

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO SUL E SUDESTE DO PARÁ
INSTITUTO DE CIÊNCIAS HUMANAS
FACULDADE DE GEOGRAFIA**

VALBER COSTA DOS SANTOS

**O MERCADO IMOBILIÁRIO E SUA INFLUÊNCIA NA
EXPANSÃO URBANA DO NÚCLEO SÃO FÉLIX EM
MARABÁ – PA: ESTUDO DE CASO DO
LOTEAMENTO VALE DO TOCANTINS**

MARABÁ/PA

2018

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO SUL E SUDESTE DO PARÁ
INSTITUTO DE CIÊNCIAS HUMANAS
FACULDADE DE GEOGRAFIA**

VALBER COSTA DOS SANTOS

**O MERCADO IMOBILIÁRIO E SUA INFLUÊNCIA NA
EXPANSÃO URBANA DO NÚCLEO SÃO FÉLIX EM
MARABÁ – PA: ESTUDO DE CASO DO
LOTEAMENTO VALE DO TOCANTINS**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Faculdade de Geografia da Universidade Federal do Sul e Sudeste do Pará (UNIFESSPA), campus universitário de Marabá como requisito final para obtenção do título de Bacharel e Licenciado em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Marcus Vinicius Mariano de Souza

MARABÁ/PA

2018

Dados Internacionais de Catalogação-na-Publicação (CIP)
Biblioteca Setorial Josineide da Silva Tavares

Santos, Valber Costa dos

O mercado imobiliário e sua influência na expansão urbana do Núcleo São Félix em Marabá – PA: estudo de caso do Loteamento Vale do Tocantins / Valber Costa dos Santos ; orientador, Marcus Vinicius Mariano de Souza. — Marabá : [s. n.], 2018.

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 em Geografia, Marabá, 2018.

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

CDD: 22. ed.: 307.76098115

Elaborada por Miriam Alves de Oliveira – CRB-2/583

VALBER COSTA DOS SANTOS

**O MERCADO IMOBILIÁRIO E SUA INFLUÊNCIA NA EXPANSÃO
URBANA DO NÚCLEO SÃO FÉLIX EM MARABÁ – PA: ESTUDO DE
CASO DO LOTEAMENTO VALE DO TOCANTINS**

CONCEITO: _____

Data da aprovação: __/__/__

BANCA EXAMINADORA:

Orientador Prof^o Dr. Marcus Vinicius Mariano de Souza (UNIFESSPA)

Prof^o Ma. Etiane Patricia dos Reis da Silva Macêdo.

Prof^o Me. Marcos Mascarenhas Barbosa Rodrigues (UNIFESSPA)

MARABÁ-PA

2018

“in memorian”

Haroldo Araújo Aranha

Manoel Araújo

AGRADECIMENTOS

Primeiramente agradeço a minha esposa *Alessandra Santos Nunes*, que sempre me incentivou, cobrou, importunou e as vezes se chateou comigo e nunca se opôs as viagens dos trabalhos de campo durante o curso, estando sempre ao meu lado durante toda a minha jornada acadêmica e principalmente nos momentos finais do presente trabalho. Declaro a você todo o meu amor e gratidão.

Agradeço a minha tia Maria Aranha e ao meu primo Helbe Aranha, que me acolheram no seu lar ainda na minha infância, mesmo com todo o trabalho que lhes causei, sempre tiveram paciência comigo, além de me proporcionarem um ambiente seguro e com o amor na quantidade necessária, me indicando o caminho correto a seguir, muito obrigado por tudo.

Meus agradecimentos aos amigos que conquistei durante esse árduo período acadêmico, vocês irão continuar presentes em minha vida com certeza, infelizmente uns mais presentes que os outros.

Agradeço em especial a *SHIELD* grupo de estudo e apresentação de trabalhos, que surgiu de forma despretensiosa formado por Francileno *Leno*, Samyra e Leandro, o mais ponderado de nós todos, com o passar dos anos, nossa amizade que estava restrita ao ambiente acadêmico avançou para outros espaços e se transformou em uma bela, sincera e forte amizade na minha vida.

Não posso deixar de mencionar outros amigos importantes nessa caminhada tais: como Rômulo que sempre nos cativava com o seu bom humor, Deyvid por ter sido uma das primeiras pessoas que tive contato no curso; Magno que sempre esteve presente no meu círculo de amigos; Joab que embora tenha entrando no decorrer do curso, tornou-se para mim uma pessoa inspiradora pela sua personalidade correta e sua disponibilidade em nos ajudar; Fernando por sua amizade e pela ajuda na produção dos mapas deste trabalho e ao José Neto, pois sua ajuda foi preponderante na organização das ideias e construção desta pesquisa.

Agradeço aos professores da Universidade do Sul e Sudeste do Pará *UNIFESSPA*, que ao logo da minha vida acadêmica compartilharam seus conhecimentos, os quais tornaram-se base solida para a minha formação acadêmica. Meu especial agradecimento ao professor Marcos Alexandre que em diversos momentos me concedeu a ajuda que eu necessitava.

Agradeço especialmente ao meu orientador Profº Dr. Marcus Vinicius de Souza, que mesmo com seu tempo extremamente ocupado e corrido, aceitou o desafio de me

orientar, obrigado por sua paciência, cobranças e por transmitir todo o seu conhecimento adquirido ao longo dos anos, serei sempre grato.

Muitas outras pessoas contribuíram nessa minha jornada e chegada até aqui, embora não tenham sido mencionadas, pois estas páginas não seriam suficientes para lista-las, deixo o meu muito obrigada e a certeza de que lhes retribuirei em momento oportuno toda a atenção dispensada.

RESUMO

O trabalho em questão busca analisar a expansão do espaço urbano de Marabá, a mesma está localizada no sudeste paraense exercendo grande influência na região. Tendo como ponto de partida as estratégias utilizadas pelo capital para acessar o espaço urbano bem como as políticas públicas do Estado na região amazônica, esses dois atores são os principais responsáveis pela expansão e reestruturação urbana do município cada um utilizando a sua lógica de reprodução do espaço, o Estado com suas políticas oficiais como os grandes projetos para a região e o capital imobiliário se apropriando dessas políticas para acessar a propriedade privada fundiária, afim de transformar o espaço em mercadoria fazendo o parcelamento do solo através de vários empreendimentos imobiliários como os loteamentos. Assim com o estudo de caso do Loteamento Vale do Tocantins buscamos identificar o nível de interação que os moradores do loteamento mantem com o bairro no qual esse empreendimento está instalado.

Palavras Chave: Expansão urbana; Capital imobiliário, Espaço urbano; Marabá; Loteamento Vale do Tocantins.

ABSTRACT

The work in question search to analyze the expansion of the urban space of Marabá, it is located in southeastern paraense and exercising big influence in the region. Taking as a starting point the strategies used by the capital to access the urban space as well as the public policies of the State in the Amazon region, these two actors are the main responsible for the expansion and urban restructuring of the municipality each using its spatial reproduction logic , the State with its official policies such as major projects for the region and real estate capital appropriating these policies to access private land property, in order to transform the space into merchandise by doing the parceling of the soil through various real estate developments such as land subdivisions. Thus, with the case study of the Vale of Tocantins Allotment, we sought to identify the level of interaction that the dwellers of the allotment maintains with the neighborhood in which this development is installed.

Key-words: Urban expansion; Property Capital; Urban space; Marabá; Vale of Tocantins Allotment.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Poço artesiano com caixa d'água do Loteamento Vale do Tocantins.....	51
Figura 2. Bueiro que é ligado ao sistema de coleta de águas pluviais do Loteamento Vale do Tocantins.	53
Figura 3. Supermercado Cestão, fica localizado no Loteamento Vale do Tocantins.....	57
Figura 4, 5 e 6: O asfalto frio sendo posto na Av. Açai no Loteamento Vale do Tocantins no ano de 2015 e na foto 6 condição atual.	61
Figura 5. Av. Rua paralela do Loteamento Vale do Tocantins 03/ 2018.	62
Figura 6. Rua paralela no período da noite no Loteamento Vale do Tocantins 2017.	62

LISTA DE SIGLAS

ALBRAS – Alumínio Brasileiro S/A

ALPA – Aços Laminados do Pará

ALUMAR – Consorcio Alumínio do Maranhão

CGPDPM – Conselho Gestor do Plano Diretor Participativo de Marabá

CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários

EFC – Estrada de Ferro Carajás

FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço

PGC – Programa Grande Carajás

PND – Plano Nacional de Desenvolvimento

PIN – Plano de Integração Nacional

PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida

POLAMAZÔNICA – Programa de Polos Agropecuários e Agro minerais da Amazônia

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Tempo de residência no Loteamento Vale do Tocantins.	44
Gráfico 2 origem residencial anterior dos moradores do loteamento	44
Gráfico 3. Quantidade de pessoas que moram na residência	45
Gráfico 4. Quantidade de crianças existentes na residência.....	45
Gráfico 5. Bairro em que as crianças estudam.	46
Gráfico 6. Quantidade de pessoas na residência como nível superior.....	46
Gráfico 7. Quantidade de Pessoas economicamente ativas na residência	47
Gráfico 8. Renda mensal (salário) da família.	47
Gráfico 9. Bairro onde o(a) morador(o) trabalha.	48
Gráfico 10. Forma de deslocamento do(a) morador(a) no núcleo São Félix	48
Gráfico 11. Forma de deslocamento do(a) morador(a) do loteamento para os demais núcleos de Marabá.	49
Gráfico 12. Tempo que você gasta no deslocamento do loteamento para os demais núcleos de Marabá.....	50
Gráfico 13. Origem da captação da água potável utilizada pelo(a) morador(a).....	50
Gráfico 14. Tipo de água potável utilizada na residência para beber.....	52
Gráfico 15. Tipo de coleta de esgoto da residência.....	52
Gráfico 16. Frequência semanal do serviço de coleta de resíduos	54
Gráfico 17. Serviços dos Correios no loteamento.	54
Gráfico 18. A família utiliza os serviços públicos do posto de saúde do núcleo São Félix.....	55
Gráfico 19. A família utiliza o serviço particular de saúde.	55
Gráfico 20. Núcleos frequentado pela família para as compras semanal ou mensal de alimentos.....	56
Gráfico 21. Classificação da família quanto a sua interação com o comércio do núcleo São Félix.....	56
Gráfico 22. Motivo do(a) morador(a) ter comprado o(s) lote(s).	58
Gráfico 23. Como ficaram sabendo sobre o Loteamento Vale do Tocantins.....	58
Gráfico 24. Atrasos do(a) morador(a) no pagamento da(s) parcela(s) do(s) lote(s).....	59
Gráfico 25. Lote quitado e há quanto tempo	59

Gráfico 26 Serviços públicos (água e esgoto, iluminação pública, asfaltamento, etc.) previstos no contrato de compra foram cumpridos.....	60
Gráfico 27. Grau de satisfação do(a) morador(a) com o Loteamento Vale do Tocantins.....	63
Gráfico 28. Indicação aos amigos ou parentes para aquisição de um lote neste empreendimento.	64

LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Localização do município de Marabá.....	29
Mapa 2: Mapa de localização dos núcleos do Município de Marabá.....	34
Mapa 3. Localização do núcleo São Félix.....	36
Mapa 4. . Localização do Lotemento Vale do Tocantins	41

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 Pará: Evolução populacional das Mesorregiões (1960-2010)	32
Tabela 2.Evolução Populacional de Marabá (1960-2010)	32
Tabela 3. Marabá área de expansão urbana e edificação (2009-2013).....	37

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	17
CAPÍTULO 1: O CAPITALISMO E SUAS ESTRATEGIAS PARA APROPRIAÇÃO E SUA REPRODUÇÃO NO ESPAÇO URBANO.....	19
1.1 - A questão da propriedade fundiária urbana.....	21
1.2 – O setor imobiliário como parte do capital no urbano.....	25
1.3 - Obstáculos a reprodução do capital no espaço urbano.....	26
CAPÍTULO 2: O PAPEL DO ESTADO E DO CAPITAL NA RECONFIGURAÇÃO URBANA DE MARABÁ.....	28
2.1- Marabá como espaço das oligarquias.....	28
2.2- O Estado e as políticas de inserção da Amazônia no circuito do capital	30
2.3- Uma nova lógica de expansão urbana o valor de troca.....	32
CAPÍTULO 3: A LÓGICA DE EXPANSÃO DO ESPAÇO URBANO DO NÚCLEO SÃO FELIX A PARTIR DO CAPITAL IMOBILIÁRIO: ESTUDO DE CASO DO LOTEAMENTO VALE DO TOCANTINS.....	40
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	65
REFERÊNCIAS.....	67
APÊNDICE.....	69
ANEXO.....	72

INTRODUÇÃO

O capital aliado ao Estado tem um papel de extrema importância na reestruturação do espaço urbano, pois a partir da apropriação do espaço altera a lógica do valor de uso para a do valor de troca. mercantilizando tal espaço e transformando-o em mercadoria vendável,

Nesse cenário Marabá tem um papel ímpar tanto para o capital privado como para o Estado que através das suas políticas públicas favorece o acesso do capital ao espaço, gerencia e transforma-o da forma que lhe é conveniente. O capital a partir dessas políticas de acesso ao espaço vem se destacando principalmente no setor imobiliário, o anúncio do projeto ALPA abriu uma nova fronteira imobiliária em Marabá com a apropriação fundiária e posterior parcelamento do solo, agregando essas novas terras à infraestrutura urbana que consequentemente gera a expansão urbana da cidade em seus vários núcleos.

Com base no cenário descrito, surgiu o interesse sobre o tema expansão urbana de Marabá do qual delimitou-se em um estudo de caso do Loteamento Vale do Tocantins, cujo problema da pesquisa era verificar qual é a influência do mercado imobiliário na expansão urbana do núcleo São Félix? Cujas hipóteses construídas são a geração de nova infraestrutura para o núcleo e fortalecimento da economia local.

Esta pesquisa objetiva verificar a influência do mercado imobiliário na expansão urbana do núcleo São Felix, desta forma o objetivou-se especificamente analisar teoricamente como o capital se apropria do espaço; explicar como o capital e o Estado são responsáveis pela expansão e reestruturação do espaço urbano de Marabá; produzir um estudo de caso do Loteamento Vale do Tocantins no núcleo São Felix.

A formatação metodológica deste trabalho fundamenta-se na pesquisa básica em virtude da geração de informações que poderão subsidiar outras pesquisas contribuindo na melhoria das condições de vida dos moradores do núcleo São Felix. Utilizou-se a pesquisa descritiva para caracterizar os fatores que interferem ou não nessa relação capital, assim como a pesquisa bibliográfica. A modalidade estudo de caso, foi a usual em vista do interesse do estudo específico do objeto em tela, sendo assim, as técnicas utilizadas para as coletas de dados foram a entrevista semiestruturada e a aplicação de 41 formulário fechados com 27 questões, os quais foram aplicados com os residentes do loteamento, cujas respostas foram transformadas em gráficos estatísticos para formatação das análises. Este trabalho iniciou-se em fevereiro de 2018 e foi concluído em agosto do corrente ano.

Desta forma o presente trabalho foi organizado em três capítulos, onde o primeiro capítulo fundamenta-se e reflete nos autores Adriano Botelho, Ana Fani Alessandrini Carlos e

Roberto Lobato Correa, entre outros que discorrem sobre como o capital faz a apropriação fundiária, apropriação do espaço urbano e quais as estratégias utilizadas pelo capital para quebra as barreiras de acesso ao espaço urbano.

O segundo capítulo versa sobre a importância do Estado com suas políticas públicas facilitadoras deram acesso ao capital na apropriação do espaço urbano, bem como o fomento do Estado na expansão urbana através dos programas residenciais.

No terceiro e último capítulo são apresentados os dados coletados através da técnica da entrevista e aplicação de formulário, posteriormente estes foram tabulados e analisados para configuração da análise final dos resultados e construção das considerações finais.

Os resultados obtidos com a pesquisa de forma alguma são determinantes, mas sim estimuladores para novos estudos os quais possam contribuir para o desenvolvimento da pesquisa científica na perspectiva de que colaborem na positivamente na organização do espaço urbano de Marabá.

CAPÍTULO 1: O CAPITALISMO E SUAS ESTRATEGIAS PARA APROPRIAÇÃO E SUA REPRODUÇÃO NO ESPAÇO URBANO.

Para que possamos compreender a dinâmica da produção social do espaço e assim a construção da sociedade urbana, temos que afirmar que o espaço e sociedade são indissociáveis, ao passo que a sociedade se reproduz, a mesma reproduz o espaço, o que inclui o meio, sua ambiência. Isso impede qualquer pensamento de dissociação entre espaço e natureza. Concordando com essa conjectura, evidencia – se a sociedade urbana como obra e produto humano (CARDOSO, 2012). Assim Carlos (2007), corrobora como esse pensamento.

se a construção da problemática urbana se realiza no plano teórico, a produção da cidade e do urbano se coloca no plano da prática socioespacial, evidenciando a vida na cidade. Isto porque a sociedade constrói um mundo objetivo através da prática socioespacial, demonstrando em suas contradições um movimento que aponta um processo em curso, o qual tem sua base no processo de reprodução das relações sociais — realizando-se enquanto relação espaço-temporal. A análise espacial da cidade, no que se refere ao processo de produção, revela a indissociabilidade entre espaço e sociedade, na medida em que as relações sociais se materializam em um território real e concreto, o que significa dizer que, ao produzir sua vida, a sociedade produz/reproduz um espaço através da prática socioespacial. A materialização do processo é dada pela concretização das relações sociais produtoras dos lugares, esta é a dimensão da produção/reprodução do espaço, passível de ser vista, percebida, sentida, vivida. (CARLOS, 2007, p 19).

A partir desse pressuposto, ao logo do tempo, no modelo de produção capitalista, o espaço tornou se uma parte inerente dos circuitos que valorizam o capital, sendo pela simples negociação da terra ou mais simples ainda, pelo seu parcelamento na forma de loteamento ou na forma de construções verticais (BOTELHO, 2007). Assim está ocorrendo com mais frequência a sua inclusão nos circuitos do mercado financeiro de capital e se tornando cada vez mais fluido nesses circuitos.

Assim nesse capítulo como, referencial teórico do presente trabalho, iremos analisar as estratégias utilizadas pelo capital, para a apropriação do espaço urbano que passa de simples local de acumulação do capital, para fazer parte concernente da sua reprodução. Para isso iremos utilizar como referenciais teóricos os autores Adriano Botelho (2007), Ana Fani Alessandri Carlos (2015), entre outros autores, que tem as suas bases teóricas alicerçadas em Lefebvre e Marx.

Para Botelho (2007), parafraseando Henri Lefebvre, o capitalismo passou a depender da fabricação e dispêndio do espaço nos últimos decênios.

(...) o capitalismo parece esgotar-se. Ele encontrou um novo alento na conquista do espaço, em termos triviais na especulação imobiliária um novo alento na conquista do espaço, em termos triviais na especulação imobiliária, nas grandes obras (dentro e fora das cidades), e venda do espaço. E isso em uma escala mundial (...) A estratégia vai mais longe que a simples venda, pedaço por pedaço, do espaço. Ela não só faz o espaço entrar na produção da mais – valia; ela visa a uma reorganização completa da produção subordinada aos centros de informações e decisão (LEFEBVRE, 1999; p 142. apud BOTELHO 2007, p. 21).

A compreensão do vínculo entre espaço e a maneira capitalista de elaboração da sua produção é uma concepção de duplo sentido que deveríamos ter, para que pudéssemos entender e refletir sobre a transformação que o capitalismo faz no espaço urbano, como uma ligação dialética e intrincada entre o capitalismo e o espaço (BOTELHO, 2007), outra compreensão necessária, refere-se à classe hegemônica que se apropria do espaço indiscriminadamente para acumular capital, ignorando as classes sociais menos favorecidas, sendo assim, Botelho (2007) com base em Lefebvre, anuncia que o espaço não seria um lugar apático das ligações e relações sociais, mas um ator dinâmico utilizado como utensílio pelas classes que detêm a hegemonia. O autor nos adverte que o espaço não estaria livre das suas diferenças, mesmo com a dominância de uma classe hegemônica

Corrêa (1989) corrobora para essas diferenças para o qual o espaço é um espelhamento do social e esfacelado, o espaço urbano, singularmente o da urbe capitalista, é extremamente desigual, assim essa disparidade concebe características próprias do espaço urbano capitalista. Assim por um espelhamento social e a sociedade ter o seu processo dinâmico, o espaço urbano é igualmente mutável, uma mutabilidade complexa com compasso e natureza desiguais.

O espaço urbano é dissonante e possui múltiplas contradições, existe um espaço lógico programado para as classes dominantes, negociável como objeto de barganha e de consumo (SANTOS, 2015). A Burguesia como classe prevalecente utiliza o conhecimento, a estratégia em atividade do Estado devidamente referido (BOTELHO, 2007), assim como detêm um duplice poder do espaço com o controle da propriedade privada do solo, que se abrange na sua plenitude no espaço, exceto no que se diz respeito aos direitos do Estado e de uso comum.

A burguesia e as classes que não tem acesso ao espaço agem dentro de um marco jurídico, mas esse marco jurídico não é imparcial, pois vai refletir o interesse da classe hegemônica. Assim esse marco será infringido, de acordo com as necessidades da classe

hegemônica predominante (CORRÊA, 1989). Sendo assim o conflito que poderia surgir entre burguesia e Estado se desfaz.

Para se entender a construção do espaço urbano, necessitamos ponderar sobre o monopólio de determinada classe hegemônica sobre o espaço com relação ao capitalismo, a burguesia superior. Sendo assim, nesse caso se elimina essencialmente os pobres da propriedade fundiária, pois a classe dominante que detêm a maior parte dos recursos, tem a possibilidade por intermédio do dinheiro abranger e amoldar o espaço da forma que lhe aperfeiçoar. A potencialização do valor de troca irá criar benefícios desconforme para alguns grupos e decrescer as oportunidades para outros grupos (BOTELHO, 2007).

1.1 - A questão da propriedade fundiária urbana.

Ao observarmos o espaço urbano, temos que pensar na questão dos conflitos que aí surgem, os quais estão ligados a questão da propriedade fundiária ou seja, a classe social menos favorecida na apropriação fundiária entra em conflito com a classe hegemônica que detém a propriedade do solo urbano.

Para Ferreira (2005), a questão da propriedade fundiária urbana no Brasil tem a sua origem no seu período colonial quando a coroa portuguesa concedia as *Sesmarias* ou as terras eram simplesmente ocupadas. As municipalidades tinham o *rócio* espaço no qual podiam se construir casas e instalar pequenas áreas de produção. Desta forma a terra ainda não tinha adquirido valor comercial, porem essa forma de apropriação do solo já beneficiavam uma classe que já detinha a hegemonia social, e Ribeiro (2017) a firma.

No Reino, distribuía-se o solo a fim de possibilitar a produção e, com ela, assegurar o abastecimento, principalmente pelo fato da Lei das Sesmarias ter sido criada em contexto de crise de abastecimento interno. Ao passo que, na América Portuguesa, visa à produção, mas tendo em vista, de maneira principal, o povoamento, mesmo porque não havia população para abastecer. (RIBEIRO, 2017 p. 4).

Conforme Ribeiro (2017), além da coroa portuguesa, as câmaras municipais tiveram papel importante na distribuição e aquisição de terra, no qual não pode - se deixar de salientar que a Igreja Católica com suas ordens e confrarias, também exercia grande influência nessas decisões, sendo que somente nobres os religiosos, além de homens considerados bons, tomavam assento na Câmara. A qual não se preocupava com o

melhoramento urbano, ficando a cargo do cidadão comum ou instituições religiosas a produção da grande maioria dos serviços públicos.

Segundo Alvarez (2015) a partir de 1850 a propriedade da terra transformou-se em monopólio e patrimônio como consequência da promulgação Lei n. 1237/1864, esta lei formulava as leis das hipotecas e regulamentava as sociedades de créditos. Porém uma disputa entre a câmara municipal e o poder provincial, para saber quem teria o direito sobre o levantamento de propriedades fundiárias, como também o levantamento de terras rurais, urbanas, devolutas e definição do patrimônio do conselho e da continuidade de permissão de datas. Com a câmara municipal tendo o direito de manter a concessão de datas, mesmo indo contra as normas gerais, a demarcação e levantamento de terra sem diferenciar as de uso privado ou de uso público, como as designadas para concessão. Foram realizadas sem o devido procedimento de exigência legal. Como consequência disso temos o favorecimento:

Vê – se, portanto, que o mercado fundiário foi se construindo no seio de um contraditório processo que envolvia, de um lado, a criação de uma legislação e de medidas que visavam estabelecer os parâmetros públicos de seu funcionamento e, ao mesmo tempo, a negação deste preceito com práticas de favorecimento. (ALVAREZ 2015, p 67).

Partindo desse pressuposto histórico de apropriação e exclusão do solo urbano chegamos na questão da renda fundiária urbana. Para Silva (2015) é sabido que a terra é um produto que tem características próprias e específicas, pois não pode ser fabricada ou simplesmente duplicada, por se tratar de um produto proveniente da natureza.

Para Volochko (2015), o solo não seria algo possível de ser produzido pelo trabalho do ser humano, mas sim, viria a ser uma dádiva. Consequentemente não se trata de algo que possa ser quantificado em valores, mas, portanto, poderia gerar renda proveniente do monopólio/domínio sobre deliberada parte do espaço pelos seus possuidores, além da especulação que esses fazem com a terra. Nessa perspectiva, a terra como geradora de renda, ganha a compreensão como meio de produção e matéria prima, assim a terra teria seu valor definido pelas disputas e prováveis usos das vantagens de se produzir a partir da sua localização, já que a terra é algo finito e raro.

Segundo Botelho (2007) a renda da terra ou simplesmente renda fundiária tem seu início com os modos de produção progressos ao capitalismo, contudo ela situa o seu lugar nas conexões e articulações sociais deste modo de produção, sendo parte inerente da sua sequência de reprodução das relações de produção com a hierarquização da terra a partir da renda que proporcionam ou pelo valor cobrado pelo solo urbano.

Para Carvalho e Carvalho (2015) com base em Marx, Smith e Ricardo, temos como forma de renda fundiária: a renda absoluta, renda diferencial (I e II) e a renda de monopólio. A renda absoluta seria um valor pago a camada hegemônica possadora da terra que possui este fator de produção. A renda diferencial I é resultante da localização da terra com relação a exploração pelo mercado e ou pelos padrões de fertilidade e produção da mesma, enquanto a renda diferencial II resulta dos constantes investimentos do capital na terra. Quanto a renda de monopólio esta se forma a partir de determinada mercadoria produzida com dotada característica especial, o seu preço é determinado pela demanda de compra do consumidor, ou por ser um produto raro e por sua excelente qualidade.

Barreto (2013) baseia-se também em Marx, Smith e Ricardo, para corroborar com esses mesmos pensamentos sobre os tipos de rendas existentes. A renda absoluta se dá pela resistência dos proprietários de terra frente ao poder do capital de acessar a terra, já a renda diferencial I se dá na diferença do valor de produção da mercadoria de uma terra para outra, além da capacidade fértil da terra e do seu custo de transporte *localização*. Já a renda diferencial II existe a partir da quantidade de capital que for investido na terra, para que a mesma possa produzir. Enquanto a renda de monopólio está ligada a excepcionais condições da terra que são impossíveis de ser reproduzidas pelo capital, e extremamente escassas, que irá acarretar a diferença entre o valor de produção e o valor de mercado do bem.

Segundo Botelho (2007) a renda da terra tem o seu espelhamento na urbe, mesmo que a renda fundiária urbana não se apresente de uma forma bem clara e visível. Na cidade a renda urbana material se torna abstrata, ela vai se relevar como os juros do capital investido na terra, ou na forma de aluguel de escritórios e moradias e pelo valor cobrado pelos imóveis.

A compreensão de renda fundiária urbana, tem um caráter especulativo na composição do valor da terra urbana, pois o mesmo é concebido pelas disputas entre capitais, pelo acesso ao solo urbano e as benéficas da sua melhor localização. Os valores se alteram de acordo com a veemência do acesso ao espaço urbano, além da influência do período econômico, o valor do acesso à terra urbana pode se alterar tanto para mais como para menos (SILVA, 2012).

Desta forma a propriedade fundiária vem se tornar uma barreira para a apropriação do capital, assim Botelho (2007) fala que as relações sociais irão sustentar a propriedade da terra e deste modo transformando o solo urbano em raridade. Sendo assim, por certo tempo para o capital privado, já que não existe uma forma de se produzir solo, a classe hegemônica irá se afirmar como detentora do monopólio fundiário urbano. Desta forma a

propriedade privada do solo urbano irá se colocar como barreira à livre circulação do capital, pois quando o capitalista está resolvendo pelo uso da terra, ele está imobilizando o seu capital.

Também corrobora nesse sentido Carlos (2015), pois no atual contexto histórico do capital o espaço urbano está introduzido no circuito de troca geral da sociedade urbana, na forma de produção, repartição e distribuição. Portanto inserido na reprodução do capital e ao término desse processo se constituísse em uma raridade além obstáculo e limite à expansão econômica do próprio capital no espaço urbano.

Essa barreira imposta pela propriedade privada do solo urbano à livre circulação do capital pode ser ultrapassada conforme Botelho (2007) de duas formas: uma pelo mercado financeiro, a propriedade privada urbana será transformada em títulos comerciáveis e alienais por meio de empréstimos e hipotecas. Isto posto a terra torna-se um puro bem financeiro, mesmo sendo visto como um capital fictício, pois dá o direito de uso futuro de possíveis utilidades da terra com direito a mais – valia futura. A segunda se dá através da compra de novas áreas que apresentam uma infraestrutura mais precária e mais distantes do centro, por isso um valor mais acessível o que proporcionaria a geração de sobre lucros, mediante da possibilidade de compra de terras mais baratas e a venda dos imóveis. Com essas práticas os promotores imobiliários dão lugar a especulação com terras, o que vai ocasionar a expansão urbana da cidade. Essa prática é viabilizada pelo Estado, pois o mesmo regula o setor e pela implantação da infraestrutura que proporcionará a valorização desses terrenos periféricos.

Já para Carlos (2015) quem vai exercer um papel preponderante para que o capital possa ultrapassar esses obstáculos da propriedade privada do solo urbano é o Estado. Só que para isso não se vai questionar a propriedade privada do solo, podendo até ser estimulado. Isso se dará com a intervenção do Estado no solo urbano, pois o Estado tem a autoridade para transformar o espaço urbano, por intermédio de investimentos, transformando áreas públicas, dotando o espaço de infraestrutura, transformando as funções e fazendo novas zoneações e redistribuindo os habitantes, assim a autora reforça “O Estado, com seus instrumentos legais, produz, assim, grandes transformações nos usos e funções dos lugares da cidade, reproduzindo uma hierarquia desses lugares no conjunto do espaço metropolitano” (CARLOS 2015, p. 30).

1.2 – O setor imobiliário como parte do capital no urbano

O setor imobiliário executa um importante papel no acesso do capital ao espaço urbano, segundo Corrêa (1989) entendemos por promotores imobiliários um conjunto de atores responsáveis por realizar parcial ou em sua totalidade as operações: I) a incorporação que é a fase mais importante, pois o incorporador que gere o capital-dinheiro que irá transformar o imóvel em mercadoria é responsável por determinar o local do empreendimento, a sua qualidade, quem será responsável pela construção, venda ou aluguel das unidades como também a propaganda a ser utilizada; II) o financiamento, também exerce uma parte importante, pois a partir da formação do capital oriundo de pessoas jurídicas ou físicas, o incorporador irá estudar o investimento, aspirando a compra do espaço para a construção do imóvel; III) os promotores imobiliários, ainda segundo Corrêa (1989) são responsáveis pelo estudo técnico, que será realizado por economistas e arquitetos objetivando averiguar a possibilidade técnica da obra dentro critérios definidos pelo incorporador e respeitando os códigos de obras; IV) São responsáveis pela construção ou fabricação física do imóvel, através das construtoras especializadas, em várias fases do processo; sendo que a mão de obra estará ligada as construtoras contratadas. V) e pôr fim a comercialização, a transformação do capital mercadoria em capital dinheiro, já acrescido dos sobre lucros; que ficará a cargo dos corretores, os planejadores de vendas e os profissionais em propaganda.

Já para Botelho (2007) o setor imobiliário não coincide precisamente com o setor da construção civil, mas a construção civil envolve grandes obras de infraestruturas (rodovias, portos, pontes, barragens), mesmo estas obras não estando ligadas diretamente ao setor imobiliário, são extremamente importantes, pois essas obras promovem a acumulação do capital e transformação do espaço, como as atividades de manufatura de materiais para construção e algumas atividades terciárias fazendo parte do setor imobiliário. Para o autor este é um setor muito complexo para ser analisado, pois envolve vários atores participantes: consumidores, agentes, financeiros, produtores de materiais de construção, comerciantes de material de construção, empresários (empreendedores e sub empreendedores), além dos proprietários fundiários, o capital comercial, promotores e equipe de projeto.

Mas Botelho (2007) chega a uma definição do setor imobiliário. O setor imobiliário seria formado por atividade de três subsetores: o subsetor da indústria da construção civil que esta ligada a construção de edifícios e a obra de engenharia civil; o subsetor das atividades da indústria que produz material de construção, além do subsetor ligado ao terciário com atividades imobiliárias (compra, venda, locação e loteamentos, etc),

para essa definição o autor se baseia no DIESSE (Departamento Intersindical de Estatísticas e Estudos Socioeconômicos).

1.3 - Obstáculos a reprodução do capital no espaço urbano

Para Barbosa (2012) na urbe o solo se constitui como premissa geral de grande importância na reprodução do capital como da sociedade, e não como meio de produção como se dá na agricultura, perante isto o solo urbano torna-se um gênero único, já que é impossível de ser reproduzido e propenso a monopolização por seus proprietários, criando assim um obstáculo a fluidez do capital pelo espaço urbano.

O espaço que se reproduz no capitalismo acaba por difundir a propriedade privada do solo urbano, consolidando assim o espaço metropolitano, este sendo densamente edificado essencialmente na sua área central. Neste caso o capital que gera o espaço capitalista criou um obstáculo a sua própria expansão, ou seja, o espaço como raridade, a partir da consolidação da propriedade privada de parcelas do solo urbano (CARLOS, 2015)

Trata-se para Botelho (2007) da instituição legal do direito absoluto à propriedade da terra, assim os proprietários legais têm o seu direito asseverado, de utilizar as suas terras como bem compreenderem para as atividades que lhe interessarem, podendo dispor das suas terras no mercado ou reservando-as sem a sua utilização, gerando, portanto, especulação imobiliária, vazios urbanos, ocupações desordenadas ou ordenadas, e segregação socioespacial. Como consequência ao direito privado da terra temos também o arrefecimento do valor ao solo urbano, fazendo com que o setor da construção imobiliária disponha de mais capital para adquirir o solo urbano, assim o produto final o imóvel terá seu valor encarecido para o consumidor.

Segundo Santos (2013) uma forma do capital ultrapassar essas barreiras para a sua livre circulação e fluidez no espaço urbano seria pelo setor financeiro, com a propriedade do imóvel sendo transformado em títulos que poderiam ser comercializados e também alienáveis, por hipotecas e através de empréstimos. O autor segue com base em Harvey e afirmar, a renda pode então capitalizar-se e assim transformando-se em capital fictício, podendo então circular através do espaço urbano construído, os sobre lucros produzidos serão capitalizados e os títulos das propriedades urbanas poderão ser cambiados. A renda fundiária a que o proprietário tem o seu direito à segurado de retirar a mais-valia é um elemento preponderante na acumulação capitalista seja na forma de incorporação e especulação ou pela renda que será capitalizada no mercado financeiro.

Volochko (2015) faz uma análise mais profunda, segundo o autor entre as décadas de 1990 e os anos 2000 houve uma maior aproximação entre o setor financeiro e o mercado imobiliário urbano, havendo assim cada vez mais convergência entre capital financeiro e o setor imobiliário. Para isso foram utilizados como dispositivos os chamados Fundos de Investimentos Imobiliário (FII) e os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Volochko com base em Bonduki fala que em 1995 há uma retomada dos financiamentos habitacionais a partir do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), como também a abertura do mercado de capital da Bovespa por parte das incorporadoras com massivos investimentos estrangeiros.

Fato também importante para Volochko (2015) é o dinamismo do setor imobiliário urbano, com suas aquisições (totais ou parciais), parcerias, fusões e cisões das companhias incorporadoras, evidenciando a enorme competição no setor com os atuais investimentos financeiros e políticas do governo. O Estado tem um papel de extrema importância, como o programa *Minha Casa Minha Vida*, que colocou no circuito financeiro uma parcela da população excluída do mercado, que trocou o pagamento de alugues pelo pagamento do financiamento subsidiado, e assim consequentemente capitalizou fortemente as incorporadoras do setor urbano.

CAPÍTULO 2: O PAPEL DO ESTADO E DO CAPITAL NA RECONFIGURAÇÃO URBANA DE MARABÁ

2.1- Marabá como espaço das oligarquias

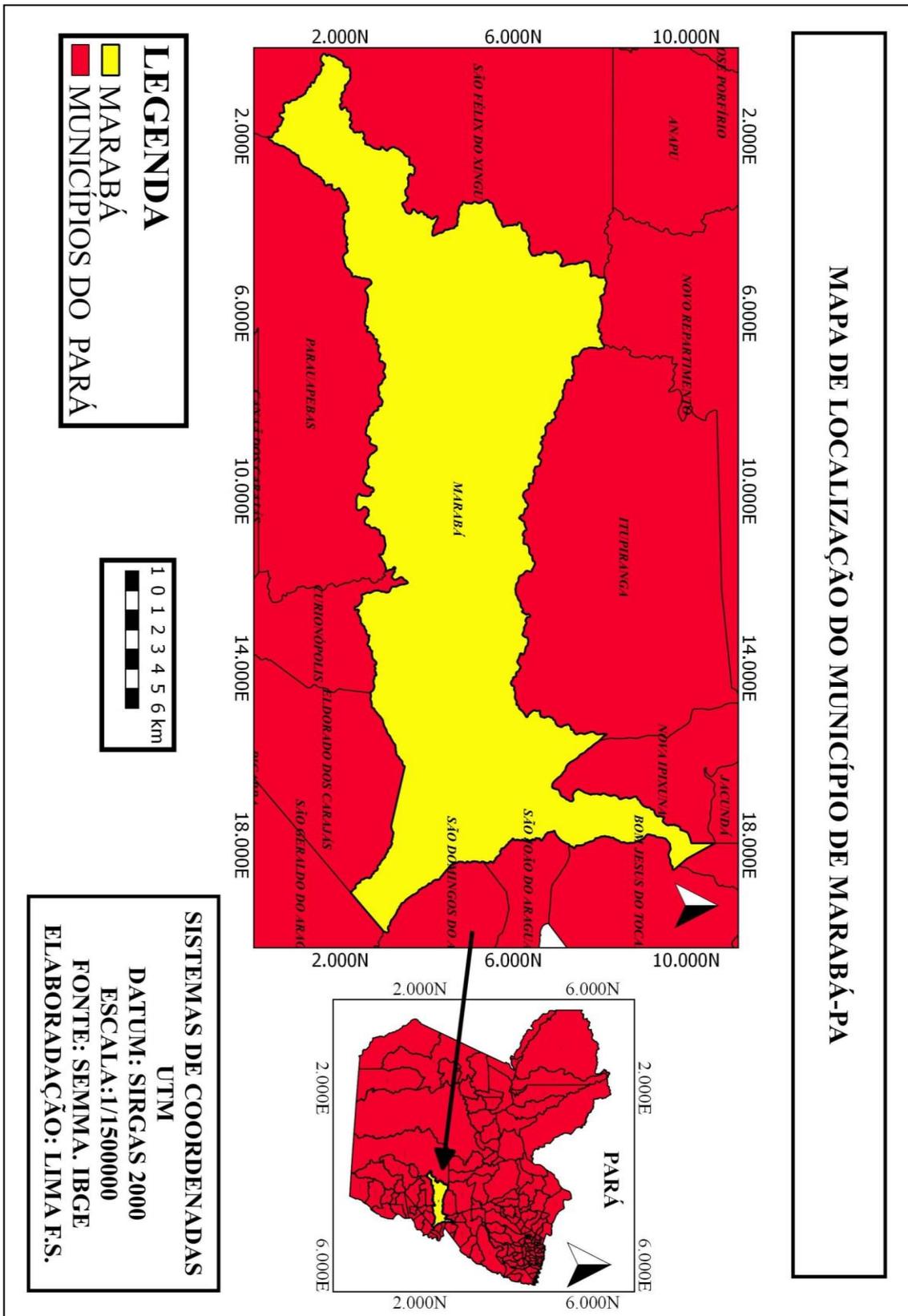
Marabá-PA sempre foi uma cidade de oportunidades, mesmo um atrito político ocorrido no ano de 1850 em *Boa Vista Goiás* atual Tocantinópolis no estado do Tocantins serviu de oportunidade para o deputado Carlos Leitão, o mesmo recebeu a permissão do governador do estado do Pará para se estabelecer na região denominada de *Burgo*, com a intenção de se estabelecer uma colônia agrícola. Posteriormente em 1895 Carlos Leitão na tentativa de descobrir campos naturais de pastagem para o seu gado, acabou por descobrir o *Caucho arvore do qual é possível se extrair látex*, com a notícia da descoberta se espalhando por outros estados provocando a migração de pessoas interessadas na extração e comercialização do látex no *Burgo Marabá*, na confluência dos rios Itacaiúnas e Tocantins(Jadão 1984 e Mattos 2013).

Para Rodrigues (2010) com base em Lefebvre, Marabá nos primórdios era a *Cidade dos Oligarcas da Borracha e da Castanha*, no qual a “ordem distante” do capital irá influenciar na “ordem próxima” da dinâmica econômica da cidade. Os oligarcas da borracha perdem a sua influência devido à queda no preço da borracha no mercado externo e com a concorrência de outros produtores, assumindo em seus lugares os comerciantes da Castanha do Pará, que passaram a ter grande influência. Segundo o autor os grupos políticos locais dirigiam as transformações urbanas da cidade, tanto no arcabouço espacial como também economicamente, socialmente, politicamente e fisicamente, a partir dessa influência política os arrendamentos dos castanhais públicos irão se transformar em uma grande concentração fundiária em Marabá e na sua região de influência.

A influência dos oligarcas de Marabá segundo Rodrigues (2015) entrou em decadência a partir década de 1970, como consequência de novos atores econômico e as novas políticas do Estado, que acabaram por terminar a antiga divisão de trabalho na região para dar lugar a uma nova estrutura da divisão social do trabalho.

A cidade de Marabá se destaca por sempre haver períodos de intensa migração e aumento exponencial de sua população, seja pelos chamados ciclos econômicos com a exploração do caucho, da castanha do Pará, dos diamantes o do ouro da Serra Pelado e os projetos minerais.

Mapa 1. Localização do município de Marabá



Elaboração: LIMA, F. S. (2018)

Organizador: SANTOS, V. C. (2018)

2.2- O Estado e as políticas de inserção da Amazônia no circuito do capital

O Estado tem um papel preponderante na transformação do espaço urbano na Amazônia, para Souza (2015) devemos dar o devido destaque para o papel que as rodovias tem no rearranjo territorial no espacial amazônico e com ênfase as rodovias Transamazônica (BR 230) e Cuiabá – Santarém (BR 163), as rodovias em questão foram instituídas pelos parâmetros do PIN (Programa de Integração Nacional).

Rodrigues (2015) reforça o papel das rodovias, já que o Brasil passava por transformações socioespaciais e estruturantes do seu território, que serviram de auxílio para novas formas de urbanização na Amazônia Oriental a partir do início da década de 1970. O autor fala que o contínuo processo de estruturação do espaço urbano de Marabá com a implantação de eixos de rodovias na cidade e um conjunto de novas transformações nos seus processos foram de extrema importância para que ruíssem com a dependência das redes fluviais. Assim as várias configurações territoriais que existiam em Marabá no início dos anos 1970, tiveram como consequência o processo de urbanização do território e o seu alicercamento urbano irá colaborar para que Marabá se fortaleça na rede urbana amazônica.

Com o investimento por parte do Estado nas redes rodoviárias, rede de transportes, redes de comunicações e rede elétrica, agregado a agentes econômicos variados como latifundiários, madeireiros, camponeses e migrantes, irá causar um avanço na expansão, colaborando assim na formação do processo de estruturação urbana da cidade de Marabá, Rodrigues (2015). O Estado ainda se faz presente em Marabá pelas instalações de representações públicas como o Banco da Amazônia (BASA) e a Superintendência de Desenvolvimento da Amazônia (SUDAN) (RODRIGUES, 2010).

Um dos maiores agentes transformador do espaço urbano de Marabá o Estado tem como destaque a criação dos Programas, Grande Carajás (PGC), Usina Hidrelétrica de Tucuruí (UHT) e Projeto Salobo (Mattos 2013) e por último nos anos 2000, com grande influência de transformação no espaço urbano de Marabá alterando a sua dinâmica, os projetos ALPA (Aços Laminados do Pará) e o PMCMV (Minha casa Minha Vida).

Segundo Souza (2015) Antes de se instalar o Programa Grande Carajás (PGC) o Estado tentou instalar outros tipos de políticas que tinham como propósito integrar a Amazônia nos circuitos nacionais e internacionais da economia e capital, além de explorar os recursos naturais. O Estado desistiu da ideia pelo seu insucesso com o II PND (Plano Nacional de Desenvolvimento), o PND tinha como seu objetivo principal dinamizar precisos setores com maior possibilidade de produção como mineração, extração e industrialização da madeira, pecuária de corte e indústria eletrônica entre outras.

As políticas e estratégias do Estado para a instalação do PGC de forma alguma podem ser vistas de formas separadas das políticas do Estado na tentativa de inserir a Amazônia no circuito do capital, um dos objetivos do Estado de integrar a região amazônica por rodovias era acessar os veios de minérios da Serra dos Carajás, (SOUZA, 2015).

Para Rodrigues (2015) a VALE tem exercido uma enorme figura estruturadora do espaço urbano com início nos anos 1980, contribuindo assim para o que o autor define Marabá “*cidade corporativa*”, está sendo um espaço fluido podendo atender as atividades econômicas modernas, além das exigências dos mercados locais, regionais e extra-regionais.

Souza (2015) afirma com base em Hall, que o PGC se baseia em outros quatro grandes projetos: I Serra dos Carajás “mina de ferro”, II ALBRAS – Alumínio Brasileiro S. A. localizado em Barcarena/PA, III ALUMAR – Consorcio Alumínio do Maranhão situado em São Luís/MA, IV Usina Hidrelétrica de Tucuruí localizada na cidade de mesmo nome no Pará, mas outros programas foram criados tendo conexão ao PGC, como PGC – Agrícola como a produção de carvão vegetal, pecuária e a soja, esses projetos foram duramente criticados, pois beneficiária apenas os grandes latifundiários.

A VALE tem através do PGC um importante papel estruturador a partir da sua capacidade de induzir os fluxos econômicos e principalmente os demográficos no sudeste paraense Rodrigues (2015). Complementado por Sousa (2015) o PGC e os programas que a partir dele se desdobraram tiveram uma enorme importância na reconfiguração da Amazônia Oriental, com destaque para o arcabouço populacional além do ordenamento territorial. Para demonstrar essa influência Souza (2015) elaborou uma tabela com a evolução populacional das mesorregiões paraenses nos períodos de 1960-2010.

Na tabela 1 Souza (2015) faz duas comparações de períodos de crescimento populacional da região do sudeste paraense sob influência do PGC a primeira entre 1960 e 1970 com um crescimento populacional 171,46% que é uma consequência das aberturas das rodovias e colonização, a outra é 1980-1991 dez anos após o PGC que tem um crescimento populacional absoluto na casa de meio milhão de habitantes.

Neste sentido a cidade de Marabá também sofreu grandes mudanças demográficas em grande parte devido a influência do Estado, seja pela abertura de rodovias ou pelo programa PGC Souza (2015), como podemos ver na tabela 2 a evolução demográfica de Marabá.

Tabela 1 Pará: Evolução populacional das Mesorregiões (1960-2010)

Mesorregião	1960	1970	1980	1991	2000	2010
Baixo Amazonas	221.953	304.489	467.422	560.797	638.320	736.432
Marajó	178.589	214.295	283.029	317.022	379.203	487.010
Metropolitana de Belém	489.473	774.288	1.175.563	1.620.564	2.085.075	2.437.297
Nordeste Paraense	581.216	721.752	1.008.983	1.218.214	1.473.262	1.789.387
Sudeste Paraense	41.386	112.349	364.292	889.455	1.192.135	1.647.514
Sudoeste Paraense	25.576	39.825	104.209	344.008	424.312	483.411

Org.: SOUZA, M.V.M. (2013).
Fonte: IPEADATA

Fonte: SOUZA (2015)

Tabela 2. Evolução Populacional de Marabá (1960-2010)

Ano	População Total	Crescimento
1960	20.089	
1970	24.474	21,82%
1980	59.881	144,67%
1991	123.668	106,55%
2000	168.020	35,86%
2010	233.669	39,07%

Fonte: IPEADATA
Org.: SOUZA, M.V.M. (2013)

Fonte: SOUZA (2015)

Souza (2015) analisa a evolução demográfica atrelando essa evolução aos períodos de maior ação do Estado com as suas políticas de integração amazônica como consequências demográficas para a Marabá. Podemos notar o período 1970-1980 ele está relacionado a abertura da rodovia Belém-Brasília período esse que teve o maior crescimento demográfico com 144,67% e 1980-1991 esse grande crescimento da população está ligado PGC com migrantes atrás de trabalho nas obras do programa, nesse período temos um crescimento de 106,55% da população de Marabá.

2.3- Uma nova lógica de expansão urbana o valor de troca.

Para Leão (2014) há diversos estudos sobre a terra urbana e quanto ao seu valor, com base em Lefebvre o autor faz a diferenciação entre valor de uso e o valor de troca. O

valor de troca está relacionado a mercadoria ao produto que ela se torna, já o valor de uso se refere ao uso da cidade em si, com a utilização de praças, ruas e o acesso a vida urbana propriamente dita.

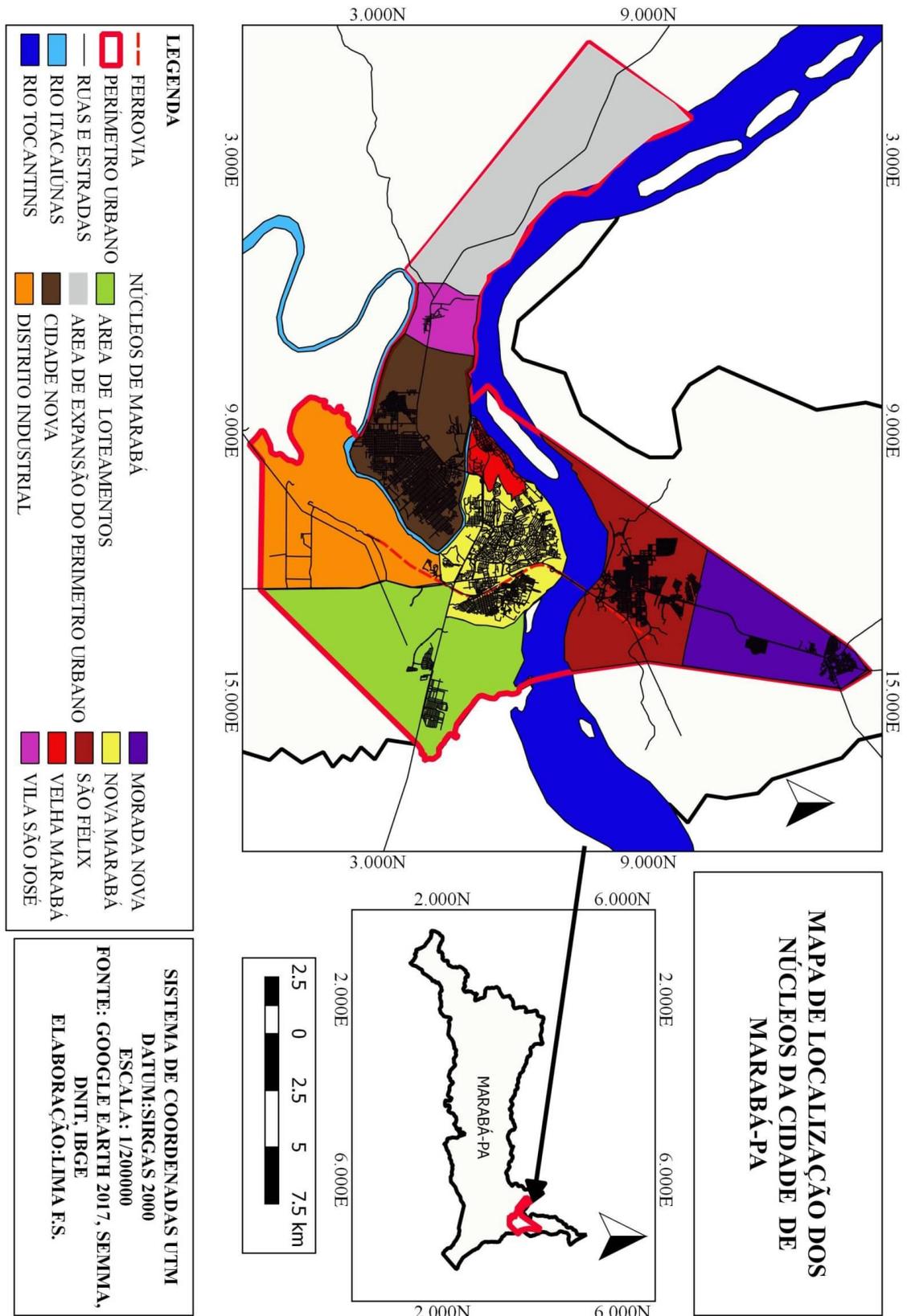
Essa lógica relacionada ao valor de mercadoria do espaço urbano vai se aprofundar ainda mais no espaço urbano a partir do anúncio em julho de 2008 da instalação de um grande projeto de indústria que buscava a produção vertical do aço na cidade de Marabá a ALPA – Aços Laminados do Pará essa sendo uma siderúrgica da VALE, tendo apoio dos Governos Estadual e Federal (SOUZA, 2015).

Segundo Souza (2015) a ordem de investimento previsto pela VALE era na casa de U\$ 3,7 bilhões, a ALPA em si necessitaria de um pátio industrial, como a construção de um Terminal Fluvial nas margens do rio Tocantins e muito provavelmente se criaria uma hidrovía, a construção de uma ferrovia com acesso a EFC além de um linha de transmissão específica para a ALPA. Toda essa infraestrutura necessária para a sua instalação e funcionamento em um primeiro momento geraria 16 mil empregos diretos e outros 5.300 empregos na sua fase de operação.

Assim com anúncio da instalação da ALPA a mesma passou a ser vista como possibilidade de livrar Marabá da crise econômica na qual ela estava mergulhada com o fechamento das siderúrgicas devido à queda nas exportações causada pela crise mundial de 2008 e conseqüentemente aumento no desemprego. Esse novo cenário de expectativa acabou por abrir as portas para o investimento do capital imobiliário em Marabá e conseqüente expansão do espaço urbano de Marabá, a partir da instalação de vários empreendimentos imobiliários (SOUZA, 2015).

Para Rodrigues (2015) o processo de estruturação urbanização da Amazônia e conseqüente de Marabá estão ligados as políticas do Estado e ao avanço de agentes econômicos que entram em confronto com as populações tradicionais e migrantes, estes processos assim associado a singularidade regional irão colaborar com um grupo de mudanças espaciais na estrutura urbana da cidade: acelerado crescimento demográfico, redefinição do uso do solo urbano, expansão urbana da cidade além do acelerado crescimento das franjas urbanas da cidade, como pode ser observado no mapa 02.

Mapa 2: Mapa de localização dos núcleos do Município de Marabá



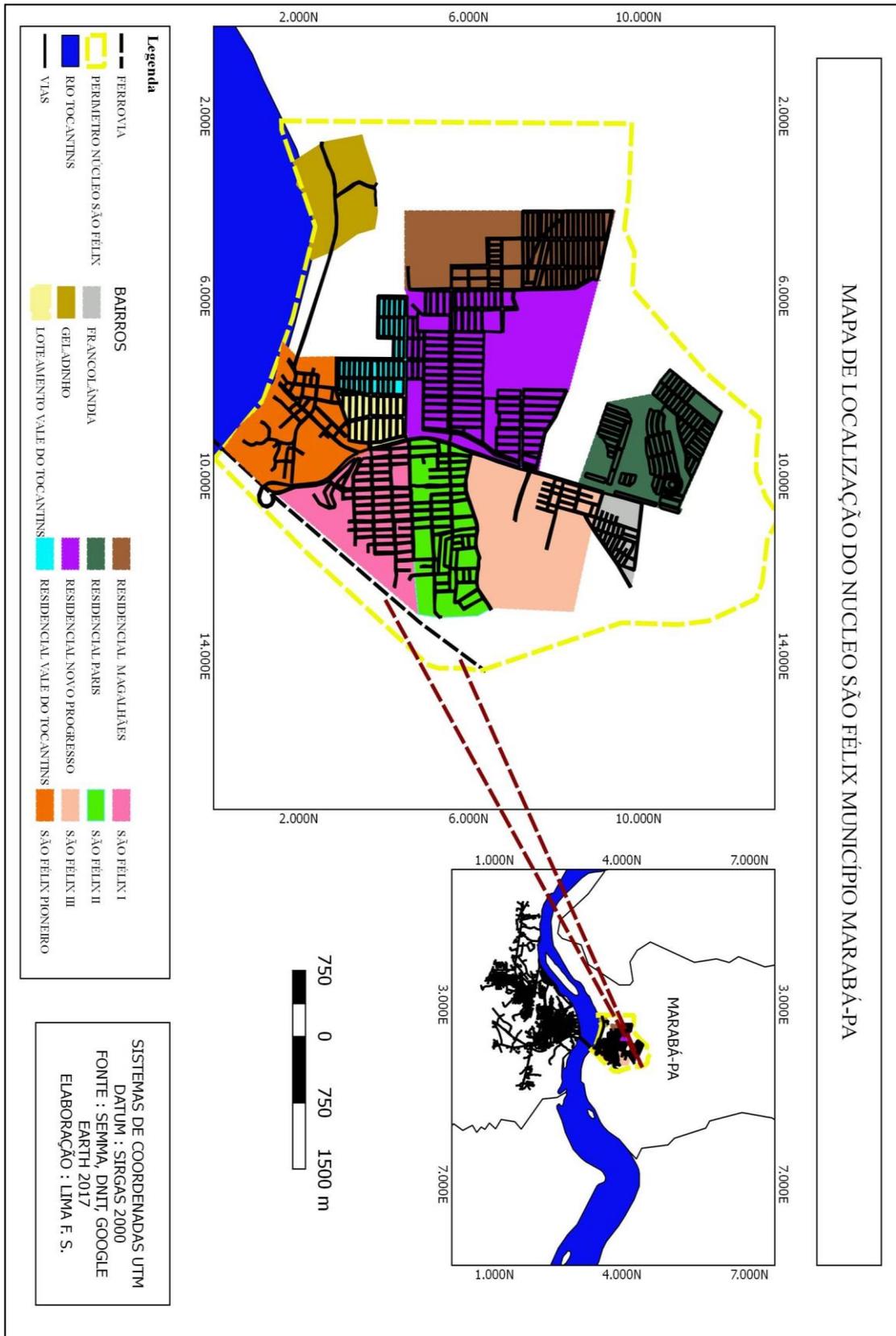
Elaboração: LIMA, F. S. (2018).

Organizador: SANTOS, V. C. (2018)

No mapa 02 podemos ver uma área de expansão urbana na cor cinza na parte oeste de Marabá, logo após a Vila São José no sentido do município de Itupiranga – PA pela rodovia Transamazônica (BR 230). Com destaque para uma área de expansão imobiliária na cor verde situada na região leste de Marabá no qual estão localizadas o Loteamento Cidade Jardim considerado o maior do município e condomínio Delta Park no sentido São Domingos do Araguaia localizados as margens da rodovia Transamazônica (BR 230).

No caso do núcleo São Felix há uma expansão dentro do seu núcleo, pois o mesmo contava com muita terra ociosa ou reservada para especulação imobiliária, sendo assim temos vários grandes empreendimentos no seu núcleo como o Loteamento Novo Progresso, Jardim São Felix, Loteamento Vale do Tocantins, Residencial Paris, Loteamento Parque Araguaia, Jardim Florença, Natalia Farias e Mirante Ville, além dos empreendimentos do Estado com o PMCMV, Residencial Vale do Tocantins e Residencial Magalhães (em construção), além do Residencial Tiradentes, e o Residencial Jardim do Éden distrito de Morada Nova todos margeando a antiga rodovia PA 150 atual rodovia BR 222.

Mapa 3. Localização do núcleo São Félix



Elaboração: LIMA, F.S (2018).

Organizador: SANTOS, V. C. (2018)

Esses novos empreendimentos imobiliários refletiram uma expansão urbana em Marabá para exemplificar isso Souza (2015) formulou uma tabela com esses dados.

Tabela 3. Marabá área de expansão urbana e edificação (2009-2013)

Distrito	Área Expandida 2009-2013 (ha)	Área Edificada 2009-2013 (ha)	Percentual de área edificada (%)
Nova Marabá	294,1539	36,1811	12
Cidade Nova	332,6923	58,4741	18
Expansão Urbana Nova Marabá	439,9968	19,9445	4
São Félix	392,1582	100,6329	26
Morada Nova	83,8717	67,6547	80
TOTAL	1542,8729	282,8873	18

Elaboração: SOUZA, M.V.M. (2014).

Desta forma Souza (2015) chega à conclusão com a exceção do distrito de Morada Nova que só recebeu investimentos do Estado com o PMCMV, os demais distritos da cidade tiveram uma enorme expansão urbana. Assim a expansão urbana total de Marabá entre 2009-2013 chega a 35%, mas isso não significa que toda essa área de expansão é edificada, o que ocorreu somente com 18% de edificação dessa área de expansão, o que vai gerar os espaços vazios urbanos.

Sendo assim a lógica do valor de troca no espaço urbano é comandado pelo capital imobiliário que acaba por sobre pôr o valor de uso, desta forma para Botelho (2007) o loteamento é a divisão da terra em parcelas possíveis de se negociar através da homogeneização frente ao dinheiro, assim possibilitando a sua mercantilização no espaço urbano. Desta maneira cada fração de terra pode ser comercializada através do loteamento urbano, esta atividade segue o fluxo de transformação do espaço urbano em mercadoria e comercializada, manifestação que é característica da urbanização capitalista.

Os loteamentos são regulamentados no Brasil pela lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, no seu artigo 1º ela define quem são os responsáveis pelas normas, legalização e fiscalização:

O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei. Parágrafo único. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

No seu 2º artigo tem a definição do que é um loteamento:

Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

No mesmo artigo também se estabelece de forma geral o que seria um desmembramento:

Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

No 4º artigo da presente lei os loteamentos deveram atender as seguintes normas:

I - As áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.

II - Os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

Para solicitar a homologação do loteamento o proprietário fundiário deve executar um encadeamento de processos burocráticos com o envio para as autoridades públicas competentes do projeto com desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras que não podem ultrapassar quatro anos, junto da certidão atualizada da gleba, fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis, certidão negativas de tributos municipais e do competente instrumento de garantia Botelho (2007). Continua o auto uma vez o projeto do loteamento aceito, o proprietário devera sujeita-lo ao Registro Imobiliário em 180 dias com pena de caducar a aprovação, acompanhado de mais uma enorme relação de documentos.

Como já foi visto na lei que regulamentou os loteamentos as prefeituras, podem regulamentar os processos, aceitando ou não novo empreendimentos imobiliários, todas essa aparente burocracia não foi suficiente para frear o chamado bum imobiliário em Marabá como pode ser visto quadro abaixo, que evidencia a quantidade de lançamentos de empreendimentos imobiliários no período 2008-2012.

Quadro 1 – Empreendimentos imobiliários lançados em Marabá (2008-2012)

Ano de Aprovação no Plano Diretor	Nome do Empreendimento	Unidades (quantidade)	Situação (em julho de 2013)	Localização
2008	Jardim São Félix	419	Liberado para Moradores	São Félix
2009	Loteamento Castanheira		Obras Paralisadas	Cidade Nova
2009	Loteamento Deltapark I	612	Liberado para Moradores	Nova Marabá
2009	Castanheira Residence	319	Liberado para Moradores	Cidade Nova
2009	Loteamento Vale do Tocantins	1748	Liberado para Moradores	São Félix
2009	Ipiranga Ecoville Premium	797	Em obras	Nova Marabá
2010	Residencial Paris	1672	Em obras	São Félix
2010	Mirante do Vale	541	Liberado para Moradores	Cidade Nova
2010	Condomínio Fazenda Vida Nova	2216	Cancelado pelo empreendedor	São Félix
2010	Loteamento Cidade Jardim	11846	Liberado para Moradores	Nova Marabá
2011	Madri Residencial	2281	Não iniciado	Morada Nova
2012	Loteamento Parque Araguaia	1850	Em obras	São Félix
2012	Loteamento DeltaPark II		Liberado para Moradores	Nova Marabá
2012	Loteamento DeltaPark III	974	Em obras	Nova Marabá
2012	Loteamento Primavera	3575	Não iniciado	Morada Nova
2012	Jardins Florença	766	Não iniciado	São Félix
2014	Mirante Ville	666	Não iniciado	São Félix

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

Como já foi visto na lei que regulamentou os loteamentos as prefeituras, podem regulamentar os processos, aceitando ou não novo empreendimentos imobiliários, todas essa aparente burocracia não foi suficiente para frear o chamado bum imobiliário em Marabá como pode ser visto quadro abaixo, que evidencia a quantidade de lançamentos de empreendimentos imobiliários no período 2008-2012.

CAPÍTULO 3: A LÓGICA DE EXPANSÃO DO ESPAÇO URBANO DO NÚCLEO SÃO FELIX A PARTIR DO CAPITAL IMOBILIÁRIO: ESTUDO DE CASO DO LOTEAMENTO VALE DO TOCANTINS

Ao longo do capítulo anterior, mostrou-se que Marabá teve um período espetacular para o setor imobiliário por conta do anúncio do projeto ALPA, a partir desse momento, os empreendimentos afloraram no espaço urbano com o anúncio de vários projetos de condomínios verticais e horizontais, porém como foi observado, o que predominou foram os loteamentos horizontais nos quais a autoconstrução é dominante. Os loteamentos são extremamente importantes para a expansão do espaço urbano de Marabá, assim como também para a formatação de uma nova infraestrutura urbana do município, tais como água encanada, iluminação pública, asfalto com meio fio que serviriam de atrativo para os seus novos moradores ou especuladores imobiliários.

As incorporadoras seguem a lógica do capital imobiliário do valor de troca, no qual transformam o espaço em mercadoria vendável a partir da padronização do tamanho e infraestrutura dos seus lotes, buscando certas faixas econômica da população.

O objeto de pesquisa deste trabalho é o *Loteamento Vale do Tocantins* que fica localizado no núcleo São Felix, tem duas vias de acessos à rodovia BR 222 (antiga PA 150), foi lançado oficialmente em 2009 pela *Araguaia Empreendimentos Incorporação Imobiliária Ltda* - responsável financeira- situada na Rodovia BR 222, Av. 01 Qd. 01 Lt. 01 Novo Progresso - São Felix/Marabá.

Este bairro ainda é considerado distante e de difícil acesso por ficar apartado de *Marabá* pelo rio Tocantins. Na década de 1970 o acesso à *Marabá* era feito por balsas e posteriormente com a inauguração da ponte *rodoferroviária* o deslocamento se tornou mais acessível à sua população as demais centralidades da cidade como a *Nova Marabá*, *Marabá Pioneira e Cidade Nova*.

A inauguração da ponte rodoferroviária contribuiu significativamente para outros olhares, pois o núcleo São Felix vem passando por uma grande expansão urbana com a instalação de condomínios e loteamentos privados, assim como a instalação de projetos sociais de moradia do Estado como o PMCMV com o nome de *Residencial Tocantins*, cujo acesso dos moradores à rodovia BR 222 dá-se pelo *Loteamento Vale do Tocantins*.

Mapa 4. Localização do Loteamento Vale do Tocantins



Elaboração: LIMA, F.S(2018)

Organizador: SANTOS, V. C. (2018)

A pesquisa científica é um instrumento vital para o desenvolvimento de uma sociedade, sendo assim a metodologia aqui utilizada é a básica em virtude da geração de informações que poderão subsidiar outras pesquisas contribuindo na melhoria das condições de vida destes moradores. objetiva verificar a influência do mercado imobiliário na expansão urbana do núcleo São Felix, usando-se a *pesquisa descritiva* para caracterizar os fatores que interferem ou não nessa relação capital. A modalidade *estudo de caso*, foi a usual em vista do interesse do estudo específico do objeto em tela, sendo assim, as técnicas utilizadas para as coletas de dados foram a entrevista semiestruturadas e a aplicação de 41 formulários fechados, chegamos nesse número de formulário nos baseando na quantidade de residências existentes, cada formulário contém 28 questões, os quais foram aplicados com os residentes do loteamento, cujas respostas foram transformadas em gráficos estatísticos para formatação das análises. É significativo que em vista da necessidade de se buscar informações mais específicas sobre o bairro São Félix, a pesquisa bibliográfica foi imprescindível, pois tais informações foram encontradas em teses e dissertações de pesquisadores locais.

A *técnica da entrevista semiestruturada* foi aplicada no dia 25/06/2018 com a Sra. Carmen Ravello, gerente deste empreendimento que explicou como surgiu o loteamento:

“A área onde está instalado o Loteamento Vale do Tocantins, originalmente era a Fazenda São Miguel, a qual foi adquirida pelo Sr. Heraldo Ataíde, que a princípio não tinha a intenção de investir em loteamentos, no entanto, parte da área original da fazenda foi comprada pela incorporadora Delta Ville que fez o Loteamento Novo Progresso e ficou apalavrado a compra no qual seria instalado o Loteamento Vale do Tocantins, o que não se consolidou, pois a incorporadora comprou outra área”.

Desta forma o proprietário Heraldo Ataíde resolveu fazer o Loteamento Vale do Tocantins e posteriormente o *Loteamento Parque do Araguaia*; o empreendimento desde a sua fase de solicitação de instalação até a sua aprovação pela CGPDPM (Conselho Gestor do Plano Diretor Participativo de Marabá) levou em torno de oito meses. Conforme próprias palavras da Sra. Carmen Ravello *“Nós nem fizemos muita divulgação, só fizemos uns panfletos e distribuímos, as pessoas ficaram sabendo mais pelo ‘boca a boca’, antes mesmo do loteamento ser aprovado as pessoas já queriam comprar, muitas pagavam à vista na época, muitos lotes eram vendidos por R\$ 15.000,00 ou R\$ 18.000,00 tinham pessoas que compravam dois ou três lotes de uma única vez, foi uma loucura”.*

A entrevistada informou que o loteamento foi dividido em cerca de 600 unidades e idealizado para famílias da faixa econômica baixa e média. Foi relatado pela entrevistada

que ao longo do registro das fotos e observação na pesquisa de campo deste trabalho, observou-se que há muitos lotes vazios, construções pela metade, placas de vende-se em casas e lotes, a gerente respondeu que a incorporadora tinha notado tal situação e que para eles o grande responsável por isso é a crise econômica que Marabá está mergulhada.

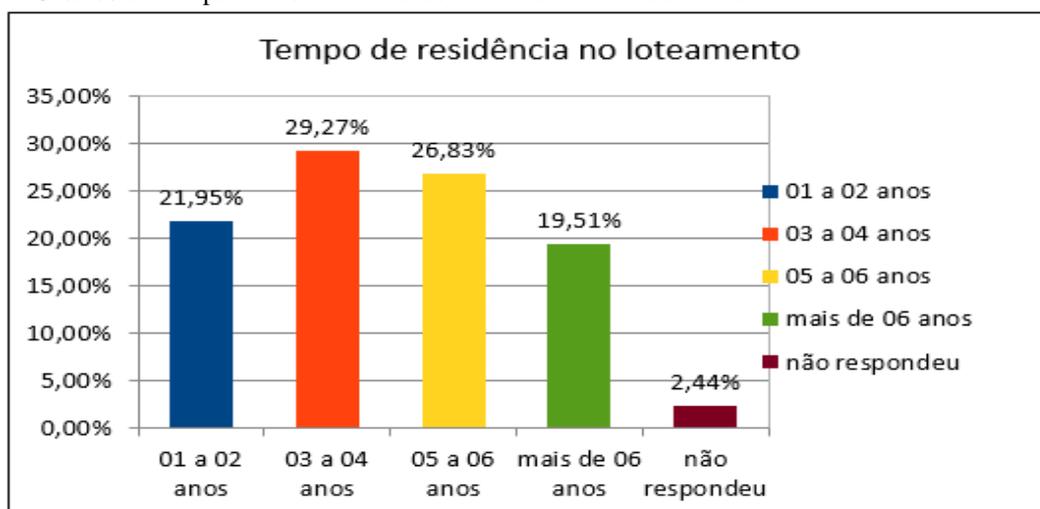
Indagada sobre se a incorporadora realizava fiscalizações sobre padrão de construção de alvenaria, subdivisão dos lotes e quanto a forma de instalação das fossas no estilo *canteiro bio-séptico*, a gerente respondeu que inicialmente foram feitas tais fiscalizações, no entanto a maioria dos moradores se recusavam a seguir os padrões estabelecidos em contrato, sendo assim, tais fiscalizações foram extintas.

Questionada sobre o cumprimento da incorporadora quanto a infraestrutura do loteamento, segundo a mesma, todos já foram entregues conforme a cláusula oito dos contratos: *“A promitente vendedora obriga-se a concluir a instalação, no loteamento, de drenagem, pavimentação, rede de distribuição de energia elétrica, meio fio, iluminação pública e paisagismo nas áreas verdes no período de 48 (quarenta e oito) meses a partir da assinatura desse instrumento”*.

Ao longo da entrevista a gerente relatou que *as responsabilidades da Araguaia Empreendimentos com o loteamento já haviam vencido e por isso eles não tinham mais nenhuma responsabilidade de prestação de qualquer tipo de serviço com os seus moradores, pois estes eram de responsabilidade da prefeitura em virtude do loteamento ter sido entregue a ela*. A gerente não se recordava da data em que ocorreu a entrega do empreendimento para a prefeitura.

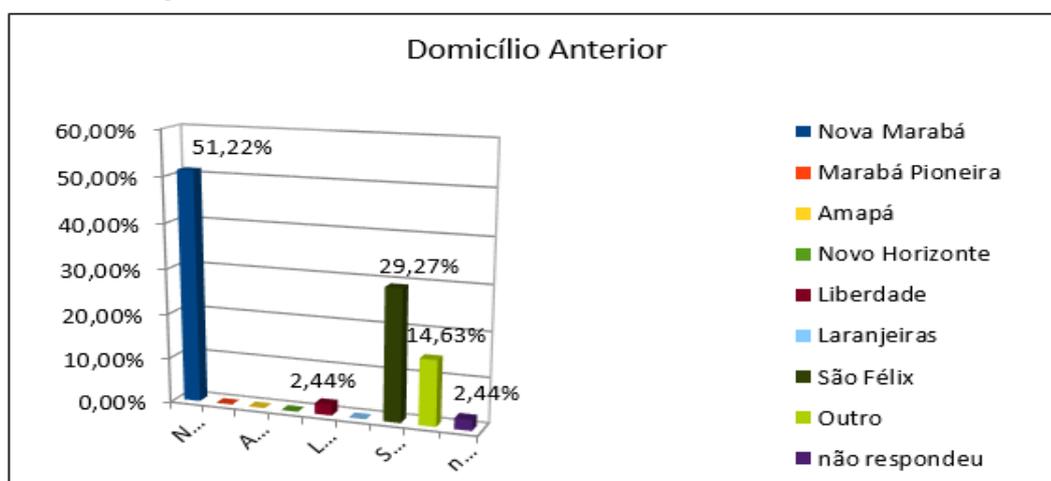
Coletadas as informações com a entrevista da gerente do empreendimento, posteriormente iniciou-se a aplicação dos formulários com 41 moradores do Loteamento Vale do Tocantins. É interessante relatar que ao longo da aplicação dos questionários, os moradores fizeram pequenos relatos pessoais de acordo com as questões que consideravam interessantes, cujas informações contribuíram para as análises construtivas das considerações finais. As respostas dos formulários configuraram os gráficos percentuais a baixo.

No gráfico 1 o tempo de residência no loteamento em média estão bem próximo com destaque para os moradores que tem residência entre três e quatro anos com um percentual de 29,27% e moradores entre cinco e seis anos vindo logo atrás, 26,83%, mas não podemos deixar de destacar os moradores com mais de seis anos de residência que chegaram a 19,51%. Foram justamente esses moradores que relataram dificuldades financeiras para construção do imóvel e perfuração de poço, visto que até o momento da aquisição do lote, a empreendedora ainda não fornecia o serviço próprio de água.

Gráfico 1: Tempo de residência no Loteamento Vale do Tocantins.

Autor: SANTOS, V.C. (2018). Fonte: Pesquisa de campo junho/2018.

No gráfico 2 verificou-se a origem residencial anterior dos moradores do loteamento.

Gráfico 2 origem residencial anterior dos moradores do loteamento

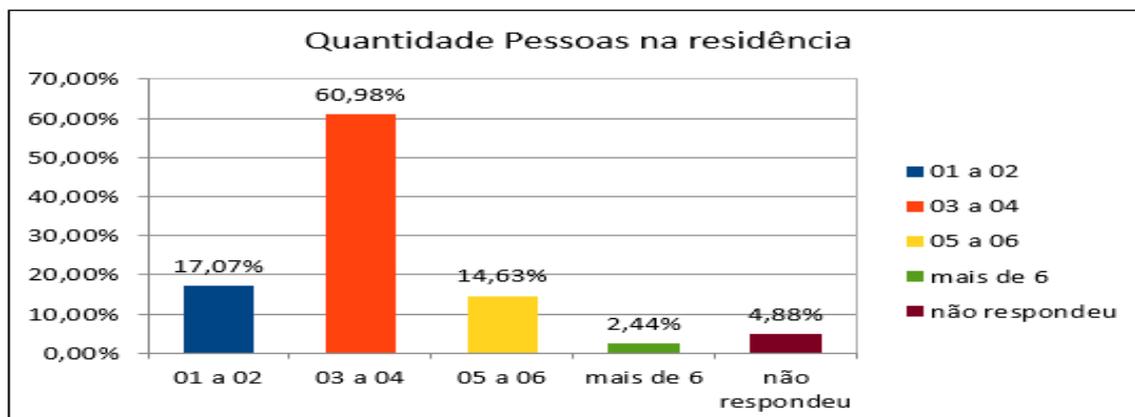
Autor: SANTOS, V.C. (2018). Fonte: Pesquisa de campo junho/2018.

A grande maioria dos residentes eram oriundos do bairro da Nova Marabá 51,22%, em segundo plano destacam-se os próprios moradores do bairro São Félix 29,27% e 14,63% tem outras origens como cidades próximas ou mesmo de outros estados que compraram os lotes com as casas prontas ou em fase de acabamento.

No gráfico 3 verificou-se o perfil do tamanho familiar dos residentes do loteamento, onde constatou-se a predominância das famílias constituídas entre três a quatro pessoas com 60,98%. Em seguida aparecem as famílias constituídas por no máximo duas pessoas com um índice de 17,07% e posteriormente com 14,63% famílias formadas por mais

de seis pessoas. O que podemos constatar que a grande maioria das famílias residentes tem no máximo duas crianças.

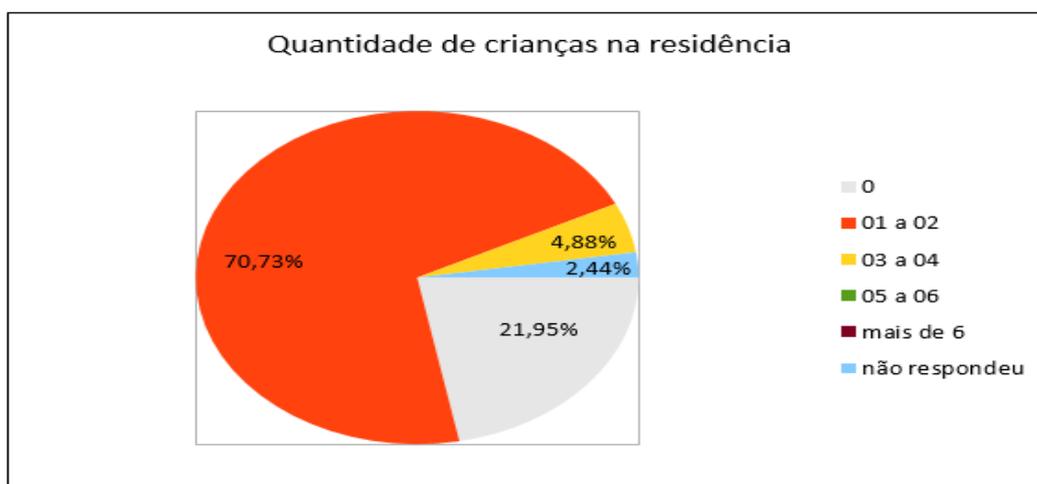
Gráfico 3. Quantidade de pessoas que moram na residência



Autor: SANTOS, V.C. (2018). Fonte: Pesquisa de campo junho/2018.

No gráfico 4 buscamos identificar a quantidade de crianças que residem com essas famílias independente do seu grau de parentesco.

Gráfico 4. Quantidade de crianças existentes na residência



Autor: SANTOS, V.C. (2018). Fonte: Pesquisa de campo junho/2018.

Em 70% das famílias a quantidade de uma a duas crianças foi o índice predominante, mas temos que destacar também que em 21,95% das famílias residentes do loteamento não tem crianças residindo com estas, e em apenas 2,44% das famílias tem entre cinco a seis crianças.

Com base no percentual de crianças residentes buscamos saber em quais bairros essas crianças estudam. Assim podemos constatar no gráfico 5 que 73% das crianças estudam nas próprias escolas do bairro São Felix; 15% estudam em escolas da nova Marabá; 12% das crianças estudam em escolas da Marabá Pioneira

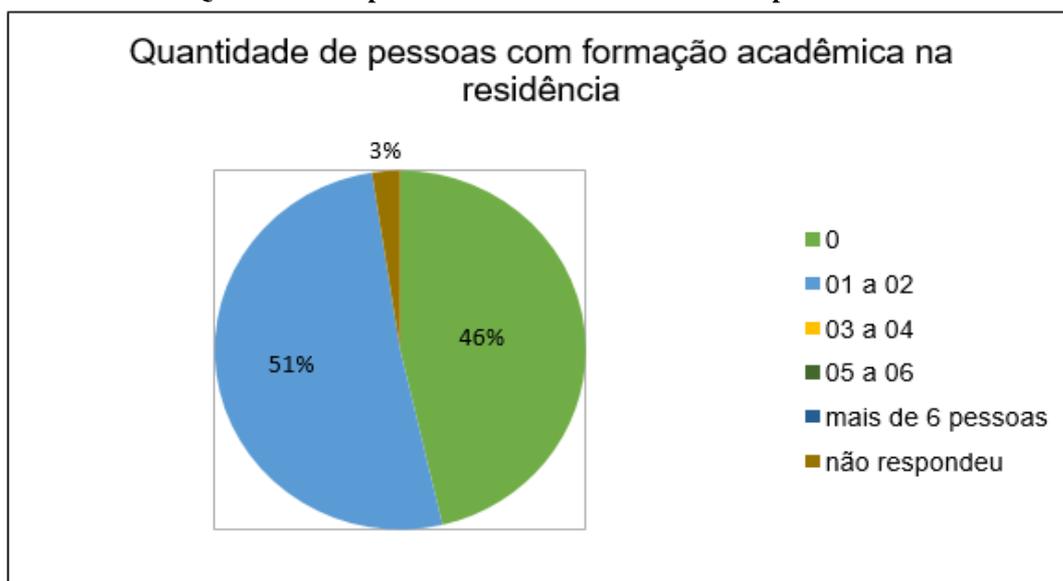
Gráfico 5. Bairro em que as crianças estudam.



Autor: SANTOS COSTA, V. (2018) Fonte: Pesquisa de campo, julho de 2018.

No gráfico 6 verificou-se a quantidade de residentes que possuíam nível superior.

Gráfico 6. Quantidade de pessoas na residência como nível superior.

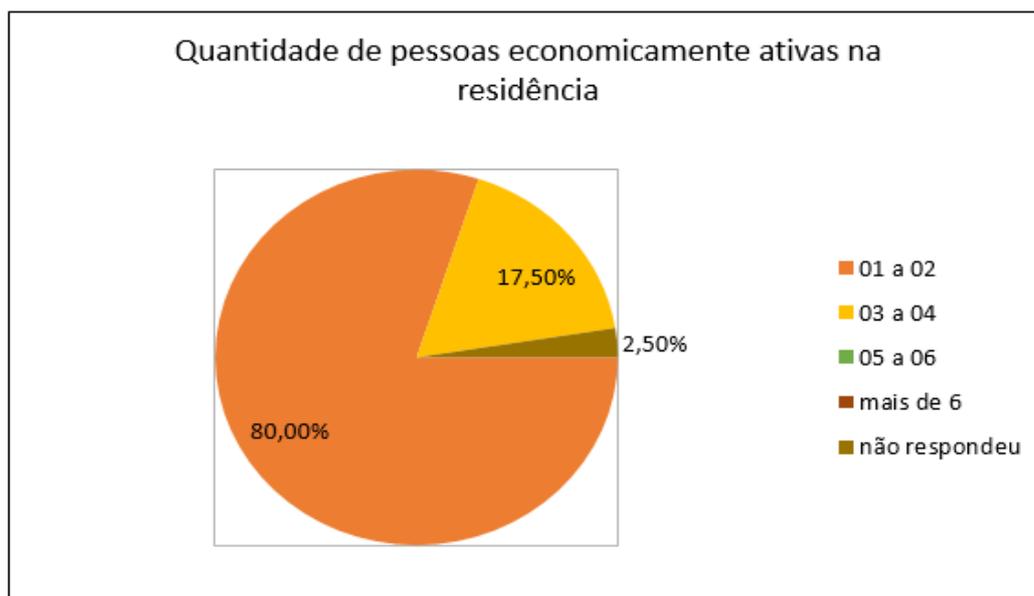


Autor: SANTOS COSTA, V. (2018) Fonte: Pesquisa de campo, julho de 2018.

Constatou-se que 51% das famílias possui membro(s) com nível superior, dado este surpreendente; 46% das famílias não possui membros graduados.

Foi traçado um perfil do número de pessoas economicamente ativas das famílias, assim verificou-se que 80% destas existe de uma a duas pessoas economicamente ativas, basicamente os cônjuges e em 17,50% das famílias existem entre três a quatro pessoas economicamente ativas.

Gráfico 7. Quantidade de Pessoas economicamente ativas na residência



No gráfico 8, a relação na renda *per capita* familiar, houve a predominância de famílias com um a dois salários com 41,46%, em seguida 34,15% estão as famílias que recebem de três a quatro salários; 21,95% são as famílias com renda entre cinco até seis salários. Ressalta-se que foram considerados todos os tipos de fonte de renda e não apenas pessoas com trabalho de carteira assinada.

Os dados descritos, confirmaram-se com as informações coletadas na entrevista com a Sra. Carmen Ravello ao informar que o Loteamento Vale do Tocantins foi pensado para as classes econômicas média e baixa.

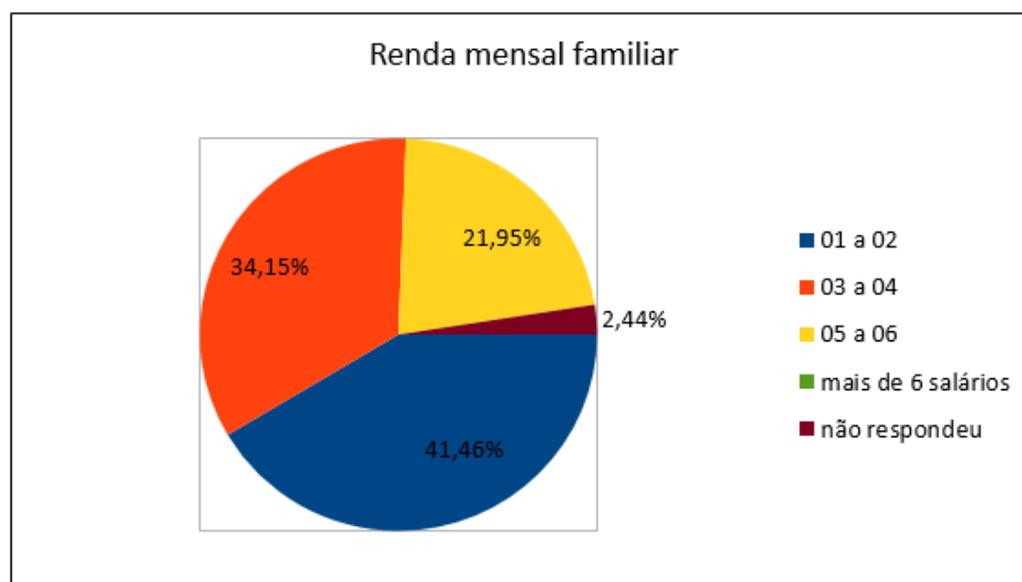


Gráfico 8. Renda mensal (salário) da família.

No gráfico 9 sobre o deslocamento dos residentes do Loteamento do Vale do Tocantins para seus locais de trabalhos, verificou-se que 56,10% dos moradores trabalham no bairro Nova Marabá; 17,7% dos moradores trabalham no próprio bairro São Felix, dado surpreendente e que demonstra o potencial econômico local equivalente aos demais bairros 17,7%.

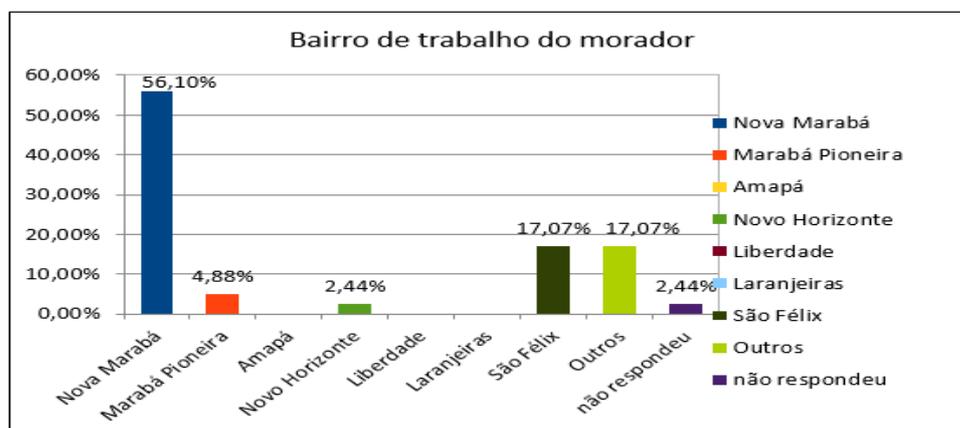


Gráfico 9. Bairro onde o(a) morador(o) trabalha.

No gráfico 10 verificou-se o deslocamento dos moradores dentro do núcleo São Felix, usualmente são de duas formas das quais 41,03% se deslocam de carro e 30,77% locomovem-se de moto. Não devem ser desconsiderados o alto índice de 17,95% das pessoas que se locomove a pé e outras 10,26% utilizam a bicicleta como forma de locomoção dentro do núcleo São Felix.

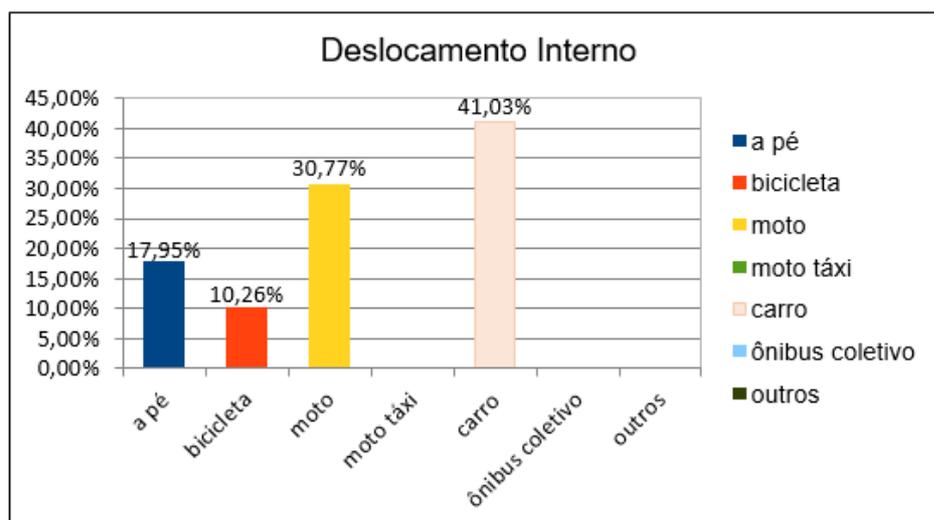


Gráfico 10. Forma de deslocamento do(a) morador(a) no bairro São Félix

O Gráfico 11 apresenta o deslocamento externo dos moradores do loteamento para outros núcleos de Marabá, os meios de transportes utilizados com mais frequência foram três: o carro com um índice de 50%; a moto com 27,50%; 20% são usuários do transporte coletivo e 2,50% dos moradores utilizam a bicicleta para se locomover para os demais núcleos da cidade.

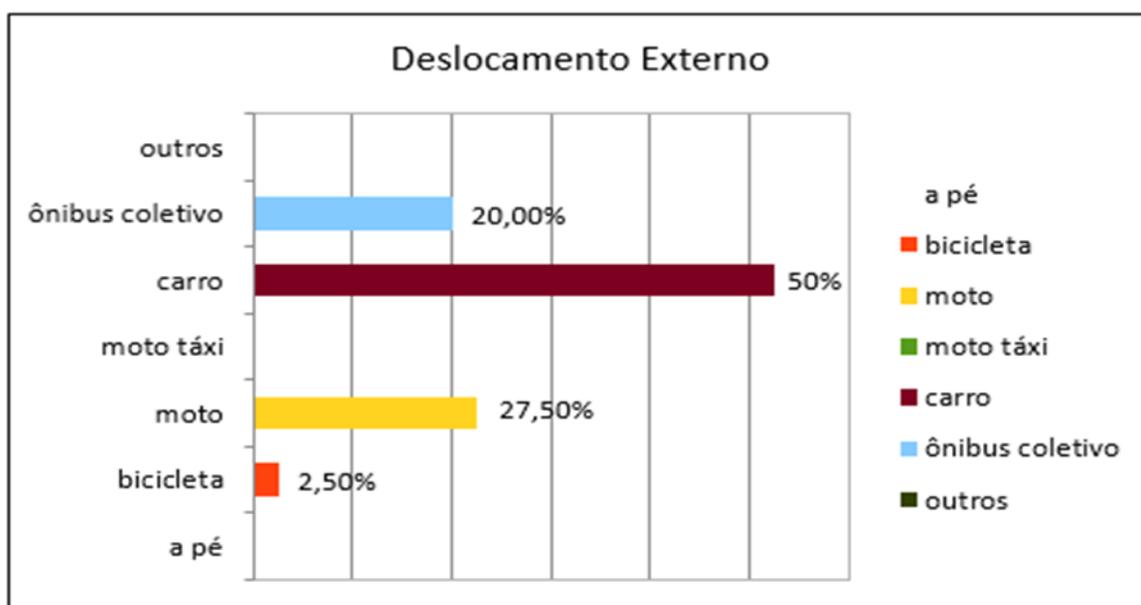


Gráfico 11. Forma de deslocamento do(a) morador(a) do loteamento para os demais núcleos de Marabá.

Através do gráfico 12, visualizou-se o tempo gasto no deslocamento externo dos moradores do loteamento cujas respostas dos entrevistados indicaram que 95% destes gastam em média de 30 minutos a uma hora se locomovendo, esse índice foi relativamente alto, visto que a maior parte da população utiliza meios particulares de veículos como carros e motos; mesmo a parte da população que utiliza o transporte coletivo em sua grande maioria se desloca para a Nova Marabá, por isso só 5% leva entre um hora e meia a duas horas se locomovendo, pois vão para outros núcleos de Marabá ou utilizam bicicleta para se locomover.

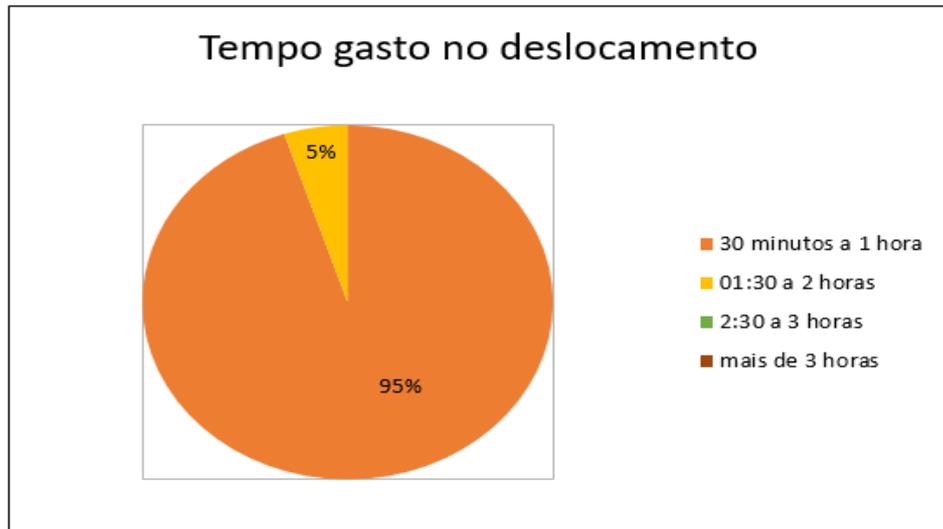


Gráfico 12. Tempo você gasta no deslocamento do loteamento para os demais bairros de Marabá

O gráfico 13 apresenta o tipo de captação da água utilizada pelos moradores do loteamento para as tarefas domésticas.

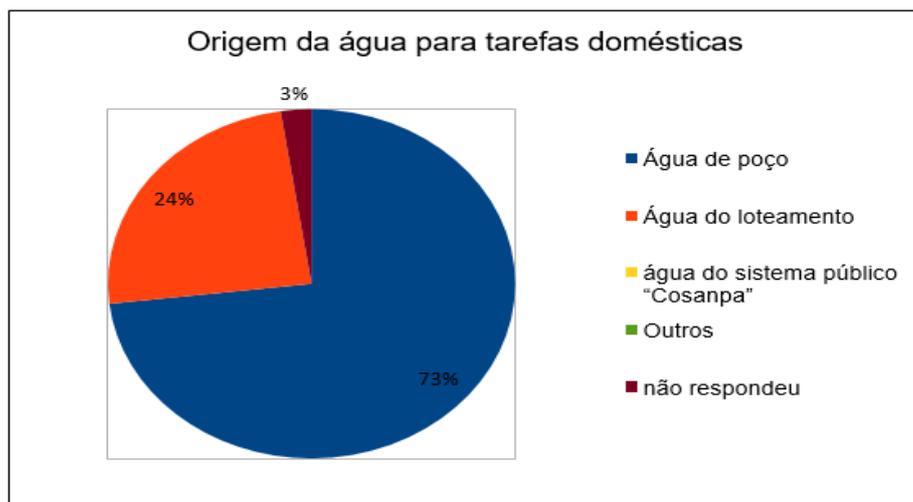


Gráfico 13. Origem da captação da água potável utilizada pelo(a) morador(a)

Os dados informam que 73%, a grande maioria das residências tem como fonte de água o poço próprio; 24% utilizam a água fornecida pelo loteamento (foto)

Figura 1. Poço artesiano com caixa d'água do Loteamento Vale do Tocantins



Autor: SANTOS COSTA, V. (2018) Fonte: Pesquisa de campo, julho de 2018.

Durante a aplicação dos formulários, este item foi bastante comentado pelos pesquisados, pois fizeram as seguintes reclamações: demora na instalação do sistema de água do loteamento; cobrança pela instalação hidráulica nos lotes; precariedade no serviço de abastecimento em virtude da pouca pressão da bomba central e constante falta d'água. Em virtude dos problemas elencados, a maioria dos moradores optaram por perfurar poços nas suas residências. O único ponto positivo mencionado pelos moradores foi quanto ao fornecimento de água e a inexistência da cobrança de taxas por este serviço.

O gráfico 14 versa sobre a origem da água para consumo beber a grande maioria das famílias compram água mineral sendo esse total de 49%, e 24% utilizam água do próprio loteamento e outros 24% das famílias bebem água do próprio poço da residência, algumas dessas famílias que bebem água do poço e do loteamento utilizam o filtro de barro para purificar água.

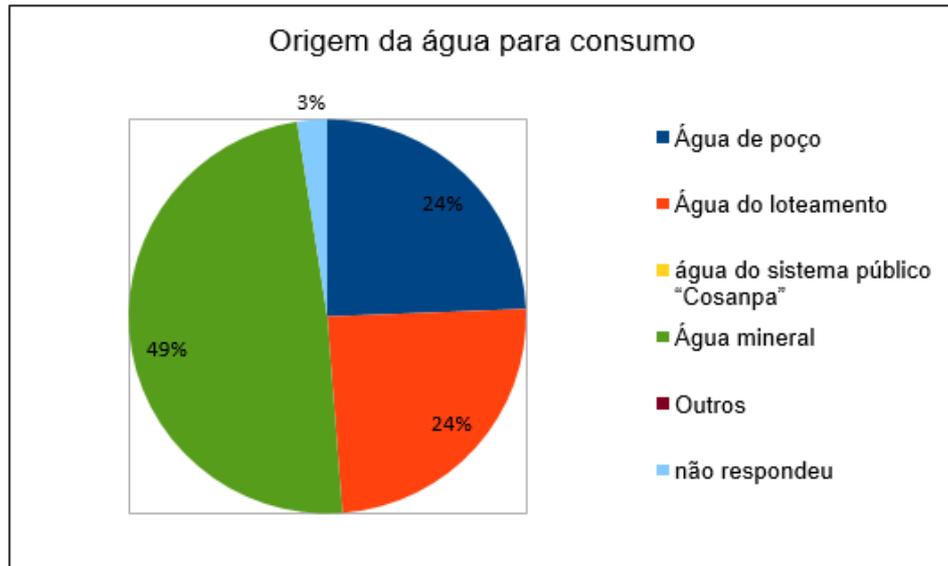


Gráfico 14. Tipo de água potável utilizada na residência para beber.

Quanto ao destino do esgoto doméstico ficou bem claro que quase no seu total ou seja 95% das residências tendo a fossa doméstica como sistema de coleta de esgoto.

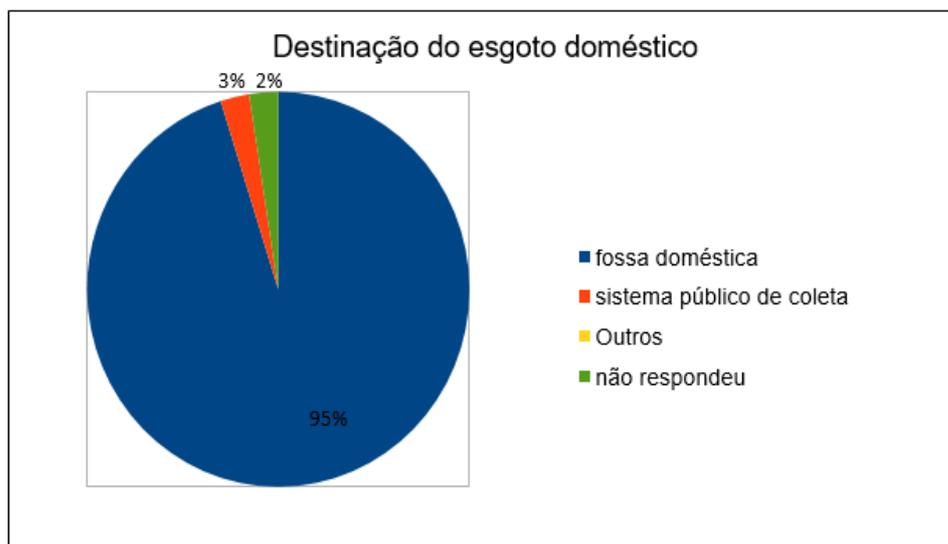


Gráfico 15. Tipo de coleta de esgoto da residência.

Figura 2. Bueiro que é ligado ao sistema de coleta de águas pluviais do Loteamento Vale do Tocantins.



Autor: SANTOS COSTA, V. C. (2018) Fonte: Pesquisa de campo, julho de 2018

Apenas 3% das residências estão ligadas diretamente a um sistema de coleta de águas pluviais. Conforme conversa com esses moradores, eles informaram que foram os responsáveis pela compra do material necessário e contratação dos serviços para despache dos esgotos das suas residências, através da ligação clandestina destes aos bueiros do sistema de coleta de águas pluviais do loteamento.

Os moradores aos serem questionados sobre o sistema de coleta de resíduos sólidos oferecidos pela prefeitura, 85% informaram que o recolhimento é feito de uma a duas vezes por semana, enquanto que 10% informaram que o recolhimento é feito de duas a três vezes por semana, frequência esta satisfatória aos usuários deste serviço.

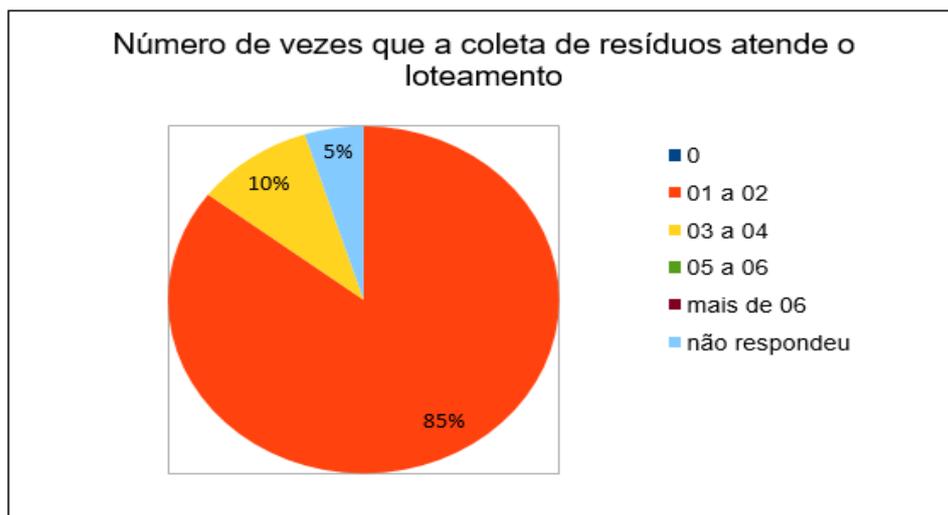


Gráfico 16. Frequência semanal do serviço de coleta de resíduos

No gráfico 17 buscou verificar quanto a oferta de outros serviços públicos prestados aos moradores deste loteamento, em que se destaca os Correios, em que 93% dos entrevistados afirmaram que os correios não fazem qualquer tipo de entrega neste local e que o loteamento não possui próprio CEP; 7% não souberam responder a pergunta. É interessante informar que a ausência do CEP do loteamento gera muitos transtornos para os moradores, comprometendo o uso de comprovação de residência na inscrição de concursos, acesso a consumo de vendas eletrônicas as quais poderiam potencializar ainda mais a geração econômica do bairro.

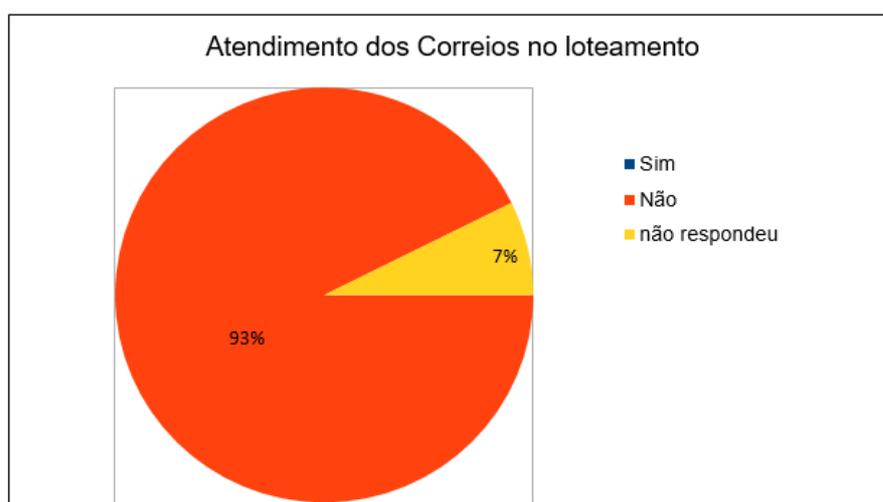


Gráfico 17. Serviços dos Correios no loteamento.

No gráfico 18, verificou-se a interação dos moradores do loteamento com os serviços públicos de saúde do bairro São Felix. Observou-se que 61% informaram não

utilizam os tais serviços saúde do bairro, 32% informaram utilizam os postos de saúde do bairro.

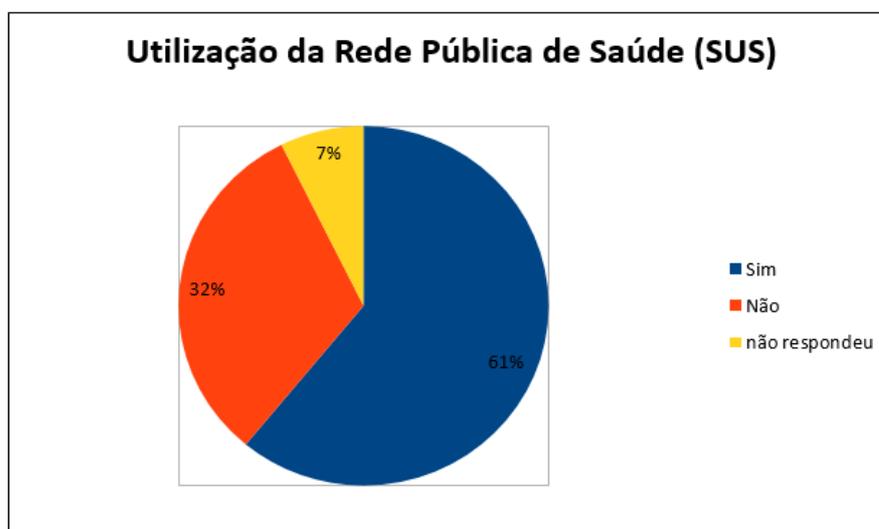


Gráfico 18. A família utiliza os serviços públicos do posto de saúde do bairro São Félix.

Das famílias do loteamento 56% que utilizam o serviço da rede particular de saúde enquanto que 34% dos moradores informam que utilizam a rede pública de saúde.

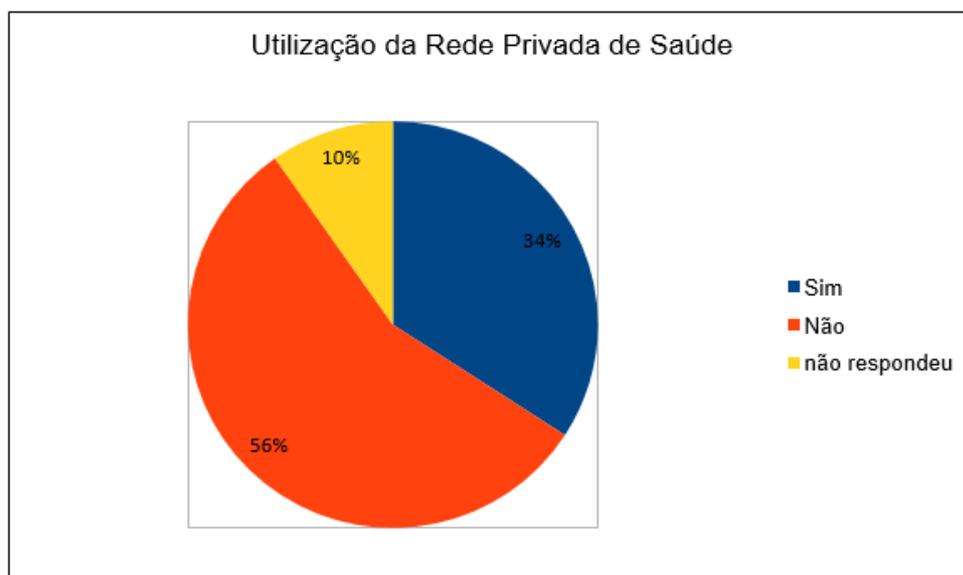


Gráfico 19. A família utiliza o serviço particular de saúde.

Outro perfil que buscamos traçar dos moradores foi com relação a interação com o comércio do bairro do São Felix, de qualquer forma a grande maioria dos moradores do loteamento informaram que no bairro faltam opções de estabelecimento e a qualidade normalmente é baixa, por esse motivo 73,17% das famílias moradoras do loteamento

normalmente fazem suas compras semanais e mensais de alimentos no bairro da Nova Marabá e apenas 21,95% das famílias fazem as suas compras no bairro São Félix.

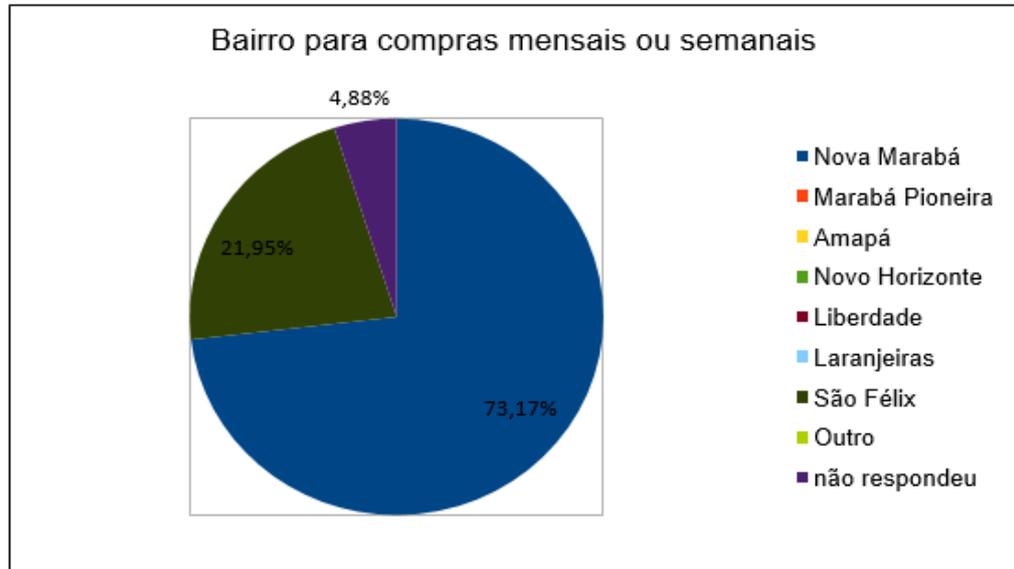


Gráfico 20. Bairro frequentado pela família para as compras semanal ou mensal de alimentos.

Desta forma os moradores classificaram a interação das suas famílias com o comércio local, conforme está no gráfico 21 abaixo.

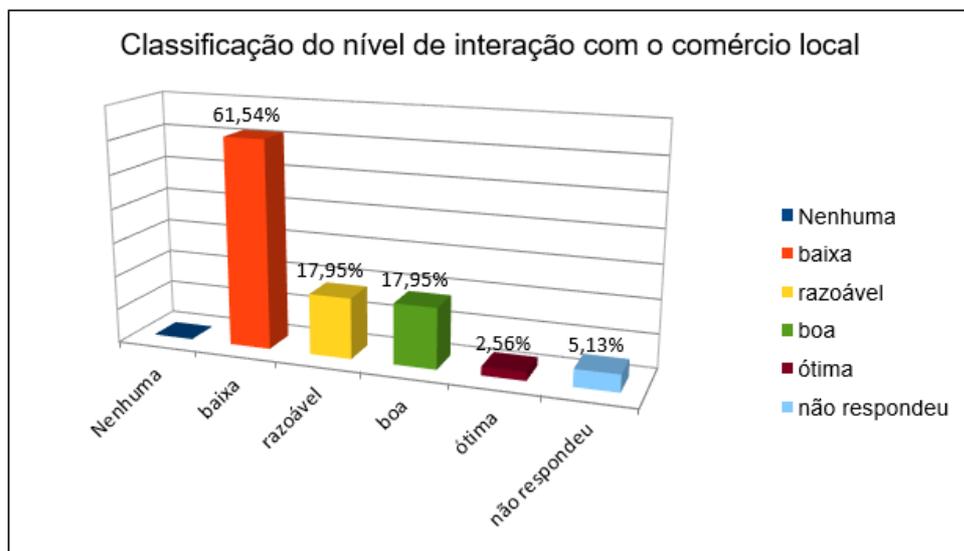


Gráfico 21. Classificação da família quanto a sua interação com o comércio do bairro São Félix.

Para 61,54% dos moradores classificaram a interação como baixa enquanto que 17,95% acham que a interação com o comércio local de no mínimo razoável e para outros 17,95% a sua família tem uma boa interação com o comércio do núcleo São Félix e somente 2,56% acreditam que tenham uma ótima interação comercial com o São Félix.

Para verificar as informações apresentadas no gráfico anterior, foi realizada uma visita ao *Supermercado Cestão* localizado no *Loteamento Vale do Tocantins*, que fica em frente ao *Residencial Vale do Tocantins*, que faz parte do PMCMV. Em conversa informal com o Sr. Samuel Souza, um dos sócios, este informou que o supermercado está instalado no local há quatro anos e que a sua localização foi estrategicamente planejada, visando atender os moradores do PMCMV, pois embora o estabelecimento esteja dentro do loteamento *Vale do Tocantins*, seus residentes fazem pequenas compras ocasionais no supermercado, pois segundo o proprietário, estes preferem os maiores situados em outros bairros por conta da variedade de produtos e melhores preços, sendo assim, o proprietário considera entre baixa e razoável a interação dos moradores do loteamento com este comércio, mas mesmo assim, tem perspectivas otimistas na melhoria dessa relação por considerá-la importante para o crescimento econômico do bairro e a geração de emprego e renda.



Figura 3. Supermercado Cestão, fica localizado no Loteamento Vale do Tocantins

Seguindo as análises dos formulários, verificou-se o que motivou os moradores a adquirir lote(s) desse empreendimento, assim como o grau de satisfação destes com a infraestrutura estabelecida nos contratos de compra e venda da *Incorporadora Araguaia*.

No gráfico 22 os dados abaixo informam as motivações da aquisição, onde 58,54% foram motivados pela facilidade no pagamento pois poderiam ser parcelados em até

96 vezes; 17,07% foram motivados pela localização do empreendimento; 17,07% já moravam no bairro;

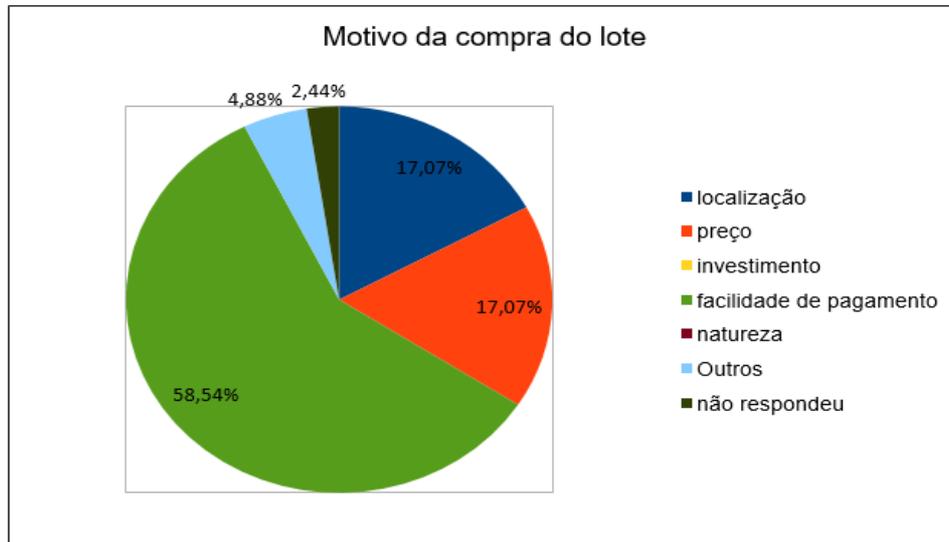


Gráfico 22. Motivo do(a) morador(a) ter comprado o(s) lote(s).

No gráfico 23 verificou-se como os moradores ficaram sabendo do loteamento, 60,98% dos moradores ficaram sabendo do loteamento por indicação de amigos ou conhecidos, outros 29% ficaram sabendo por folders e outdoors.

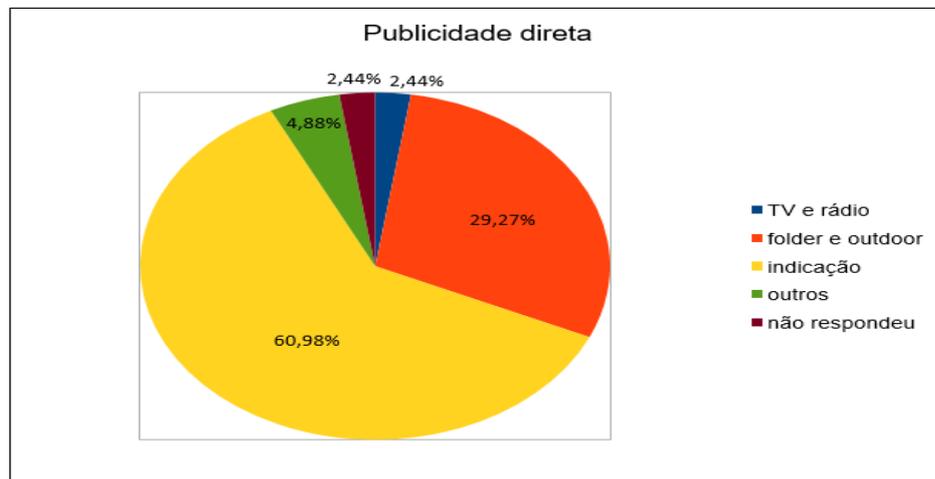


Gráfico 23. Como ficaram sabendo sobre o Loteamento Vale do Tocantins.

Esses dados também foram observados na entrevista com a Sra. Carmen Ravello, confirmando o pouco investimento da incorporadora em propaganda de divulgação, pois esta ocorria velozmente pela *boca a boca* das pessoas uma indicando para outra.

Com um pouco de cautela verificou-se junto aos moradores sobre o tempo de atraso do pagamento das parcelas do lote. 26,83% nunca atrasaram nenhuma parcela, 26,83% já atrasaram de três a quatro parcelas; 24,39% moradores já atrasaram de uma a duas parcelas, 9,76% já atrasaram mais de seis parcelas; 9,76% não quiseram responder à pergunta; 2,44% dos moradores já atrasaram de cinco a seis parcelas.

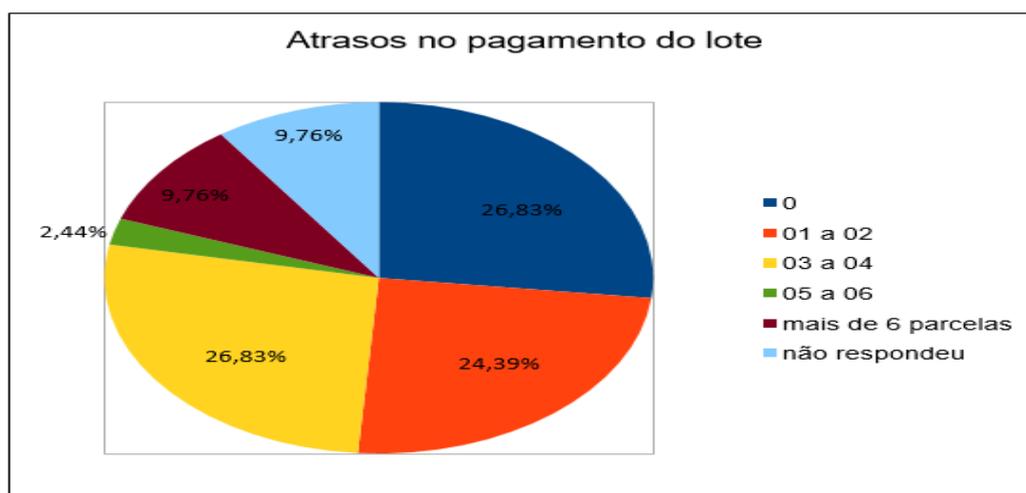


Gráfico 24. Atrasos do(a) morador(a) no pagamento da(s) parcela(s) do(s) lote(s).

Nos gráficos 25 verificamos o percentual de contratos quitados e chegamos ao índice de 31,71%, e outros 60,98% dos moradores que ainda estão pagando os seus contratos.

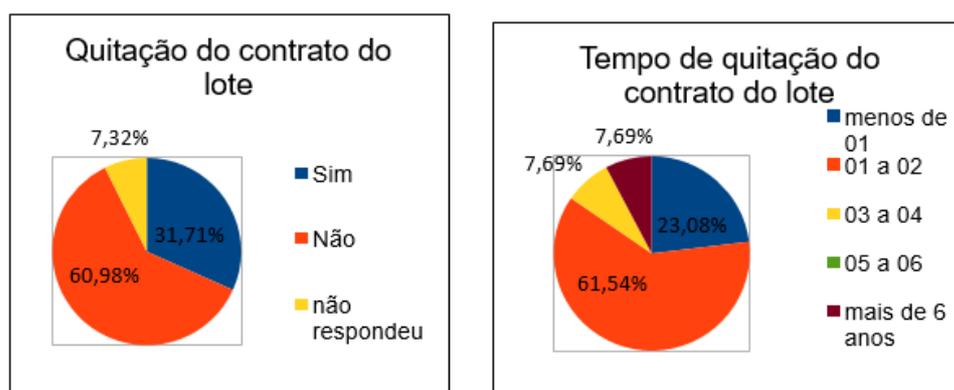


Gráfico 25. Lote quitado e há quanto tempo

Dentro do percentual do tempo de quitação dos lotes, verificamos que 61,54% desses moradores estavam com os seus contratos quitados entre um e dois anos; 23,08% estavam com os contratos quitados a menos de um ano; 7,69% dos moradores quitaram os seus contratos entre três e quatro anos e somente 7,69% dos moradores estavam com seus contratos quitados há mais de seis anos.

Verificou-se com os moradores se a incorporadora cumpriu o que estava em contato, a fim de que fosse analisada a insatisfação dos moradores. Assim, 46,34% responderam que a incorporadora não cumpriu o prometido; 48,78% dos moradores informaram que incorporadora cumpriu em parte o determinado no contrato, mas de forma precária como o sistema de iluminação pública e o sistema de abastecimentos de água do loteamento.

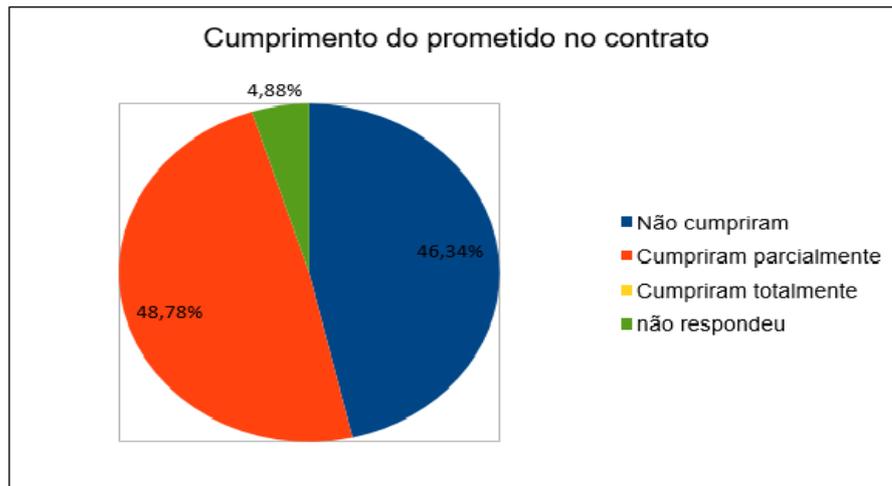


Gráfico 26 Serviços públicos (água e esgoto, iluminação pública, asfaltamento, etc.) previstos no contrato de compra foram cumpridos..

Para os moradores o serviço asfáltico foi de péssima qualidade, visto que realizado com o chamado asfalto frio e em menos de seis meses as principais vias não tinham mais asfalto segundo os próprios moradores conforme os registros a baixo, o que foi piorando a cada inverno amazônico.





Figura 4, 5 e 6: O asfalto frio sendo posto na Av. Açai no Loteamento Vale do Tocantins no ano de 2015 e na foto 6 condição atual.

Autor: Válber Santos (2018)

A péssima qualidade asfáltica e ausência de meio-fio nas ruas para escoamento das águas pluviais, trouxe/traz grandes prejuízos aos moradores dos quais destacamos alagamento das ruas e formação de novos buracos prejudicando qualquer tipo de trafegabilidade dos moradores e conseqüentemente impedindo o direito de ir e vir.



Figura 5. Av. Rua paralela do Loteamento Vale do Tocantins 03/ 2018.
Autor: SANTOS, V. C. (2018)

Outra reclamação dos moradores coletada como relato durante a aplicação dos formulários e registrada em fotos, refere-se a extrema insatisfação com a iluminação pública existente no loteamento, considerada como precária principalmente nas alamedas paralelas às principais.



Figura 6. Rua paralela no período da noite no Loteamento Vale do Tocantins 2017.
Autor: SANTOS, V. C. (2018)

No gráfico 27, referente ao grau de satisfação dos moradores do loteamento, embora os relatos tenham indicado grande insatisfação com os serviços de infraestrutura ofertados pela incorporadora, os moradores demonstraram satisfação parcial em morar no loteamento. Desta forma, 51,22% sob a justificativa da tranquilidade e o baixo nível de violência no local; 24,39% dos entrevistados se dizem arrependidos de morar no loteamento em virtude do não cumprimento qualitativo dos serviços elencados no contrato de compra e venda, terrenos alagadiços e úmidos no período de chuva; 21,95%, declaram-se satisfeitos em morar no loteamento.

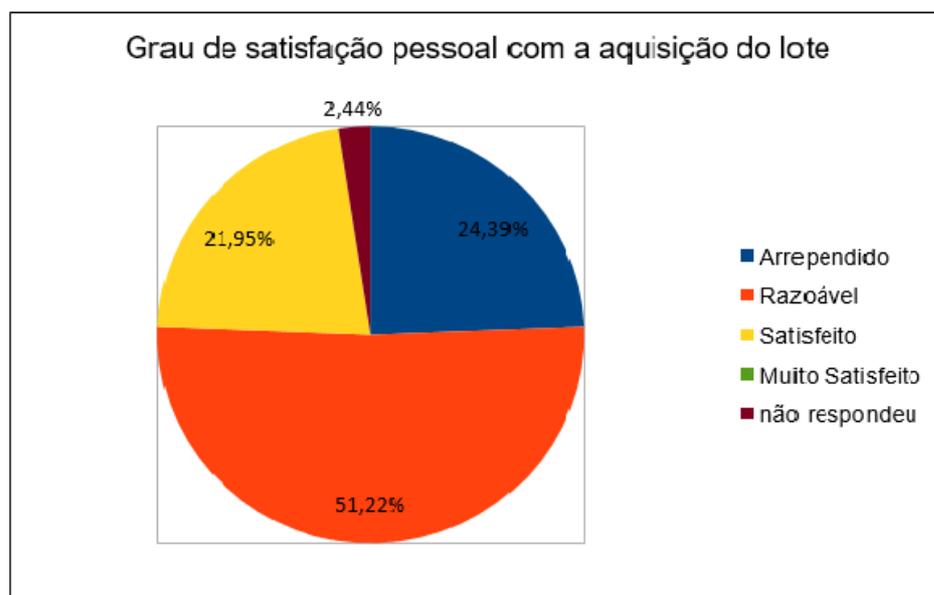


Gráfico 27. Grau de satisfação do(a) morador(a) com o Loteamento Vale do Tocantins.

Finalizando as análises do formulário o gráfico 28 apresenta dados referente a indicação do morador deste empreendimento a outras pessoas interessadas na aquisição de lotes. Nesse sentido, 56,10% dos entrevistados indicariam o Loteamento Vale do Tocantins para amigos ou parentes comprar de lote no local, pois apesar da infraestrutura precária, o loteamento e o núcleo São Felix, se comparando com outros bairros, é menos violento e está expandindo em todos os aspectos; 41,46% dos pesquisados não indicariam o loteamento para amigos ou parentes para a compra de lote, sob a justificativa da precariedade da infraestrutura do loteamento.

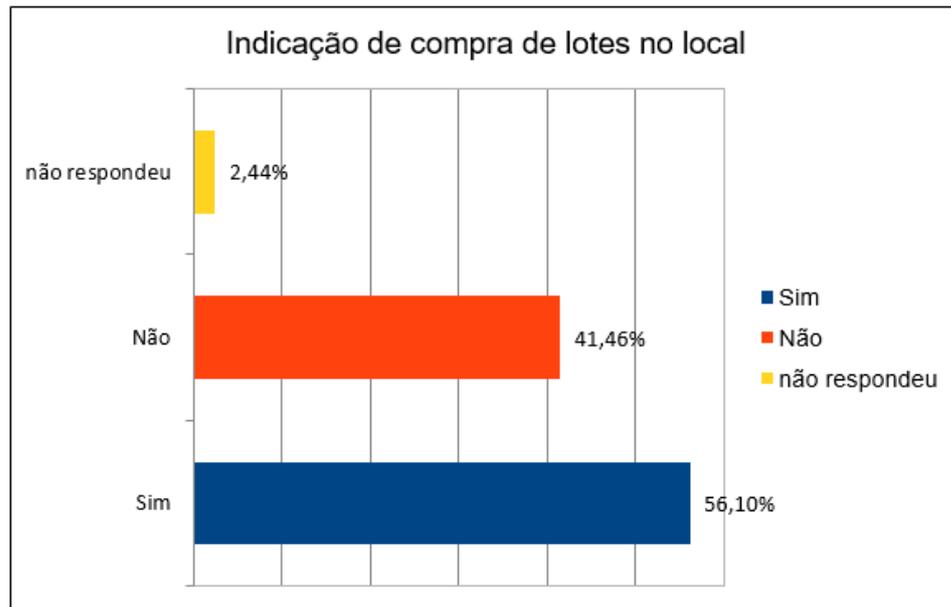


Gráfico 28. Indicação aos amigos ou parentes para aquisição de um lote neste empreendimento.

Desta forma 41,46% dos moradores não indicariam o loteamento para amigos ou parentes comprarem um lote, a principal justificativa é a infraestrutura precária do loteamento. Agora 56,10% dos moradores indicariam o Loteamento Vale do Tocantins para amigos ou parentes comprarem um lote no local, pois apesar da infraestrutura precária o loteamento é calmo o bairro do São Felix se comparando com outros bairros é menos violento, além segundo os próprios moradores o bairro São Felix está crescendo e se desenvolvendo.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho teve como intenção analisar a influência do capital imobiliário além das ações do Estado na expansão urbana e como consequência a reestruturação do espaço urbano de Marabá. Para isso partimos do pressuposto da apropriação do capital da propriedade fundiária, desta forma gerando reservas de terras urbanas seja para investimento ou especulação.

Quanto ao Estado o mesmo tem o poder legal para transformar e moldar o espaço conforme o seu desejo, para isso ele se utiliza de ferramentas legais ou as chamadas políticas públicas, no caso da região amazônica foram utilizados os chamados grandes projetos, principalmente os ligados ao setor mineral na tentativa de se inserir a Amazônia nos circuitos nacional e internacional do capital. Com base nessas políticas dos grandes projetos o capital nacional associado ao pequeno capital local vem se apropriar do espaço urbano de Marabá e subvertendo a lógica *do valor de uso pela lógica do valor de troca*, principalmente após a notícia da instalação na cidade de Marabá do Projeto ALPA que iria transformar a economia do município, atraindo migrantes para os postos de trabalhos que seriam gerados.

A partir dessa expectativa geral em Marabá o capital imobiliário vem se aproveitar do momento favorável para lançar diversos empreendimentos imobiliários em sua grande maioria loteamentos com o suposto objetivo de suprir a déficit da casa própria no município, nesse mesmo sentido o governo federal vem lançar diversos empreendimentos do PMCMV na tentativa de também suprir o déficit da casa própria para a parcela excluída do mercado.

Esses projetos imobiliários privados e públicos foram responsáveis pela expansão e reestruturação da cidade de Marabá, os loteamentos privados tinham como principal propaganda serem bairros padronizados, com estrutura pronta para morar, além do suposto pagamento facilitado. Esses empreendimentos foram lançados para várias faixas economias se tornando verdadeiros fenômenos de venda em um primeiro momento.

Porém, com cancelamento da instalação da ALPA e com o ar de péssimo econômico que se abateu na cidade, fizeram que novos empreendimentos ficassem cada vez mais raros de serem lançados, os empreendimentos já consolidados não tiveram as suas áreas edificadas seja por condições financeiras dos proprietários deixando construções pela metade ou por especulação imobiliária propriamente dita, isso veio a gerar os chamados espaços vazios urbanos.

O estudo de caso do Loteamento Vale do Tocantins no núcleo São Félix acabou por demonstrar que muitas das infraestruturas prometidas em propagandas e nos contratos não foram instaladas, demoram para serem instaladas ou são infraestruturas de baixa qualidade.

Com relação aos moradores acabamos por observar que a interação dos residentes com bairro no qual o empreendimento está instalado é considerada débil, em sua maioria são famílias de classe média e baixa, a mobilidade dessa população aos outros núcleos da cidade se dá em grande parte por veículos particulares (carros e motos), além dessa população em sua maioria preferir a rede particular de saúde em detrimentos ao sistema público de saúde local. Outro ponto bem importante é a relação com o comércio local, sendo considerada fraca, seja porque no novo bairro não forneça os serviços que essa nova população habitualmente acessava ou mesmo pela qualidade dos serviços disponíveis. O estranhamento dos moradores com o novo bairro pode se dar pela dinâmica social em que os mesmos estavam inseridos anteriormente e por esta ter sido alterada com a mudança para o loteamento no novo bairro.

Apesar dos esclarecimentos obtidos com essa pesquisa sabemos que a questão de apropriação fundiária, expansão e reestruturação da cidade é bem complexa e existem vários vieses possíveis para serem estudados afim de se conhecer mais profundamente tais questões.

REFERÊNCIAS:

- BARBOSA, A.G; COSTA, A.A da. **O solo urbano e a apropriação da natureza na cidade**. Sociedade & Natureza, v. 24, n. 3, p. 477-488, 2012.
- BARRETO, C.G.P. **Renda fundiária, legislação urbanística, disputa de usos de solo: A transformação da Avenida 17 de Agosto em eixo comercial ao longo da última década**. 2013.
- BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. Annablume, 2007.
- BRASIL**. LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979. Disponível em: <http://www.camara.gov.br/sileg/integras/455729.pdf>> acesso em: 05.04.2018.
- CARLOS, A.F.A. A reprodução do espaço urbano como momento da acumulação capitalista. In: _____. **Crise Urbana**, p. 25-35, 2015.
- CARLOS, A.F.A; VOLOCHKO, D; ALVAREZ, I.P. (Ed.). **A cidade como negócio**. Editora Contexto, 2015.
- _____. **O Espaço Urbano: Novos Escritos sobre a Cidade**. São Paulo: FFLCH, 2007.
- CARVALHO, A.C; CRVALHO, D.F. **O Processo de Expansão do Capitalismo na Agricultura e a Importância da Renda da Terra na Visão de Karl Marx**. Revista de Estudos Sociais, v. 17, n. 35, p. 3-36, 2015.
- CORRÊA, R.L. **O espaço urbano**. São Paulo: Editora Ática S. A. 1989.
- FERREIRA, J.S.W. **A cidade para poucos: breve história da propriedade urbana no Brasil**. Simpósio Interfaces das representações urbanas em tempos de globalização, p. 1-20, 2005.
- JADÃO, P.B.R. **História de Marabá**. Editora Prefeitura de Marabá, 1984.
- JOANA, V.S; ANNA, C.G.H; ALDEBARAN, S.F.M (Orgs.) **A questão da habitação em municípios periurbanos na Amazônia**. – Belém: ed.ufpa, 2012
- LEÃO, R.F.C. **O 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) - Universidade Federal do Pará, Instituto de Tecnologia, Belém, 2014. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo.
- MATTOS, Maria Virginia Bastos de. **História de Marabá**. 2 Ed. Revisada e aumentada, Fundação Casa da Cultura de Marabá, 2013.
- RIBEIRO, Fernando Victor AGUIAR. **Os direitos de propriedade da terra urbana na américa portuguesa: o caso do município de São Paulo colonial**. História (São Paulo), v. 36, p. 1-25, 2017.
- RODRIGUES, J. C. **Produção das desigualdades socioespaciais em cidades médias amazônicas: análise de Santarém e Marabá, Pará**. 2015. 270 f (Doctoral dissertation, Tese (Doutorado em Geografia) –Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista “Julio de Mesquita Filho”, Presidente Prudente), 2015.
- RODRIGUES, J. C. (2010). **Marabá: centralidade urbana de uma cidade média paraense**. 2010. 188 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento do Desenvolvimento) -Núcleo de Altos Estudos Amazônicos, Universidade Federal do Pará, Belém), 2010.
- RODRIGUES, A.M. **Moradia nas cidades brasileiras**. São Paulo: Contexto, 2003.

SANTOS, L.E.N dos. et al. **Estratégias do capital na produção do espaço urbano de São Luís: sobre verticalização e desigualdades socioespaciais** (2000 2010). 2013.

SILVA, Cleiton Ferreira. **O capitalismo monopolista e a renda da terra urbana na cidade mercadoria: uma discussão sobre o empreendimento “novo recife”**. PEGADA-A Revista da Geografia do Trabalho, v. 16, n. 1, 2015.

SILVA, Oséias Teixeira. **Renda fundiária ou valor da terra? Aportes sobre o debate em torno da produção do espaço urbano**. Caderno Prudentino de Geografia, v. 1, n. 34, p. 97-116, 2012.

SOUZA, M. V. M. (2015). **O projeto ALPA e a produção do espaço urbano em Marabá (PA): a cidade-mercadoria e as desigualdades socioespaciais**. 297f. 2015. Tese (Doutorado em Geografia) -Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia), 2015.

APÊNDICE:**Questionário de Campo: Estudo de caso do Loteamento Vale do Tocantins “perfil dos habitantes do Loteamento Vale do Tocantins no bairro São Felix em Marabá-PA”.****Autor: Valber Costa dos Santos****1) Sobre o morador/entrevistado.****1.1) Há quanto tempo reside no Loteamento Vale do Tocantins?** 01 à 02 anos, 03 à 04 anos, 05 à 06 anos, mais de 06 anos**1.2) Qual o seu domicílio anterior?** Nova Marabá, Marabá Pioneira, Amapá, Novo Horizonte, Liberdade, Laranjeiras, São Felix Outros_____**1.3) Quantas pessoas moram na sua residência?** 01 à 02, 03 à 04, 05 à 06, mais de 06 pessoas**1.4) Quantas pessoas são economicamente ativas na sua residência?** 01 à 02 03 à 04, 05 à 06, mais de 06 pessoas?**1.5) Quantas crianças existem na sua residência?** 00, 01 à 02, 03 à 04, 05 à 06, mais de 06 crianças**1.6) Em qual bairro as crianças estudam?** Nova Marabá, Marabá Pioneira, Amapá, Novo Horizonte, Liberdade, Laranjeiras, São Felix Outros_____**1.7) Qual bairro de Marabá você trabalha?** Nova Marabá, Marabá Pioneira, Amapá, Novo Horizonte, Liberdade, Laranjeiras, São Félix Outros_____**1.8) Quanto é a renda mensal “salários” da sua família?** 01 à 02, 03 à 04, 05 à 06, mais de 06 salários**1.9) Quantas pessoas tem nível superior na sua residência?** 00, 01 à 02, 03 à 04, 05 à 06, mais de 06 pessoas**2.0) Sobre a mobilidade do morador/entrevistado:****2.1) Como você se desloca do Loteamento Vale do Tocantins dentro do bairro São Felix?** A pé, bicicleta, moto, moto taxi, carro, ônibus coletivo, outros_____

2.2) Como você se desloca do Loteamento Vale do Tocantins para os demais bairros de Marabá?

A pé, bicicleta, moto, moto taxi, carro, ônibus coletivo, outros _____

2.3) Quanto tempo você gasta se deslocando do Loteamento Vale do Tocantins para os demais bairros de Marabá?

de 30min à 01 hora, 01:30 à 02:00 horas, 02:30 à 03:00 mais de 03:00 horas

3.0) Sobre saneamento e saúde:

3.1) Que tipo de água potável você utiliza na sua residência para as tarefas diárias (tomar banho, lavar e cozinhar)?

água de poço, água do loteamento, água do sistema público “cosanpa”, outros _____

3.2) Que tipo de água potável você usa para beber na sua residência?

água de poço, água do loteamento, água do sistema público “cosanpa”, água mineral, outros _____

3.3) Qual tipo de sistema de coleta de esgoto da sua residência?

fossa domestica, sistema publico de coleta, outros _____

3.4) Quantas vezes na semana é feita a coleta de resíduo?

00, 01 à 02, 03 à 04, 05 à 06, mais de 06

3.5) A sua família utiliza os postos de saúde públicos do bairro São Felix: sim não

3.6) A sua família utiliza médico particular para se consultar: sim não

4.0) Quanto a sua interação com o comercio:

4.1) Qual bairro a sua família faz as compras mensais ou semanal dos alimentos?

Nova Marabá, Marabá Pioneira, Amapá, Novo Horizonte, Liberdade Laranjeiras, São Felix Outros _____

4.2) Como você classifica a interação comercial da sua família com o bairro São Felix?

nenhuma, baixa, razoável, boa, ótima

5.0) Quanto ao Loteamento Vale do Tocantins:

5.1) Porque você comprou um lote no Loteamento Vale do Tocantins?

localização, preço, investimento, facilidade de pagamento, Natureza, outros _____

5.2) Com ficou sabendo sobre o loteamento?

tv e rádio, folder e auditor, indicação, outros _____

5.3) O Loteamento Vale do Tocantins é atendido pelos correios: sim não

5.4) Você já atrasou alguma mensalidade do seu contrato com o loteamento?

00, 01 à 02, 03 à 04, 05 à 06, mais de 06 parcelas.

5.5) Você já quitou o seu contrato: sim, não. **Se sim há quantos anos?**

menos de 01, 01 à 02, 03 à 04, 05 à 06, mais de 06 anos

5.6) O que foi prometido no momento da visita (água, iluminação pública e asfalto, etc.) e no contrato foi cumprido?

não cumpriram, cumpriram parcialmente, cumpriram totalmente

5.7) Qual o seu grau de satisfação em morar no Loteamento Vale do Tocantins?

Arrependido, razoável, satisfeito, muito satisfeito

5.8) Você indicaria o Loteamento Vale do Tocantins, para algum amigo ou parente seu para comprar um lote: sim não

ANEXO:

CONTRATO Nº 2/2/QD55 LT35

LOTEAMENTO VALE DO TOCANTINS

MARABÁ - PA.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA.

Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Compra e Venda que entre si fazem, de um lado, como PROMITENTE VENDEDORA: a empresa **ARAGUAIA EMPREENDIMENTO INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.** com sede à Rodovia PA 150, Km 01, Avenida 01, Quadra 01, Lote 01, Bairro São Félix (Novo Progresso), no município de Marabá, estado do Pará, inscrita no CNPJ sob nº 10.750.995/0001-61, representada neste ato por seu sócio o Sr. Heraldo Correia Rodrigues de Ataíde, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF nº 414.528.364-34, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 976.563 SSP/PB, residente e domiciliado à Fazenda São Miguel, Km 01, Bairro São Felix Pioneiro, Marabá - PA. E como PROMISSÁRIO COMPRADOR: A SRª: **ALESSANDRA SANTOS NUNES, PEDAGOGA, UNIÃO ESTÁVEL, BRASILEIRA, NATURAL DE BELÉM - PA, PORTADORA DA CI - RG Nº 2354259 SSP/PA, e CPF / MF Nº 488.478.102-30. RESIDENTE NA FOLHA 18, QUADRA 08, LOTE 33, BAIRRO NOVA MARABÁ, MARABÁ, PA.**

Mediante as cláusulas e condições seguintes:

PRIMEIRA: A PROMITENTE VENDEDORA, sendo proprietária e legítima possuidora do lote abaixo discriminado:

QUADRA 55; LOTE 35; FAZENDO FRENTE COM AL. SERINGUEIRA MEDINDO 10,00m, FAZENDO FUNDO COM LT 02 MEDINDO 10,00m; FAZENDO LATERAL DIREITA COM LT 36 MEDINDO 27,00m; FAZENDO LATERAL ESQUERDA COM LT 34 MEDINDO 27,00m, A ÁREA TOTAL DO LOTE É DE 270,00m².

Situado no LOTEAMENTO

VALE DO TOCANTINS, desta cidade de Marabá, estado do Pará, com origem na escritura pública de Compra e Venda, registrada no Livro 2 de Registro Geral sob nº 21.948, no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da cidade de Marabá-PA, aprovado pela 12ª Reunião Extraordinária do Conselho Gestor do Plano Diretor Participativo de Marabá, do dia 21 de setembro de 2009, conforme Relatório nº 006/2009 CGPD, e Alvará de Licença para Instalação de Loteamento Urbano emitido pela Prefeitura Municipal de Marabá - PA nº 01/2009; resolvem vender o lote acima descrito, livre e desembaraçado de qualquer ônus ao PROMISSÁRIO COMPRADOR, pelo preço certo e ajustado, conforme abaixo discriminado:

PREÇO TOTAL RS:	28.880,64 (vinte e oito mil e oitocentos e oitenta reais e sessenta e quatro centavos)
FORMA DE PAGAMENTO:	96 (noventa e seis) Parcelas Mensais e consecutivas no valor, cada uma, de R\$ 300,84 (trezentos reais e oitenta e quatro centavos) com 1º vencimento em: 15/12/2011

1

Parágrafo primeiro: (Do reajuste): a) Todos os pagamentos reajustáveis deste contrato serão atualizados a cada 12 meses, a contar da data da primeira parcela do presente contrato, de acordo com o IGPM ou eventual substitutivo.

Parágrafo segundo: No caso do PROMISSÁRIO COMPRADOR desejar antecipar o pagamento de prestações ou quitar todo o contrato, a PROMITENTE VENDEDORA concederá um desconto de 0,7% (zero vírgula sete por cento) ao mês, sendo que o cálculo do valor da prestação paga antecipada ou da quitação total, será realizado com a calculadora financeira HP 12C ou outra similar.

SEGUNDA: Compete ao PROMISSÁRIO COMPRADOR, a partir desta data, o pagamento de todos os tributos e obrigações legais que recaiam sobre o terreno, ou venham a recair, ainda que lançados em nome da PROMITENTE VENDEDORA, correndo ainda por sua conta as despesas com a regularização do presente contrato, bem como as despesas com a escritura definitiva, inclusive impostos de transmissão, IPTU e custas de registros.

PARÁGRAFO ÚNICO: Após o pagamento da última parcela o PROMISSÁRIO COMPRADOR se obriga a providenciar toda a documentação necessária à outorga da escritura pública definitiva, o que se dará num prazo máximo de 12 (doze) meses contados da quitação do contrato.

TERCEIRA: O PROMISSÁRIO COMPRADOR assume, desde já, a posse precária do imóvel objeto deste ajuste, nele podendo fazer benfeitorias de acordo com projeto aprovado pela Prefeitura Municipal e com observância da legislação e posturas vigentes ou que venham a vigorar, incluindo a construção do canteiro bio-séptico (fossa das bananeiras) conforme exigência dos órgãos competentes e compatível com a utilização do imóvel; o alinhamento das ruas fixadas na planta de arruamento do imóvel, obrigando-se a defendê-lo das turbações ou invasões e antes de construir, solicitar Alvará de Construção junto a Prefeitura Municipal de Marabá-PA, ficando expressamente proibida a habitação no lote antes da concessão do "habite-se" pela Prefeitura Municipal.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As construções que serão edificadas sobre o lote, devem necessariamente, obedecer às normas municipais pertinentes, bem como, somente poderão ser edificadas construções em alvenaria.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O PROMISSÁRIO COMPRADOR somente poderá construir sobre o lote objeto deste contrato, se estiver com os pagamentos em dia. Caso a obra esteja em andamento e ocorrer o atraso de parcela superior a 40 (quarenta) dias, a obra será necessariamente suspensa, sob pena de embargo pela via judicial.

QUARTA: O PROMISSÁRIO COMPRADOR se obriga a seguir o código de obras da Prefeitura Municipal de Marabá.

PARÁGRAFO ÚNICO: PROMITENTE VENDEDORA e o PROMISSÁRIO COMPRADOR assumem os seguintes compromissos propostos pelo Plano Diretor Participativo de Marabá – de acordo com o Relatório aprovado de nº 006/2009 - CGPD datado em 21 de outubro de 2009:

Canteiro bio-séptico ou fossas das bananeiras

- As fossas deverão ser individuais;
- O sistema proposto deverá ser executado ou supervisionado e fiscalizado pela VENDEDORA com os custos de responsabilidade do COMPRADOR;
- O comprador se obriga obedecer o projeto em toda sua sua íntegra conforme planta em anexo.

QUINTA: A PROMITENTE VENDEDORA, por força da quitação deste instrumento, obriga-se a outorgar a escritura definitiva do lote em preço, ao PROMISSÁRIO COMPRADOR ou a quem for por este designado, por escrito no prazo de 180 dias e se compromete fornecer todos os documentos necessários, inclusive o **Registro do Loteamento** no Registro Geral de Imóveis do 1º Ofício de Marabá-PA.

SEXTA: O lote não poderá, em hipótese alguma, ser dividido pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR.

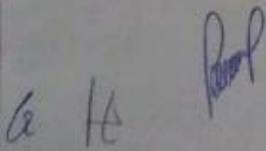
SETIMA: Havendo impontualidade no pagamento de que trata a cláusula primeira, incorrerá o PROMISSÁRIO COMPRADOR em uma multa moratória de 5% (cinco por cento), juros de 1.0% (um por cento) ao mês mais correção pelo IGP-M ou índice equivalente.

PARÁGRAFO ÚNICO: Independente de interpelação judicial ou extrajudicial, o atraso da parcela que trata a mesma cláusula primeira por prazo superior de 90 (noventa) dias do vencimento, facultará à PROMITENTE VENDEDORA, a optar: a) pela rescisão de pleno direito deste contrato, com a imediata reintegração da PROMITENTE VENDEDORA na posse do imóvel objeto deste contrato, reintegração esta que se fará amigavelmente ou de acordo com a parte final do Art. 526 do Código Civil, perdendo o PROMISSÁRIO COMPRADOR, a título de indenização - multa compensatória em favor da PROMITENTE VENDEDORA, todas as importâncias e benfeitorias construídas no mencionado lote, não podendo alegar retenção de benfeitorias; b) pela execução judicial do saldo devedor em atraso, caso em que permanecerá em vigor o mesmo contrato, incorrendo o PROMISSÁRIO COMPRADOR numa multa compensatória de 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato, atualizado, mais juros legais de 1% ao mês, custas processuais e extras, mais honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor devido.

OITAVA: A PROMITENTE VENDEDORA obriga-se a concluir a instalação, no loteamento, de drenagem, pavimentação, rede de distribuição de energia elétrica, rede de água, meio fio, iluminação pública e paisagismo nas áreas verdes no período de 48 (quarenta e oito) meses a partir da assinatura desse instrumento.

NONA: Em caso de rescisão contratual por culpa exclusiva do PROMISSÁRIO COMPRADOR, perderá este todas as importâncias pagas, devendo restituir imediatamente o imóvel ora comprometido sem direito a qualquer indenização por benfeitorias que nele haja, não fazendo dever arcar com as despesas judiciais e honorários advocatícios daí decorrentes.

DÉCIMA: Enquanto o presente contrato não for devidamente quitado, a sua cessão ou transferência dependerá de prévia anuência, por escrito, da PROMITENTE VENDEDORA, arcando o interessado com as despesas daí decorrentes.



DÉCIMA PRIMEIRA: Em caso de transferência do lote do PROMISSÁRIO COMPRADOR para terceiros com análise cadastral aprovada pela VENDEDORA, esta cobrará o valor de 1 (um) salário mínimo como custo de transferência.

DÉCIMA SEGUNDA: Fica estabelecida que a tolerância da PROMITENTE VENDEDORA com relação ao cumprimento de qualquer das cláusulas deste documento não importará em novação de seus termos, mas tão somente mera tolerância, nos expressos termos do Art. 361 do Código Civil.

DÉCIMA TERCEIRA: O PROMISSÁRIO COMPRADOR, declara, para todos os fins de direito, que leu o presente contrato, na sua íntegra, concordando com todos os seus termos, recebendo neste ato, a posse do imóvel, objeto do presente, devidamente locado (demarcado) com marcos de madeira definindo seus limites, os quais conferiu pessoalmente, junto com a PROMITENTE VENDEDORA. (conforme croqui da folha nº 03 do presente contrato).

DÉCIMA QUARTA: O PROMISSÁRIO COMPRADOR no presente ato, declara residir no endereço fornecido à PROMITENTE VENDEDORA e obriga-se através do contrato aqui assinado, de que, caso venha a mudar de endereço, impreterivelmente fornecerá, no prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas, a partir da mudança, o novo endereço completo, inclusive com os números de telefones e celular, para que a PROMITENTE VENDEDORA retifique o cadastro inicial e possa manter contato com o PROMISSÁRIO COMPRADOR.

DÉCIMA QUINTA: O presente compromisso é irrevogável e irretroatável para as partes, seus herdeiros e sucessores, que por isso mesmo se obrigam a todos os seus termos, ficando eleito o foro da cidade de Marabá - PA, como o competente para nele ser resolvida qualquer ação que venha a decorrer do não cumprimento deste instrumento.

E por assim se acharem as partes justas e contratadas, assinam o presente Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda em 03 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo que a tudo assistiram.



ca A