



Oculum Ensaios

ISSN: 1519-7727

ISSN: 2318-0919

Pontifícia Universidade Católica de Campinas

ARAUJO, CRISTINA PEREIRA DE; LUNA, ALEXANDRA OLIVEIRA
GOIANA: CIDADE DAS OPORTUNIDADES? A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO
RESULTANTE DA IMPLANTAÇÃO DO POLO INDUSTRIAL DE DESENVOLVIMENTO NORTE
Oculum Ensaios, vol. 14, núm. 3, 2017, Setembro-Dezembro, pp. 577-594
Pontifícia Universidade Católica de Campinas

DOI: 10.24220/2318-0919v14n3a3711

Disponível em: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=351754586009>

- Como citar este artigo
- Número completo
- Mais informações do artigo
- Site da revista em redalyc.org

redalyc.org
UAEM

Sistema de Informação Científica Redalyc

Rede de Revistas Científicas da América Latina e do Caribe, Espanha e Portugal

Sem fins lucrativos acadêmica projeto, desenvolvido no âmbito da iniciativa
acesso aberto

GOIANA: CIDADE DAS OPORTUNIDADES? A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO RESULTANTE DA IMPLANTAÇÃO DO POLO INDUSTRIAL DE DESENVOLVIMENTO NORTE

GOIANA: CITY OF OPPORTUNITIES? THE PRODUCTION OF URBAN SPACE RESULTANT OF THE IMPLATATION OF THE DEVELOPMENT OF INDUSTRIAL COMPLEX | GOIANA: CIUDAD DE LAS OPORTUNIDADES? LA PRODUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO RESULTANTE DE LA IMPLANTACIÓN DEL POLO INDUSTRIAL DE DESARROLLO NORTE

CRISTINA PEREIRA DE ARAUJO, ALEXANDRA OLIVEIRA LUNA

RESUMO

Este artigo pretende discutir a recente reestruturação territorial pela qual vem passando o município de Goiana, localizado na Zona da Mata Norte do estado de Pernambuco. Lembrado por seu patrimônio histórico religioso e por sua base econômica e territorial marcada pela monocultura da cana-de-açúcar, o município vem recebendo, nos últimos anos, grandes empreendimentos industriais que têm como base três polos: automotivo, vidreiro e fármaco-químico. É nesse cenário que Goiana vem vivenciando importantes transformações em sua dinâmica, dentre elas, a chegada de novos empreendimentos habitacionais, agregados à atuação articulada dos agentes promotores imobiliários, com os proprietários fundiários e ao estado, proporcionando assim, uma reconfiguração na expansão urbana. A partir dessa contextualização, o artigo, primeiramente, retrata a produção do espaço urbano, enfocando a atuação dos agentes promotores imobiliários e suas estratégias e práticas espaciais a partir da inovação do produto residencial. Em seguida, traz um enfoque na discussão empírica a partir da compreensão da dinâmica intra-urbana do município e da dinâmica territorial atual, sendo essa, um dos elementos fundamentais para atração dos agentes imobiliários a partir da introdução da inovação do produto residencial, reconfigurando, assim, a expansão urbana do município.

PALAVRAS CHAVE:Goiana. Mercado imobiliário. Produção do espaço.

ABSTRACT

This article proposes to discuss the recent territorial restructuring that has been happening in the municipality of Goiana, located in Zona da Mata Norte in the state of Pernambuco. Remembered for its historical heritage and its economic and territorial base marked by the monoculture of sugarcane, in recent years the municipality has

been receiving large industrial enterprises based on three poles: automotive, glass and pharma-chemical. It is in this scenario that Goiana has been experiencing important changes in its dynamics, such as the arrival of new housing developments, combined with the articulated performance of real estate agents with landowners and the State, thus providing a reconfiguration in urban expansion. Based on this contextualization, the article first describes the production of urban space, focusing on the performance of real estate agents and their strategies and spatial practices considering the innovation of the residential product to then bring focus on the empirical discussion from the understanding of the urban dynamic. This condition is one of the fundamental element to attract real estate agents through the introduction of the innovation of the residential product in order to reconfigure the urban expansion of the municipality.

KEYWORDS: Goiana. Real estate market. Space production.

RESUMEN

Este artículo tiene como objetivo discutir la reciente reestructuración territorial a la que está sometido el municipio de Goiana, ubicado en la Zona de la Mata Norte del estado de Pernambuco. Recordado por su patrimonio religioso, su base económica y territorial, marcada por el monocultivo de la caña de azúcar, el municipio ha recibido en los últimos años grandes empresas industriales basadas en tres polos: automovilístico, vidriero y fármaco químico. Es en este escenario que Goiana ha experimentado cambios importantes en su dinámica, entre ellos, la llegada de nuevos emprendimientos habitacionales, sumados a la acción coordinada de los promotores inmobiliarios junto a los propietarios de la tierra y el Estado, proporcionando así una reconfiguración de la expansión urbana. Desde este contexto, este artículo describe la producción del espacio urbano, centrándose en las acciones de los promotores inmobiliarios y sus estrategias y prácticas espaciales tales como la innovación en la producción de la vivienda. Posteriormente damos protagonismo a la discusión empírica de la comprensión de las dinámicas urbanas. Estas dinámicas son uno de los elementos clave para la atracción de los agentes inmobiliarios que van desde la introducción de la innovación del producto habitacional, reconfigurando, de esta manera, la expansión urbana del municipio.

PALABRAS CLAVE: Goiana. Mercado inmobiliario. Producción del espacio.

INTRODUÇÃO

O município de Goiana (PE) vem vivenciando grandes transformações em sua dinâmica territorial, dentre essas destacam-se a chegada de novos empreendimentos imobiliários que têm proporcionado uma reconfiguração na expansão urbana. A inauguração, em 2015, da montadora italiana de automóveis Fiat (*Chrysler Automobiles*, Goiana, Go,

Brasil), sacramentou o clima de bons negócios para a região que, outrora, era conhecida somente pelas plantações de cana-de-açúcar e pelo patrimônio histórico religioso. As perspectivas continuaram. Além da Fiat e suas sistemistas, já em pleno funcionamento, estão em implantação os polos fármaco-químico e vidreiro.

Num espaço de dez anos, de praticamente esquecida no cenário pernambucano, Goiana passa a ser percebida pelo governo estadual, adquire status de município pretendente à Região Metropolitana do Recife¹ e vira um “lugar ótimo para investimento”, já que na perspectiva da Agência de Desenvolvimento (AD) Local (Goiana), Goiana irá triplicar sua população em um intervalo de dez anos. A consequência é imediata: promotores imobiliários e donos da terra, que outrora abrigavam vastas plantações de açúcar, agora se reúnem para juntos, e com o aval do Estado (Prefeitura e Governo Estadual), tratarão de produzir a expansão urbana da cidade.

Nesse contexto, este artigo tem por objetivo analisar a produção capitalista do espaço, seus agentes envolvidos e produtos ofertados, a partir da mudança da divisão territorial do trabalho de, basicamente, primário para industrial. Para tanto, tem como recorte espacial o município de Goiana e, como recorte temporal, os anos de 2010 a 2016, tendo em vista que esse intervalo foi o tempo aproximado entre a divulgação da implantação e o funcionamento da Fábrica Fiat.

Para a construção da base teórica, foram realizadas revisões bibliográficas que tiveram como referência, autores que abordam a temática da produção capitalista do espaço em um contexto da liberalização financeira, sendo destacadas as obras de Chesnais (1996), Feagin (1987), Harvey (1989, 2005, 2011, 2014), Logan e Molotch (1996) e Wilderode (2000). Ao tratar dos agentes que participam da produção do espaço urbano e, mais especificamente, da produção imobiliária habitacional, com enfoque aos novos produtos imobiliários ofertados, decorrentes desse novo regime de acumulação capitalista, se destaca a contribuição teórica de Abramo (2007) e Corrêa (1995).

No que condiz a pesquisa empírica, a respeito da produção do espaço no município de Goiana e as novas dinâmicas que vêm ocorrendo, foram levantados e analisados relatórios técnicos que demonstraram a dinâmica anterior (AGÊNCIA ESTADUAL DE MEIO AMBIENTE, 2003) e a dinâmica atual (EMPRESA BRASILEIRA DE HEMODERIVADOS E BIOTECNOLOGIA, 2013). Por fim, para a discussão acerca da produção do espaço urbano sob a ótica dos novos produtos imobiliários, foi realizado o levantamento de dados primários através de pesquisas exploratórias durante o período de junho e julho de 2016², utilizando como ferramenta: (1) sites de busca, utilizando as palavras chave: ‘Goiana’, ‘mercado imobiliário’ que, por sua vez, remetia aos sites das imobiliárias locais e/ou empreendimentos em lançamento no município; e (2) busca direta no site da imobiliária e/ou incorporadora, sendo possível coletar as informações gerais dos empreendimentos e realizar a distribuição espacial destes no município, dando, assim, suporte para a análise e discussão à luz das teorias aqui apresentadas.

A PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO URBANO NO CONTEXTO DA LIBERALIZAÇÃO FINANCEIRA

A liberalização financeira iniciada pelos governos Thatcher, Reagan e Kohl está na origem da internacionalização de grandes fluxos de capitais (HARVEY, 2005, 2011, 2014). Esse cenário acabou por facilitar a conexão entre o capital financeiro e o imobiliário, explicando o que Harvey (1989) denominaria investimento no circuito secundário de capital. Em sua leitura, trata-se de uma alternativa à acumulação no circuito primário (bens de produção), permitindo a inversão de fluxos de capital para a formação de bens de longo prazo, que são aqueles que constituem o ambiente construído.

Esses investimentos são cíclicos e acompanham as fases de superacumulação no circuito primário e também tendem a se desvalorizar em função da vida física e econômica do ambiente construído, o que leva o autor a crer em ciclos de produção imobiliária em torno de 15 a 25 anos. Contudo, as oportunidades de investimento que surgem e que conduzem a lucros especulativos, a primazia do valor de troca sobre o valor de uso, requerem mecanismos financeiros sofisticados que possam garantir o retorno do capital ao seu investidor independente do ativo fixo.

Para Chesnais (1996), são os fundos de pensão e as companhias de seguro, os grandes investidores neste processo de mundialização do capital, possuindo em suas carteiras ações provenientes dos mercados internacionais, inclusive emergentes. A integração financeira internacional foi possibilitada não só pela abertura de diferentes tipos de mercado (câmbio, créditos, ações e obrigações), mas também pela criação de novos produtos pelos bancos (fundos de investimento de renda fixa, renda variável, entre outros) que resultaram na desregulamentação do setor.

A emissão de títulos públicos, a liberalização dos fluxos de câmbio e a abertura do mercado de crédito aos operadores estrangeiros foram os três elementos constitutivos da internacionalização financeira. A partir dos anos 1990, a incorporação dos chamados mercados financeiros emergentes às redes de finanças constituiu a etapa mais recente da liberalização financeira (CHESNAIS, 1996).

A operação de securitização, que consiste no agrupamento de vários ativos financeiros, convertendo-os em títulos negociáveis no mercado de capitais, possibilitou o fortalecimento da oferta de Fundos de Investimento Imobiliário (FII). Os FII permitem que o cotista aplique no setor imobiliário sem a necessidade de ter o imóvel de fato, apenas uma cota parte do mesmo. Essa operação facilitou a captação de recursos para investimento em negócios imobiliários que poderiam, a partir de então, serem de natureza física ou jurídica.

Importante salientar que a condição básica para aplicação no circuito secundário é a existência de um mercado de capitais e de um Estado capazes de financiar, a longo prazo, grandes projetos sobre o ambiente construído — é o caso do Plano de Aceleração do Crescimento (PAC), dos incentivos ao crédito via Banco Nacional de Desenvol-

vimento (BNDES) e do Programa de Desenvolvimento do Turismo (PRODETUR)³. Em outras palavras, essa transferência de recurso para o ambiente construído requer a criação de um capital fictício, ou seja, de um sistema de crédito que antecipe a produção e o consumo atuais.

Para Feagin (1987), a razão para investimentos em uma região em detrimento de outra, é função da reputação de um lugar ótimo para investimento imobiliário, imagem difundida pela elite econômica local associada às construtoras e à mídia. A imagem de um lugar “quente” provoca um *boom* imobiliário, potencializando o valor de troca do lugar e ocasionando uma oferta acima da demanda. Por outro lado, esse mesmo lugar pode vir a adquirir a imagem de lugar “frio”, caso haja uma superoferta que leve à vacância e às inversões imobiliárias para outras cidades com imagem de lugar “quente”.

Dessa forma, conclui Wilderode (2000, p.40) “o circuito secundário de capital reflete a situação psicológica gregária em que os investidores se observam e conversam entre si, sem se preocupar com uma avaliação objetiva da demanda potencial” do lugar, gerando, muitas vezes, uma oferta adiante da demanda.

Em adendo às observações de Feagin (1987), Logan e Molotch (1996) criaram a teoria da máquina do crescimento a despeito das dinâmicas de urbanização associadas ao papel das elites locais, afirmando que depende delas o crescimento e a promoção das localizações, o que explicaria os investimentos especulativos que ora classificam uma cidade como ‘quente’, ora como ‘fria’.

Para Logan e Molotch (1996), portanto, são os atores locais que participam diretamente da máquina do crescimento: os políticos (financiamento de campanhas por determinado setor e/ou empreiteiros locais com quem irão estabelecer uma relação de favor); a mídia local (enquanto instrumento ideológico para construção do consentimento necessário); os serviços de utilidade pública (especuladores fundiários e executivos das companhias de transporte são geralmente a mesma pessoa, posto que o transporte cria o crescimento — sistemas de fixos, as construções, e fluxos, a circulação); atores auxiliares — universidades, museus, teatros e exposições, empresariado local, entre outros.

Corroborando a teoria da máquina do crescimento, Corrêa (1995) trata esses atores como agentes sociais produtores do espaço urbano e aponta para as práticas que desses resultam em um permanente processo de reorganização espacial. O autor destaca que as estratégias dos agentes variam no tempo e no espaço, sendo decorrente tanto de causas externas e internas a eles, vinculadas às contradições advindas ao tipo de capital de cada agente face ao movimento de acumulação capitalista e dos conflitos de classe. Diante disso, dentre os agentes produtores do espaço urbano destacam-se: os proprietários dos meios de produção, o Estado, os proprietários fundiários e os promotores imobiliários.

No que diz respeito aos proprietários dos meios de produção, estes, ao levarem em consideração os grandes proprietários industriais e das grandes empresas comerciais, são grandes consumidores do espaço. Sendo assim, a terra urbana para esses agentes

tem, em princípio, o papel de suporte físico e o de expressar diferencialmente requisitos locacionais relacionados às atividades das empresas. Dessa forma “a ação deles modela a cidade, produzindo seu próprio espaço e interferindo decisivamente na localização de outros usos da terra” (CORRÊA, 1995 p.15).

O Estado, mais precisamente o capitalista, desempenha diversos papéis, porém, sua principal função é de regulador, diligenciando a ação dos outros agentes, bem como promotor de serviços públicos (esgotamento sanitário, água, sistema viário, e etc.). Entretanto, essas possibilidades de ação do Estado não são realizadas de forma neutra, sua ação é marcada pelos conflitos de interesses, como revela Friedrich Engels (HARVEY, 2005, p.80)

O Estado que se origina da necessidade de manter os antagonismos de classe sob controle, mas que também se origina no meio da luta entre classes, é, normalmente, o Estado da classe economicamente dirigente, que por seus recursos, torna-se também a classe politicamente dirigente, e, assim, obtém novos meios de controlar e explorar as classes oprimidas.

É preciso salientar que a ação do Estado processa em três níveis político-administrativos e espaciais com diferentes atuações: federal, estadual e municipal. Corrêa (1995) aponta que é no nível municipal que os interesses se tornam mais evidentes e o discurso menos eficaz, pois a este são garantidos mais poderes legislatórios sobre o espaço urbano, “poderes que advêm, ao que parece, de uma longa tradição reforçada pelo fato de que, numa economia cada vez mais monopolista, os setores fundiário e imobiliário, menos concentrados, constituem-se em fértil campo de atuação para as elites locais” (CORRÊA, 1995 p.26).

No que se refere aos proprietários fundiários na produção do espaço urbano, esses têm grande interesse nas transformações que tenham como efeito a produção do espaço edificado da cidade. Como os proprietários buscam obter a maior renda fundiária de suas propriedades, o uso destas tem que trazer o máximo de rentabilidade possível. Sendo assim, há um grande interesse em converter a terra rural em urbana, por conta de a última ser mais valorizada. São as propriedades fundiárias situadas na periferia urbana que se constituem o foco principal de atenção, pois são essas que têm a maior possibilidade de ocorrer a transição. E, no que condiz o interesse em expansão da cidade, estes agentes podem pressionar o Estado, especialmente a nível municipal, e modificar suas leis de uso do solo e do zoneamento municipal, bem como reivindicar investimento em infraestrutura que valorizem as suas terras (CORRÊA, 1995).

Os promotores imobiliários não atuam sozinhos, trata-se de uma mobilização de agentes que também assegura a sua produção, ou seja, a viabilização da máquina do crescimento urbano. O Estado (sobretudo na figura do município, através da regulamentação

das leis), os promotores imobiliários, e os proprietários fundiários (os donos da terra) configuram uma importante tríade, a partir da lógica da acumulação capitalista, para a [re] produção do espaço urbano.

A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA HABITACIONAL: ESTRATÉGIAS E PRÁTICAS ESPACIAIS

Soma-se à dinâmica apontada acima, as novas formas de produção do espaço urbano, que o setor imobiliário introduz, com vistas a continuidade e maximização dos lucros. Ao atuar no produto imobiliário residencial, o setor vem apostando em inovações nas formas de promoção de moradia, bem como na expansão da malha urbana por meio delas.

Com base nos estudos de Abramo (2007), essas inovações, que compreendem a oferta de produtos diversificados, que integram uma nova forma de produção de moradia, são um mecanismo de dinamização do mercado, sendo originada a partir da concorrência capitalista ao atribuir vantagens competitivas e, assim, se diferenciar das demais. É o caso dos condomínios fechados e bairros planejados.

A partir do exemplo da América do Norte, mais especificamente dos Estados Unidos, Harvey (2004) enfatiza essa nova forma de habitação como materialização de utopias na forma espacial⁴, bem como cita a distribuição espacial desses empreendimentos como “grandes focos doentios de conformidade suburbana segura [...] como uma panaceia para curar o colapso e a desintegração da urbanidade, primeiro no centro das cidades e, mais tarde, quando o foco mortal se dissemina, no centro dos subúrbios” (HARVEY, 2004, p.187). A partir da ideia da cidade ter o perfil de um crônico desenvolvimento geográfico desigual, Harvey (2004, p.201), ainda aponta que:

A riqueza se movimenta, seja se afastando ainda mais da cidade, rumo a ex-urbes que excluem explicitamente os pobres, os desprivilegiados e os marginalizados, seja se fechando por trás de altos muros, em “privatopias” suburbanas ou “comunidades fechadas” na área urbana. Os ricos formam guetos de opulência (suas “utopias burguesas”) e solapam conceitos de cidadania, de pertinência social e de apoio mútuo.

No âmbito da Região Metropolitana do Recife (RMR), nota-se que a expansão dessas novas formas de produção de moradia se encontra direcionada aos polos onde há ações de dinamização desempenhadas através do Estado: ao sul, em torno do Complexo Industrial e Portuário de Suape ; a oeste, com a implantação da Arena Pernambuco vinculada ao projeto Copa do Mundo 2014; e ao norte, indo além dos limites da RMR, com a implantação dos complexos industriais voltados à fábrica da FIAT, ao polo fármaco-químico e vidreiro no município de Goiana. A disseminação desses empreendimentos para as áreas periféricas é ressaltada por Souza *et al.* (2015, p.252) “é por meio desses novos produtos imobiliários que se processa, assim, um movimento em direção à franja metropolitana,

conformando, pois, uma tendência à desconcentração de parte das famílias de mais alta renda e a formação de uma nova espacialidade periurbana”.

Diante disso, seguindo a lógica global, os agentes promotores imobiliários, buscam cada vez mais expandirem seus mercados para continuarem seu ritmo de acumulação. Na RMR, esses agentes, ao buscarem a inovação como peça chave para essa expansão, seguem os fluxos de investimentos realizados por meio do Estado, articulando-se com os poderes a nível local (o poder administrativo a nível municipal e os proprietários fundiários) para viabilizar os empreendimentos. Em paralelo a isso, levam essa forma “pré-moldada” de produção de moradia, influenciando — através da mídia (um dos agentes da máquina de crescimento urbano), novas condições de vida à demanda da classe média e alta, modificando a paisagem existente, bem como ocasionando uma negação do território já consolidado. E, a partir dessa dinâmica, se insere o município de Goiana, que mesmo não integrando a RMR, é o principal polo dinamizador de investimentos do Estado ao norte dessa região.

GOIANA: “A CIDADE DAS OPORTUNIDADES”⁵

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO E O NOVO CONTEXTO DE CENTRALIDADE ECONÔMICA REGIONAL

O município de Goiana se localiza no estado de Pernambuco, na Mesorregião da Zona da Mata e na Região de Desenvolvimento Mata Norte, sendo considerado um polo regional (PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANA, 2004). Goiana está situada em uma posição estratégica, localizada a 65,9km do Recife e a 52km da capital do estado da Paraíba, João Pessoa. Segundo a estimativa do censo (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), em 2015, a cidade possuía 78 618 habitantes, o que representa uma pequena variação positiva em relação a 2010, na ordem de 4%. Cerca de 77% da população é urbana com densidade de 176,34 habitantes/km². A maioria da população mora em casas cujo acesso à rede geral de abastecimento de água chega a 85% (incluindo poços dentro da propriedade); a coleta de lixo chega a 80%; o acesso à energia elétrica chega na ordem de 90%; e a tímidos 23% de ligação à rede coletora de esgoto. Aproximadamente 70% dos domicílios declararam renda de até dois salários mínimos (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2010).

Em relação à economia, em 2007, Goiana se firmou na liderança da região da Mata Norte, com o Produto Interno Bruto (PIB) de R\$ 458 milhões. Em contraposição, o município tem quase 50% da população sendo beneficiária do Programa Bolsa Família do Governo Federal, um benefício direcionado à população de baixa renda (EMPRESA BRASILEIRA DE HEMODERIVADOS E BIOTECNOLOGIA, 2013).

Goiana foi criada em 1568, e constituída como município em 1892. A ocupação do espaço foi impulsionada pela implantação da cultura da cana-de-açúcar, favorecida pelas vantagens territoriais que contemplava topografia favorável, acesso fluvial e navegação

marítima. O contexto da produção do espaço, a partir da monocultura canavieira, se reflete diretamente na estrutura fundiária do município, como destacado no Diagnóstico do Plano Diretor Municipal de 2004:

A concentração fundiária em Goiana fica evidente quando se examina a situação dos imóveis rurais cadastrados pelo INCRA nas diferentes áreas do Município. Apenas 21 desses imóveis rurais, todos com área acima de 100ha, somam um conjunto de 20.119ha de área, perfazendo 92,74% do total da área dos imóveis rurais de Goiana. Deste grupo, dois únicos imóveis com área superior a 1000ha, ocupam 54,42% da área total de imóveis do município. [...] A terra pertence a muitos poucos, a economia não se diversifica, permanecendo concentrada em um único setor [...] (PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANA, 2004, p.32).

Goiana também abriga espaços de policultura, coco-da-baía, aquicultura, bem como de áreas cobertas por ecossistemas naturais protegidos por Unidades de Conservação de Uso Sustentável. No que concerne o uso e ocupação urbano, de acordo com a Agência Estadual do Meio Ambiente (2003), nas décadas de 1980 e 1990, o processo de expansão urbana do litoral avança para o norte, onde loteamentos envolveram os núcleos urbanos e antigos povoados. Paralelamente a ocupação próxima ao mar, mais valorizada, houve a ocupação das áreas mais afastadas em tabuleiros e alagados, com um padrão construtivo baixo, bem como baixa infraestrutura.

Além da região litorânea, o município também apresenta áreas urbanas nas áreas estuarinas, que “começaram a se formar na década de 1970 e intensificaram sua urbanização nas décadas subsequentes” (EMPRESA BRASILEIRA DE HEMODERIVADOS E BIOTECNOLOGIA, 2013, p.48). Atualmente, o processo de urbanização avança nesses núcleos, principalmente ao longo da Rodovia PE-49 e na Estrada Velha de Tejucupapo. “As obras de instalação do Polo Automotivo, nas proximidades, fez valorizar as terras do entorno, principalmente as localizadas ao longo da Estrada Velha de Tejucupapo, onde já se fala na construção de grandes condomínios residenciais” (EMPRESA BRASILEIRA DE HEMODERIVADOS E BIOTECNOLOGIA, 2013, p.51).

Do ponto de vista de estruturação do espaço urbano, em 1894, Goiana recebeu a indústria têxtil Fiação de Tecidos Goiana, que impulsionou a expansão até as duas primeiras décadas do Século XX, onde se adensaram as áreas já ocupadas e se consolidou o centro urbano. Esse processo foi desacelerado no início dos anos 1920 pela crise no setor açucareiro “desarticulando a malha urbana que, a partir de então, teria sua estruturação marcada pela segregação socioespacial e pela ocupação desordenada do solo” (AGÊNCIA ESTADUAL DO MEIO AMBIENTE, 2003, p.143).

A expansão da malha urbana a oeste se deu devido a implantação nos anos 1970 e 1980 de conjuntos habitacionais através do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), que

diversificaram o padrão de ocupação do solo existente e projetaram a expansão através de loteamentos naquela direção. Acrescenta-se a essas expansões, a implantação da Rodovia PE-075, nos anos 1980, que impulsionou a ocupação para sul e sudeste. Para leste o crescimento se deu em direção a Rodovia BR-101 (AGÊNCIA ESTADUAL DO MEIO AMBIENTE, 2003).

Até o início do século XXI, pode-se afirmar que a estrutura econômica de Goiana era fundamentada na monocultura canavieira, porém, nos últimos anos, o município vem assistindo à implantação, em seu território, de grandes empreendimentos, como um polo fármaco-químico, liderado pela Empresa Brasileira de Hemoderivados e Biotecnologia (HEMOBRÁS), um polo automotivo, capitaneado pela montadora de veículos Fiat (Jeep) e outras indústrias de grande porte, como a Companhia Brasileira de Vidros Planos (CBVP). Também foram anunciados grandes empreendimentos imobiliários (LYRA *et al.*, 2015).

A primeira planta industrial a confirmar sua instalação em Goiana foi a do empreendimento da estatal HEMOBRÁS, que serve de âncora ao Polo Fármaco Químico, e se responsabiliza em produzir medicamentos hemoderivados para suprir o Sistema Único de Saúde. O parque fabril da HEMOBRÁS começou a ser construído em 2010, com 48 mil m² de área construída, em um terreno de 25 hectares. As obras tinham previsão de acabar em 2016, além disso, o funcionamento operacional está previsto para iniciar em 2018, porém, desde 2012, uma parte da unidade já se encontra em operação⁶. De acordo com a Agência de Desenvolvimento de Goiana⁷, além da HEMOBRÁS, mais 10 indústrias formarão esse Polo e somarão investimentos de 1,06 bilhão de reais e vão gerar mais de 1 mil e 500 empregos.

Depois da HEMOBRÁS, foi anunciada em Goiana a implantação da montadora de automóveis Fiat (do grupo Fiat-Chrysleral Automobile) da marca Jeep, em funcionamento desde 2015, bem como de empresas que integrarão o parque de fornecedores do Polo Automotivo. Essa unidade é a segunda planta industrial da Fiat no Brasil e está localizada em uma área de 444 hectares, às margens da Rodovia BR-101.

Para subsidiar a sua implantação no município, a montadora recebeu financiamento público e benefícios fiscais. O financiamento para a implantação em Goiana foi de até 85% do investimento total, realizado pelo governo federal por meio do BNDES, do Banco do Nordeste e da Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste (Sudene). E os benefícios fiscais serão concedidos por cinco anos após a produção de carros⁸.

No que consiste a empresa âncora do Polo Vidreiro, a empresa foi anunciada primeiramente como CBVP, e posteriormente adquirida pela Vivix — Vidros (Goiânia, Go, Brasil), e teve suas atividades iniciadas em 2014. A Vivix é uma empresa do Grupo Cornélio Brennand com parceria tecnológica com o grupo francês *Fives*, e teve um investimento de R\$1,04 bilhão, gerando cerca de 410 novos empregos diretos e mais de 1 500 empregos indiretos⁹.

Pode-se inferir que a implantação desses três polos industriais coloca Goiana em uma fase de divisão territorial e social do trabalho, onde o rural cede lugar ao urbano, seja na questão fundiária, seja na questão do trabalho. Essa nova divisão territorial faz parte da estratégia do Estado de Pernambuco de estruturação de um Polo Industrial de Desenvolvimento Norte, criando, assim, um eixo estrutural ao norte da RMR que qualificou o município de Goiana como um importante indutor da dinâmica econômica regional. Essa polarização dos investimentos do Estado, bem como de parcerias público-privadas, pode se enquadrar como uma nova estratégia de acumulação e uma aliança de interesses da máquina do crescimento urbano.

Essa reconfiguração também introduz no município condições físicas de infraestrutura, principalmente viária, visando a circulação de mercadorias. Nesse sentido ressalta-se, principalmente, a duplicação da Rodovia BR-101 Norte, concluída em 2013, como também a perspectiva de construção do Arco Metropolitano na qual pretende-se assegurar uma ligação rodoviária entre o Complexo Industrial e Portuário de Suape e Igarassu, conectando as principais rotas de transporte, beneficiando significativamente o município de Goiana. São os novos sistemas de objetos e ações¹⁰ que passam a garantir o fluxo de capital pretendido condizente com a nova ordem de divisão do trabalho que se instaura.

Essa infraestrutura tem importância não apenas para os investimentos advindos dos empreendimentos produtivos, mas também são potenciais indutores de valorização das terras dos proprietários fundiários e de investimentos de agentes imobiliários. O lugar passa a assumir a condição de ‘imagem quente’, como defendido por Feagin (1987), atraindo investimentos especulativos de toda ordem. O clima de bons negócios, portanto, passa a tomar conta de Goiana e a partir de então, a máquina de crescimento urbano, segundo a teoria de Logan e Molotoch (1996), começa a operar. É o ponto de partida para o lançamento de novos produtos imobiliários.

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO SOB A ÓTICA DOS NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS

A partir das ações estruturadoras que vêm ocorrendo no município, há como consequência a crescente valorização do solo que afeta diretamente a questão da moradia. A moradia deixa de ter valor de uso e passa a ter valor de troca. A pesquisa realizada pela Empresa Brasileira de Hemoderivados e Biotecnologia (2013, p.64) aponta que, em Goiana:

O processo de implantação dos novos polos industriais valorizou exponencialmente os imóveis, diminuindo sua oferta e iniciando uma movimentação de famílias que, não tendo como arcar com o aumento dos alugueis, deslocam-se para regiões menos valorizadas, geralmente nas periferias ou nas cidades do entorno. Há muitos casos em que os próprios donos desocupam as residências, para alugá-las ou vendê-las, aproveitando a explosão do mercado imobiliário.

Imagem quente, clima de bons negócios e a exacerbação do valor de troca sobre o valor de uso, conferem protagonismo à máquina de crescimento urbano, em especial, ao mercado imobiliário em parceria com os proprietários de terra, para juntos definirem a criação de novas localizações com seus respectivos produtos imobiliários a despeito das reais demandas. Em Goiana, esses produtos imobiliários, listados no Quadro 1 abaixo, encontram-se distribuídos conforme mostra a Figura 1 seguinte, ocupando duas regiões principais: a cidade de Goiana, seguindo o eixo das Rodovias PE-075 e PE-062, e as praias, seguindo o eixo da Rodovia PE-049.

Em sua maioria, tratam-se de produtos que apresentam uma ampla infraestrutura comum (Quadro 1) que atendem os seus moradores “fechados entre muros”. Todas as incorporadoras são pernambucanas e todos os empreendimentos estão em fase de vendas e a grande maioria em fase de construção, exceto dois que já estão concluídos. No que diz respeito aos apartamentos, apenas dois recebem financiamento do programa federal Minha Casa Minha Vida, sendo oferecidos no Portal Goiana Residence e no *Northville Residence* (condomínio vertical dentro do bairro planejado Northville); o primeiro com renda familiar prevista de três salários mínimos, e o segundo para renda de cinco a dez salários mínimos.

Ao se tratar de bairros planejados, o *Northville*, anunciado como “O primeiro bairro planejado da Mata Norte”¹¹ está sendo construído num terreno de cinquenta hectares às margens da Rodovia PE-075 e próximo a cidade de Goiana. De acordo com Silva (2015),

QUADRO 1 — Novos Produtos Imobiliários lançados em Goiana (PE).

Tipologia	Nome/Localização	Incorporadora
Bairro Planejado	Northville Eixo PE-075/PE-062	Grupo Empresarial Paradigma: AWM Engenharia, CA3 Construtora, Malus Incorporadora e São Bento Empreendimentos
Condomínio fechado (vertical)	Portal Goiana Residence Eixo PE-075/PE-062	Inocoop Plus
	Caminho da Praia Residence Club Eixo PE-049	Patrimônio Incorporações
Condomínio fechado (horizontal)	Condominio Privê Mirante do Mar Eixo PE-49	Imobi Desenvolvimento Urbano
	Reserva Ecolife: Parque das Palmeiras Eixo PE-075/PE-062	Imobi Desenvolvimento Urbano
	Goiânia Beach Life Eixo PE-049	Imobi Desenvolvimento Urbano
Loteamentos abertos com características de “bairros planejados”	Novo Horizonte Eixo PE-075/PE-062	Grupo de Investimentos Bom Negócio
	Portal do Mar Eixo PE-049	AMP Empreendimentos imobiliários, Aparauá Ecoaventura, Carvalheira Soluções Imobiliárias
	Vista Plena Eixo PE-075/PE-062	Vista Plena Empreendimentos

Fonte: Elaborado pelos autores (2016)¹³.

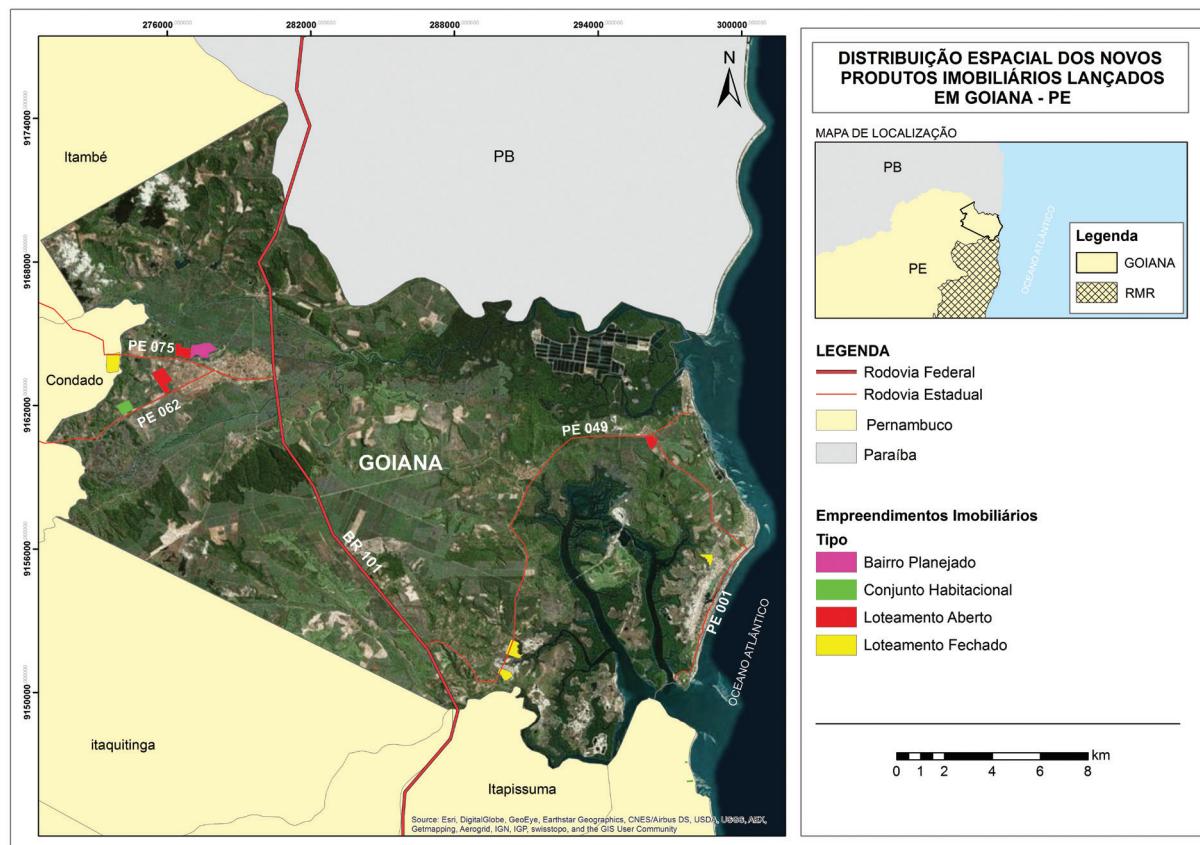


FIGURA 1 — Distribuição Espacial dos Novos Produtos Imobiliários lançados em Goiana (PE).

Fonte: Elaborado pelos autores a partir de GEOEYE (2015).

em 2012, o Grupo planejou um empreendimento sem infraestrutura, apenas com lotes, mas, conforme o gestor administrativo e financeiro, a chegada da fábrica da FIAT fez com que o projeto fosse alterado para um bairro planejado.

Por ter um formato de bairro, o empreendimento oferta, além de projetos residenciais, também um complexo de comércio e serviços. Esse complexo ainda terá uma área institucional com uma Unidade de Pronto Atendimento, especializada, e o Tribunal de Justiça de Pernambuco, situado num terreno de 7.500m² doado pelo consórcio Paradigma (SANDES, 2014), marcando, assim, a sinergia entre o Estado e os agentes promotores imobiliários, sacramentando os agentes da máquina de crescimento local.

Há a tendência da inserção dos equipamentos como um atrativo para a venda, bem como esse produto como um modelo estandardizado que busca novos espaços. Nesse sentido, a incorporadora Imobi Desenvolvimento Urbano, que tem três empreendimentos lançados no município, sustenta que uma das estratégias adotada é oferecer maior quantidade de equipamentos possíveis mantendo um preço acessível e, assim, correr menos riscos: “Não tem como não ser afetado pela crise, mas percebemos que existem produtos



FIGURA 2 — Recorte do mapa de Zoneamento do Plano Diretor Municipal de Goiana.

Fonte: (PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANA, 2004).



FIGURA 3 — Delimitação dos Condomínio Fechados Caminho da Praia e Goiana Beach Life.

Fonte: Elaborado pelos autores (2016)¹⁴, a partir da imagem Google Earth (2015).

específicos que sofrem menos com isso. Como a área é muito promissora, estamos indo bem com as vendas [...]” (MERCADO..., 2015, *online*). Diante disso, a dinâmica industrial municipal, bem como a dinâmica dos equipamentos adicionais dos empreendimentos, são exaltadas no marketing do produto.

No que condiz a distribuição dos empreendimentos em direção à praia, essa, conta com recursos da natureza como fator de valorização urbana: trata-se do fator locacional diferenciado causando renda de monopólio¹². Um exemplo disso é o empreendimento Goiana Beach Life (Figura 3), situado às margens da Rodovia PE-049 que tem ligação direta às praias do município, sendo “uma superestrutura a poucos minutos da praia” (GOIANA BEACH, 2016). Verifica-se assim, um processo de expansão urbana a partir da atuação do setor privado que prevê inclusive mudanças no uso do solo não constantes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Goiana, que foi aprovado em 2006 (PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANA, 2006). Pode-se observar, a partir da comparação entre as Figuras 2 e 3, que os condomínios Caminho da Praia e Goiana Beach Life estão situados na Zona de Recuperação Ambiental, que, de acordo com o Plano Diretor Municipal, pressupõe ocupação com baixa densidade (PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANA, 2006).

Visto que o Plano Diretor Municipal foi aprovado há dez anos, quando não estavam previstos os novos empreendimentos industriais e habitacionais para a região, ele necessita revisão e atualização com ampla participação da sociedade civil, como apontado na pesquisa qualitativa com os atores sociais locais do município (LYRA *et al.*, 2015). Esta pesquisa ainda aponta que, a partir do anúncio dos bairros planejados, os atores locais “temem a criação de nichos privilegiados, nos quais o acesso aos bens públicos será garan-

tido em quantidade e qualidade satisfatórias, enquanto a Goiana tradicional, com seu rico patrimônio arquitetônico e cultural, poderá permanecer à margem dos efeitos benéficos que possam advir do crescimento econômico” (LYRA *et al.*, 2015, p.1126). No entanto, a se avaliar pela lógica da máquina de crescimento local, o Plano Diretor tende a seguir os interesses de sua elite local em associação ou não com capital externo, a despeito da desigualdade espacial resultante.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir do que foi discutido, percebe-se que o município de Goiana vem passando por uma nova divisão territorial do trabalho, impulsionada pelo processo de reestruturação econômica e territorial, tendo na indústria seu principal elemento propulsor. O papel do estado de Pernambuco tem sido determinante para o estabelecimento desse novo quadro, atraindo novos investimentos públicos e privados para a região. Esses investimentos vêm ocasionando a valorização do solo municipal e sua expansão, objetivando como cliente uma demanda solvável.

Embora Goiana ainda não esteja em uma fase de acumulação capitalista avançada, a ponto de apresentar empresas que negociem fundos de investimento imobiliário percebe-se claramente o investimento no circuito secundário de capital através da ação coordenada entre capital industrial, os proprietários fundiários, promotores imobiliários e o Estado que resulta na oferta dos novos produtos residenciais.

Nesse contexto, os agentes promotores imobiliários tiram proveito do clima de bons negócios para lançarem novos empreendimentos habitacionais, criando novas localizações que têm como âncora os polos industriais implantados ou em implantação. A resultante espacial observada é fruto da aliança entre proprietários fundiários, capital industrial e promotores imobiliários, convertendo as terras, outrora canaviais em áreas urbanas. Às margens das rodovias PE-075 e PE-062, observam-se o lançamento de produtos imobiliários cuja oferta habitacional é mais diversificada (como é o caso do Portal Goiana *Residence* e do *Northville Residence*), se comparado aos produtos lançados ao longo da PE-049, cuja localização é mais próxima ao mar. Essa relação se deve ao fato da dinâmica intraurbana e, consequentemente, do fator localização, que determinou historicamente que as camadas populares fossem direcionadas para a expansão oeste (os conjuntos habitacionais ali instalados durante as décadas de 1970-1980), restando a vista mar para uma demanda solvável.

Vale ressaltar que a atuação dos agentes imobiliários é voltada para a implantação da infraestrutura necessária para a reprodução do capital, o que faz com que Goiana ainda tenha grandes desafios a enfrentar para que, de fato, ela seja a “cidade das oportunidades”. Para tanto, cabe ao Estado, expresso sobretudo pelos gestores municipais, o desafio de ao receber os investimentos, saber impor condicionantes de implantação e contrapartidas que, efetivamente, resultem em melhores condições de vida para a maioria da população e não apenas de uma parte, como tem sido usual ao longo do processo de urbanização brasileira.

NOTAS

1. Conforme Projeto de Lei nº 10/2015 apresentado à Assembleia Legislativa de Pernambuco, ainda em tramitação.
2. Ressalta-se que mesmo procedimento foi tomado em novembro de 2016 permanecendo-se inalterada as posições de lançamento imobiliário.
3. O PRODETUR foi criado em 1991 e inicialmente atendia somente à região Nordeste, tendo como principal meta o fortalecimento do turismo consolidando a região Nordeste como importante destino turístico internacional. Atualmente, o Programa é extensível a todas as regiões do País (ARAUJO, 2016).
4. Tomando como modelo os condomínios americanos, a construtora Albuquerque & Takaoka traria o modelo de condomínio — clube para a cidade de São Paulo, o condomínio Ilhas do Sul, e para a expansão sudoeste da cidade, o empreendimento Alphaville, no modelo de condomínios fechados (VARGAS & ARAUJO, 2014).
5. Conforme *slogan* utilizado pela atual (2010-2014) gestão da Prefeitura de Goiana. Disponível em: <<http://pmgpe.com/>>. Acesso em: 29 jun. 2016.
6. Conforme apresentado na página da empresa. Disponível em: <<http://www.hemobras.gov.br/Section/Nos+somos+a+Hemobras/Nossa+F%C3%A1brica/745>>. Acesso em 4 jul. 2016.
7. Conforme apresentado na página da agência. Disponível em <<http://adgoiana.pe.gov.br/farma-coquimico>>. Acesso em: 4 jul. 2016.
8. Informações fornecidas pela AD GOIANA em visita ao local.
9. Informações disponíveis no site da empresa (2013). Disponível em: <<http://vivividrosplanos.com.br/releases/view/cbvp-na-reta-final-para-inicio-da-operacao-da-sua-planta-de-vidros-planos>>. Acesso em: 5 jul. 2016.
10. Araujo e Vargas (2013), a partir de Santos (2006) definem o espaço como um conjunto indissociável de sistemas de objetos e ações. Fixos (os objetos, o ambiente construído) e fluxos (as vias), que juntos propiciam a circulação do capital.
11. Conforme o *slogan* apresentado na página do empreendimento. Disponível em: <<http://www.northville.com.br/>>. Acesso em: 9 jul. 2016.
12. Sobre renda de monopólio e fator localização, há extensa bibliografia a tratar do tema (BOTE-LHO, 2007; HARVEY, 2013; LIPIETZ, 1988; LOJKINE, 1997; MORAES, 1999; VARGAS, 2014; VILLAÇA, 2001). Para o que interessa neste artigo, fica-se com o entendimento de que a renda de monopólio está relacionada às qualidades especiais do lugar, no caso, a vista mar, que potencializa o valor de troca em relação ao valor de uso.
13. Dados obtidos através de pesquisa realizada durante o período de junho a julho de 2016, utilizando como ferramenta de busca os sites dos empreendimentos, bem como os sites referentes a esses, disponíveis abaixo: Northville: Disponível em: <<http://www.northville.com.br/empreendimento>>; Portal Goiana Residence: Disponível em: <<http://www.portalgoianaresidence.com.br/home/empreendimento.php>>; Caminho da Praia Residence Club: Disponível em: <<https://www.facebook.com/Condom%C3%ADnio-Residencial-Caminho-da-Praia-631703693609920>>; Condomínio Privê Mirante do Mar: Disponível em: <<http://www.imobi.com.br/imoveis/mirante-do-mar>>; Reserva Ecolife Parque das Palmeiras: Disponível em: <<http://www.imobi.com.br/imoveis/parque-das-palmeiras>>; Goiana Beach Life: Disponível em: <<http://www.imobi.com.br/imoveis/goiana-beach-life>>; Loteamento Novo Horizonte: Disponível em: <<http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/imoveis/noticia/2015/05/22/mercado-imobiliario-permanece-aquecido-em-goiana-182279.php>> e <<http://www.blogdoandersonpereira.com/2015/04/habitacao-goiana-recebera-um-novo.html>>; Loteamento Portal do Mar: Disponível em: <<http://www.loteamentoportaldomar.com.br/>> e Loteamento Vista Plena: Disponível em: <<http://vistaplenagoiana.com.br/>> Acesso em: jun./jul. 2016.

14. Delimitação e distribuição espacial dos empreendimentos obtidos a partir de pesquisas realizadas durante o período de junho a julho de 2016, utilizando como ferramenta sites referentes aos empreendimentos, disponíveis abaixo: Caminho da Praia Residence Club: Disponível em: <<http://www.expoimovel.com/imovel/terrenos-loteamentos-comprar-vender-pontas-de-pedra-goiana-pernambuco/238544/pt/BR>>; Goiana Beach Life: Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=2yvf71Otcuo>>. Acesso em: 1 jul. 2016.

REFERÊNCIAS

- ABRAMO, P. *A cidade caleidoscópica*. Rio de Janeiro: Bertrand do Brasil, 2007.
- AGÊNCIA ESTADUAL DE MEIO AMBIENTE. *Diagnóstico socioambiental do Litoral Norte de Pernambuco*. Recife: CPRH, 2003.
- ARAUJO, C.P. Paraísos à beira-mar: os empreendimentos turísticos imobiliários. In: VARGAS, H.C.; PAIVA, R.A. *Turismo, arquitetura e cidade*. Barueri, São Paulo: Manole, 2016. p.111-132.
- ARAUJO, C.P.; VARGAS, H.C. Sorria: você está na Bahia: a urbanização e a turistificação do litoral baiano. *Revista de Geografia e Ordenamento do Território*, n.1, p.23-41, 2013. Disponível em: <cegot.org/ojs/index.php/GOT/article/download/2013.3.002/31>. Acesso em: 25 ago. 2016.
- BOTELHO, A. *O Urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. São Paulo: Annablume, 2007.
- CHESNAIS, F. *A mundialização do capital*. São Paulo: Xamã, 1996.
- CORRÊA, R.L. *O Espaço urbano*. 4. ed. São Paulo: Ática, 1995.
- EMPRESA BRASILEIRA DE HEMODERIVADOS E BIOTECNOLOGIA. *Análise Participativa da Realidade Socioambiental de Goiana*. Recife: Hemobrás, 2013.
- FEAGIN, J.R. The secondary circuit of capital: Office construction in Houston, Texas. *International Journal of Urban and Regional Research*, v.11, n.2, p.172-190, 1987.
- GEOEYE. *GEOEYE Product Guide v1.0.1*. Available from: <http://www.Geoeye.com.corpSite>. Cited: Nov. 30, 2015.
- GOIANA BEACH. *Goiana Beach Life: uma superestrutura a poucos minutos da praia!* 2016. Disponível em: <<http://www.imobi.com.br/imoveis/goiana-beach-life>>. Acesso em: 10 jul. 2016.
- GOOGLE EARTH. *Condomínio Fechados Caminho da Praia e Goiana Beach Life*. 2015. Disponível em: <<https://www.google.com/earth/>> Acesso em: 4 jun. 2017.
- HARVEY, D. *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Annablume, 2005.
- HARVEY, D. *Espaços de Esperança*. São Paulo: Edições Loyola, 2004.
- HARVEY, D. *O enigma do capital: e as crises do capitalismo*. São Paulo: Boitempo, 2011.
- HARVEY, D. *O Neoliberalismo: história e implicações*. 5.ed. São Paulo: edições Loyola, 2014.
- HARVEY, D. *Os limites do capital*. São Paulo: Boitempo, 2013.
- HARVEY, D. *The urban experience*. Baltimore: Johns Hopkins University Press, 1989.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Censo demográfico 2010*. Rio de Janeiro: IBGE, 2010.
- LIPIETZ, A. *O capital e seu espaço*. São Paulo: Nobel, 1988.
- LOGAN, J.R.; MOLOTCH, H.L. The city as a GrowthMachine. In: FAISTEIN, S.S.; CAMP-BELL, S. *Readings in urban theory*. Oxford: Blackwell, 1996. p.291-338.
- LOJKINE, J. *O estado capitalista e a questão urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

LYRA, T.M.; BEZERRA, A.C.V.; ALBUQUERQUE, M.S.V. Os desafios dos polos de desenvolvimento nas perspectivas dos atores de Goiana, Pernambuco. *Physis Revista de Saúde Coletiva*, v.25, n.4, p.1117-1139, 2015.

MERCADO Imobiliário permanece aquecido em Goiana. *JC Online*, 22 maio 2015. Disponível em: <<http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/imoveis/noticia/2015/05/22/mercado-imobiliario-permanece-aquecido-em-goiana-182279.php>>. Acesso em: 10 jul. 2016.

MORAES, A.C.R. *Contribuições para a gestão da zona costeira do Brasil: elementos para uma geografia do litoral brasileiro*. São Paulo: Hucitec, 1999.

PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANA. Lei nº 1987, de 24 de setembro de 2006. Dispõe sobre o desenvolvimento urbano do município de Goiana, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do município e dá outras providências. *Prefeitura Municipal de Goiana*, Goiana, 24 set. 2006.

PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANA. *Plano diretor de desenvolvimento urbano de Goiana*. Goiana: Prefeitura Municipal de Goiana. 2004. v.1. Disponível em: <http://adgoiana.pe.gov.br/pdf/Plano_Diretor_Volume_1.pdf>. Acesso em: 27 de jul. 2017.

SANDES, G. Goiana vai ganhar seu primeiro hotel. *JC Online*, 19 jul. 2014. Disponível em: <<http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/economia/pernambuco/noticia/2014/07/19/goiana-vai-ganhar-seu-primeiro-hotel-136320.php>>. Acesso em: 9 jul. 2016.

SANTOS, M. *A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção*. 4.ed. São Paulo: Edusp, 2006.

SILVA, C. *O canavial virou fábrica de automóveis*: unidade da Jeep, do Grupo Fiat Chrystaler, muda cenário industrial no Nordeste. São Paulo: Grupo Estadão, 2015. Disponível em: <<http://economia.estadao.com.br/noticias/geral,o-canavial-virou-fabrica-de-automoveis,1668049>>. Acesso em: 12 jul. 2016.

SOUZA, M.A.A. et al. As formas de provisão da moradia na configuração socioespacial da Região Metropolitana do Recife. In: SOUZA, M.A.A.; BITOUN, J. (Org.) *Recife: transformações na ordem urbana*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. p.241-285.

VARGAS, H.C. O fator localização revisitado. In: VARGAS, H.C.; ARAUJO, C.P. *Arquitetura e mercado imobiliário*. Barueri: Manole, 2014. p.35-51.

VARGAS, H.C.; ARAUJO, C.P. Habitação e dinâmica imobiliária em São Paulo: 1870-2014. In: VARGAS, H.C.; ARAUJO, C.P. *Arquitetura e Mercado Imobiliário*. Barueri: Manole, 2014. p.129-171.

VILLAÇA, F. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

WILDERODE, D.J.V. *Cidade à venda: interpretações do processo imobiliário*. 2000. Tese (Doutorado) — Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000.

CRISTINA PEREIRA DE ARAUJO | Universidade Federal de Pernambuco | Departamento de Arquitetura e Urbanismo | Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano | Observatório Pernambuco de Políticas Públicas e Práticas Socioambientais (Observatório das Metrópoles – Núcleo Recife) | Av. da Arquitetura s/n., Cidade Universitária, 50740-550, Recife, PE, Brasil | Correspondência para/*Correspondence to:* C.P. ARAUJO | E-mail: <crisaraudo@gmail.com>.

ALEXANDRA OLIVEIRA LUNA | Universidade Federal de Pernambuco | Programa de Pós-Graduação em Geografia | Laboratório de Estudos sobre Espaço e Política | Recife, PE, Brasil.

Recebido em
30/8/2016,
reapresentado
em 3/4/2017 e
aprovado em
25/5/2017.