



## **A EVOLUÇÃO DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NO ENTORNO DO COMPLEXO INDUSTRIAL E PORTUÁRIO DO PECÉM - CIPP**

### **Autores:**

Francisca Bruna Santiago Viana Cavalcante - UFC - brunasantia gocavalcante@gmail.com

### **Resumo:**

O Complexo Industrial e Portuário do Pecém (CIPP), localizado entre São Gonçalo do Amarante e Caucaia, na Região Metropolitana de Fortaleza, desencadeou um forte processo de valorização de terras no entorno. Cegos pela promessa de criação de empregos e consequente aumento da demanda habitacional, agentes imobiliários identificaram a região como boa para investir, se apropriando do território de forma avassaladora e veloz. Este artigo busca compreender como se deu a evolução da produção imobiliária no entorno do CIPP, resgatando seu passado veranista e caracterizando novas tendências. Por fim, percebe-se a demanda habitacional como uma questão antiga, apesar de regida por intenções diversas. Contudo, novas soluções são apresentadas devido ao contexto global de hiper mercantilização da terra, que faz com que a questão financeira se sobreponha às reais necessidades da população; e devido ao CIPP como articulador de processos multi e interescares mais amplos que o que se costumava ter.

# A EVOLUÇÃO DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NO ENTORNO DO COMPLEXO INDUSTRIAL E PORTUÁRIO DO PECÉM - CIPP

## INTRODUÇÃO

O Complexo Industrial e Portuário do Pecém (CIPP) foi instalado no litoral oeste da Região Metropolitana de Fortaleza (RMF), há aproximadamente 50km da capital cearense (ver figura 01). Sua área de 13,337 é dividida pela fronteira dos municípios de São Gonçalo do Amarante (SGA) (46,75%) e Caucaia (53,25%).

O complexo teve seus estudos de implantação iniciados na década de 90 e desde então tem sido um grande reestruturante da região, que não tinha a tradição industrial em sua história, composta, na verdade, por municípios de economia pouco relevantes na conjuntura metropolitana. Hoje, devido ao porto e a vinda de grandes indústrias de capital estrangeiro como a Companhia Siderúrgica do Pecém (CSP) e a Termelétrica do Pecém (UTE), a dinâmica urbana no entorno do CIPP se transformou radicalmente, conectando a escala local a fluxos regionais, nacionais e globais.

Uma das respostas mais claras às transformações consequentes do CIPP foi o crescimento socioeconômico a região. Em 2015, os PIBs dos dois municípios estavam entre os 7 maiores do estado. Em relação à demografia, SGA teve um aumento de sua população em 49,87%, enquanto Caucaia quase a dobrou, de acordo com os perfis municipais do IPECE (2017).

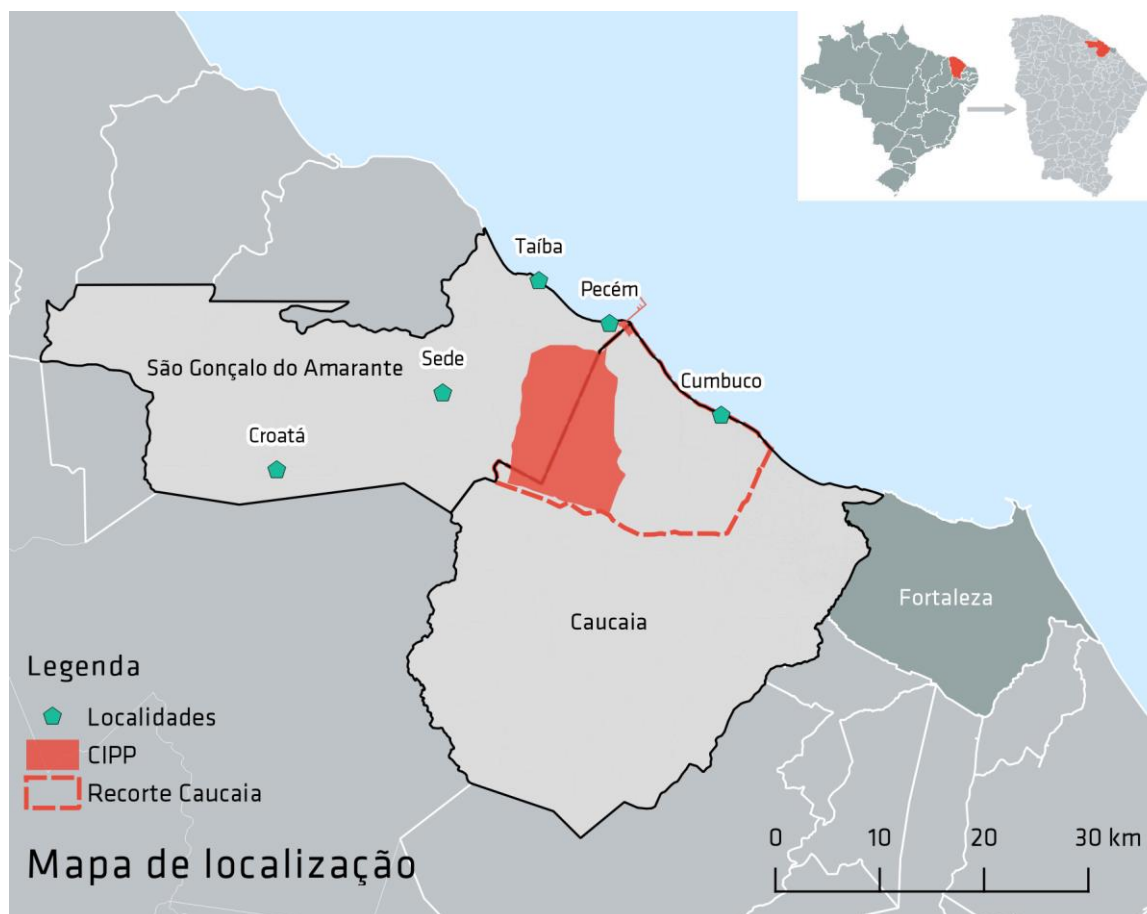
Logicamente, este crescimento tão veloz desencadeou um problema de cunho social. O Governo do Estado está fortemente comprometido com o mantimento do crescimento do complexo e com a legitimação de seus investimentos em uma obra de porte tão grandioso se comparada às demais infraestruturas cearenses. Uma das questões sempre levantadas é a geração de empregos que o CIPP geraria, o que de fato se concretizou. Foram 23 mil empregos criados<sup>1</sup>, dos quais muitas das vagas foram preenchidas por funcionários de fora do estado, já que localmente faltam funcionários capacitados para tais atividades. Logo se criaria uma demanda por habitação, encarada pelo mercado imobiliário como oportunidade de investimento e expansão para o setor já tão saturado em outros pontos da metrópole. Rapidamente os agentes imobiliários se prontificaram a resolver esse “problema”, culminando na multiplicação numa velocidade impressionante de grandes loteamentos e condomínios

---

<sup>1</sup> De acordo com dados do Anuário do Ceará 218-2019 do jornal O Povo. Disponível em: <<http://www.anuariodoceara.com.br/empresas-no-porto-do-pecem-ceara/>>. Acessado em 06 nov. 2018.

fechados na área, transformando de forma intensa a paisagem outrora pouco modificada pelo homem.

Figura 01 – Mapa de localização do CIPP.



Fonte: Mapa produzido pela a autora sobre base do Censo IBGE 2010.

Tendo em vista a importância de compreender os impactos que a apropriação intensa desses municípios frágeis no contexto metropolitano por grandes empreendimentos imobiliários, este trabalho procura entender como se deu a evolução da produção imobiliária na região. Entretanto, para se entender essa evolução, é necessário também levantar os padrões de ocupação do solo anteriores ao CIPP, o que nos leva a conhecer o primeiro *boom* imobiliário ocorrido no litoral oeste, consequência do veranismo que se popularizava no nordeste nas décadas de 70 e 80.

Assim, os objetivos específicos são:

- Entender como se deu o primeiro *boom* imobiliário no entorno do CIPP com a popularização do veranismo;
- Caracterizar a atual produção imobiliária que está se desenvolvendo na área de influência do CIPP;
- Relacionar os dois períodos no intuito de entender suas semelhanças e diferenças;

O município inteiro de SGA e a porção noroeste de Caucaia foram escolhidos como recorte espacial da pesquisa com o intuito de separar as áreas de influência direta do complexo. A porção leste das terras caucaienses estão principalmente sobre a influência de Fortaleza, devido ao seu histórico de “cidade dormitório” da capital (DIÓGENES, 2012), por isso foram excluídas da análise.

Já o recorte temporal foi definido a partir da década de 70, quando os primeiros veranistas “descobrem” as belezas naturais do litoral oeste do Ceará e dão início a sua apropriação do espaço que constrangeria o padrão de construção dos agricultores e pescadores que ali habitavam primordialmente, além de abalar o próprio cotidiano das populações tradicionais. O recorte se encerraria em agosto de 2018, com a concretização da parceria entre o Porto de Roterdã e do Pecém, tendo em vista a hipótese de que os acontecimentos mais importantes na história do CIPP se relacionam diretamente com o ritmo da nova produção imobiliária na região.

Para atingir os objetivos específicos, inicialmente foi feita uma revisão da bibliografia para levantar informações sobre o processo de ocupação do litoral oeste pela segunda residência, usando autores como DANTAS (2011), PEREIRA (2012) e ALBUQUERQUE e CARVALHO (2001). Já para reunir as informações do segundo período estudado, foram levantados os grandes empreendimentos imobiliários concretizados a partir de 1995, com a ajuda de material publicitário e visitas de campo. Este trabalho identificou 29 empreendimentos, dentre eles loteamentos habitacionais, condomínios fechados e resorts. Uma corretora imobiliária de longa história na região estima haver pelo menos 50 desses empreendimentos dentro da área estudada, porém ela leva em consideração também aqueles que foram aprovados, mas nunca construídos, ou que chegaram a se concretizar, mas que por fracasso nas vendas nunca foram ocupados. Devido à falta de informação sobre eles, este trabalho os desconsidera.

Para se encaixar na categoria de “grande empreendimento imobiliário”, o projeto deveria ter a área mínima de 1 ha. Além disso, o foco foi restrito a aqueles que sejam, pelo menos em parte, residenciais, o que excluiria muitos produtos imobiliários da praia do Cumbuco, em Caucaia, área de caracterizada pela sua quantidade de pousadas, apartamentos para o aluguel de temporada e *resorts* voltados exclusivamente para serviços hoteleiros. Esta decisão foi tomada porque durante a pesquisa, foi identificado que o desenvolvimento do Cumbuco está pouco relacionado com a vinda do CIPP, e se associa mais ao processo tradicional de turistificação do litoral oeste.

Em materiais publicitários e visitas de campo, foram levantadas em campo e em materiais publicitários as seguintes características sobre os 29 empreendimentos selecionados: área, localização, relação com o entorno, dimensões do lote, número de unidades, valor de mercado, agentes envolvidos na sua realização, estratégias de marketing, equipamentos e infraestruturas inclusas no projeto. Complementando essas informações, 9 entrevistas semiestruturadas foram realizadas com as seguintes figuras:

- Uma família desapropriada pelo CIPP e reassentada na Parada;

- Funcionários da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Ambiental (SEPLAM) de Caucaia e do Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo (SEMURB) de SGA;
- Uma corretora imobiliária que acompanha a ocupação de SGA há 30 anos;
- Representantes das incorporadoras e imobiliárias atuantes no local: a imobiliária Luciano Cavalcante, TLT empreendimentos, Visão Empreendimentos, SG Desenvolvimento e Flat Shop imóveis.

Este artigo é apenas um fragmento de uma pesquisa maior, apoiada pela CAPES e FUNCAP, sobre a produção imobiliária no entorno do CIPP, que além do que foi proposto aqui, procura discutir com mais profundidade sobre o contexto global no qual o CIPP insere SGA e Caucaia; os principais agentes envolvidos nesse processo; o papel do Estado na controle dessa ocupação do solo e os instrumentos normativos os quais ele tem em mãos para fazê-lo; e sobre os impactos que esse padrão de parcelamento podem trazer no espaço.

Aqui, traremos uma breve discussão teórica sobre o mercado imobiliário como elemento fundamental do sistema capitalista neoliberalista que está em vigor atualmente. Essa revisão de literatura é importante para situar o objeto da pesquisa em um contexto histórico, tendo em vista que o espaço deve ser tratado em sua totalidade (SANTOS, 1985). Por isso, autores como ABRAMO (2007), FIX (2009), HARVEY (2006), LENCIONI (2017) e ROLNIK (2015) são resgatados.

Em seguida, há algumas considerações sobre o primeiro período correspondente ao veranismo no litoral oeste. Posteriormente, chegamos à caracterização do segundo *boom* imobiliário causado pelo CIPP e por fim concluímos com a as relações encontradas entre os dois períodos e com a discussão teórica, trazendo também quais as perspectivas para o futuro da região trazidas pelos agentes imobiliários entrevistados.

## CONSIDERAÇÕES TEÓRICAS SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO COM O ADVENTO DO NEOLIBERALISMO

Com a crise do sistema fordista no mundo e a internacionalização das relações mercadológicas, o capitalismo neoliberalista eclode a partir das décadas de 70 e 80. O conjunto de políticas criadas por esse novo sistema visava o desmanche do Estado de bem-estar social e a ampliação do livre mercado, da competição e da mercantilização, gerando um ambiente mais favorável a negócios urbanos (ROLNIK, 2015). É importante deixar claro que mesmo assim o Estado não se torna mínimo, pois continua criando condições para que a economia supere as crises inerentes ao próprio sistema (SANTOS, ELIAS, 1988).

Porém, de acordo com ABRAMO (2007), claramente mercado passa a ter um papel dominante em grande parte dos setores da sociedade, incluindo na questão habitacional e na produção da cidade. O mercado “era mediado pelo Estado na definição das regras de uso do solo e nas características das materialidades urbanas (urbanismo moderno e decisões de gasto estatal em infra-estrutura e equipamentos urbanos)” (ABRAMO, 2007, p. 25), além de que a tentativa de provisão de habitação de interesse social para a população mais frágil costumava ser feita pelo poder público. Após o gradual avanço do neoliberalismo, a flexibilização da

ocupação urbana formal foi acentuada, além de que o Estado abre espaço para os agentes imobiliários assumam a resolução do déficit habitacional.

As relações que envolvem a produção e a aquisição de habitação e terra também se transformam. A medida que o caráter mercadológico desses elementos se torna prioridade, os cidadãos passam a ser encarados principalmente como consumidores (ROLNIK, 2015), e os empreendimentos imobiliários são medidos a partir de seu preço, construídos não mais a partir da demanda, mas de forma a maximizar sua rentabilidade (SANTOS, 1985).

Todos esses processos de expansão do capitalismo e da mercantilização citados neste trabalho não são novos, inclusive no âmbito imobiliário, já que a especulação imobiliária e a atuação dos agentes imobiliários visando a maximização dos seus lucros já vinha sendo identificada desde Marx (HARVEY, 2006). Entretanto, percebemos que o novo caráter global é um diferencial nesse processo ao inserir nas dinâmicas locais agentes globalizados, quebrando a hierarquia tradicional entre os espaços que passava pela pequena cidade até a metrópole, a região e posteriormente o país e o mundo. Uma outra novidade no sistema capitalista é a predominância do financeiro em vários nichos da sociedade em via de continuar expandindo o capital. A invasão do capital financeiro sobre o imobiliário culminou na abertura de grandes incorporadoras e construtoras nacionais na bolsa de valores, resultando numa maior disponibilidade de crédito e liquidez do capital de giro, possibilitando a estruturação de bancos de terras e o financiamento de empreendimentos pelas próprias empresas, diminuindo sua dependência dos bancos (LENCIONI, 2017). Esse fato se refletiu no preço das terras em Fortaleza que, de acordo com Luciano Cavalcante em entrevista, aumentou 3 vezes mais seu valor, já que essa súbita disponibilidade de capital fictício fez com que vários grupos de outros estados buscassem investir no nordeste.

Com o crescimento da atuação do capital financeiro, a terra e a habitação se transformam em ativos financeiros, que poderão gerar renda por si só através de, por exemplo, valorização com o passar do tempo ou aluguel (FIX, 2009). Assim, esses elementos passam a ser tratados principalmente com um investimento, antes mesmo de potencializar. O uso é o que menos importa, a finalidade principal é a construção do imóvel em si, com o objetivo de lançá-lo ao mercado (LENCIONI, 2017). Isso pode descaracterizar a terra da sua função social inerente, se tornando um obstáculo e não mais um meio para o atingimento do direito à cidade para os cidadãos.

Naturalmente as dinâmicas neoliberalistas não se manifestaram igualmente em todos os pontos do globo, tendo em vista o contexto que estavam inseridas e seu histórico particular (ROLNIK, 2015). Por isso, o Ceará não se inseriu imediatamente nesse sistema, duplamente periférico por estar no Brasil, país de terceiro mundo, e por pertencer a uma região historicamente marginalizada, o nordeste. Essa postura, observada tanto na prefeitura de Fortaleza como no Governo do Estado do Ceará, facilita a expansão do mercado imobiliário pela capital e pela RMF por novos eixos de atuação, geralmente associados a Parcerias Público-Privadas e Operações Urbanas Consorciadas, após a saturação de áreas centrais extremamente valorizadas como os bairros fortalezenses centrais. De acordo com Holanda e Rosa (2017), um dos novos eixos de expansão explorados pelo setor imobiliário é o que se estende pelo oeste, chegando até o CIPP. Esses novos eixos de expansão trazem alívio à produção imobiliária saturada, tendo em vista que o capital associado à produção da cidade,

por mais que tenha suas peculiaridades, não deixa de estar subordinado à necessidade do deslocamento espaço-temporal para criar novas condições de acumulação, como trazido por Ribeiro (2017).

SGA e Caucaia consistem na área perfeita para viabilizar de forma veloz essa expansão do capital imobiliário, tendo em vista a sua alta disponibilidade de terras, fragilidade institucional de suas prefeituras e a alta especulação sobre o desenvolvimento econômico que o CIPP traria para a região, reforçada pelo discurso do governo estadual.

Porém, antes de analisarmos o *boom* imobiliário trazido pelo CIPP no seu entorno, é necessário que se busque a história da ocupação dos dois municípios para compreender melhor como se deu a evolução do produto imobiliário ao longo dos anos na área de estudo escolhida. Ao fazer essa análise, revela-se um litoral oeste que anteriormente passou por outros processos de valorização, mas nesse caso relacionados ao turismo, os quais ainda se transparecem no espaço. Assim, o próximo item irá discorrer brevemente sobre o histórico da ocupação do litoral oeste da RMF a partir da popularização do veranismo a partir da década de 70.

## PRIMEIRO MOMENTO: DE VILA DE PESCADORES A RECANTO DE VERANISTAS

O litoral oeste da RMF era ocupado por pequenas vilas de acesso difícil e escassa infraestrutura. O artesanato, a pesca e a agricultura eram as principais atividades realizadas pelos moradores de SGA e Caucaia, em sua grande parte descendentes de indígenas. Por exemplo, mesmo que SGA (na época pertencente a Paracuru) já tivesse desenvolvido comércio e até fábricas, fazendo negócio diretamente com Fortaleza, a pequena vila do Pecém se mantinha isolada da dinâmica urbana (RODRIGUES; DE SOUSA FILHO, 2007) com suas belezas naturais devidamente respeitadas pelas comunidades tradicionais.

“Falar do Pecém, num primeiro momento, seria falar de um ambiente de praia com dunas bonitas, embelezadas pelo verde e pelas sombras dos coqueiros. É falar da sensação do sentir de perto o cheiro da maresia, o cheiro do mato, a escuta dos sapos e dos insetos dos lados e das lagoas existentes ao seu redor, que traduz um contato mais direto com a natureza” (ALBUQUERQUE; CARVALHO, 2001, p. 189).

A partir da década de 70 as dinâmicas urbanas em Caucaia se modificam com a construção de conjuntos habitacionais por meio do Banco Nacional da Habitação (BNH) na expectativa de que se criasse um polo industrial no eixo oeste de expansão de Fortaleza. Foi deslocado um enorme contingente de população de baixa renda na interseção dos dois municípios, mesmo que a implantação da atividade industrial não tenha se desenvolvido como esperado (DIÓGENES, 2012).

Concomitantemente, o turismo nas praias Pacheco, Icaraí, Tabuba e Cumbuco, também em Caucaia, encorajava a ocupação do litoral por casas tipo segunda residência, construídas pelos

"[...] gate-keepers, moradores da “Cidade” que no Nordeste são representados por grandes empresários, altos funcionários públicos e grupos dirigentes. Em maioria, eles se utilizaram de sua influência social e poder financeiro para garantir a compra (ou posse) dos terrenos à beira-mar e com isso construir as villas, selecionando inicialmente os territórios constituídos por comunidades tradicionais. As pequenas casas dos pescadores (muitas delas feitas com palha e adobe) situavam-se a certa distância do mar (inclusive, de costas para a beira-mar), deixando a faixa a serviço do ancoradouro de suas embarcações de pesca. Dessa maneira, os vilegiaturistas compravam os “lotes” diretamente dos moradores das comunidades marítimas tradicionais selecionadas, privilegiando aqueles mais próximos ao Atlântico" (PEREIRA, 2012, p. 99).

A atração dos veranistas a essas localidades distantes de suas residências fixas se deu por conta da valorização da praia, há pouco veementemente desprezada pela população de alta renda. A faixa litorânea era vista como lugar de trabalho, onde as atividades portuárias se desenvolviam e atraíam seus funcionários, pescadores e outros grupos excluídos da produção habitacional formal. Essa cultura de dar as costas para o mar se difundiu no Ceará a partir da mentalidade européia, referência cultural para os brasileiros. Posteriormente, a própria Europa influencia, gradualmente, aos fortalezenses à associação do tratamento terapêutico aos banhos de mar. Nas nações hegemônicas, é depois do pós-guerra que o sol, o bronze e o mar se tornam cobiçados, se consolidando ao longo do desenvolver da cidade moderna e da sociedade do lazer pelas porções abastadas da população, que passam a apoderar-se da periferia desprezada, ideia que chega tardiamente às terras alencarinhas (DANTAS, 2011).

De acordo com Alexandre PEREIRA (2012), as primeiras praias “desbravadas” foram as mais próximas de Fortaleza Pacheco, Icaraí, Tabuba e Cumbuco, em Caucaia. Elas começaram a ser ocupadas por segundas residências, refúgio aos fins de semana da rotina urbana turbulenta, seguindo o pensamento moderno funcionalista de separação entre o lazer e o trabalho. Essas casas eram em sua maioria unifamiliares, construídas em terrenos de dimensões generosas pelos próprios indivíduos. Ainda hoje, elas são visíveis no tecido urbano e resistem às novas dinâmicas urbanas que se desenvolvem na área, mesmo que com algumas modificações físicas e de uso.

Como o acesso à essas localidades era muito dificultoso, os veranistas pioneiros pressionaram o poder público pela vinda de uma maior infraestrutura a seu serviço. Essa pressão culmina até o Programa Regional de Desenvolvimento do Turismo (PRODETUR) a partir da década de 90, como reconhecimento da “vocação” do nordeste para o turismo. Ao longo dessas três décadas foi ampliado aos poucos o amparo ao veranismo, com o objetivo de fortalecer as potencialidades que o Ceará possuía para que o turista pudesse aproveitar o sol disponível o ano inteiro (DANTAS, 2011). Entretanto, de acordo com a representante da Flat Shop Imóveis esse apoio nunca foi suficiente, tendo em vista que as estradas não eram de boa qualidade e a infraestrutura básica não foi trazida por completo para a região, sendo muito do que o litoral oeste tem hoje fruto do investimento de particulares.

A partir das melhorias que timidamente se mostravam no espaço, se estabeleceram condições estruturais para uma maior popularização do gosto por morar na praia a partir da



década de 80, e assim cresceu a demanda por casas de veraneio no litoral cearense. Essa difusão foi reforçada pelas incorporadoras locais, que começaram a trazer novas tipologias como condomínios horizontais e verticais, alternativas a construção individual que até então era feita. Segundo uma corretora de imóveis entrevistada, ainda no começo de sua carreira os pedidos de aprovação de projetos de segunda residência se davam numa quantidade incrível, pois persiste o imaginário na população o desejo de adquirir sua casa de praia. Isso inclusive se tornou um problema, pois a legislação urbana não estava consolidada, levando a muitos absurdos passarem despercebidos, como a aprovação de loteamentos dentro de lagoas<sup>2</sup>.

No Cumbuco especificamente a estratégia foi outra, pois seu *gate-keeper* João Bosco Dias tinha a visão de mantê-lo o mais preservado possível e internacionaliza-lo para que atraísse turistas europeus em busca de refúgio na tranquilidade das belezas naturais. Para tal, as dunas e a vegetação de tabuleiro foram preservadas, ao contrário do ocorrido em outras praias. As terras de marinha também foram respeitadas, reservando uma faixa de praia de pelo menos 100m a partir da linha da costa. Por outro lado, houve uma certa cenografização da paisagem ao plantar coqueiros com o intuito de acentuar o clima tropical da localidade e ao convencer os pescadores a deixar suas casas próximas ao mar, para serem reassentados distantes de seu local de trabalho. O primeiro empreendimento turístico da praia, *Saint-Tropez des Tropiques*, foi executado pelo *gate-keeper* e era constituído por 50 bangalôs distribuídos em 60 ha. Logo o negócio faliu devido à concorrência de outras destinações turísticas da América Central. Porém, essa foi a primeira semente plantada que viria a florescer na década de 2000 através da atividade turística voltada para estrangeiros, estimulada por esportes marítimos como o kite surf. Entretanto, esse ritmo foi mais lento devido a eventual desvalorização do litoral de Caucaia como um todo em face ao crescimento da popularidade do litoral leste (PEREIRA, 2012).

Sucessivamente o mercado imobiliário continuou se expandindo na direção do Piauí, inevitavelmente passando pelas praias do Pecém e da Taíba em SGA, com destaque para a Praia da Colônia que abrigou tipologias mais variadas de colônias de férias muradas e barracas de praia. Desde essa época, grileiros e especuladores imobiliários já cercaram terras ao longo do litoral na esperança da valorização de SGA pelo turismo, causando conflitos com os moradores locais (PEREIRA, 2012). Um outro tipo de conflito foi o afastamento dos pescadores do mar, pois estes acreditavam ser mais rentável vender suas casas para os veranistas, muitas vezes se tornando caseiros de suas próprias residências (ALBUQUERQUE, 2005). Esse afastamento se reflete até hoje quando observamos o contraste entre diferentes tipologias de residência na orla, geralmente maiores e de melhor qualidade construtiva, e as da periferia da zona urbana do Pecém.

Concomitante ao investimento no turismo no litoral, em meados da década de 90, os estudos para a instalação de um novo terminal portuário e complexo industrial viriam a indicar o Pecém como área ideal para tal devido as suas condições físicas de calado natural profundo. Assim, a atividade turística entraria em conflito com a industrialização que ocorreria na região

---

<sup>2</sup> Informação cedida por funcionária da SEPLAM de Caucaia.

poucos anos depois, que desencadeou o segundo *boom* imobiliário de proporções totalmente diferentes. O próximo item se deterá sobre isso.

## SEGUNDO MOMENTO: DE ÁREA TURÍSTICA A INDUSTRIAL

Apenas a promessa da construção de complexo industrial composto por termelétrica, siderúrgica, refinaria e terminal portuário off-shore não foi suficiente para deslançar novos empreendimentos na área aqui estudada. Percebemos no fim dos anos 90 e começo dos anos 2000 o lançamento de condomínios fechados principalmente na porção pertencente a Caucaia, contudo relacionados principalmente com a inclinação turística a área. Esse fato é confirmado pelo representante da Luciano Cavalcante, que afirma em entrevista que a compra pela incorporadora da gleba de mais de 400 há, correspondente hoje ao empreendimento Cidade Cauype, foi realizada nesta época, mas como o CIPP ainda era uma projeção distante, inicialmente se cogitou a construção de hotéis fazenda ou Alphavilles<sup>3</sup>. Apenas com a concretização da vinda da CSP e da Termelétrica UTE em 2011 se iniciaram as prospecções de empreendimentos habitacionais que atendessem uma futura demanda habitacional nos próximos anos criada pela geração de empregos que tais indústrias trariam.

Não foi uma coincidência que simultaneamente ao início das obras desses grandes equipamentos, houve um *boom* imobiliário que resultou na instalação de 22 grandes loteamentos, abertos e fechados, concentrados principalmente entre os anos de 2012 e 2017. Enquanto esses empreendimentos não eram entregues aos seus compradores, operários e trabalhadores do CIPP que vieram de diversos pontos do Brasil e do mundo precisavam se estabelecer nas proximidades de seus empregos. As antigas casas de veraneio e outras infraestruturas turísticas logo passaram a ser alugadas por temporadas longas, além da escolha de Fortaleza como opção de moradia por muitos devido a sua estrutura mais completa, apesar da distância.

Sem dúvida a atividade industrial se mostrou incompatível com a turística, resultando no abandono das práticas de veraneio na praia do Pecém e no desmonte de pousadas, fenômeno que chegou até a praia da Taíba, por mais que ela ainda tenha forte intenção por seguir sua tradição turística conhecida pela prática do *kite surf* e *wind surf*. Por outro lado, a praia do Cumbuco continuou resistente, esquivando-se dos impactos causados pelo CIPP, apesar da ocupação de trabalhadores estrangeiros do complexo que viriam a se instalar nas casas de veraneio (ver figura 02) ou em unidades que geralmente eram de aluguel de temporada. De acordo com a representante da Flat Shop Imóveis, dos anos 2000 até hoje é visível que houve uma multiplicação de grandes resorts e estruturas hoteleiras na região, mas isso está relacionado ao crescimento contínuo que o Cumbuco teve no cenário nacional e internacional como área prazerosa de se visitar, de clima agradável, pessoal acolhedor e condições naturais ideais para a prática de esportes aquáticos.

---

<sup>3</sup> “Marca” paulista de condomínio fechado que se espalhou pelo Brasil inteiro.

Para entender melhor como está se dando essa produção imobiliária no entorno do CIPP, o próximo item trará um aprofundamento dos 29 empreendimentos levantados nessa pesquisa, a partir de sua distribuição no território e características básicas levantadas.

Figura 02 – Casa de veraneio à venda na praia da Taíba.



Fonte: Acervo da autora.

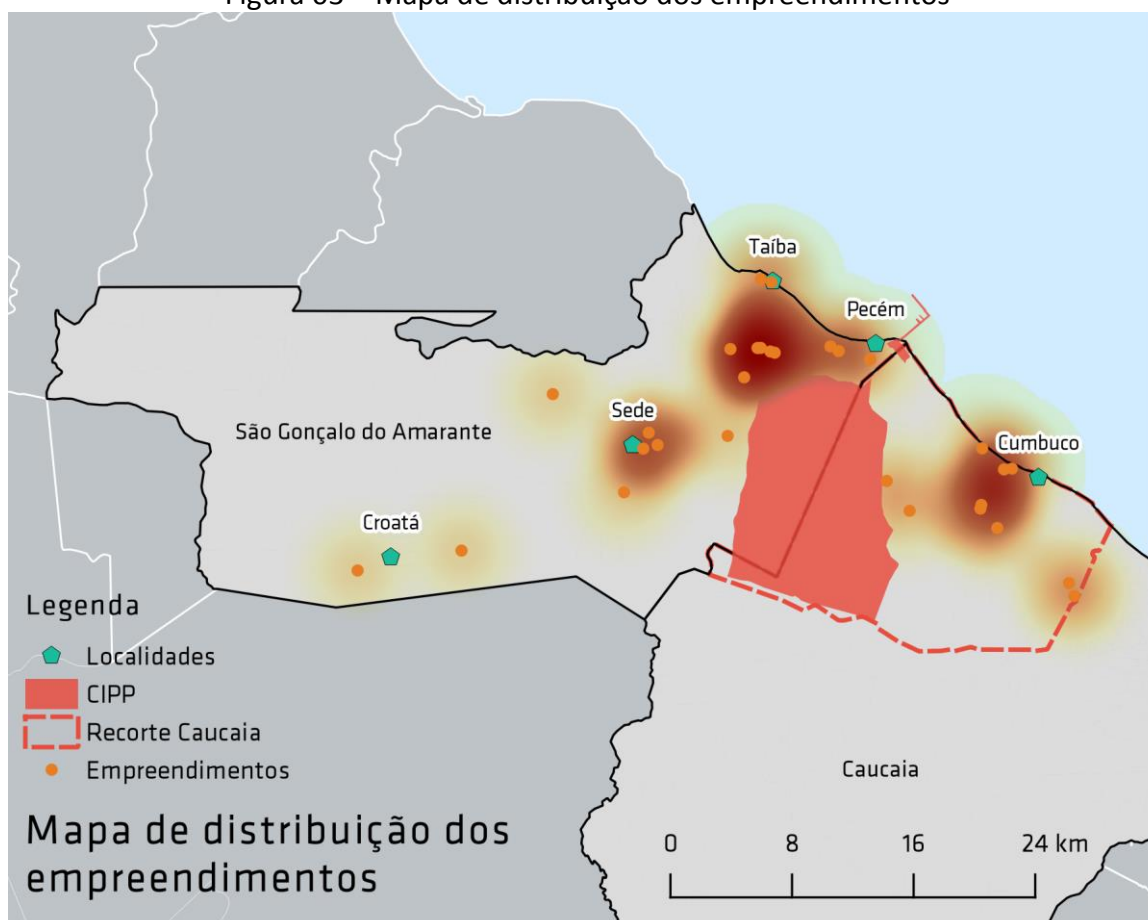
## A ATUAL PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NO ENTORNO DO CIPP

Os empreendimentos considerados neste trabalho se concentram principalmente próximo às sedes distritais principais de SGA e do noroeste de Caucaia: Cumbuco, Pecém e Sede de SGA (ver figura 03). Elas se destacam por apresentarem um maior acessibilidade a infraestruturas básicas, equipamentos urbanos e serviços. A área da Parada, ao sul da Taíba, também foi bastante parcelada por ter acesso facilitado ao CIPP pela CE-421 e para a praia da Taíba e Paracuru pela CE-156, mesmo que ela esteja a favor do vento que traz partículas poluidoras vindas da CSP e da UTE (Redação O Povo, 2018). Por outro lado, ao sul de SGA a localidade de Croatá já indica um futuro eixo de crescimento em sua direção, por mais que seja uma área mais distante das demais aglomerações urbanas. Lá, o segundo maior empreendimento da região, o Smart City Laguna, promete dobrar a população local, construindo um bairro planejado de 330 hectares.

Os empreendimentos se dividem em três categorias (ver figura 04). A primeira delas é a mais comum, de loteamentos abertos constituída pelo parcelamento de solo tradicional como previsto pela Lei nº 6.766 de 1979. Os lotes, principalmente de 150 a 250 m<sup>2</sup>, sugerem construção unifamiliar, entretanto em muitos casos é possível comprar mais de um e lembrá-los, para construir tipologias verticais.

A segunda categoria são de condomínios fechados, voltados exclusivamente para públicos de renda mais alta. Geralmente os lotes são maiores e a eles está atrelada uma infraestrutura de lazer mais sofisticada.

Figura 03 – Mapa de distribuição dos empreendimentos



Fonte: Mapa produzido pela a autora sobre base do Censo IBGE 2010.

Por último, alguns dos condomínios verticais e *Resorts*, também murados, oferecem a possibilidade de compra das unidades para moradia, por mais que seja voltado principalmente para a prática da segunda residência. Essas unidades são vendidas prontas, geralmente apartamentos em prédios de 3 a 4 andares. A essas estruturas estão agregados spas, piscina, estacionamento, academia, dentre outras facilidades. São os de investimento mais caro sem dúvida e estão localizados todos no Cumbuco, exceto pelo Taíba Beach Resort.

A localização do empreendimento está diretamente ligado ao preço do metro quadrado, que cresce à medida que se aproxima do litoral, mais especificamente da praia do Cumbuco. Esta variável também muda de acordo com seu padrão e quais os equipamentos estão disponíveis para seus futuros moradores.

Como no geral o público alvo do mercado imobiliário da região eram os trabalhadores do CIPP, metade dos projetos estudados foram feitos sob a medida de loteamentos mais básicos possível, constituídos por apenas pelos elementos mínimos lote, sistema viário e uma porcentagem de área institucional destinada a integrar o banco de terras da prefeitura, podendo ser ocupada por equipamentos urbanos como escolas ou postos de saúde, mas sem garantia de quando. Esse tipo de loteamento custa em média R\$ 33.600,00<sup>4</sup>, e pode sofrer alterações de acordo com a sua proximidade de núcleos urbanos mais consolidados. O

<sup>4</sup> Calculado a partir de uma média simples.

loteamento mais barato encontrado foi na vila operária Violette Village, futura casa de uma indústria de beneficiamento da cera de carnaúba, disponível para venda por R\$ 16.000,00. Esse preço tão abaixo do valor de mercado só foi possível pelo terreno implantado nas proximidades inóspitas do Croatá e pela falta de sofisticação de suas infraestruturas, como por exemplo a entrega das vias na piçarra, sem calçamento.

Figura 04 – Tipologias Condomínio fechado, loteamento aberto e resort (respectivamente)



Fonte: Ecopark Bonneville disponível em: <<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/eco-park-boneville-2921546917.html>> ; Smart City Laguna disponível em: <<http://smartcitylaguna.com.br/>> ; Wai Wai Cumbuco Residence disponível em: <<http://magis.com.br/imovel/wai-wai-cumbuco-eco-residence/>>. Acesso em 14 out. 2018.

Nesse nicho o Loteamento Smart City Laguna é uma exceção por estar longe de ter um projeto convencional. A sua localização distante das aglomerações urbanas relevantes do município e o tamanho pequeno do lote fizeram com que o bairro planejado de 330 ha conseguisse colocar à venda seu produto imobiliário por R\$ 31.500,00, fazendo com que famílias de uma faixa de renda um pouco menor pudessem ter acesso a um loteamento “padrão Alphaville” com sistema de reaproveitamento de água e de energia solar e cinética, iluminação pública automatizada de LED e aplicativo de smartphone que integra a comunidade ao facilitar o compartilhamento de serviços compartilhados entre os moradores. A “cidade

inteligente”, que traz um estilo de vida sustentável para seus moradores é o principal slogan da empresa SG Empreendimentos com parcerias italianas e inglesas.

Quando o padrão de parcelamento comum é pensado visando um público de renda um pouco mais alta, equipamentos como quadra esportiva, churrasqueira, salão de festas e pista de *cooper* agregam valor ao projeto. Apenas 3 loteamentos se encaixam nesse perfil, tendo o valor médio um pouco mais alto, de R\$ 44.600,00.

O restante dos empreendimentos voltados para o público de alta renda são condomínios fechados de infraestrutura completa, distribuídos principalmente pela Caucaia. Eles tem lotes de tamanhos maiores e trazem conteúdo sofisticado de última moda e tecnologia, desde *Club House*<sup>5</sup> com piscina até redes de fibra ótica atendendo aos moradores, claro contraste no cenário de escassez de redes básicas de esgoto, água e energia para grande parte da população local dos dois municípios. Eles podem ser encontrados em média por R\$ 89.700,00 e são adquiridos principalmente por funcionários de grandes cargos no CIPP<sup>6</sup>.

É importante destacar dois condomínios fechados mais antigos, ainda voltados para a prática de veraneio: Garrote Village de 1997 e o Village das Palmeiras de 2004. Mesmo que sofisticados para a sua época, contando com portaria 24h e espaços de convivência, eles não foram completamente vendidos e, com a vinda de outros concorrentes mais modernos, tiveram seus preços desvalorizados a uma média de R\$ 42.500,00. A título de exemplificação, os moradores dos dois condomínios do Garrote precisam perfurar poços e construir fossas, pois a região nem mesmo tem acesso a infraestrutura básica.

Por fim, há opções de apartamentos finalizados, para clientes que não tenham interesse de construir sua casa do zero. Eles estão numa média de preço de R\$ 293.000,00 e estão localizados dentro de grandes resorts e condomínios de aluguel por temporada, o Taíba Beach Resort em SGA, Wai Wai Cumbuco Residence e Vila Galé Sun<sup>7</sup> no Cumbuco, Caucaia. A experiência de moradia nesses empreendimentos gira em torno do lazer, do esporte aquático e do conforto do morador, agregando serviços *pay-per-use* à moradia, como Spa e Apoio Babá. Por isso, os três tem o seu público composto principalmente de estrangeiros de outros estados ou países que querem ter uma segunda residência no nordeste e são os empreendimentos que estão mais distantes da lógica de valorização das terras no entorno do CIPP. Contudo, pela proximidade com o Porto do Pecém, é impossível desvincular totalmente a localidade. Por exemplo, há executivos coreanos da Companhia Siderúrgica do Pecém<sup>8</sup> (CSP) que alugaram unidades em apartamentos e pousadas que antes estavam sujeitas totalmente à atividade turística na área, pois possuía uma melhor estrutura para recebê-los. Mesmo com o fim das obras da CSP, o grupo tomou gosto pelo morar na praia, e lá se estabeleceram através da compra de imóveis e até na abertura de negócios próprios, como restaurantes e mercadinhos.

Para que possamos entender a magnitude dos preços de venda dessas unidades, o valor do metro quadrado em empreendimentos semelhantes em outros pontos da RMF foram

<sup>5</sup> Basicamente um salão de festas.

<sup>6</sup> De acordo com corretora imobiliária em entrevista.

<sup>7</sup> Ou VG Sun.

<sup>8</sup> Indústria base do CIPP concretizada pela brasileira Vale e as sul-coreanas Posco e Dongkuk Steel.

comparados ao valor médio levantado neste trabalho. Fortaleza, capital do estado, tem o parcelamento relativamente limitado tendo em vista a sua ocupação já consolidada em vários bairros. O loteamento Lindival Freitas foi construído pela TLT Empreendimentos, empresa famosa por trabalhar com o setor popular também presente em SGA, e se localiza no bairro Granja Portugal, área historicamente ocupada pela população de baixa renda. Já o Vilas do Lago foi implantado na Messejana, bairro que pertence a um novo eixo de expansão sudeste típico de classes mais altas. Já o condomínio fechado Alphaville está localizado no município de Aquiraz, conhecido pelos seus empreendimentos de alto padrão. A marca Alphaville está presente em vários pontos do país pela sofisticação de seu projeto.

Quando comparamos os valores dos empreendimentos de SGA e Caucaia as áreas mais valorizadas da RMF (ver quadro 01), percebemos o quanto o produto imobiliário produzido na área estudada é barato, indicando como a valorização das terras causada pelo CIPP ainda está a passos curtos, mesmo que velozes. É inegável que, comparado com o que os municípios eram anteriormente ao complexo, houve uma grande valorização da terra, e isto se comprova com a multiplicação acelerada de loteamentos. Entretanto, ainda há obstáculos que precisam ser ultrapassados para que a área se valorize ainda mais, citados por todos os agentes imobiliários entrevistados, como por exemplo melhoria infraestrutural e a continuidade da expansão do CIPP.

A corretora imobiliária entrevistada afirma que na verdade o entorno do CIPP teve sua ocupação baseada na especulação do que o CIPP viria a se tornar um dia, o que causou o saturamento da região e muitos lotes não vendidos. Esse insucesso geralmente é associado pelos agentes imobiliários à crise econômica e política que o país está enfrentando e ao atraso da instalação da refinaria prometida ao CIPP pela Petrobrás, que agora está em negociações com investidores chineses.

Quadro 01 – Comparação de preços do m<sup>2</sup> em SGA/Caucaia com Fortaleza/Aquiraz

<b>Em Caucaia/SGA<sup>9</sup></b>	<b>Valor da m<sup>2</sup> médio</b>	<b>Valor do Lote</b>	<b>Comparação</b>
Loteamentos para baixa renda	R\$147,71/m <sup>2</sup>	R\$ 221,40/m <sup>2</sup>	Lindival Freitas - Fortaleza
Loteamento para média renda	R\$ 233,00/m <sup>2</sup>	R\$ 503,33/m <sup>2</sup>	Vilas do Lago - Fortaleza
Condomínio Fechado	R\$ 272,00/m <sup>2</sup>	R\$ 615,38/m <sup>2</sup>	Alphaville - Aquiraz

Fonte: Tabela produzida pela a autora com base em informações de sites de anúncio de venda de imóveis, como ZAP Imóveis, ProTerras, OLX e VivaLocal.

A expectativa sobre o possível crescimento econômico trazido pelo CIPP para a região fez com que no início muitos compradores buscassem os loteamentos para investir. A própria estratégia publicitária de cerca de um terço dos empreendimentos aqui levantados

<sup>9</sup> A tipologia apartamento não foi utilizada nessa comparação tendo a vista a grande variedade de preços entre os produtos de Fortaleza.

supermercantiliza o lote ao trata-lo não só como ideal para se morar, mas como um ativo financeiro.

As estratégias utilizadas nas vendas se assemelham muito entre si, apesar da variedade de público alvo atendido pelos produtos. O principal diferencial dos loteamentos de baixa renda é o destaque da facilidade de pagamento, possível devido o parcelamento do valor total em até 160 vezes, reflexo da dificuldade que os corretores estão encontrando em repassar os imóveis.

No geral o Porto do Pecém e suas indústrias são citadas como elementos estruturantes da região, que irão trazer muito crescimento para os municípios e conseqüentemente valorizar a terra com o passar dos anos. Os empreendimentos do Cumbuco não se utilizam do sucesso do CIPP, pois estão direcionados quase que exclusivamente para a atividade turística e o veranismo, fazendo com que atividade industrial pode ser vista como conflituosa pelos compradores.

Outro elemento muito citado é a questão da tranquilidade, da proximidade da natureza e da sustentabilidade dos empreendimentos, justificadas pela preservação de áreas verdes, mesmo que isto seja obrigatório para a aprovação de loteamentos junto aos órgãos públicos. Assim como a casa, a natureza é fetichizada ao se tornar elemento de vendas para um consumir que aparenta se importar mais com o impacto ambiental, mas ao mesmo tempo exalta uma natureza artificializada, como é o caso do condomínio fechado Ecopark Bonneville traz na descrição dos seus itens de lazer peixes ornamentais e lagoa com patos, e o bairro planejado Cidade Cauype que propõe a transformação do Lagamar do Cauype numa praia artificial.

Por último a questão da segurança é um ponto altamente reforçado pelos loteamentos, sendo que quase metade deles trazem alguma “solução” para a insegurança crescente sentida pelos seus clientes, seja com portaria 24h ou com ronda motorizada. Os condomínios fechados são a tipologia que mais trazem essa discussão. Ao se autoenclausurarem e segregarem, prometendo maior segurança, esse padrão de ocupação “traz perspectivas de vida que a cidade nos roubou” pois são “gigantescas máquinas antiurbanas que não querem fazer parte da cidade, mas se colocar como seu equivalente ou substituto” (2009, p. 2).

Por mais que o condomínio fechado seja a máxima da segregação, mesmo os loteamentos abertos fragmentaram o espaço ao terem sido implantados de forma dispersa pelo território. Onze empreendimentos estão instalados literalmente no meio do nada, conectados em apenas um ponto com estradas. Há exceções nesse cenário, principalmente de loteamentos próximos a tecidos urbanos pré existentes, que procuram criar uma continuidade do sistema viário, como foi o caso do loteamento Porto do Pecém, altamente inserido na zona urbana. Contudo, há uma preocupação de como se dará a conexão entre os empreendimentos mais recentes, quando vemos por exemplo o caso do Costa do Sol e Parque da Liberdade, o primeiro de 2012 e o segundo de 2018, sendo que o último parece ter sido planejado sem considerar a malha urbana proposta pelo primeiro.

Essa dispersão urbana é reforçada pela própria legislação dos municípios. As zonas urbanas de Caucaia e SGA foram explicitamente delimitadas pelos seus Planos Diretores



especulando o crescimento da área em direção ao CIPP e o interesse do mercado imobiliário sobre suas terras. Para os agentes imobiliários e industriais, há diversas vantagens de se transformar zonas urbanas em rurais, como por exemplo a aprovação de empreendimentos não seria permitida em zona rural, além de que os custos de desapropriações necessárias ao complexo que são barateadas e o tamanho mínimo de Áreas de Proteção Permanente (APP) é diminuído quando em área urbana.

Em Caucaia, a zona urbana pré Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) era composta apenas pelas áreas conurbadas à Fortaleza, até ser consideravelmente ampliada em direção ao CIPP numa perspectiva de desenvolvimento dos 20 anos que seguiriam, mesmo que essa expansão não se justificaria apenas com a ocupação existente na época, pois se tratavam principalmente de áreas verdes ou de praia. Já em SGA, 2/3 do município foi marcado no Plano Diretor Participativo de SGA como zona urbana ou de expansão, mesmo sendo composto em sua maior parte por áreas desocupadas. Tais delimitações excessivas de terras urbanas contribuem para o crescimento disperso destes municípios, agredindo áreas que deveriam ser preservadas.

Adensar áreas urbanas apenas ao redor de núcleos já consolidados pode gerar economia na construção de a infraestrutura e equipamentos urbanos para o governo (KLUG; HAYASHI, 2012). Contraditoriamente, este ideal está presente nos planos dos dois municípios através de indicações no zoneamento de quais áreas urbanas deveriam ser mais adensadas e de diretrizes que exigem a priorização de construção em áreas já parceladas e compatíveis com a infraestrutura existente.

Com esse cenário, percebe-se que as pressões imobiliárias sobre a área estudada são tão grandes que se mostram visíveis em vários pontos da redação dos planos, não só no que se refere aos limites da zona urbana, mas também na flexibilização de parâmetros urbanísticos. Isso se dá principalmente pela força dos agentes envolvidos no mercado.

Todas as incorporadoras e imobiliárias envolvidas no parcelamento de SGA e Caucaia são empresas de tradição no ramo. A representante da Flat Shop explica que isso se dá principalmente pela sua força e resiliência, impossíveis a pequenos grupos frente aos desafios de um mercado em decadência. De fato, é de se esperar que as incorporadoras que atuam na região tenham um certo grau de solidez, tendo em vista que o investimento para a construção de projetos desse porte é muito alto, além do longo tempo necessário para que o capital complete seu ciclo com base no número de parcelas que estão sendo oferecidas aos compradores.

Na região, atuam principalmente empresas locais e 100% cearenses, mesmo perfil fortalezense constatado por Beatriz Rufino (2016), pois essas empresas tem mais força no mercado local e conhecem melhor os procedimentos burocráticos e legais envolvidos no processo. Naturalmente há exceções, como grupos originários de São Paulo e Goiás, mas se destacam os casos de investimento internacional. Dois deles são empreendimentos mais voltados para o turismo ou veraneio: o Taíba Beach Resort, de origem norueguesa localizado na praia da Taíba em SGA; e o condomínio Wai Wai Cumbuco Residence, com parcerias hispânicas. Já o Grupo Planet traz uma proposta habitacional. De capital italiano e inglês, após seus CEOs terem acesso a uma matéria na revista *The Economist* sobre os principais lugares

para se investir escolheu SGA como sede de seu experimento de cidade inteligente, batizado de Smart City Laguna. O sucesso de vendas do projeto foi tão grande e atraiu compradores de tão diversas origens, que está ocorrendo uma prospecção para outros modelos de *Smart City* em outros estados, como por exemplo o Rio Grande do norte<sup>10</sup>. Há a perspectiva que essa marca se espalhe pelo Brasil, assim como o ocorrido com os *Alphavilles*.

A ação desses influentes agentes não só modifica a paisagem e o padrão de ocupação do espaço, mas também atinge a população local de diversas formas. O próprio CIPP já trouxe transtornos suficientes para a comunidade ao demandar trabalhadores capacitados, que não existiam dentre os moradores locais, resultando numa massiva vinda de estrangeiros, brasileiros ou não, trazendo junto invasão de novas culturas e hábitos. Os conflitos mais comuns são o aumento do tráfico de drogas e prostituição, questões inerentes a portos (ALBUQUERQUE, 2005). Outra questão foi a desapropriação das famílias que tinham sua moradia dentro da poligonal de 13 ha do complexo. Segundo uma família que sofreu reassentamento para instalação das indústrias do CIPP, o Estado também desapropriou casas ao leste dos limites do complexo, próximo ao lagamar do Cauype, sem nenhuma explicação clara do porquê. Pouco tempo depois o loteamento Cidade Cauype teve suas obras iniciadas na mesma área. O mesmo empreendimento também teve conflitos com a população indígena Anacé que se reconheceu como grupo após as ameaças de remoção de suas terras ancestrais. Segundo o parecer técnico do Laboratório de Estudos em Movimentos Étnicos - LEME, a área do empreendimento estava inserida a poligonal de 8.510 ha de terras que pertenceriam a comunidade indígena. Porém, uma reserva indígena foi entregue para o povo nas proximidades do Garrote e o Cidade Cauype está sendo construindo mesmo assim.

Porém, o caso mais polêmico que se soube da cooperação entre Estado e com o agentes imobiliários foi com o reassentamento da Parada, destino de 134 famílias removidas do primeiro período das desapropriações, na década de 90. Segundo informações cedidas em entrevista por uma família reassentada, a área já tinha sido loteada pela empresa MF Empreendimentos, porém as vendas não estavam deslançando, muito provavelmente pela proximidade da CSP e da termelétrica UTE que ainda viriam a se instalar. Mesmo assim o poder público adquiriu os lotes do empreendimento para a transferência dessas pessoas, tirando a incorporadora do prejuízo e colocando as famílias numa situação crítica. Hoje, pó de carvão e minério de ferro se depositam diariamente sobre essas casas, causando aos moradores problemas graves respiratórios e de pele. Por isso, o grupo luta para ser reassentado novamente em uma área distante dos impactos ambientais causados pelo CIPP.

Ao nos depararmos com a estagnação das vendas no entorno do complexo, surge o questionamento de quais são as perspectivas para uma região tão especulada e de, teoricamente, futuro brilhante. Nos aproximamos do fim do trabalho com considerações sobre esse tema, além da discussão sobre são as principais semelhanças e diferenças entre os dois *booms* imobiliários nos municípios de SGA e Caucaia.

---

<sup>10</sup> De acordo com representante da SG Empreendimentos.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após a análise dos dois cenários expostos nesse artigo, observamos que a demanda por habitação foi e continua sendo uma questão estrutural na área. É evidente que os tipos de residência almejados nos dois momentos são muito diferentes, já que um se relaciona com o veranismo, uma demanda não básica, enquanto o outro com a indústria, reflexo dos períodos históricos que Caucaia e SGA viviam no momento. O primeiro afetou principalmente o litoral e atraiu empreendimentos de portes menores, na sua maioria casas unifamiliares. Em seguida, dois fatos fazem com que empreendimentos de grande porte, totalmente diferentes da produção imobiliária anterior, se realizem: o contexto geral de hiper mercantilização da terra, que faz com que a questão financeira e o lucro das empresas se sobreponham às reais necessidades da população; o caráter do CIPP de articular processos em escalas muito mais amplas que o que se costumava ocorrer em SGA e Caucaia. Surgiram então grandes loteamentos e condomínios fechados visando principalmente o público popular, por isso em sua maioria em padrões simples com grande número de unidades e área em extensão para garantir o lucro de seus desenvolvedores. Nos dois casos, foi dada a permissão ao mercado imobiliário de agir na área, com o consentimento do Estado, seja pela flexibilização das leis urbanísticas<sup>11</sup> ou pela própria criação de condições favoráveis para o crescimento do mercado imobiliário. Nos dois casos, a população local sofreu frente à força do mercado sobre as dinâmicas espaciais.

Por fim, a solução encontrada à suposta demanda por habitação pelos trabalhadores do CIPP se mostrou desproporcional à realidade, baseada na decisão das incorporadoras e imobiliárias de investir numa área que passou por um período altamente rentável, e não pela demanda real por habitação. Pelos relatos dos agentes imobiliários, esse boom imobiliário também esteve relacionado a expectativas altas em cima do complexo que não se realizaram como esperado, assim como o ocorrido com o veranismo quando grileiros cercaram terras já no intuito de esperar sua valorização (PEREIRA, 2014). Agora, muitas incorporadoras e imobiliárias sofrem no fracasso de vendas, e ainda por cima muitos lotes permanecerão vazios por tempo indeterminado, já que parte dos compradores só os adquiriram para investir. Um novo problema surge, a dispersão e fragmentação da implantação e baixa ocupação desses empreendimentos, reforçados por algumas tipologias como os *resorts* e condomínios fechados que se isolam da malha urbana, escondidos sobre o medo da insegurança.

O que resta ao futuro de SGA e Caucaia é a insistente notícia de que os dois municípios são áreas promissoras para investimento, que parece estar se espalhando pelo Brasil e pelo mundo, fruto do trabalho do Governo do Estado que se comprometeu fortemente com a difusão do crescimento do Porto e do complexo. A esperança da volta do *boom* imobiliário na região ainda não desapareceu, à medida que os agentes imobiliários ainda esperam pacientes o “sonho da refinaria” se tornar realidade. Por isso, a formação de banco de terras por parte de grandes investidores ainda está em andamento nos municípios, prontos para se transformarem ao sinal de uma nova onda de progresso<sup>12</sup>.

---

<sup>11</sup> Apesar de que no primeiro período não houve bem uma flexibilização, os municípios só não tinham sua estrutura consolidada ainda.

<sup>12</sup> De acordo com representante da Flat Shop.

## REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. A cidade COM-FUSA: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, [S.l.], v. 9, n. 2, p. 25, nov. 2007. Disponível em: <<http://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/181>>. Acesso em: 13 out. 2018.

ALBUQUERQUE, Maria Flávia Coelho. *Zona Costeira do Pecém: de Colônia de pescador a região portuária*. 2005. 217f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Curso de Mestrado Acadêmico em Geografia – MAG, da Universidade Estadual do Ceará – UECE, Fortaleza, 2005.

ALBUQUERQUE, Zélia Franklin de; CARVALHO, Alba Maria de. O Pecém e seus novos retalhos do cotidiano. In: RIGOTTO, Raquel. (org.). *As tramas da (in)sustentabilidade: trabalho, meio ambiente e saúde no Ceará*. Fortaleza: INESP, 2001. 356p. p. 189-212.

DANTAS, Eustógio Wanderley Correia. *Mar à vista: estudo da maritimidade em Fortaleza*. 2. ed. Fortaleza: Edições UFC, 2011. 103 p.

DIÓGENES, Beatriz Helena Nogueira. *Dinâmicas urbanas da área metropolitana de Fortaleza*. 2012. 359f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – FAUUSP, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2012.

FIX, Mariana. Uma ponte para a especulação: ou a arte da renda na montagem de uma "cidade global". *Cad. CRH* [online]. 2009, vol.22, n.55, pp.41-64.

HARVEY, David. *A produção capitalista do espaço*. 2. ed. São Paulo: Annablume, 2006.

HOLANDA, Breno Santiago; ROSA, Sara Vieira. 16 Anos de Operações urbanas em Fortaleza : um olhar a partir das diferentes gestões e da flexibilização urbana. In: XVII ENANPUR 2017, São Paulo. *Anais...* São Paulo: USP, 2017. Disponível em: <[https://www.dropbox.com/s/p28mu3auy15c2h5/2017\\_HOLANDA.ROSA\\_XVIIenanpur\\_oucs.pdf?dl=0](https://www.dropbox.com/s/p28mu3auy15c2h5/2017_HOLANDA.ROSA_XVIIenanpur_oucs.pdf?dl=0)>. Acesso em 06 nov. 2018.

IPECE. *Perfil Municipal de Caucaia*. Governo do Estado do Ceará: Fortaleza, 2017.

IPECE. *Perfil Municipal de São Gonçalo do Amarante*. Governo do Estado do Ceará: Fortaleza, 2017.

KLUG, Stefan; HAYASHI, Yoshitsugu. Urban Sprawl and Local Infrastructure in Japan and Germany. *Journal of Infrastructure Systems*, v. 18, n. 4, p. 232-241, 2012.

LENCIONI, Sandra. *Metrópole, metropolização e regionalização*. 1. ed. Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2017.

MEIRELES, Jeovah; BRISSAC, Sérgio; SCHETTINO, Marco Paulo. *O povo indígena Anacé e seu território tradicionalmente ocupado: Parecer Técnico*. Fortaleza: Ministério Público Federal,

2009. 121 f. Disponível em: <<http://www.leme.ufcg.edu.br/cadernosdoleme/index.php/e-leme/article/viewFile/64/45>>. Acesso em: 14 out. 2018.

PEREIRA, Alexandre Queiroz. *A urbanização vai à praia: vilegiatura marítima e metrópole no nordeste do Brasil*. Fortaleza: Edições UFC, 2014. 202 p.

REDAÇÃO O POVO ONLINE (Ceará). Poluição no Pecém causa retirada de famílias do entorno. *O Povo*. Fortaleza, 27 jul. 2018. Disponível em: <<https://www.opovo.com.br/jornal/economia/2018/07/poluicao-no-pecem-causa-retirada-de-familias-do-entorno.html>>. Acesso em: 13 out. 2018.

ROLNIK, Raquel. *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. São Paulo: Boitempo, 2015. 423p.

RODRIGUES, Maria do Socorro Costa; DE SOUSA FILHO, Luciano Moreira. *Pecém - uma trajetória portuária*. Fortaleza: SEBRAE-CE, 2007.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. *Incorporação da metrópole: transformações na produção imobiliária e do espaço na Fortaleza do século XXI*. São Paulo: Annablume, 2016. 329p.: ISBN 9788539107964 (broch.).

SANTOS, Milton. *Espaço e método*. São Paulo, SP: Nobel, 1985.

SANTOS, Milton; ELIAS, Denise. *Metamorfoses do espaço habitado: fundamentos teóricos e metodológicos da geografia*. São Paulo: Hucitec, 1988. 124p.