

SEGREGAÇÃO SÓCIOESPACIAL E PRODUÇÃO DE EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS NA CIDADE DE MACAÉ-RJ*

Oséias Teixeira da Silva¹

ORCID: <http://orcid.org/0000-0003-4182-827X>

Recebido em: 03/05/2021.

Publicado em: 30/09/2021.

RESUMO

A produção imobiliária capitalista tem tido uma grande influência nas formas de produção do espaço nas cidades médias brasileiras. Mesmo sendo responsável por apenas uma pequena parte da produção imobiliária total de qualquer cidade, a produção imobiliária capitalista tem um papel central na definição dos preços da terra em toda a cidade. Para compreender a produção imobiliária capitalista, neste trabalho, discutimos inicialmente o conceito de promotores imobiliários, e posteriormente o conceito de enclave, principal forma de produção imobiliária capitalista na atualidade para então analisar o padrão de distribuição geográfica da produção imobiliária da cidade de Macaé, cidade localizada no interior do Estado do Rio de Janeiro, que passou por um forte processo de urbanização e apontamos como essa produção contribui para reforçar o padrão de segregação socioespacial vigente na cidade cabendo, portanto, a sociedade civil e ao setor público envidar esforços para alterar as formas de atuação dos promotores imobiliários nesta cidade.

Palavras chave: promotores imobiliários; enclaves; Macaé-RJ.

SEGREGACIÓN SOCIOESPACIAL Y PRODUCCIÓN DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS EN LA CIUDAD DE MACAÉ-RJ

RESUMEN

La producción inmobiliaria capitalista ha tenido una gran influencia en las formas de producción del espacio en las ciudades medias de Brasil. Aunque sólo representa una pequeña parte de la producción inmobiliaria total de cualquier ciudad, la producción inmobiliaria capitalista desempeña un papel central en la definición de los precios del suelo en toda la ciudad. Para entender la producción inmobiliaria capitalista, en este trabajo se discute primero el concepto de promotores inmobiliarios, y luego el concepto de enclave, principal forma de producción inmobiliaria capitalista en la actualidad para después analizar el patrón de distribución geográfica de la producción inmobiliaria en la ciudad de Macaé, ubicada en el interior del Estado de Río de

¹ Professor do Instituto Federal Fluminense – IFF, Campus Macaé – RJ, Brasil. Doutor em Geografia Humana pela Universidade de São Paulo - USP.



*Este é um artigo de acesso aberto distribuído sob os termos da Licença Creative Commons BY-NC-SA 4.0, que permite uso, distribuição e reprodução para fins não comerciais, com a citação dos autores e da fonte original e sob a mesma licença.

Janeiro, que ha pasado por un fuerte proceso de urbanización y señalamos cómo esta producción contribuye a reforzar el patrón de segregación socio-espacial imperante en la ciudad, por lo que corresponde a la sociedad civil y al sector público hacer esfuerzos para cambiar las formas de actuación de los promotores inmobiliarios en esta ciudad.

Palabras clave: promotores inmobiliarios; enclaves; Macaé-RJ.

SOCIO-SPACE SEGREGATION AND PRODUCTION OF REAL ESTATE DEVELOPMENTS IN THE CITY OF MACAÉ-RJ

ABSTRACT

Capitalist real estate production has had a major influence on the forms of space production in Brazil's medium-sized cities. Even though it accounts for only a small part of the total real estate production of any city, capitalist real estate production plays a central role in defining land prices throughout the city. To understand capitalist real estate production, in this paper we first discuss the concept of real estate developers, and then the concept of enclave, the main form of capitalist real estate production today, to then analyze the pattern of geographical distribution of real estate production in the city of Macaé, located in the interior of the State of Rio de Janeiro, which has undergone a strong urbanization process and we point out how this production contributes to reinforce the pattern of socio-spatial segregation in force in the city.

Keywords: real estate developers; enclaves; Macaé-RJ.

1. INTRODUÇÃO

A produção imobiliária capitalista tem tido um enorme impacto no processo de reestruturação das cidades médias. Essa atividade é tanto diretamente responsável pela produção de uma fração do espaço urbano da cidade, como de forma indireta da totalidade do espaço urbano a partir da sua influência nos padrões de valorização da estrutura fundiária urbana que condiciona os preços da terra mesmo nas áreas informais da cidade, ou seja, é o preço da terra nas áreas mais valorizadas, associadas à produção imobiliária capitalista, que determina de forma indireta o valor da terra nas áreas periféricas ou informais ao estabelecer o padrão de valor da terra naquela cidade.

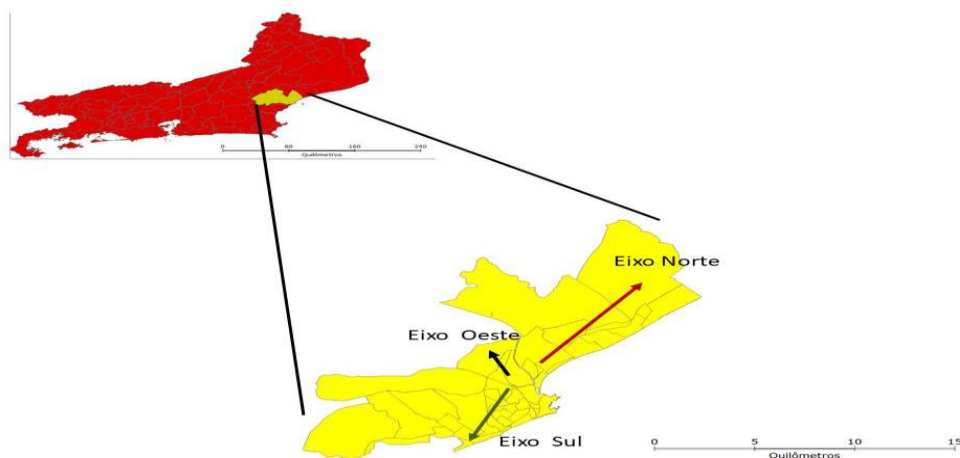
Assim a produção imobiliária levada a cabo por agentes capitalistas, como empresas de incorporação ou de construção/incorporação embora respondam por apenas uma fração da produção do espaço da totalidade da cidade são de extrema importância para compreensão de todos os processos urbanos que se desenrolam nela. É nesse sentido que o presente trabalho busca

a partir da análise dos padrões de localização da produção imobiliária na cidade de Macaé-RJ, avaliar a influência dessa produção na produção do espaço dessa cidade.

A cidade de Macaé se localiza no interior do Estado do Rio de Janeiro, sendo conhecida como a cidade do Petróleo, tendo passado por uma fase de intenso crescimento urbano a partir da década de 1970, devido à implantação da base logística da Petrobrás para apoio as atividades *offshore* na bacia de Campos. A instalação de inúmeras empresas do ramo *offshore* na cidade, o crescimento da exploração de petróleo na Bacia de Campos e a geração de empregos qualificados e bem remunerados no setor gerou uma intensa dinâmica urbana manifestada na expansão constante no tecido urbano e da população que mais que triplicou entre 1970 e 2010 (SILVA, 2019).

Dentro desse contexto, um dos setores com mais intenso dinamismo é justamente o setor imobiliário, em que temos a produção em sequência de bairros nobres, a partir de um eixo que se configura a partir da praia dos Cavaleiros e dentro desses bairros temos a produção de condomínios fechados e outras formas de enclaves como *shopping centers*. Dentro desse eixo-sul, que se inicia grosso modo a partir do bairro de Cavaleiros é que se concentra a produção imobiliária de alto padrão voltada para a classe média e média alta. Outros dois eixos se configuram com a expansão da mancha urbana da cidade a partir da década de 1970: um eixo norte, que se inicia após a ponte da Barra que cruza o Rio Macaé e um eixo oeste que se inicia no bairro Aroeira. O mapa 1 apresenta a localização da cidade de Macaé no estado do Rio de Janeiro e dos eixos de expansão urbana dentro dessa cidade.

Mapa 1 - Localização de Macaé no Estado do Rio de Janeiro e dos eixos de expansão urbana em Macaé



Fonte: Elaborado pelo autor.

No presente trabalho buscaremos a partir da discussão das formas de atuação dos promotores imobiliários, agentes da produção imobiliária capitalista, e das formas espaciais relacionadas a essa produção, especialmente os enclaves compreender os padrões de produção imobiliária na cidade de Macaé considerando os eixos em que a expansão urbana da cidade se deu. Assim partimos da compreensão de que os promotores imobiliários são um agente central dentro do processo de produção do espaço urbano em qualquer cidade, em especial na cidade de Macaé, cidade média localizada no interior do estado do Rio de Janeiro e marcada por um forte dinamismo urbano e econômico relacionado à implementação e expansão da cadeia do petróleo e gás na cidade.

O presente trabalho está dividido em três partes mais essa introdução e as considerações finais. Na primeira parte do trabalho analisamos o conceito de promotores imobiliários e suas estratégias e formas de atuação bem como as características específicas do processo de acumulação de capital no setor imobiliário. Na segunda parte discutimos as características da produção imobiliária capitalista, perpetrada pelos promotores imobiliários na atualidade, em especial o fato de que essa produção se dá majoritariamente no formato de enclaves, discutindo as características dos enclaves e o impacto dessa forma de produção no tecido urbano. Na terceira parte discutimos as características da produção imobiliária capitalista na cidade de Macaé, especialmente a partir do padrão de distribuição espacial dos lançamentos dentro do período entre 2010 e 2018.

2. OS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS

O objetivo desse tópico é analisar o conceito de promotores imobiliários, as práticas espaciais que esse agente realiza de acordo com os seus interesses específicos e as formas resultantes dessa ação. Devido ao escopo limitado deste trabalho iremos nos concentrar na definição de promotor imobiliário, sem com isso, ignorar o fato de que a atuação deste agente se dá em consonância e/ou conflito com a ação de outros agentes sociais.

Segundo Souza (1994, p 190) a classificação dos agentes produtores do espaço urbano varia conforme o autor considerado:

Assim, Form (1971) define os seguintes agentes: a indústria imobiliária, os proprietários industriais, os proprietários individuais, os inquilinos e o setor

público. Já Capel (1974) considera como agentes as grandes empresas construtoras e o Estado. Clichevsky (1975), no seu estudo sobre a periferia de Buenos Aires, propõe como agentes os proprietários rurais, os investidores independentes e as empresas urbanizadoras e/ou comercializadoras. Harvey (1973), em seu estudo sobre Baltimore, considera como agentes os proprietários individuais de residência, ou inquilinos, os agentes imobiliários, os proprietários de terra e de imóveis, a indústria da construção civil, as instituições financeiras e as instituições governamentais [...].

Como podemos ver existem grandes diferenças de nomenclatura dos agentes responsáveis pela produção do espaço urbano conforme o autor considerado, diferenças que dizem respeito muitas vezes a especificidades dos mercados imobiliários locais de cada país. Porém em qualquer caso que se pense nos agentes responsáveis diretamente pela produção do espaço urbano há que se levar em conta pelo menos os agentes que controlam o acesso a terra: os proprietários fundiários, e os agentes responsáveis pela produção de novos imóveis: os promotores imobiliários.

Segundo a definição de Corrêa (1995) os promotores imobiliários são um conjunto de agentes responsáveis pela: incorporação, que é a operação chave da promoção imobiliária, conforme discutido a seguir; financiamento, seja da produção do imóvel, seja da venda das unidades; estudos técnicos, realizados para verificar a viabilidade técnica e econômica de realização da obra; construção do imóvel; e comercialização das unidades.

Esta diversidade de funções irá corresponder há uma diversidade de empresas que atuam no setor, exercendo funções diversas (construtora, incorporadora, corretora imobiliária), o que significa que se trata de um agente em si mesmo complexo. No entanto, pode se considerar que há uma unidade na ação espacial dessas múltiplas empresas, e que ela se dá a partir da ação do incorporador. Essa unidade se dá na busca pela ampliação do preço dos terrenos a partir da produção imobiliária, isto significa que a produção imobiliária, embora compreenda a atividade industrial da construção tem como um dos seus objetivos primordiais a aferição da renda da terra, na realidade o diferencial entre a renda da terra capitalizada anteriormente, paga ao proprietário da terra e a renda da terra relacionada ao novo uso, paga pelo consumidor final, sendo, portanto uma estratégia semelhante à relacionada ao *rent gap* no processo de gentrificação (SMITH, 1979). Em outras palavras, o que importa ao promotor imobiliário é a diferença entre a renda capitalizada, renda atual paga ao proprietário fundiário pela aquisição do terreno e a renda potencial, renda que poderá ser auferida pela mudança no uso da terra.

Os promotores imobiliários são um agente fundamental na produção do espaço urbano, estando sua atuação ligada diretamente à valorização diferencial das áreas dentro do tecido urbano. Portanto a estrutura fundiária urbana e muitas das características do tecido urbano estão direta ou indiretamente relacionadas à atuação conjunta desse agente. Seu objetivo é maximizar os lucros nas diferentes etapas da produção imobiliária, seja na aquisição do terreno, na construção ou na venda do imóvel.

Na busca da transformação de formas e funções, da subversão da organização da cidade com toda a lucratividade que ela pode ensejar, os promotores imobiliários lançam mão de diversas estratégias e práticas espaciais. Isso se dá principalmente devido as características peculiares da mercadoria habitação, salientadas por Topalov (1979, p. 56):

1. A moradia é um bem imóvel, durável, ou seja, está irremediavelmente ligada ao terreno, suporte da sua produção, o que significa que a cada nova habitação seria necessário um novo terreno e, além disso, por ser durável seu tempo de consumo é extremamente longo.
2. É um bem não homogêneo e padronizável.
3. Em alguns casos, o monopólio da terra, baseado na propriedade privada pode ser um obstáculo à produção imobiliária.
4. Como o custo unitário dessa mercadoria é extremamente alto, a demanda solvável por ela acaba sendo bastante reduzida.

Ainda segundo esse autor a estratégia econômica dos promotores imobiliários se diferencia de outros agentes econômicos, no que ele denomina cálculo para trás, segundo Topalov (1979, p. 121):

Vamos a hacer rápidamente el "cálculo hacia atrás" de un promotor inmobiliario frente a un terreno que proyecta comprar para construir. El promotor empieza por concebir un programa, es decir, por determinar cuáles son las diversas cantidades de metros cuadrados de los diversos productos inmobiliarios que va a poder construir sobre el terreno: equis viviendas, equis superficie comercial, equis superficie de oficinas, etc. Luego va a evaluar, a partir de la observación del mercado, los precios que va a poder cobrar para cada uno de sus productos. La combinación lineal de esas cantidades y de esos precios constituye la facturación provisional de la operación. Este es el punto de partida del cálculo.

Portanto, em uma empresa industrial, por exemplo, se parte do preço de produção para determinar se é possível conseguir pelo menos o lucro médio com a venda do produto nas condições atuais de mercado para definir se produz ou não determinado produto. Portanto, nesse caso teríamos um cálculo para frente, ou seja, parte-se do preço de produção para o preço final e daí deriva o lucro da operação. No caso do promotor imobiliário, parte do preço total da produção, ou seja, o valor de cada unidade produzida vezes o número de unidades a serem produzidas consideradas as condições atuais de mercado e do local do terreno. Esse valor, denominado no Brasil de VGV (valor global de vendas) é o que determina a viabilidade do empreendimento, ou seja, se ele irá oferecer ao promotor a rentabilidade esperada. Partindo desse valor global, são debitados todos os custos relacionados à produção (custo da construção, custos legais, custos relacionados a marketing, a trabalhos de arquitetura etc.) para se obter o lucro final do empreendimento, ou seja, parte do valor da venda para se debitar o custo de produção e se chegar ao lucro da operação.

Diante de todas as especificidades da produção imobiliária, anteriormente comentadas os promotores imobiliários buscam inúmeras estratégias para potencializar a produção imobiliária, entendida como “[...] toda a produção de imóveis, para fins residenciais, comerciais, industriais e de serviços, e pressupõe, portanto, a relação entre a propriedade da terra e construção de imóveis” (SPOSITO, 1991). Segundo Ribeiro (1997), entre os diversos agentes que atuam na produção imobiliária, do ponto de vista empírico, o incorporador tem papel central para o entendimento do padrão espacial da distribuição dos empreendimentos. O incorporador é o responsável legal pela construção, venda e entrega do imóvel, nas palavras do autor: “ele é o ‘chefe da orquestra’, tendo como função coordenar o processo produtivo e assumir as responsabilidades pela comercialização” (RIBEIRO, 1997, p. 92).

O incorporador é o gestor de um capital de circulação que viabiliza a produção imobiliária, é ele quem controla o intrincado processo de transformação do capital-dinheiro, primeiro em terreno, depois em edificação e novamente em dinheiro, após a venda das unidades. Como dirigente do processo de produção imobiliária, o entendimento da atuação de tal agente é essencial para a compreensão do padrão espacial de distribuição da mesma.

Os promotores imobiliários atuam no espaço a partir de suas práticas espaciais. A concepção de práticas espaciais está baseada em Lefebvre (2007) que trabalha com uma tríade conceitual para a compreensão da produção do espaço social: práticas espaciais; representações

do espaço; espaços de representação. As práticas espaciais seriam as práticas cotidianas desenvolvidas pelos indivíduos e que contribuem para a produção do espaço, dessa forma o trajeto de um trabalhador da casa até o trabalho seria uma prática espacial, da mesma forma que a delimitação de áreas diferenciadas dentro de uma praia. As representações do espaço envolveriam todos os planos e projetos realizados por agentes privados ou públicos, normalmente com o auxílio de instrumentos cartográficos. Os espaços de representação dizem respeito às formulações, desejos, aspirações e interpretações criadas sobre os locais de vivência de indivíduos ou grupos sociais.

Os três conceitos revelariam aspectos diferenciados e complementares da análise do espaço social. As práticas espaciais, ligadas ao espaço vivido, estariam relacionadas à forma como os indivíduos e os grupos vivenciam o espaço em toda a sua desigualdade e contradição. As práticas espaciais são extremamente diferenciadas segundo as classes sociais e segundo os diferentes espaços que compõem a cidade a partir do fenômeno da segregação. Dessa forma o espaço urbano comportaria múltiplas práticas espaciais, possivelmente em conflito entre si.

Baseado em Lefebvre (2007), Corrêa (2007, p. 36) desenvolve uma aplicação desse conceito para o entendimento das práticas espaciais do capital imobiliário. Segundo o autor:

As práticas espaciais constituem ações espacialmente localizadas, engendradas por agentes sociais concretos, visando objetivar seus projetos específicos. Constituem ações individuais, não necessariamente sistemáticas e regulares, caracterizadas por uma escala temporal limitada.

As práticas espaciais são, portanto, ações demarcadas espacialmente, levadas a cabo por agentes sociais concretos (no caso do nosso estudo trata-se de empresas de construção-incorporação ou somente incorporação), e com objetivos específicos. São ainda ações individuais não necessariamente sistemáticas, ou seja, pode ser realizada por um único agente e apenas uma única vez.

O autor aponta três tipos de práticas espaciais: a seletividade espacial; a fragmentação - remembramento; a antecipação espacial. A seletividade espacial é a prática espacial mais comum nas atividades humanas, trata-se de seleção de áreas e de usos para essas áreas, tendo como bom exemplo a seleção de espécies na constituição de um espaço agrícola. A fragmentação é a prática relacionada com a ação de dividir uma dada unidade espacial em unidades menores, como acontece quando há o loteamento de uma gleba de terra rural que é transformada em urbana e o

remembramento é a prática oposta, ou seja, reagrupar unidades espaciais menores em maiores. A antecipação espacial é definida por uma escolha de localização que se dá antes que as condições esperadas para aquela área se materializem.

As três práticas espaciais mencionadas são bastante comuns na ação do capital imobiliário. A seletividade espacial, por exemplo, acontece quando o capital imobiliário concentra os investimentos em uma área em detrimento de outras. A fragmentação-remembramento é uma prática que se dá cotidianamente em relação a essas empresas, por exemplo, quando ela loteia uma gleba de terra, ou mesmo quando constrói um edifício num terreno antes ocupado por uma casa ou quando compra várias casas vizinhas para a construção de um prédio. A antecipação espacial é talvez a prática mais importante do capital imobiliário, sendo normalmente reconhecida como especulação, ou seja, a retenção de terrenos ou imóveis à espera da valorização do mesmo.

No período atual, de grandes transformações nos tecidos urbanos das cidades, os promotores imobiliários têm utilizado essas e outras práticas espaciais com o intuito de produzirem novos empreendimentos, subvertendo os usos dos lugares, aumentando o preço de áreas anteriormente desvalorizadas e levando a degradação de áreas que eram anteriormente de alto padrão. Boa parte das práticas espaciais dos promotores imobiliários na atualidade está relacionada à produção de enclaves. No próximo tópico iremos discutir as características dos enclaves e as consequências dessa modalidade de produção do espaço urbano para as cidades contemporâneas.

3. OS ENCLAVES

A discussão sobre os enclaves não pode ser feita de forma separada da concepção de dispersão urbana. Para compreender a especificidade da dispersão urbana Silva (2016) utiliza os conceitos de expansão territorial e integração espacial. A expansão territorial está ligada a produção de novas áreas urbanizadas enquanto o conceito de integração espacial remete à integração dessas novas áreas a aglomeração urbana. Historicamente, associado ao apogeu do sistema de produção fordista, tivemos o predomínio de aglomerações urbanas compactas nas quais a integração espacial estimula a expansão territorial, reduzindo os espaços não ocupados

entre aos lugares integrados à dinâmica metropolitana, reproduzindo a aglomeração urbana como compacta.

Isto significa que embora surjam “espaços vazios” entre as novas áreas urbanizadas e o tecido urbano principal, mais consolidado, existe uma tendência à ocupação desses vazios, que são, no entanto, reproduzidos quando da produção de novas áreas urbanizadas. Isto significa que embora a dispersão esteja sempre presente durante as fases de expansão urbana tal dispersão jamais tem o predomínio ou a capacidade de orientar o processo. Assim a dispersão permanece como elemento subordinado da reprodução da cidade compacta.

Na cidade dispersa, a integração espacial estimula a expansão territorial, que, porém se dá de uma forma dispersa. Isto significa que áreas urbanizadas descontínuas em relação ao tecido urbano principal vão sendo seguidamente produzidas, aumentando as distâncias entre esses locais e o tecido urbano principal, que é o tecido urbano mais consolidado, mais antigo, no qual normalmente, especialmente no caso de uma aglomeração metropolitana, se localiza o CBD. Ao mesmo tempo em que a integração espacial captura essas áreas produzidas pela expansão territorial dispersa, as integra em uma mesma dinâmica urbana. Nesse sentido a maneira como se dá a reprodução espacial da cidade dispersa como um todo é bastante distinta da maneira como ela se dá na cidade compacta. Na cidade compacta a dominância da expansão territorial sobre a integração espacial faz com que a expansão seja mais homogênea, o que normalmente tem sido identificado como resultando em um padrão semelhante à da expansão de uma mancha de óleo. Por outro lado na cidade dispersa a expansão segue um padrão espacial mais complexo, em que a produção do espaço metropolitano se dá com uma presença importante de enclaves assim como outras formas de urbanização. Sobre esse ponto Salgueiro (1998, p 40) afirma o seguinte:

A cidade industrial apresentava uma segregação funcional e social, pois era constituída por áreas homogêneas do ponto vista social, ou funcionalmente especializadas, as quais estavam ligadas por relações de complementaridade e de interdependência, com frequência numa organização de tipo hierárquico, como sucedia com as áreas de comércio e serviços, fortemente polarizadas e comandadas por um centro, ou com as áreas residenciais, as quais reproduziam a hierarquia social.

Apesar de não concordarmos com a denominação de cidade industrial, uma vez que as atividades industriais permanecem na aglomeração urbana dispersa, a autora apresenta uma importante descrição da maneira como a cidade compacta se reproduz espacialmente. A

reprodução do que a autora chama de cidade industrial é caracterizada como ocorrendo a partir da segregação, que consiste na produção de áreas homogêneas do ponto de vista social ou funcional. Portanto a expansão urbana, viabilizada a partir da expansão territorial e da integração espacial, na aglomeração urbana compacta levará a produção de áreas ocupadas por grupos sociais relativamente homogêneos ou por atividades econômicas semelhantes.

Entre essas áreas se estabelecem relações de complementaridade e também relações hierárquicas como as que se estabelecem entre o centro principal e os subcentros. Nesse caso o centro principal (ou CBD, *Central Business District*, na literatura anglo-saxônica), que possui maior diversidade e quantidade de estabelecimentos comerciais e de serviços, polariza toda a região metropolitana enquanto os subcentros, “cópias em tamanho menor do CBD” (VILAÇA, 1998, p 134), centros com menor quantidade e qualidade de estabelecimentos de comércio e serviços, polarizam áreas mais restritas espacialmente, estando subordinados ao centro principal. Também se percebe essa hierarquia na ocupação de bairros residenciais, em que temos bairros ocupados por populações de diferentes níveis de renda o que acaba refletindo na precificação diferencial dos bairros. As áreas ocupadas pelas classes de maior poder aquisitivo, são aquelas que possuem as melhores condições de infraestrutura e que possuem os maiores preços da terra.

Assim a produção do espaço do espaço na cidade compacta, se faz a partir da expansão territorial e da integração espacial, sendo que a expansão territorial, como processo dominante, leva a produção de áreas relativamente homogêneas internamente e fortemente diferenciadas entre si. O principal elemento nessa diferenciação de áreas é o preço da terra, que por sua vez está diretamente ligado à disponibilidade de infraestrutura, o que leva a constituição de uma hierarquia de preços da terra nos quais aquelas atividades mais “nobres”, ou seja, cujos agentes tem maior capacidade de pagar pela localização, se instalam nas localizações mais centrais. “O resultado desses processos [...] é uma cidade arrumada com os grupos sociais e as atividades econômicas em seu determinado lugar, na qual se desenvolvem trocas entre espaços desiguais, se tecem interdependências, e se multiplicam solidariedades” (SALGUEIRO, 1998, p 90). Bem distinto é o padrão de reprodução da aglomeração urbana dispersa, como descrito por Salgueiro (1998, p 41):

A principal característica que importa sublinhar na cidade fragmentada é a existência de *enclaves*, o caráter pontual de implantações que introduzem uma diferença brusca em relação ao tecido que as cerca, seja um centro comercial

numa periferia rural ou um condomínio de luxo no meio de um bairro popular". Desta característica resulta a existência de rupturas entre tecidos justapostos as quais substituem a continuidade anterior.

Enquanto na cidade compacta a produção do espaço se baseia predominantemente na contínua produção de áreas funcionalmente ou socialmente homogêneas e fortemente hierarquizadas social ou funcionalmente, na aglomeração urbana dispersa a produção do espaço se baseia na produção de enclaves, não porque estes representam a forma quantitativamente majoritária de produção do espaço, mas porque eles, justamente por representarem a principal modalidade de produção imobiliária com produção voltada ao mercado na atualidade, têm um papel central na configuração do preço da terra nos diferentes locais que compõem a aglomeração urbana. A importância desse tipo de modalidade de produção do espaço urbano, portanto, não se dá porque outras formas de urbanização desapareçam, mas porque os enclaves, como novas formas urbanas, passam a ter uma importância crucial no processo de produção do espaço, principalmente pela ampliação dos preços de mercado dos imóveis, uma vez que ele é a principal forma de produção imobiliária produzida pelo setor imobiliário na atualidade.

As características de um enclave não estão diretamente relacionadas às características do entorno, sejam estas características analisadas do ponto de vista funcional ou social. Isto significa que podemos ter um empreendimento voltado para a classe média alta em meio a um bairro pobre, ou um *shopping center* em um bairro residencial. Esse é justamente a explicação para o uso do termo enclave para denominar essas novas formas urbanas.

Nesse sentido o enclave representa uma forte ruptura em relação às formas de produção do espaço na aglomeração urbana compacta do período fordista. Uma primeira diferença diz respeito à escala: enquanto na cidade compacta a produção do espaço se dá na escala de uma área (que pode ser um bairro, um setor geográfico ou mesmo um eixo) na cidade dispersa a produção do espaço se dá predominantemente na escala do enclave, ou seja, do empreendimento, que é muito mais restrita espacialmente que a área. Assim se o enclave tem um caráter pontual, espacialmente restrito, a área tem uma abrangência espacial bem maior.

No entanto o enclave não representa uma fragmentação total, algo isolado do restante da cidade, pelo contrário, o enclave só é viável enquanto empreendimento imobiliário ao passo que eles tenham acessibilidade ao restante da região metropolitana, sendo que é muito comum estarem localizados próximos a importantes vias de transporte, quer sejam rodovias ou ruas de

forte tráfego urbano, uma vez que a vivência no enclave depende da possibilidade de acessar os diferentes espaços metropolitanos com facilidade, mormente a partir do uso do automóvel. Assim, se na lógica da produção do enclave há uma recusa à convivência com o outro e com a diferença (CALDEIRA, 2000), a vida nos enclaves, uma vez que estes não são autossuficientes, só é possível a partir do acesso a outras áreas da metrópole nas quais se busca opções de trabalho, de lazer ou estudo.

Além disso, os enclaves também não significam um mascaramento das contradições do espaço, mas o evidenciamento dessas contradições uma vez que a partir da produção de enclaves, usos e formas de apropriação do espaço muito distintas podem estar próximas em termos de distância física, embora permaneçam distantes em termos sociais. Assim, a oposição entre a riqueza e a pobreza, por exemplo, se torna muito mais evidente uma vez que os espaços dos pobres e dos ricos podem estar muito mais próximos fisicamente.

Outra diferença diz respeito à atuação dos agentes sociais na produção do espaço. Enquanto as áreas são produzidas por um grande número de agentes sociais diferentes, que muitas vezes não tem relação direta entre si, o enclave como um empreendimento imobiliário, é produzido normalmente por conjunto de agentes diretamente relacionados entre si.

Ao avançar nessa comparação poderemos notar outras diferenças dos enclaves em relação a outras formas de urbanização: embora tenha uma abrangência espacial mais restrita e seja produzido como empreendimento imobiliário, normalmente por um conjunto de agentes diretamente relacionados entre si, o enclave tem um tempo de produção muito mais rápido do que uma área, o que significa que pode ter um impacto muito mais significativo no processo de ampliação do preço da terra embora com uma abrangência espacial mais restrita.

Outra diferença é que como o enclave é produzido por um conjunto de agentes diretamente relacionados entre si, a capacidade que estes possuem de controlar a forma como o espaço é produzido e os impactos dessa produção são muito maiores, embora a ação de outros agentes, em especial do poder público, seja também fundamental para a viabilização da produção dos enclaves. Importante anotar que os enclaves não se contrapõem ou substituem as áreas urbanizadas de outras maneiras, estando ambas as formas presentes e sendo produzidas atualmente. Outro aspecto que diferencia o enclave é ressaltado na concepção de Caldeira (2000, p 12):

Os enclaves fortificados são espaços privatizados fechados e monitorados destinados à residência, lazer, trabalho e consumo. Podem ser *shopping centers*, conjuntos comerciais e empresariais, ou condomínios residenciais. Eles atraem aqueles que temem a heterogeneidade social dos bairros urbanos mais antigos e preferem abandoná-los para os pobres, os marginais, os ‘sem teto’. Por serem espaços fechados cujo acesso é controlado privadamente, ainda que tenham um uso coletivo e semi-público, eles transformam profundamente o caráter do espaço público.

Produzido por agentes privados, esses empreendimentos são espaços privatizados, denominados pela autora como enclaves fortificados, pois uma característica central deles é a sua obsessiva preocupação com segurança e com exclusividade social. Nesse sentido os enclaves são instrumentos de reforço da segregação social e do individualismo reinante na sociedade capitalista atual. Muitos autores, inclusive a autora supracitada, tem se debruçado sobre esse aspecto dos enclaves e de suas consequências para a política e para o espaço público, sendo que as características dos enclaves parecem se repetir em locais tão distintos quanto Israel e Canadá (GRANT; ROSEN, 2009). Os enclaves são ainda um importante fator explicativo da dispersão metropolitana, já que justamente por poderem estar localizados, isoladamente ou em conjunto, em áreas distantes do tecido urbano principal, estas formas urbanas são um estímulo para a dispersão a partir da produção de áreas urbanizadas descontínuas, que podem permanecer do ponto vista físico desconectado do tecido urbano principal. Assim a produção de enclaves e de áreas urbanizadas descontínuas que resulta da produção de enclaves contribui para a ampliação da dispersão urbana.

4. PADRÕES DE LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS NA CIDADE DE MACAÉ-RJ

A cidade de Macaé, cidade média localizada no interior do Estado do Rio de Janeiro, passou por um intenso processo de crescimento urbano desde a década de 1970, crescimento esse diretamente ligado à utilização da cidade como base logística para extração *offshore* do petróleo da bacia de Campos. Esse crescimento foi desde o início orientado pela instalação das bases mais importantes da Petrobrás na cidade: a base de Imbetiba, o Terminal Cabiúnas e o Terminal Parque de Tubos. A constituição dos eixos de expansão da cidade, citados na introdução, está

diretamente relacionada à localização dessas unidades. O mapa 2 apresenta a localização dessas bases da Petrobrás na cidade:



Fonte: elaborado pelo autor.

Se compararmos o mapa 2 com o mapa 1 da introdução, podemos perceber que dos três eixos de expansão mencionados no mapa 1, dois estão diretamente ligados a presença de instalações da Petrobrás. O eixo Norte está diretamente ligado à presença do Terminal Cabiúnas, instalação da Petrobrás utilizada para envio de petróleo e gás para a Reduc e mais recentemente também utilizada como local de beneficiamento do gás natural (MORAES, 2017). Já o eixo Sul está diretamente ligado à presença do Terminal Parque de Tubos, unidade que funciona como retroporto do porto de Imbetiba, além de abrigar a outras instalações da empresa. Na base Imbetiba, por outro lado, além de termos o porto que é utilizado para abastecer as plataformas da Bacia de Campos, também temos a base administrativa da empresa na cidade.

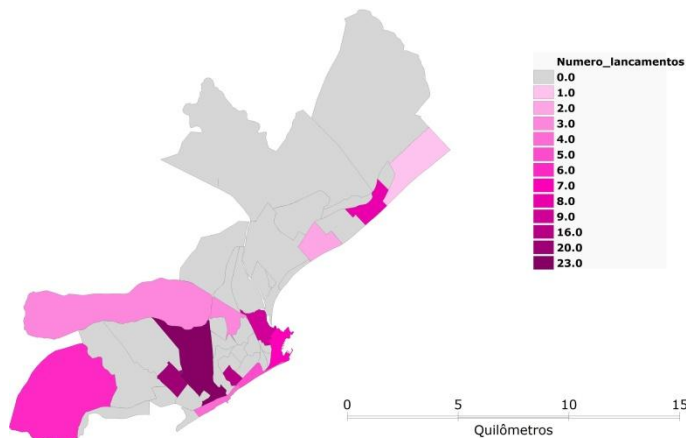
A base de Imbetiba fica no bairro de mesmo nome, bairro este que é um dos mais antigos da cidade tendo sido este bairro e a praia nele localizado o responsável pela fama de balneário adquirida pela cidade nos anos 1950. Porém o Terminal Parque de Tubos e o Terminal Cabiúnas foram quando da chegada da Petrobrás na cidade em 1970, localizados em pontos extremos dos

limites municipais, sendo o Parque de Tubos bem próximo à divisa com o município de Rio das Ostras e o Terminal Cabiúnas bem próximo à divisa com o município de Quissamã.

Nesse momento a malha urbana da cidade, correspondia basicamente ao centro da cidade e ao bairro Imbetiba, sendo que no entorno dessas duas instalações praticamente nenhuma ocupação urbana existia. As instalações do Terminal Parque de Tubos e do Terminal Cabiúnas incentivaram não apenas a ocupação no entorno dessas unidades, seja com instalação de empresas *offshore* seja com o surgimento de loteamentos regulares ou mesmo clandestinos, mas também a ocupação das amplas áreas entre essas unidades e área central da cidade de Macaé. A partir disso podemos afirmar a expansão urbana da cidade de Macaé é na sua gênese dispersa, estimulada pela presença dessas duas unidades da Petrobrás, e do conjunto de empresas que irá se instalar no entorno dessas duas unidades em áreas muito distantes do tecido urbano consolidado da cidade.

Tal padrão de expansão urbana, com o tecido urbano se expandindo fortemente nessas duas direções explica algumas características marcantes da estrutura urbana da cidade de Macaé, como a baixa presença de áreas verticalizadas e a extensão fortemente linear da maior parte de sua mancha urbana. Em conjunto com essa grande expansão urbana temos um forte incremento populacional, sendo que segundo dados censitários, o município de Macaé possuía em 1970, 65.318 residentes enquanto em 2000, tinham 132.461 residentes e em 2010, 206.728 residentes. Portanto entre 1970 e 2000 a população do município mais que dobrou enquanto entre 2000 e 2010, portanto ao longo de apenas 10 anos, a população dos municípios cresceu em mais 70.000 habitantes. Tais características são importantes para a compreensão do padrão geográfico dos lançamentos imobiliários na cidade de Macaé. Tal padrão está diretamente relacionado à forma dispersa e linear da urbanização da cidade. O mapa 3 apresenta a distribuição dos lançamentos imobiliários, por bairro, na cidade de Macaé, entre 2010 e 2018.

Mapa 3 - Número total de Lançamentos por bairro na cidade de Macaé, 2010-2018

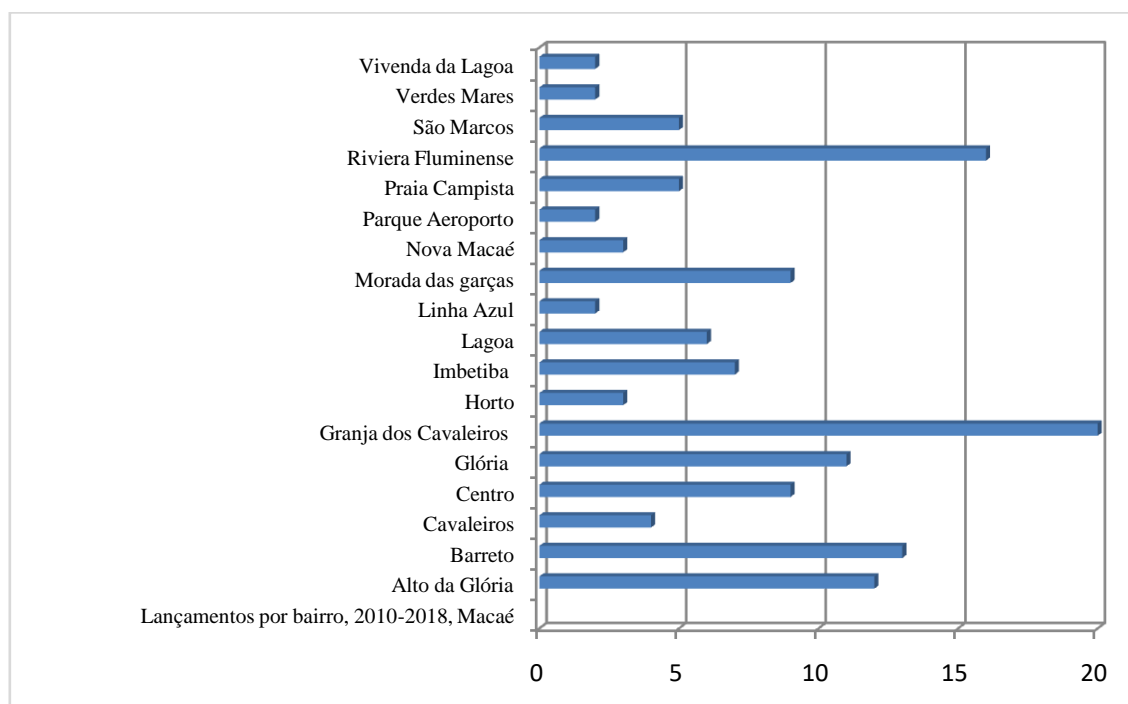


Fonte: Elaborado pelo autor.

Ao analisar o mapa podemos perceber que os lançamentos imobiliários estão concentrados na área central e principalmente no eixo sul da cidade, justamente aquele que possui os bairros mais nobres da cidade como, por exemplo, os bairros de Cavaleiros, Bairro da Glória e Lagoa. Portanto podemos perceber a grande seletividade da atuação dos promotores imobiliários na cidade uma vez que temos uma grande concentração de lançamentos em um número muito pequeno de bairros. Por outro lado no eixo Norte a maior parte dos lançamentos está relacionada ao programa *Minha Casa Minha Vida*, sendo, no entanto, em quantidade muito menor que os encontrados no eixo sul.

Assim podemos afirmar que os promotores imobiliários, ao concentrar sua produção nas áreas historicamente mais valorizadas da cidade tendem a reforçar o padrão de segregação urbana da cidade com a presença de um eixo sul mais valorizado e ocupado por bairros de classe média e média alta e um eixo norte menos valorizado, ocupado por bairros populares, loteamentos irregulares e mesmo favelas. Só para ficar em um único exemplo, o maior bairro popular de Macaé: o Lagomar, bairro com mais de 40.000 moradores segundo o censo de 2010, fica justamente no eixo norte e não possui nenhum lançamento. A partir disso podemos conjecturar que a ausência de lançamentos em alguns bairros do eixo sul está relacionada à indisponibilidade de terrenos devido à densidade da ocupação enquanto a ausência de lançamentos na maioria dos bairros do eixo norte deve estar ligada a falta de interesse dos promotores. O gráfico 1 apresenta a distribuição do total de lançamentos do período entre 2010 e 2018 na cidade de Macaé:

Gráfico 1 -Distribuição dos lançamentos 2010-2018, por bairro



Fonte: elaborado pelo autor.

Entre os bairros com mais de 10 lançamentos, apenas o bairro do Barreto fica no eixo norte, sendo que todos os demais ficam no eixo sul. O grande número de lançamentos no bairro Barreto está ligado a presença de empreendimentos relacionados ao Minha Casa Minha Vida voltados para as faixas 2 e 3, ou seja, para um público de menor poder aquisitivo. Os demais bairros: Riviera Fluminense; Granja dos Cavaleiros; Glória e Alto da Glória ficam todos no eixo sul sendo que com a exceção do primeiro deles todos ficam depois da Praia de Cavaleiros partindo da área central da cidade.

Dos 18 bairros que aparecem no gráfico com pelo menos um lançamento 9 ou seja a metade, fica no eixo sul. Portanto, os dados indicam a alta seletividade espacial dos promotores imobiliários que atuam na cidade de Macaé de forma a reforçar o padrão de segregação historicamente construído na cidade e restringir o acesso a oportunidades das pessoas mais pobres obrigadas a se localizar nos bairros mais distantes da cidade, especialmente nas áreas de habitação popular e irregular, que não foram foco da presente pesquisa. Tal distribuição geográfica dos lançamentos indica a intensificação dos problemas urbanos já presentes na cidade, pois ao concentrar população de renda mais elevada em uma parte da cidade tende a estimular a

concentração de investimentos públicos nessa área, reduzindo a possibilidade de resolução desses problemas.

Além disso, como essa produção se concentra no formato de enclaves tais empreendimentos também reforçam os problemas discutidos anteriormente, ampliando a dispersão urbana e favorecendo o rompimento dos vínculos sociais. Há que se apontar ainda todos os impactos relacionados à disponibilidade de infraestrutura que esses enclaves demandam do poder público uma vez que levam a instalação de um grande número de famílias em um mesmo local, local esse que muitas vezes não possui a infraestrutura necessária para comportar tal aumento de população residente. A figura 1 apresenta um exemplo desse tipo de impacto, trata-se do condomínio Mistral, localizado no bairro Alto da Glória, incorporado pela empresa MRV e que possui mais de mil unidades.

Figura 1 - condomínio fechado Mistral, empresa MRV



Fonte: elaborado pelo autor.

A imagem do condomínio dá uma dimensão do seu tamanho e permite imaginar os impactos da instalação de um empreendimento desse porte em um bairro que ainda exhibe características rurais, com a presença de sítios e grande número de ruas não asfaltadas. Esse tipo de impacto, que implica em necessidade de infraestrutura de saneamento básico, água, iluminação calçamento, acaba muitas vezes sendo absorvido pelo poder público, não sendo

assumido ou mesmo previsto pela empresa, isto sem falar nos impactos indiretos como aqueles associados ao aumento de tráfego de veículos no local.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho visou discutir as estratégias de atuação dos promotores imobiliários na atualidade em especial em relação à produção de enclaves, principal modalidade de produção imobiliária capitalista hoje. Buscamos demonstrar como diante das características específicas do mercado imobiliário estes agentes utilizam estratégias que visam amplificar o ritmo do processo de acumulação de capital. Essas estratégias espaciais envolvem práticas como a antecipação, comumente denominada de especulação em que os agentes comprem imóveis em uma determinada área com o objetivo de subverter seu uso, ou seja, produzir nesta área, imóveis com características diferentes do que tínhamos anteriormente.

A produção de enclaves maximiza essa possibilidade, uma vez que o enclave produz parte dos seus próprios elementos de valorização permitindo sua instalação em diferentes pontos da cidade, mesmo que sem continuidade em termos físicos ou sociais com o seu entorno. Assim a produção de enclaves amplia a possibilidade de localização de novos empreendimentos, uma vez que um condomínio fechado de classe média alta, por exemplo, não precisa necessariamente se localizar em um bairro de classe média alta. A análise da produção imobiliária capitalista na cidade de Macaé, no entanto não confirmou essa possibilidade de dispersão maior dos empreendimentos.

Numa cidade com um padrão bem específico de urbanização, dispersa desde a sua gênese, devido à atração das unidades da Petrobrás localizadas nos extremos na cidade, poderíamos esperar uma maior dispersão dos empreendimentos imobiliários. A cidade de Macaé, que passou por uma fase de intenso crescimento urbano na década de 1970, tem como aspecto crucial o fato de que essa expansão já se dá desde o início de forma dispersa, com baixa verticalização e formação de amplos vazios urbanos. No entanto, apesar dessa característica, a produção imobiliária capitalista se concentra no eixo sul da cidade, eixo em que historicamente, foram produzidos os bairros de classe média e média alta e continua até hoje como a área mais valorizada da cidade. Assim, a compreensão desse padrão de produção imobiliária, que concentra a produção de lançamentos em bairros já historicamente favorecidos pelos investimentos públicos

e privados precisa ser compreendido no sentido de se buscar estratégias de investimento que priorizem as necessidades do eixo norte, que concentra população de baixa renda nesta cidade.

REFERÊNCIAS

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Editora 34/Edusp, 2000.

CORRÊA, Roberto Lobato. Diferenciação sócio espacial, escala e práticas espaciais. **Revista Cidades**, São Paulo, v. 4, n. 6, 2007.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Editora Ática, 1995.

GRANT, Jill; ROSEN, Giliard. Armed compounds and broken arms: the cultural production of gated communities. **Annals of Association of American Geographers**, v. 3, n. 99, p 575-589, 2009.

LEFEBVRE, Henry. **The production of Space**. Maiden: Blackwell Publishing, 2007.

PESSANHA, Roberto Moraes. **Relação transescalar e multidimensional “Petróleo-Porto” como produtora de novas territorialidades**. Rio de Janeiro: tese (Doutorado em Políticas Públicas e Formação Humana), PPFH - UERJ, 2017.

RIBEIRO, Luis César Queiróz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

SALGUEIRO, Teresa Barata. Lisboa, metrópole, policêntrica e fragmentada. **Finisterra**, v. 32, n. 63, 1998.

SILVA, Oséias Teixeira da. **O ponto de ruptura: reestruturação espacial na região metropolitana do Rio de Janeiro**. São Paulo: Tese (Doutorado em Geografia) PPGH - USP, 2016.

SILVA, Oséias Teixeira da. O processo de integração urbana em discussão: o papel dos deslocamentos pendulares na conformação de uma aglomeração urbana não-metropolitana. Rio de Janeiro: **Anais do III Colóquio Espaço e Economia**, Rio de Janeiro, UERJ, 2019. Disponível em: <https://drive.google.com/file/d/1LZr0Jgv1ELgHk-hbfGVhjcLG6WNNvnb8/view>. Acesso em: 05 set. 2019.

SMITH, Neil. Toward a Theory of Gentrification: a Back to the City movement by capital, no people. **Journal of the American Planning Association**, v. 45: n. 4, p 538-548, 1979.

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

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **O chão arranha o céu: a lógica da (re) produção monopolista da cidade.** Tese (Doutorado em Geografia Humana). PPGH - USP, 1991.

TOPALOV, Cristian. **La urbanizacion capitalista.** México: Edicol, 1979.

VILAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel, 1998.