

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO SUL E SUDESTE DO
PARÁ**

INSTITUTO DE CIÊNCIAS HUMANAS

FACULDADE DE GEOGRAFIA

**A INFLUÊNCIA DO MERCADO
IMOBILIÁRIO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO
URBANO DE MARABÁ: ESTUDO DE CASO
DOS LOTEAMENTOS RESIDENCIAL PARIS
E RESIDENCIAL DELTA PARK**

JOSÉ EVILÁZIO DE BRITO NUNES NETO

MARABÁ-PA

2017

JOSÉ EVILÁZIO DE BRITO NUNES NETO

**A INFLUÊNCIA DO MERCADO
IMOBILIÁRIO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO
URBANO DE MARABÁ: estudo de caso dos
loteamentos Residencial Paris e Residencial Delta
Park**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado à Faculdade de Geografia da
Universidade Federal do Sul e Sudeste do
Pará, como requisito para a obtenção dos
títulos de licenciado e bacharel em
Geografia.

Orientador: Professor Dr. Marcus Vinicius
Mariano de Souza.

MARABÁ/PA

2017

Dados Internacionais de Catalogação-na-Publicação (CIP)
Biblioteca Josineide da Silva Tavares da UNIFESSPA. Marabá, PA

Nunes Neto, José Evilázio de Brito

A influência do mercado imobiliário na produção do espaço urbano de Marabá: estudo de caso dos loteamentos Residencial Paris e Residencial Delta Park / José Evilázio de Brito Nunes Neto ; orientador, Marcus Vinicius Mariano de Souza. — 2017.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) - Universidade Federal do Sul e Sudeste do Pará, Campus Universitário de Marabá, Instituto de Ciências Humanas, Faculdade de Geografia, Curso de Licenciatura e Bacharelado em Geografia, Marabá, 2017

1. Geografia urbana - Marabá (PA). 2. Comunidade urbana - Desenvolvimento. 3. Mercado imobiliário. 4. Loteamento. 5. Investimentos imobiliários. 6. Segregação urbana. I. Souza, Marcus Vinicius Mariano de, orient. II. Universidade Federal do Sul e Sudeste do Pará. III. Título.

CDD: 22. ed.: 910.130776098115

UNIVERSIDADE FEDERAL DO SUL E SUDESTE DO PARÁ

Faculdade de Geografia

JOSÉ EVILÁZIO DE BRITO NUNES NETO

**A INFLUÊNCIA DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA PRODUÇÃO DO
ESPAÇO URBANO DE MARABÁ: estudo de caso dos loteamentos Residencial
Paris e Residencial Delta Park**

Professor Dr. Marcus Vinicius Mariano de Souza.

(Orientador)

Professora Ma. Gleice Kelly Gonçalves da Costa – Faculdade de Geografia -
UNIFESSPA

Eng^a Mayanne Micaelli dos Santos – Diretora Técnica (Secretaria Municipal de
Planejamento)

Data: ____/____ de ____

Resultado: _____

Á minha família,
Sem a qual nada seria possível

AGRADECIMENTOS

Mesmo reconhecendo que este é um trabalho inicial, cheio de limitações, ele é fruto de uma caminhada ao longo dos anos de graduação que foi percorrida com o apoio de uma série de pessoas. Por isso, peço licença nesse momento para agradecer a todos aqueles que de alguma forma ajudaram durante esse percurso, que tem como linha de chegada a conclusão deste trabalho.

Início agradecendo a minha querida mãe, que não mediu esforços para me ajudar nessa e em todas as outras caminhadas da vida. Agradeço pelos anos de compreensão e amor incondicional. Agradeço também a minha irmã e a Isis que nunca deixam de acreditar em mim, mesmo quando nem eu mesmo conseguia acreditar.

Os anos de graduação foram anos de mudanças, descobertas, lutas e vitórias. E por essas sou grato aos amigos de curso que me acompanharam durante essa jornada, especialmente aos amigos da *EUP'S*, que mais do que amigos se transformaram em verdadeiros irmãos. Obrigado por todo o companheirismo e pela motivação para conseguir concluir esse trabalho.

Ao meu amigo Deyvid, que mesmo distante não mediu esforços para confeccionar os mapas que ilustram esse trabalho. Meu muito obrigado, meu amigo!

A Laís, por toda ajuda emocional e por ter estado ao meu lado durante os momentos de crise.

A Larissa, pela amizade e pela incrível disponibilidade em colaborar na correção ortográfica e gramatical deste trabalho, assim como por todas as dicas e conselhos que ajudaram a enriquecer o mesmo.

A Secretaria de Planejamento do Município de Marabá, pela disponibilidade em fornecer informações utilizadas nesse trabalho

Agradeço também aos professores da Universidade Federal do Sul e Sudeste do Pará, pelos conhecimentos transmitidos durante os anos de curso, especialmente ao professor Marcos Mascarenhas pela oportunidade dada durante os anos como bolsista no projeto de PIBID de olhar a cidade e o urbano com olhos mais críticos.

Ao meu orientador, Marcus Vinicius Mariano de Souza, por ter compartilhado comigo seus valiosos conhecimentos. Sua generosidade, desde o momento em que me aceitou como voluntário no projeto de pesquisa, ainda no início da graduação, e posteriormente ao aceitar me orientar na elaboração desse trabalho, o tempo dedicado a leitura e a correção do mesmo, assim como a paciência com os meus muitos momentos de ausência, e acima de tudo a forma ética e profissional com que sempre me tratou durante toda a minha vida acadêmica. O meu muito obrigado.

RESUMO

O presente trabalho analisa o atual processo de produção do espaço urbano da cidade de Marabá, localizada na região do sudeste paraense, a partir da sua articulação com o mercado de terras, que desde 2009 tem se tornado cada vez mais atuante nessa cidade, em função da entrada de empresas incorporadoras e construtoras, de capital nacional e regional, que se associam a agentes locais e ao poder público municipal para viabilizar a construção de empreendimentos imobiliários modernos. Esses empreendimentos acabam sendo responsáveis por reestruturar o espaço da cidade, que se expande em direção às áreas periféricas, ampliando, dessa forma, a malha urbana ao mesmo tempo em que torna o espaço da cidade mais fragmentado. Ajudando a ampliar a exclusão e a segregação intraurbana. Desse modo, o nosso objetivo ao longo dessa pesquisa é compreender de que forma o mercado imobiliário, através da produção de loteamentos privados influencia na organização atual da cidade de Marabá, por meio do estudo de caso de dois loteamentos construídos durante o “boom”: o Loteamento Residencial Paris e o Loteamento Residencial Delta Park.

Palavras-chave: Produção do espaço urbano; Marabá; Mercado imobiliário; Loteamentos privados; Residencial Paris; Residencial Delta Park.

ABSTRACT

The present work analyzes the current process of production of the urban space of the city of Marabá, located in the southeastern region of paraense, in accordance with its articulation with the land market, which since 2009 has become increasingly active in this city, due to the entry of incorporating and construction companies, of national and regional capital, which are associated with local agents and the municipal public authority to enable the construction of modern real estate developments. These enterprises end up being responsible for restructure the city space, which expands towards peripheral areas, thus expanding the urban network while making the city's space more fragmented. Collaborating to expand exclusion and intraurban segregation. Thus, our goal throughout this research is to understand how the real estate market, through the production of private lots influence on the current organization of the city of Marabá, through the case study of two lots built during the “boom” of the land market in the city: the Lots Residential Paris and Residential Delta Park.

Key-words: Production of urban space; Marabá; Real estate market; Private lots; Residential Paris; Residential Delta Park.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Outdoor publicitário em frente ao loteamento Residencial Paris.....	52
Figura 2: Quadras com grande número de lotes vagos no Residencial Paris.....	53
Figura 3: Casas em alvenaria sem cobertura de reboco no Residencial Paris.....	54
Figura 4: Loteamento Residencial Delta Park.....	64
Figura 5: Quadra sem edificação no loteamento Residencial Delta Park.....	65
Figura 6: Casas no loteamento Residencial Delta Park.....	69

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Quantidade de loteamentos aprovados pelo (CGPDPM)	44
Gráfico 2: Tempo de residência dos moradores do Residencial Paris	55
Gráfico 3: Local de residência anterior dos moradores do Residencial Paris.....	56
Gráfico 4: Renda familiar mensal dos moradores do Residencial Paris.....	57
Gráfico 5: Nível de escolaridade dos chefes de família do Residencial Paris.....	58
Gráfico 6: Locais de acesso aos serviços de saúde procurados pelos moradores do Residencial Paris.....	59
Gráfico 7: Jovens em idade escolar no Residencial Paris.....	60
Gráfico 8: Acesso aos serviços comerciais pelos moradores do Residencial Paris.....	61
Gráfico 9: Principais aspectos negativos do loteamento segundo os moradores do Residencial Paris.....	62
Gráfico 10: Motivos apontados pelos moradores para residir no Residencial Paris.....	63
Gráfico 11: Tempo de residência dos moradores do Residencial Delta Park.....	66
Gráfico 12: Local de residência anterior dos moradores do Residencial Delta Park.....	67
Gráfico 13: Renda familiar mensal dos moradores do Residencial Delta Park.....	68
Gráfico 14: Locais de acesso aos serviços de saúde procurados pelos moradores do Residencial Delta Park.....	70
Gráfico 15: Jovens em idade escolar no Residencial Delta Park.....	71
Gráfico 16: Principais aspectos negativos do loteamento segundo os moradores do Residencial Delta Park.....	72

LISTA DE MAPAS

Mapa 1- Localização do Município de Marabá.....	33
Mapa 2 – Expansão da malha urbana do Município entre 1970 e 2015.....	40
Mapa 3 - Áreas edificadas no loteamento Residencial Paris (2017)	54
Mapa 4 - Áreas edificadas no loteamento Residencial Delta Park (2017)	65

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: População Total do Município de Marabá.....	37
---	----

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Empreendimentos Imobiliários aprovados pelo CGPDPM, a partir do ano de 2008.....	42
Quadro 2: Principais empresas imobiliárias atuantes em Marabá a partir do ano de 2008.....	46

LISTA DE SIGLAS

ALBRAS – Alumínio Brasileiro S/A

ALPA – Aços Laminados do Pará

ALUMAR – Consorcio Alumínio do Maranhão

ALUNORTE - Alumina do Norte do Brasil S.A

BIS – Batalhão de Infantaria de Selva

CGPDPM – Conselho Gestor do Plano Diretor Participativo de Marabá

COHAB – Companhia de Habitação do Estado do Pará

EFC – Estrada de Ferro Carajás

FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

PGC – Programa Grande Carajás

PIN – Plano de Integração Nacional

PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida

POLAMAZÔNIA - Programa de Polos Agropecuários e Agro minerais da Amazônia

PROTERRA - Programa de Redistribuição de Terras e de Estimulo à Agroindústria do

SUDAM – Superintendência de Desenvolvimento da Amazônia

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	17
CAPÍTULO 1- A PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO URBANO E A TRANSFORMAÇÃO DA CIDADE EM MERCADORIA.....	20
1.1. Agentes produtores do espaço urbano e as suas lógicas de atuação na produção da cidade.....	24
1.2. Planejamento urbano e organização da cidade capitalista: Estatuto da cidade e plano diretor como instrumentos de planejamento urbano.....	29
CAPÍTULO 2 - ESTRUTURAÇÃO URBANA E PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA EM MARABÁ.....	33
2.1 A implantação de grandes projetos governamentais na Amazônia Oriental na segunda metade do século XX e as transformações no espaço urbano de Marabá.....	34
2.2 Um novo momento de estruturação urbana em Marabá a partir das expectativas em torno da ALPA.....	39
CAPÍTULO 3 - O CAPITAL IMOBILIÁRIO E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM MARABÁ A PARTIR DOS LOTEAMENTOS PRIVADOS: OS CASOS DOS LOTEAMENTOS RESIDENCIAL PARIS E RESIDENCIAL DELTA PARK	51
CONSIDERAÇÕES FINAIS	75
REFERÊNCIAS.....	78
APÊNDICES.....	82

INTRODUÇÃO

O espaço urbano, nos últimos anos, tem sido reestruturado pela ação do mercado imobiliário que transformou os espaços das cidades em mercadorias que passaram a fazer parte da evolução do processo de acumulação capitalista. Esse processo levou a uma alteração nas formas dos espaços citadinos e a uma mudança no papel das cidades, que passaram a ter o seu valor de uso submetido ao valor de troca das relações comerciais. Para que essa dinâmica se consolidasse foi fundamental o aumento da integração entre o capital financeiro e o capital imobiliário na apropriação, valorização e mercantilização dos espaços intraurbanos, o que tornou a ação do mercado imobiliário mais intensa e agressiva.

Desde 2009, no Brasil, com o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida, as grandes empresas incorporadoras aumentaram sua atuação pelo território nacional, por meio da capitalização de suas reservas pelo governo federal. Desse modo, as empresas ampliaram a sua gama de lançamento passando a comprar bancos de terras em regiões distantes dos seus centros de atuações tradicionais e construindo, em muitas dessas propriedades, empreendimentos voltados para todas as classes sociais.

Uma das regiões que passaram a contar com a expansão do setor imobiliário foi o Sul e o Sudeste Paraense que, nesse momento, passava por um forte dinamismo econômico em função das atividades mineradoras e agropecuárias. Em Marabá, no mesmo período, a expectativa em torno do lançamento de um grande projeto de verticalização da produção de ferro, a ALPA, ajudou a atrair as empresas imobiliárias que ao lançarem uma série de empreendimentos no espaço dessa cidade tem provocado, entre outras mudanças, o crescimento da malha urbana através da conversão de terras rurais em áreas urbanas para fins de parcelamento do solo.

O aumento do parcelamento da terra, por meio da atuação dos agentes imobiliários, tornou crescente a propriedade privada do solo urbano, o que não significa que essa dinâmica esteja promovendo um aumento da transformação desses lotes comercializados em moradias, já que muitos desses loteamentos acabam não sendo edificadas e sendo utilizados por seus compradores como reserva a espera de valorização em uma ação especulativa. A cidade de Marabá, dessa forma, tem se tornado um espaço cada vez mais fragmentado em que a lógica da produção de mercado

é dominante e a concentração, e especulação, fundiária se tornam características marcantes em seu processo de produção.

Considerando o panorama apresentado acima, este trabalho realiza uma pesquisa sobre as mudanças ocorridas na produção e apropriação da cidade, a partir da discussão sobre a atuação do mercado imobiliário em Marabá, por meio do estudo dos loteamentos privados. Desse modo, o objetivo geral deste trabalho consiste em caracterizar a influência desse tipo de empreendimento imobiliário na produção recente e na expansão do espaço urbano de Marabá, tendo como área de estudo os loteamentos Residencial Paris e Residencial Delta Park.

O objetivo geral se desdobra em três objetivos específicos, a saber: realizar uma discussão teórica sobre a relação entre a produção do espaço urbano na cidade capitalista e o mercado imobiliário em escala nacional, regional e local; analisar o processo de estruturação espacial recente da cidade de Marabá e a participação dos principais agentes envolvidos em torno do mercado de terras nesse processo; promover um estudo de caso em dois loteamentos implantados após o ano de 2009, em Marabá, a fim de avaliar a realidade atual desses empreendimentos e identificar a relação dos seus moradores com esses espaços e com o restante da cidade.

O problema levantado nesse estudo surge da inquietação em torno do crescimento físico territorial da cidade, a partir da grande quantidade de empreendimentos imobiliários, que passam a ser comercializados na cidade desde o ano de 2009, fato que poderia colaborar para o enfrentamento das questões referentes ao problema da falta de moradia que, no entanto, não consegue solucionar o do déficit habitacional na cidade.

Desse modo, justifica-se em função da necessidade de entender o processo de produção das áreas ou vetores que estão se consolidado hoje por meio da atividade imobiliária e, desse modo, revelar qual o papel desse setor, especificamente, através dos loteamentos privados, no próprio processo de estruturação e crescimento físico territorial da cidade, assim como revelar também os interesses e os agentes que estão envolvidos nesse mercado de terras urbanas. Se constituindo, assim, em um desafio que se mostra relevante para a compreensão da dinâmica contemporânea do espaço intraurbano de Marabá.

Para a realização desse trabalho, no primeiro capítulo foi realizada uma revisão bibliográfica sobre o processo de produção do espaço urbano e a mercantilização da cidade, na atual fase do capitalismo financeiro a partir de autores como Henry Lefebvre (2001), Ana Fani Alessandro Carlos (2015), Maria Encarnação Beltrão Sposito (2015) e Roberto Lobato Corrêa (2005), entre outros. Ainda na primeira parte de elaboração, foi realizada uma discussão sobre os agentes responsáveis pelo processo de produção e organização do espaço urbano, suas formas de atuação e a relação que eles estabelecem entre si, dando especial atenção para o papel do Estado enquanto agente privilegiado desse processo em função da sua atuação no planejamento urbano e na gestão de instrumentos de organização espacial, como o plano diretor.

No segundo capítulo, também foi realizada uma revisão bibliográfica sobre as transformações que a cidade de Marabá passou desde a década de 1970 até os dias atuais, mostrando como as diversas dinâmicas econômicas que foram implantadas na região contribuíram para a estruturação dos diversos núcleos urbanos da cidade. Para isso, foram utilizados os autores que se debruçaram sobre o tema.

No último capítulo, para compreender as dinâmicas que se estabelecem a partir dos loteamentos foram realizados trabalhos de campo *in locus* para levantamento de dados primários, por meio da aplicação de formulários. A baixa quantidade de lotes edificados, tanto no Loteamento Paris, quanto no loteamento Delta Park e a inexistência de dados do número de famílias residentes nos locais, impossibilitou que fosse realizado um cálculo amostral que seguisse um rigor estatístico para a aplicação dos formulários, por isso foi estabelecido um número de 20 formulários a serem aplicados em cada um dos loteamentos que permitiram evidenciar as dinâmicas sociais e econômicas dos moradores desses empreendimentos.

CAPÍTULO 1: A PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO URBANO E A TRANSFORMAÇÃO DA CIDADE EM MERCADORIA

O processo de produção do espaço é uma realização fundamental para a reprodução social. Ao possibilitar as condições necessárias de existência e manutenção da sociedade em sua dimensão biológica, familiar e material, ao mesmo tempo o processo de produção do espaço é essencial para o progresso das forças produtivas capitalistas, uma vez que é no espaço concreto que o modo de produção capitalista encontra as condições necessárias para aumentar o seu desenvolvimento. Isso acontece, sobretudo, no espaço urbano que concentra qualitativamente e quantitativamente os elementos e relações necessários para a manutenção e ampliação da reprodução continuada do capital (SPOSITO, 2014).

O espaço urbano, fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas (CORRÊA, 2005), mais do que simples palco de reprodução da vida, representa uma força produtiva enquanto condição e meio para a efetivação do ciclo de rotação do capital. Sendo o *locus* privilegiado do capitalismo onde o processo de produção de objetos acontece, onde os momentos de distribuição, circulação, troca e consumo se realizam de modo veloz por meio de um conjunto de infraestruturas que dão característica de nó, simultaneidade e fluidez ao território do espaço urbano (CARLOS, 2015), e também espaço onde a reprodução da força de trabalho tem condições de ser continuada.

De acordo com Amorim (2012), citando a teoria de Maria Encarnação Sposito, se a cidade é pensada como forma e processo produtivo é necessário entender seu próprio processo de produção. Dessa forma, é importante lembrar que o espaço e a sociedade são indissociáveis. Ao produzir a vida, a sociedade produz, se apropria e reproduz o espaço, sendo assim o espaço é uma produção social engendrada pela necessidade de acumulação capitalista e pelas relações sociais de produção que são responsáveis por dar movimento a esse modo de produção.

Carlos (2014) afirma que a produção do espaço se diferencia da produção de objetos no espaço, já que a noção de produção do espaço está relacionada à criação de condições de reprodução da vida por meio das formas de apropriação e modificação que as sociedades fazem do meio ao longo do tempo. Assim, o processo de produção do espaço urbano é realizado enquanto condição, meio e produto do processo de

reprodução social, revelando a realização da vida que se materializa enquanto obra histórica que está em constante movimento, como a própria sociedade. Nesse sentido, Lefebvre (2001) afirma que:

Se há uma produção da cidade, e das relações sociais na cidade, é uma produção e reprodução de seres humanos, mais do que uma produção de objetos. A cidade tem uma história; ela é a obra de uma história, isto é, de pessoas e de grupos bem determinados que realizam essa obra nas condições históricas (LEFEBVRE, 2001, p. 52).

Portanto, o espaço construído pelas práticas cotidianas e pelas relações sociais ao longo do tempo é produzido por meio da própria produção da vida dos indivíduos. Seja em uma dimensão individual marcada, principalmente, pela necessidade de habitação, ou em um plano coletivo, de constituição da sociedade como um todo. No entanto, no capitalismo a produção do espaço enquanto condição de realização da vida por meio de seu caráter utilitário de valor de uso tem dado lugar a uma mercantilização da cidade que transforma o valor de troca em elemento principal da lógica de produção do espaço urbano.

Nesse contexto, a terra urbana se torna uma mercadoria altamente valorizada no circuito do capital, o que faz com que a cidade “antes de servir a moradia de seus habitantes, se torne, em si mesma, uma forma de riqueza que pode ser capitalizada nos circuitos de capital privado” (BOTELHO, 2007, p.9). Assim, a cidade revela uma contradição entre a sua produção social e a sua apropriação definida pela propriedade privada e pelos interesses e necessidades das diferentes classes sociais (ALVAREZ, 2015).

A partir da transformação do espaço urbano em mercadoria e do predomínio do valor de troca sobre o valor de uso, a lógica de produção e apropriação da cidade passa a ser comandada de modo cada vez mais intenso pelo mercado imobiliário, que nessa dinâmica integra-se ao capital financeiro na apropriação, valorização e mercantilização dos espaços intraurbanos. Esse fato tornou a ação do mercado imobiliário mais intensa e agressiva, aumentando a fragmentação e a segregação nos espaços citadinos e reorganizando os espaços da cidade ao promover um processo de expansão da malha urbana como necessidade de ampliação de sua atuação.

A mercantilização da terra urbana por meio do setor imobiliário passa a ter, desse modo, um papel de destaque no circuito de valorização capitalista, sobretudo em

momentos de crise, quando a diminuição dos lucros obtidos através da produção e do consumo de bens passa a exigir uma atividade que possa compensar as perdas e manter o ritmo da reprodução de capital (BOTELHO, 2007). Nesse momento, como afirma Alvarez (2015) o espaço deixa de ser produzido unicamente como condição para o processo de acumulação e se torna ele mesmo um elemento fundamental do processo de reprodução capitalista.

Carlos (2015), a partir da Metrópole de São Paulo, mostra que a produção da cidade se transforma em um negócio comandado pela articulação entre o capital financeiro e o capital imobiliário, tal processo, no entanto, não se limita aos espaços metropolitanos. O aumento do fluxo financeiro e as transformações e modernizações no capital especulativo, que marcam um novo momento da produção do habitat (SPOSITO, 2004) capitalizaram as empresas imobiliárias e mudaram suas estratégias. Segundo Fix (2011), essas empresas passaram por uma expansão e diversificação de suas ações, chegando às cidades médias e a Estados que antes não participavam do circuito financeiro imobiliário. Nesse processo, o mercado de terras urbano acaba levando a valorização de certas áreas e frentes em cidades que até então se constituíam como periferias do circuito do capital imobiliário nacional.

Outro elemento fundamental para a expansão recente do mercado imobiliário nas cidades brasileiras foi a estratégia utilizada pelo governo federal para tentar minimizar os impactos da crise financeira mundial de 2008, por meio da ampliação do acesso ao consumo de moradia com o programa social Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Esse programa representou uma forma de assegurar a capitalização das empresas e do mercado imobiliário através de investimentos públicos, que ajudaram a financiar o acesso ao mercado de habitação para uma parcela da população que até então se encontrava excluída desse mercado.

A estratégia utilizada pelo Estado Federal ampliou o acesso ao mundo da mercadoria de modo geral, já que o acesso à casa própria abre caminho também para o acesso ao mercado de bens de consumo (CARLOS, 2015). Segundo Volochko (2015), o Programa Minha Casa Minha Vida, aliado às transformações e a financeirização do mercado imobiliário, fez com que as empresas desse ramo diversificassem seus empreendimentos e passassem a oferecer loteamentos e projetos de habitação nos espaços periféricos e pouco valorizados das cidades, incorporando, desse modo, as

periferias e zonas mais distantes dos centros urbanos ao mercado de terras e transformando o processo de reprodução da cidade.

Através do programa Minha Casa Minha Vida, o Estado viabiliza a reprodução imobiliária, facilitando a valorização e produção de fragmentos espaciais de áreas (...) periféricas e assegurando a continuidade das estratégias privada. A condição de pobreza e em parte o déficit habitacional é então amarrada pelo Estado a acumulação capitalista, que fica assim cada vez mais encarregada da produção da urbanização. Com o programa MCMV, o Estado canaliza os recursos públicos para aquela produção/acumulação capitalista ocupada com a satisfação de parte das necessidades da reprodução da força de trabalho: a moradia, mas sobretudo para reproduzir os capitais presentes na sua realização como mercadoria. (VOLOCHKO, 2015, p. 113).

A expansão da atividade imobiliária nas áreas periféricas é acima de tudo, uma necessidade das empresas imobiliárias de ampliarem os lançamentos direcionados, principalmente, às classes de menor poder aquisitivo em áreas que apresentem disponibilidade de terrenos, o que gera novas frentes de valorização no espaço intraurbano, necessárias à manutenção do processo de acumulação de capital por meio da mercantilização do espaço da cidade.

Essas novas dinâmicas do mercado imobiliário de aumento da difusão de empreendimentos, tanto na escala regional por meio da incorporação de cidades em áreas que antes não se constituíam como centros de interesse das empresas desse setor, como na própria escala intraurbana a partir da valorização dos espaços e zonas periféricas onde são implantados novos empreendimentos habitacionais acabam, assim, influenciando a produção do espaço urbano de Marabá.

Segundo Souza (2014), somente entre os anos de 2008 e 2014 foram aprovados em Marabá 33 empreendimentos imobiliários, dando origem a novos espaços urbanos por meio da incorporação de novas áreas ao espaço da cidade, tornando mais complexo e denso o uso do solo, renovando a cidade ao redistribuir os equipamentos e serviços urbanos e alterando a morfologia e os conteúdos sociais e econômicos de determinados pontos (CORRÊA, 2005). Nesse processo destacam-se principalmente os loteamentos privados, que vem se configurando como o produto imobiliário mais comercializado na cidade, estando presentes em todos os eixos de expansão urbana de Marabá.

Esse aumento da atuação do mercado de terras na cidade promoveu a expansão da malha urbana, principalmente por meio do desenvolvimento de novas estratégias de apropriação da cidade pelo mercado de terras urbanas ao mesmo tempo em que

aumentou os vazios demográficos, transformando a cidade em um espaço cada vez mais disperso e fragmentado. É importante destacar que esse processo não é novo, no entanto, a rapidez com que as ações do mercado imobiliário alteram a estruturação da cidade é um fator atual.

Nesse sentido, a reestruturação do espaço urbano da cidade de Marabá, a partir da atuação recente do mercado imobiliário, apresenta uma problemática que tentará ser analisada ao longo dessa pesquisa e que é sintetizada na forma da seguinte questão: Como a ação do mercado imobiliário, através da oferta de loteamentos urbanos privados, influencia na estruturação e organização da produção do espaço urbano de Marabá?

Para tentar responder ao problema da pesquisa, alguns questionamentos secundários são necessários, entre eles entender qual o papel dos agentes produtores do espaço urbano. Pois, como afirma Corrêa (2014) o processo de produção e as transformações que acontecem no espaço das cidades não resultam da ação de uma “mão invisível do mercado”, ou de um capital abstrato que surge de fora das relações sociais, mas é fruto das práticas de agentes reais com lógicas, interesses e ações distintas que se originam da dinâmica de acumulação capitalista e das necessidades de reprodução das relações sociais no processo de produção e reestruturação da cidade.

A atuação dos agentes produtores do espaço urbano é responsável pelas dinâmicas que promovem as mudanças na cidade como, por exemplo, a própria expansão da cidade por meio do desenvolvimento das atividades imobiliárias que modelam e reorganizam o espaço intraurbano, transformando as formas e as funções dos espaços da cidade.

1.1 Agentes produtores do espaço urbano e as suas lógicas de atuação na produção da cidade

As ações dos agentes sociais na cidade permitem compreender as práticas socioespaciais reais que produzem os lugares no cotidiano como, por exemplo, a ação do Estado enquanto agente da dominação política, as práticas dos agentes interessados na reprodução e acumulação de capital por meio do mercado imobiliário e a atuação dos sujeitos sociais, que em função de suas necessidades de realização da vida se apropriam dos espaços.

Os agentes sociais e suas ações dotam a cidade de um conteúdo social através de um processo de produção e reprodução da vida e da realidade (CARLOS, 2015). Para Corrêa (2005), os agentes produtores do espaço urbano são: os proprietários dos meios de produção principalmente os grandes industriais, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos.

Esses agentes, que produzem a cidade, ao se apossarem da terra urbana realizam suas ações dentro de um marco jurídico legal que não é neutro, refletindo o interesse das classes dominantes. Além disso, a ação de alguns desses agentes, apesar dos conflitos de interesses, tem como objetivo um fim comum que é a apropriação da renda da terra e a reprodução das relações sociais de produção que permitem a manutenção do sistema capitalista (CORRÊA, 2005), por isso as suas ações não devem ser consideradas de modo isolado “como se cada ação correspondesse única, e exclusivamente, à realização de um interesse específico” (TRINDADE JUNIOR, 1998, p.32) mas, sim de modo articulado, como uma rede que associa as relações de agentes distintos em torno de suas estratégias de apropriação do espaço urbano.

Essa associação dos agentes na produção do espaço fica evidente na construção de conjuntos habitacionais, onde é possível identificar a correlação de interesses do Estado, das empreiteiras e dos agentes fundiários, ou na promoção de empreendimentos residenciais pelo mercado imobiliário que envolve os interesses dos proprietários fundiários, dos incorporadores imobiliários, do capital financeiro e do Estado.

Os proprietários fundiários fazem parte dos agentes mais importantes na produção do espaço urbano, seu objetivo principal é a obtenção de renda fundiária de suas propriedades, dessa forma, buscam sempre investir nos usos da terra que possam ser mais vantajosos, o que faz com que esses agentes procurem constantemente a transformação de terra rural em terra urbana. Nesse sentido, a articulação com o Estado é um elemento fundamental para a realização dos objetivos dos proprietários fundiários que exercem constantemente pressão sobre o poder público municipal, a fim de conseguirem maiores vantagens sobre o espaço urbano e para isso acabam interferindo nas leis de uso do solo, no zoneamento do espaço da cidade e no direcionamento da implantação de infraestruturas urbanas que ajudam a valorizar os seus terrenos.

Segundo Corrêa (2005), os proprietários fundiários se preocupam principalmente com o processo de valorização das áreas periféricas das cidades, uma vez que essas

áreas se encontram submetidas ao processo de transformação de terra rural em terra urbana, assim sendo mais baratas e disponíveis para a comercialização, podendo garantir aos proprietários fundiários maior renda da terra. Mas, para que esse processo aconteça é necessário que o mercado de habitação possua um público com capacidade de acessar o mercado de terras, o que pode acontecer por meio do surgimento de novas camadas sociais com poder aquisitivo suficiente para isso, vindas, por exemplo, do aumento do processo de migração para uma determinada área (CORRÊA, 2005).

Mercês (2011) ao analisar as transformações recentes na produção do espaço intraurbano e da moradia em cidades da Amazônia, tendo como referência a cidade de Parauapebas, afirma que nessa cidade os proprietários fundiários que, tradicionalmente, influenciavam a produção do espaço urbano através da conversão de terra rural em terra urbana, e do conseqüente parcelamento desses espaços em loteamentos urbanos, passam nos últimos anos, por uma mudança em suas estratégias, em função da articulação com o capital nacional de empresas incorporadoras de outros Estados.

Em Marabá, de acordo com Souza (2015), os proprietários de terras também se aliam ao capital de investidores externos e ao poder público no processo de ampliação do mercado imobiliário principalmente a partir de 2008, quando os lançamentos de loteamentos e condomínios privados se diversificam e são ampliados nessa cidade. Essa articulação altera o padrão dos produtos imobiliários que, com uma maior quantidade de recursos investidos, passam a contar com uma quantidade maior de infraestruturas que são utilizadas para atrair os consumidores, como água encanada e pavimentação asfáltica, além da delimitação de áreas voltadas para atividades comerciais, diferentemente do padrão tradicional de loteamentos de capital mercantil unicamente local que, geralmente, conta somente com a provisão de arruamento (MERCÊS, 2011).

Outro agente importante para a produção do espaço urbano são os promotores imobiliários, que se constituem como um grupo de agentes sociais diversos realizando atividades ligadas à promoção imobiliária, entre elas:

- a) a incorporação, que é a operação chave da promoção imobiliária; o incorporador realiza a gestão do capital-dinheiro na fase de sua transformação em mercadoria, em imóvel; a localização, o tamanho das unidades e a qualidade do prédio a ser construído são definidos na incorporação assim como as decisões sobre quem vai construí-lo, a propaganda e a venda das unidades; b) financiamento (...) visando a compra do terreno e a construção do imóvel; c) estudo técnico, realizado por economistas e arquitetos visando verificar a viabilidade

técnica da obra dentro de parâmetros definidos anteriormente pelo incorporador e a luz do código de obras (...); e) comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital dinheiro, agora acrescido de lucro; os corretores, os planeadores de venda e os profissionais de propaganda são os responsáveis por essa operação (CORRÊA, 2005, p. 19-20).

Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (1999), as atividades de incorporação imobiliária representam uma atividade atípica dentro do setor terciário de prestação de serviços, por causa de suas características funcionais e operacionais, pois:

Diferentemente das demais atividades de serviços, cujo uso ou consumo do serviço ocorre no momento em que é produzido, a incorporação de imóveis visa à promoção de empreendimentos que se destinam a produzir no futuro um ativo fixo para famílias ou empresas (IBGE, 1999).

Os promotores imobiliários, que tem sua atividade regulamentada pela lei federal 4.591/64, são os agentes que intervêm diretamente sobre o mercado imobiliário. A maioria das empresas ligadas à atividade de promoção imobiliária está voltada para a construção de edifícios e obras de engenharia civil, no entanto suas ações não se vinculam unicamente à atividade de construção civil, já que como afirma o artigo 29 da lei 4.591/64 “Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas” (BRASIL. Lei Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964). Segundo Fix (2011), esses agentes conhecem bem a cidade e utilizam a articulação que possuem junto ao poder público municipal para pressionar sobre as definições de políticas públicas que possam beneficiá-los na garantia de seus interesses e necessidades que acabam transformando a cidade em um negócio.

O interesse dos promotores imobiliários é voltado para atender, preferencialmente, as classes sociais de maior poder aquisitivo que possuam capacidade solvável para quitar as construções habitacionais e os loteamentos, sua ação por isso é desigual e promove a ampliação da segregação socioespacial dentro dos espaços urbanos. (CORRÊA, 2005).

O Estado também atua produzindo e organizado os espaços da cidade, por meio de ações complexas e variáveis que refletem a dinâmica da sociedade (CORRÊA, 2005). A atuação do Estado não é neutra, já que como afirma Corrêa (2005) o Estado

não é uma instituição que atue por meio de uma racionalidade que tenha como princípios a igualdade e o equilíbrio social, econômico e espacial, pelo contrário, suas ações sempre tendem a privilegiar as classes sociais com maior poder aquisitivo. O referido autor destaca, no entanto, que os interesses das classes dominantes divergem nas três escalas de poder: a escala nacional, a estadual e a escala municipal, o que acaba fazendo com que as lógicas de ação em cada nível de poder sejam também diferentes para poder atender às necessidades e interesses das classes dominantes em cada uma dessas escalas de poder.

Na escala do poder federal, o papel do Estado no processo de produção do espaço urbano vai desde a criação de mecanismos que permitiram a associação entre os capitais fundiários, imobiliários e financeiros, o que renovou a forma de atuação do mercado imobiliário e ajudou a reorganizar os espaços das cidades nos últimos anos no país, até a promoção da execução de projetos de habitação, como o programa Minha Casa Minha Vida. Fato que, de acordo com Rizek, Amore e Camargo (2015) representou um programa federal de produção habitacional que incentivou a cadeia produtiva da construção civil, por meio da integração entre o capital financeiro e imobiliário como forma de incentivar o crescimento da economia brasileira em um momento de crise financeira internacional, provocando nos espaços citadinos aumento dos preços dos imóveis, produção de novas periferias e ampliação da desigualdade socioespacial.

Com o programa Minha Casa Minha Vida, lançado em 2009, o Estado se propunha a buscar uma solução que pudesse minimizar o déficit habitacional, por meio da canalização de investimento na produção de moradias, uma necessidade fundamental do processo de reprodução da força de trabalho, mas como lembra Volochko (2015), o programa MCMV representou, no fim das contas, a privatização da política urbana ajudando a capitalizar as empresas imobiliárias em um momento de crise no modo de produção capitalista com a periferização da produção habitacional, atendendo assim aos interesses dessa parcela do setor privado.

Paralelamente a esse processo, no nível da municipalidade, o poder público atua sobre o espaço urbano de maneira mais direta, através da execução de serviços públicos e promoção de obras de dotação de infraestruturas urbanas, que valorizam diferentemente os espaços na cidade, como a implantação de saneamento básico, rede de esgoto, malha viária, coleta de lixo, iluminação ou por meio do processo de

regulamentação do uso do solo e da definição de vetores de expansão da malha urbana. Nessa escala também é mais direta a influência das classes dominantes sobre o poder público em função da ampla gama de possibilidades que a legislação municipal oferece para a transformação e organização da cidade pelas ações estatais (CORRÊA, 2005).

As interações público-privadas nesse nível de organização política têm como base de sustentação as legislações municipais, que regulamentam e normatizam os usos, ocupações e as regras de construção dentro do espaço urbano, ordenando de modo geral a cidade. Nesse sentido, o conjunto de leis e normas jurídicas, que possibilitam ao Estado um importante papel na organização do espaço, viabiliza, ao mesmo tempo, a regulamentação do mercado de terras, que utiliza sua influência para garantir o estabelecimento de seus interesses através da correlação de forças com o Estado.

São as ações engendradas por essa correlação que ajudam a possibilitar a expansão do mercado de terras e promovem as transformações que levam a reestruturação da cidade, que passa a ter como lógica de produção a lógica do mercado. Esse fator dificulta o acesso ao solo urbano para grande parte dos indivíduos, que sem acesso à terra mercantilizada buscam novas formas de se apossar do solo urbano, sobretudo, por meio do processo de ocupação ilegal de glebas na cidade.

O processo de planejamento urbano e as políticas habitacionais são um dos elos diretos dessa relação entre mercado imobiliário e o Estado, e é por meio deles, que o espaço é reestruturado a fim de garantir a realização dos interesses envolvidos nessa correlação de forças. Através do planejamento urbano é possível interpretar de forma mais clara como o ordenamento da cidade é realizado e como sua construção permite a valorização ou desvalorização de certas áreas dentro do espaço urbano de acordo com a intencionalidade de certos agentes promotores do espaço intraurbano, ampliando a capacidade de atuação do mercado imobiliário.

1.2 Planejamento urbano e organização da cidade capitalista: Estatuto da cidade e plano diretor como instrumentos de planejamento urbano

O planejamento urbano deveria, por meio da organização da cidade, resolver os problemas urbanos. No entanto, as decisões do Estado, sobretudo do poder público municipal em relação a esse planejamento acabam sendo direcionadas no sentido de

criar intervenções que privilegiam os interesses dos agentes imobiliários que possuem poder direto de pressão sobre o uso e ocupação do solo.

Desde a promulgação da Constituição de 1988, por meio dos artigos 182 e 183, as principais competências do desenvolvimento urbano, e consequentemente do processo de planejamento das cidades, passaram a ser responsabilidade do poder público municipal, que através da construção de planos diretores deveria garantir a função social da cidade. A regulamentação dos artigos 182 e 183 por meio do Estatuto da Cidade – Lei 10.257/2001 tornou obrigatório, para os municípios com mais de 20 mil habitantes, a aplicação de planos diretores como instrumentos da gestão e do planejamento urbano, a serem elaborados de forma coletiva com a presença de todos os grupos da sociedade civil organizada, participando das discussões em torno do seu processo de desenvolvimento.

Os planos diretores participativos passam a ser, nesse contexto, o mecanismo norteador do desenvolvimento urbano, minimizando os conflitos relacionados à apropriação e a gestão dos usos do solo urbano e garantindo o cumprimento da função social da terra urbana¹. Segundo Rodriguez (2004) o Estatuto da Cidade reconhece a cidade enquanto um produto coletivo, construído por meio das relações sociais ao longo do tempo, reconhecendo também os problemas urbanos e apontando soluções por meio da legalização e regulamentação das normas de uso do solo e da democratização da gestão dos espaços urbanos, através da obrigatoriedade da participação da sociedade civil na organização do plano diretor. Descentraliza-se, desse modo, o processo de planejamento urbano e criam-se uma série de instrumentos que se apresentam enquanto virtualidades para a redução das desigualdades socioespaciais decorrentes do acesso desigual ao solo urbano.

Segundo Godoy (2009), o processo de democratização do planejamento urbano, a partir da ampliação dos espaços de negociação em torno das discussões sobre o

¹ O princípio da função social da propriedade e da cidade descrita na Constituição Brasileira de 1988 foi fruto da mobilização dos movimentos sociais envolvidos na reforma urbana, que conseguiram incluir suas reivindicações dentro do capítulo que versa sobre a Política Urbana, na carta magna. Para Oliveira e Biasotto (2001, p. 60), o princípio da função social da terra está relacionado a questões como a ocupação dos vazios urbanos, o uso de instrumentos do Estado para coibir a especulação imobiliária, a promoção do acesso à moradia, a plena utilização dos serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, a preservação da qualidade de vida e da qualidade ambiental, o combate à apropriação dos lucros e benefícios da urbanização gerada coletivamente, dentre outras especificações.

direcionamento que se espera dos rumos da produção da cidade, trazendo para essas discussões vários setores da sociedade, acabou facilitando a influência dos agentes do mercado imobiliário que passam a defender de modo direto os seus interesses na formulação e execução das políticas públicas de uso e ocupação do solo. A legislação municipal reconhece e legitima os interesses do mercado imobiliário por meio do plano diretor, não que esse fato seja recente, como aponta a autora, recente é “o espaço democrático aberto, legalizado pelas normas vigentes, para as discussões” (GODOY, 2009, p. 20) que passam a se pautar mais nas necessidades e interesses da elite econômica, representada aqui pelo mercado imobiliário, do que nos problemas urbanos.

Em Marabá, a gestão democrática do planejamento urbano por meio da participação popular é garantida pelo Plano Diretor Participativo, que institui no Artigo 150 o Conselho Gestor do Plano Diretor Municipal Participativo, composto por membros do poder público e da sociedade civil organizada. Esse conselho passa a ser o órgão responsável pelo monitoramento, fiscalização e proposição de projetos urbanos, além de aprovar e acompanhar a implementação de operações urbanas e opinar sobre obras de impacto à vizinhança. Segundo Trindade Junior *et. al* (2016) a aprovação do plano Diretor Participativo e a criação do Conselho Gestor ampliaram a possibilidade de atuação de empresas do setor imobiliário na cidade ao regularizarem esse tipo de empreendimento.

Russi (2014) ao analisar a composição do conselho gestor do Plano Diretor Participativo do Município de Marabá, mostra que este beneficia os empresários municipais que acabam tendo uma representação maior do que a população interessada na regularização fundiária do município. Os empresários (rurais, urbanos e das entidades de classes) representam juntos 16,67% do total dos membros, enquanto os representantes das associações de moradores e centros comunitários totalizam 13,34% desse número.

Para Russi (2014), a distribuição desigual dos membros no conselho gestor do Plano Diretor demonstra como a correlação de forças na definição do planejamento não é igualitária, estando uma minoria que detêm o poder político e econômico em situação privilegiada na definição das ações desse conselho, que, como aponta o citado autor, está afinado com os interesses do capital imobiliário especulativo. A revisão do PDPMM no ano de 2011 reforça essa teoria, uma vez que esse documento, editado

antes mesmo do fim do prazo de vigência do plano de 2006, aumentou a área do perímetro urbano de Marabá e criou “Distritos de Expansão Urbana” em todas as direções da cidade, esse fato viabilizou a atuação do mercado imobiliário que passou a instalar loteamentos em todos os sentidos da malha urbana da cidade.

O plano direto e o planejamento urbano possibilitam e formalizam a construção de loteamentos privados em Marabá, marcando o surgimento de uma nova frente de expansão imobiliária na cidade, comandada pela iniciativa privada através da articulação entre as incorporadoras, os proprietários fundiários, empresários locais dos ramos comerciais e agrícolas, e empresas do setor imobiliário nacional e regional. Esse processo promove uma nova dinâmica urbana que reorganiza a cidade, provocando novas formas de produzir e se apropriar do espaço intraurbano.

Esse processo promove uma ruptura dos antigos padrões e das lógicas socioespaciais, mudando não só a forma da propriedade imobiliária, a morfologia das habitações e o consumo da cidade, mas todo o conjunto de relações sociais que promovem na escala local a produção do espaço. De acordo com Amorim (2015), essas transformações caracterizam um processo de reestruturação da cidade, processo esse que como afirma Mellazo (2013), torna cada vez mais necessário a análise das dinâmicas imobiliárias sobre a produção do espaço urbano, a fim de identificar as mudanças e permanências dos processos e formas espaciais locais.

Como já fora apontado, essas mudanças são frutos de transformações na economia capitalista e em determinações e processos que acontecem na escala nacional, como o aumento do crédito ao setor imobiliário, a utilização do FGTS para servir de subsídio ao mercado de terras e a abertura de capital das empresas imobiliárias. No entanto, é importante lembrar que esse mercado também está diretamente condicionado às condições locais e regionais do ambiente em que se desenvolve.

Nesse sentido, para entender as transformações intraurbanas provocadas pela atuação do mercado imobiliário é importante levar em consideração as mudanças na estrutura urbano-regional. Essas mudanças refletem na organização do espaço e na dinâmica do mercado de terras como, por exemplo, o papel das diferentes obras de infraestruturas e implantação de projetos que desencadearam, desde a década de 1970, em Marabá um aumento do fluxo de migrantes, dando possibilidades para que o mercado de terras pudesse se desenvolver na cidade.

De acordo com Trindade Junior *et. al* (2016), o desenvolvimento dessas atividades produziu as formas e estruturas no espaço urbano marabaense, que estavam condicionadas ao poder exercido por uma oligarquia local, que através da riqueza gerada pelo controle e exploração dos seringais constituiu as bases que foram necessárias para a consolidação do capital mercantil (EMMI, 1999). Essa elite local, denominada por Emmi (1999) de “Oligarquia dos castanhais” vai ser responsável por comandar várias transformações que aconteceram posteriormente na cidade (RODRIGUES, 2015).

No entanto, essa organização de poder e a configuração espacial começam a sofrer alterações, sobretudo, a partir da década de 1970, quando a ação do governo federal e de novos agentes econômicos promoveu uma desestruturação das relações de trabalho até então vigentes, e estabelecem uma nova divisão social do trabalho através da implantação de novas dinâmicas econômicas, baseadas agora na mineração e no desenvolvimento da agropecuária. Esse momento é marcado pela expansão do capitalismo para a Amazônia, como argumenta Emmi (1999, p.105-105).

O fim da década de 1960 e os primeiros anos de 70 marcaram, entretanto, para todo o país uma extraordinária expansão do capital mediante o aprofundamento da articulação com o capital internacional, o reforço do processo de concentração/centralização e a expansão setorial e espacial do mercado. É a época do “milagre” (Singer, 1978). A indústria dos países imperialistas, e no seu rastro o complexo de suas filiais brasileiras carecem de novos mercados para seus produtos. A Amazônia torna-se uma peça importante da expansão espacial do mercado interno. As estradas abertas no fim dos anos 50 – a rodovia Belém-Brasília e Brasília-Acre, ao mesmo tempo resultado e meio da acumulação, iniciavam essa expansão. A Transamazônica, nos anos 70, abria uma nova etapa. A década de 60 é marcada também, em nível mundial, por movimentos revolucionários e pelo acesso a independência nacional de países do Terceiro Mundo fornecedores de matéria-primas, que ameaçam o abastecimento de países industrializados. Os riscos políticos provocam o início de novas prospecções minerais em países isentos desses riscos como é o caso do Brasil pós 64. É assim que, no maior, começam em 1966 as pesquisas da CODIM (subsidiária da Union Carbide) e da United States Steel, na região de Marabá.

2.1 – A implantação de grandes projetos governamentais na Amazônia Oriental na segunda metade do século XX e as transformações no espaço urbano de Marabá

A expansão do capital no país aliada à ideia defendida pelo governo militar, de que a Amazônia se constituía como uma área de vazio demográfico, que precisava ser

ocupada por uma questão de segurança nacional e incorporada à modernização capitalista fez com que a região se transformasse no foco de políticas de desenvolvimento oficiais. A primeira medida para colocar em prática essas políticas foi a implantação na região de um projeto de integração baseado na construção de grandes estradas³, em seguida, o governo militar determinou que fosse desenvolvido um projeto de colonização e doação de terras⁴, onde faixas de até 100 km, de cada lado das rodovias federais da região, foram apropriadas e distribuídas para colonos por meio do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA)⁵ (MONTEIRO; COELHO, 2004).

Ainda na década de 1970, foi implantado na região o programa Polamazônia⁶, que criou 15 polos de desenvolvimento que tinham como objetivo promover investimentos em atividades agropecuárias e minerais, atraindo para a região empresários, de outras partes do país, que pudessem promover o crescimento econômico (RIBEIRO, 2010). Por fim, no final de 1970 o governo federal mudou sua estratégia para a região e passou a apoiar e financiar as atividades de exploração mineral, arcando com todos os custos para a implantação de infraestruturas necessárias ao funcionamento de indústrias de transformação mineral, como a construção da Usina Hidrelétrica de Tucuruí e toda infraestrutura urbana e portuária de projetos como Albrás, Alunorte e Alumar.

Nesse contexto, a criação do Programa Grande Carajás - PGC, um programa com o objetivo de criar a infraestrutura necessária para acelerar o funcionamento da exploração de minérios na área do corredor formada pela Estrada de Ferro Carajás – EFC, que liga a mina em Carajás ao porto de Itaqui-Madeira, em São Luís do Maranhão, no ano de 1980, (MONTEIRO; COELHO, 2004), foi fundamental, de

³ Segundo Souza (2015) destacam-se nesse processo a construção das rodovias Transamazônica (BR-230) e Cuiabá-Santarém (BR-163), que faziam parte das ações do Programa Nacional de Integração (PIN) implantadas pelo governo do General Médici em 1971. Essas estradas, principalmente a Transamazônica tinham como objetivo, além de integrar a região ao restante do país, reduzir as tensões sociais no campo existentes até então nas regiões sul e sudeste do país transferindo para a Amazônia um contingente populacional camponês que foi deslocado para núcleos de colonização no entorno de seu traçado.

⁴ O programa de distribuição de terras devolutas em torno das rodovias, comandado pelo Incra foi denominado de PROTERRA

⁶ O Programa de Polos Agropecuários e Agrominerias da Amazônia (Polamazônia) implantado em 1974 buscava, segundo Monteiro e Coelho (2004), atrair o grande empresariado do sul e sudeste para a região amazônica, esse projeto baseava-se na teoria de que uma região atrasada ‘poderia se desenvolver de forma polarizada como preconizava a teoria de Perroux (1967).

acordo com Rodrigues (2015) para transformar Marabá e o sudeste paraense em um espaço de fluidez para as atividades econômicas que passam a ser executadas na região. Destaca-se também nesse período a descoberta de ouro em Serra Pelada, que transforma Marabá, mais uma vez em um centro de recepção de migrantes.

Segundo Souza (2015), o Programa Grande Carajás estimulou o desenvolvimento das atividades industriais ligadas à mineração e à cadeia produtiva do ferro em Marabá. Esse setor se ampliou entre as décadas de 1990 e 2000, e até 2010 Marabá chegou a contar com 11 siderúrgicas, empregando mais de três mil pessoas. Com a crise financeira de 2008 e a redução do preço do minério de ferro no mercado mundial, as exportações de ferro-gusa em Marabá diminuíram o que levou a quebra da maioria dessas empresas. No entanto, é importante salientar a importância desse setor para a economia da cidade e a sua influência sobre o aumento da malha urbana, principalmente nos núcleos urbanos da Cidade Nova e do São Felix (SOUZA, 2015).

Todos esses projetos ajudaram a modernizar o território amazônico, sobretudo, em sua porção oriental, contribuindo para a produção da fronteira urbana. Ribeiro (2010), afirma que a atuação do governo militar na Amazônia e a vinda de novos agentes tiveram como consequência o fortalecimento da urbanização regional, tornando mais complexa a rede urbana ao dar origem a cidades que passam a surgir ao longo das estradas ou nas proximidades dos projetos minerais e de colonização, além de reforçar e revigorar a centralidade de cidades articuladas às novas dinâmicas econômicas regionais.

Marabá, nesse cenário, acaba tendo seu papel de centro regional fortalecido. A cidade se torna o ponto de apoio para as políticas que passam a ser desenvolvidas na região, é lá que se concentram as estruturas de órgãos oficiais do governo, é para lá que se direcionam os fluxos de migrantes que vêm para a região em busca de oportunidades nas frentes de trabalhos em grandes obras, como a construção da Hidrelétrica de Tucuruí ou na exploração de ferro, na mina de Carajás (RIBEIRO, 2010).

A cidade passa, desse modo, a concentrar os fluxos regionais e a se tornar o centro dispersor de mão de obra para a região sudeste paraense (TRINDADE JUNIOR *et. al.*, 2016), o que influencia em sua dinâmica demográfica. Entre 1970 e 1980, a cidade de Marabá passa por um significativo crescimento demográfico. Segundo dados do IBGE, até 1970 a população do município contava com 24.474 habitantes, na década

seguinte esse número tem um crescimento de 144% e chega a 59.743 habitantes. Entre 1980 e 1990 o número de habitantes da cidade duplica novamente chegando a 123.668 moradores, e no ano de 2000 Marabá atinge o número de 168.020 habitantes, o que representa um crescimento de 586% em relação à década de 1970, quando os projetos de colonização do governo federal e as grandes obras de infraestruturas, e integração, começam a ser implantadas na região.⁷

Tabela 1: População Total do Município de Marabá

Década	Número de Habitantes
1970	24.474
1980	59.743
1990	123.668
2000	168.020
2010	233.669

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 1950/2010. Até 1991, dados extraídos de Estatísticas do Século XX, Rio de Janeiro: IBGE, 2007 no Anuário Estatístico do Brasil, 1993, vol 53, 1993.

Todos esses processos contribuem decisivamente, de acordo com Rodrigues (2015), para promover um processo de estruturação urbana e da cidade em Marabá, o que leva a mudança nas suas formas e estruturas. A malha urbana da cidade, a partir da década de 1970, se expande de forma acelerada e descontínua para abrigar o contingente populacional que se desloca para a região.

Até 1960 Marabá contava com um único núcleo urbano, que é conhecido atualmente como núcleo da Marabá Pioneira, no entanto, a partir de 1970 a cidade passou a apresentar em sua morfologia mais dois núcleos, implantados de forma fragmentada, o Núcleo urbano da Nova Marabá e o núcleo urbano da Cidade Nova. O Núcleo da Nova Marabá surge nesse momento como um núcleo concebido e planejado pela Superintendência de Desenvolvimento da Amazônia (SUDAM), com o objetivo de resolver os problemas de enchente que assolavam anualmente a Marabá Pioneira, ao

⁷ Em 2017, segundo dados do IBGE a estimativa da população que habitava a cidade era de 271.594 habitantes.

transferir a população dessa área para o novo sítio urbano e servir como espaço que pudesse absorver os fluxos de migração (TRINDADE JUNIOR *et. al*, 2016).

O núcleo urbano da Cidade Nova, localizado às margens do rio Itacaiúnas também tem sua origem relacionada ao aumento do fluxo de migrantes que se direcionam para a cidade de Marabá. Rodrigues (2015), argumenta que esse núcleo, que se desenvolve de forma espontânea e não planejada, cresce ligado ao fracasso das políticas de colonização oficiais implantadas pelo INCRA, a partir da transferência de indivíduos que habitavam as agrovilas em torno da Transamazônica para Marabá, como afirmam Cardoso e Lima (2009, p.187).

A Cidade Nova desenvolveu-se a partir da ocupação rural existente na área, da presença da agrópole do INCRA, onde se localiza a sede da superintendência regional desse órgão federal, da instalação do aeroporto e da construção do conjunto Cidade Nova pela Companhia de Habitação do Estado do Pará (COHAB). Tudo isso está ligado à outra margem do rio Itacaiúnas pela ponte da rodovia Transamazônica (eixo articulador dos usos e assentamentos citados). As terras onde hoje se desenvolve o núcleo Cidade Nova estiveram nas mãos de fazendeiros que promoveram loteamentos, que no seu traçado original avançaram sobre brejos e sobre a cota 80.

Para Cardoso e Lima (2009), a ocupação e expansão do núcleo urbano da Cidade Nova, possibilitou com que nessa área fosse desenvolvido um processo de parcelamento e loteamento de áreas que estavam sobre a posse de fazendeiros e latifundiários. Esses proprietários fundiários acabam se transformando em agentes diretos de um mercado imobiliário que começou a se desenvolver e a induzir processos de especulação imobiliária na escala da cidade.

A implantação desses processos de parcelamento do solo e a comercialização dos lotes que ocorreu de forma irregular, sem a preocupação com a dotação de infraestruturas urbanas, gerou novas centralidades e deu origem a bairros que, aos poucos, foram sendo integradas às áreas adjacentes já ocupadas. Um exemplo desse processo é o Bairro da Paz, analisado por Russi (2014) em sua dissertação de mestrado.

De acordo com o autor, o Bairro da Paz até a década de 1960 constituía-se como uma propriedade rural, assim como os bairros à sua volta. No entanto, com o avanço da cidade sobre o campo o então proprietário aproveitou a valorização do terreno e promoveu um processo de parcelamento, desmembramento e comercialização de lotes,

sem promover neles a dotação de infraestruturas ou o processo de regularização fundiária (RUSSI, 2014).

Processo semelhante a esse ocorre também, segundo Leão (2014), no núcleo urbano do São Félix, onde a construção da ferrovia Carajás – Itaquí, na década de 1980, valoriza e consolida essa área como zona de expansão urbana de Marabá, tal processo leva o então proprietário de uma fazenda na margem leste da rodovia PA-70 a parcelar sua propriedade e dar início a um loteamento denominado naquele momento de Novo São Felix que, posteriormente, foi transferido para o poder público local, dando início à ocupação dos atuais bairros do São Félix I e São Félix II.

Exemplos como o do Bairro da Paz e o parcelamento que deu origem aos bairros São Félix I e II mostram que, tradicionalmente, o mercado imobiliário, através da produção de loteamentos na cidade, era controlado e dominado pelos proprietários fundiários, detentores de capital mercantil. Essa realidade começa a ser alterada a partir da primeira década do século XXI, quando Marabá passa novamente por uma série de transformações e modificações que vão, mais uma vez, reestruturar seus espaços e sua morfologia.

O período posterior a 2008 marca um momento de reorganização dos espaços em Marabá com o desenvolvimento da expansão de uma fronteira imobiliária que, segundo Melo (2015), é fruto da articulação de incorporadoras, construtoras, proprietários fundiários, comerciantes e latifundiários locais que se juntam ao capital de empresas nacionais no desenvolvimento de projetos imobiliários que vem remodelando o espaço da cidade por meio da produção de novos empreendimentos.

2.2 Um novo momento de estruturação urbana em Marabá a partir das expectativas em torno da ALPA

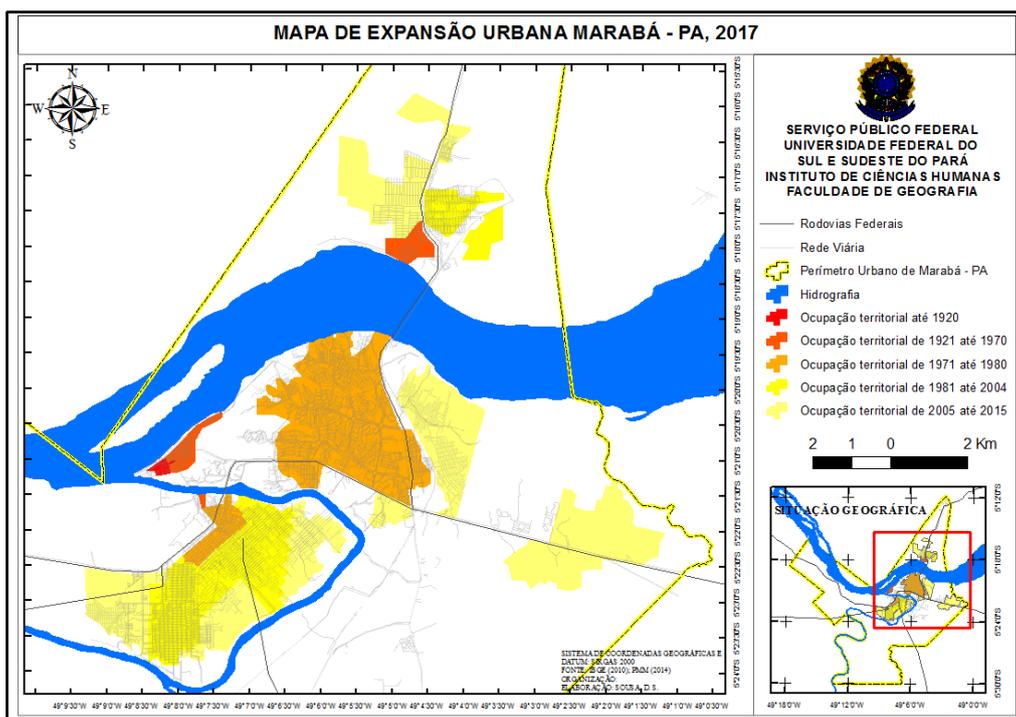
Segundo Souza (2015), as transformações urbanas engendradas em Marabá, a partir de 2008, estão relacionadas com a notícia da implantação de um grande projeto industrial que permitiria a verticalização da produção da cadeia do aço em Marabá, a ALPA – Aços Laminados do Pará. A siderúrgica que seria construída pela Vale, com o apoio do governo federal e estadual, tinha um projeto que previa a instalação de uma usina siderúrgica integrada que produziria 2,5 toneladas de placas de aço por ano. A estrutura para o funcionamento da ALPA contaria com acesso ferroviário ligando o

empreendimento à Estrada de Ferro Carajás, além de um terminal fluvial às margens do rio Tocantins e uma linha de transmissão específica. Todas essas obras levariam a um investimento de mais de três bilhões de reais na região e gerariam mais de dezesseis mil empregos diretos e outros cinco mil indiretos.

A possibilidade da instalação da ALPA representava naquele momento uma forma de sair da crise em que a cidade se encontrava após o fechamento de siderúrgicas e a consequente perda de postos de trabalho em função da diminuição das exportações de ferro-gusa (SOUZA, 2015). A expectativa gerada em torno desse empreendimento e das oportunidades que ele representaria para Marabá e para a região atraíram um significativo fluxo de migrantes. Segundo Souza (2015), entre 2008 e 2010 o município recebeu 21.541 novos habitantes, que ao chegarem à cidade tinham entre as suas necessidades a provisão de moradia.

A cidade também se expande novamente para receber esse fluxo de migrantes. De acordo com Souza (2015), entre 2009 e 2013 a mancha urbana de Marabá cresce 35%. Rodrigues (2015), afirma que até 2005 a malha urbana da cidade contava com uma extensão de 23,19 km², no entanto, após a divulgação da instalação da ALPA e do avanço e surgimento de novos agentes e processos econômicos em Marabá a cidade passou, em 2013, a contar com uma mancha urbana de 42,77 km².

Mapa 02: Expansão da malha urbana de Marabá entre 1970 e 2015



Desse modo, a expansão da atuação do capital imobiliário em escala nacional aliada à expectativa de atração de investimentos e de crescimento populacional com a implantação de um grande projeto como a ALPA, criou um campo para que os investimentos imobiliários pudessem ser aplicados e desenvolvidos em Marabá. A partir de então, começa a se verificar a expansão do tecido urbano da cidade e a instalação dos mais diversos tipos de empreendimentos imobiliários modernos.

Souza (2015) salienta que esse contexto dá origem a dois cenários distintos e complementares, um relacionado à expansão da produção e ocupação do uso do solo por aqueles indivíduos que se deslocam para a cidade em busca de oportunidade, mas que ao chegarem nela não foram absorvidos pelo mercado de trabalho, que se encontra impactado pela crise que assola a cidade, o que acabou distanciando esses indivíduos do mercado formal de terras do setor imobiliário, dando origem a uma lógica de produção de habitação em terrenos periféricos e ocupações urbanas.

A outra lógica de produção é comandada pelo mercado imobiliário por meio do lançamento de novos produtos imobiliários e habitacionais. Esse processo passa a ser comandado por empresas imobiliárias e novos agentes que transformam a cidade de Marabá em uma nova fronteira urbano-imobiliária (TRINDADE JUNIOR *et. al*, 2016). Souza (2015) destaca nesse processo a transformação do perímetro urbano de Marabá no ano de 2009, por meio da Lei Municipal 17.358, de três de junho de 2009, que incluiu os núcleos de São Felix e Morada Nova no novo perímetro urbano, o que ampliou a possibilidade para que novos empreendimentos imobiliários fossem implantados.

Entre 2008 e 2013, Souza (2015) aponta que foram aprovados pelo Conselho Gestor do Plano Diretor Participativo de Marabá (CGPDPM) dez condomínios verticais, dos quais alguns acabaram não se efetivando; cinco condomínios horizontais e 17 loteamentos privados, que acabaram se destacando como o principal tipo de empreendimento imobiliário que passa a ser comercializado na cidade.

Quadro 1: Empreendimentos Imobiliários aprovados pelo CGPDPM, a partir do ano de 2008.

Ano de Aprovação no Plano Diretor	Nome do Empreendimento	Unidades (quantidade)	Tipo de Empreendimento	Localização
2008	Jardim São Félix	419	Loteamento	São Félix
2009	Residencial Flamboyant	152	Condomínio vertical	Cidade Nova
2009	Condomínio Residencial Sororó	51	Condomínio horizontal	Cidade Nova
2009	Residencial Total Ville	500	Condomínio horizontal	Nova Marabá
2009	Loteamento Castanheira	220	Loteamento	Cidade Nova
2009	Loteamento Deltapark I	612	Loteamento	Nova Marabá
2009	Castanheira Residence	319	Loteamento	Cidade Nova
2009	Loteamento Vale do Tocantins	1748	Loteamento	São Félix
2009	Ipiranga Ecoville Premium	797	Loteamento	Nova Marabá
2010	Condomínio Araçagi	192	Condomínio horizontal	Cidade Nova
2010	Piazza Dei Fiore	40	Condomínio vertical	Nova Marabá
2010	Crystal Tower	42	Condomínio vertical	Nova Marabá
2010	Residencial Madrid	56	Loteamento	Cidade Nova
2010	Park Belle Ville Marabá	96	Condomínio vertical	Cidade Nova
2010	Residencial Paris	1672	Loteamento	São Félix
2010	Mirante do Vale	541	Loteamento	Cidade Nova
2010	Condomínio Fazenda Vida Nova	2216	Loteamento	São Félix
2010	Loteamento Cidade Jardim	11846	Loteamento	Nova Marabá
2011	Green Tower	118	Condomínio vertical	Cidade Nova
2011	Madri Residencial	2281	Loteamento	Morada Nova
2012	Residencial	136	Condomínio	Nova Marabá

	Essenza		vertical	
2012	Loteamento Parque Araguaia	1850	Loteamento	São Félix
2012	Loteamento DeltaPark II	Sem informações	Loteamento	Nova Marabá
2012	Loteamento DeltaPark III	974	Loteamento	Nova Marabá
2012	Loteamento Primavera	3575	Loteamento	Morada Nova
2012	Jardins Florença	766	Loteamento	São Félix
2014	Mirante Village	150	Loteamento	Cidade Nova
2014	Natália Farias	89	Condomínio horizontal	São Félix
2014	Mirante Ville	666	Loteamento	São Félix
2014	Portal da Orla A e B	70	Condomínio horizontal	Marabá Pioneira
2014	Residencial Rio Preto	Sem informações	Condomínio horizontal	

Fonte dos Dados: Secretaria Municipal de Planejamento (SEPLAN) – pesquisa de campo; Souza e Soares (2013).

O maior percentual de empreendimentos imobiliários aprovados pelo Conselho Gestor do Plano Diretor Participativo de Marabá se deu no intervalo entre os anos de 2008 e 2010, a partir desse momento começa a se perceber um movimento de queda nos lançamentos de novos produtos do setor imobiliário na cidade. Essa redução pode ser explicada pela crise que se abate sobre Marabá após o fechamento da maioria das siderúrgicas que funcionavam no distrito industrial do município.

De acordo com Souza (2015), a redução nos lançamentos de empreendimentos imobiliários em Marabá está diretamente associada à crise financeira mundial, que acabou impactando o preço do minério de ferro no Mercado mundial em função, principalmente, da diminuição dos investimentos produtivos na China, o que acarretou na quebra de empresas siderúrgicas em Marabá e na paralização do projeto ALPA, que vinha se constituindo, até então, como o principal elemento desencadeador do aquecimento da dinâmica imobiliária na cidade.

Desde o ano de 2015 nenhum novo empreendimento imobiliário foi aprovado pelo Conselho Gestor do Plano Diretor Participativo de Marabá. O fato demonstra a falta de perspectiva do setor em relação a novas oportunidades de negócios nessa cidade. Segundo Volochko (2015), essa redução, a partir de 2011, pode ser explicada

também por uma tendência nacional provocada pela valorização da terra e dos custos gerais de produção do mercado de terras:

A partir de 2011, observa-se que a periferização/metropolização da atividade imobiliária significou, contraditoriamente, um processo particular de valorização do espaço nas periferias, o que, do ponto de vista da dinâmica das incorporadoras, tem representado uma elevação dos custos da construção – ligados também ao aumento dos preços dos materiais e equipamentos utilizados, bem como da própria mão de obra -, que, somada ao elevado nível de endividamento dessas companhias, redundou em uma série de atrasos em obras, cancelamentos de vendas, e aumento do estoque de imóveis. Isso fez com que houvesse, entre 2011 e 2013, uma diminuição do ritmo intenso dos lançamentos gerais de imóveis (VOLOCHKO, 2015, p. 107).

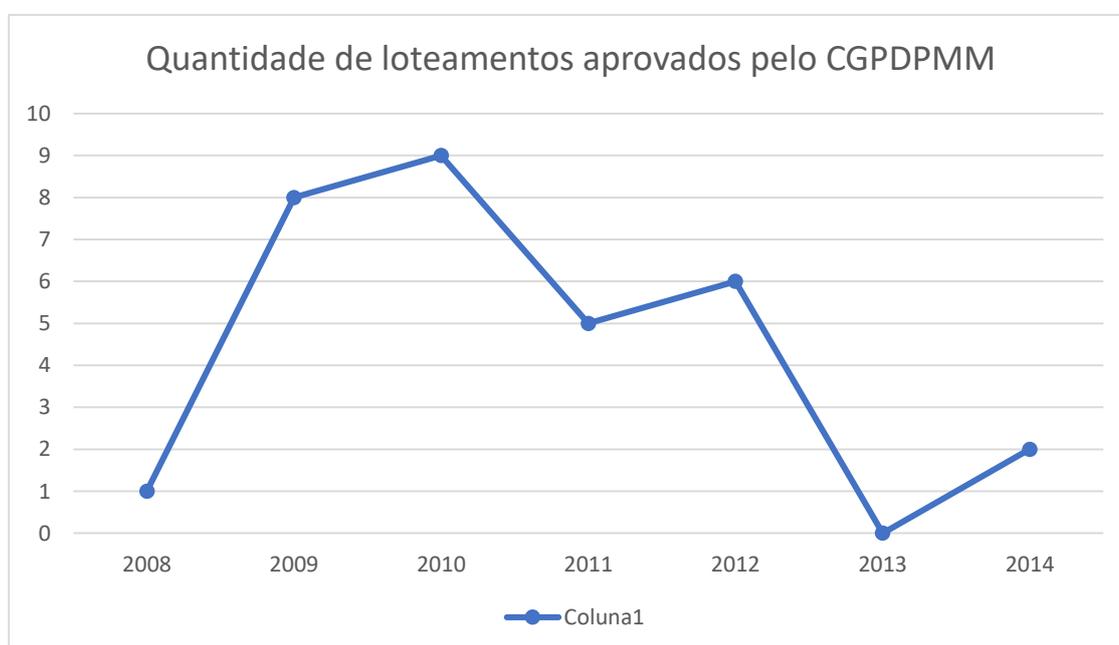


Gráfico 1: Quantidade de loteamentos aprovados pelo CGPDPM
Fonte: Souza (2015); Secretária Municipal de Planejamento (2017)

Durante o “boom” do setor imobiliário em Marabá os lançamentos de empreendimentos se distribuíram por todas as zonas de expansão urbana da cidade. O único núcleo urbano que não passou pelo processo de aumento no volume de oferta de novos produtos habitacionais foi o Núcleo da Marabá Pioneira, em função das próprias limitações físicas do sítio urbano em que esse núcleo se encontra.

No núcleo urbano da Cidade Nova os novos empreendimentos aprovados pelo Conselho Gestor do Plano Diretor localizam-se às margens da Rodovia Transamazônica, em direção a cidade de Itupiranga. Segundo Souza (2015), os

empreendimentos lançados nesse perímetro aproveitaram o processo de transformação da área em zona urbana, já que esta seria a área onde seriam instaladas as estruturas necessárias para o funcionamento do projeto da ALPA. Segundo Trindade Junior *et. al* (2016), os fazendeiros e donos de imóveis rurais nessa zona com medo da desvalorização de suas propriedades, em função dos impactos de vizinhança que a implantação de um grande projeto como a ALPA poderia provocar, acabaram vendendo as mesmas para que elas pudessem ser transformadas em unidades habitacionais pelas empresas imobiliárias.

Na Nova Marabá a área em que os novos empreendimentos imobiliários mais se concentraram no intervalo entre 2008 e 2014, foi no eixo em torno da BR-230, no sentido de saída para a cidade de São Domingos do Araguaia. Nesse perímetro as empresas que vendiam loteamentos e condomínios fechados usaram como atrativos para os consumidores a proximidade com novos empreendimentos comerciais e o surgimento de novas infraestruturas de serviços que começam a ser construídas na cidade no mesmo período, como o Shopping Pátio Marabá e a instalação da cidade universitária da Universidade Federal do Sul e Sudeste do Pará. É no entorno desse eixo que se encontram a maior quantidade de unidades habitacionais lançadas na cidade durante o “boom” do setor imobiliário.

Nos núcleos urbanos do São Felix e de Morada Nova o mercado de terras se consolidou em torno da PA 150. Mesmo distante do restante da cidade, esses dois núcleos estão integrados à malha urbana através da BR 222, e apresentam uma grande quantidade de terrenos disponíveis. Foi nesses núcleos que ocorreram a implantação de três dos projetos Minha Casa Minha Vida, do governo Federal, além de um quarto projeto que está em processo de construção o que, de acordo com Melo (2015), ajudou a aquecer ainda mais o mercado imobiliário em Marabá.

É importante salientar que todos os *locus* de expansão da produção imobiliária em Marabá se concentraram nas áreas mais distantes e menos articuladas dos núcleos urbanos. Esse processo tende a provocar cada vez mais uma dinâmica de ocupação fragmentada do espaço da cidade, ampliando os vazios urbanos e contribuindo para o aumento das dinâmicas especulativas do setor imobiliário, ao mesmo tempo em que promove um aumento nos custos do poder público municipal com a dotação de

infraestruturas urbanas para as novas áreas de ocupações residenciais fomentadas pelo mercado imobiliário.

Nessa dinâmica de expansão da produção habitacional por todos os núcleos, o capital incorporador e imobiliário passa a se apropriar cada vez mais dos espaços da cidade. Esse capital é formado por empresas regionais e nacionais de grande porte que voltaram a sua atenção para a região sul e sudeste paraense nos últimos anos. A cidade de Marabá passa a se caracterizar nesse processo como uma nova frente de acumulação imobiliária, se constituindo como uma fronteira para o capital imobiliário-financeiro.

Quadro 2: Principais empresas imobiliárias atuantes em Marabá a partir do ano de 2008.

Empresa	Ramo de atuação	Abrangência da atuação	Empreendimentos
Água Santa Construtora	Construção	Nacional	Residencial Paris
			Residencial Morumbi
Buriti Empreendimentos	Incorporação	Nacional ⁸	Loteamento Cidade Jardim
Construfox Construção e Incorporação LTDA	Construção e	Estadual	Condomínio Total Ville Marabá
Delta Ville Empreendimentos Imobiliários	Construção	Nacional	Loteamento Delta Park
			Residencial Castanheira
Direcional Engenharia	Incorporação	Nacional	Condomínio Total Ville Marabá
Engetower Engenharia & Ferreira e Lourenço	Construção e Incorporação	Regional	Condomínio Belle Ville Park

⁸ Em sua dissertação Melo (2015) define a Incorporadora Buriti Empreendimentos como uma empresa de atuação regional, no entanto essa empresa possui empreendimentos nos Estados da Bahia, Goiás, Mato Grosso, Minas Gerais, Rondônia, São Paulo e Tocantins o que nos levou nesse trabalho a identifica-la como uma empresa de atuação nacional.

Incorporadora			
HF Engenharia	Construção	Regional	Loteamento Vale do Tocantins
Imobiliária Chaves	Incorporação	Local	Loteamento Castanheira
Mirante Empreendimentos Imobiliários	Construção e incorporação	Regional	Condomínio Mirante do Vale
			Condomínio Mirante Village
Premium Engenharia Inteligente	Construção	Nacional	Ipiranga Ecoville Premium
Síntese Engenharia	Construção	Estadual	Crystal Tower
SPE Flamboyant Empreendimentos Imobiliários	Incorporação	Regional	Residencial Flamboyant
Vetor Construtora e Incorporadora	Construção	Regional	Condomínio Araçagi

Fonte: MELO (2015).

A análise dos dados reunidos por Melo (2015) na tabela acima evidencia o controle das empresas de capital nacional e regional na produção imobiliária de Marabá. Muitas dessas empresas passaram por processo de abertura de capital na Bolsa de Valores com o objetivo de captar investimentos no mercado de capitais, o que possibilitou que elas, uma vez capitalizadas, pudessem ampliar as suas áreas de atuação para outros mercados, não metropolitanos, como aconteceu com Marabá.

Entre as empresas de capital nacional que passaram a atuar em Marabá está a Direcional Engenharia, empresa originária da região de Belo Horizonte, capital do estado de Minas Gerais que, desde 2008, obteve o registro de capital aberto na Comissão de Valores Mobiliários, passando a ter ações sendo negociadas na bolsa de valores de São Paulo. Só em Marabá a Direcional Engenharia formou um banco de terras com mais de 90 ha, dos quais somente 9 ha foram utilizados para a construção do condomínio horizontal Total Ville, desenvolvido em parceria com a Construfox

Construções E Incorporações Ltda, empresa de construção sediada em Belém e com filiais de base de apoio em Marabá e Parauapebas (MELO, 2015)

A grande maioria das empresas imobiliárias nacionais e regionais que passam a atuar em Marabá tem sede nas regiões Centro-oeste e Sudeste do país. A Delta Ville Empreendimentos Imobiliários possui sede na cidade de Brasília, enquanto a Água Santa Construtora tem como base de operações a cidade de Goiânia, já entre as empresas regionais a Engetower Engenharia tem sede em Belo Horizonte, enquanto as empresas HF Engenharia e SPE Flamboyant Empreendimentos tem sua matriz em Goiânia.

Essas empresas, em seu processo de expansão para novas áreas, no entanto, não atuaram sozinhas, como afirma Sanfelici (2015), elas se viram obrigadas a criar laços com agentes locais, como proprietários de terrenos, pequenas e médias incorporadoras regionais, fornecedores de materiais, entre outras que conheciam melhor os mercados locais, formando assim novas formas relações.

Um bom exemplo dessa relação entre as empresas imobiliárias vindas de outros lugares e os agentes locais em Marabá foi a forma com que a Buriti Empreendimentos atuou na cidade e na região. A empresa criada na cidade de Redenção, no ano de 2003, que, segundo Melo (2015), foi formada com capital originário das atividades madeireiras e agropecuárias e que possui hoje atuação em diversos estados do Norte e Centro-Oeste do país, se associa ao grupo varejista local Leolar, proprietário de um imóvel, para o lançamento do Loteamento Cidade Jardim, o loteamento com o maior número de unidades habitacionais lançado em Marabá.

Essas empresas colocaram à venda diversos produtos habitacionais na cidade, mas, como dito a cima, chama atenção para o fato de que a maior parte dos empreendimentos lançados pelo setor terem sido loteamentos. Dos empreendimentos com mais de 3000 metros quadrados aprovados pelo plano diretor entre 2008 e 2014, 18 foram loteamentos, o que representa 58% do total dos empreendimentos aprovados pelo Conselho Gestor do Plano Diretor Participativo de Marabá. Botelho (2007), afirma que os loteamentos são uma das atividades fundamentais do setor imobiliário.

Esse tipo de empreendimento é caracterizado como a “forma de dividir a terra em parcelas comercializáveis, ou seja, é o processo de homogeneização da terra frente

ao dinheiro, a viabilização de sua mercantilização no meio urbano” (BOTELHO, 2007, p. 57). No Brasil, os loteamentos são regulados pela lei nº 6.766, de 1979, que define esses empreendimentos como “[...] a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes” (BRASIL, 1979). Desse modo, se estabelece que os loteamentos são glebas, localizadas na zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, desmembradas em lotes que levam à abertura de novas vias de circulação (BOTELHO, 2007).

A lei 6.766 de 1979 também estabelece os critérios essenciais que todos os loteamentos deverão apresentar tais como: áreas destinadas a sistemas de circulação e a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, que devem ser proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo Plano Diretor Municipal; largura mínima de lotes de 125 m² e frente mínima de 5 m²; necessidade de articulação entre as vias dos loteamentos e as vias adjacentes oficiais.

Em Marabá, os loteamentos são regulamentados pela Lei Orgânica n.º 35 de 28 de dezembro de 2000, que estabelece que a aprovação desse tipo de empreendimento deve estar condicionada à exigência de reservas de áreas nos loteamentos para a implantação de áreas verdes e demais logradouros públicos, vias de tráfego e passagem de canalizações públicas de esgoto e de águas pluviais com largura mínima de dois metros nos fundos dos lotes (MARABÁ, 2000).

Percebe-se, desse modo, que a abertura de novos loteamentos torna as empresas imobiliárias responsáveis pela dotação de uma série de infraestruturas básicas novas nos espaços habitacionais que estão sendo lançados. Essas infraestruturas, segundo Bandeira (2014), acabam sendo vistas como a principal contribuição do setor imobiliário para o desenvolvimento urbano ao possibilitarem a expansão da rede de infraestrutura e da organização espacial o que, por sua vez, pode contribuir para a formação de novas centralidades urbanas. No entanto, esse desenvolvimento esconde o verdadeiro objetivo dos agentes imobiliários que é a apropriação da renda fundiária urbana por meio da venda de lotes em seus empreendimentos (BANDEIRA, 2014).

Desse modo, visto a importância dos loteamentos urbanos para a produção do espaço urbano de Marabá, no próximo capítulo deste trabalho será feita uma análise de como esses empreendimentos têm contribuído para a reestruturação da cidade, a partir

do estudo de caso de dois loteamentos: o Loteamento Residencial Paris, localizado no núcleo urbano de São Felix, e o Loteamento Residencial Delta Park, localizado no núcleo urbano da Nova Marabá. Para tentar entender, com base nesses dois casos, como esse tipo de produto habitacional tem se caracterizado e contribuído para as mudanças nas formas e no consumo da cidade.

CAPÍTULO 3. O CAPITAL IMOBILIÁRIO E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM MARABÁ A PARTIR DOS LOTEAMENTOS PRIVADOS: OS CASOS DOS LOTEAMENTOS RESIDENCIAL PARIS E RESIDENCIAL DELTA PARK

A transformação da cidade de Marabá em um “Eldorado” para o mercado imobiliário, a partir do ano de 2008, teve como uma de suas consequências o processo de modernização das formas de produção da cidade. Um novo padrão de organização, comandado pela articulação entre agentes locais e externos e baseado na construção de produtos habitacionais modernos passa a ser posto em prática, com destaque para a comercialização de produtos habitacionais horizontais.

Os loteamentos, nesse processo, passam a ser ofertados pelas empresas imobiliárias em todas as áreas urbanas de expansão da cidade de Marabá. É bom destacar que a produção de loteamentos na cidade não é um processo relativamente novo, tendo sido de extrema importância para a consolidação de certas áreas da cidade, como é o caso de núcleo urbano da Cidade Nova. Novo, no entanto, é o padrão de produção e ocupação desses loteamentos.

Até o início da expansão da atuação do mercado imobiliário sobre Marabá os loteamentos privados, no espaço urbano da cidade, eram baseados na ilegalidade e na fragilidade fundiária, não cumprindo com os critérios exigidos pela legislação federal e municipal para esse tipo de empreendimento. Localizados nas proximidades das áreas centrais da cidade esses loteamentos deram origem a vários bairros, que hoje estão integrados à malha urbana da cidade.

O novo padrão de loteamentos é baseado em uma lógica de racionalização do espaço. Os lotes são geometricamente normatizados, o arruamento é padronizado e a diversidade de formas de construção e apropriação dos espaços é significativamente menor. Esses novos loteamentos também seguem a legislação vigente e possuem regulamentação fundiária, o que acaba se tornando um elemento importante para a atração de novos consumidores.

Outro fator de atração desses produtos é a dotação de infraestrutura e a garantia da presença de serviços e equipamentos urbanos em suas instalações. Todos os empreendimentos utilizam os serviços de água encanada, a presença de um sistema de

esgoto, a pavimentação asfáltica das vias e a presença de energia elétrica com iluminação pública como benefícios que serão ofertados aos seus moradores. Em uma cidade como Marabá em que, segundo o IBGE (2010), somente 31,8% dos domicílios possuíam esgotamento sanitário adequado e apenas 11% dos domicílios urbanos estavam em vias públicas com urbanização adequada (presença de bueiro, calçada, pavimentação e meio-fio), essas infraestruturas acabam, de fato, se constituindo como um diferencial que possibilita a atração do mercado consumidor.

Os loteamentos se localizam nas áreas mais distantes das zonas de centralidade da cidade, em torno dos eixos rodoviários que se constituem como o principal vetor de expansão urbana. Essas áreas apresentam uma grande quantidade de glebas que possibilitam a implantação desse tipo de empreendimento. Tanto o loteamento Residencial Paris, localizado às margens da Rodovia BR-222 quanto o Loteamento Residencial Delta Park localizado às margens da Rodovia Transamazônica estão instalados em pontos distantes, em relação às zonas de centralidade de Marabá, o que acaba fazendo com que a mobilidade de seus moradores tenha que ser baseada no uso de automóveis próprios, já que os serviços de transportes da cidade não acompanham a expansão da malha urbana da cidade.

O loteamento Residencial Paris, localizado no núcleo urbano do São Félix, construído pelo Grupo Água Santa Construção, teve sua construção autorizada pelo Conselho Diretor do Plano Diretor Participativo de Marabá em junho de 2010. Os anúncios publicitários desse empreendimento apresentavam-no como um espaço diferenciado, que contava com equipamentos urbanos quase inexistentes no restante do bairro onde se localizava, além de uma boa localização e parcelas acessíveis para a compra de lotes.

Figura 1: Outdoor publicitário em frente ao loteamento Residencial Paris.



Fonte: NUNES NETO, J.E.B (2017)

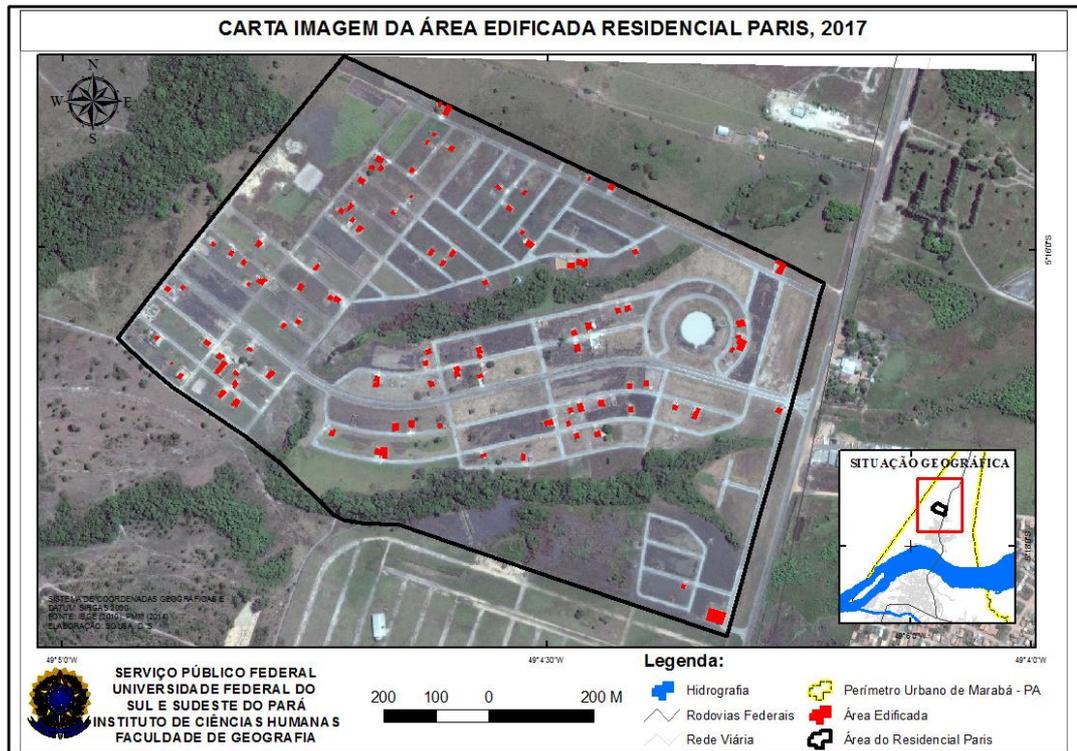
Mesmo após sete anos da aprovação do projeto, a taxa de ocupação dos lotes ainda é muito pequena. Pode-se perceber, pela análise da carta imagem abaixo, o pequeno número de lotes em que foram construídas habitações. A baixa taxa de edificação é uma característica que tem marcado os loteamentos presentes no espaço urbano de Marabá, evidenciando que os lotes ofertados, tanto no Residencial Paris, quanto nos demais empreendimentos desse tipo, não tem conseguido se constituir em residências efetivamente, o que contribui para evidenciar o carácter especulativo da produção imobiliária nessa cidade.

Figura 2: Quadras com grande número de lotes vagos evidenciando o baixo nível de edificação.



Fonte: NUNES NETO, J.E.B (2017)

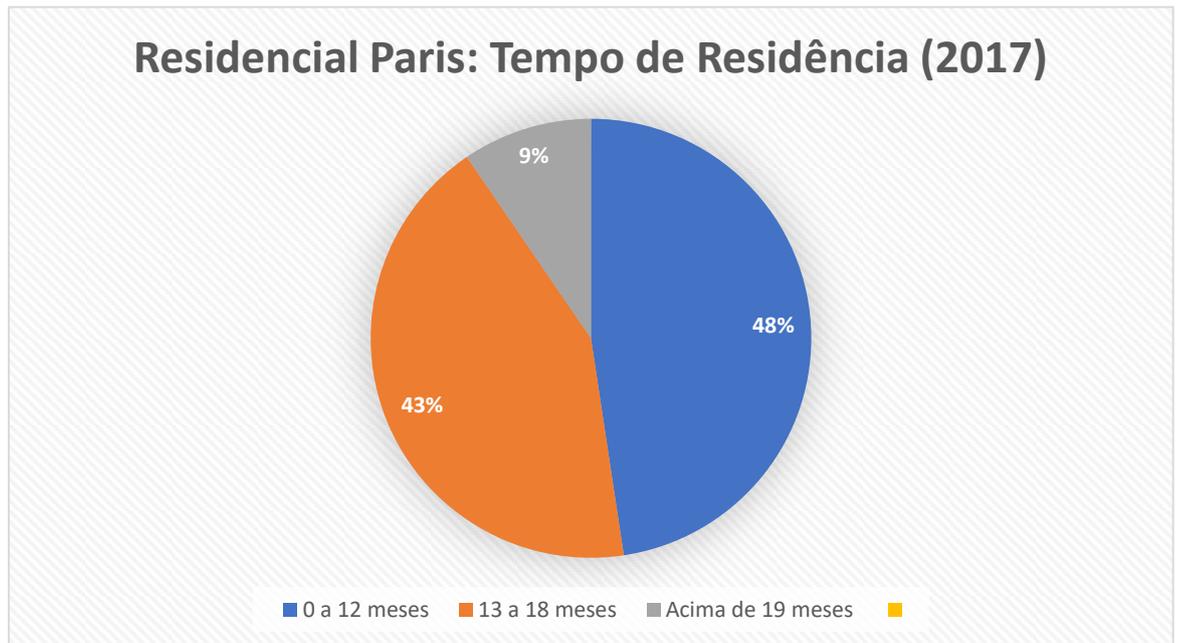
Mapa 03: Áreas edificadas no loteamento Residencial Paris (2017).



Para tentar compreender o perfil socioeconômico do público que adquiriu lotes, e reside no Residencial Paris, foram levantados dados primários com os seus moradores, a partir da aplicação de 20 formulários. É importante lembrar que a baixa taxa de ocupação impossibilitou a aplicação de um número mais significativo de formulários.

Em relação ao tempo de moradia dos entrevistados, a pesquisa com os moradores demonstrou que a grande maioria das edificações começou a ser construída há pouco tempo. 48% dos entrevistados habitam o loteamento há menos de um ano e outros 43% residem no local há cerca de dois anos. Dos entrevistados, somente 9% responderam que ocupam o loteamento há mais de três anos.

Gráfico 2: Tempo de residência dos moradores do Residencial Paris.

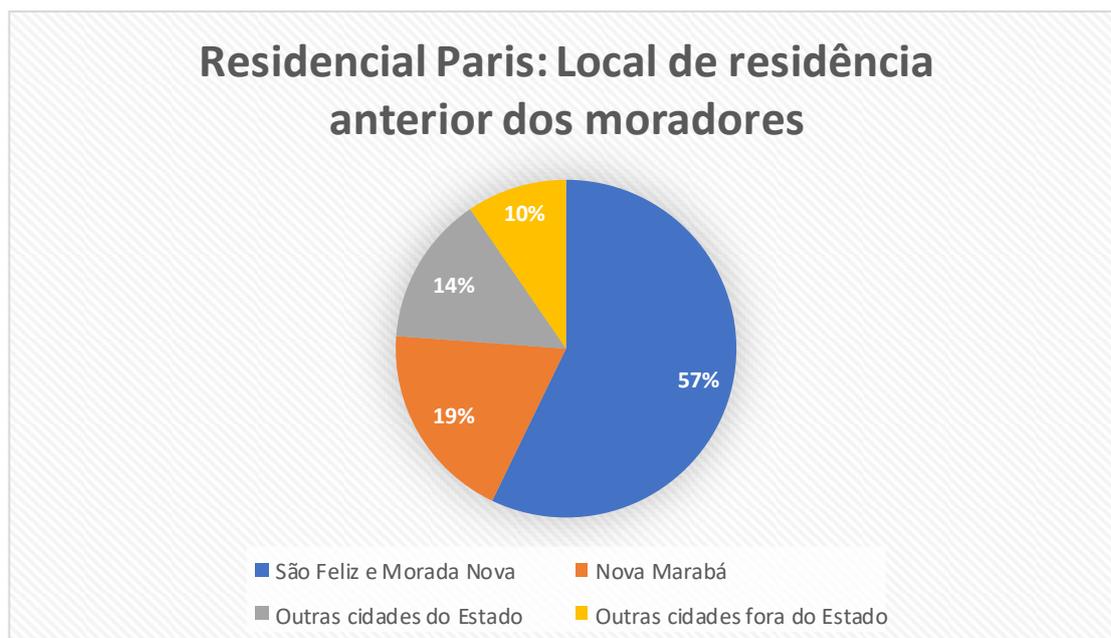


Fonte: Pesquisa de campo, agosto de 2017.

Chama atenção, apesar da ocupação recente, o fato de grande parte dos entrevistados terem relatado ter adquirido a posse dos lotes há mais de três anos, e somente a pouco tempo terem conseguido recursos financeiros suficientes para conseguir construir suas habitações. O que pode ser explicado pelo baixo poder aquisitivo dos moradores entrevistados.

Outro dado importante que pode ser lido a partir da aplicação dos formulários foi o local de residência anterior dos moradores entrevistados durante o trabalho de campo. Apesar das respostas terem variado, com alguns moradores afirmando terem residido anteriormente até mesmo em outros estados, a grande maioria deles respondeu que antes de comprar um lote e construir sua residência no loteamento habitavam no próprio núcleo urbano do São Felix, principalmente nos bairros de São Félix 1 e São Félix 2.

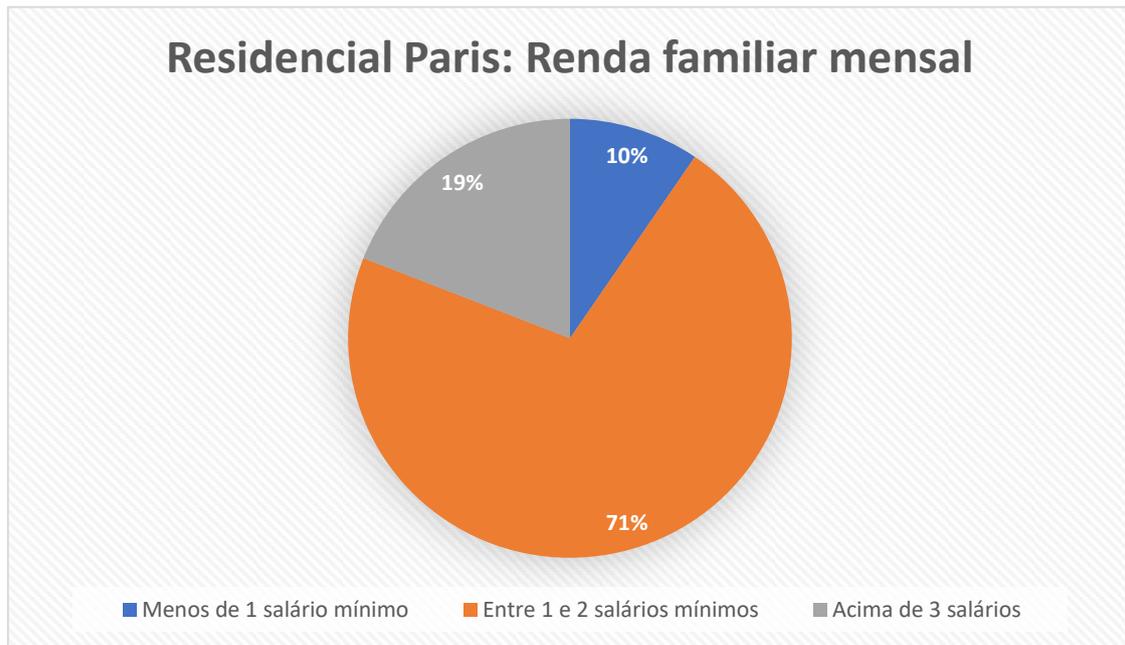
Gráfico 3: Local de residência anterior dos moradores do Residencial Paris.



Fonte: Pesquisa de campo, agosto de 2017.

Quando perguntados sobre a renda familiar média, 71% dos entrevistados afirmaram receber entre um e dois salários mínimos. Somente 10% dos entrevistados responderam que possuíam rendimentos mensais menores do que um salário mínimo e 19% dos mesmos responderam que recebiam mais do que dois salários mínimos mensalmente. Essas respostas permitem afirmar que a população residente nesse loteamento é, majoritariamente, de baixa renda, o que pode ser comprovado pelo padrão urbanístico das casas no local.

Gráfico 4: Renda familiar mensal dos moradores do Residencial Paris.



Fonte: Pesquisa de campo, agosto de 2017.

Todas as residências observadas durante as visitas de campo ao loteamento são de alvenaria, mas a grande maioria delas não apresenta um padrão arquitetônico mais elevado. As residências não possuem reboco em suas paredes e poucas casas contam com muros cercando o imóvel, como pode ser visto na figura abaixo.

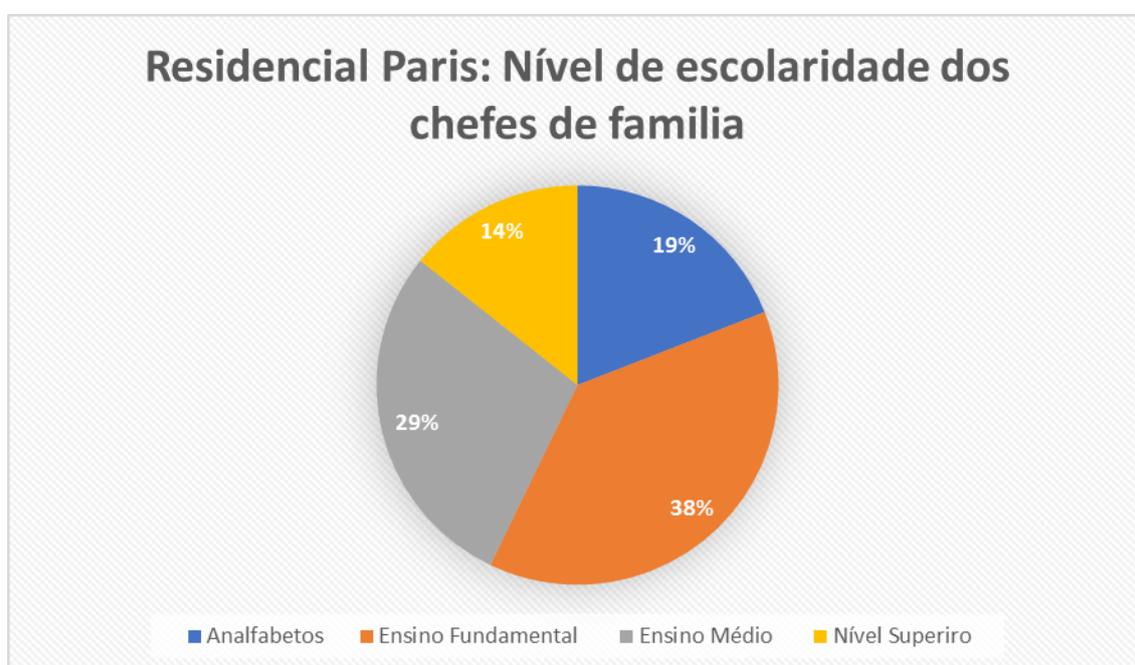
Figura 3: Casas em alvenaria sem cobertura de reboco no Residencial Paris



Fonte: NUNES NETO, J.E.B. (2017).

O baixo nível da renda dos moradores pode ser analisado como um reflexo do grau de escolaridade dos chefes de família do residencial. Quando perguntados sobre o nível de instrução destes, os entrevistados afirmaram que 29% eram analfabetos e outros 38% tinham estudado até o ensino fundamental. O baixo nível de escolaridade é responsável por fazer com que esses indivíduos se empreguem em funções com menores níveis salariais como a função de pedreiro, operador de tratores, auxiliar de limpeza, mecânico, auxiliar administrativo, entre outros.

Gráfico 5: Nível de escolaridade dos chefes de família do Residencial Paris



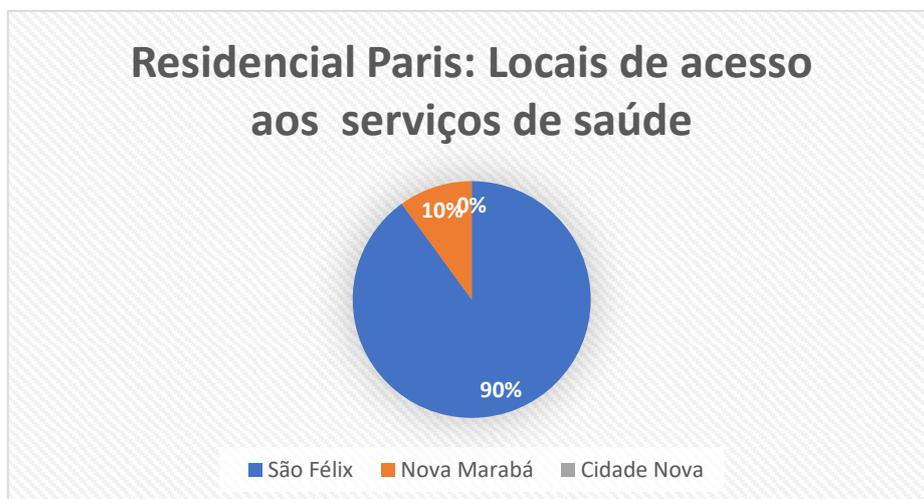
Autor: NUNES NETO, J.E.B (2017) Fonte: Pesquisa de campo, agosto de 2017

Ainda em relação ao mercado de trabalho, quando questionados sobre o núcleo urbano onde trabalhavam 47% dos moradores responderam que trabalhavam no próprio núcleo urbano do São Felix, outros 40% afirmaram que trabalhavam na Nova Marabá e 13% responderam trabalhar no núcleo urbano da Marabá Pioneira. Para se deslocarem até o local de trabalho 60% dos entrevistados afirmou utilizar veículos próprios, com destaque para o uso de motos, enquanto outros 20% responderam fazer uso do transporte coletivo para isso e 20% disseram utilizar bicicletas ou se deslocar a pé para o ambiente de trabalho.

A forma de deslocamento constitui um elemento importante para os moradores do loteamento, uma vez que, como esse empreendimento se localiza em uma área distante dos locais de trabalho e de prestações de serviços como hospitais, postos de saúde e escolas, os moradores acabam tendo maiores dificuldades para se mover até esses espaços. Muitos, em função da baixa renda, dependem diretamente do transporte público para acessar os locais de trabalho ou de oferta de serviços urbanos como saúde e educação.

Em relação aos serviços de saúde, grande parte dos moradores afirmaram que ao necessitarem de serviços médicos costumam buscar atendimento no posto de saúde no bairro do São Félix 2. Para acessar esse serviço público, os entrevistados mostraram novamente a importância do uso do transporte individual, já que 60% dos moradores afirmaram usar esse tipo de transporte, sobretudo, o uso de motos para se deslocar até o posto de saúde.

Gráfico 6: Locais de acesso aos serviços de saúde procurados pelos moradores do Residencial Paris.



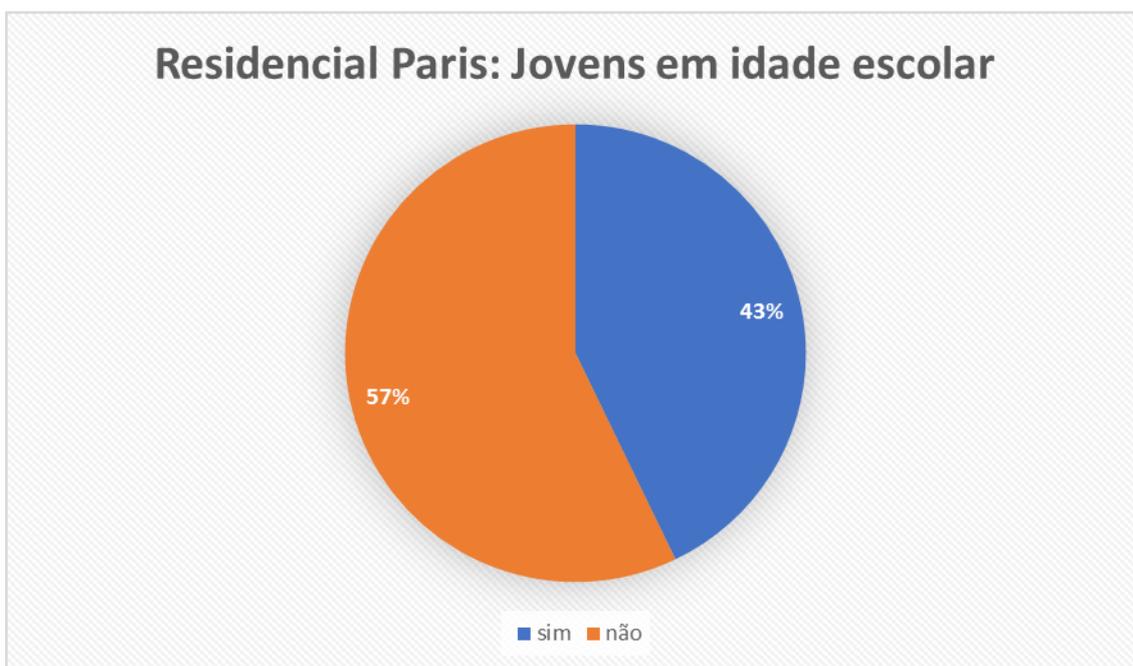
Autor: NUNES NETO, J.E.B (2017) Fonte: Pesquisa de campo, agosto de 2017

Outro serviço de consumo coletivo, analisado no formulário realizado com os moradores, foi o serviço de educação. Os moradores foram questionados sobre a presença de crianças que necessitavam estar matriculadas em creche e afirmaram que em 29% das residências, onde esses questionários foram aplicados, existiam crianças

em idade adequada para frequentar creches, no entanto, essas crianças mesmo precisando não se encontravam matriculadas em nenhuma creche.

Em relação às crianças e jovens que estão em idade escolar, a pesquisa identificou que em 43% das residências analisadas existiam jovens que estavam matriculados em escolas, todos eles frequentando escolas no próprio núcleo urbano do São Félix.

Gráfico 7: Jovens em idade escolar no Residencial Paris.



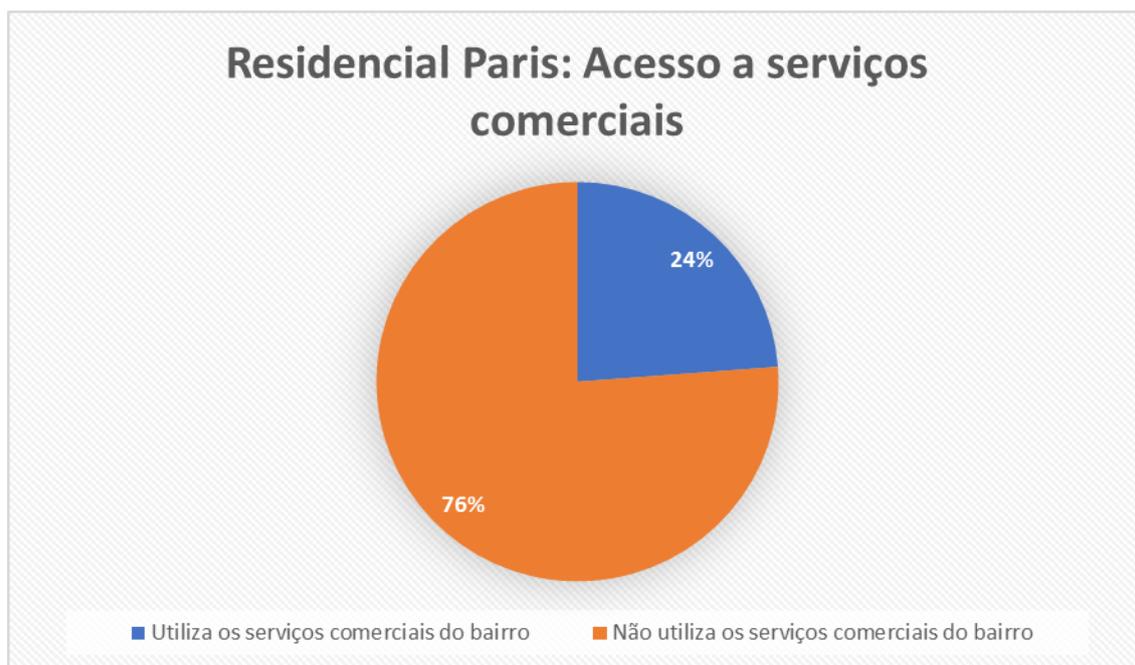
Autor: NUNES NETO, J.E.B (2017) **Fonte:** Pesquisa de campo, agosto de 2017.

A questão principal que buscava ser analisada por esse trabalho era a influência dos loteamentos privados na produção do espaço urbano de Marabá, e, nesse sentido, um dos questionamentos que se poderia levantar era se a expansão da malha urbana da cidade pela atuação do mercado imobiliário tinha afetado, entre outros elementos, no papel da centralidade da cidade, dando origem a novas áreas centrais nas proximidades dos loteamentos. Por isso, perguntou-se aos moradores sobre a sua relação com o bairro no que diz respeito ao uso dos serviços comerciais presentes no entorno dos loteamentos.

Quando questionados sobre a utilização de serviços comerciais, nas proximidades do residencial, os moradores em sua grande maioria responderam que não costumam frequentar os estabelecimentos comerciais mais próximos, preferindo se

deslocar para outras áreas mais distantes da cidade. O que demonstra que o crescimento da cidade não conseguiu ser acompanhado pela expansão de serviços terciários para as novas zonas de expansão, o que nos leva a concordar com a ideia de Sposito (2004), de que o crescimento físico-territorial da cidade consolida assim a estrutura de cidade baseada na divisão entre centro e periferia.

Gráfico 8: Acesso aos serviços comerciais pelos moradores do Residencial Paris



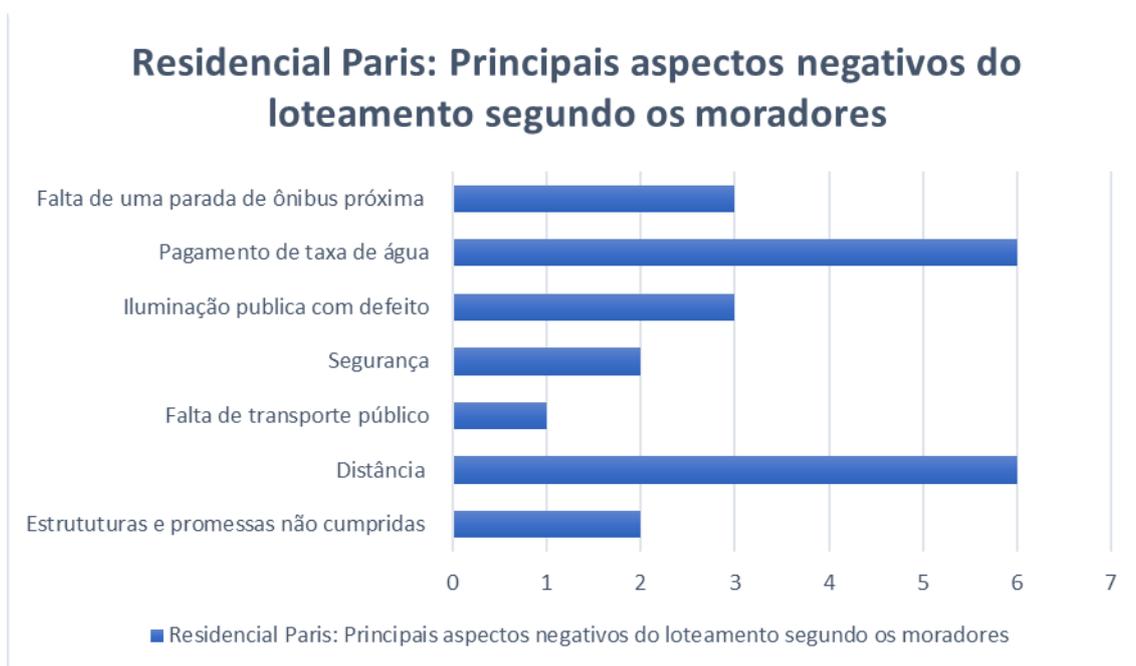
Autor: NUNES NETO, J.E.B (2017) Fonte: Pesquisa de campo, agosto de 2017.

A descontinuidade viária do loteamento, em relação ao restante da cidade, dificulta o deslocamento dos moradores pelo espaço urbano, e isso ficou claro quando foi perguntado a eles se sentiam algum tipo de entrave para circular entre o residencial e os demais núcleos de Marabá. Entre os entrevistados, 71% responderam sentir algum tipo de dificuldade em relação à mobilidade, enquanto outros 29% afirmaram não ter problemas para se deslocar do loteamento para os outros pontos da cidade.

Para a maioria dos entrevistados, a grande dificuldade em relação à mobilidade decorre, principalmente, da falta de transporte público eficiente, além do fato de que para ter acesso a esse serviço os indivíduos residentes no residencial Paris tem que se deslocar até as margens da Rodovia para chegar até a parada de ônibus. A localização descontínua e a falta de mobilidade foram apresentadas pelos entrevistados como alguns dos principais pontos negativos do residencial.

Outros problemas apresentados pelos moradores foram a falta de estruturas prometidas pela incorporadora no ato da compra e a má qualidade de alguns serviços, como o fornecimento de água e a iluminação pública. Os moradores se sentem lesados pela empresa imobiliária responsável pela construção das obras no loteamento porque, segundo eles, nas propagandas do empreendimento foram divulgados serviços como o fornecimento de água como benefícios pelos quais os moradores não teriam que pagar taxas posteriormente, o que não vem acontecendo.

Gráfico 9: Principais aspectos negativos do loteamento segundo os moradores do Residencial Paris.



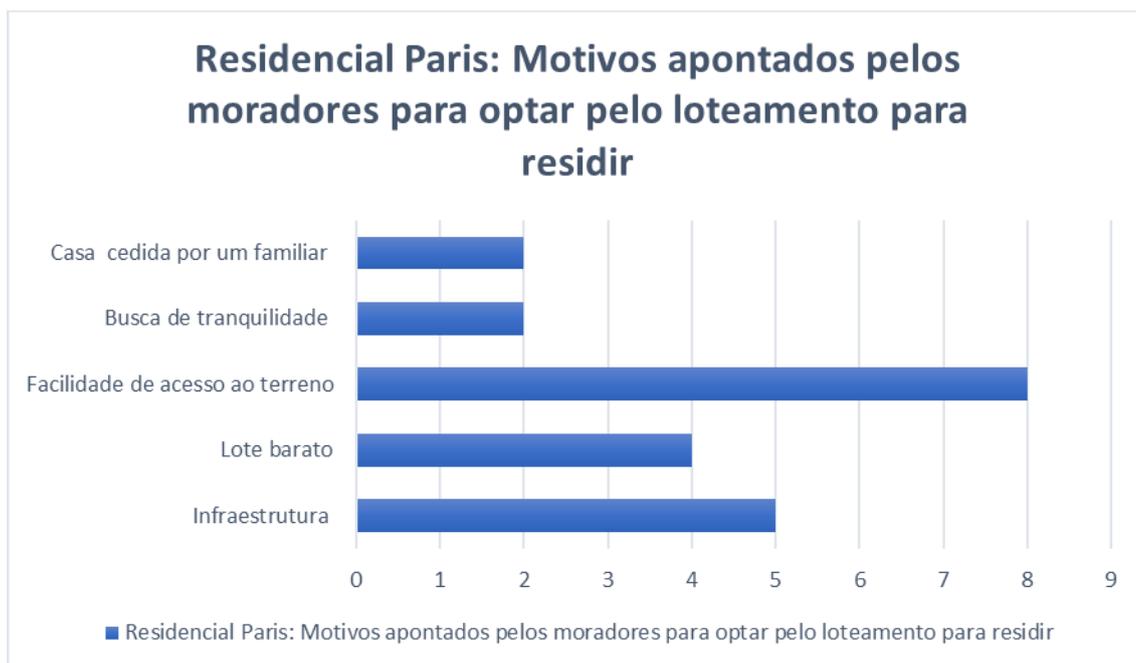
Autor: NUNES NETO, J.E.B (2017) Fonte: Pesquisa de campo, agosto de 2017.

Apesar dos problemas citados e do sentimento de abandono que os moradores relataram, tanto em relação ao poder público local, que não consegue prestar serviços públicos de forma eficiente no, e nem implantar infraestruturas na área institucional destinada à municipalidade, quanto em relação à empresa construtora do residencial, os moradores afirmam estar satisfeitos com o loteamento. Quando questionados sobre a satisfação em habitar o local, 90% dos entrevistados responderam de forma positiva e dizem estar felizes com o local que escolheram para morar.

Para muitos dos moradores, a satisfação está relacionada, principalmente, ao fato de que o residencial representou uma forma barata e dentro da legalidade para ter acesso

a um lote urbano para a edificação de sua residência. A facilidade em acessar um terreno, de em média 200m², com parcelas que custam a partir de R\$155,00 financiado pela própria construtora, sem consulta aos órgãos de restrição como o Serasa e o SPC, e sem necessidade de comprovação de renda foi citado pelos moradores entrevistados como o principal motivo que os levou a optar por residir no Residencial Paris.

Gráfico 10: Motivos apontados pelos moradores do Residencial Paris para optar pelo loteamento para residir



Autor: NUNES NETO, J.E.B (2017) Fonte: Pesquisa de campo, agosto de 2017.

Outro loteamento analisado durante o trabalho foi o loteamento Residencial Delta Park, localizado às margens da Rodovia BR 230, em frente às instalações do 52º Batalhão de Infantaria de Selva – 52º BIS. A primeira fase desse loteamento foi aprovada pelo Concelho Gestor do Plano Diretor Participativo de Marabá, em dezembro de 2009. Posteriormente, mais duas fases de expansão desse residencial foram aprovadas pelo CGPDPM nos anos de 2011 e 2012, respectivamente.

Figura 4: Loteamento Residencial Delta Park.

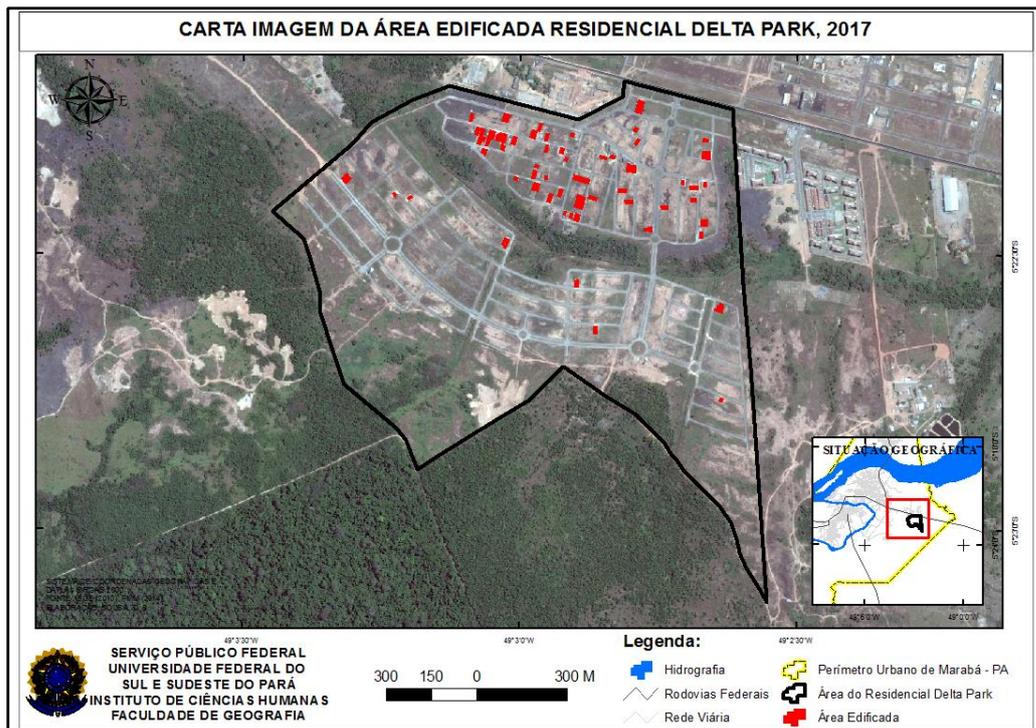


Fonte: NUNES NETO, J.E.B (2017).

Assim como no loteamento Residencial Paris, o nível de lotes efetivamente edificados no Residencial Delta Park é muito baixo. Dos 612 lotes disponibilizados para comercialização, na primeira fase do empreendimento, somente 46⁹ se converteram em construções habitacionais. O que, mais uma vez, ajuda a reforçar a ideia de que o mercado imobiliário em Marabá não conseguiu solucionar o problema de déficit habitacional na cidade.

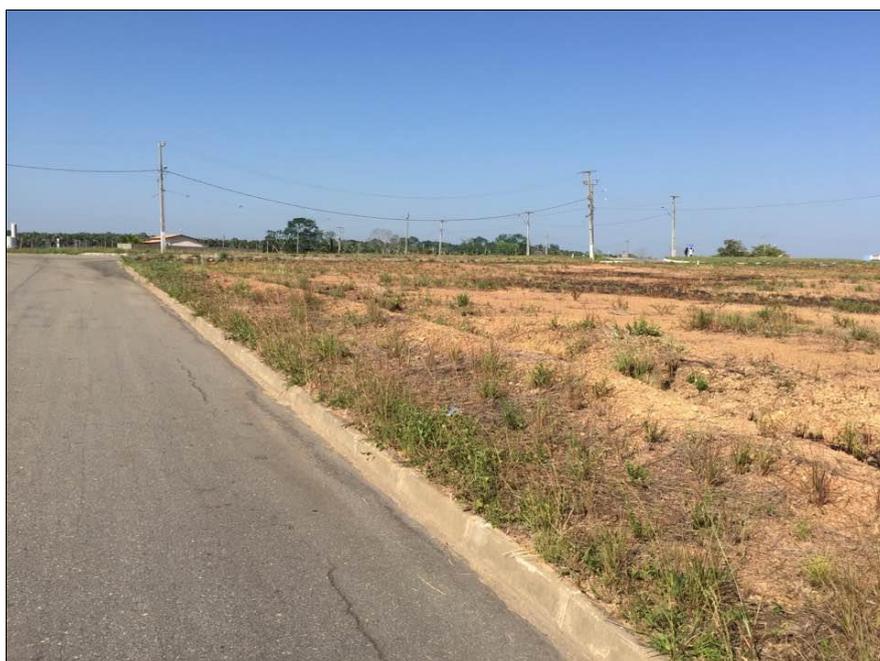
⁹ Informação obtida por meio de conversa com um morador do Residencial Delta Park durante a aplicação dos formulários

Mapa 04: Áreas edificadas no loteamento Residencial Delta Park 2017.



É interessante notar que, sem ocupação efetiva, as áreas dos loteamentos acabam se tornando espaços em que as infraestruturas urbanas são subutilizadas, enquanto em outras partes das cidades, mais densamente ocupadas, essas infraestruturas não são ofertadas, ampliando assim a desigualdade no seio do espaço urbano.

Figura 5: Quadra sem edificação no loteamento Residencial Delta Park.

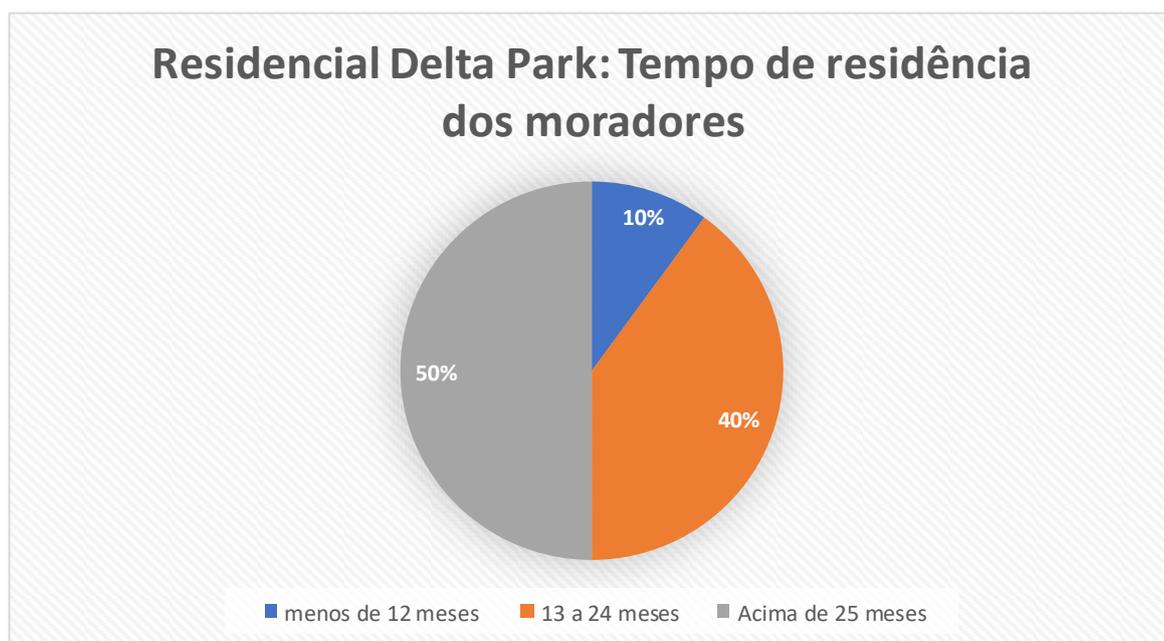


Fonte: NUNES NETO, J.E.B (2017).

A empresa responsável pela comercialização do Residencial Delta Park o vendia como um bairro planejado com infraestrutura completa e lotes a partir de 220m², com parcelas iniciais em torno de R\$ 470,00. Segundo a incorporadora, o loteamento estava localizado em uma área privilegiada de grande crescimento e valorização em Marabá, próximo a tudo o que os futuros moradores precisariam e com acesso rápido e fácil para as saídas da cidade¹⁰.

Para compreender o perfil socioeconômico dos moradores, também foi aplicado um formulário com as mesmas perguntas direcionadas aos moradores do Residencial Paris. Assim, a primeira pergunta feita aos moradores foi sobre o tempo de residência que eles possuíam no bairro. A maioria dos entrevistados relatou que morava no bairro há pouco tempo, na maior parte dos casos em torno de dois a três anos.

Gráfico 11: Tempo de residência dos moradores do Residencial Delta Park



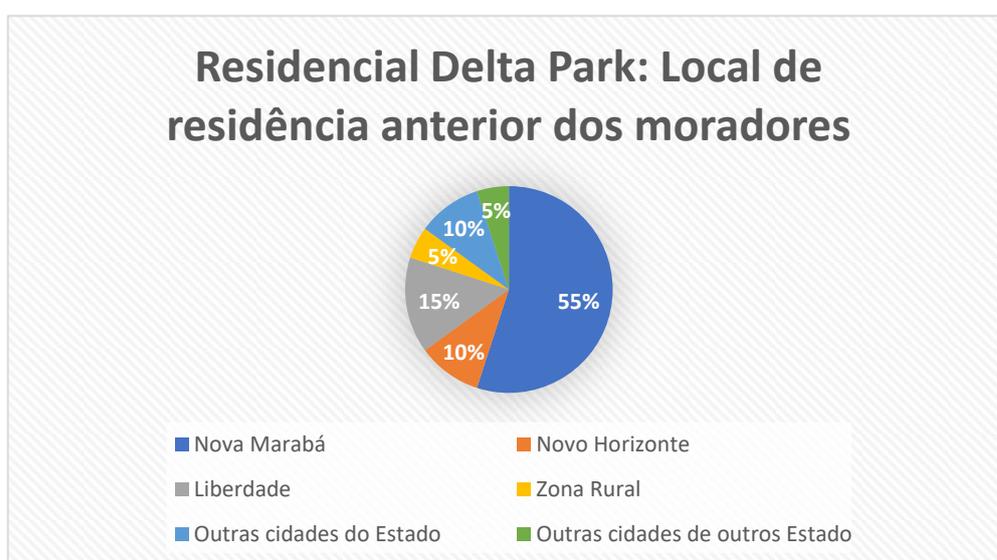
Autor: NUNES NETO, J.E.B (2017) Fonte: Pesquisa de campo, agosto de 2017

Sobre o local de residência anterior dos entrevistados, mais de 50% deles relataram que moravam no núcleo urbano da Nova Marabá, com destaque para a grande quantidade de moradores que afirmaram habitar residências localizadas na Folha 28, área de grande valorização urbana nesse núcleo. Outros 15% afirmaram que residiam no bairro Liberdade, enquanto 10% responderam que moravam no bairro do Novo

¹⁰ Segundo as informações veiculadas no site da Incorporadora DeltaVille: <https://deltaville.com.br/site/2016/10/10/deltapark-maraba/>. Acessado em 07/09/2017.

Horizonte, ambos localizados no núcleo urbano da Cidade Nova. Também foram encontrados moradores que relataram que antes de morarem no residencial viviam em outras cidades do Estado, como Altamira e Jacundá, além de moradores vindos de outros estados.

Gráfico 12: Local de residência anterior dos moradores do Residencial Delta Park.

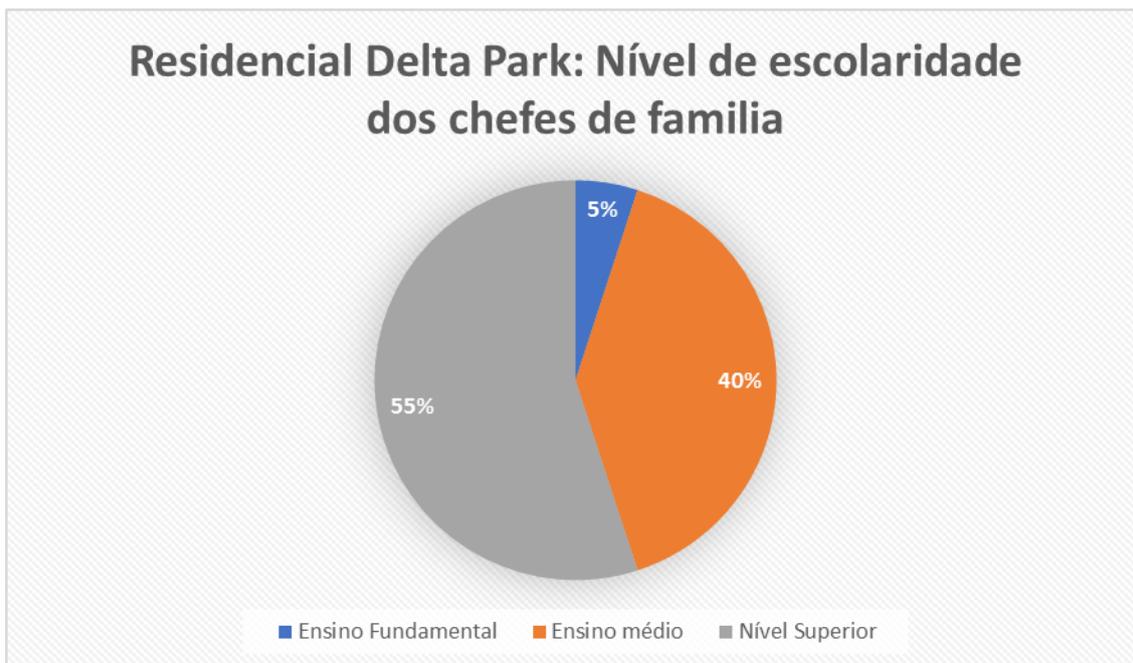


Autor: NUNES NETO, J.E.B. (2017) Fonte: Pesquisa de campo, agosto de 2017.

Outro questionamento, feito aos moradores, foi sobre a renda familiar média, o que possibilitou chegar à conclusão de que nesse loteamento a renda média era superior àquela identificada no Residencial Paris. Entre os moradores entrevistados, 55% responderam que possuíam uma renda familiar mensal superior a cinco salários mínimos enquanto outros 35% afirmaram que os rendimentos familiares mensais giravam em torno de dois a quatro salários mínimos e somente 10% responderam que possuíam uma renda média familiar entre um e dois salários mínimos.

Percebe-se, desse modo, que o público majoritário que optou por comprar lotes e construir suas residências nesse loteamento pertence à classe média. Essa afirmação fica ainda mais clara quando se observa o nível de escolaridade dos chefes de família do residencial Delta Park. Entre os entrevistados, 55% afirmaram que os chefes de família possuíam nível superior, enquanto outros 40% responderam que os chefes de família possuíam nível médio completo.

Gráfico 13: Nível de escolaridade dos moradores do Residencial Delta Park.



Autor: NUNES NETO, J.E.B (2017) Fonte: Pesquisa de campo, agosto de 2017.

O nível mais elevado de escolaridade e, conseqüentemente, a maior renda familiar se refletem também no padrão urbanístico das residências. Diferentemente do que foi observado no Residencial Paris no Delta Park, as casas possuem um padrão arquitetônico bastante elevado. A grande maioria apresenta muros e cercas elétricas protegendo as residências, o que denota a presença de um público com poder aquisitivo maior.

Figura 6: Casas no loteamento Residencial Delta Park.

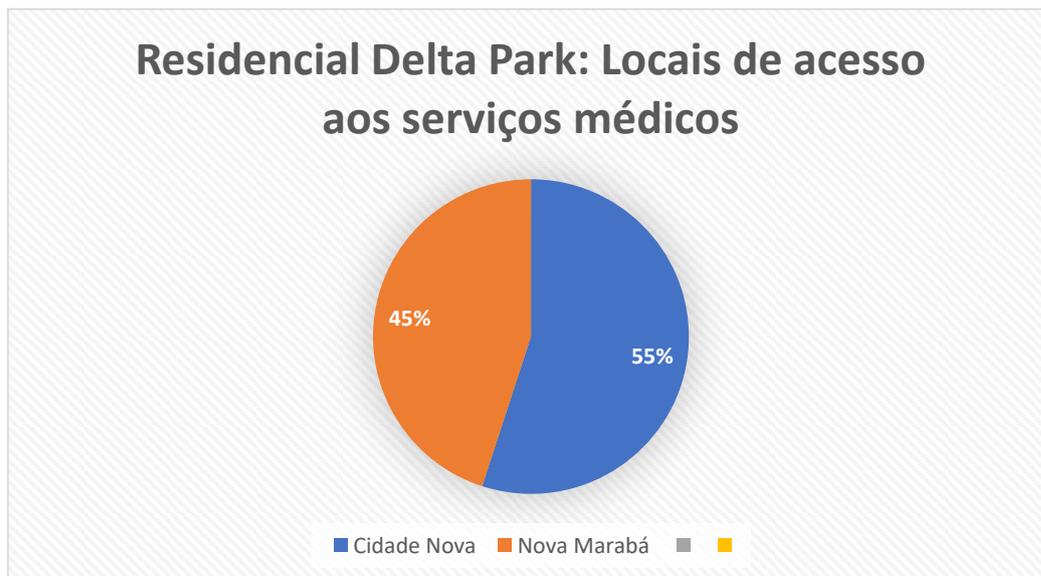


Fonte: NUNES NETO, J.E.B. (2017).

Quando perguntados sobre a presença de infraestruturas e serviços como água encanada, rede de drenagem, esgoto e recolhimento de lixo todos os entrevistados reconheceram a existência dos serviços e apontaram que eles funcionam de modo eficiente e regular. No entanto, outros serviços, como limpeza dos lotes vagos, que deveria ser responsabilidade da construtora e serviços de segurança pública, de incumbência do poder público local, foram citados como deficitários e pouco eficientes.

Em relação aos serviços coletivos de educação e saúde, todos os moradores afirmaram buscar atendimento, quando necessitam deles, em outros bairros e núcleos, e reforçaram novamente o papel do transporte individual para realizar esses deslocamentos. Sobre os serviços de saúde, por exemplo, 56% dos entrevistados responderam que ao precisar de algum atendimento médico se locomove até o núcleo urbano da Cidade Nova, em busca de atendimento em um hospital particular instalado nessa área, e, para isso, utilizam o transporte particular. Os outros 45%, que afirmaram que utilizam os serviços médicos na própria Nova Marabá, também responderam que ao fazerem isso utilizam veículos próprios para o deslocamento.

Gráfico 14: Locais de acesso aos serviços de saúde procurados pelos moradores do Residencial Delta Park.

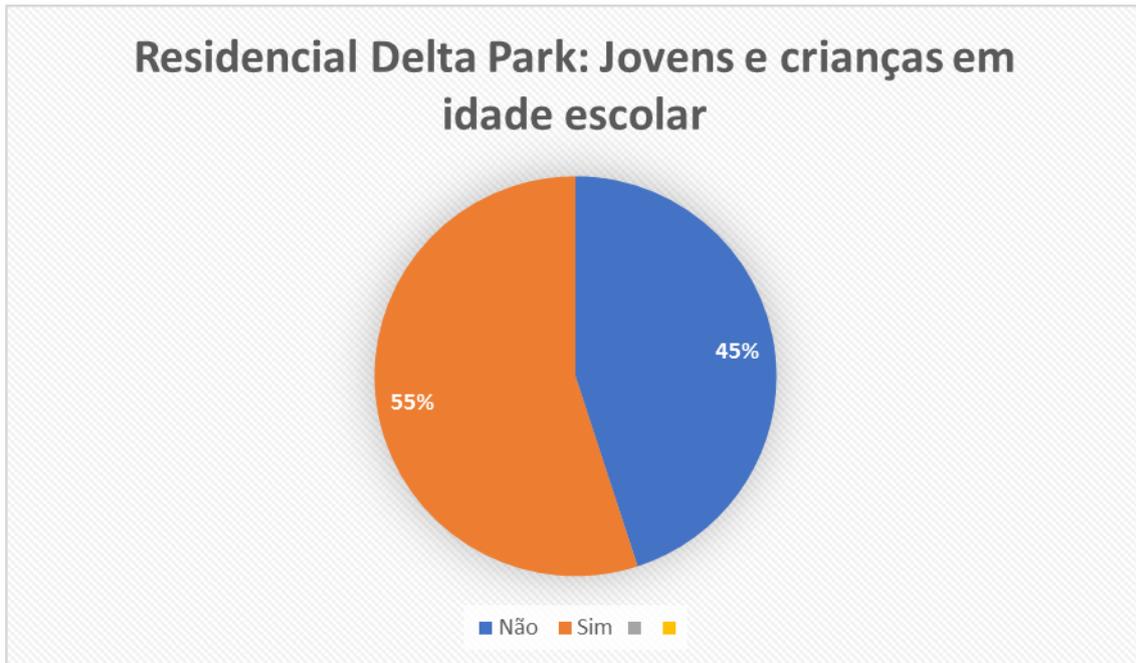


Autor: NUNES NETO, J.E.B (2017) Fonte: Pesquisa de campo, agosto de 2017.

No que diz respeito aos serviços de educação, os moradores também foram questionados sobre a presença de crianças que necessitavam estar matriculadas em creche e, entre os entrevistados, somente 16% afirmaram que existiam em suas casas crianças em idade adequada para frequentar creches, ressaltaram que essas crianças estavam matriculadas em uma escola infantil no loteamento Cidade Jardim, localizado em frente ao residencial Delta Park. O que demonstra que a área em torno da BR 230, onde estão instalados, além do Residencial Delta Park, outros empreendimentos imobiliários começa, paulatinamente, a ter uma rede de serviços para atender o público do entorno.

Em relação às crianças e jovens que estão em idade escolar, a pesquisa identificou que em 55% das residências analisadas existiam jovens que estavam matriculados em escolas. Destes jovens, 72% estão matriculados em instituições de ensino no núcleo da Nova Marabá, enquanto outros 21% frequentam escolas na Marabá Pioneira, e somente 7% dos entrevistados relatou possuir filhos matriculados em escolas da Cidade Nova. Em todos os casos, as famílias utilizam seus próprios veículos para o transporte até as escolas, aumentando assim os seus custos mensais.

Gráfico 15: Jovens em idade escolar no Residencial Delta Park.



Autor: NUNES NETO, J.E.B (2017) Fonte: Pesquisa de campo, agosto de 2017.

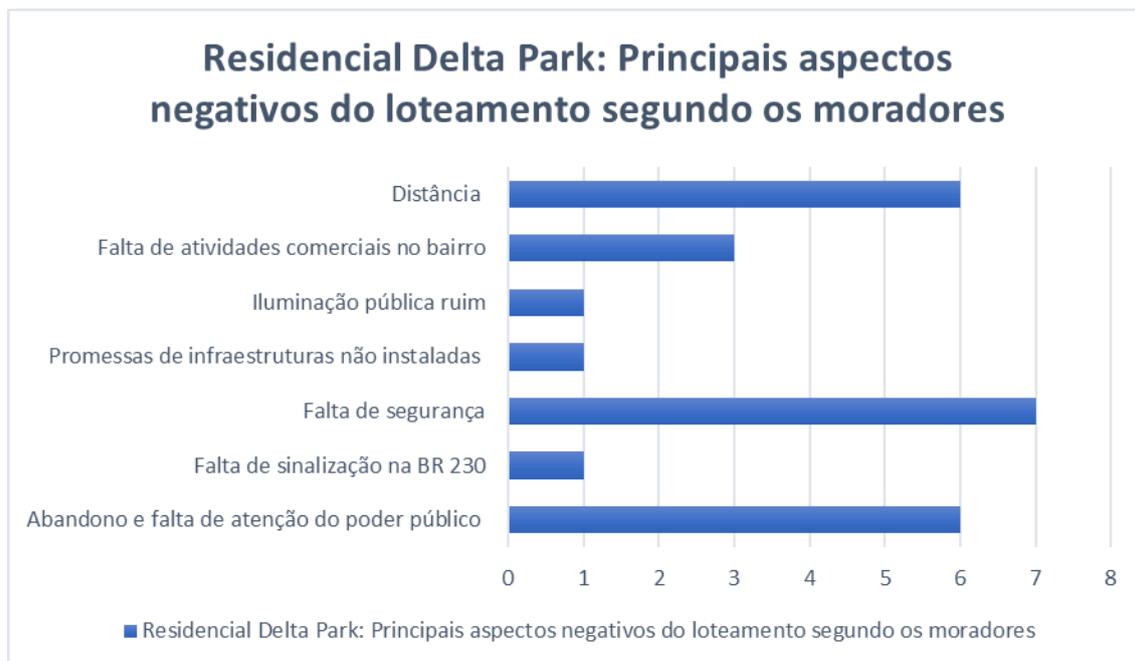
Quando questionados sobre a relação com o bairro e a utilização do mesmo para o consumo de serviços comerciais, os entrevistados responderam, de forma majoritária, que não utilizavam serviços comerciais no bairro, buscando outras áreas com maiores níveis de centralidade intraurbana para consumir serviços como supermercados, farmácias, entre outros. Segundo os moradores entrevistados, na pesquisa de campo, o bairro ainda é muito carente de atividades comerciais de modo geral, mesmo sendo uma área de crescimento e expansão urbana.

O deslocamento para outras áreas, em busca desses ou de outros serviços, não parece, no entanto, ser um fator problemático para a maioria dos moradores entrevistados, já que quando perguntados se sentiam dificuldade em se mover do bairro, onde se localiza o loteamento, para outras áreas da cidade 65% deles responderam não possuir dificuldades. A menor limitação, em relação ao deslocamento para outras zonas da cidade pode ser explicada pelo maior uso de veículos individuais por parte dos moradores desse empreendimento, o que contribui para atenuar a distância do residencial em relação às áreas mais centrais do espaço urbano de Marabá.

Mesmo assim, para outros 35% a distância, que foi apontada como um dos maiores problemas enfrentados por quem mora no bairro, figurando entre os pontos negativos apontados pelos entrevistados sobre o loteamento, junto com outras questões como o abandono e a falta de atenção do poder público local com a área, a falta de

sinalização na BR em frente ao residencial Delta Park e a falta de segurança no local, já que roubos e invasões de casas foram situações recorrentes relatadas pelos entrevistados.

Gráfico 16: Principais aspectos negativos do loteamento segundo os moradores do Residencial Delta Park



Autor: NUNES NETO, J.E.B. (2017) Fonte: Pesquisa de campo, agosto de 2017.

Esses problemas, no entanto, não influenciaram negativamente a satisfação dos moradores com o loteamento. Ao serem questionados se estavam satisfeitos com o local em que habitavam 90% dos entrevistados responderam de forma positiva. Destacando entre os principais pontos positivos do local, a tranquilidade e a calma do residencial, a infraestrutura instalada e a boa vizinhança.

Após a apresentação dos dados obtidos por meio do trabalho de campo nos dois loteamentos é possível estabelecer algumas considerações acerca da produção imobiliária em Marabá, a partir dos loteamentos privados. Primeiramente, foi possível notar a diferenciação de público consumidor entre os dois loteamentos, o que demonstra que o mercado imobiliário em Marabá não está voltado para o atendimento da demanda somente das classes sociais com maior poder aquisitivo, apresentando produto para diversos tipos de públicos, com capacidade para consumir seus produtos habitacionais. No loteamento Residencial Paris, os moradores são, em sua grande maioria, indivíduos

com um baixo poder aquisitivo, enquanto no residencial Delta Park foi encontrado um público de classe média, com uma renda mais elevada.

O mercado imobiliário, nesse sentido, contribui de forma implícita para separar no espaço da cidade os indivíduos segundo as suas rendas, no momento em que estabelece preços diferentes da terra urbana nos diversos loteamentos, levando os indivíduos a ocuparem aqueles empreendimentos que conseguem pagar. Esse processo cria um relativo grau de homogeneidade social interna nos loteamentos, o que promove uma ampliação do processo de segregação socioespacial.

Os loteamentos acabam se tornando enclaves que concentram uma determinada classe social, diferenciando os indivíduos de acordo com a capacidade que eles possuem de pagar pelo metro quadrado dos lotes. Nos loteamentos privados em que o valor da terra urbana é mais elevado acaba se concentrando uma população de renda também mais elevada, que buscam esses empreendimentos em função das amenidades que eles possibilitam, como a tranquilidade e a fuga dos problemas das áreas mais centrais. Já nos loteamentos com preços menos elevados, a população residente acaba sendo uma população de menor poder aquisitivo, que se sujeita a morar em espaços distantes pela possibilidade de conseguir a posse de um lote urbano com maiores facilidades e assim adquirir a casa própria de forma legal.

A distância nos dois loteamentos acaba se constituindo como um elemento de exclusão. Nos loteamentos destinados às classes de menor renda o acesso dos moradores é reduzido pela falta de um serviço público de qualidade, que não se adequa ao crescimento físico territorial da cidade. Sem mobilidade, essa população acaba excluída do acesso a parte da cidade. Para a população de renda mais elevada, essa exclusão é reduzida pelo uso do veículo próprio como meio de deslocamento, o que, no entanto, não deixa de se constituir em um problema já que os custos sociais para que esses indivíduos vivam na cidade se ampliam.

Outro ponto em comum entre os empreendimentos analisados foi o descaso do poder público com as áreas que foram incorporadas à malha urbana por meio dos loteamentos urbanos. Ao permitir a atuação do setor imobiliário, o poder público municipal compromete-se com o dever de cuidar dessas áreas que são entregues à municipalidade após a venda dos lotes, contudo, nos dois loteamentos foram recorrentes os relatos de moradores que se sentem abandonados pelos serviços públicos municipais,

que não são prestados de forma eficiente nessas áreas. Tanto no Loteamento Residencial Delta Park, quanto no Loteamento Residencial Paris as áreas institucionais, destinadas à implantação de serviços municipais, estão abandonadas e sem perspectivas de implantação de escolas, postos de saúde, praças ou qualquer outra infraestrutura para os moradores e para as áreas no entorno.

Se a ilegalidade da produção do espaço urbano, a partir da lógica da necessidade, (ABRAMO, 2010) é responsável por excluir parte da população do direito à cidade, pode-se afirmar, a partir das reflexões iniciadas neste trabalho, que a produção legalizada da cidade, a partir da produção imobiliária, também é responsável por promover essa exclusão.

CONSIDERAÇÕES FINAIS.

Este trabalho teve como objetivo geral analisar a influência do mercado imobiliário na produção do espaço urbano de Marabá, com a finalidade de refletir sobre o processo de reestruturação da cidade, através das práticas dos agentes sociais envolvidos em torno do mercado de terras, apresentando uma reflexão sobre a diversificação desses agentes e das suas formas de intervenção sobre o urbano.

Está em curso nos últimos anos um processo cada vez mais intenso de valorização e mercantilização da produção do espaço urbano, que deixa de ser unicamente um meio para a acumulação capitalista e passa a ser ele mesmo um produto valioso desse processo. Nesse contexto, o capital financeiro se associa ao capital imobiliário que, uma vez capitalizado, se torna cada vez mais feroz. Essa articulação promove uma expansão das empresas imobiliárias que passam a captar recursos com a venda de ações nas bolsas de valores e se beneficiam das políticas habitacionais do governo federal, sobretudo o Programa Minha Casa Minha Vida.

Assim, como mostrado no primeiro capítulo, essas empresas puderam ampliar sua gama de empreendimentos para as áreas periféricas das grandes cidades e dar início a um processo de maior atuação em regiões que se constituíam como fronteiras urbanas para o capital imobiliário, como a Amazônia. Aliado a esse processo, a partir de 2009, a notícia da construção de um grande projeto de verticalização da produção do minério de ferro no território marabaense – a ALPA promoveu um aumento das expectativas em relação ao crescimento, e desenvolvimento, da cidade de Marabá.

É nesse contexto que novos agentes sociais adentram o mercado imobiliário em Marabá, provocando uma modificação na propriedade privada da terra urbana, que não deixa de ser concentrada, mas, que passa agora a ser comandada não somente pelo capital local de origem mercantil, mas também pelo capital imobiliário-financeiro de origem regional e nacional.

A apropriação da renda fundiária da terra, pelo mercado imobiliário, se torna possível, por meio de uma articulação com os proprietários fundiários locais e com o poder público municipal que viabiliza a expansão do mercado de terras na cidade no momento em que permite a conversão de terras rurais em solo urbano, como aconteceu na cidade nas principais zonas de expansão urbana, assim, como a partir da aprovação

de empreendimentos imobiliários por meio do Conselho Gestor do Plano Diretor Participativo. Essa articulação é responsável por ampliar a malha urbana da cidade que passa a ter uma série de novos e modernos produtos imobiliários sendo colocados à venda, com destaque para os loteamentos privados.

No entanto, diferente do discurso propagado pelo mercado imobiliário, pela mídia local e pelo poder público no âmbito do “boom” imobiliário, entre os anos de 2008 e 2014, na cidade de Marabá, a diversificação e ampliação de lançamentos de imóveis no mercado da cidade não contribuiu para solucionar o déficit habitacional. A partir dos dados e observações levantados durante essa pesquisa pode-se afirmar que a expansão urbana, levada a cabo pelo mercado imobiliário em Marabá, foi marcada por apresentar um caráter especulativo e excludente.

A grande quantidade de lotes vagos nos loteamentos pesquisados torna evidente a contradição engendrada pelo mercado de terras na cidade que, ao privatizar o crescimento da malha urbana, tornou ainda mais difícil o seu acesso a parte significativa da população que, sem condições de adquirir lotes de modo formal, acaba tendo que fazer uso de outras lógicas para se apropriar do solo urbano, sobretudo aquelas baseadas na ocupação de áreas ambientalmente frágeis ampliando, assim, ainda mais os problemas urbanos, dentre eles os problemas relacionados à mobilidade.

A pesquisa também revelou que os empreendimentos imobiliários não cumpriram as promessas divulgadas durante a sua comercialização de entregar aos seus moradores espaços harmônicos, com boas infraestruturas e integrados ao restante da cidade. Dessa forma, conclui-se que a falta de serviços eficientes, tanto por parte das empresas imobiliárias, quanto por parte do poder público local, que não vem conseguindo atender às demandas por serviços nesses novos bairros surgidos dos loteamentos, demonstra que o processo de expansão imobiliária está voltado, unicamente, para a valorização e acúmulo do capital, desconsiderando a qualidade de vida dos moradores e tornando mais precária a reprodução da vida no espaço da cidade, mesmo dentro da produção legalizada do espaço urbano.

Assim, podemos afirmar que a produção da cidade capitalista através da atuação do mercado imobiliário tem contribuído para tornar Marabá uma cidade cada vez mais dispersa, fragmentada e excludente, ampliando as dificuldades para que os seus

cidadãos possam ter acesso ao direito à cidade nos termos propostos pelo Estatuto das Cidades.

Por fim, gostaríamos de elucidar que a análise da atuação desse setor e de sua influência sobre o espaço urbano é complexa e possibilita uma gama de novos questionamentos que, ainda não foram respondidos mas, que, no entanto, se mostram de extrema importância para a compreensão da produção da cidade e do seu processo de reestruturação contemporâneo.

REFERÊNCIAS

ALVAREZ, I. P. A produção e reprodução da cidade como negócio e segregação. In: CARLOS, A.F.A; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I.A.P. (Org.). **A cidade como negócio**. 1ªed.São Paulo: Editora Contexto, 2015, v. 2, p. 65-79.

AMORIM, W. V. A produção imobiliária e a reestruturação das cidades médias: Londrina e Maringá/PR. 2015. 413 f. Tese (doutorado) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, 2015

_____. **A produção social do espaço urbano em Londrina - PR**: a valorização imobiliária e a reestruturação urbana. 287f. 2011. Dissertação (Mestrado em Geografia), Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual Paulista, 2011.

BANDEIRA, A. O. **Alterações sócio-espaciais no sudeste do Pará**: A mudança de Terra Rural Para Solo Urbano na cidade de Canaã Dos Carajás. 2014. 124f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Instituto de tecnologia, Universidade Federal do Pará, Belém, 2014.

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

BRASIL. **Lei Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Disponível em: www.planalto.gov.br. Acessado em 16/08/2017

_____. **Lei Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Disponível em: www.planalto.gov.br. Acessado em 16/08/2017

CARDOSO, A. C. D; LIMA, J. J. F.. A influência do governo federal sobre cidades na Amazônia: os casos de Marabá e Medicilândia. **Novos Cadernos NAEA**, v. 12, p. 161-192, 2009

CARLOS, A. F. A. A tragédia urbana. In: CARLOS, A. F. A; VOLOCHKO, D; ALVAREZ, I. P. (orgs). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015, pp. 43-63

_____. Da "organização" à "produção" do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, A.F.A; Souza, M.L; SPOSITO, M.E.B. (Org.). **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. 1ª ed., 3ª reimpressão - São Paulo: Contexto, 2014, p. 53-73.

CORRÊA, Roberto L. Quem produz o espaço urbano? In: _____. **O espaço urbano**. 4ª ed. São Paulo: Ática, 2005, p. 11-35.

_____. Sobre agentes sociais, escalas e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, A.F.A; Souza, M.L; SPOSITO, M.E.B. (Org.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. 1ª ed., 3ª reimpressão - São Paulo: Contexto, 2014, p. 41-51.

EMMI, M. F. **A Oligarquia do Tocantins e o domínio dos Castanhais**. ____2. ed. ver. e amp. ____ Belém: UFPA/NAEA, 1999.

FIX, Mariana. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. 263f. 2011.Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico), Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2011.

GODOY, A. M. G.. Mercado imobiliário? Planejamento Público? Qual a controvérsia na ocupação do solo urbano?. **Textos de Economia**, v. 1, p. 23-36, 2009

IBGE, Pesquisa Anual de Serviços, 1999. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/economia/comercioeservico/pas/analise99.shtm#sub_geociencias>. Acessado em 09/09/2017.

_____. Censo Demográfico 1950/2010. Até 1991, dados extraídos de Estatísticas do Século XX, Rio de Janeiro: IBGE, 2007 no Anuário Estatístico do Brasil,1993, vol 53, 1993.

LEÃO, R. F. C. . **Programa Minha Casa, Minha Vida e a Expansão Urbana na Cidade de Marabá- PA: Um estudo dos núcleos São Félix e Morada Nova**. 2014. 119f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Instituto de tecnologia, Universidade Federal do Pará, Belém, 2014

LEFEBVRE, H. **O Direito à cidade**. 5ª ed. São Paulo: Ed. Centauro, 2001. p. 52

MARABÁ - PARÁ. **Lei Orgânica nº 35, de 28 de dezembro de 2000**. Disponível em: www.maraba.pa.leg.br. Acessado em 30/08/2017.

Melazzo, E.. Estratégias Fundiárias E Dinâmicas Imobiliárias do Capital Financeirizado No Brasil (landing strategies and financial dynamics of Brazil's real estate). **Revista Mercator**, América do Norte. 2013.

MERCÊS, S.. Transformações Recentes nas Formas de Produção do Espaço Intra-Urbano e da Moradia em Cidades na Amazônia. In: **XIV Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional - ANPUR**, 2011, Rio de Janeiro. XIV Encontro da ANPUR, 2011. p. 1-20.

MONTEIRO, M. A.; COELHO, M. C. N. As políticas federais e reconfigurações espaciais na Amazônia. **Novos Cadernos NAEA**, v. 7, p. 91-122, 2004

OLIVEIRA, F. L.; BIASOTTO, R. C. . O acesso à terra urbanizada nos planos diretores brasileiros. In: Orlando Alves dos Santos Junior; Daniel Todtmann Montandon.. (Org.). **Os planos diretores municipais pós-Estatuto da Cidade: balanço crítico e perspectivas**. 1aed.Rio de Janeiro, RJ: Observatório das Metrôpoles - IPPUR/UFRJ; Letra Capital Editora., 2011, p. 60.

RIBEIRO, R. **As cidades médias e a reestruturação da rede urbana amazônica: a experiências de Marabá no Sudeste Paraense.** 2010. 136f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010

RIZEK, C. S.; CARVALHO, C. S. ; CAMARGO, C. M. . Política Habitacional e Políticas Sociais urgências, direitos e negócios. In: CARLOS, A. F. A; VOLOCHKO, D; ALVAREZ. I. P. (orgs). **A cidade como negócio.** São Paulo: Contexto, 2015, p. 165-184.

RODRIGUES, A. M. Estatuto da Cidade: função social da cidade e da propriedade. Alguns aspectos sobre população urbana e espaço. **Cadernos MetrÓpole.**, [S.l.], n. 12, maio 2012.

RODRIGUES, J. C. **Marabá: centralidade urbana de uma cidade média paraense.** 2010. 188f. Dissertação (Mestrado em Planejamento do Desenvolvimento) – Núcleo de Altos Estudos Amazônicos, Universidade Federal do Pará, Belém, 2010.

_____. **Produção das desigualdades socioespaciais nas cidades médias Amazônicas: Análise de Santarém e Marabá.**2015. 270f. Tese (Doutorado) – Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente, 2015.

RUSSI, A. **Entre o legal e o real: a regularização fundiária nos assentamentos urbanos informais do município de Marabá.** 118f. 2014. Dissertação (Mestrado). Programa de Pós-Graduação Dinâmicas Territoriais e Sociedade na Amazônia, da Universidade Federal do Sul e Sudeste do Pará. 2014

SOUZA, M. V. M. Entre a lógica da necessidade e a de mercado: cenários recentes da produção do espaço urbano no Núcleo Cidade Nova, Marabá (PA). **Caderno Prudentino de Geografia**, Presidente Prudente, n.36, v.1, p.99-115, jan./jul. 2014.

_____. **O Projeto Alpa e a produção do espaço urbano em Marabá (PA): a cidade-mercadoria e as desigualdades socioespaciais.** 2015. 324 f. Tese (Doutorado em Ciências Humanas) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2015.

SANFELICI, D. M.. As escalas de acumulação na produção das cidades. In: Carlos, A. F. A; Volochko, D.; Alvarez, I. P.. (Org.). **A cidade como negócio.** 1ed.São Paulo: Contexto, 2015, v. , p. 121-144.

SPOSITO, M. E. B. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B.. (Org.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios.** 1ª ed., 3ª reimpressão - São Paulo: Contexto, 2014, p. 123-145.

_____. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil. **Investigaciones Geográficas - Bol. Inst. de Geografía**, México, v. 54, p. 114-139, 2004.

TRINDADE JR., S-C. C.; AMARAL, M. D. B. ; RIBEIRO, R. ; MALHEIRO, B. C. P. ; RODRIGUES, J. C. . Uma cidade média na Amazônia oriental: a centralidade urbano-regional de Marabá no sudeste paraense. In: Maria Encarnação Beltrão Sposito; Denise Elias; Beatriz Ribeiro Soares. (Org.). **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional**: Marabá e Los Angeles. 1ed.São Paulo: Cultura Acadêmica, 2016, v. 1, p. 27-222.

_____. Agentes, redes e territorialidades urbana. In: **Revista TERRITÓRIO**, ano III, nº. 5, jul/dez. 1998. p.32.

VOLOCHKO, D.. A moradia como negócio e a valorização do espaço urbano metropolitano. In: CARLOS, A. F. A; VOLOCHKO, D; ALVAREZ. I. P. (orgs). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015, pp. 97-120.

APÊNDICE

Modelo de Questionário aplicado na pesquisa de campo

Pesquisa: A influência dos loteamentos privados na produção do espaço urbano de Marabá

Autor: José Evilázio de Brito Nunes Neto

Formulário

1) Sobre o entrevistado

- a) Quanto tempo de residência neste local? _____
- b) Qual o local de residência anterior? _____
- d) Quantas pessoas vivem na residência? _____
- e) Das pessoas que vivem na residência, quantas trabalham atualmente? _____
- f) Qual a renda domiciliar mensal? _____
- g) Qual a escolaridade do chefe de família? _____

2) Sobre acesso ao trabalho

- a) Atualmente possui algum tipo de trabalho? () Sim () Não
- b) Se a resposta anterior for SIM: Qual o tipo? _____
- c) Qual local da cidade em que trabalha? _____
- d) Como você se desloca até o trabalho? _____
- e) Qual o tempo médio para o deslocamento casa-trabalho? _____

3) Sobre Serviços de Saúde

- a) Onde você e/ou a família utiliza serviços e equipamentos de saúde (postos, hospitais) quando necessário? _____
- b) Como você se desloca até este serviço/equipamento?
() a pé () bicicleta () veículo individual () ônibus () táxi-lotação
() outros _____

4) Sobre Educação

Creches

- a) Na residência vivem crianças que necessitam de creches? () Sim () Não
- b) Em caso de resposta Sim: Estas crianças frequentam creches? () Sim () Não
- c) Em caso de resposta Sim: Onde se localiza esta creche? _____
- d) Como você se desloca para levar as crianças à creche?
() a pé () bicicleta () veículo individual () ônibus () táxi-lotação
() outros _____

Escolas

- a) Na residência vivem crianças/jovens em idade escolar? () Sim () Não
- b) Em caso de resposta Sim: Estas crianças frequentam escolas? () Sim () Não
- c) Em caso de resposta Sim: Onde se localiza esta escola? _____
- d) Como as crianças/jovens se deslocam para chegar à escola?
() a pé () bicicleta () veículo individual () ônibus (público) () táxilotação
() outros _____

Universidade

- a) Na residência alguém frequenta universidade? () Sim () Não
- b) Em caso de resposta Sim: Onde se localiza esta universidade? _____

- c) Como as pessoas se deslocam para chegar à universidade?
() a pé () bicicleta () veículo individual () ônibus (público) () táxi-lotação
() outros _____

5) Sobre os serviços comerciais e a relação com o bairro

- a) Utiliza os serviços comerciais (farmácia, supermercado e etc) do bairro? () Sim () Não
b) Tem dificuldade em se deslocar do loteamento para as outras áreas da cidade? () Sim () Não

6) Sobre a percepção do local de moradia

- a) Você está satisfeito com o loteamento onde habita () Sim () Não

- a) Quais os aspectos positivos desse lugar?

- b) Quais são os aspectos negativos deste local?

- c) Qual motivo lhe levou a optar por um loteamento para residir?
