, sobretudo durante o período de safras, ou em tarefas urbanas não qualificadas (Agenda 21 Petrolina, 2005).

O município de Petrolina possui um Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) de 0,747 (ano 2000), superior aos 0,692 da média do Estado e apresentando o quinto melhor índice de Pernambuco, abaixo apenas de Paulista, Recife, Olinda e Jaboatão dos Guararapes, todos na Região Metropolitana do Recife. Atualizando mais os dados e considerando a tabela 03, formado de indicadores sociais básicos que incluem outros municípios importantes do estado, pode-se ter em conta uma dimensão mais aproximada do perfil social de Petrolina.

**TABELA 03: Comparativo dos indicadores sociais básicos, considerando as principais cidades de Pernambuco**

Municípios	Tx. de mortalidad e por homicídios 2007 (1)	Taxa de mortalida de por homicídios jovens 2007 (1)	Taxa de mortalida de infantil 2007 (2)	Distorçã o idade-série ens. fundame ntal público 2006	Distorção idade-série ens. médio público 2006	Taxa de abandono ens. fundament al público 2005	Taxa de abandono ens. médio público 2005	% Domicílios com abast. de água inadequad o 2000	% Domicílios com esg. sanitário inadequad o 2000
Arcoverde	66,1	116,6	26,6	42,2	67,7	17,4	25,2	14,2	11,9
Caruaru	44,5	66,0	13,9	37,9	63,9	12,8	28,8	11,2	15,8
Garanhuns	48,5	109,1	16,2	50,9	68,6	19,6	30,7	13,4	72,1
Jaboatão dos Guararapes	73,3	155,1	15,2	44,3	70,9	13,4	20,0	29,7	57,7
Olinda	76,6	182,0	20,5	47,1	77,7	16,3	25,9	14,6	45,8
Paulista	55,7	141,5	15,9	40,6	74,0	12,8	25,6	11,4	32,0
Petrolina	45,1	92,0	22,2	36,2	63,8	10,3	25,3	23,9	27,1
Recife	67,7	189,5	12,7	42,1	71,8	14,0	26,1	20,7	41,9
<b>Pernambuco</b>	53,0	108,7	18,7	43,9	69,2	13,9	23,1	37,6	56,2
<b>Nordeste</b>	29,6	56,1	18,4	44,7	67,5	13,3	22,1	44,4	62,1
<b>Brasil</b>	<b>25,2</b>	<b>49,5</b>	<b>15,7</b>	<b>31,2</b>	<b>49,5</b>	<b>8,2</b>	<b>17,1</b>	<b>27,71</b>	<b>37,8</b>

(1) Em 100 mil habitantes

(2) Em mil nascidos vivos

	Menor ou igual à média do BR
	Maior do que a média do BR e menor ou igual à média de PE
	Maior do que a média de PE

Notas:

1. Considerou-se domicílio com abastecimento d'água inadequado aquele cuja água não fosse proveniente da rede geral com canalização interna.

2. Considerou-se domicílio com esgotamento sanitário inadequado aquele que não estivesse ligado à rede geral de esgoto ou pluvial ou que não tivesse fossa séptica.

Fonte: Adaptado pela autora (2013) com base no Plano de Ação Descentralizado de Petrolina (2010)

De acordo com o Plano de Ação Descentralizado de Petrolina (2010), a pobreza do município alcançava, em 1991, 54,5% de suas famílias. Em 2000, Petrolina atinge um índice de pobreza estimado em 44,52% da população, abaixo da média do Estado, que chegava a 51,31%. Assim, nota-se que mesmo com um grande aumento da população, houve uma redução importante do índice de pobreza do município neste período. Tomando os indicadores sociais considerados básicos, explanados na tabela 03, percebe-se que a cidade de Petrolina mantinha, em 2007, taxas praticamente iguais às do Estado de Pernambuco em relação à violência, tendo em vista a taxa média dos homicídios, embora estivesse abaixo, no tocante a homicídios de jovens.

Nos outros indicadores sociais clássicos, a discrepância negativa em relação à média do Estado é a da mortalidade infantil, muito embora tenha havido uma queda acentuada entre 2000 e 2006. Tomando-se os dados de cidades mais ou menos do mesmo porte ou com uma importância regional reconhecida, verifica-se que Petrolina mantém uma taxa mais elevada de mortalidade infantil, comparando-se com Paulista e Jaboatão, na Região Metropolitana do Recife. Os melhores índices que o município possui referem-se à distorção idade/série nos ensinos fundamental e médio, que está abaixo do índice do estado, além de taxas menores de abandono da sala de aula. Para municípios que são centros regionais importantes, tais como Caruaru, Garanhuns e Arcoverde, os dados em educação fundamental são, em média, favoráveis a Petrolina, que possuía, em 2005, uma taxa de abandono do ensino fundamental abaixo da média do estado.

Destacam-se, por fim, as taxas de domicílios com abastecimento de água, bem como esgotamento sanitário, inadequados, que eram, em 2000, inferiores à média do Brasil e de Pernambuco. No censo de 2000, segundo dados do IBGE, 87% dos domicílios de Petrolina eram dotados abastecimento de água, índice pouco superior à média de 85,48% de Pernambuco; e o esgotamento sanitário também estava acima da média estadual, com 63,15% dos domicílios atendidos (muito concentrado no espaço urbano), contra 43,07% no estado.

Observa-se, no entanto, que muitos trabalhadores vinculados à agricultura irrigada residem nas periferias urbanas de Petrolina. Vale ressaltar que essas demandas alteraram, significativamente, o uso e ocupação do solo no núcleo urbano do município. No tocante à projeção físico-espacial resultante da dinâmica econômica que a região do Vale do São Francisco tem vivenciado, vale ressaltar que um dos problemas reside na deficiência de oferta de serviços públicos de qualidade e nas grandes demandas por investimentos no sistema de drenagem, saneamento, acesso à água tratada, saúde pública, habitação e urbanização. Tais demandas são intrínsecas à expansão demográfica que atingiu Petrolina, na década de 1970, como destacado anteriormente, e que foi responsável pela estruturação urbana do município. Neste contexto, cabe, por fim, elucidar as bases históricas de estruturação de Petrolina, tendo em vista a compreensão do seu processo de ocupação e das particularidades da sua atual configuração espacial.

## 2.1.2 PETROLINA E SEU PROCESSO DE OCUPAÇÃO URBANA E FORMAÇÃO SOCIOESPACIAL

Petrolina surgiu na convergência de caminhos regionais. O início da ocupação do município concentrou-se nas margens do rio São Francisco, quando, em 1840, Petrolina ainda não se configurava como povoado e era denominada “Passagem do Joazeiro”. Essa ocupação intensificou-se quando o lugar se apresentava como um verdadeiro oásis na época da grande seca do sertão, nos anos de 1859 a 1860. Nesse período, Petrolina possuía uma localização estratégica, tornando-se caminho dos viajantes que vinham dos sertões do Ouricuri, Piauí e Ceará, a caminho da Bahia. Os vaqueiros que percorriam esse caminho necessitavam parar com o gado para prosseguir viagem para Salvador por dois motivos: primeiro, devido ao rio São Francisco, que representava um obstáculo natural; e segundo, devido ao cansaço dos animais que percorriam grandes distâncias.

Neste contexto, as margens do rio, tanto do lado direito (em Juazeiro-BA) quanto do lado esquerdo (Petrolina-PE), concentraram as primeiras ocupações, constituídas pelo povo que ia chegando e se firmando no local, alinhando-se as casas em sentido paralelo ao rio, como mostra a figura 06. De acordo com Coelho (2007), essa disposição facilitava o relacionamento com os tripulantes das embarcações que trafegavam rio acima e abaixo, vendendo e comprando mercadorias por manufaturas que não produziam. No período a que se refere (1840), as principais atividades produzidas, em Petrolina, eram representadas pela pecuária, e, posteriormente, pela navegação e comercialização dos produtos regionais. Essa última foi decorrente da decadência da criação do gado. Com a multiplicação das famílias que chegavam na região, bem como com a concentração das atividades econômicas da região, o povoado de Petrolina foi crescendo e assumindo destaque no contexto regional. Dessa forma, em 1862, o núcleo foi constituído em freguesia com o nome de Petrolina; em 1870 tornou-se vila; e, finalmente, em 1895, foi elevada à categoria de cidade pela Lei Estadual nº 130 de 28/7/1895.

---

**FIGURA 06: Ocupação inicial nas margens do rio São Francisco, em Petrolina**



Fonte: Imagem extraída do vídeo “Antiga Petrolina e Juazeiro” disponível em <[http: www.youtube.com.htm](http://www.youtube.com.htm)>, acesso em janeiro de 2009.

---

A conformação do espaço urbano de Petrolina está intrinsecamente vinculada ao crescimento demográfico que a cidade vivenciou na década de 1970, conforme explanado no item 2.1.1. Até a década de 1960, o município não apresentava um contingente populacional de destaque, em relação ao estado de Pernambuco e à região do Vale do São Francisco, visto que a sua população total era de 33.517 habitantes, dos quais 19.874 – isto é, 59,29% - residiam na zona rural (ver tabela 04). Destaca-se o elevado crescimento da taxa de urbanização do município no período de 1960 a 1980, que passa de 40,71% (1960) para 62,3% (1970), e desta para 71,76%, em 1980. A partir desse período, a taxa de urbanização continuou crescendo, tendo diminuído apenas no ano de 2010 (74,56%), muito embora ainda seja considerada alta.

---

**TABELA 04: Evolução da população rural, urbana e total de Petrolina no período de 1960-2010**

---

Cidade	População Residente						
	1960	1970	1980	1996	2000	2007*	2010
População Urbana	13.643	38.165	74.671	142.432	166.279	-	219.215
População Rural	19.874	23.067	29.423	48.806	52.259	-	74.747
<b>População Total</b>	<b>33.517</b>	<b>61.252</b>	<b>104.096</b>	<b>191.238</b>	<b>218.538</b>	<b>268.339</b>	<b>293.962</b>
Taxa de Urbanização (%)	40,71	62,3	71,76	74,47	76,08	-	74,57

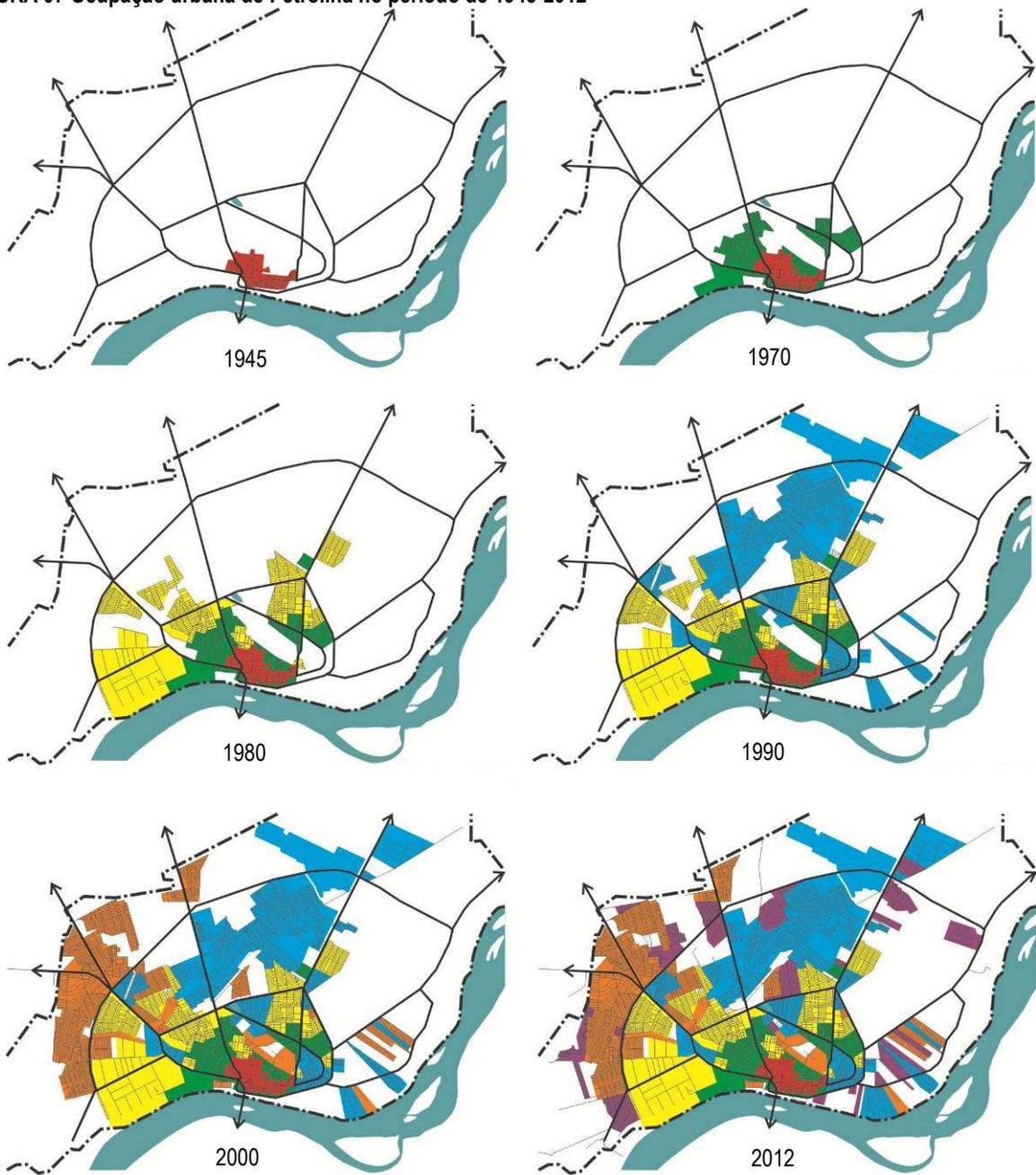
\* Não foram encontrados os números correspondentes à população urbana e rural para o ano de 2007.

Fonte: IBGE (Censos Demográficos 1960 – 2010)

---

A ocupação do núcleo urbano ainda estava muito associada às atividades de comércio e serviços, concentradas no centro da cidade. Tal ocupação consolida-se, ainda, com o uso habitacional, especialmente com residências unifamiliares dos segmentos de alto poder aquisitivo, nas margens do rio. Destacam-se, também, a presença de edificações religiosas, como a Igreja Matriz e a Catedral, além de equipamentos institucionais, de educação e saúde, que induziram a ocupação no sentido do rio para o interior do núcleo urbano. Como pode ser observado na figura 07, a mancha urbana verificada até o ano de 1945 representava, portanto, a área correspondente ao centro da cidade, se estendendo pelo bairro Atrás da Banca, no lado oeste da antiga linha férrea, pelo bairro São José e pelo Loteamento Coliseu (IPSA, 2005).

FIGURA 07 Ocupação urbana de Petrolina no período de 1945-2012



**Legenda |**

- Limite atual de perímetro urbano
- Hidrografia
- Sistema viário principal atual
- Ocupação até 1945
- Ocupação entre 1945 e 1970
- Ocupação entre 1970 e 1980
- Ocupação entre 1980 e 1990
- Ocupação entre 1990 e 2000
- Ocupação entre 2000 e 2012

1km 5km 10km



Fonte: Elaborado por Santos Jr., Reinaldo (2013) sobre base cartográfica fornecida pela PMP (2013)

A ocupação verificada no período de 1945-1970 correspondeu a uma expansão do centro tradicional na direção nordeste, onde é interrompida pela área que correspondia ao antigo aeroporto, e seguida, em direção aos bairros de Maria Auxiliadora e Vila Eduardo, no setor sul, que corresponde ao centro expandido (ver figura 07). Nesse setor, a malha urbana se estendeu, ainda, para o aterro na margem do rio São Francisco e para além da linha férrea, a oeste e a noroeste, em áreas correspondentes a parte dos bairros Atrás da Banca, Gercino Coelho, Vila Mocó e Km 2. Nesse período conforma-se, ainda, uma ocupação pontual na área do atual bairro José e Maria. (IPSA, 2005).

Com a elaboração do Plano Urbano de Petrolina, no final da década de 1950, são previstas duas avenidas para o grande tráfego, uma radial, a Avenida Honorato Viana, e a Avenida da Integração, que conformaria o primeiro anel que contornava a área urbanizada da cidade. Essa avenida acaba por induzir uma nova expansão da malha urbana, com um traçado de caráter radiocêntrico (ver figura 07).

Na década de 1960, Petrolina passa a ser alvo de programas estatais voltados para o desenvolvimento rural. Como destacado anteriormente, a implantação dos primeiros perímetros de irrigação atraiu uma massa de migrantes para a região. A partir desse período, um grande contingente populacional - dos mais diferentes níveis de qualificação e renda - estabeleceu-se na cidade, em busca da oferta de empregos diretos na agricultura e indiretos nas demais atividades que iam se fortalecendo. Essa situação acabou por alterar significativamente os usos e ocupação do solo no núcleo urbano, acelerando o crescimento desordenado da cidade, como foi marcado o processo de urbanização da maioria das cidades brasileiras.

A mão de obra safrista das empresas dos perímetros irrigados residia nas agrovilas e nos bairros da periferia de Petrolina, que ia se conformando dentro deste contexto. De acordo com Coelho (2007), a inexistência de uma política habitacional para as áreas de perímetro irrigado repercutiu na periferia do município, nos loteamentos municipais irregulares e nos particulares clandestinos. A demanda por habitação, serviços e infraestrutura urbana era incapaz de ser suprida diante da velocidade de chegada dos novos habitantes. Dessa forma, o crescimento do déficit de urbanidade foi visivelmente maior na periferia, com renda mais baixa, que repetia o padrão de

terra parcelada, sem infraestrutura e com lotes sempre distantes das áreas da cidade consideradas nobres. Como resultados espaciais e urbanos, conforma-se uma cidade segregada, com aumento indiscriminado de áreas ilegais, irregulares e áreas periféricas “gerenciadas” por grileiros (ROLNIK, 1999 *apud* COELHO, 2007).

Para compreender essa estruturação, é fundamental observar, por um lado, a ação do poder público municipal, no tocante à política habitacional<sup>18</sup>. Segundo Coelho (2007), o executivo municipal encontrava na doação massiva de lotes em áreas públicas ou particulares, muitas vezes sem infraestrutura, a resposta pronta para o déficit quantitativo de habitação no município de Petrolina. Por outro lado, a iniciativa privada que atua nos setores da habitação popular se faz presente, a partir da década de 1970, na abertura de loteamentos registrados, muitos deles irregulares. Isso porque, apesar dos regulamentos existentes, os loteadores e as construtoras que trabalham com o mercado da habitação para a classe trabalhadora, durante muito tempo, faziam vistas grossas ao assumir que, “se nem mesmo os empreendimentos públicos seguiam as regulamentações, jamais seriam questionados a seguir as exigências da legislação” (Coelho, 2007).

Em termos espaciais, a formação da periferia de Petrolina se caracterizava por ocupações dispersas, com grandes vazios urbanos entre elas, configurando, portanto, um tecido urbano fragmentado. Todas as áreas loteadas pelo poder público municipal, pelo Estado ou por particulares, nessa época, eram sítios, em área rural, que foram, posteriormente, anexados ao perímetro urbano. Dessa forma, prosseguia-se com o parcelamento de áreas não contíguas, mais baratas e distantes do centro, que serviam à promoção de habitação pra população de baixa renda. De acordo com Coelho (2007), fazendas, “buracões” e lixões eram os “usos” anteriores das áreas que distavam de 8 a 14 km do centro da cidade e que passaram a ser habitadas.

Vale ressaltar que o período que compreendeu o final da década de 1970/início da década de 1980, especificamente entre 1977 e 1983, também foi marcado pela elaboração de diversos estudos e planos para a consolidação de uma política de planejamento urbano em Petrolina. A

---

<sup>18</sup> Uma análise detalhada das políticas de habitação em Petrolina pode ser consultada na dissertação de mestrado de Coelho, R.L.L.C. *Política, gestão e cidade: política habitacional e voto em Petrolina, Pernambuco*. Campinas: PUC - Campinas, 2007.

elaboração desses estudos coincidiu com a implantação do projeto de irrigação Massangano<sup>19</sup>, que acarretou no aumento da população da cidade e da área urbana ocupada. Pressupõe-se, assim, que os planos a serem elaborados deveriam prever o ordenamento territorial de Petrolina, tendo em vista os impactos do projeto Massangano e do crescimento demográfico com suas respectivas demandas, sobretudo de habitação e infraestrutura. Além disso, os planos destacavam a necessidade de investir na capacidade organizacional da Prefeitura, através da melhoria do seu quadro técnico.

Neste contexto, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) de 1977 foi elaborado pela Fundação de Desenvolvimento Municipal do Interior de Pernambuco (FIAM) e Prefeitura Municipal de Petrolina (PMP), com recursos da SUDENE através de seu Departamento de Desenvolvimento Local. Segundo Coelho (2007), este plano previa a vinda dos projetos do PCPM, no início da década de 1980, e tinha como foco principal, ou objeto espacial de intervenção, a sede urbana de Petrolina. A proposta era a de estabelecer normas que regulassem o ordenamento físico-territorial da área urbana, com diretrizes que compreendiam especialmente o zoneamento e o sistema viário. Neste sentido, o PDDU (1977) contava com essa intervenção na área urbana para promover “o desenvolvimento integrado do município” (IPSA, 2005).

Tais propostas foram posteriormente complementadas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) de 1982, e pela legislação urbanística, em 1983, que dispunha de normas, decretos e regulamentos específicos. Dentre eles, destaca-se o zoneamento para a área urbana do município proposto pela Lei Municipal nº 03/84, cujas diretrizes se apoiam na divisão do município em duas macrozonas (urbana e rural) e em diferentes padrões de adensamento para as zonas residenciais e áreas especiais. Esse conjunto de planos e estudos que compunham a política de planejamento urbano prevista para Petrolina era integrante do PCPM, sendo elaborado pelo Centro de Estudos e Projetos do Instituto Brasileiro de Administração Municipal (IBAM), com o investimento do Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano (CNDU). O PDDU (1982) foi elaborado por técnicos da FIAM e financiado por recursos do BIRD, através de

---

<sup>19</sup> O projeto Massangano corresponde, na atualidade, ao projeto Senador Nilo Coelho, que conta com 4 centros de abastecimento e 11 núcleo habitacionais. É o maior, senão o mais importante, projeto de irrigação do Vale do São Francisco, dispondo de uma área total de 18.563 ha.

convênio entre o Ministério do Interior – BIRD/Governo de Pernambuco e Prefeitura de Petrolina (IPSA, 2005).

Um retorno à figura 07 permite observar que o período entre 1970 e 1980 foi marcado pela ocupação quase total da área compreendida entre a orla da cidade e o primeiro anel viário (Avenida da Integração). Além disso, inicia-se a ocupação das áreas localizadas entre o 1º e o 2º anel viário (Avenida Sete de Setembro), e de áreas pontuais entre o 2º e 3º anel (Avenida Transnordestina). No período compreendido entre 1980 e 1990 a mancha urbana continua se expandindo, ocupando espaços até então vazios na malha urbana, especialmente em direção ao setor norte da cidade, caracterizado pelo padrão de loteamentos e habitação popular. Neste contexto, vale ressaltar que o aumento do perímetro urbano foi fundamental para a materialização de uma política habitacional orientada para a implantação de loteamentos populares periféricos em áreas descontínuas ao núcleo compacto da cidade, mal equipadas e sem a provisão de serviços necessários.

Essa expansão do perímetro urbano do município também ocasionou a valorização das áreas que, com relação à nova periferia criada, passaram a possuir uma posição mais central, gerando um forte processo especulativo. Inicia-se, portanto, um adensamento construtivo nas áreas do centro tradicional e nas áreas residenciais do centro expandido (bairros de Areia Branca, Dom Malan, Maria Auxiliadora, Vila Eduardo, São José, Atrás da Banca, Parque Bandeirante). No centro da cidade, especialmente na orla do rio, observa-se, com maior intensidade na década de 1990, a força do setor imobiliário na promoção de edifícios multifamiliares verticais direcionados aos segmentos de alto poder aquisitivo.

Simultaneamente ao aumento da produção imobiliária vertical, inicia-se, no final da década de 1980/início de 1990, o processo de implantação de loteamentos fechados, nas margens do rio (orla fluvial), no setor sul em direção ao setor leste. Tal ocupação, conformada especialmente na área do Jatobá, também é direcionada aos segmentos de alta renda, que passam a se deslocar das áreas mais centrais para as áreas menos adensadas, em busca desse novo padrão de moradia, que contemplava os mesmos valores associados à moradia em apartamentos, no que diz respeito à

segurança. A esses valores são agregados o ideal de qualidade de vida, advinda do contato com a natureza, em especial com o rio São Francisco, além da opção pela residência unifamiliar

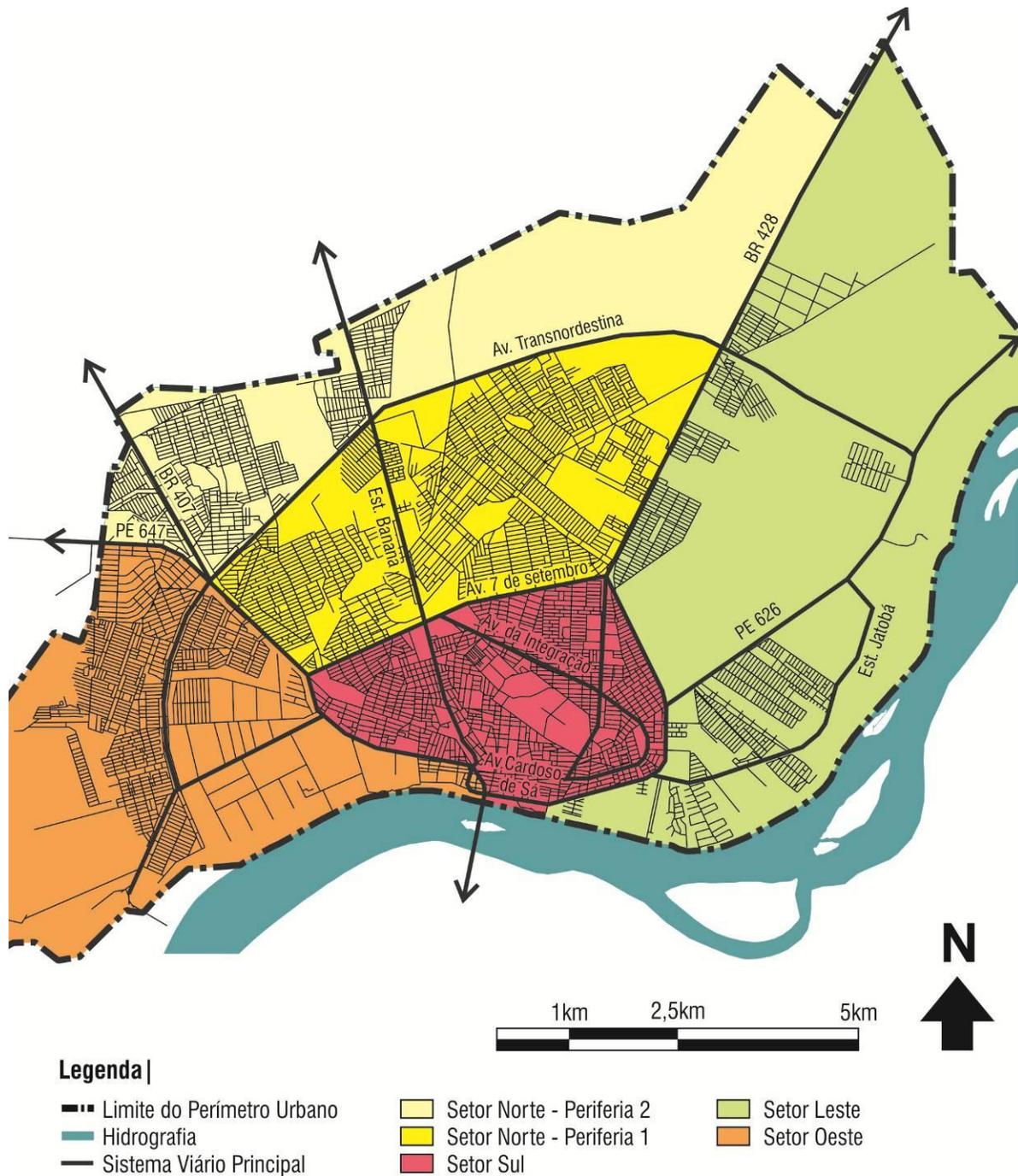
A partir dos anos 2000, verifica-se, de um lado, a expansão contínua da periferia de Petrolina, ao Norte e em parte do setor Oeste, e a ocupação de parte dos vazios urbanos existentes nessa área da cidade pela população de baixa renda. Por outro lado, os segmentos sociais de maior poder aquisitivo ocupam, cada vez mais, uma área central, que abrange o setor Sul, e uma área Leste, que se configurava como vetor de crescimento da cidade, que passam a ser alvo de uma crescente valorização imobiliária. Nota-se, portanto, que essa conformação do espaço urbano de Petrolina demonstra que o fato do município apresentar uma política de planejamento urbano pautada no ordenamento territorial para enfrentar os impactos socioespaciais decorrentes da expansão demográfica não foi suficiente para resolver os conflitos na produção do seu espaço urbano. Pelo contrário, as ações do poder público, combinadas à atuação dos agentes ligados mercado de terras e aos negócios imobiliários, contribuíram para acentuar a diferenciação e a segregação socioespacial no espaço urbano dessa cidade.

## **2.2 ESTRUTURA URBANA ATUAL DE PETROLINA**

A partir do que foi abordado no item anterior, nota-se que o atual espaço urbano de Petrolina se encontra desigual e segregado. Tal configuração pode ser esquematizada, em linhas gerais, distinguindo uma área central, que abrange o setor Sul, e uma área a Leste, em que se concentram, majoritariamente, os segmentos sociais de maior poder aquisitivo; e uma grande periferia ao Norte e em parte do setor Oeste, onde habitam os segmentos com os menores níveis de renda.

Essa estruturação se apoia, em termos espaciais, em elementos marcantes da diferenciação socioespacial e estruturadores do padrão clássico centro-periferia. De um modo geral, os padrões e tendências de ocupação em Petrolina podem ser representados por grandes setores Norte, Sul, Leste e Oeste, configurados pela estrutura radiocêntrica (radiais e perimetrais) da malha urbana (ver figura 08).

FIGURA 08: Sistema viário principal e divisão do núcleo urbano por setores



Fonte: Elaborado por Santos Jr., Reinaldo (2013) sobre base cartográfica fornecida pela PMP (2013)

Com base na figura 08, podemos observar que entre o rio São Francisco e os anéis viários das Avenidas Integração e Sete de Setembro, conforma-se um núcleo central, ao Sul, que representa a área mais consolidada da cidade, melhor provida de infraestrutura básica e constituída pelos

bairros mais valorizados. Dentre eles, destacam-se o Centro – em especial na faixa da orla do rio –, o bairro São José (especificamente os Loteamentos Nossa Senhora Rainha dos Anjos, Samambaia, Vila dos Ingás, Vila dos Imbiras, Viti-Vinícula e Colina Imperial) e o bairro Areia Branca. Este setor concentra grande parte dos equipamentos de comércio e serviços da cidade, além de equipamentos de grande porte. Destaca-se a presença de um pólo médico especializado, com abrangência regional, um pólo jurídico/institucional, o *Campi* da Universidade Federal do Vale do São Francisco (UNIVASF) e do shopping da cidade, o River Shopping.

Seguindo esse padrão de valorização, encontra-se o setor Leste da cidade, caracterizado, de um lado, por um grande vazio urbano, que compreende a zona militar da cidade; e, por outro lado, por ocupações que tendem a se configurar ao longo da margem direita do rio São Francisco, se estendendo pelos bairros Pedra do Bode, Jatobá e Carneiro. Tais ocupações podem ser caracterizadas, basicamente, por três padrões: a) entre a margem do rio e a Avenida Cardoso de Sá, se concentra uma tipologia de condomínios e loteamentos fechados, direcionados a uma população de maior poder aquisitivo, representando uma das, senão as maiores, áreas mais valorizadas da cidade; b) entre a Avenida Cardoso de Sá e a PE-626 encontram-se os loteamentos abertos com padrão popular, a exemplo dos bairros Henrique Leite e Fernando Idalino; c) seguindo em direção a Carneiro e Serrote do Urubu, ainda margeando o rio, encontram-se pequenas propriedades hortifrutigranjeiras (chácaras e sítios) e, mais recentemente, loteamentos fechados de grande porte, tais como o Terras Alpha Petrolina, Eco Spa Condominium Club e Green Park Petrolina<sup>20</sup>.

Apesar da expansão horizontal da malha urbana para a área leste, observa-se que essa ainda é uma região pouco adensada, apresentando grandes glebas não parceladas, além de discontinuidades no tecido urbano da cidade. Tal fato pode ser justificado pela proximidade com o rio São Francisco, já que as faixas lindeiras a ele constituem uma Área de Proteção Permanente (APP), conforme o estabelecido pela Lei Federal nº. 4.771/1965, que corresponde ao Código Florestal, bem como uma Zona de Proteção Ambiental (ZPA), pela Lei Nº 1.875/2006, do atual

---

<sup>20</sup> Por constituírem o nosso objeto de estudo, uma caracterização detalhada desses loteamentos será feita no Capítulo 3, no item 3.1, direcionado à identificação e classificação dos novos produtos imobiliários em Petrolina.

Plano Diretor Participativo<sup>21</sup>, o que exige parâmetros específicos para o uso e a ocupação do solo nesta área da cidade. Por outro lado, observa-se, na prática, que tais vazios urbanos representam, muitas vezes, parcelas de terras que alimentam um forte processo especulativo, sobretudo nas margens do rio São Francisco e no seu entorno imediato. Mais adiante, no Capítulo 3, abordaremos uma análise mais detalhada sobre os conflitos socioespaciais e ambientais que as ocupações nestas áreas tem provocado.

Entre outros fatores que, possivelmente, comprometem o adensamento do setor Leste pode-se citar a construção do Presídio, às margens do Rio São Francisco, no bairro Jatobá, além da implantação do Cemitério Campo da Paz, no bairro Henrique Leite. Estes dois equipamentos podem interferir na valorização do solo da região que compreende os loteamentos populares Fernando Idalino, Rio Jordão, Giovanna e Henrique Leite, e se configura como um território de oportunidades para expansão da cidade.

Já a zona Oeste de Petrolina é marcada, notadamente, por grandes áreas subutilizadas correspondentes ao Distrito Industrial do município. Além disso, inúmeros loteamentos, tais como o ASSENCO, Portal da Cidade e Colinas do Rio, foram aprovados na Prefeitura e lançados, porém nunca foram ocupados. Centros secundários representados pelos bairros Cohab Massangano (Cohab VI e Cohab V), Cohab São Francisco e São Gonçalo também caracterizam a ocupação da zona Oeste no núcleo urbano do município.

Apesar do entrave verificado pela localização de duas zonas industriais e da zona portuária, que barram a expansão e ocupação residencial, até mesmo por conta da legislação específica não adequada ao uso habitacional, verifica-se uma tendência de ocupação desse setor da cidade. Segundo técnicos da Prefeitura, já existem projetos aprovados (e a serem aprovados) em áreas limites entre a área urbana e rural. Assim, em longo ou médio prazo, essa região pode se constituir num novo território de oportunidades para o mercado imobiliário de Petrolina.

---

<sup>21</sup> Uma discussão sobre as normas que regulamentam o uso e a ocupação do solo nesta faixa de área da cidade também será retomada no Capítulo 3.

No setor Norte da cidade, entre o anel viário da Avenida Sete de Setembro (BR-428) e o limite do perímetro urbano do município encontra-se o tradicional padrão periférico de cidade, caracterizado, de uma maneira geral, por loteamentos populares, ocupações habitacionais irregulares e/ou loteamentos clandestinos e por um maior déficit em infraestrutura básica. Para efeitos de caracterização dos padrões de ocupação, essa extensa periferia pode ser dividida em duas, sendo, aqui, denominadas Periferia 1 e Periferia 2 (ver figura 08).

Na Periferia 1, observa-se uma ocupação mais consolidada na área conformada entre os anéis viários da Avenida Sete de Setembro (2ª anel) e a Avenida Transnordestina (3º anel). Essa área abrange os tradicionais bairros populares do município, aqueles que surgiram na década de 1970 para abrigar uma população migrante que chegava na cidade em busca dos empregos ligados à agricultura irrigada, conforme abordado no item 2.1.2.

A presença de grandes vazios urbanos também constitui uma particularidade dessa periferia. Porém, observa-se, recentemente, que há uma tendência de expansão da malha urbana e a ocupação desses vazios por loteamentos e habitação populares. Uma situação que chama a atenção é o fato de, nos últimos 04 anos, haver uma sobreposição de um padrão de segregação típico do sistema condominial vinculado à produção imobiliária com recursos do programa habitacional Minha Casa Minha Vida. Condomínios fechados, voltados para a classe média, emergem em meio a essa periferia com poucas áreas dotadas de índices satisfatórios de urbanização, dando indícios de transformações socioespaciais nestas áreas da cidade.

A segunda situação está representada pelas áreas conformadas entre a Avenida Transnordestina (3º anel) e o limite do perímetro urbano do município, que configuram as tradicionais “franjas urbanas”; encostando-se à zona rural do município. Essas áreas apresentam ocupações rarefeitas, dispersas e fragmentadas do tecido urbano da cidade. Pode-se destacar, a título de exemplo, o loteamento Pedra Linda, que foi implantado de forma descontínua à malha urbana, entre o 3º anel e o perímetro irrigado, com acesso por uma única via, a Estrada a Banana (ver figura 08). Essa periferia apresenta enorme potencial para a promoção de habitações populares. Nos últimos anos (de 2009 até os dias atuais), vem-se concentrando a maior parte dos investimentos do PMCMV no município.

Em contrapartida, a existência de muitos loteamentos particulares que nunca foram ocupados, embora tenham sido aprovados por volta das décadas de 1980/1990 - Topázio, Benfica, Padre José de Castro, Vale das Esmeraldas e Boa Esperança – representam um entrave no cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbanas, conforme estabelece o Estatuto da Cidade. Desconhecem-se os motivos pelos quais esses loteamentos nunca foram ocupados, porém eles parecem alimentar um forte processo especulativo. Atualmente, encontram-se ociosos e delimitados por cercas, contribuindo para a proliferação de matagais nessas áreas da cidade (ver figura 09).

---

**FIGURAS 09 e 10: Área de implantação do loteamento fechado Campos do Conde e Glebas particulares ao longo da Avenida Transnordestina**





Fonte:-Registro da autora (2012)

---

Em coexistência com o padrão típico dessa área, encontra-se, em fase de implantação, um empreendimento fechado, de grande porte, direcionado aos segmentos de média e alta renda. Trata-se do Loteamento Campos do Conde, localizado nas margens da BR-428 (saída para o Recife), no encontro desta com a Avenida Transnordestina, isto é, quase no limite do perímetro urbano do município (ver figura 10). Apesar de representar uma situação atípica, uma vez que se encontra isolado, numa área distante até mesmo da periferia mais consolidada da cidade, a existência de uma tipologia tal como a do Campos do Conde parece apontar para um novo padrão de segregação espacial, que vai além do padrão centro-periferia, embora sobreposto a ele. Aqui, notam-se indícios de uma redefinição do tradicional significado social e econômico das “franjas urbanas” de Petrolina, pautada na ideia de “heterogeneidade socioespacial”. Porém, reconhece-se, de acordo com Sposito (2006) que a proximidade física de usos diferentes e de conteúdos sociais e culturais diversos não promove, em si, integração, mas gera separação socioespacial, uma vez que diferentes classes sociais vivem mais próximas umas das outras, porém são mantidas separadas por barreiras físicas e sistemas de identificação e controle.

Destaca-se, ainda, que uma particularidade da estrutura urbana de Petrolina consiste no alto nível de fragmentação do seu tecido urbano. Segundo o IPSA (2005), a existência de fragmentos de

solo urbano, não parcelados e sem utilização, não se trata de um fenômeno recente. Essas áreas já haviam sido apontadas no PDDU (1982) quando foram levantadas por setores (nome dado aos bairros que oficialmente não existiam). Na época, foram quantificadas a área total e a área ocupada, a área disponível loteada e a não loteada, para, finalmente, ser estabelecida a percentagem da ocupação por setor. Desse levantamento, pôde-se fazer a seguinte análise:

“A ocupação urbana de Petrolina desenvolve-se através de um parcelamento irregular do solo, apresentando baixas densidades – em média 97 hab/ha – onde os vazios urbanos, atingem a ordem de 84 ha, o que corresponde a 5,5% da área ocupada, concorrendo de forma significativa para elevar os custos da urbanização. Os loteamentos vêm se processando de forma espontânea, ocupando cerca de 987 ha e localizam-se, de modo geral, na periferia urbana. A ociosidade destas áreas (vazios urbanos e loteamentos não ocupados) **deixam em aberto uma disponibilidade de 1.062 ha com capacidade de abrigar uma população de aproximadamente 103.000 habitantes**, considerando-se que permaneçam as densidades existentes” (PDDU, 1982 *apud* IPSA, 2005. Grifo nosso).

Neste contexto, entende-se que a atual estrutura do espaço urbano de Petrolina apresenta um grande potencial de transformação, no decorrer do tempo, dada a existência de grandes vazios urbanos, ainda não parcelados e/ou não ocupados, e de áreas pouco adensadas. Esses vazios, por outro lado, representam um entrave ao desenvolvimento urbano de Petrolina. Em contrapartida, as áreas mais consolidadas, especialmente as que abrangem o setor Sul, continuam sendo adensadas.

Considerando o processo de urbanização de Petrolina nota-se, por fim, que uma das faces do dinamismo econômico da cidade de Petrolina reflete-se em sua expansão territorial urbana e na produção imobiliária que nela se concentra, quando comparada às demais cidades da região do Vale do São Francisco. O recente quadro de urbanização da cidade de Petrolina tem sido caracterizado pela abertura de novas frentes de expansão dos investimentos imobiliários, com destaque para a crescente oferta de empreendimentos residenciais murados, de acesso controlado e/ou vigiados: os condomínios e loteamentos fechados, que serão objeto de análise do próximo Capítulo.

## **A DISTRIBUIÇÃO SOCIOESPACIAL DOS NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS E OS CONFLITOS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE PETROLINA**

O presente capítulo tem como objetivo geral analisar as particularidades da promoção dos novos produtos imobiliários residenciais no cenário específico de Petrolina, principalmente no que se refere à redefinição da lógica de estruturação de seus espaços urbanos. A compreensão de tal fenômeno requer a construção das análises em três momentos. Inicialmente, busca-se identificar e caracterizar os novos produtos imobiliários em Petrolina, bem como analisar a sua distribuição socioespacial segundo as diretrizes estabelecidas pela legislação urbanística do município. Numa outra frente de análise, destacam-se os agentes integrantes do circuito imobiliário vinculados à produção de tais empreendimentos, bem como as estratégias utilizadas por eles no processo de estruturação/reestruturação urbana de Petrolina. A relação que os novos produtos imobiliários possuem com a cidade já consolidada é analisada, em um terceiro momento, do ponto de vista dos conflitos na produção social do espaço, em especial no que diz respeito ao grau de fragmentação urbana e à segregação socioespacial. A partir dessas três abordagens, será discutido o processo de reestruturação urbana de Petrolina.

Do ponto de vista dos procedimentos metodológicos, as análises fundamentaram-se nos dados levantados direta e indiretamente, de modo a gerar um quadro que pudesse ser trabalhado dentro de uma abordagem qualitativa. Desse modo, os dados diretos corresponderam ao levantamento documental junto ao poder público municipal, através de consulta às publicações, mapas, dados estatísticos e, sobretudo, à legislação urbanística e ambiental do município de Petrolina e aos processos administrativos referentes à aprovação dos novos produtos imobiliários nos setores de licenciamento da Prefeitura Municipal de Petrolina (PMP). Já os dados indiretos foram compostos pelos levantamentos de campo (mapeamento e registro fotográfico), observações da autora e, sobretudo, pelas entrevistas semiestruturadas.

Neste sentido, o conjunto de entrevistas foi aplicado a dois grupos distintos, sendo que o primeiro refere-se aos técnicos da PMP que atuam no planejamento e gestão urbanos, enquanto o segundo, aos promotores imobiliários de Petrolina, resultando em um total de 09 entrevistados.

Em relação à identificação desses atores, por questões éticas, foram mantidas em sigilo, adotando-se, portanto, a denominação apresentada na tabela 05. Para cada grupo, foram semiestruturados blocos de questões semelhantes entre eles, porém com pequenas diferenças em alguns pontos, a fim de melhor adaptar o roteiro de entrevistas à característica do entrevistado. Esses roteiros podem ser conferidos, na íntegra, no Apêndice A desta dissertação.

**TABELA 05: Identificação e caracterização dos atores entrevistados na pesquisa de campo**

SUJEITOS DA PESQUISA		
Grupo	Identificação e caracterização dos entrevistados	Quantidade
→ Promotores Imobiliários	Corretores de imóveis, assessores e gerentes de vendas nas construtoras locais	E1
		E2
		E3
		E4
		E5
→ Poder Público Municipal	Técnicos da PMP	E6
		E7
		E8
		E9
<b>TOTAL</b>		<b>09</b>

Fonte:-Elaborado pela autora (2013)

O primeiro grupo envolveu 05 promotores imobiliários de Petrolina, dos quais 03 correspondem aos corretores de imóveis, 01 à assessoria de gerência de uma imobiliária local e 01 à gerência de vendas de uma construtora. O roteiro de entrevistas elaborado para este grupo de agentes foi estruturado em 02 blocos. O primeiro abordou questões relativas à caracterização do mercado e dinâmica imobiliária em Petrolina, no que se refere às áreas de valorização, tipos mais ofertados, média de preço dos imóveis, e, por fim, à identificação dos agentes que integram o circuito da produção imobiliária na cidade. Já o segundo bloco deteve-se na relação que os novos produtos imobiliários estão fazendo com a estrutura urbana de Petrolina e com o perfil de público-alvo que eles possuem.

O segundo grupo de entrevistados está representado pelos funcionários da Prefeitura Municipal de Petrolina (PMP), que atuam no planejamento e gestão urbanos. Para este grupo, as questões que compuseram o roteiro de entrevistas enfocaram nos eventuais problemas de estruturação urbana que a cidade de Petrolina tem enfrentado, no papel do poder público perante o processo

desenfreado de valorização do solo, na identificação e caracterização dos agentes que integram o circuito da produção imobiliária em Petrolina, e no aparato jurídico e normativo que regulamenta (ou não) a implantação dos novos produtos imobiliários.

### **3.1 CLASSIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS FECHADOS**

Como mencionado no Capítulo 1, entende-se por novos produtos imobiliários os empreendimentos fechados caracterizados pela articulação de cinco elementos básicos, conforme descrito por Caldeira (2000): segurança, isolamento, homogeneidade social e a presença de equipamentos e serviços exclusivos. A existência de empreendimentos fechados em Petrolina remonta ao final da década de 1980/início da década de 1990, quando do surgimento do Condomínio Portal das Águas, situado, na Estrada do Jatobá/Carneiro, na orla fluvial. Embora seja, atualmente, registrado em Cartório enquanto condomínio, esse empreendimento foi aprovado em 1986 como “Loteamento Portal das Águas”, configurando-se, portanto, como um loteamento aberto, nos moldes tradicionais, que obedecem aos parâmetros da Lei Federal nº 6.766/79. A conversão do Portal das Águas de loteamento aberto para loteamento fechado incorporou o loteamento vizinho – o Caminho das Águas – através de uma articulação dos moradores, registrando os dois loteamentos, portanto, numa mesma figura: a do “Condomínio Portal das Águas”.

O fato de passarem de loteamentos abertos para condomínios/loteamentos fechados coloca em dúvida a questão da legalidade desses empreendimentos, além de dificultar a própria caracterização tipológica e a coerência quanto à nomenclatura dos mesmos. As incertezas quanto à legalidade se apresentam, a princípio, no próprio processo de aprovação na PMP, quando eles são aprovados como “loteamentos”, seguindo o padrão de parcelamento da Lei nº 6.766/79, ou como “condomínios”. Na primeira situação, há casos de loteamentos que já são aprovados com a previsão de fechamento. Em muitos deles, o projeto de parcelamento do solo já prevê as áreas comunitárias fora da parcela da gleba que vai ser murada, enquanto os projetos de arquitetura incluem guaritas de controle de acesso. Já a aprovação do empreendimento como “condomínio” também constitui uma situação duvidosa, uma vez que a legislação urbanística de Petrolina não faz referência a essa tipologia. O parcelamento das glebas dos “condomínios” também seguem os

moldes da Lei nº 6.766/79, o que se leva a concluir que, em Petrolina, tecnicamente, os “condomínios fechados” constituem, de fato, a figura do “loteamento” e não de um “condomínio”, como dispõe a Lei nº 4.591/64<sup>22</sup>, salvo o caso dos condomínios “Mais Viver”, que serão discutidos adiante.

A denominação dos novos produtos imobiliários, da forma como ocorre em Petrolina, compreende, portanto, três situações: a) de acordo com a aprovação na Prefeitura, a denominação do empreendimento pode ser “condomínio” ou “loteamento”; b) para fins de comercialização, os empreendimentos, no geral, recebem a denominação de “condomínio”, mesmo se tratando, técnica e juridicamente, de um loteamento; c) em cartório, as unidades habitacionais são registradas sob a matrícula dos lotes (no caso dos loteamentos) ou como frações (no caso das casas ou apartamentos incorporados pelos condomínios).

Para efeitos metodológicos, optou-se, neste trabalho, por se referir aos empreendimentos por sua denominação referente à figura jurídica que eles constituem e pela forma como as unidades comercializadas são registradas em cartório. Tal denominação destoa, na maioria dos casos, da classificação indicada no ato de aprovação do projeto pela Prefeitura, como será discutido adiante neste item. Essa diferenciação no registro da unidade interessa para as nossas análises porque esclarece as contradições existentes nos processos de concepção, aprovação e comercialização desses empreendimentos.

Para esta pesquisa, foram selecionados 16 empreendimentos, que já foram aprovados na PMP e lançados no mercado local (construídos ou em fase de implantação), conforme explanado na tabela 06, a seguir. Cabe esclarecer, ainda, que não se trabalhou com o estoque de projetos em fase de aprovação porque os processos protocolados na Diretoria de Controle Urbano e na Agência Municipal de Meio Ambiente (AMMA) - órgãos responsáveis pelas licenças urbanística e ambiental da PMP, respectivamente - não estavam disponíveis para consulta.

---

<sup>22</sup> Essa lei veio a regulamentar o setor da indústria da construção civil. Entre outros aspectos, a Lei nº 4.591/64 abrange a definição de “incorporação imobiliária”, bem como o conceito de “incorporador”. Além disso, esclarece importantes questões a respeito da figura do “condomínio”, cuja definição está pautada na ideia de co-propriedade; na qual os condôminos são proprietários de uma quota ideal sobre o terreno em sua totalidade. Nos condomínios há propriedade exclusiva e propriedade sobre as áreas em comum. Já nos loteamentos não existem áreas comuns, uma vez que essas pertencem ao poder público.

Para obter as informações sobre os empreendimentos, foram consultados os processos administrativos – especificamente o Termo de Cessão de Direitos<sup>23</sup> - que constam no Setor de Habite-se, da Secretaria de Ordem Pública da PMP. Através desse documento, foi possível, portanto, levantar as informações relativas às datas de aprovação, aos agentes envolvidos (proprietários dos terrenos, responsáveis técnicos e empresas construtoras/incorporadoras), bem como ao quadro de áreas do empreendimento (total, construída, área verde, sistema viário, entre outros). As plantas dos projetos, anexas aos processos administrativos, permitiram a visualização da concepção arquitetônica, bem como a identificação do programa de áreas comuns do empreendimento. Essas informações foram detalhadas e agrupadas em uma ficha de identificação de cada empreendimento, que constam no Apêndice B desta dissertação.

---

<sup>23</sup> Documento que corresponde ao contrato firmado entre a Empresa responsável pelo empreendimento e o Município de Petrolina (na figura do prefeito que estiver na gestão), no qual se estabelecem direitos para ambas as partes.

**TABELA 06: Identificação e classificação dos empreendimentos fechados selecionados para a pesquisa**

	Denominação para comercialização	Ano de aprovação	Situação	Denominação para aprovação na Prefeitura	Registro no Cartório	Classificação segundo a autora
01	Condomínio Portal das Águas	1986	Construído	Loteamento	Matrícula Individual	Loteamento
02	Condomínio Parque Jatobá	1986	Construído	Loteamento	Matrícula Individual	Loteamento
03	Condomínio Água Viva	2000	Construído	Desmembramento	Matrícula Individual	Loteamento
04	Condomínio Maria Maria	2003	Construído	Condomínio	Matrícula Individual	Loteamento
05	Loteamento late Clube de Petrolina	2006	Construído	Loteamento*	Matrícula Individual	Loteamento
06	Condomínio Park Universitário - Sol Nascente	2006	Construído	Condomínio**	Matrícula Individual	Loteamento
07	Condomínio Gran Ville Petrolina	2008	Embargado	Loteamento*	Matrícula Individual	Loteamento
08	Condomínio Summerville	2009	Construído	Desmembramento	Matrícula Individual	Loteamento
09	Condomínio Mais Viver Petrolina	2009	Construído	Condomínio	Quota ideal	Condominio
10	Condomínio Mais Viver Grande Rio	2009	Em construção	Condomínio	Quota ideal	Condominio
11	Mais Viver São Francisco	2009	Em construção	Condomínio	Quota ideal	Condominio
12	Loteamento Terras Alpha Petrolina	2010	Construído	Loteamento*	Matrícula Individual	Loteamento
13	Campos do Conde do Vale do São Francisco	2011	Em construção	Loteamento*	Matrícula Individual	Loteamento
14	Eco Spa Condominium Club São Francisco	2011	Em construção	Loteamento*	Matrícula Individual	Loteamento
15	Condomínio Buona Vita	2012	Em construção	Loteamento*	Matrícula Individual	Loteamento
16	Green Park Petrolina	2012	Em construção	Loteamento*	Matrícula Individual	Loteamento

\* Loteamentos que já foram aprovados com previsão de fechamento, com projeto de guaritas de segurança, áreas de lazer e serviços exclusivos.

\*\* Empreendimento aprovado, inicialmente, como "Loteamento Park Universitário". Através da abertura de outro processo administrativo, veio a ser registrado e aprovado como "Condomínio Park Universitário -Sol Nascente".

**Fonte:**-Elaborado pela autora (2013) com base nos processos administrativos da PMP (2012)

Como se pode observar na tabela acima, dos 16 empreendimentos estudados, apenas 3 são, de fato, condomínios, enquanto os outros 13 são loteamentos concebidos e aprovados nos moldes de parcelamento da Lei 6.766/79, porém fechados. A classificação aqui proposta tem como objetivo contrapor a forma como esses empreendimentos se autodenominam e como eles são interpretados segundo as categorias de análise eleitas pela autora. Desse modo, verifica-se que, independente da forma como esses empreendimentos são aprovados na PMP, eles passam a se autodenominar como “condomínios”, sendo anunciados e comercializados como tal. No entanto, ao adquirir um lote em algum desses empreendimentos, o que o comprador tem registrado em cartório é a matrícula individualizada, exceto no caso dos Condomínios Mais Viver (Petrolina, Grande Rio e São Francisco), que correspondem à figura do condomínio horizontal prevista na Lei nº 4.591/64, gerando, do ponto de vista da comercialização, a casa em série, que é registrada no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) como uma quota ideal sobre o terreno em sua totalidade.

As informações agrupadas na tabela 06 demonstram que muitas são as incoerências na promoção dos novos produtos imobiliários em Petrolina. O que é aprovado e comercializado como “condomínio” e mesmo como “loteamento” trata-se, na verdade, de um loteamento fechado. Aqui, vale ressaltar que o loteamento fechado é uma figura que inexiste na legislação brasileira, conforme foi discutido no Capítulo 1.

Do ponto de vista espacial, apresenta-se, para efeitos de análise, a tabela 07 com a classificação do tipo de produto comercializado, bem como com a distribuição espacial dos novos produtos imobiliários na cidade de Petrolina. Definiram-se, portanto, quatro (04) grupos, de acordo com os dois critérios estabelecidos pela autora: i) a classificação pautada na denominação jurídico-legal (loteamento ou condomínio); ii) a localização no tecido urbano de Petrolina (áreas de orla e suas proximidades; áreas com caráter tipicamente rural; e periferia urbana).

**TABELA 07: Classificação e localização dos novos produtos imobiliários na cidade de Petrolina-PE**

Grupo	Tipo	Localização	Empreendimento
GRUPO 1	Loteamento	Orla e Proximidades	Portal das Águas
			Parque Jatobá
			Água Viva
			Maria Maria
			late Clube de Petrolina
			Sol Nascente
			Gran Ville Petrolina
			Summerville
GRUPO 2	Loteamento	Áreas com caráter tipicamente rural	Terras Alpha Petrolina
			Eco Spa Condominium Club São Francisco
			Green Park Petrolina
			Buona Vita
GRUPO 3	Loteamento	Periferia Norte	Campos do Conde do Vale do São Francisco
GRUPO 4	Condomínio	Periferia Norte	Condomínio Mais Viver Petrolina
	Condomínio		Condomínio Mais Viver Grande Rio
	Condomínio		Mais Viver São Francisco

Fonte:-Elaborado pela autora (2013)

Vale ressaltar que uma análise detalhada da distribuição espacial, bem como dos padrões configurados por esses grupos definidos, será abordada no próximo item. Aqui, pretende-se fazer uma relação entre as figuras instituídas (loteamento ou condomínio) e as áreas da cidade onde elas se inserem. Uma análise do ritmo das implantações dos empreendimentos residenciais fechados em Petrolina, sobretudo ao longo das margens do rio São Francisco, indica que o fenômeno tem se tornado significativo a partir dos anos 2000 (ver tabela 06). Na orla da cidade, concentram-se os primeiros e o maior número dos loteamentos fechados da cidade, uma vez que, dos 16 empreendimentos levantados, 08 deles estão situados nessa área ou nas suas proximidades e são direcionados à população de alto poder aquisitivo. De 2009 até os dias atuais, observa-se uma busca por áreas mais afastadas do centro da cidade para o lançamento de empreendimentos fechados: uns ainda seguindo a ocupação nas margens do rio - como é o caso dos 3 empreendimentos que compõem o Grupo 2 -, enquanto outros avançam em direção às áreas mais periféricas (Grupos 3 e 4).

Com base nestas observações, chama a atenção o fato dos empreendimentos que compõem o Grupo 4 serem os únicos a constituir, de fato, a figura de condomínio e estarem todos situados na periferia da cidade, enquanto os empreendimentos do Grupo 1, mais antigos e direcionados à população de alta renda, se encontram concentrados na orla. Isso porque os primeiros são empreendimentos enquadrados na produção imobiliária vinculada ao Programa Minha Casa Minha Vida e estão direcionados à classe média petrolinense. Esse fato parece anunciar a disparidade de renda que está posta não apenas na distribuição espacial desses empreendimentos, mas também na própria ideia de unidade autônoma ofertada e almejada pelo público consumidor desses produtos imobiliários. Tal ideia é expressa, por exemplo, na opção das classes de alta renda de buscar uma parcela da cidade altamente valorizada e de residir no lote isolado, o que vai de encontro à ideia de condomínio enquanto co-propriedade e demonstra, portanto, a resistência à vida coletiva sugerida por exemplo, nos empreendimentos que já são concebidos enquanto condomínios, como é o caso do conjunto de residenciais “Mais Viver”.

Diante desse contexto, surge um questionamento que leva à reflexão sobre as diferenças existentes entre os tipos de produto imobiliário: quem, de fato, se dispõe a abrir os seus muros e a viver em comunidade? Reforça-se, portanto, que, apesar de aparentarem semelhanças, os novos produtos imobiliários possuem importantes diferenciações, ora se apresentando como condomínios horizontais, ora como loteamentos fechados. Essas diferenciações, nem sempre tão evidentes, acabam por interferir não apenas no valor do imóvel comercializado, como também na forma de produção do espaço urbano e nas relações sociais desiguais, no que tange à fragmentação causada por esses “enclaves socioespaciais”. Neste sentido, verificar as diversidades existentes entre os empreendimentos em estudo torna-se necessário para compreender de que modo as “novas formas de urbanização” estão promovendo, ou não, um processo de reestruturação do espaço urbano de Petrolina.

### **3.2 LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E DISTRIBUIÇÃO SOCIOESPACIAL DOS NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS**

O presente item visa analisar a relação entre a distribuição socioespacial dos condomínios e loteamentos fechados em Petrolina e as diretrizes estabelecidas pelas legislações urbanísticas que nortearam a concepção de tais empreendimentos, especialmente no que diz respeito ao zoneamento e parâmetros urbanísticos. Para tanto, foram analisadas a Lei Municipal nº 03/84 de Zoneamento do Município, que configurou grande parte da atual estrutura urbana e que orientou a concepção dos primeiros loteamentos fechados e a Lei 1.875/2006 do Plano Diretor Participativo (PDP), em vigência, responsável pelos limites e potenciais de transformação da estrutura urbana atual. A justaposição dos empreendimentos em estudo no atual zoneamento do município permitiu, por fim, a análise dos principais conflitos entre a implantação dos novos produtos imobiliários e as diretrizes de uso e ocupação do solo urbano. Vale ressaltar que compuseram o quadro normativo, aqui analisado, a legislação urbanística e ambiental no âmbito federal, para que se pudesse verificar em que medida a legislação em Petrolina se enquadra nos parâmetros gerais.

Conforme discutido no Capítulo 2, as experiências de planejamento urbano em Petrolina, antes da promulgação da legislação urbanística da década de 80 (Lei do Zoneamento, Código de Obras, Lei do Parcelamento), estiveram focadas no Plano de Desenvolvimento Urbano (PDU), de 1982, cuja elaboração retrata a influência do governo militar no processo de planejamento. Entre outros objetivos deste plano, destacava-se a previsão da vinda dos projetos do Programa Cidade de Porte Médio, que fazia parte da política de desenvolvimento urbano elaborada em 1973, e do II Plano Nacional de Desenvolvimento (PND).

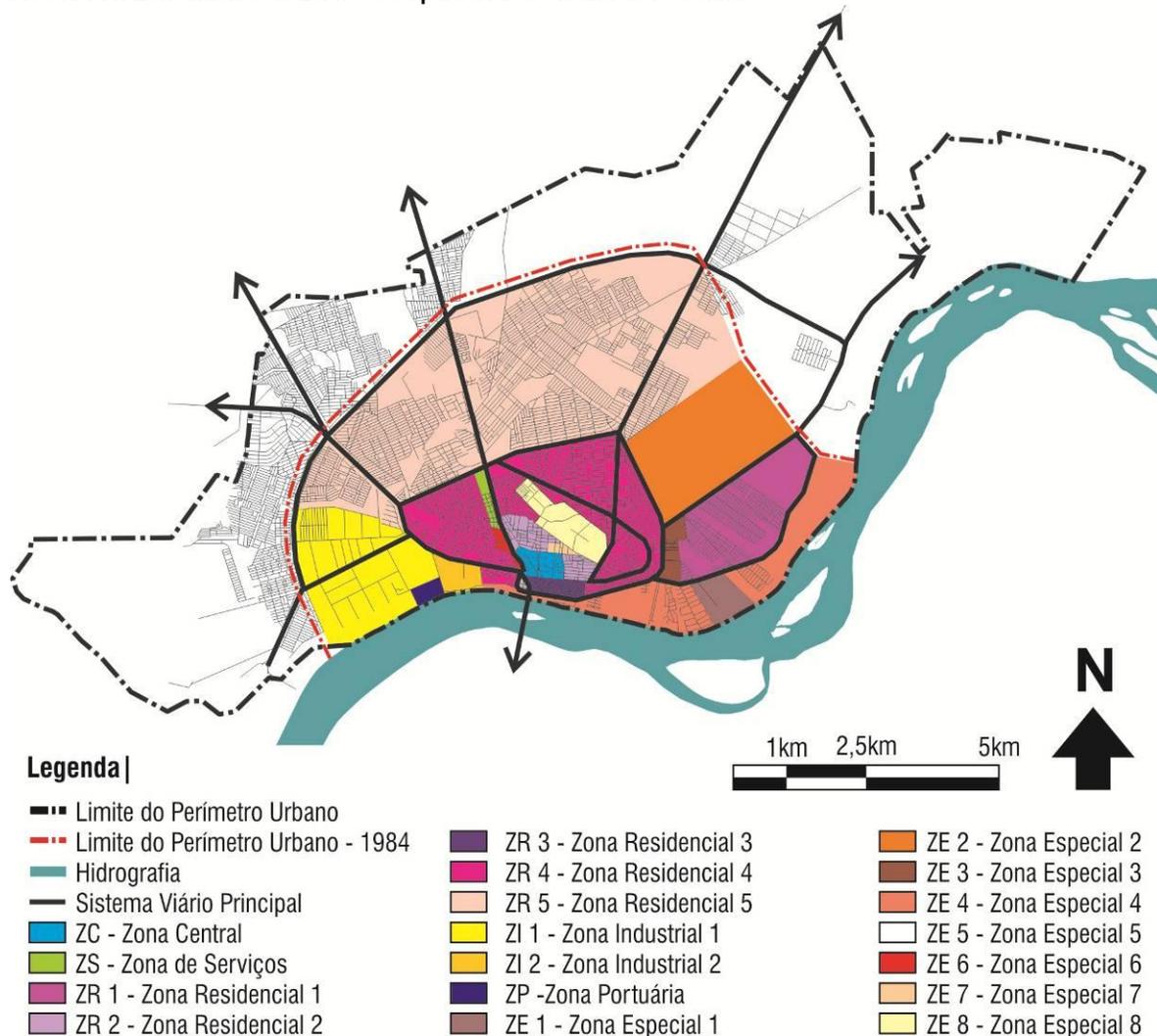
O controle do uso e ocupação do solo no município regulamentou-se pela Lei nº 03/84, de Zoneamento, que vigorou até 2006, quando da elaboração da Lei nº 1.875/06 do Plano Diretor Participativo (PDP), em vigência desde 2006. As leis complementares que, por sua vez, regulamentam aspectos específicos – normas sobre as construções, parcelamento do solo urbano e posturas municipais – embora devessem passar por um processo de revisão, uma vez que foram

concebidas no PDU (1982), permaneceram como apoio às diretrizes estabelecidas pelo PDP atual.

Neste contexto, a Lei nº 03/84 foi responsável pela configuração grande parte da atual estrutura urbana, adotando, para efeitos de zoneamento, uma divisão territorial baseada em duas grandes áreas: urbana e rural. A área urbana compreendia a Zona Urbana (ZU) e a Zona de Expansão Urbana (ZEU), enquanto a área rural abrangia o restante do território de Petrolina, inclusive os distritos, em sua totalidade, uma vez que não existia lei municipal que determinasse os seus núcleos urbanos. Para essas macrozonas foram definidos diferentes padrões de adensamento. Vale ressaltar, contudo, que o zoneamento, segundo a Lei nº 03/84, esteve pautado no caráter funcionalista que regia as legislações urbanísticas da maior parte das cidades brasileiras, na época. Dessa forma, para a Zona Urbana (ZU) foram estabelecidas seis (06) zonas, em função dos seus usos conformes e não conformes (ver figura 11):

- I. **Zona Central (ZC)**, abrangendo as principais atividades de comércio, serviços e de animação da cidade, tendo como usos não conformes as atividades industriais, depósitos, oficinas, estabelecimentos de ensino até o primeiro grau e atividades potencialmente geradoras de poluição e de tráfego;
- II. **Zona de Serviços (ZS)**, que abrigava, notadamente, atividades potencialmente geradoras de tráfego de carga e baixo potencial de poluição, e aquelas com perigo de incêndio (comércio atacadista, depósitos, postos de serviços, oficinas, marcenarias, carpintarias, estabelecimentos de hospedagem, comércio de apoio local, etc).
- III. **Zona Residencial (ZR)**, subdividida em cinco, em função dos seus padrões morfológicos e usos predominantes;
- IV. **Zona Industrial (ZI)**, subdividida em ZI 1 e ZI 2, sendo que a primeira possuía como uso exclusivo a indústria e suas atividades de apoio, correspondendo ao Distrito Industrial de Petrolina;
- V. **Zona Portuária (ZP)**, correspondente à área do porto fluvial de Petrolina, suas instalações e atividades de apoio;
- VI. **Zona Especial (ZE)**, subdividida em oito, compreendendo as áreas sujeitas à intervenção planejada do Município, através de programas e projetos específicos.

FIGURA 11: Zoneamento da Lei nº 03/84 para a Área Urbana de Petrolina



Fonte:- Elaborado por Santos Jr., Reinaldo (2013) sobre base cartográfica fornecida pela PMP (2008)

Com a promulgação do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), o município encarrega-se de elaborar um novo Plano Diretor, uma vez que se demandam novas normas de regulação da ocupação do espaço diante das perspectivas de crescimento e expansão do núcleo urbano. Dessa forma, o ordenamento territorial, estabelecido na Lei nº 1.875/06 do Plano Diretor Territorial Participativo de Petrolina (PDP), fundamentou-se na definição de diretrizes e instrumentos necessários para o desenvolvimento do município nas áreas urbana e rural. Conforme o PDP (2006), foram adotados como objetivos gerais a redução das desigualdades socioespaciais, o controle do uso e ocupação do solo e a sustentabilidade ambiental.

Essa lei é, ainda, apoiada pela Lei Municipal nº 1.199/2002 (Código Municipal do Meio Ambiente) e pelas leis elaboradas para o PDU (1982): Lei nº 09/83 do Código de Obras, Lei nº 10/83 do Código de Posturas, e Lei nº 08/83 de Parcelamento do Solo, vigentes desde a promulgação da Lei nº 03/84.

Para efeitos de aplicação dos regulamentos, o PDP (2006) adota uma divisão territorial do município com base em duas macrozonas: área urbana e área rural, que, por sua vez, é subdividida em área ribeirinha, irrigada e de sequeiro, em função das características geográficas e da sua estrutura produtiva. Para a área urbana, o zoneamento é definido em função das suas especificidades, padrões urbanísticos e paisagísticos, tipologias construtivas, sistema viário, recursos naturais e dos padrões de ocupação supostamente adequado ao potencial de cada local. Sendo assim, essa nova divisão territorial se propõe a ser compatível com as atuais funções sociais da cidade, a infraestrutura e as expectativas de crescimento.

Dessa forma, o atual zoneamento da área urbana de Petrolina compreende as seguintes zonas, que se encontram ilustradas na figura 12:

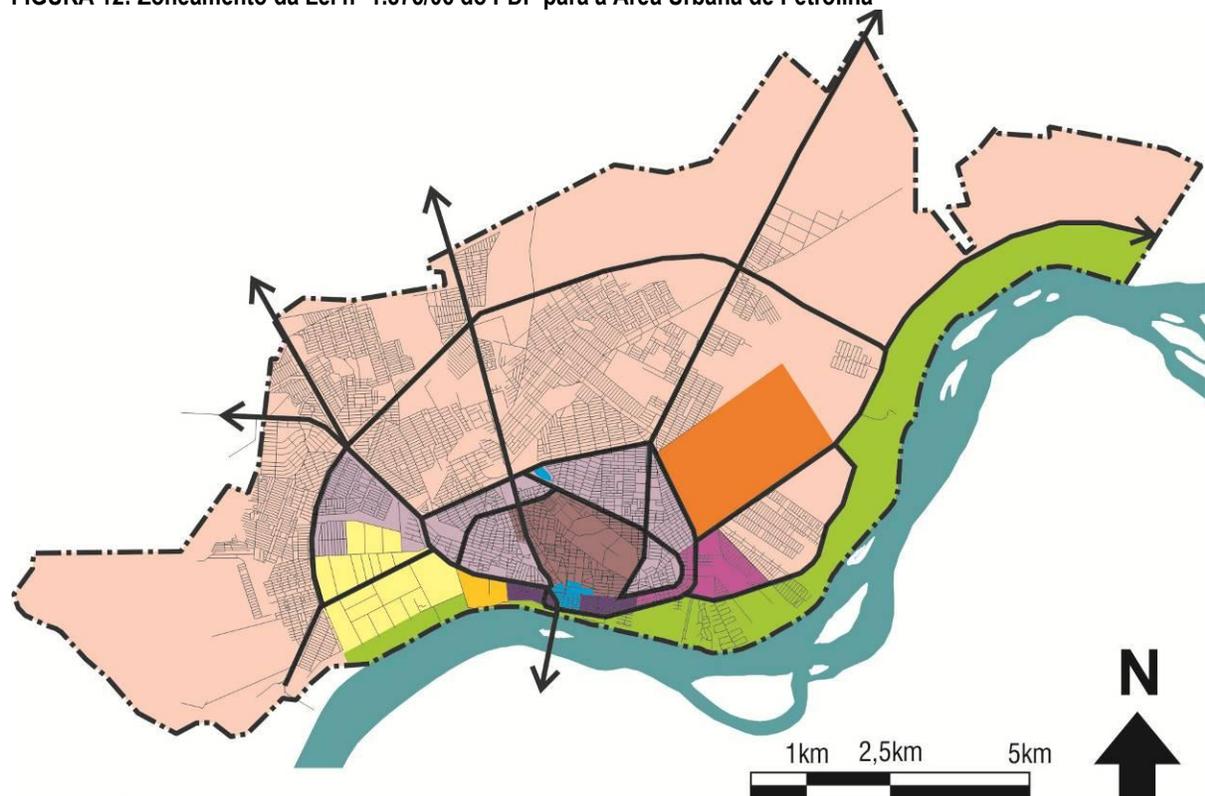
- I. **Zona de Atividades Múltiplas (ZAM)**, que configura o centro expandido da cidade, concentrando atividades diversificadas, com raio de influência urbano-regional (comércio, serviços e equipamentos públicos), além do uso residencial consolidado;
- II. **Zona Residencial (ZR)**, caracterizada pela predominância do uso habitacional unifamiliar e/ou multifamiliar, possuindo, também, atividades diversificadas, tais como comércio e serviços. Estas zonas totalizam quatro e possuem parâmetros urbanísticos distintos, definidos em função das potencialidades de cada local e da intensidade de ocupação desejada;
- III. **Zona de Patrimônio Histórico (ZPH)**, correspondente à área do sítio histórico da cidade, sendo caracterizada pela diversidade de usos e atividades urbanas.
- IV. **Zona de Preservação e Proteção Ambiental (ZPA)**, que compreende a faixa lindeira às margens do Rio São Francisco, de riqueza natural e paisagística.
- V. **Zona de Interesse ao Desenvolvimento Urbano (ZIDU)**, que se subdivide em duas, sendo que a primeira – ZIDU 1 - corresponde a uma área com uso industrial instalado, com potencialidade para expansão da urbanização e para instalação de

atividades impulsionadoras do turismo. Já a ZIDU 2 é caracterizada pela predominância de edificações com usos institucionais e públicos instaladas, com potencialidade para atividades e equipamentos sócio-culturais de abrangência urbano-regional.

VI. **Zona Industrial e de Serviços (ZIS)**, que abrange o Distrito Industrial, sendo destinada, exclusivamente, ao uso industrial e suas atividades de apoio, ao comércio atacadista e aos grandes equipamentos de serviços.

VII. **Zona Portuária (ZP)**, correspondente à área do Porto Fluvial de Petrolina e futura expansão, sendo destinada, exclusivamente, às suas instalações e atividades de apoio.

FIGURA 12: Zoneamento da Lei nº 1.875/06 do PDP para a Área Urbana de Petrolina



**Legenda |**

- |  |  |
|--|--|
| --- Limite do Perímetro Urbano                   | ZR 2- Zona Residencial 2                               |
| — Hidrografia                                    | ZR 3- Zona Residencial 3                               |
| — Sistema Viário Principal                       | ZR 4 - Zona Residencial 4                              |
| — ZAM - Zona de Atividades Múltiplas             | ZIS - Zona Industrial e de Serviços                    |
| — ZPH - Zona de Patrimônio Histórico             | ZIDU 1 - Zona de Interesse ao Desenvolvimento Urbano 1 |
| — ZPA - Zona de Preservação e Proteção Ambiental | ZIDU 2 - Zona de Interesse ao Desenvolvimento Urbano 2 |
| — ZR 1- Zona Residencial 1                       |  |

Fonte:-Elaborado por Santos Jr., Reinaldo (2013) sobre base cartográfica fornecida pela PMP (2008)

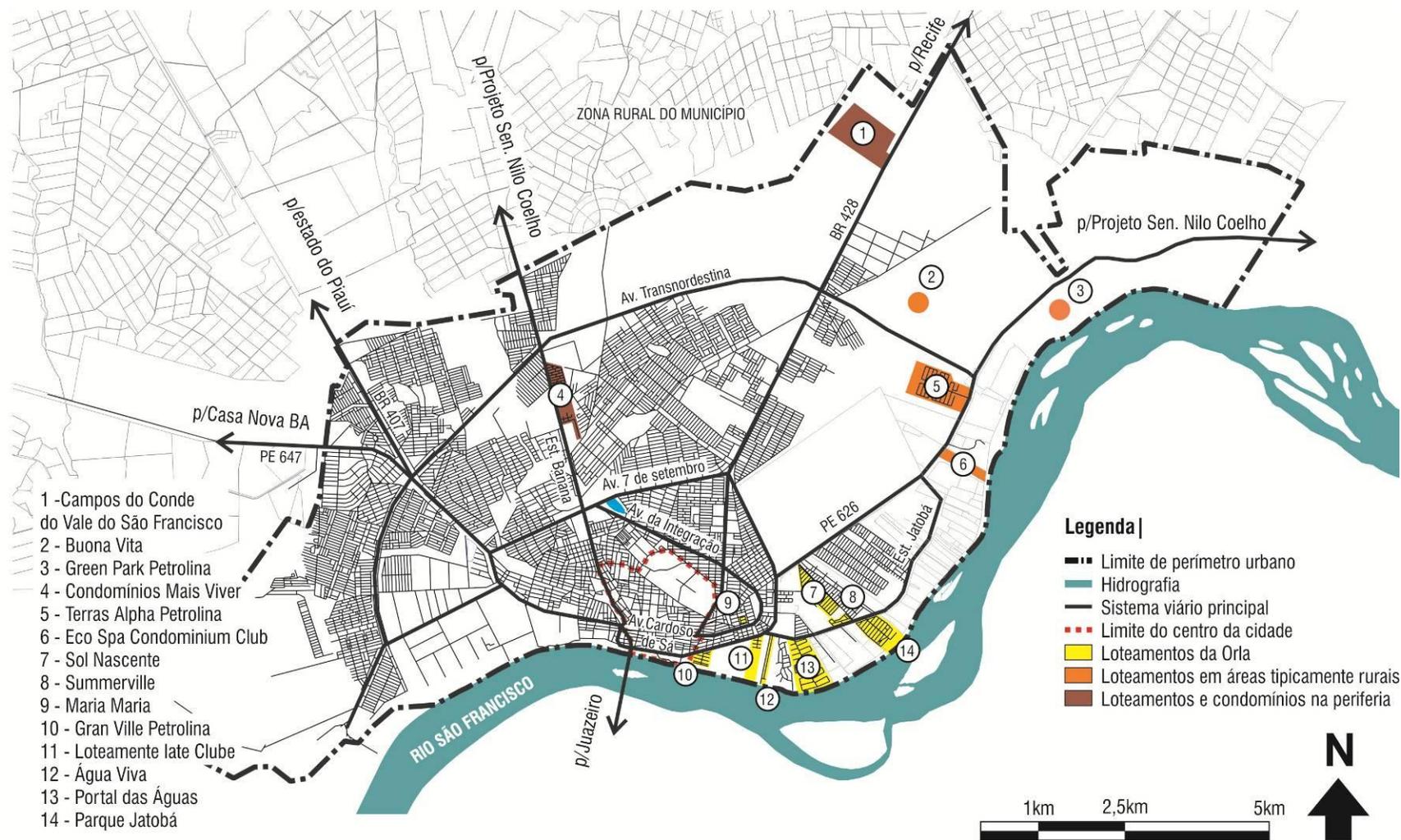
Um comparativo das duas leis que orientaram o uso e ocupação do solo em Petrolina (Lei nº 03/84 de Zoneamento e Lei nº 1.875/2006 do atual Plano Diretor Participativo) permite-nos identificar como principais elementos incorporados por essa última:

- A ampliação do perímetro urbano municipal;
- A criação de uma Zona de Proteção Ambiental (ZPA);
- A redução das zonas industriais;
- A criação de uma Zona de Atividades Múltiplas (ZAM);

Na forma de concepção do atual PDP (2006), o que se observa, a princípio, é uma tentativa de reprodução de normas estabelecidas em outras experiências de planejamento urbano, já que as zonas e os parâmetros definidos para o núcleo urbano de Petrolina são muito genéricos. Além disso, nota-se que esse plano continua definindo o zoneamento em função dos seus usos, seguindo a lógica de concepção da lei anterior (Lei nº 03/84), e não em função das suas especificidades e padrões de ocupação adequados ao potencial de cada área da cidade, como se propõe a fazer.

Quanto à distribuição espacial dos novos produtos imobiliários em Petrolina, verifica-se que a inserção no tecido urbano preexistente configura três padrões de ocupação, como pode ser observado na figura 13. Conforme explanado no item anterior (3.1), tais padrões de ocupação foram adotados como um critério importante para a classificação dos empreendimentos em análise, nesta dissertação, com o objetivo de reforçar o problema de pesquisa exposto na introdução deste trabalho, que considera o processo de reestruturação urbana a partir da implantação dos novos produtos imobiliários.

FIGURA 13: Localização dos condomínios e loteamentos fechados no núcleo urbano de Petrolina



Fonte: Elaborado por Santos Jr., Reinaldo (2013) sobre base cartográfica fornecida pela PMP (2008)

O primeiro deles caracteriza-se pela presença de loteamentos fechados na orla fluvial da cidade, ao longo das margens do Rio São Francisco, representados pela cor amarela no mapa. O segundo padrão é configurado por residenciais fechados de grande porte: os loteamentos Terras Alpha Petrolina, empreendimento da empresa Alphaville Urbanismo S.A., e Eco Spa Condominium Club e Green Park Petrolina. Embora inserida no perímetro urbano do município, a área onde se encontram esses empreendimentos caracteriza-se por um baixo índice de urbanização e pela presença de atividades predominantemente rurais e pequenas propriedades hortifrutigranjeiras, localizadas nas margens do Rio São Francisco. Por fim, o terceiro padrão caracteriza-se pela implantação de loteamentos e condomínios fechados nas áreas periféricas da cidade e nas “franjas urbanas”; isto é, no limite do perímetro urbano com a zona rural.

Conforme exposto no item 3.1, a orla da cidade concentra os primeiros e o maior número dos empreendimentos fechados de Petrolina, uma vez que, dos 16 condomínios e loteamentos levantados, 08 deles estão situados nessa área ou nas suas proximidades. A expansão dos residenciais fechados ao longo das margens do rio São Francisco surge como um novo padrão de moradia que contemplava os mesmos valores associados à moradia em apartamentos. O ideal de segurança, qualidade de vida - advinda do contato com a natureza, em especial nas margens do rio São Francisco – e a opção de residência unifamiliar passam a nortear o deslocamento de uma população de maior poder aquisitivo do centro da cidade para as áreas menos adensadas. Essas áreas dispõem-se, sobretudo, ao longo do eixo configurado pelas Av. Cardoso de Sá e a Estrada do Jatobá/Carneiro, que garante o rápido acesso ao centro da cidade, caso o deslocamento seja realizado por automóvel (ver figura 14). Combinam-se, portanto, a alta mobilidade com a proximidade e identidade nas práticas de consumo já que o shopping existente – o *River Shopping* – situa-se no centro da cidade.

---

**FIGURA 14: Av. Cardoso de Sá em direção ao centro, em frente ao Loteamento late Clube**



Fonte:-Registro fotográfico da autora (2012)

---

Um retorno à figura 13 permite constatar que, no setor leste da cidade, seguindo em direção à Estrada das Pedrinhas (PE-626), encontram-se três loteamentos fechados de grande porte: o Terras Alpha Petrolina, implantado em 2011, o Eco Spa Condominium Clube e o Green Park Petrolina, ambos em fase de implantação. A área onde estão inseridos esses empreendimentos margeia o rio São Francisco e é caracterizada, notadamente, pela presença de chácaras, pequenas propriedades hortifrutigranjeiras e lotes de plantação de uva (ver figura 15). Embora estejam inseridas no perímetro urbano do município, nota-se que o baixo índice de urbanização, associado à predominância de atividades tipicamente rurais, confere a essa área um caráter rural.

---

**FIGURA 15: Propriedade na margem do rio São Francisco que caracteriza o padrão de ocupação da área.**



Fonte: Registro fotográfico da autora (2012)

---

A emergência de empreendimentos do tipo e do porte do Terras Alpha, do Eco Spa e do Green Park parece-nos merecer uma análise particular. Destoando da dinâmica que se instalara, a partir da década 2000, com os primeiros loteamentos fechados em Petrolina, esses empreendimentos apresentam características específicas que parecem ter significados mais profundos sobre a estruturação urbana desta cidade do que os que resultaram da implantação e ocupação anterior, por apontarem um novo uso, bem como um novo padrão de ocupação, na área em que estão inseridos.

Já a tendência à localização periférica dos condomínios e loteamentos fechados não ocorre em toda a extensão do que se constitui no entorno da cidade de Petrolina, como mostra a figura 16. Observa-se que esses empreendimentos estão agrupados em dois setores: - a norte, ao longo do eixo demarcado pela Estrada da Banana, seguindo em direção ao Projeto Nilo Coelho, numa periferia urbana mais consolidada; - e a nordeste, ao longo da BR-428, saída para a capital Recife, área cuja disponibilidade de grandes glebas confere um potencial construtivo para tal tipo de empreendimento. Além disso, o bom nível de acessibilidade, do ponto de vista do rápido

deslocamento por automóveis conferido por essa rodovia, à área central explica a alta tendência à ocupação residencial (ver figura 16).

---

**FIGURA 16: BR-428 nas proximidades do Loteamento Campos do Conde**



Fonte: Autora: Registro fotográfico (2012)

---

A implantação desses empreendimentos se deu segundo a legislação urbanística em dois momentos. De 1984 até 2006, o uso e ocupação do solo foram orientados pelo Plano Diretor de 1982, especificamente pela Lei nº 03/84 de Zoneamento do município. A partir de 2006, até os dias atuais, a Lei nº 1.875/06 do PDP passa a regulamentar o ordenamento do solo em Petrolina, redefinindo, portanto, o seu zoneamento. Sendo assim, os primeiros empreendimentos fechados da cidade concentrados na orla foram concebidos segundo os parâmetros da primeira lei, estando situados, em sua maioria, na ZE-4. São eles: Portal das Águas, Parque Jatobá, Água Viva. Iate Clube de Petrolina, Maria Maria e Sol Nascente. Os dois últimos se inseriam na ZR-4 e ZR-1, respectivamente (ver quadro 01). Os empreendimentos concebidos recentemente inserem-se, majoritariamente, em duas zonas, a saber: A ZPA e a ZR-4, com exceção dos loteamentos Sol Nascente e Summerville, que se situam na ZR-2, conforme sintetizado no quadro 01.

**QUADRO 01: Zonas de localização dos empreendimentos aprovados segundo as duas leis: 1986 e 2006**

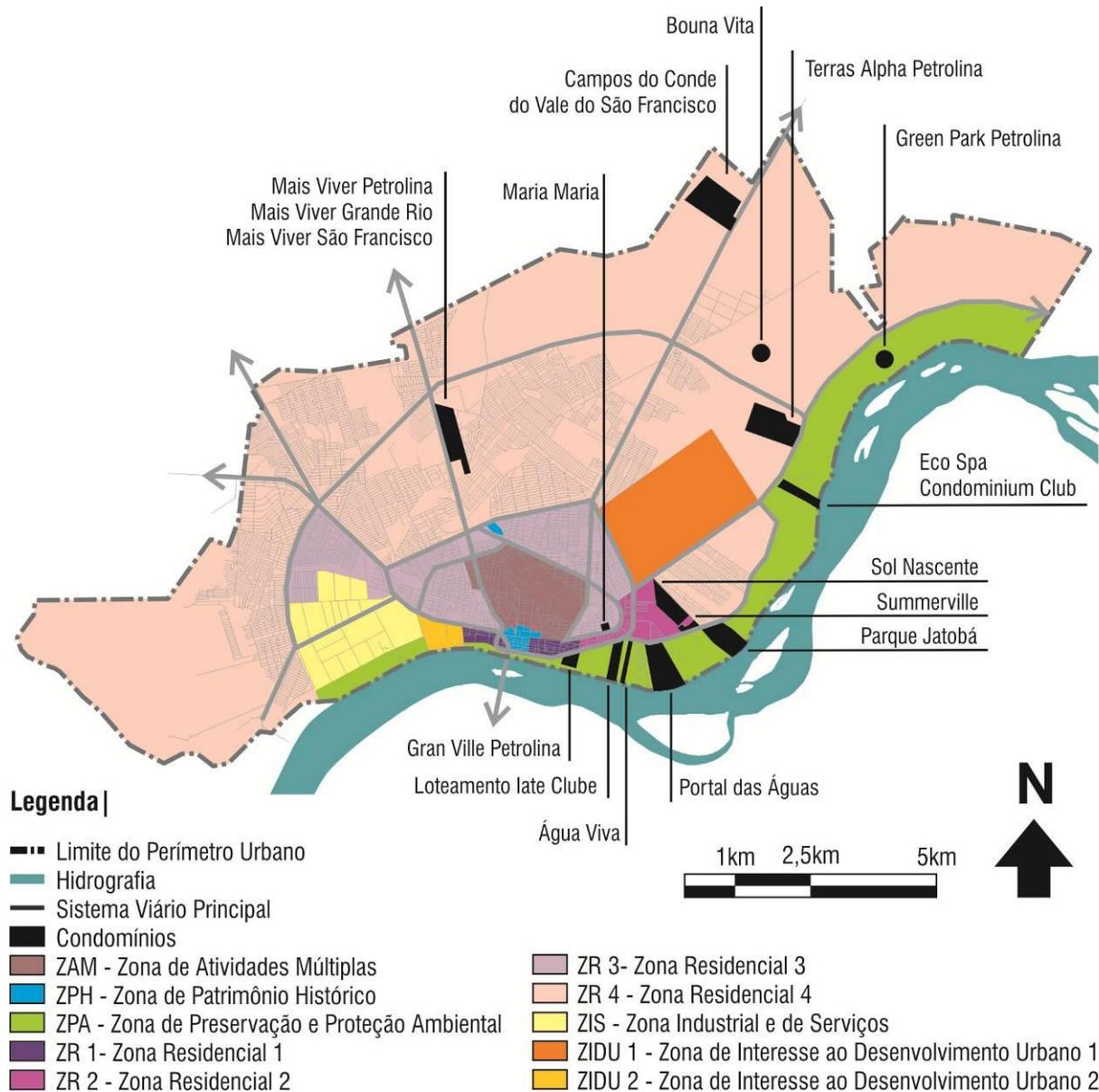
Empreendimento	Ano de aprovação	Legislação urbanística que orientou a implantação dos empreendimentos	
		Lei nº 03/84 de Zoneamento	Lei nº 1.875/06
Condomínio Portal das Águas	1986	ZE-4 (área B)	ZPA
Condomínio Parque Jatobá	1986	ZE-4 (área B)	ZPA
Condomínio Água Viva	2000	ZE-4 (área B)	ZPA
Condomínio Maria Maria	2003	ZR-4 (área C)	ZR-2
Loteamento late Clube de Petrolina	2006	ZE-4 (área B)	ZPA
Condomínio Park Universitário - Sol Nascente	2006	ZR-1 (área C)	ZR-2
Condomínio Gran Ville Petrolina	2008	-	ZPA
Condomínio Summerville	2009	-	ZR-2
Condomínio Mais Viver Petrolina	2009	-	ZR-4
Condomínio Mais Viver Grande Rio	2009	-	ZR-4
Mais Viver São Francisco	2009	-	ZR-4
Loteamento Terras Alpha Petrolina	2010	-	ZR-4
Campos do Conde do Vale do São Francisco	2011	-	ZR-4
Eco Spa Condominium Club São Francisco	2011	-	ZPA
Condomínio Buona Vita	2012	-	ZR-4
Green Park Petrolina	2012	-	ZPA

Fonte: Elaborado pela autora (2013)

Conforme pode ser verificado na figura 17, a justaposição dos empreendimentos em estudo no zoneamento do município permite constatar que a ocupação dos mesmos está vinculada a uma série de conflitos com as diretrizes estabelecidas pela legislação urbanística. Chama a atenção o fato desses empreendimentos se concentrarem em duas zonas da cidade que dispõem de parâmetros especiais: a ZPA, por se tratar de uma área de sustentabilidade ambiental, e a ZR-4, por ser ocupada pela população de baixa renda, caracterizando-se pela presença de loteamentos e

habitações populares, assentamentos irregulares e loteamentos clandestinos. A ZR-4 dispõe, ainda, de áreas passíveis de transformação em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), conforme estabelece o PDP.

**FIGURA 17: Justaposição dos empreendimentos no zoneamento da Lei nº 1.875/06 do PDP**



Fonte: Elaborado por Santos Jr., Reinaldo (2013) sobre base cartográfica fornecida pela PMP (2008)

Primeiramente, são evidentes as incompatibilidades de usos e atividades que caracterizam a própria definição de ZPA, segundo o Art. 85, da Lei do PDP:

Art. 85 A Zona de Preservação e Proteção Ambiental (ZPA) é a faixa lindeira às margens do Rio São Francisco, de riqueza natural e paisagística, caracterizada pela presença de **áreas de uso público na orla, de loteamentos e condomínios de uso habitacional de padrão construtivo alto**, de chácaras, além de algumas **atividades inadequadas**, tais como curtume, indústria, presídio, e clubes recreativos, com **disponibilidade de terrenos para expansão da urbanização**, constituindo-se propícia a uma ocupação de densidade baixa compatível com a sustentabilidade ambiental (PDP, 2006. Grifo nosso).

Nota-se uma diversidade de usos existentes na ZPA, que se conflituam entre si, gerando, portanto, incompatibilidades com os padrões de ocupação adequados da zona. É o caso dos usos industriais e fabris convivendo com ocupações residenciais. Chama a atenção, ainda, o fato dessas ocupações passarem a concorrer com as “áreas de uso público na orla”. Nas recomendações do Plano Diretor, a ZPA, a ocupação às margens do rio teria indicativo de baixa densidade, devendo ser compatível com a sustentabilidade ambiental, e seriam implantadas de forma a permitir o acesso público à beira-rio. Entretanto, o que se verifica é que tais ocupações, independente do uso, impedem a ampliação de áreas de lazer, de uso público, já que muitas delas acabam por privatizar as faixas de acesso ao rio. Além disso, as poucas faixas lindeiras ao rio que não foram incorporadas por esses empreendimentos encontram-se sem tratamento adequado para uso da população, o que confere ao poder público a responsabilidade do descaso para com essas áreas.

Os empreendimentos situados na faixa de orla, bem como as outras atividades destacadas acima, ocupam uma Área de Preservação Permanente (APP), estabelecida pela Lei Federal nº 4.771/65, do Código Florestal. Segundo essa lei, as ocupações nessa área deveriam respeitar uma faixa de 500m, a contar da margem do rio, uma vez que o rio, neste trecho da orla, apresenta largura variável superior a 500m:

Art 2º- Consideram-se áreas de preservação permanente, pelo só efeito desta Lei, as florestas e demais formas de vegetação natural situadas:

a) ao longo dos rios ou de outro qualquer curso d'água, em faixa marginal cuja largura mínima será:

4. [...] **igual à distância entre as margens para os cursos d'água com largura superior a 200 (duzentos) metros** (Lei Federal nº 4.771/65 - Código Florestal. Grifo nosso).

Ainda que muitos dos loteamentos fechados tenham sido concebidos anteriormente à promulgação do PDP, a Lei nº 03/84, em vigor no período que data do surgimento dos primeiros

empreendimentos fechados, já previa uma faixa de área *non aedificandi* de 100m, cujo parâmetro foi seguido pela atual lei do PDP:

§ 1º - Na ZPA, qualquer uso ou atividade urbana, **instalada nos terrenos lindeiros à margem do rio, deverá respeitar a faixa “non aedificandi” de 100,00 metros (cem metros) de largura**, observando o que determina a Lei Federal nº 4.771/65 (Código Florestal) e resoluções pertinentes dos órgãos de meio-ambiente, devendo, quando verificada a necessidade da travessia de ilhéus para localidades existentes, permitir faixa de acesso ao rio (PDP, 2006. Grifo nosso).

Ainda assim, verifica-se que alguns empreendimentos avançam na faixa de área *non aedificandi*, como é o caso dos loteamentos Portal das Águas, Água Viva, Parque Jatobá, do edifício do Loteamento Monte Carmelo, pertencente à Diocese, e o clube recreativo Iate. Vale ressaltar que, no quesito APP, o Ministério Público Federal (MPF) tem movido ações de embargo contra os loteamentos que tem sido lançados na orla da cidade.

Já os conflitos decorrentes da implantação dos novos produtos imobiliários na ZR-4 resultam, sobretudo, da falta de correspondência desses empreendimentos aos padrões de ocupação que caracterizam essa zona, bem como aos parâmetros urbanísticos para elas estabelecidos. De acordo com o PDP, a ZR-4 é assim definida:

Art. 83 A Zona Residencial 4 (ZR4) é caracterizada pelo predomínio do uso habitacional unifamiliar de padrão construtivo baixo, pela presença de loteamentos de habitação popular ainda não ocupados, assentamentos irregulares e loteamentos clandestinos, dispõe de vazios urbanos entre os loteamentos e em meio às áreas já urbanizadas, pouco servida de infra-estrutura, **com problemas ambientais, especialmente pela presença do lixo, e propícia a uma ocupação de densidade média.**  
(...)

§ 2º - No território da ZR4 serão delimitadas áreas prioritárias para transformação em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), aprovada pelo Conselho Municipal da Cidade e regulamentada através de lei específica<sup>24</sup>.

Verifica-se que o próprio PDP, ao não delimitar as áreas de ZEIS e por não haver a regulamentação das mesmas, contribui para a promoção da especulação imobiliária, a partir da

---

<sup>24</sup> Embora a regulamentação das ZEIS constitua uma das diretrizes do PDP de 2006, vale ressaltar que essa lei sequer delimitou essas áreas.

utilização dessas áreas potenciais pelo setor da construção civil que ofertam empreendimentos com padrões diferenciados do existente.

Através da análise da legislação urbanística e da distribuição socioespacial dos empreendimentos em estudo, surge outra questão que pode estar vinculada à diversificação das periferias urbanas de Petrolina, bem como à redefinição dos padrões que caracterizavam, até então, as áreas com caráter tipicamente rural. Trata-se da própria concepção do zoneamento do PDP que se torna um dos condicionantes da consolidação de tais fenômenos. A inexistência de uma zona de expansão urbana para Petrolina faz com que a cidade dê um salto da zona urbana para a zona rural. Verifica-se que a própria ZR-4 coincide com zona de potencial de expansão urbana, o que acaba por gerar uma mancha extensa, que abrange mais da metade do núcleo urbano do município, com parâmetros urbanísticos iguais, configurando, portanto, uma grande zona homogênea. Porém, o fato de essa zona representar o alvo dos empreendedores para a implantação dos novos produtos imobiliários – tanto pela disponibilidade de glebas que ela possui quanto pela busca por áreas mais afastadas do centro da cidade e menos adensadas - faz com que diversas morfologias coexistam numa mesma zona.

O relato abaixo, de um dos entrevistados pertencentes ao setor técnico da PMP, permite constatar que a questão da heterogeneidade da ZR-4 promove a valorização dessa grande zona residencial da cidade, que, por sua vez, é considerada, pelo mesmo, como um indicador de crescimento e desenvolvimento urbano:

Agora, a gente percebe (...), em termos de bairros, (...), **que há também uma mistificação. (...) Há áreas [em] que existem empreendimentos de grande porte, empreendimentos mais simples.** (...) Agora, percebe (...) que essa valorização ela tá acompanhando o grande crescimento da cidade (...). **Então, assim, em Petrolina, hoje, a gente percebe que [em] todo bairro há de tudo.** (...) Porque olhando o mapa da cidade, o zoneamento ZR4 é o maior zoneamento que tem na cidade (...) E que a gente percebe que antigamente era aquele espaço, né? Porque não havia muitas construções e tudo, e a gente percebe como foi preenchido esses espaços. **E com essa mistura.** (...) **Porque eu acho que isso tem a ver com a valorização** (...) Então, eu acho que isso (...), pro crescimento da cidade, é algo bem interessante. **Porque a cidade ela acaba sendo justa** (...) (E08, 2012. Grifo nosso)

Nota-se, portanto, que a diversidade dos padrões de ocupação da ZR-4 é considerada como uma forma justa de se produzir o espaço urbano da cidade. A contradição reside no fato de se vincular

o processo de valorização à igualdade no acesso à cidade. Entretanto, essa constatação permite-nos concluir que os conflitos com as diretrizes urbanísticas nesta zona a partir da implantação dos novos produtos imobiliários e outros equipamentos de grande porte, tais como *shopping center*, residem, justamente, no fato de ela ser considerada como uma extensa zona homogênea. Como os padrões desses empreendimentos não se adaptam aos parâmetros urbanísticos estabelecidos para esta zona geram-se conflitos e incompatibilidades nos usos e ocupação definidos pela lei. Isso demonstra a ausência de reflexão sobre os limites e potencialidades espaciais das diferentes áreas da cidade no momento de propor um quadro institucional legal e normativo do processo de crescimento urbano. A forma como a lei se apresenta parece evidenciar, portanto, a falta de critérios, para o controle da intensidade de ocupação desejada e parâmetros urbanísticos adequados para as zonas com potencial de expansão da cidade.

Para além do zoneamento urbano, os conflitos entre os novos produtos imobiliários, bem como entre os demais empreendimentos que tem sido aprovados, e as diretrizes da legislação urbanística e ambiental do município parecem resultar, muitas vezes, da falta de integração das equipes técnicas responsáveis pelos alvarás de licença. Os projetos desses empreendimentos, quando encaminhados para aprovação, passam, primeiramente, pelo setor de Controle Urbano para a emissão da licença urbanística. Em seguida, os projetos são encaminhados para a Agência Municipal de Meio Ambiente (AMMA) para que, através da vistoria e de um parecer realizado por uma equipe multidisciplinar, a licença ambiental prévia possa ser emitida.

A entrevista com uma técnica da PMP permitiu constatar que a falta de integração das equipes técnicas contribui para tornar os projetos para aprovação passíveis de flexibilização dos parâmetros urbanísticos e ambientais que deveriam ser adotados conforme a legislação municipal:

Eu acho que deveria ser integrado. Chegou um processo pra análise prévia e pré-aprovação, essa primeira análise deveria ser em conjunto. Vai-se um técnico, **vamos ver a questão dos parâmetros urbanísticos**, né? Definir lote, **vamo ver o que prevê o Plano Diretor** (sic), vamo ver a questão do percentual de lote (sic), de rua, de área comunitária e, **vamo ver a questão ambiental** (sic) (...). Então, quando chega pra gente o projeto pré-aprovado, às vezes acontece de ter uma árvore nativa e um monte de corte lá no meio de um lote (...). Aí chega nesse momento que é conflitante! (E06, 2012. Grifo nosso)

Diante do exposto, pode-se constatar que muitos são os conflitos resultantes da relação entre a distribuição socioespacial dos condomínios e loteamentos fechados em Petrolina e as diretrizes estabelecidas pelas legislações urbanística e ambiental que deveriam nortear a concepção de tais empreendimentos. Os principais conflitos referem-se à incompatibilidade do padrão construtivo dos novos produtos imobiliários com os parâmetros urbanísticos e as características socioespaciais das zonas nas quais estão instalados, e, sobretudo, ao desrespeito à legislação ambiental, tanto no âmbito federal quanto municipal.

Nota-se que, independente das contradições existentes entre a legislação urbanística municipal e o Código Florestal, os loteamentos citados anteriormente se encontram na ilegalidade por sequer obedecerem à legislação municipal, uma vez que não respeitam a faixa de área *non aedificandi* estabelecida pelo PDP (2006). Quanto à utilização e acesso à orla, não há evidências na legislação que proíbam a privatização desse espaço, embora no Código Florestal seja explícita a necessidade de se reservar uma servidão de acesso de pedestres ao rio. Porém a lei do PDP (2006) é falha ao não especificar diretrizes e padrões mínimos para essas servidões, o que acabam contribuindo para a obstrução da acessibilidade à orla do rio através dos empreendimentos que vão, continuamente, se instalando nesta área da cidade.

Vale ressaltar que os conflitos causados pelo não atendimento às diretrizes do Código Florestal, não são privilégios específicos do município de Petrolina, sendo encontrado em grande parte do território nacional e alvo de ricas discussões e críticas que, apesar de pertinentes, não serão objetivo de investigação neste trabalho. A discussão aqui posta aponta apenas para a especificidade de conflitos gerados pelo fechamento dos loteamentos lindeiros ao rio, suas causas e consequências, que serão detalhadas adiante, no item 3.4.

### 3.3 ESTRATÉGIAS DO CIRCUITO DE AGENTES DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA EM PETROLINA

A crescente implantação de loteamentos fechados em Petrolina acompanha uma tendência evidente nas cidades médias brasileiras que coloca em questão a lógica de estruturação de seus espaços urbanos. A instalação desses empreendimentos tem sido acompanhada por diversas estratégias dos agentes produtores do espaço, destacando-se, aqui, o papel dos agentes imobiliários, através de diferentes articulações e atuações no território, inclusive na participação cada vez mais crescente de grandes corporações imobiliárias nacionais. Tais estratégias tem revelado uma sobreposição de lógicas na forma de produção do espaço urbano, tornando a estruturação das cidades muito mais complexas.

Neste sentido, o objetivo deste item é trazer à discussão a forma de articulação dos agentes que integram o circuito da produção imobiliária, suas estratégias de ação e de organização espacial nos processos de valorização e de reestruturação do espaço urbano de Petrolina, sob a ótica da implantação dos novos produtos imobiliários. Para tanto, busca-se, inicialmente, identificar e analisar os aspectos que caracterizam a atuação dos incorporadores imobiliários na constituição dos novos produtos (condomínios e loteamentos fechados), bem como aqueles que assinalam a consolidação das redes de articulações entre tais agentes. Numa outra frente de análise, destacam-se as estratégias por eles utilizadas, especificamente na promoção dos novos produtos imobiliários, aos quais se associam novos valores e qualidades objetivas e/ou subjetivas que tentam justificar a troca de um padrão de moradia por outro, isto é, que tentam difundir o conceito do “novo estilo de morar”.

No que se refere aos procedimentos metodológicos, a identificação dos agentes que atuam no setor imobiliário de Petrolina foi realizada com base nos processos administrativos na PMP, especificamente no Termo de Cessão de Direitos, a partir da seleção dos 16 empreendimentos em estudo. Vale ressaltar que apenas os processos referentes aos loteamentos Buona Vita e Green Park não foram consultados, pois não haviam dado entrada na prefeitura no período em que foi realizado o trabalho de campo. Para o levantamento de tais agentes, foram priorizadas as informações relativas ao tipo de investidor e/ou promotor e à origem do capital imobiliário (local ou não), para verificar a existência de articulações entre grupos locais e grupos de fora. Além

disso, o conjunto de entrevistas realizadas com o grupo de promotores imobiliários de Petrolina permitiu a compreensão das estratégias utilizadas pelos agentes vinculados à promoção dos empreendimentos fechados e do modo como são constituídas as articulações entre eles. Para além dos promotores imobiliários, a análise dos relatos dos técnicos da PMP também possibilitou o conjunto de análises sobre o modo como os novos produtos imobiliários vem se consolidando no cenário específico de Petrolina, dada a rede de novas articulação de agentes na cidade.

### **3.3.1 O CIRCUITO DE AGENTES NA PRODUÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS EM ESTUDO**

Conforme mencionado em itens anteriores, a expansão dos residenciais fechados em Petrolina se deu, em um primeiro momento, ao longo das margens do rio São Francisco, surgindo como uma dinâmica paralela à do crescimento da oferta de edifícios de apartamento, também na orla da cidade. Embora os primeiros loteamentos fechados de Petrolina datem do final dos anos 1980/início da década de 1990, resultando do fechamento do tradicional loteamento aberto, é a partir da década de 2000 que essa tipologia passa a se apresentar em maior número e vai se consolidando na cidade. Os dados contidos na tabela 08 revelam a evolução da implantação dos empreendimentos fechados em Petrolina e dispõe de elementos que possibilitam a análise de alguns aspectos que caracterizam a atuação dos incorporadores imobiliários de tais produtos na cidade.

**TABELA 08: Caracterização dos empreendimentos implantados no período de 1980-2013**

Empreendimento (nome de fantasia)	Ano	Nº de lotes residenciais	Área do lote (m <sup>2</sup> )		Área total do terreno (m <sup>2</sup> )	Empresa(s) responsável(s)	Origem do capital
			Padrão	Máx.			
Condomínio Portal das Águas	1986	NI	800	-	207.740,00	Orca Imobiliária	Local
Condomínio Parque Jatobá	1986	NI	300*	NI	222.970,97*	NI	NI
Condomínio Água Viva	2000	76	450	600	54.910,80	Casal Investimentos Imobiliários LTDA	Local
Condomínio Maria Maria	2003	48	200	NI	16.432,40	Casal Investimentos Imobiliários LTDA	Local
Condomínio Iate Clube de Petrolina	2006	39	450	500	37.027,43	Iate Clube de Petrolina	Local
Condomínio Sol Nascente	2006	545	200	424**	223.207,96	Casal Investimentos Imobiliários LTDA	Local
Condomínio Gran Ville Petrolina	2008	101	435	NI	80.800,00	Nardini Construtora e Incorporadora LTDA + Plus Empreendimentos S/A	Local + Extralocal (Recife-PE)
Condomínio Summerville	2009	90	200	250	NI	AA Construtora e Empreendimentos LTDA	Local
Condomínio Mais Viver Petrolina	2009	230	50	-	NI	Jotanunes Construtora	Empresa do estado de SE com sede em Petrolina
Condomínio Mais Viver Grande Rio	2009	309	50	-	NI		
Condomínio Mais Viver São Francisco (apt)	2009	320	50	-	NI		
Loteamento Terras Alpha Petrolina	2010	866	300	900	500.000,00	Sete Imobiliária + Alphaville Urbanismo S/A	Local + Extralocal (São Paulo)
Eco Spa Condominium Club São Francisco	2011	NI	360	NI	98.135,113	Condominiums e Negócios Corporation	Extralocal (estado da BA)
Condomínio Campos do Conde do Vale do São Francisco	2011	471	240	NI	825.000,00	César Mathias + Scopel	Local + Extralocal (São Paulo)
Buona Vita	2012	681	200	NI	NI	Agente local desconhecido + PDG	Local + Extralocal (São Paulo)
Green Park Petrolina	2012	431	800	800	NI	Agente local desconhecido + PNZ Empreendimentos	Local + Extralocal (NI)

\* Dados estimados com base nas medidas retiradas do Google Earth (2013)

\*\* Os lotes maiores, no Loteamento Sol Nascente, são representados pelos lotes de “cabeça de quadra”, e se apresentam em menor número.

Fonte:-Elaborado pela autora (2013)

Quanto às características da promoção e implantação dos novos produtos imobiliários, em Petrolina, podem-se observar três aspectos. Verifica-se, como primeiro aspecto sobre tais empreendimentos, que, em um primeiro momento, os lançamentos procuram atrair os segmentos de alto poder aquisitivo, passando a se deslocar do centro da cidade em direção às áreas menos adensadas, porém com rápido acesso ao centro. Sendo assim, os primeiros loteamentos fechados são ofertados com lotes maiores, que variam de 450 a 800m<sup>2</sup><sup>25</sup>, com exceção do Loteamento Parque Jatobá, que dispõe de lotes com área média de 300m<sup>2</sup> (ver tabela 08). Neste sentido, nota-se que esses produtos imobiliários são adquiridos por um público muito restrito, que pode arcar com o alto custo de um terreno na área mais valorizada e nobre da cidade (orla).

No decorrer do período a que se refere a tabela 08, verifica-se, por outro lado, a redução do tamanho médio dos lotes nos lançamentos dos seguintes empreendimentos: Maria Maria, Sol Nascente e Summerville, aprovados em 2003, 2006 e 2009, respectivamente. Essa mudança pode estar associada ao fato de tais empreendimentos não estarem mais situados nas quadras lindeiras ao rio, mas sim nas quadras subsequentes, localizando-se próximos aos bairros consolidados na cidade. Diferenciando-se dos que foram implantados anteriormente, que possibilitavam a construção de residências maiores, de alto padrão, esses empreendimentos passam a ser ofertados com lotes menores, que variam de 200 a 250m<sup>2</sup>, apontando, a princípio, para a expansão de um mercado do mesmo produto, porém direcionado à classe média. Dessa forma, observa-se que o número potencial de compradores se amplia à medida que a área média e, conseqüentemente, o preço dos lotes diminui, ainda que o preço do m<sup>2</sup> aumente em função da expansão urbana.

O segundo aspecto que caracteriza a atuação dos incorporadores imobiliários em Petrolina resulta da produção imobiliária vinculada aos recursos do Programa Minha Casa Minha Vida. Trata-se de um fenômeno recente, caracterizado pela emergência da tipologia de condomínios horizontais de casas, conforme o estabelecido pela Lei n° 4.591/64. A casa construída em série

---

<sup>25</sup> O lote mínimo em Petrolina, quando da concepção dos primeiros loteamentos fechados, era de 250m<sup>2</sup>, conforme estabelecido pela Lei n° 03/84 de Zoneamento do município. Dessa forma, esse tamanho de lote tornou-se padrão na maior parte dos loteamentos que estruturaram os bairros da cidade. Já no caso dos loteamentos dispostos nas faixas lindeiras ao rio, os parâmetros urbanísticos eram diferenciados, no intuito de caracterizar uma área de baixa densidade. Sendo assim, a área mínima do lote passa a ser maior, enquanto a taxa de ocupação é menor.

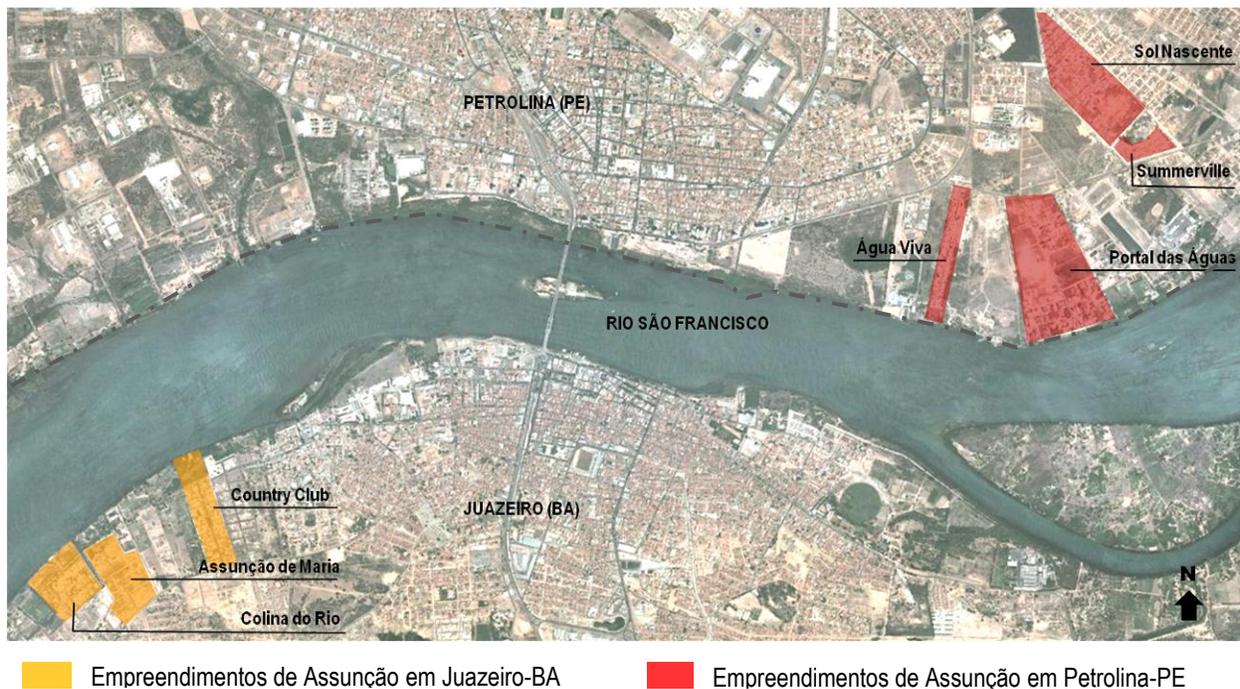
surge com os residenciais do padrão “Mais Viver”<sup>26</sup>, empreendimentos da empresa Jotanunes, de origem no estado de Sergipe, que possui uma filial na cidade de Petrolina há dez (10) anos. Esse produto imobiliário parece ser lançado no intuito de contemplar a classe média petrolinense, que não possuía casa própria, nem dispunha de um alto nível de capitalização para construir um imóvel nos termos observados nos loteamentos de alto padrão, implantados anteriormente. A unidade habitacional é comercializada sob a denominação de “villages”, e possuem uma área útil menor, em torno de 50 m<sup>2</sup>.

Um terceiro aspecto que merece destaque refere-se ao fato do circuito de agentes vinculados à promoção dos novos produtos imobiliários, em Petrolina, concentrar-se, inicialmente, em um regime de monopolização do território. Desse modo, tal circuito pode ser caracterizado por configurações diferenciadas em dois momentos. Um retorno à tabela 08 permite constatar que, em um primeiro momento, o mercado de tais produtos apresentou, até 2009, forte concentração em um agente local. Trata-se do empresário Assunção de Castro, responsável direto pela maioria dos primeiros loteamentos fechados lançados na cidade: Portal das Águas (1986), Água Viva (2000), Maria Maria (2003), Sol Nascente (2006) e Summerville (2009). Esses empreendimentos foram registrados no nome de empresas diferentes, como mostra a tabela 08, porém todas de propriedade do referido empresário. Vale ressaltar que a atuação de Assunção de Castro não se restringe à cidade de Petrolina. O empresário possui 03 loteamentos fechados na cidade vizinha, Juazeiro-BA: Country Club, Assunção de Maria e Colina do Rio (ver figura 18).

---

<sup>26</sup> Trata-se do conjunto de condomínios fechados Mais Viver São Francisco, Mais Viver Grande Rio e Mais Viver Petrolina.

FIGURA 18: Localização dos empreendimentos de Assunção de Castro em Petrolina (PE) e Juazeiro (BA)



Fonte: Elaborado pela autora (2013) sobre imagem satélite do Google Earth (registro em 2011)

A espacialização dos empreendimentos apresentados na figura 18 parece demonstrar a concentração de renda fundiária nas mãos de um mesmo agente imobiliário, o que nos leva a reforçar a existência de um regime de monopolização do território quando do surgimento do padrão de loteamento fechado nas cidades de Petrolina e Juazeiro. Além disso, a concentração de loteamentos nas quadras lindeiras ao rio São Francisco, ou nas quadras subsequentes, nas mãos de um mesmo agente imobiliário denota a expansão do capital imobiliário ultrapassa as fronteiras, tanto físico-ambiental quanto políticas, de Petrolina.

Em um segundo momento, a partir de 2010, a promoção dos loteamentos fechados na cidade de Petrolina passa a ser viabilizada pelas parcerias realizadas entre agentes locais e grupos extralocais, com capital de grande monta. Essa configuração na rede de agentes, em Petrolina, passa a constituir um fenômeno recente na cidade, no qual as ações dos agentes locais não se dão de maneira isolada, mas através de articulações ou coligações com agentes extralocais que objetivam realizar interesses específicos.

Neste contexto, ressalta-se a importância de analisar o modo específico como esse fenômeno vem ganhando força e, ao mesmo tempo, desencadeando dinâmicas simultâneas e articuladas entre si, na constituição dos novos produtos imobiliários em Petrolina. A articulação entre agentes concretiza-se quando existe a **associação de interesses** entre empresas de fora, que possuem como meta difundir os padrões de uma marca nacional como, por exemplo, o Alphaville, e agentes locais, normalmente proprietários fundiários, que desejam parcelar determinadas glebas, muitas vezes terras agrícolas ociosas. Dessa forma, as grandes corporações imobiliárias nacionais buscam essas sociedades para implantar seu produto, nos moldes que se instalam nas capitais do país.

O loteamento Terras Alpha foi o primeiro empreendimento a ser promovido através da articulação de uma grande empresa nacional com agentes imobiliários locais, em 2009, vindo a ser lançado em 2010. Situado na Estrada das Pedrinhas, Km 5, na Fazenda Verde Vale, em Petrolina, o Terras Alpha abrange uma área que abrigava uma antiga fazenda produtora de videiras (uvas) que pertencia ao grupo Coelho. Ao desativar a fazenda, a gleba foi vista como potencial para a implantação de um empreendimento no padrão do Alphaville. A promoção do empreendimento foi viabilizada através da parceria entre a sociedade da Bella Vista Empreendimentos<sup>27</sup> (loteador) e a empresa Alphaville Urbanismo S.A (empreendedora), que possui sede na capital de São Paulo.

A partir de 2011, com o lançamento do Terras Alpha Petrolina, constata-se que é dada a entrada no setor de aprovação de projetos da PMP uma série de outros grandes empreendimentos, também resultado das parcerias, conforme apontam os processos administrativos consultados em 2012. Assim, o mercado pôde contar com o lançamento do Eco Spa e do Campos do Conde, em 2011, e do Buona Vita e do Green Park, em 2012. A partir da boa repercussão que esses empreendimentos apresentaram no mercado, pode-se observar que a recente tendência de fusão/articulação de agentes locais com agentes extralocais vem desencadeando duas características no modo de constituir os novos produtos imobiliários.

---

<sup>27</sup> A sociedade Bella Vista Empreendimentos é composta pela empresa Sete Negócios Imobiliários S/A – de propriedade dos irmãos Rodrigo e Flavio Soares Coelho -, Magus Participações S/A – de Rodrigo Coelho – e pela FCRL Administração e Participação S/A – de Flávio Coelho. Vale ressaltar que a atuação desse grupo não se restringe à promoção dos loteamentos fechados, já que a mesma sociedade é responsável pelo estabelecimento do Petrolina Shopping - novo shopping na cidade, em fase de implantação.

A primeira delas trata-se do interesse de empresários locais envolvidos com as atividades da fruticultura irrigada em se inserir no setor imobiliário para investir no lançamento de produtos similares aos trazidos pelas empresas de fora. As atividades agrícolas, especialmente o plantio de uva, tornam-se dispendiosas, com o passar do tempo, e as terras daqueles empresários vão ficando, cada vez mais, ociosas. Dessa forma, os agentes locais investem na descaracterização de uso do solo, vendo na construção civil um bom negócio que elimina os altos custos com o investimento agrícola, ao passo que proporciona lucros com a comercialização da terra urbana. Como o setor imobiliário é, na maioria das vezes, uma novidade para esses “agricultores”, eles buscam parcerias com empresas experientes no ramo para promover o novo padrão de moradia - os loteamentos fechados.

As ações desses empresários podem ser compreendidas no relato abaixo, cedido pelo E06:

**A maioria desses parcelamentos são de áreas que tinham fruticultura irrigada.** Então, muitos deles (...), como não mais trabalhavam com aquilo, (...) entraram para o setor (...) da construção. É tanto que é tudo recente, também, pra eles. (...) Aí eles buscam, né, empresas já consolidadas no mercado pra que faça esse (...) estudo se é viável ou não. Então, a empresa consultora ela vem com o projeto, né? Agora, assim, os projetos são desenvolvidos por arquitetos daqui, né, (a maioria deles). Outros não: outros são arquitetos que vem de fora, que vem conhecer, (...) vão ver lá o local e fazem (...) o projeto (E06, 2012. Grifo nosso).

Observa-se, ainda, que quando a iniciativa não parte do agente local, isto é, mesmo quando os proprietários de terras de uso agrícola não tem interesse em parcelá-las, ainda que se encontrem ociosas, o setor imobiliário, já numa prática especulativa, propõe a permuta da área por uma determinada quantidade de lotes para o proprietário. Assim, os proprietários que não tem prática no ramo imobiliário acabam repassando as suas terras para investidores extralocais, adquirindo lotes como garantia do seu lucro.

A segunda característica da promoção dos novos produtos imobiliários surge da prática associada aos investidores/empresários locais vinculados a outros setores, que sequer possuem experiência no ramo imobiliário. A repercussão que os loteamentos fechados ganham na cidade acaba estimulando tais agentes a investirem nesse negócio com capital próprio, sem firmar parcerias com empresas de fora porque não dispõe de capital suficiente para fazê-la. Um dos atores

entrevistados, o E06, ao falar em “modismo”, refere-se ao desejo dos agentes locais de reproduzir os padrões impostos pelos novos produtos imobiliários, já que possuem boa aceitação no mercado:

**Hoje, essa visão de parcelamento tá tão “assim”, virou moda, que até quem tá em zona rural tá atrás de fazer a descaracterização do uso do solo no INCRA pra implantar como zona de expansão urbana. (...) E o investimento é deles mesmos. O capital é deles. Sei lá...gente que trabalha com extração de areia, que já conhece, que tá vendo o que é que tá crescendo na cidade. E eles mesmos tão investindo. Então, não é nem o empresário local – que conhece do setor -, (...) nem o que vem de fora, que tá visando aquela terra como maneira de implantar sua tipologia de condomínio. (...) Pra você ver que tá no modismo (...) A pessoa acha que tá dando dinheiro (...) (E06, 2012. Grifo nosso).**

Neste contexto, tem-se que a dinâmica de novos mercados que acontece em Petrolina reproduz, em certo ponto, uma dinâmica que atinge as cidades médias brasileiras, no geral, que passam a constar como alvo das grandes corporações nacionais. O relato do E07, reproduzido a seguir, associa a expansão de novas frentes imobiliárias em Petrolina, bem como as crescentes buscas para se investir na cidade à inserção do município em um “pólo de desenvolvimento regional”:

E essa questão, acho, que o que tá acontecendo aqui em Petrolina, esse excesso de condomínios, é porque **existe uma propaganda (...) que Petrolina é um paraíso, assim, é um pólo de desenvolvimento, de riqueza.** A agricultura fomentou muito isso, né? (...) Só que a gente (...) que mora aqui (tudo bem, tem um PIB bom, os índices de desenvolvimento), mas é uma realidade que ainda choca um pouco porque você vai pra periferia e você não vê essa realidade ainda assim tão clara: esse desenvolvimento, essa distribuição (...). Mas, (...) as pesquisas falam que existe muita riqueza (risos). (...) Então, quando você vai pesquisar, realmente, **vai dar índices muito interessantes de dinheiro circulante e isso tem enchido os olhos do pessoal, principalmente de São Paulo.** Eu acho que, nesse meio, um vai dizendo pro outro (...) e como São Paulo (...) é um mercado também que já deve estar muito saturado, o sul, né? (...) Existe nessas empresas setores pra procurar novos campos, novas áreas. Então, são arquitetos, são profissionais que tem que ficar procurando pelo Brasil. E eles agora descobriram Petrolina (risos). Cabral descobriu o Brasil e eles tão descobrindo aqui (risos) (E07, 2012. Grifo nosso).

Sendo assim, uma das faces do dinamismo econômico da região, comandada por Petrolina e Juazeiro, reflete-se na expansão territorial urbana, com novas frentes imobiliárias favoráveis à implantação dos padrões difundidos pelo mercado nacional. No entanto, nota-se que em Petrolina há uma condição de primazia dos investimentos no Pólo Petrolina-Juazeiro, concentrando grande parte dos empreendimentos imobiliários da região. Este fato pode estar

associado a fatores políticos, históricos e culturais, e, ainda, à conferência de “status” a quem reside em Petrolina. O déficit de infraestrutura da cidade de Juazeiro é muito alto e se apresenta como um fator limitante dos investimentos imobiliários na cidade. Além disso, quando comparada a Petrolina, a cidade de Juazeiro carrega o estigma do “atraso”, não no que diz respeito ao crescimento econômico do município, mas, sobretudo, na falta de investimento em políticas públicas voltadas ao seu desenvolvimento, inclusive no cenário regional.

Ao ser questionado sobre os investimentos imobiliários na cidade de Juazeiro, para fins de análise da distribuição desses investimentos na região do Vale do São Francisco, o E01, que compõe o grupo dos promotores imobiliários, destacou a falta de credibilidade dos empreendedores para com o potencial dessa cidade:

**(...) Os investidores também não acredita (sic) (...) Porque lá não acontece as coisas (sic) (...) Eles tentam imitar Petrolina, todas as coisas que fazem aqui eles querem imitar lá, mas eles não consegue (sic) realizar isso. (...) Eu vejo assim, na minha visão, eu tenho mais de 30 anos que cheguei aqui na região, né, eu sou do município de Casa Nova (...) Aí...eu cheguei aqui (...) mais ou menos em 77, 78...e eu alcancei ainda que o povo daqui ia tudo pra Juazeiro...era saúde, era comércio, era tudo...então eu acho que era a oportunidade de Juazeiro ter dado um boom...uma cidade mais velha e tudo, né? Mas, (...) Juazeiro perdeu muitas empresa (sic) que eram pra se instalar lá e eles não deram oportunidade a essas empresas de ficarem lá, né? (...) Então, aqui os Coelhos foram abrindo as portas pra essas empresas, foram aceitando...e com isso foi criando força, realmente pra a cidade chegar a esse ponto hoje (...) Juazeiro ficou pra trás (E01, 2012. Grifo nosso).**

Nota-se, portanto, que a concentração de investimentos imobiliários, dada a boa imagem de Petrolina no cenário regional, está associada à tradicional força política da família Coelho na promoção do crescimento econômico e do desenvolvimento do município. O capital imobiliário dessa família dispõe surge como um facilitador para a articulação do grupo Coelho com grandes investidores do mercado nacional e, portanto, para a consolidação dos novos produtos espelhados nos padrões difundidos, a princípio, nas capitais do país e, particularmente, na cidade de São Paulo. Nas articulações entre agentes locais e extralocais, verifica-se a presença de muitas empresas do estado de São Paulo, tais como a Alphaville Urbanismo S.A, PDG e Scopel. Todas elas em parceria com a sociedade Bella Vista, que constitui a Sete Imobiliária e, portanto, negócio do grupo Coelho. Em parceria com esse grupo, também está prevista uma aliança com a Cyrela, também de origem paulista.

Assim, observa-se que o que acontece em Petrolina, no que se refere às articulações de agentes, reproduz, de um modo geral, as características na forma como os agentes se articulam para se apropriar e transformar os espaços urbanos nas cidades médias brasileiras. Tais tendências caracterizam-se pela articulação das grandes corporações nacionais com atores locais, normalmente proprietários fundiários ou empresas tradicionais no mercado da construção civil, para expansão de seus mercados. Essa, talvez, seja uma das particularidades do circuito de agentes da produção imobiliária nas cidades médias, demonstrando que há um interesse de investimento que vai além dos recursos e dos arranjos de agentes estabelecidos no território. Os agentes vinculados a grandes empresas parecem participar de forma direta e cada vez mais intensa da comercialização da imagem de segurança e qualidade dos novos produtos imobiliários, assumindo um importante papel na estruturação/reestruturação urbana de Petrolina. É justamente o conjunto de estratégias utilizadas na busca pelo mercado consumidor dos novos produtos imobiliários, pautado no ideal de segurança, conforto e “qualidade de vida”, que merece destaque e passa a compor o item a seguir.

### **3.3.2 AS ESTRATÉGIAS DOS AGENTES IMOBILIÁRIOS NA PROMOÇÃO DO “NOVO ESTILO DE MORAR”**

O presente item visa destacar a estratégia dos incorporadores em, continuamente, apresentar ao mercado novos “produtos” aos quais se associam novos valores. Tal constatação é verificada por Sposito (2003), considerando que, com a estagnação econômica e o aumento das disparidades que se verificaram no país, a partir dos anos de 1980, o principal alvo dos produtores do espaço urbano passou a ser aqueles que já tinham imóveis residenciais e só se dispunham a nova aquisição se a ela se associassem qualidades objetivas e/ou subjetivas que justificassem a troca de um local de moradia por outro ou, em outras palavras, de um produto imobiliário por outro.

Neste contexto, as estratégias de comercialização desses empreendimentos passam a abordar aspectos relacionados com a segurança oferecida atrás dos muros – em oposição à insegurança da cidade aberta -, a distinção do estilo e o status da “nova e moderna” forma de morar, bem como a disponibilidade de áreas de lazer e infraestrutura (Sobarzo, 2004). De acordo com Caldeira (2000), segurança, equipamentos de uso coletivo, serviços e localização são elementos

que transformam os condomínios fechados em “residência de prestígio” e passam, portanto, a compor as estratégias dos incorporadores para promover esses empreendimentos.

O material de propaganda para a venda dos novos produtos imobiliários em Petrolina reforça a lógica de instalação em áreas que garantam rápidos acessos ao centro da cidade e aos equipamentos de comércio e serviços que evocam a ideia de *status*, segurança e lazer, além da acessibilidade a outros centros de consumo, tais como o *shopping center*. O empreendimento Terras Alpha Petrolina, por exemplo, no seu material de divulgação, ao mostrar uma perspectiva aérea oblíqua que indica a sua localização na cidade, destaca a presença do River Shopping, de instalações de universidades (campus da UNIVASF e o Campus Universitário da FACAPE), do Hospital Unimed (que ainda não está construído), de equipamentos de lazer (Bodódromo<sup>28</sup>, Porta do Rio), de órgãos de segurança (72º Batalhão do Exército e o 5º Batalhão de Polícia Militar) e, ainda, de um posto de gasolina.

FIGURA 19: Folder de divulgação da localização do Terras Alpha Petrolina



Fonte: Folder de divulgação do empreendimento (2012)

<sup>28</sup> Trata-se de um complexo gastronômico ao ar livre, no qual os restaurantes servem, como prato principal, carne de bode.

Fato que chama a atenção é a indicação por escrito, no mesmo material, que o loteamento está “a poucos minutos” dos equipamentos mencionados anteriormente:

O empreendimento está a cerca de **10 minutos do centro da cidade**, com acesso rápido a escolas, supermercados, farmácias. **São cerca de 6 minutos até o River Shopping.** (...) A conveniência é um dos fatores a destacar no Terras Alphaville Petrolina. O empreendimento é próximo das melhores instituições de ensino da cidade: o campus da UNIVASF (Universidade do Vale do São Francisco) no centro **fica a aproximadamente 7 minutos** do Terras Alphaville Petrolina; **os colégios Dom Bosco e Geo, por exemplo, ficam a cerca de 8 minutos** (Aplhville Urbanismo S.A., 2012. Grifo nosso).

Neste sentido, observa-se que a noção de distância encontra-se fortemente vinculada à ideia de deslocamento através do uso do automóvel. Assim, nota-se que a proximidade, nesse material de propaganda, é sugerida de duas formas diferentes: - na perspectiva aérea, há a indicação da presença de grandes equipamentos nas proximidades imediatas do condomínio, ou seja, destaca-se a proximidade territorial; - no texto ao lado da foto, destaca-se que esses tais equipamentos estão “a poucos minutos” do loteamento, mostrando a proximidade temporal. Por meio dessa informação, confirma-se a importância do uso do automóvel, aspecto altamente valorizado pelo público consumidor desses novos produtos imobiliários. Talvez isso explique a referência ao posto de gasolina, no folder de localização do Terras Alpha Petrolina. Verifica-se, assim, a intrínseca relação que se estabelece, entre o espaço e o tempo, pois a propaganda dos empreendimentos não indica a distância em metros, mas em tempo.

Outro aspecto altamente destacado pelo mercado dos novos produtos imobiliários é a presença dos elementos naturais - áreas verdes e cursos d’água, por exemplo – como condição para se alcançar “qualidade de vida”. Ainda sobre o material de propaganda do Terras Alpha Petrolina, verifica-se, na figura 19, a predominância do tons de verde e de croquis de árvores, como se não houvesse áreas de urbanização consolidada no entorno do empreendimento, além do destaque para o rio São Francisco. A primeira situação parece demonstrar uma ideia “fobia urbanística”, sugerindo a opção da “vida pastoral” e contemplativa, distante da cidade consolidada. Conforme aponta Santos (1981b), esse “tipo” possui raízes no modelo americano, que encontra no *suburb* a solução para fugir das “patologias” da cidade, na qual os moradores podem “fingir” não viver em cidades.

Os nomes escolhidos para os empreendimentos em análise já explicitam a associação que se quer estabelecer entre a presença dos elementos naturais e a qualidade de vida. No caso dos loteamentos da orla, nota-se a alusão ao rio São Francisco (elemento água), em denominações tais como “Portal das Águas”, “Água Viva” e “Eco Spa Condominium Club São Francisco”, enquanto a presença do “verde” é ressaltada em nomes, tais como “Green Park Petrolina”. Além disso, a alusão ao verde pode ser observada no material de propaganda do Eco Spa, por exemplo, no qual todos os terrenos são ilustrados em verde, ainda sem edificações, como se estivessem, de fato, gramados (ver figura 20).

---

**FIGURA 20: Representação dos terrenos no folder de divulgação do Eco Spa Condominium Club São Francisco**



Fonte: Folder de divulgação do empreendimento (2012)

---

Outro componente que constitui um atributo muito reforçado no “novo conceito de moradia” é a segurança. Ressalta-se a ideia de que segurança vai além dos elementos físicos de proteção (cercas e muros) e destaca-se o “aparato tecnológico” dos dispositivos de segurança e controle. Neste sentido, elementos tais como alarmes, câmeras de alta resolução, portarias e seguranças armados são reforçados no material de propaganda de todos os empreendimentos em estudo, se apresentando como a principal razão para que as pessoas escolham morar nesses locais. De acordo com Caldeira (2000):

[...] Segurança significa cercas e muros, guardas privados 24 horas por dia e uma série infindável de instalações e tecnologias – guaritas com banheiro e telefone, portas duplas na garagem, monitoramento por circuito fechado por vídeo, etc. Segurança e controle são as condições para manter os outros de fora, para assegurar não só a exclusão mas também “felicidade”, “harmonia” e até mesmo “liberdade” (ibid, p.267).

É exatamente o fator segurança, neste sentido expresso por Caldeira (2000), que permitiria o uso da rua de modo “tranquilo” e “despreocupado” pelos moradores dos condomínios e loteamentos fechados, sobretudo pelas crianças, uma vez que para eles a rua da “cidade aberta” é perigosa.

Diante do exposto, nota-se que o mercado imobiliário utiliza-se de recursos midiáticos como forma de alcançar os efetivos consumidores dos seus produtos, adequando a oferta à procura e estabelecendo as condições favoráveis do mercado. No caso dos empreendimentos fechados, a distinção se dá pelos que podem pagar mais e escolhem se separar dos outros. As estratégias utilizadas pelos agentes imobiliários na promoção destes novos produtos imobiliários constituem a exaltação dos aspectos já mencionados: presença de áreas verdes e, em alguns casos, do rio São Francisco, privacidade e “tranquilidade” da vida no seu interior e, sobretudo, a segurança.

Entretanto, nota-se que os mesmos atributos que qualificam as vendas desses empreendimentos (áreas comuns de esporte e lazer) são, de fato, utilizados com pouca frequência pelos condôminos. Dessa forma, o que, na verdade, parece constituir o elemento decisivo para a escolha de residir nesses empreendimentos é o desejo de estar “entre iguais”, isto é, a busca pela **homogeneização social**. Uma vez lançados no mercado, esses produtos imobiliários atraem um tipo de público que parece demonstrar uma clara opção pela auto-segregação, revelando, portanto, seu desejo de não compartilhar os territórios urbanos frequentados e apropriados por segmentos com rendas diferenciadas.

### 3.4 REESTRUTURAÇÃO URBANA EM PETROLINA?

O presente item tem por objetivo analisar a relação que os novos produtos imobiliários possuem com a cidade já consolidada. Para tanto, busca-se discutir, inicialmente, o processo de reestruturação urbana de Petrolina, considerando os conflitos impostos a partir da implantação desses empreendimentos: i) as limitações na mobilidade e acessibilidade urbanas, além dos

impactos ambientais, decorrentes da privatização dos espaços públicos nas margens do rio São Francisco; ii) a valorização do solo, bem como a redefinição dos seus padrões de ocupação a partir da ampliação da oferta de condomínios e loteamentos nas “franjas urbanas”; nas áreas com caráter tipicamente rural. Posteriormente, discute-se a relação entre segregação socioespacial e a lógica que orienta a promoção do “novo habitat urbano” decorrente da implantação dos condomínios e loteamentos fechados nas cidades.

### **3.4.1 OS NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS E OS CONFLITOS SOCIOESPACIAIS COM O ESPAÇO URBANO EM PETROLINA**

Um primeiro ponto a destacar, no que diz respeito aos conflitos decorrentes da implantação dos novos produtos imobiliários, refere-se à relação entre espaços públicos e privados. Aqui, concorda-se com Sobarzo (2006, p.199) que esses empreendimentos constituem uma “materialização clara, evidente e inegável da privatização do espaço público”. Considera-se que, pelo fato de se efetivar a privatização de ruas e espaços de lazer que estão intramuros, os loteamentos fechados retiram de uma parte considerável da cidade: a inter-relação casa-rua, espaço privado-espaço público, vida privada protegida pelos muros da casa-vida aberta aos outros. Esta ideia é compartilhada por diferentes autores (Sobarzo, 2004; Caldeira, 2000; Sposito, 2006), destacando-se que tais empreendimentos, não raras vezes, segmentam o espaço urbano e o direito pleno de circulação na cidade, além de impedir o acesso da população às áreas públicas dentro dos muros.

Além da negação de acesso às vias de circulação e logradouros públicos incorporados pelos loteamentos fechados, uma das faces dos conflitos da relação público-privado, em Petrolina, reflete-se no impedimento do acesso da população às margens do rio, uma vez que os empreendimentos, aí situados, ocupam parcelas de terra que margeiam uma extensão de cerca de 1.200m de beira-rio. A presença dos muros dos loteamentos fechados, bem como de glebas particulares ociosas<sup>29</sup> que se encontram cercadas, acabam por configurar barreiras que dificultam

---

<sup>29</sup> Uma dessas glebas, de propriedade da família Coelho, apresenta uma área de 338.824,62m<sup>2</sup> e, segundo informações cedidas pelos promotores imobiliários, em entrevista, está previsto, nesta área, mais um empreendimento fechado, nos moldes dos já instalados, em parceria com um grupo de São Paulo, que os promotores não souberam identificar.

o acesso da população em geral à faixa de rio, revelando, ainda, obstruções na mobilidade e acessibilidade nesta área da cidade, conforme ilustram as figuras 21 e 22.

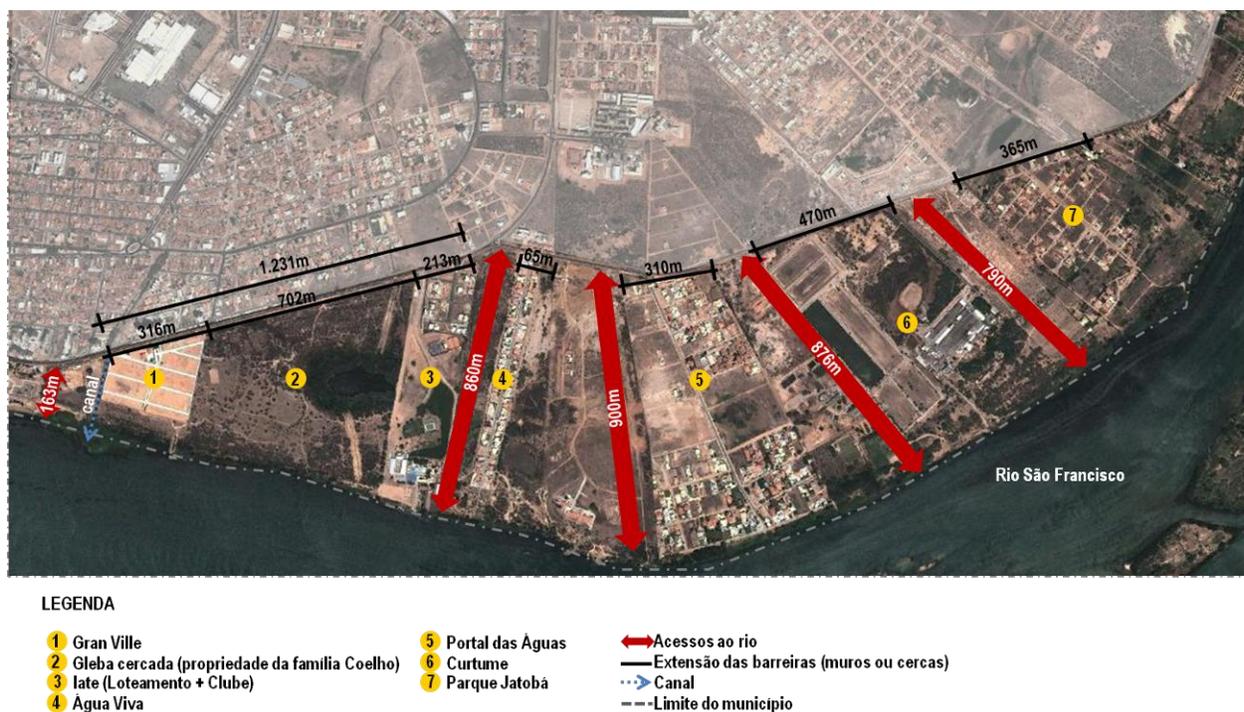
**FIGURAS 21 e 22: Barreiras no acesso ao rio: muro do Gran Ville (acima) e cerca na gleba da família Coelho (abaixo)**



Fonte:-Registro fotográfico da autora (2012)

Um dos pontos que contribuem para a obstrução da utilização e acesso à orla do rio pela população da cidade consiste no fato de não haver evidências na legislação urbanística municipal<sup>30</sup> sobre a necessidade de se reservar uma servidão de acesso de pedestres ao rio. Constata-se que a legislação é falha ao não especificar diretrizes e medidas máximas tanto para essas servidões - profundidade máxima - quanto para as testadas das quadras lindeiras ao rio. Na realidade, observa-se que os acessos ao rio são realizados por ruas não pavimentadas, entre os empreendimentos fechados, que se distanciam entre si cerca de 300 a 1.200 metros e com profundidade média de 800 metros, conforme ilustra a figura 23. Ainda assim, as condições de acesso ao rio são precários, visto que essas ruas pertencem aos loteamentos abertos se encontram com déficit de infraestrutura devido à falta de pavimentação em todas elas. Além disso, a ausência de uma ocupação – mesmo que não consolidada – contribui para a proliferação de matagais nesses loteamentos, o que aumenta, também, a sensação de medo e insegurança dos que ali circulam.

FIGURA 23: Barreiras e acessos à orla do rio São Francisco



Fonte: -Elaborado pela autora (2013) sobre imagem satélite do Google Earth (2012)

<sup>30</sup> Trata-se das leis discutidas no item 3.2.

A análise do PDP permitiu constatar, ainda, que a única referência à garantia de acesso ao rio diz respeito à passagem dos ilhéus, conforme estabelecido pelo § 1º do Art. 85 da referida lei, para a ZPA - zona onde se inserem os loteamentos fechados da orla:

§ 1º - Na ZPA, qualquer uso ou atividade urbana, instalada nos terrenos lindeiros à margem do rio, deverá respeitar a faixa *non aedificandi* de 100,00 metros (cem metros) de largura, observando o que determina a Lei Federal nº 4.771/65 (Código Florestal) e resoluções pertinentes dos órgãos de meio-ambiente, devendo, **quando verificada a necessidade da travessia de ilhéus para localidades existentes, permitir faixa de acesso ao rio.**

Dessa forma, nota-se que a falta de definição de parâmetros, fora das condições estabelecidas no § 1º, do Art. 85, reproduzido acima, dá espaço para a obstrução do uso e acesso às margens do rio; situação que acaba por contribuir para a privatização dessa área da cidade, conformada pela ocupação não apenas dos loteamentos fechados, mas de outros empreendimentos de grande porte, tais como o curtume, presídio, entre outros.

Outro aspecto que chama a atenção na relação público-privado consiste na falta de garantia do provimento de áreas verdes e de lazer para a população que vive fora dos loteamentos fechados. Conforme mencionado em outros momentos deste texto, é sabido que esses empreendimentos incorporam as áreas públicas e, portanto, de uso comum da população. No caso de Petrolina, os relatos cedidos pelas entrevistas com os técnicos da PMP enfatizaram a carência de áreas verdes com o devido tratamento paisagístico, e de áreas dotadas de equipamentos de lazer e esporte para uso da população, em geral, além da falta de manutenção contínua das que se situam nos “loteamentos abertos”.

Petrolina tem uma deficiência enorme em relação a áreas verdes. **A área verde do município ela tá localizada, especificamente, às margens do rio (...).** Pra mim, não é admissível o município não ter outras áreas (...).A gente tem o Parque Josepha Coelho que é uma área (...) já destinada. Já foi reduzida quase 50% do que era da sua área<sup>31</sup> (...) E o que eu vejo também das áreas verdes que vem de parcelamento são apenas destinadas à urbanização e lazer. Então, (...) **quando é do público, fica lá a questão do solo livre sem paisagismo, sem tratamento nenhum.** Quando é do privado, não. Do privado, eles investem. **Mas também é só praquela (sic) população que tá ali dentro do condomínio, que mora lá.** (...) Quando o parcelamento é aberto, que a gente põe como compensação ambiental fazer o tratamento paisagístico, (...) vem muitos

---

<sup>31</sup> Aqui, a E06 refere-se à área do projeto original para o Parque Josepha Coelho, que resultava no dobro da área disponível atualmente.

questionamentos. (...) Então, assim, a gente vê que (...) aquela população vai continuar sem mais um espaço aberto na cidade (...) (E06, 2012. Grifo nosso).

O relato acima revela alguns conflitos, a nosso ver. Primeiramente, chama atenção o fato de as áreas verdes e de lazer da cidade estarem resumidas à orla do São Francisco e ao Parque Josefa Coelho (ver figura 24). Neste sentido, retoma-se a discussão acerca da ocupação nas margens do rio pelos loteamentos fechados, glebas particulares cercadas e pela presença de equipamentos que caracterizam usos inadequados (curtume, matadouro, presídio, entre outros), que impedem o acesso da população à beira-rio. Outro conflito refere-se ao modo como as parcelas do solo destinadas às áreas verdes e de lazer, no ato de concepção e aprovação do loteamento, se encontram após a implantação do mesmo. Isso porque o loteador não possui, por lei, a obrigação de dotar essas áreas de paisagismo e equipamentos de lazer, cabendo, ao poder público a responsabilidade de garantir o tratamento adequado dessas áreas para uso da população - o que não acontece na prática.

---

**FIGURA 24: “Porta do Rio” - área de lazer na orla da cidade**



Fonte:-Registro fotográfico da autora (2012)

---

À “cidade aberta” resta, portanto, a opção da pouca faixa de orla desobstruída ou o parque da cidade, que se encontra em estado de manutenção precário. Essa situação só reforça, cada vez

mais, o padrão de segregação e as dinâmicas de fragmentação impostas pela tipologia dos novos produtos imobiliários, que parecem negar a “cidade aberta”, conferindo apenas a quem está dentro dos seus muros o acesso às áreas verdes e de lazer bem equipadas. Importante ressaltar a preocupação dos técnicos do município para com essa questão:

Realmente, existe o perigo de esses condomínios terem a sua **auto-suficiência** lá dentro, em termos de lazer, e a preocupação com a cidade como um todo ficar meio pra trás, né? (E07, 2012. Grifo nosso).

Tal constatação demonstra, portanto, que aqueles equipamentos acabam por ser garantidos somente aos que podem pagar mais por eles. Situação que constitui um paradoxo é o fato de os moradores dos loteamentos fechados acabarem pagando um preço mais elevado, em prol dos atributos de “qualidade de vida” associados ao lazer e ao verde, por terras que, por princípio legal, são públicas, enquanto o resto da cidade fica desprovido dessas áreas que lhes são de direito.

Outro ponto que merece destaque é a emergência do padrão de condomínios e loteamentos fechados na periferia de Petrolina. Esta situação é considerada como um conflito porque o crescente ritmo de implantação de tais empreendimentos, nessas áreas da cidade, configura não somente mudanças tipológicas que se sobrepõe ao tradicional padrão periférico, como também uma redefinição dessa periferia, através da valorização do solo e do lançamento de novos empreendimentos imobiliários. Neste quesito, concorda-se com Sposito (2006) que essa situação leva à diversificação do cinturão periférico, representada pela passagem do fenômeno de periferização à complexidade nessa periferia.

É interessante observar a coexistência, em uma mesma área geográfica, desses novos produtos imobiliários, atendendo tanto a classe média, quanto a população de baixa renda. Um caso emblemático é o da área que abriga um conglomerado de condomínios residenciais, sendo estes: Vila Verde, Vila Real, Vila Esperança, Mais Viver São Francisco, Mais Viver Grande Rio e Mais Viver Petrolina, no qual os três primeiros destinam-se à categoria de 0-3 salários mínimos e os outros três, à categoria de 3-6 s.m.<sup>32</sup> (ver figura 25). Todos esses empreendimentos, de um

---

<sup>32</sup> Classificação de acordo com o Programa Minha Casa Minha Vida.

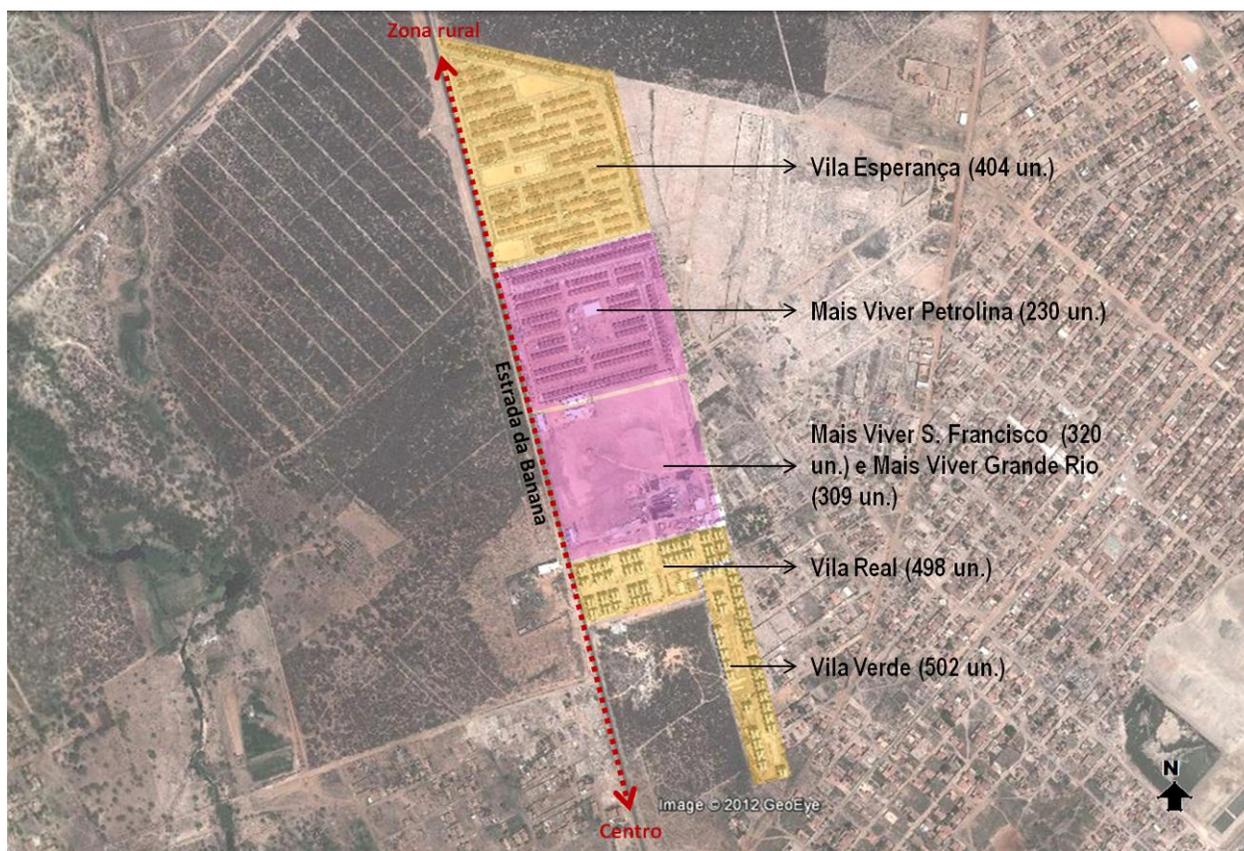
mesmo promotor imobiliário - Jotanunes Construtora LTDA<sup>33</sup> -, caracterizam-se pela existência de acessos murados e controlados e por sistema viário interno privativo.

Esta situação, em especial, é intrigante, no tocante ao compartilhamento do mesmo espaço por populações de rendas diferenciadas. Mais intrigante ainda é que esse fenômeno, embora demonstre heterogeneidade em algumas áreas residenciais da cidade, continua não permitindo o maior contato entre pessoas com perfis de renda diferenciados que habitam a mesma área. O que se verifica, na prática, é que a segregação continua presente, através de extensos muros que separam esses condomínios, através de acessos controlados e vigiados. Essa situação acentua não apenas o processo de segregação social, mas também de fragmentação urbana, expressa na construção de verdadeiros “enclaves fortificados” na cidade, através do padrão de condomínio e loteamento fechado, que apontam para alterações nas práticas socioespaciais dos moradores desses espaços, bem como dos que ficam fora de seus muros.

---

<sup>33</sup> A empresa Jotanunes Construtora LTDA, razão social de nº 16.202.491/0001-93, possui sede no município de Aracaju-SE e vem liderando, no município de Petrolina, a produção imobiliária vinculada ao PMCMV.

FIGURA 25: Empreendimentos da Jotanunes Construtora



Conjuntos habitacionais destinados à faixa de 0-3 s.m.      Condomínios destinados à faixa de 3-6 s.m.

Fonte: -Elaborado pela autora (2012) sobre imagem satélite do Google Earth (registro em 2011)

O crescente ritmo de implantação dos novos produtos imobiliários, sobretudo nas áreas periféricas de Petrolina, parece apontar para um novo padrão de segregação socioespacial na cidade, que, embora sobreposto ao padrão centro-periferia, está pautado, sobretudo, na ideia de “dentro e fora” da cidade. Caldeira (2000), ao estudar esse fenômeno no contexto da cidade de São Paulo, considera que as transformações recentes, decorrentes da implantação dos empreendimentos fechados, estão gerando espaços nos quais os diferentes grupos sociais estão muitas vezes próximos, porém separados por muros e tecnologias de segurança, e tendem a não circular ou interagir em áreas comuns. Neste sentido, observa-se uma **integração espacial**, no que diz respeito à coexistência de diferentes padrões de ocupação, bem como de distintas classes sociais, numa mesma parcela do território da cidade, porém com uma marcante **distinção social**, através das barreiras de controle de acesso e segurança e dos muros que separam, claramente, quem está dentro e quem está fora.

Verifica-se, ainda, que a implantação de novos empreendimentos imobiliários na periferia de Petrolina tem ocasionado práticas de especulação pelos próprios moradores dessas áreas, resultando no aumento do preço do m<sup>2</sup> de terreno e de construção em um curto espaço de tempo. Tal fato que pode estar associado à presença de grandes equipamentos, tais como o conjunto de condomínios ‘Mais Viver’, da empresa Jotanunes, e dos dois shoppings previstos para a cidade, que sem encontram em fase de implantação.

Através das análises tecidas anteriormente, verifica-se que as dinâmicas ocasionadas pela implantação dos novos produtos imobiliários tende a se consolidar nos próximos anos. A tendência de implantação dos loteamentos ao longo das margens do São Francisco se apresenta como um fenômeno que tende a continuar em expansão ao longo de toda a faixa de rio que margeia o perímetro urbano da cidade: em direção à Estrada Jatobá/Carneiro e em direção à Estrada da Tapera. Num outro vetor de expansão, é evidente o deslocamento do mercado imobiliário para as áreas periféricas da cidade, que permitem, além da exploração da paisagem limítrofe entre cidade e campo, a “facilidade” de acesso ao conjunto da cidade sem que sejam necessários grandes percursos e tempos de deslocamento, já que esses empreendimentos situam-se nas margens das vias arteriais do município. Neste sentido, observa-se que a implantação do Terras Alpha, em 2011, desencadeou a implantação de vários empreendimentos similares nas suas proximidades – Eco Spa, Green Park, Buona Vita e Campos do Conde – que, por sua vez, prometem a atração de novos investimentos e a consolidação de tal padrão nessas áreas da cidade.

Em contrapartida, é importante destacar os relatos dos técnicos da PMP sobre o descompasso entre o crescimento de Petrolina, principalmente no que tange à expansão das novas frentes imobiliárias, e os atuais estados de conservação de seus espaços públicos e de sua infraestrutura, em especial das redes de saneamento básico, abastecimento de água e drenagem urbana:

(...) Eu vejo que a cidade tá se expandindo. Fico muito preocupada em relação à infraestrutura: viária e de saneamento, né? Que uma das premissas do licenciamento é a gente prever o atendimento do saneamento: água, drenagem e esgotamento sanitário. (...) A rede de esgotamento não atende. O abastecimento de água com essas novas construções que estão ampliando na cidade (...) não estão atendendo (E06, 2012. Grifo nosso).

Ao ser questionada sobre o potencial de crescimento da cidade e da sua estrutura urbana, no que vem a servir aos investimentos imobiliários, a percepção da mesma técnica revela, ainda, a preocupação com a ausência de ações propostas para um planejamento a longo prazo da cidade:

(...) Petrolina tá crescendo. Eu acho que vai dar um salto aí daqui a uns 10 anos Petrolina vai ser outra cidade. (...) Mas, **eu acho que não tá crescendo de forma planejada**. Essas ações, esses equipamentos pontuais<sup>34</sup> eu acho que vai conflitar muito. Não há um planejamento. Assim, eu acho que tão empurrando com a barriga. (...) A questão do planejamento com foco ambiental a gente poderia definir, digamos, zonas verdes pra cidade. (...) Eu queria ver a cidade com outro foco: com esses investimentos direcionados a isso: a belas compensações ambientais, já que os empreendimentos são (...) de grande porte (...). **E que houvesse esse planejamento** - que já foi discutido, a gente já tentou entrar com isso em foco, já entrou no debate, dessa renovação do Plano Diretor, mas não foi delimitado (...). Digamos que, a partir do licenciamento, eu vejo Petrolina crescendo aceleradamente, mas me preocupa onde é que vai dar, sabe? (E06, 2012. Grifo nosso).

A difusão, em Petrolina, dos padrões espelhados nos modelos implantados nas capitais nacionais acaba por gerar opiniões distintas pelo próprio poder público, conforme verificado nas entrevistas com os técnicos do PMP. De um lado, há relatos que revelam a preocupação com a falta de adaptação desses tipos de produtos à cidade e à região.

(...) **Eles vem com o produto deles e não tá havendo uma adaptação cultural à nossa realidade**. Então, a tipologia do Alphaville é uma tipologia pra dar certo lá! (...) Então, eles querem vir e ganhar o dinheiro deles e não querem ter trabalho de pensar de outra forma. Então, se isso aqui é bom pra São Paulo, vai ser bom pra Petrolina e fim de papo! Então, a gente até ainda conversa com eles, alguns até ainda ouvem. **Mas, então, não existe adaptação**. (...) **Eles vem o com tal do masterplan deles, que já é um produto pronto**. (...) São várias ilhazinhas dentro da cidade, com a forma deles de pensar o que é melhor. Então, como um chegou, uma vez, dizendo:  
- (...) Mas, **Petrolina tem que se acostumar com isso daqui porque isso deu certo lá**. Essa é a nova forma de ver condomínio. (E07, 2012. Grifo nosso).

Por outro lado, nota-se, de um modo geral, que a implantação dos novos produtos imobiliários, bem como as novas articulações no circuito de agentes produtores do espaço urbano de Petrolina é associada à ideia de progresso, crescimento e desenvolvimento da cidade, que, por sua vez, está pautada na ideia de cidade “bem vista” e “aceita” nos padrões nacionais.

---

<sup>34</sup> Os equipamentos pontuais destacados pela E06 referem-se aos novos produtos imobiliários, em especial aos loteamentos fechados.

(...) A grande quantidade de estudo da cidade, que se deseja investir de empreendedores, isso aí é bem nítido, que a gente percebe aqui na Prefeitura. A procura é bem grande: de vir, de conhecer, de querer investir, né? (...) E que é algo muito positivo na cidade. (...) **O povo vê Petrolina como uma cidade que vem a atender, que seja positivo pro seus ideais, pro seu modelo de projeto,** (...) Geralmente, a gente sempre tem uma visita no mês/a cada dois meses, de pessoas que vem na cidade (...) fazer esse estudo de viabilidade, de tudo isso que pode ser implantado em Petrolina. **Pra gente, como servidora pública, (...), que trabalha aqui na secretaria (...), pra gente, cidadão petrolinense, (...) é algo bem gratificante de ver que a cidade da gente é bem vista** (E08, 2012. Grifo nosso).

Através desse relato, nota-se que o poder público enxerga a busca por Petrolina como alvo de negócios do ramo imobiliário nacional um fator positivo e indicador de “crescimento” pra cidade, e mais que isso: uma cidade apta a seguir os seus padrões e modelos de projeto. No entanto, a falta de adaptação desses produtos à realidade local revelam, no espaço urbano de Petrolina, mudanças no seu conteúdo socioespacial que, por sua vez, reforçam e retroalimentam as tendências à reestruturação urbana e à segregação socioespacial. O fato desses empreendimentos poderem ser implantados em qualquer lugar, sem a devida relação com o entorno, colocam em questão o surgimento de um novo padrão que parece negar a “cidade aberta”; isto é, aquela que não está “intramuros”. É exatamente o conjunto de valores que norteia a emergência desses novos produtos imobiliários e, portanto, de novas formas espaciais de novas práticas socioespaciais, que será objetivo de discussão do próximo item.

### **3.4.2 SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL E A LÓGICA QUE ORIENTA A PRODUÇÃO DO NOVO CONCEITO DE MORADIA**

Abordar a relação entre segregação socioespacial e a lógica que orienta a promoção do “novo habitat urbano”, nos termos descritos por Sposito (2003), faz-se necessário uma vez que ela integra as dinâmicas decorrentes da implantação dos condomínios e loteamentos fechados nas cidades. Além disso, o presente trabalho assume esse fenômeno como apontador da mudança do conteúdo socioespacial do espaço urbano e de um novo padrão que parece ocultar, ou muitas vezes negar, a condição da cidade enquanto articuladora de encontros, das relações de sociabilidade e convívio, das diferenças e conflitos, do imprevisto e do espontâneo. As relações sociais passam a ser mediadas por normas e organizadas em função do consumo, representando, portanto, práticas de exclusão na medida em que os espaços passam a ser vigiados e controlados.

Neste sentido, o aparecimento contemporâneo desse novo produto imobiliário requer uma análise que retroceda no tempo e busque compreender a gênese desse processo, pois, segundo Sposito (2003), a emergência de novas formas espaciais e novas práticas socioespaciais a elas associadas tem raízes bastante profundas. Vale ressaltar que não é objetivo deste trabalho analisar o discurso que fundamenta o ideário de “modernidade” que orienta a produção desse novo habitat urbano. Entretanto, reconhece-se que a análise das estratégias do circuito de agentes, discutida no item 3.3, demonstra aspectos que revelam a permanência e, até mesmo, a acentuação de valores sempre presentes na formação socioespacial brasileira.

A análise do material de divulgação do Terras Alpha Petrolina, por exemplo, permitiu a observação de que o empreendimento adota um sistema de segurança que vende um **código de comportamento social**:

Segurança vai além dos elementos físicos de proteção e do aparato tecnológico de última geração utilizado para proteção dos empreendimentos. Em Alphaville, **o ambiente de tranquilidade que permite às famílias circular despreocupadas dia e noite** tem origem na combinação de fatores que se complementam, gerando **um código de comportamento social**. Planejamento inteligente, **cultura de prevenção** e o modelo participativo de gestão de Alphaville são pontos fundamentais na garantia de segurança para proprietários, trabalhadores e visitantes.

Cada projeto Alphaville tem um Plano Diretor de Segurança, resultado de estudos da região destinada à implantação do empreendimento. Aspectos como o posicionamento da portaria, a **colocação de muros e grades e os locais para instalação de equipamentos de segurança são determinados por análises do terreno, mas também pelas peculiaridades do entorno**. As normas de convívio estabelecidas nos empreendimentos também abrangem orientações aos moradores sobre a necessidade de adotar um **comportamento preventivo** (Disponível em: <http://www.alphaville.com.br/portal/terrasalphavillepetrolina> - acesso em abril, 2013).

Nota-se que esses novos produtos imobiliários são apresentados, aos seus possíveis compradores, como espaços, nos quais se pode prever o que ocorrerá (a que segmentos socioeconômicos pertencem seus vizinhos, por exemplo) e se pode evitar o indesejável (mendigos ou vendedores batendo à porta) também como exemplo do que se apresenta como positivo por ocasião da venda desses imóveis. Neste sentido, o “completo sistema de segurança” seria o elemento que garantiria o “comportamento preventivo” dentro do Terras Alpha Petrolina.

Retomando, em certa medida, as estratégias que orientam essa forma de produção do espaço, nota-se que elas contem, em seu próprio discurso mercadológico, elementos contraditórios entre si. É o caso do anúncio de um sistema de “gestão participativa”, ainda no Terras Alpha Petrolina:

A Associação Alphaville local promove encontros periódicos com autoridades civis e policiais. Esse contato permitiu aos gestores do empreendimento criar uma **rede de autoproteção mantida por meio de um sistema integrado de comunicação com órgãos como a polícia, o Corpo de Bombeiros e a Defesa Civil**. A troca de informações entre comunidade e autoridades locais facilita a identificação e a solução de problemas, criando uma rede de autoproteção. (Disponível em: <http://www.alphaville.com.br/portal/terrasalphavillepetrolina> - acesso em abril, 2013).

A contradição reside no fato de se anunciar uma rede de autoproteção que conta com o apoio da segurança pública. Isso porque o uso do termo “autoproteção” explicita a ideia de autossuficiência através da efetivação de uma segurança privada. Entretanto, nota-se que esse sistema de segurança conta com as autoridades públicas para identificar e solucionar problemas na cidade intramuros. Daí surge outro questionamento: como as autoridades locais podem efetivar controle e fazer cumprir a lei dentro desses muros?

O sistema de “autogestão” é imposto pelo empreendimento como algo positivo, se apresentando como um diferencial que qualifica as vendas:

A autogestão garante o padrão Alphaville nos empreendimentos. Mantida pelos proprietários, a Associação Alphaville é responsável pela contratação de pessoal, manutenção física, segurança e administração do clube. A formação da diretoria ocorre por meio de eleições realizadas a cada dois anos. A administração do empreendimento é exercida pela Associação Alphaville, que fiscaliza o cumprimento de normas construtivas e de convívio. (Disponível em: <http://www.alphaville.com.br/portal/terrasalphavillepetrolina> - acesso em abril, 2013).

No caso dos empreendimentos analisados, é evidente a estreita relação entre os imóveis que estão sendo colocados à venda, a sua inserção na cidade de Petrolina, mesmo que de forma parcial, e as ideias, ou melhor, o discurso que orienta o ideário de “modernidade” na produção do novo conceito de moradia, como se verifica no próprio material de divulgação desses empreendimentos imobiliários.

### **3.4.3 REFLEXÕES SOBRE OS EFEITOS DA PROMOÇÃO DE EMPREENDIMENTOS FECHADOS NO ESPAÇO URBANO DE PETROLINA**

O lote comercializado no loteamento fechado tem características peculiares, muito embora continue significando “área pequena de terreno, urbano ou rural, destinada a construções ou a pequena agricultura”. A sua particularidade está na qualidade de “ser fechado”, separado da rua. Desta forma, há uma mudança na relação casa-rua e também no público-privado.

No caso brasileiro, a legislação exige que, no processo de parcelamento de glebas para a implantação de loteamentos, ao menos 35% da área seja destinada a fins públicos (vias e calçadas, áreas verdes e institucionais). No caso dos loteamentos fechados, essas áreas públicas estão dentro dos muros e, segundo Sposito (2003), a legislação dos diferentes municípios contém dispositivos que concedem o direito de uso exclusivo delas aos moradores do loteamento, por período determinado (em muitos casos, por 50 anos), o que não corresponde ao caso de Petrolina.

Em Petrolina tem ocorrido, embora em menor número, a implantação de loteamentos fechados, cujos projetos de parcelamento já preveem que as áreas comunitárias sejam instituídas fora da parcela da gleba que vai ser murada. Neste caso, as terras de uso coletivo dentro do condomínio tornam-se áreas de propriedade privada de seus condôminos. Entretanto, mesmo quando já há a previsão de lançamento da área comunitária para além dos muros do empreendimento, é evidente a falta de critérios e parâmetros bem definidos para a localização das áreas que serão doadas ao município.

Através da consulta aos processos administrativos e das entrevistas cedidas pelos técnicos do município, em 2012, ficou claro que os empreendedores instituem as áreas comunitárias em terras baratas, que não possuem o preço equivalente àquela onde foi implantado o loteamento, muitas vezes porque possuem uma determinada quantidade de terrenos, nos quais nunca tiveram interesse em investir/construir. Essas terras, nos casos estudados, localizam-se em loteamentos precários em infraestrutura, com pouca ou nenhuma ocupação, não atendendo, portanto, às reais demandas da população por equipamentos de serviço (escolas, creches, postos de saúde, entre

outros) e mesmo de esporte e lazer. Além disso, o fato de estarem localizadas em áreas com uma distância significativa das áreas mais consolidadas da cidade implica no difícil acesso à população, em geral, que depende do transporte coletivo para se deslocar.

É o caso do empreendimento Gran Ville, localizado na orla da cidade, o mais próximo do centro dentre os empreendimentos levantados, cujo processo administrativo consta de uma área de permuta de 3,878,37m<sup>2</sup>, localizada lotes 05, 06 e 07, da quadra O, situada no loteamento Vale das Esmeraldas, situado na franja urbana do município, na saída para capital do estado. Este caso revela a discrepância em relação aos preços das áreas permutadas, que não equivalem ao preço das terras nas quais se localiza o empreendimento.

A instituição dessas áreas não chega a ser alvo de negociação com o poder público, como relata a E06, que compõe o setor técnico da PMP:

O que eu vejo é que as áreas institucionais elas são negociadas por fora, né? (...) Então, assim: **quem escolhe essas áreas?** Como é determinado (sic) essas áreas, né? Isso não passa pelo processo de licenciamento. Quando já vem o projeto ele vem pré-aprovado (pré-aprovado em relação aos parâmetros urbanísticos: dimensão mínima de lote, (...) o gabarito que vai ser utilizado naquela área, do padrão que vai ser construído) (...). **Essa negociação a gente fica totalmente por fora, descoberto (...) Acho que isso deveria ser discutido, talvez até, por uma audiência pública (...)** pra saber o que é que a população acha ou indica de áreas possíveis, né? Então, é arranjar (...) maneiras de que o empreendedor compense, realmente, na área que a população diga que tá carente, né, deficiente de equipamento público (...). **Às vezes, um empreendimento é feito na beira do rio** (aqui, que a gente tem exemplo), **de padrão de luxo, padrão alto, e que ele negociou sua área institucional (...)** numa área que nem sequer atende (...) à alguma demanda da população. Tá numa área lá isolada porque fulano de tal tinha escritura. Então, o terreno ele compensou lá naquela área (E06, 2012. Grifo nosso).

O relato acima revela a preocupação da técnica com a escolha dessas áreas e parece pertinente a proposta de se levar a questão à população, através de audiências públicas, para que essas áreas sejam instituídas democraticamente, em locais adequados e de modo a garantir, de fato, o acesso dos cidadãos aos equipamentos de serviços públicos.

Os conflitos revelados na constituição dos novos produtos imobiliários nos leva a questionar, ainda, dentro da própria lógica de reestruturação do espaço urbano de Petrolina, se essa forma de

se aprovar e lançar esses empreendimentos não consolida outra face da **cidade ilegal**. Os loteamentos fechados que se multiplicam nas áreas periféricas de Petrolina, assim como tem ocorrido nas grandes e médias cidades brasileiras, encontram no Poder Público apoio e parceria para legitimar essa tipologia que sequer possui referência em lei – tanto federal quanto municipal. Além da legislação urbanística de Petrolina não fazer menção à figura do loteamento fechado, os processos administrativos não constam de permissão ou concessão de uso das áreas públicas aos moradores desses loteamentos. Sendo assim, reforça-se a constatação de que os loteamentos fechados, em Petrolina, são, nitidamente, ilegais, já que o parcelamento da terra nua é regido pela Lei Federal nº 6.766, de 1979, e não pela que rege os condomínios, a Lei nº 4.591, de 1964.

Através do levantamento de campo, bem como em conversa com os agentes entrevistados, constatou-se que nesses loteamentos moram juízes, promotores e autoridades de todos os níveis de governo. Tal revelação nos leva a concordar com Maricato (2008) na consideração de que a ilegalidade da propriedade da terra urbana não diz respeito somente aos pobres. Essa ilegalidade também é consolidada a partir do momento que se acirram os conflitos entre espaço público e privado, uma vez que as ruas que seriam, a princípio, espaços públicos, tornam-se privados, de acesso restrito, destinados unicamente ao uso dos proprietários ou das pessoas permitidas pelos mesmos. Da mesma maneira é a destinação das áreas verdes e de lazer e, em alguns casos, das áreas comunitárias ali contidas. Esses casos estão representados pelos empreendimentos que foram aprovados como loteamento aberto e, após o seu fechamento, acabaram por não repassar/compensar as áreas comunitárias ao poder público, em outras áreas da cidade.

Neste sentido, considera-se, de acordo com Sposito (2006) que a implantação desses empreendimentos fere duplamente o **direito social à cidade**, uma vez que, de um lado, se apropriam das ruas e demais áreas públicas, impedindo, portanto, o acesso do conjunto dos cidadãos a essas áreas. Por outro lado, segmentam o espaço urbano e o direito pleno de circulação na cidade através da imposição de seus muros e outros dispositivos de vigilância e controle, representando graves limitações na acessibilidade e mobilidade urbanas da cidade como um todo.

Observa-se, ainda, que o crescente ritmo de implantação dos loteamentos fechados em Petrolina revela que o processo de produção, no geral, e de reprodução do espaço urbano, em especial, deve ser compreendido contemplando-se a análise do consumo, que, por sua vez, define as estratégias de atuação dos incorporadores na busca por novos mercados. As entrevistas com os promotores imobiliários permitiram constatar que as ofertas de empreendimentos fechados em Petrolina tem sido crescentes, como destaca o E03:

(...) Hoje em dia, o mercado de Petrolina ele já começa a ser bem atendido em relação à condomínios, né? Condomínios fechados. Hoje, já (...) existe o lançamento do Terras Alphaville: 900 lotes, no final de 2010. (...) Existiu o lançamento do Eco Spa: 139 lotes (...). Existiu o Campos do Conde: mais 471 lotes, agora (...). Vai lançar o da PDG, que é outra empresa grande, agora: 1.100 lotes. E existe mais quatro ou cinco produtos que vão vir de condomínio fechado (sic). Então, eu analiso assim: o mercado imobiliário de Petrolina, quando você vai pra parte de condomínio fechado, (...) ele já tá atendido, entendeu? (...) **Você tem que procurar um perfil exato, né? Um cliente exato pra (...) introduzir e conseguir vender condomínios.** (E03, 2012. Grifo nosso).

Por outro lado, embora a oferta dos novos produtos imobiliários se apresente em número considerável, a observação da realidade em Petrolina permitiu constatar que as vendas dos lotes dos loteamentos fechados tendem a se concentrar nos primeiros meses, logo após o lançamento, alcançando “sucesso total” nas vendas. Essa dinâmica demonstra duas situações, a nosso ver. Primeiramente, nota-se que existe uma demanda solvável para morar nesse tipo de loteamento. Tal fato demonstra a existência de práticas especulativas e uma forte influência da propaganda inicial, significando também que, a cada novo loteamento fechado lançado no mercado, as vendas dos lotes remanescentes nos outros caem. Assim, “o topo do mercado vai sendo sempre ocupado pelo novo do novo” (SOBARZO, 2006, p.207).

Diante do exposto, pode-se considerar que, embora a ocupação dos condomínios e loteamentos fechados em Petrolina ainda não esteja completamente consolidada, esses empreendimentos já apresentam elementos consideráveis que apontam para as transformações socioespaciais – isto é, tanto na morfologia quanto na vida social urbana – revelando, ainda, indícios de alteração da própria lógica de estruturação de seus espaços urbanos.

Embora se perceba que a área central, conformadora do núcleo de origem de Petrolina, ainda mantenha forte centralidade, verifica-se que o atual processo de produção do espaço urbano e de

expansão da sua malha urbana tende a promover mudanças importantes na estrutura da cidade. Tais mudanças, condicionadas pelas ações das frentes de expansão imobiliária, sobretudo dos empreendimentos fechados, são observadas tanto na dimensão morfológica, quanto social e econômica, apontando, portanto, para um processo de reestruturação urbana.

Considerando o viés morfológico, pode-se destacar com indícios desse processo, em Petrolina, a redefinição da relação público-privado, através da incorporação das áreas de domínio público pelos empreendimentos fechados. Além disso, considera-se que o ritmo crescente de implantação dessas “novas formas de urbanização” nas periferias da cidade tem apontado para a redefinição de seu tradicional conteúdo social e econômico, através da diversificação do cinturão periférico, por sua vez, caracterizada pela passagem do fenômeno de periferização à complexidade nessas áreas da cidade, conforme descrito por Sposito (2006).

Do ponto de vista das mudanças socioespaciais, sobretudo na “vida social urbana”, considera-se que a difusão do conceito do ‘novo estilo de morar’ implica em outro conceito de cidade. Aqui, a ideia de exclusividade, que indica o interesse de auto-segregação de uma parte da elite, a negação da sociabilidade e convívio e a própria desvalorização do público em detrimento da sobrevalorização do privado dão indícios de um processo de reestruturação urbana sim. Isso porque a nova morfologia urbana, resultante do aparecimento de muros dentro da cidade, revelam barreiras materiais que “(...) segmentam o espaço urbano e separam seus moradores segundo suas possibilidades econômicas e hábitos de consumo” (SPOSITO, 2006, p.188).

A forma como os novos produtos imobiliários se impõem em Petrolina não configuram somente a apropriação dos espaços públicos pelo setor privado e pelas classes que ali residem. Para além dessa constatação, é evidente que as novas lógicas de produção do espaço urbano, o que inclui seu consumo e apropriação, acentua a segregação socioespacial e as dinâmicas de fragmentação urbana, resultantes dos muros, que, por sua vez, também representam barreiras marcantes da **diferenciação socioespacial**. Neste sentido, a consolidação deste padrão de segregação também é considerada como um modo de se pensar a reestruturação urbana de Petrolina, uma vez que nota-se a sobreposição de dois padrões de segregação: o que está pautado no modelo dual centro-periferia, e o representado pelo interesse de auto-segregação das elites. Neste contexto,

destacam-se, ainda, dois aspectos abordados em itens anteriores: as estratégias utilizadas pelos agentes imobiliários na produção do espaço urbano de Petrolina, bem como os valores que orientam o consumo dos “novos produtos imobiliários”.

Considera-se, por fim, que essas duas dinâmicas repercutem, fortemente, na alteração da lógica de produção do espaço urbano de Petrolina, apontando, portanto, para um processo de reestruturação urbana desta cidade.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pensar, refletir e tentar compreender um determinado fenômeno implica a tentativa de buscar soluções que não se tem. Neste sentido, o presente capítulo busca apresentar um balanço sobre o caminho percorrido na pesquisa, destacando suas limitações, resultados e possibilidades para um futuro caminhar.

Esta dissertação partiu do propósito de analisar o processo de produção do espaço urbano das cidades médias brasileiras na especificidade de sua estruturação/reestruturação espacial, considerando o papel que cumpre a terra urbana e os negócios imobiliários em sua produção, a partir de uma dimensão econômica específica: o mercado imobiliário. A proposta inicial enfocava o processo de valorização do solo, destacando as particularidades do mercado imobiliário da cidade de Petrolina-PE, sobretudo no que se referia ao surgimento dos novos produtos imobiliários nas duas últimas décadas. Dessa maneira, os aportes teóricos e metodológicos foram construídos de modo que se pudesse compreender a lógica predominante de produção do espaço urbano segundo o processo de reprodução do capital imobiliário, no qual se considera, segundo Harvey (2006), a permanente necessidade de circulação do capital no ambiente construído alimentando um movimento constante de especulação e de construção de novas configurações espaciais, como as representadas pelos condomínios e loteamentos fechados.

No entanto, foram muitas as dificuldades encontradas durante o trabalho de campo, no levantamento dos dados do mercado imobiliário de Petrolina, para que se pudesse elaborar um quadro de análises sobre a diferenciação e valorização/desvalorização de diferentes áreas nas cidades, bem como sobre os movimentos de preços ao longo prazo. Para uma análise minimamente abrangente, necessitava-se de informações atualizadas sobre um conjunto de variáveis pertinentes à análise comparativa, de modo a contemplar o tipo de produto imobiliário, sua localização e preço e até mesmo os valores cobrados nominal e efetivamente de cada imóvel pelo Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Além da dificuldade de acesso às informações do setor de Cadastro Imobiliário, na PMP, verificou-se que a planta de valores do município se

encontra desatualizada há mais de 10 anos, o que resultaria em um trabalho com valores que não correspondem à realidade na década atual.

Para o trabalho com o mercado mobiliário, de modo geral, em Petrolina, restou, portanto, os dados disponíveis nos anúncios de classificados de imóveis no principal jornal em circulação na cidade. Ainda assim, considerou-se a amostra coletada nesses anúncios pouco confiáveis e representativas para a constituição de um estudo mais amplo e, sobretudo, para a comparabilidade desses dados em diferentes anos. Isso porque se verificou que os anúncios das imobiliárias não seguiam um período constante, o que gerou uma defasagem temporal significativa. Além disso, fato dos anúncios se restringirem a bairros ou loteamentos da cidade, e em curtos e poucos momentos no tempo, dificultou a construção de análises mais completas sobre as transações imobiliárias numa determinada abrangência temporal e espacial.

Diante das dificuldades expostas, optou-se, como recorte analítico, por trabalhar com os novos produtos imobiliários - condomínios e loteamentos fechados -, para compreender o processo de reestruturação do espaço urbano da cidade de Petrolina, bem como suas dinâmicas, universalidades e especificidades. Isso porque tais produtos imobiliários foram considerados, neste trabalho, como novas formas de *habitat* urbano, que expressam, de forma bastante ilustrativa, a redefinição das formas de produção do espaço urbano, tanto na dimensão física quanto na vida social urbana dessa cidade.

Partindo do pressuposto de que a implantação dos novos produtos imobiliários tem provocado uma significativa redefinição na produção do espaço urbano da cidade de Petrolina, a pesquisa pôde apontar como principais aspectos que dão indícios de um processo de reestruturação urbana:

→ A consolidação de outra face da cidade ilegal, na medida em que os loteamentos fechados que se multiplicam nas áreas urbanas de Petrolina encontram no poder público municipal apoio e parceria para legitimar essa tipologia que sequer possui referência em lei – tanto federal quanto municipal. Isso porque a figura do loteamento fechado não está prevista na legislação urbanística do município. Além disso, os processos administrativos não constam de permissão ou concessão

de uso das áreas públicas aos moradores desses loteamentos. Sendo assim, reforça-se a constatação de que os loteamentos fechados, em Petrolina, são, nitidamente, ilegais, já que o parcelamento da terra nua é regido pela Lei Federal nº 6.766, de 1979, e não pela que rege os condomínios, a Lei nº 4.591, de 1964.

→ A redefinição do tradicional conteúdo social e econômico da periferia urbana e das áreas com caráter tipicamente rural, uma vez que é evidente o deslocamento do mercado imobiliário para as áreas periféricas da cidade, que permitem, além da exploração da paisagem limítrofe entre cidade e campo, a “facilidade” de acesso ao conjunto da cidade sem que sejam necessários grandes percursos e tempos de deslocamento, já que já que esses empreendimentos situam-se nas margens das vias arteriais do município. Neste sentido, observou-se que a implantação do Terras Alpha, em 2011, desencadeou a implantação de vários empreendimentos similares nas suas proximidades.

→ A redefinição da relação público-privado através da apropriação da faixa de rio, uma vez que a tendência de implantação dos loteamentos ao longo das margens do São Francisco se apresenta como um fenômeno que tende a continuar em expansão ao longo de toda a faixa de rio que margeia o perímetro urbano da cidade.

→ A redefinição das articulações de agentes, pautada na reprodução das tendências observadas no modo como os agentes se articulam para se apropriar e transformar os espaços urbanos nas demais cidades médias brasileiras. Tais tendências caracterizam-se pela articulação das grandes corporações nacionais com atores locais, normalmente proprietários fundiários ou empresas tradicionais no mercado da construção civil, para expansão de seus mercados.

→ A consolidação de um novo padrão de segregação socioespacial, pautado na sobreposição do modelo dual centro-periferia ao desejo de auto-segregação das elites, na medida em que a falta de adaptação dos produtos imobiliários à realidade do espaço urbano de Petrolina revela mudanças no seu conteúdo socioespacial que, por sua vez, reforçam e retroalimentam as tendências à reestruturação urbana e à segregação socioespacial. O fato de esses empreendimentos poderem ser implantados em qualquer lugar, sem a devida relação com o entorno, colocam em questão o surgimento de um novo padrão que parece ocultar, ou muitas

vezes negar, a condição da cidade enquanto articuladora de encontros, das relações de sociabilidade e convívio, das diferenças e conflitos, do imprevisto e do espontâneo.

Desse modo, considera-se, por fim, que a crescente implantação desses empreendimentos, em Petrolina, tem apontado para a mudança do conteúdo socioespacial do seu espaço urbano e para um novo padrão que parece ocultar, ou muitas vezes negar, a condição da cidade enquanto articuladora de encontros, das relações de sociabilidade e convívio, das diferenças e conflitos, do imprevisto e do espontâneo. Reconhecendo a dimensão de tal fenômeno, esperamos que as nossas iniciais reflexões e análises sobre a dinâmica da produção do espaço urbano em Petrolina possam contribuir e lançar luzes para novas pesquisas que possibilitem a compreensão dos processos de formação e desenvolvimento, na escala local, do espaço urbano das cidades médias, como, também, na escala regional, do espaço da região do Vale do São Francisco, no Sertão Nordestino do Brasil. Igualmente, espera-se que as ideias aqui presentes também possam contribuir para o processo de planejamento da cidade de Petrolina.

No entanto, ao aprofundar na problematização do tema, verificou-se que a implantação dos novos produtos imobiliários extrapola a dimensão estritamente física, ao reconhecer que a reestruturação urbana ocasionada pela implantação desses novos produtos imobiliários, em especial no contexto das cidades médias, vem acarretando uma série de **mudanças nas práticas socioespaciais**, especialmente no que diz respeito à diferenciação socioespacial e à vida social urbana. Neste sentido, constatou-se, ao longo da pesquisa, quão importante se faz uma reflexão mais aprofundada sobre o modo como os “enclaves fortificados” estão transformando significativamente a vida pública e o espaço público. Em cidades fragmentadas por enclaves fortificados, é difícil manter os princípios de acessibilidade e livre circulação, que estão entre os valores mais importantes das cidades modernas, conforme aponta Caldeira (2000).

Neste sentido, considera-se que a propagação dessa tipologia vem consolidando um novo padrão de segregação socioespacial e ocasionando a desvalorização da esfera pública em detrimento da sobrevalorização do privado. Numa perspectiva ampla, o questionamento e a transformação do sentido dos espaços públicos envolvem e alimentam a desvalorização da vida pública e dos valores democráticos, colocando em questão o próprio exercício da cidadania. Embora não tenha

sido o objetivo desta pesquisa investigar as transformações do espaço público, no seu sentido mais amplo, consideram-se abertas as reflexões para um futuro caminhar, uma vez que esta, talvez, seja uma temática merecedora da continuidade deste estudo.

## REFERÊNCIAS

AMORIM FILHO, O; SERRA, R.V. Evolução e perspectivas do papel das cidades médias no planejamento urbano e regional, s/d. Disponível em: <[http://desafios.ipea.gov.br/sites/000/2/livros/cidadesmediabrasileiras/capitulo1\\_evolucao.pdf](http://desafios.ipea.gov.br/sites/000/2/livros/cidadesmediabrasileiras/capitulo1_evolucao.pdf)>. Acesso em junho de 2012.

BOMFIM, J.D. Movimentos sociais de trabalhadores do Rio São Francisco. *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, nº 45, v. 30, agosto. 1999.

BOTELHO, A. *O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. São Paulo: Annablume: FAPESP, 2007.

BRASIL. PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA. *II Plano Nacional de Desenvolvimento*. Brasília, 1974 / Capítulo V: Integração Nacional e Ocupação do Universo Brasileiro. pp. 57-68.

\_\_\_\_\_ Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964. *Dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias*. 1964.

\_\_\_\_\_ Lei nº. 4771 de 15 de setembro de 1965. *Institui o novo Código Florestal*. 1965.

\_\_\_\_\_ Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979. *Dispõe sobre o parcelamento do solo e dá outras providências*. 1979.

\_\_\_\_\_ Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001. *Regula os artigos 182 e 183 da CF, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências*. 2001.

\_\_\_\_\_ Projeto de Lei nº 20/2007. *Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e sobre a regularização fundiária sustentável de áreas urbanas, e dá outras providências*. 2007.

CALDEIRA, T. P. R. C. *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Editora 34; Edusp, 2000.

CARLOS, A.F.A. *A (Re)produção do Espaço Urbano*. São Paulo: Edusp, 1994.

\_\_\_\_\_ *Espaço-Tempo na Metrópole: a fragmentação da vida cotidiana*. São Paulo: Contexto, 2001.

\_\_\_\_\_ São Paulo: do capital industrial ao capital financeiro. In: CARLOS, A.F.A. & OLIVEIRA, A.U. (orgs.). *Geografias de São Paulo: a metrópole do século XXI*. São Paulo: Contexto, 2004.

CASTELLO BRANCO, M.L.. Algumas considerações sobre a identificação de cidades médias. In: *Cidades Médias: espaços em transição*. 1ªed. São Paulo: Expressão Popular, 2007. p. 89-111.

COELHO, R.L.L.C. *Política, Gestão e Cidade. Política habitacional e voto em Petrolina, Pernambuco*. 2007. Dissertação (Pós-Graduação em Urbanismo) – Pontifícia Universidade Católica de Campinas. São Paulo.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DOS VALES DO SÃO FRANCISCO E DO PARNAÍBA (Codevasf), 2013. *Elenco de Projetos*. Disponível em: <<http://www.codevasf.gov.br/principal/perimetros-irrigados/elenco-de-projetos>>. Acesso em fevereiro de 2013.

CORRÊA, L.R. *O espaço urbano*. 4.ed. São Paulo: Ática, 1999.

HARVEY, D. *Espaços de esperança*. São Paulo: Edições Loyola, 2004.

\_\_\_\_\_. *A produção capitalista do espaço*. 2 ed. São Paulo: Annablume, 2006.

INSTITUTO DE PESQUISAS SOCIAIS APLICADAS (IPSA). *Sistematização da leitura da realidade municipal para o Plano Diretor de Petrolina*, 2005.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). *Dados do Censo Demográfico 1980,1991,2000 e 2010*.

INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS APLICADAS (IPEA). *Dados do Censo Demográfico de 1980, 1991, 2000, 2007 e 2010*. Disponível em: <<http://www.ipeadata.gov.br>>. Acesso em janeiro de 2013.

LEFEBVRE, H. *Une pensée devenue monde. Faut-il abandoner Marx?* Paris: Fayard, 1980.

\_\_\_\_\_. *A cidade do capital*. Rio de Janeiro: DP&A, 1999.

\_\_\_\_\_. *La production de l'espace*. Paris: Anthropos, 2000.

LENCIONI, S. Observações sobre o conceito de cidade e urbano. *GEOUSP - Espaço e Tempo*, São Paulo, N° 24, 2008. pp. 109 – 123.

LOJKINE, J. *O Estado Capitalista e a Questão Urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 2 ed. 1997.

OLIVEIRA, G.B. de. *Loteamento, desmembramento, desdobro, loteamento fechado, condomínio geral, condomínio edilício, condomínio horizontal de lotes e condomínio urbanístico: noções básicas*, s/d.

ORTEGA, A.C.; SOBEL, T.F. Desenvolvimento Territorial e Perímetros Irrigados: Avaliação das Políticas Governamentais Implantadas nos Perímetros Irrigados Bebedouro e Nilo Coelho em Petrolina (PE). In: *Revista Planejamento e Políticas Públicas (PPP)*, n.35, IPEA, Brasília, jul./dez., 2010, pp. 87-118.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PETROLINA. *Petrolina de Futuro: planejando e preparando o município para os próximos 10 anos*. Plano de Ação Descentralizado de Petrolina, 2010.

PETROLINA. Lei Municipal nº 03/1984. *Dispõe sobre o Zoneamento do Município*. 1984  
\_\_\_\_\_. Lei Municipal 1.875/2006. *Dispõe sobre o Plano Diretor Participativo de Petrolina*. 2006.

\_\_\_\_\_. *Agenda 21 Petrolina: rumo à sustentabilidade*, 2005.

SANTOS, M. *Manual de Geografia Urbana*. São Paulo: Hucitec, 1981a.

SANTOS, C.N.F. Condomínios exclusivos – o que diria a respeito um arqueólogo? *Revista de Administração Municipal* 28 (160), IBAM, Rio de Janeiro, jul/set. 1981b.

SILVEIRA, R.L.L. da. *Cidade, corporação e periferia urbana: acumulação de capital e segregação espacial na (re)produção do espaço urbano*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2003, 242p.

SPOSITO, M.E.B. A cidade dentro da cidade: uma *edge city* em São José do Rio Preto In: *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, nº 146, v. 07, agosto. 2003.

\_\_\_\_\_. Loteamentos fechados em cidades médias paulistas – Brasil. In: *Cidades Médias: produção do espaço urbano e regional* \_\_\_\_\_ (org.) et al. 1º ed. São Paulo: Expressão Popular, 2006. p. 175-197.

\_\_\_\_\_. Cidades Médias: Reestruturação das Cidades e Reestruturação Urbana. In: *Cidades Médias: espaços em transição*. 1ºed. São Paulo: Expressão Popular, 2007a. p. 233-253.

\_\_\_\_\_. Reestruturação urbana e segregação socioespacial no interior paulista. *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, nº 245, v. 21, agosto. 2007b.

SMOLKA, M.O.; CUNHA, P.V. *Notas críticas sobre a relação entre rendas fundiárias e uso do solo urbano*. 1978.

SMOLKA, M. O. *Preço da Terra e Valorização Imobiliária Urbana: Esboço para o Enquadramento Conceitual da Questão*. Rio de Janeiro: IPEA, 1979 (Textos para discussão interna, 12).

SOARES, P.R.R. Produção imobiliária e crescimento urbano em cidades médias: Pelotas e Rio Grande (RS). In: SILVEIRA, Rogério Leandro L. da. et al. (orgs.). *Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006, p. 159 – 192.

SOBARZO, O. *Os espaços da sociabilidade segmentada: a produção do espaço público em Presidente Prudente – SP*. 2004. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

\_\_\_\_\_ A produção do espaço público em Presidente Prudente: reflexões na perspectiva dos loteamentos fechados. In: *Cidades Médias: produção do espaço urbano e regional* \_\_\_\_\_ (org.) et al. 1º ed. São Paulo: Expressão Popular, 2006. p. 199-213.

TRINDADE JÚNIOR, S.C. Agentes, Redes e Territorialidades Urbanas. *Revista Território*, ano III, nº5, jul./dez, 1998.

UEDA, V.; SILVEIRA, R.L.L.; PEREIRA, P.C.X.; et al. (orgs.). *Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006.

## APÊNDICE

**APÊNDICE A:**  
**ROTEIROS DE ENTREVISTAS**

<b>GRUPO 1: PROMOTORES IMOBILIÁRIOS</b>	<b>Nº da entrevista:</b>
<b>PROJETO DE PESQUISA:</b> Reestruturação urbana em Petrolina-PE: um olhar a partir da implantação dos novos produtos imobiliários.	

<b>1. IDENTIFICAÇÃO</b>
1.1 Nome:
1.2 Cargo/Função:
1.3 Há quanto tempo trabalha na empresa?

<b>2. O MERCADO IMOBILIÁRIO EM PETROLINA</b>
2.1 Áreas com potencial para a expansão do mercado para os segmentos de alta renda, bem como para os padrões populares;
2.2 Eixos de deslocamento – aonde as ofertas são mais intensas?
2.3 Qual é a aceitação da oferta dos novos produtos no mercado?
2.4 Quais são as faixas de valor por área (relação com os tipos)?
2.5 Quais são os tipos mais vendidos?
2.6 Existe alguma fusão/articulação de grupos locais com o capital extralocal? Se sim, em que grau? Como se dá a distinção das etapas da produção?
2.7 Sobre os preços de mercado (preço médio do m <sup>2</sup> ): quais são as zonas com os menores e os maiores preços/m <sup>2</sup> ?
2.8 Dinâmica da variação dos preços dos imóveis: padrões de valorização e desvalorização do solo nas diferentes zonas da cidade e em um dado período (1995-2012);

<b>3. OS NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS</b>
3.1 Qual é a previsão de venda das unidades do empreendimento? O quanto se espera para vender e ocupar determinada área?
3.2 Existe previsão de empreendimentos similares nas proximidades dos empreendimentos (seja da sua empresa ou de outra);
3.3 Considerando os três tipos de novos produtos, quais as vantagens e desvantagens deles em relação à estrutura urbana de Petrolina?
3.4 Sobre o capital financeiro.

<b>4. COMENTÁRIOS GERAIS</b>
Comentar os impactos do mercado imobiliário na cidade e no município / Como a cidade pode servir aos seus empreendimentos?

<b>GRUPO 2: PODER PÚBLICO</b>	<b>Nº da entrevista:</b>
<b>PROJETO DE PESQUISA:</b> Reestruturação urbana em Petrolina-PE: um olhar a partir da implantação dos novos produtos imobiliários.	

<b>1. IDENTIFICAÇÃO</b>
1.1 Nome
1.2 Cargo/Função
1.3 Há quanto tempo trabalha na instituição?

<b>2. ESTRUTURAÇÃO DA CIDADE</b>
2.1 Como a cidade se organiza, quais os problemas que ela apresenta, distribuição do sistema viário, centro-periferia, áreas de expansão, onde as pessoas estão indo morar e quais as condições de habitabilidade?
2.2 Como se dá a relação entre as duas cidades (Petrolina e Juazeiro)?
2.3 Como o Poder Público enxerga o processo de valorização do solo?
2.4 Quais são os estudos/planos/projetos existentes (dados, pesquisas, mapas)?

<b>3. O MERCADO IMOBILIÁRIO EM PETROLINA</b>
3.1. Como o Poder Público caracteriza e enxerga a atuação do mercado imobiliário, hoje, em Petrolina (áreas destinadas aos loteamentos populares, áreas voltadas para os segmentos de alta renda, áreas com tendências de verticalização, expansão / retração do mercado imobiliário)?
3.2 Quem são os promotores imobiliários?
3.3 Há uma distinção entre proprietário fundiário/incorporador/construtor ou, no geral, as etapas da construção são concebidas por um mesmo agente?
3.4 Existem grupos de incorporação extralocais? Se sim, quais são eles? De onde são?
3.5 Quais são, destacadamente, as faixas de renda atendidas pelo mercado? O Poder Público reconhece alguma diferenciação socioespacial no processo da produção imobiliária na cidade?

<b>4. NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS</b>
4.1. Tem ocorrido discussões acerca dos empreendimentos fechados de qualquer natureza (loteamento, condomínio)?
4.2 Se sim, como o Poder Público está enxergando a inserção desses produtos imobiliários na cidade?
4.3 Existe lei municipal regulamentando a instalação desses produtos?

4.4 Qual o aparato jurídico e normativo que está sendo utilizado no processo de aprovação desses empreendimentos? Existe em lei alguma referência aos empreendimentos fechados?

4.5 Os empreendimentos estão respeitando as normas ambientais e de ocupação do solo?

4.6 Quais as mudanças mais significativas que você verifica a partir da implantação desses novos produtos na cidade de Petrolina?

## **5. COMENTÁRIOS GERAIS**

Comentar os impactos do mercado imobiliário na cidade e no município.

**APÊNDICE B:**  
**FICHAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS FECHADOS SELECIONADOS**  
**PARA A PESQUISA**

DADOS DOS EMPREENDIMENTOS	Nº da ficha:
<b>PROJETO DE PESQUISA:</b> Reestruturação urbana em Petrolina-PE: um olhar a partir da implantação dos novos produtos imobiliários.	01

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Nome:	Loteamento Portal das Águas
Tipo:	Loteamento
Localização:	Avenida Cardoso de Sá.
Empresa responsável (Construtora/Incorporadora/Imobiliária):	Orca Imobiliária
Responsável técnico:	Assunção de Castro
Data de aprovação pela PMP:	19.12.1986
Situação:	Construído
Ano de construção (ou lançamento?):	NI
Área do terreno:	207.740m <sup>2</sup>
Área total loteada:	131.307,67m <sup>2</sup>
Número de unidades:	NI

2. QUADRO DE ÁREAS	
Área total loteada:	207.740m <sup>2</sup>
Área destinada aos lotes residenciais:	131.307,67m <sup>2</sup>
Área do lote padrão:	NI
Área do sistema viário:	76.432,33m <sup>2</sup>
Área verde:	NI
Área comunitária:	30.856,00m <sup>2</sup> (área de lazer + área comunitária)
Houve permuta?	Não
Se sim, área permutada:	
Localização da área permutada:	

3. OBSERVAÇÕES
De acordo com o art. 3º do Contrato de Cessão de Direitos, o primeiro contratante (Orca Imobiliária) se obrigou a assinar, em favor do município, a escritura definitiva da Quadra "D", como espaço público (praça) ou de utilização para equipamentos comunitários. Porém, o loteamento foi fechado posteriormente e as áreas públicas permaneceram internas ao condomínio. Além disso, as áreas verdes não estão discriminadas no processo do empreendimento. O que está assinado como 'área livre' refere-se às "áreas de lazer" (e não áreas verdes) e às "áreas comunitárias" do loteamento.

<b>DADOS DOS EMPREENDIMENTOS</b>	<b>Nº da ficha:</b>
<b>PROJETO DE PESQUISA:</b> Reestruturação urbana em Petrolina-PE: um olhar a partir da implantação dos novos produtos imobiliários.	02

<b>1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>	
Nome:	<b>Condomínio Maria Maria</b>
Tipo:	Condomínio
Localização:	Bairro São José – Loteamento Vila dos Imbiras
Empresa responsável (Construtora/Incorporadora/Imobiliária):	Casal Investimentos LTDA
Responsável técnico:	Assunção de Castro
Data de aprovação pela PMP:	04.12.2003
Situação:	Construído
Ano de construção (ou lançamento?):	NI
Área do terreno:	16.432,40m <sup>2</sup>
Área total loteada:	16.432,40m <sup>2</sup>
Número de unidades:	48 lotes residenciais

<b>2. QUADRO DE ÁREAS</b>	
Área total loteada:	16.432,40m <sup>2</sup>
Área destinada aos lotes residenciais:	10.729,93m <sup>2</sup>
Área do lote padrão:	200m <sup>2</sup>
Área do sistema viário:	5.230,50m <sup>2</sup>
Área verde:	483,44m <sup>2</sup>
Área comunitária:	Não existe
Houve permuta?	Não
Se sim, área permutada:	-
Localização da área permutada:	-

<b>4. OBSERVAÇÕES</b>
Registrado como Condomínio, mas trata-se, na realidade, de um loteamento fechado. As unidades comercializadas tratam-se dos lotes, sendo, portanto, registrada em Cartório a matrícula individualizada.

<b>DADOS DOS EMPREENDIMENTOS</b>	<b>Nº da ficha:</b>
<b>PROJETO DE PESQUISA:</b> Reestruturação urbana em Petrolina-PE: um olhar a partir da implantação dos novos produtos imobiliários.	03

<b>1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>	
Nome:	<b>Loteamento late Clube de Petrolina</b>
Tipo:	Loteamento
Localização:	Avenida Cardoso de Sá
Empresa responsável (Construtora/Incorporadora/Imobiliária):	late Clube de Petrolina (proprietário)
Responsável técnico:	NI
Data de aprovação pela PMP:	12.06.2006
Situação:	Construído
Ano de construção (ou lançamento?):	NI
Área do terreno:	37.027,43m <sup>2</sup>
Área total loteada	18.000,00m <sup>2</sup>
Número de unidades:	39 lotes residenciais

<b>2. QUADRO DE ÁREAS</b>	
Área total loteada:	37.027,43m <sup>2</sup>
Área destinada aos lotes residenciais:	18.000,00m <sup>2</sup> (48,61%)
Área do lote padrão:	NI
Área do sistema viário:	9.698,89m <sup>2</sup> (26,19%)
Área verde:	6.641,70m <sup>2</sup> (17,93%)
Área comunitária:	2.686,84m <sup>2</sup> (17,93%)
Houve permuta?	Não
Se sim, área permutada:	
Localização da área permutada:	

### 3. FOTOS DO EMPREENDIMENTO

#### Acessibilidade|Entorno



#### Segurança



### 4. OBSERVAÇÕES

DADOS DOS EMPREENDIMENTOS	Nº da ficha:
<b>PROJETO DE PESQUISA:</b> Reestruturação urbana em Petrolina-PE: um olhar a partir da implantação dos novos produtos imobiliários.	04

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Nome:	Condomínio Park Universitário – Sol Nascente
Tipo:	Condomínio residencial, padrão normal.
Localização:	Av. João Pernambuco, s/n, Cidade Universitária. Imóvel territorial com 23,32ha, situado no “Parque Jatobá”, Área “B”, entre o Loteamento Jatobá, a Área “1” da Casal Investimentos Imobiliários LTDA, o Campus Universitário e o 5ºBPM, às margens da estrada asfaltada Petrolina-Pedrinhas.
Empresa responsável (Construtora/Incorporadora/Imobiliária):	Casal Investimentos Imobiliários LTDA
Responsável:	Carlos Augusto de Carvalho de Souza
Data de aprovação pela PMP:	27.10.2006
Situação:	Construído/lotes à venda
Ano de construção (ou lançamento?):	2008
Área do terreno:	223.207,96m <sup>2</sup>
Área total loteada:	223.207,96m <sup>2</sup>
Número de unidades:	545 lotes residenciais

2. QUADRO DE ÁREAS	
Área total loteada:	223.207,96m <sup>2</sup> (100%)
Área destinada aos lotes residenciais:	120.457,01m <sup>2</sup> (53,96%)
Área do lote padrão:	200m <sup>2</sup>
Área do sistema viário:	68.845,90m <sup>2</sup> (30,86%)
Área verde:	22.397,29m <sup>2</sup> (10,03%)
Área comunitária:	11.507,76m <sup>2</sup> (5,15%)
Houve permuta?	Não informado
Se sim, área permutada:	Não informado
Localização da área permutada:	Não informado

### 3. FOTOS DO EMPREENDIMENTO

#### Acessibilidade|Entorno



#### Segurança



### 4. OBSERVAÇÕES

Houve mudança de nome do empreendimento (de Loteamento Park Universitário para Condomínio Park Universitário e, por fim, para Condomínio Park Universitário Sol Nascente), que deu entrada na Prefeitura em 2003, sendo, finalmente, aprovado em 2006. Outra mudança durante o processo de aprovação do empreendimento diz respeito ao acréscimo de área, em 2006, que passa de 23,32ha para 27,62ha.

<b>DADOS DOS EMPREENDIMENTOS</b>	<b>Nº da ficha:</b>
<b>PROJETO DE PESQUISA:</b> Reestruturação urbana em Petrolina-PE: um olhar a partir da implantação dos novos produtos imobiliários.	05

<b>1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>	
Nome:	<b>Condomínio Gran Ville Petrolina</b>
Tipo:	Condomínio
Localização:	Av. Cardoso de Sá, Orla. Chácara denominada 'Bela Vista', situada na Rua da Mineradora, cortada transversalmente pela rodovia federal PE/BR-122, Av. Cardoso de Sá, no Bairro Alto Cheiroso, no perímetro urbano do município.
Empresa responsável	Nardini Construtora e Incorporadora LTDA
Responsável:	João Vicente Nardini
Data de aprovação pela PMP:	10.04.2008
Situação:	Embargado
Ano de construção:	2008
Área do terreno:	80.800,00m <sup>2</sup>
Área total loteada:	77.567,37m <sup>2</sup>
Número de unidades:	101 lotes residenciais

<b>2. QUADRO DE ÁREAS</b>	
Área total loteada:	77.567,37m <sup>2</sup>
Área destinada aos lotes residenciais:	42.581,86m <sup>2</sup>
Área do lote padrão:	425m <sup>2</sup>
Área do sistema viário:	16.874,12m <sup>2</sup>
Área verde:	18.111,39m <sup>2</sup>
Área comunitária:	3.878,37m <sup>2</sup>
Houve permuta?	Sim
Se sim, área permutada:	3.878,37m <sup>2</sup>
Localização da área permutada:	Lotes 05, 06 e 07 da Quadra "O", situada no Loteamento Vale das Esmeraldas.

<b>4. OBSERVAÇÕES</b>
Construção embargada em 2008, devido ao processo cautelar movido pelo Ministério Público Federal, sob o processo de número 2008.83.08.001321-0.

<b>DADOS DOS EMPREENDIMENTOS</b>	<b>Nº da ficha:</b>
<b>PROJETO DE PESQUISA:</b> Reestruturação urbana em Petrolina-PE: um olhar a partir da implantação dos novos produtos imobiliários.	06

<b>1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>	
Nome:	<b>Condomínio Summerville</b>
Tipo:	Desmembramento (do Condomínio Sol Nascente)
Localização:	Pedra do Bode
Empresa responsável (Construtora/Incorporadora/Imobiliária):	AA Construtora e Empreendimentos LTDA
Responsável técnico:	Roberto Ferreira Pinzon
Data de aprovação pela PMP:	29.07.2009
Situação:	Construído
Ano de construção (ou lançamento?):	2009
Área do terreno:	NI
Área total loteada:	NI
Número de unidades:	90 lotes residenciais

<b>2. QUADRO DE ÁREAS</b>	
Área total loteada:	NI
Área destinada aos lotes residenciais:	NI
Área do lote padrão:	200m <sup>2</sup>
Área do sistema viário:	NI
Área verde:	NI
Área comunitária:	1.944,25m <sup>2</sup>
Houve permuta?	Não
Se sim, área permutada:	
Localização da área permutada:	

### 3. FOTOS DO EMPREENDIMENTO

#### Acessibilidade|Entorno



#### Segurança



### 4. OBSERVAÇÕES

Em cumprimento ao despacho do Exmo Sr. Secretário da Receita Municipal, exatado no processo nº 70805, em 30 de junho de 2009, e informações da Secretaria de Urbanismo e de acordo com o parecer do fiscal de postura João Cabral de Miranda, certifico que o Condomínio Residencial Summerville, nesta cidade, de propriedade da AA Construtora e Empreendimentos LTDA, no mesmo houve desmembramento com retificação de lotes, conforme memorial descritivo em anexo. [Certidão de Desmembramento de 29 de julho de 2009]

<b>DADOS DOS EMPREENDIMENTOS</b>	<b>Nº da ficha:</b>
<b>PROJETO DE PESQUISA:</b> Reestruturação urbana em Petrolina-PE: um olhar a partir da implantação dos novos produtos imobiliários.	07

<b>1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>	
Nome:	<b>Condomínio Mais Viver Petrolina</b>
Tipo:	Condomínio
Localização:	Gleba 02, Av. Marechal Hermes da Fonseca, Antônio Cassimiro, Petrolina-PE.
Empresa responsável (Construtora/Incorporadora/Imobiliária):	Jotanunes
Responsável técnico:	Luiz Cláudio Alves de Souza
Data de aprovação pela PMP:	16.09.2009
Situação:	Construído
Ano de construção (ou lançamento?):	NI
Área do terreno:	16.432,40m <sup>2</sup>
Área total loteada:	16.432,40m <sup>2</sup>
Número de unidades:	48 lotes residenciais

<b>2. QUADRO DE ÁREAS</b>	
Área total loteada:	16.432,40m <sup>2</sup>
Área destinada aos lotes residenciais:	10.729,93m <sup>2</sup>
Área do lote padrão:	200m <sup>2</sup>
Área do sistema viário:	5.230,50m <sup>2</sup>
Área verde:	483,44m <sup>2</sup>
Área comunitária:	Não existe
Houve permuta?	Não
Se sim, área permutada:	
Localização da área permutada:	

<b>4. OBSERVAÇÕES</b>

<b>DADOS DOS EMPREENDIMENTOS</b>	<b>Nº da ficha:</b>
<b>PROJETO DE PESQUISA:</b> Reestruturação urbana em Petrolina-PE: um olhar a partir da implantação dos novos produtos imobiliários.	08

<b>1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>	
Nome:	<b>Loteamento Terras Alpha Petrolina (Etapa I)</b>
Tipo:	Loteamento, padrão normal.
Localização:	Área denominada "B-2", localizada na estrada das Pedrinhas (Km-5), Fazenda Verde Vale, Petrolina-PE.
Empresa Responsável (Construtora/Incorporadora/Imobiliária):	Sociedade da Bella Vista Empreendimentos (loteador) + Alphaville Urbanismo (empreendedor)
Responsável técnico:	Roberto Ferreira Pinzon
Data de aprovação pela PMP:	21.10.2010
Situação:	Construído/lotes à venda
Ano de construção (ou lançamento?):	2011
Área do terreno:	500.000,00m <sup>2</sup>
Área total loteada:	281.326,53m <sup>2</sup>
Número de unidades:	489 lotes residenciais

<b>2. QUADRO DE ÁREAS</b>	
Área total loteada:	
Área destinada aos lotes residenciais:	281.326,53m <sup>2</sup> (56,27%)
Área do lote padrão:	300m <sup>2</sup>
Área do sistema viário:	80.959,06m <sup>2</sup> (16,18%) + 5.614,67m <sup>2</sup> (1,12%)
Área verde:	99.194,82m <sup>2</sup> (19,84%)
Área comunitária:	1.446,96m <sup>2</sup> (0,29%)
Houve permuta?	Sim
Se sim, área permutada:	11, 2035ha
Localização da área permutada:	Propriedade Porto da Ilha, na Fazenda Pedra, em Petrolina-PE.

<b>4. OBSERVAÇÕES</b>

## 5. FOTOS DO EMPREENDIMENTO

### Acessibilidade|Entorno



### Lazer



### Segurança



<b>DADOS DOS EMPREENDIMENTOS</b>	<b>Nº da ficha:</b>
<b>PROJETO DE PESQUISA:</b> Reestruturação urbana em Petrolina-PE: um olhar a partir da implantação dos novos produtos imobiliários.	09

<b>1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>	
Nome:	Loteamento Terras Alpha Petrolina (Etapa II)
Tipo:	Loteamento, padrão normal.
Localização:	Área denominada "B-2", localizada na estrada das Pedrinhas (Km-5), Fazenda Verde Vale, Petrolina-PE.
Construtora/Incorporadora:	Sociedade da Bella Vista Empreendimentos (loteador) + Alphaville Urbanismo (empreendedor)
Responsável técnico:	Roberto Ferreira Pinzon
Data de aprovação pela PMP:	20.04.2011
Situação:	Construído/lotes à venda
Ano de construção (ou lançamento?):	2011
Área do terreno:	500.000,00m <sup>2</sup>
Área total loteada:	224.091,40m <sup>2</sup>
Número de unidades:	377 lotes residenciais

<b>2. QUADRO DE ÁREAS</b>	
Área total loteada:	224.091,40m <sup>2</sup>
Área destinada aos lotes residenciais:	124.550,54m <sup>2</sup> (52,37%)
Área do lote padrão:	300m <sup>2</sup>
Área do sistema viário:	37,090,41m <sup>2</sup> (16,55%) + 5.614,67m <sup>2</sup> (1,12%)
Área verde:	62.450,45m <sup>2</sup> (27,87%)
Área comunitária:	NI
Houve permuta?	Sim, na Etapa I
Se sim, área permutada:	11, 2035ha
Localização da área permutada:	Propriedade Porto da Ilha, na Fazenda Pedra, em Petrolina-PE.

<b>3. OBSERVAÇÕES – Ver processo da Etapa 1</b>

<b>DADOS DOS EMPREENDIMENTOS</b>	<b>Nº da ficha:</b>
<b>PROJETO DE PESQUISA:</b> Reestruturação urbana em Petrolina-PE: um olhar a partir da implantação dos novos produtos imobiliários.	10

<b>1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>	
Nome:	<b>Loteamento Residencial Campos do Conde do Vale do São Francisco</b>
Tipo:	Loteamento
Localização:	Rodovia BR-428, s/n. "Imóvel situado em 'Umburuçu dos Gatos' nas terras da Fazenda Pedra, com área de 82,5ha, conforme registro R-03 do livro 02, matrícula nº 52.040, datado de 24/02/11.
Empresa responsável (Construtora/Incorporadora/Imobiliária):	Scopel + KLJ Empreendimentos Imobiliários LTDA
Responsável:	César Ricardo Mathias
Data de aprovação pela PMP:	05.10.2011
Situação:	Em construção
Ano de construção:	2011 (início)
Área do terreno:	825.000,00m <sup>2</sup>
Área total loteada:	341.266,14m <sup>2</sup>
Número de unidades:	471 lotes

<b>2. QUADRO DE ÁREAS</b>	
Área total loteada:	341.266,14m <sup>2</sup>
Área destinada aos lotes:	182.951,02m <sup>2</sup>
Área do lote padrão:	240m <sup>2</sup>
Área do sistema viário:	72.408,87m <sup>2</sup>
Área verde:	63.097,85m <sup>2</sup>
Área comunitária:	17.065,00m <sup>2</sup>
Houve permuta?	NI
Se sim, área permutada:	NI
Localização da área permutada:	NI



<b>DADOS DOS EMPREENDIMENTOS</b>	<b>Nº da ficha:</b>
<b>PROJETO DE PESQUISA:</b> Reestruturação urbana em Petrolina-PE: um olhar a partir da implantação dos novos produtos imobiliários.	11

<b>1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>	
Nome:	Loteamento Eco Spa Condominium Club São Francisco
Tipo:	Loteamento
Localização:	Estrada das Pedrinhas – PE 655, s/n. Área 01 desmembrada de uma área localizada na Fazenda Boa Vista, denominada 'Sítio Carneiro', na Estrada Petrolina-Pedrinha – PE 665.
Construtora/Incorporadora:	Condominiums & Negócios Corporation
Responsável:	Januária Silva Bomfim
Data de aprovação pela PMP:	06.10.2011
Situação:	Em construção
Ano de construção:	2011 (início)
Área do terreno:	98.135,113m <sup>2</sup>
Área total loteada:	
Número de unidades:	

<b>2. QUADRO DE ÁREAS</b>	
Área total loteada:	98.135,11m <sup>2</sup>
Área destinada aos lotes:	61.328,98m <sup>2</sup>
Área do lote padrão:	360m <sup>2</sup>
Área do sistema viário:	15.389,10m <sup>2</sup>
Área verde:	10.179,91m <sup>2</sup>
Área comunitária:	10.750,00m <sup>2</sup>
Houve permuta?	NI
Se sim, área permutada:	NI
Localização da área permutada:	NI

### 3. FOTOS DO EMPREENDIMENTO

#### Marketing



#### Acessibilidade|Entorno



#### Segurança e Lazer



