

Willame de Oliveira Ribeiro
José Queiroz de Miranda Neto
Luiz Augusto Soares Mendes

Leonardo Pantoja Corrêa
Ruth Helem Veiga Cardoso

Org.



DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS E MORADIAS NA AMAZÔNIA PARAENSE

DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS E
MORADIAS NA
AMAZÔNIA PARAENSE



Universidade do Estado do Pará

Reitor

Clay Anderson Nunes Chagas

Vice-Reitora

Ilma Pastana Ferreira

Pró-Reitora de Pesquisa e Pós-Graduação

Luanna de Melo Pereira Fernandes

Pró-Reitora de Graduação

Acylena Coelho Costa

Pró-Reitor de Extensão

Higson Rodrigues Coelho

Pró-Reitor de Gestão e Planejamento

Carlos José Capela Bispo



Editora da Universidade do Estado do Pará

Coordenador e Editor-Chefe

Nilson Bezerra Neto

Revisão

Marco Antônio da Costa Camelo

Design

Flávio Araujo

Web-Page e Portal de Periódicos

Bruna Toscano Gibson

Livraria

Arlene Sales

Bibliotecária

Rosilene Rocha

Selma Cristina de Oliveira

Conselho Editorial

Francisca Regina Oliveira Carneiro

Hebe Morganne Campos Ribeiro

Luanna Melo Pereira Fernandes (Presidente)

Joelma Cristina Parente Monteiro Alencar

Josebel Akel Fares

José Alberto Silva de Sá

Juarez Antônio Simões Quaresma

Lia Braga Vieira

Maria das Graças da Silva

Marília Brasil Xavier

Núbia Suely Silva Santos

Robson José de Souza Domingues

Pedro Franco de Sá

Tânia Regina Lobato dos Santos

Valéria Marques Ferreira Normando

Willame de Oliveira Ribeiro
José Queiroz de Miranda Neto
Luiz Augusto Soares Mendes

Leonardo Pantoja Corrêa
Ruth Helem Veiga Cardoso

Org.

DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS E
MORADIAS NA
AMAZÔNIA PARAENSE

Realização

Universidade do Estado do Pará - UEPA
Centro de Ciências Sociais e Educação - CCSE/UEPA
Editora da Universidade do Estado do Pará - EDUEPA



Revisão

Adonai da Silva de Medeiros

Normalização

Rosilene Rocha

Designer Gráfico /Capa

Flávio Araujo

Diagramação

Odivaldo Teixeira Lopes

Apoio Técnico

Bruna Toscano Gibson

Arlene Sales Duarte Caldeira

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
EDITORA DA UEPA - EDUEPA

D583

Dinâmicas imobiliárias e moradias na Amazônia Paraense / Willame de Oliveira Ribeiro ; José Queiroz de Miranda Neto ; Luiz Augusto Soares Mendes ; Leonardo Pantoja Corrêa ; Ruth Helem Veiga Cardoso (Org.). – Belém : EDUEPA, 2026.

461 p. : il. - (Coleção Beira)

Inclui bibliografias

ISBN: 978-85-8458-080-4

1. Mercado imobiliário. 2. Belém – espaço metropolitano. 3. Castanhal – moradia - loteamento. 4. Marabá – residências horizontais. 5. Altamira – UHBM – dispersão urbana. 6. Incorporadora Valle Empreendimentos. 7. Programa Minha Casa Minha Vida. 8. Território de mercado – Território de exclusão. 9. Ocupações precárias. 10. Expansão periférica. 11. Dialética – espaço de moradia e escola. 12. Inclusão/exclusão – aluno – deficiência visual. I. Ribeiro, Willame de Oliveira. II. Miranda Neto, José Queiroz de. III. Mendes, Luiz Augusto Soares. IV. Corrêa, Leonardo Pantoja. V. Cardoso, Ruth Helem Veiga. VI. Título.

CDD 307.7609811 – 22.ed.

Ficha Catalográfica: Rosilene Rocha CRB-2/1134.

Editora filiada



Editora da Universidade do Estado do Pará - EDUEPA

Travessa D. Pedro I, 519 - CEP: 66050-100

E-mail: eduepa@uepa.br

Telefone: (91) 3284-9112



@eduepaoficial



Editora da UEPA

SUMÁRIO

PREFÁCIO	9
Everaldo Santos Melazzo	
APRESENTAÇÃO	11
Willame de Oliveira Ribeiro José Queiroz de Miranda Neto Luiz Augusto Soares Mendes Leonardo Pantoja Corrêa Ruth Helem Veiga Cardoso	
PARTE 1: FINANCEIRIZAÇÃO E DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS.....	19
1. A estruturação do circuito imobiliário no município de Belém (PA) sob a lógica da financeirização	20
Sandro Brito Ferreira José Queiroz de Miranda Neto	
2. O mercado imobiliário na região de Belém e a extensificação urbano-metropolitana	40
Luiz Augusto Soares Mendes	
3. Financeirização imobiliária e produção do espaço metropolitano de Belém	60
Ruth Helem Veiga Cardoso Willame de Oliveira Ribeiro Luiz Augusto Soares Mendes	
PARTE 2: O MERCADO IMOBILIÁRIO E OS PROCESSOS DE DIFERENCIAÇÃO, SEGREGAÇÃO E FRAGMENTAÇÃO	102
4. Incorporação imobiliária, divisão social do espaço urbano e produção de loteamentos abertos e espaços fechados de moradia em Castanhal-PA	103
Larissa Victoria Fernandes Gouveia Flávio Avelino de Sales Junior Willame de Oliveira Ribeiro	

5. Dinâmicas imobiliárias e divisão social do espaço: a produção de residenciais horizontais abertos e fechados na cidade de Marabá-PA..... 152

Jouvane Mateus Silva do Nascimento
Leonardo Pantoja Corrêa
Willame de Oliveira Ribeiro

6. UHBM e a dispersão urbana em Altamira-PA: a produção imobiliária e a expansão periférica entre 2011 e 2025 184

José Queiroz de Miranda Neto
Gabriela Santos Maia da Silva

7. A incorporadora Valle Empreendimentos e a produção de loteamentos abertos em cidades do estado do Pará..... 226

Yago Ryan Silva Silveira
Willame de Oliveira Ribeiro

8. Dos grandes conjuntos habitacionais à produção fracionada, entre avanços e contradições: as mudanças no mercado imobiliário de Castanhal-PA a partir do Programa Minha Casa Minha Vida..... 250

Anderson de Sousa Carvalho
Willame de Oliveira Ribeiro

9. Entre territórios de mercado e territórios de exclusão: práticas cotidianas de mobilidade e fragmentação socioespacial na cidade de Castanhal/PA 274

Rayan Carrera

PARTE 3: MORADIAS PRECÁRIAS..... 307

10. Vivendo mal no paraíso: a produção de ocupações precárias em Mosqueiro e Salinópolis, Pará 308

Danielle Taborda dos Santos
Edjandson Dias Pinto
Jussara Gabrielly Moura Sales
Natália Souza Pinheiro
Rafael Sammy Sadala Brito
Willame de Oliveira Ribeiro

11. Ocupações precárias e direito à cidade em Benevides - Pará 346

Fernanda Galvão Botelho
Willame de Oliveira Ribeiro

12. Direto à cidade e justiça espacial nas ocupações precárias de Santa Bárbara do Pará: um estudo de caso na Comunidade do Juquilândia..... 368

Leandro Maciel Sarrazin da Rosa
Willame de Oliveira Ribeiro

13. Moradia precária e direito à cidade: estudo de caso da ocupação Sete de Setembro, em Santo Antônio do Tauá, PA 393

Kelly Vale

14. A dialética entre espaço de moradia e escola na produção da inclusão/exclusão de alunos com deficiência visual na rede pública municipal de ensino de Belém, Pará 418

Larissa Oliveira Mesquita Ribeiro

AUTORES..... 455

COLEÇÃO BEIRA / EDUEPA..... 460

PREFÁCIO

Ao concluir a leitura da obra *Dinâmicas Imobiliárias e Moradias na Amazônia Paraense*, estruturada em três partes e quatorze capítulos, duas constatações se impuseram de imediato. A partir delas, inicio este prefácio, cuja elaboração me honra, em razão do convite formulado pelos organizadores.

A primeira constatação refere-se à relevância de análises e interpretações que se dedicam a apresentar, à Geografia brasileira, os multifacetados processos de urbanização que atravessam o território nacional em sua dimensão continental. Tais abordagens se destacam por não homogeneizarem as dinâmicas observadas, mantendo-se abertas à identificação de suas particularidades, sem perder de vista os processos mais gerais que as orientam, tampouco negligenciando as articulações espaciais e temporais que as constituem.

Assumindo o caráter intrinsecamente contraditório dessas dinâmicas, cada capítulo da obra, por meio de estratégias analíticas próprias, oferece ao leitor um conjunto consistente de argumentos acerca dos processos de produção da cidade e da habitação. Esses processos são compreendidos a partir da tensão entre o acesso a direitos e a expansão da forma mercadoria, elemento crucial para a dinâmica contemporânea de expansão do capitalismo.

As conclusões apresentadas ao longo dos capítulos, fundamentadas na pesquisa metodologicamente orientada, estão longe de ser triviais. Ao contrário, evidenciam estratégias econômicas e lógicas espaciais que engendram mecanismos de inclusão e exclusão, bem como processos de segregação e, de modo crescente, de fragmentação socioespacial. Tais dinâmicas produzem as cidades na Amazônia paraense e condicionam, de

maneira diferenciada, o acesso e o consumo da habitação, articulando múltiplas escalas e dimensões.

A segunda constatação decorre, em grande medida, da primeira. Trata-se não apenas de reconhecer, mas de parabenizar os(as) organizadores(as) e autores(as) pela decisão de desenvolver suas investigações no âmbito de grupos de pesquisa articulados em redes. Participam dessa iniciativa três instituições — Universidade do Estado do Pará (UEPA), Universidade Federal do Pará (UFPA) e Universidade Federal Rural da Amazônia (UFRA) —, nas quais docentes e discentes, tanto da graduação quanto da pós-graduação, atuam de forma integrada e colaborativa.

Adicionalmente, esses núcleos de pesquisa conectam-se a uma rede nacional dedicada ao estudo das dinâmicas imobiliárias e fundiárias que orientam a produção e o consumo das cidades brasileiras. Essa rede, coordenada pelo Observatório Nacional de Dinâmicas Imobiliárias (ONDi), contou com financiamento decisivo do CNPq e segue mobilizando pesquisadores de diversas universidades, distribuídas por todas as macrorregiões do país.

É no âmbito dessas articulações em rede — baseadas na troca contínua e no debate crítico — que se viabiliza o avanço do conhecimento científico. Tal avanço é fundamental para a formulação de políticas públicas capazes de enfrentar a dimensão socioespacial da vida urbana no Brasil, marcada, simultaneamente, por intensa heterogeneidade e pela persistência de desigualdades estruturais.

As duas constatações que emergiram ao término da leitura desta obra certamente também se farão presentes aos demais leitores, aos quais convido a percorrer suas páginas. Trata-se de uma oportunidade de conhecer um Brasil concreto e específico, cuja compreensão é condição indispensável para a construção de projetos de transformação orientados pelos princípios da inclusão e da garantia de direitos.

Presidente Prudente, abril de 2026

Everaldo Santos Melazzo

APRESENTAÇÃO

*Tudo muda ao teu redor, o que era certo, sólido
Dissolve, desaba, dilui, desmancha no ar
No moinho, giram as pás, e o tempo vira pó
De grão em grão, por entre os dedos, tudo parece escapar
(O olho do furacão, canção de Humberto Gessinger, 1999)*

*A casa ao lado à venda, a da esquina no chão
Não se surpreenda se o próximo for você
(Maioral, canção de Humberto Gessinger, 2019)*

Os trechos das músicas de Humberto Gessinger fazem alusão às rápidas transformações no mundo contemporâneo e ao modo como elas atingem elementos fundamentais da vida em sociedade, como a moradia. Não se trata de um ponto de vista nostálgico ou de uma aversão à mudança, mesmo porque o que se tinha antes não estava livre de problemas, todavia, o novo tem, com frequência, não apenas mantido os problemas de antes, mas os potencializado.

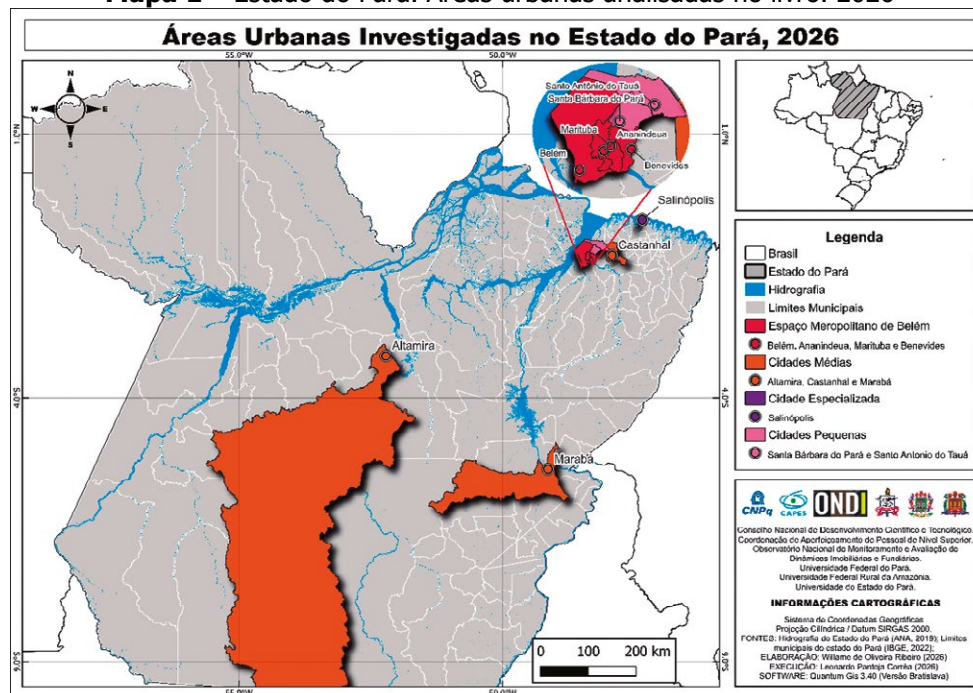
O processo de urbanização vivenciado atualmente no Brasil remete a essa realidade, uma vez que tem provocado significativas transformações nas cidades e fora delas e, em muitos casos, aprofundado problemas existentes. As desigualdades sociais e suas múltiplas reverberações espaciais compõem esse cenário. No início dos anos 1990, Santos (1993, p. 10) reconhecia, na urbanização brasileira, “[...] uma crescente associação com o da pobreza, cujo lócus passa a ser, cada vez mais, a cidade, sobretudo a grande cidade”. Na terceira dé-

cada do século XXI, a constatação de Milton Santos permanece válida, contudo, o modo como a urbanização se associa à pobreza ou a articula nas cidades e nos espaços que, mesmo fora dela, estão sob efeito da urbanização, tem ganhado novos contornos.

Nas cidades brasileiras, especialmente nas grandes e médias, as lógicas de segmentação socioespacial têm se aprofundado e, em alguns casos, reestruturando-as, por meio do processo de fragmentação socioespacial (Sposito; Sposito, 2020). Nesse contexto, as dinâmicas imobiliárias possuem papel relevante. Segundo Capel (2013, p. 175), “o mercado imobiliário e do solo urbano é o mecanismo básico de segregação espacial em uma sociedade socialmente estratificada com diferentes níveis de renda”. Busca por conforto, *status*, segurança, tranquilidade e diversos outros aspectos, sejam eles inerentes à vida humana ou efeitos colaterais da sociedade capitalista atual, todos são aproveitados na potencialização da terra urbana e da moradia como mercadoria. Aos cada vez mais numerosos grupos que não conseguem efetivamente acessar esse direito convertido em mercadoria, resta a produção de moradias precárias.

São essas contradições o objeto da obra “Dinâmicas Imobiliárias e Moradias na Amazônia Paraense”, que analisa alguns dos espaços urbanos mais complexos do estado do Pará, envolvendo o espaço metropolitano de Belém (Belém, Ananindeua, Marituba e Benevides), as cidades médias de Castanhal, Marabá e Altamira, a cidade especializada de Salinópolis e as pequenas cidades de Santo Antônio do Tauá e Santa Bárbara do Pará (mapa 1).

Mapa 1 – Estado do Pará. Áreas urbanas analisadas no livro. 2026



Fonte: Elaboração própria (2026).

Os resultados apresentados advêm de um conjunto amplo de pesquisas, porém, principalmente originados das investigações desenvolvidas pela equipe do estado do Pará no âmbito do “Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias - ONDi” (Chamada nº 40/2022 - Linha 3B - Projetos em Rede - Políticas públicas para o desenvolvimento humano e social - Pro-Humanidades 2022, do Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico - CNPq), coordenado pelo Prof. Everaldo Melazzo (UNESP- Presidente Prudente). A equipe Pará do ONDi é composta por pesquisadores da Universidade do Estado do Pará – UEPA, da Universidade Federal do Pará – UFPA e da Universidade Federal Rural da Amazônia – UFRA, envolvendo docentes de graduação e pós-graduação e discentes de doutorado, mestrado e graduação da área de geografia.

A obra demonstra que, na Amazônia paraense, a expansão do circuito imobiliário não se restringe à sua dimensão financeirizada, mas se

manifesta de forma multifacetada, envolvendo diferentes agentes capitalizados, escalas de atuação e formas de produção do espaço. Incorporadoras de distintos portes, promotores locais e regionais, proprietários fundiários e agentes financeiros participam, de maneira articulada e desigual, da produção do espaço urbano. Nesse processo, destaca-se a forte influência do Estado, cuja atuação como indutor, regulador e financiador condiciona os ritmos da produção imobiliária e a própria estruturação socioespacial das cidades. A fronteira urbano-imobiliária (Mendes, 2022)¹, conceito atual e em metamorfose no espaço urbano paraense, evidencia o potencial de atuação e a força de modificação de vários agentes produtores do espaço urbano no mercado imobiliário e na produção da moradia.

Ao mesmo tempo, a obra trata a precarização dos diferentes habitares, colocando a moradia como um subproduto estrutural do movimento de acumulação do setor imobiliário. Demonstra-se, assim, que há diversos mercados intraurbanos, que são marcados por um setor imobiliário que é progressivamente capturado por lógicas de valorização, mercantilização e “seletividade espacial” – que se colocam como produto, meio e condição da reprodução do capitalismo na realidade amazônica, ordenado por uma lógica de acumulação e exclusão.

A moradia, convertida em ativo econômico e meio de reprodução do capital, torna-se acessível de forma desigual, excluindo amplos segmentos sociais e produzindo formas diversas de inserção precária no urbano. Desse modo, o livro revela que a urbanização amazônica contemporânea se estrutura a partir de um campo contraditório, no qual valorização e exclusão, formalidade e precariedade, produção mercantil e negação do direito à moradia coexistem, colocando em evidência os desafios para a construção de formas urbanas socialmente mais justas.

A dispersão espacial dos núcleos urbanos investigados expressa diferentes vetores de atuação do capital imobiliário, não restritos ao espaço metropolitano de Belém, ainda que possam manter vínculos em maior

¹ MENDES, L. A. S. **As metamorfoses da metropolização e das dinâmicas imobiliárias na Região Metropolitana de Belém**. Belém: Itacaiúnas, 2022. 310p. Disponível em: <https://editoraitacaiunas.com.br/produto/metamorfoses-metropolizacao-belem/>. Acesso em: 28 out. 2025.

ou menor intensidade com a capital. Tais vetores materializam-se não apenas na produção de novos empreendimentos, mas também nas múltiplas formas de acesso, ou de negação, à moradia. Compreender essas interações, articulando-as às dinâmicas socioeconômicas particulares de cada cidade, constitui elemento que confere maior complexidade às análises realizadas na presente obra.

As cidades estudadas situam-se em distintos níveis hierárquicos e exercem funções e papéis igualmente diversos. Nesse sentido, a pluralidade econômica, social e política contida na dinâmica desses espaços possibilita entender como as repercussões das atividades imobiliárias incidem, com intensidades e formas variadas, tanto na produção do espaço urbano quanto nas condições de moradia, em múltiplos recortes empíricos amazônicos.

É a partir dessas premissas que se desenvolvem, ao longo dos 14 capítulos que se seguem, discussões que abrangem as relações entre as práticas e estratégias do setor imobiliário, produção do espaço urbano e produção social da moradia, articulando agentes, processos e formas, gerais e específicos, identificados em cada uma das cidades estudadas. Busca-se, assim, dar conta da complexidade regional apresentada, bem como oferecer subsídios a análises comparativas com realidades urbanas de outras regiões do país.

A obra está organizada em três partes. A primeira, intitulada “Financeirização e Dinâmicas Imobiliárias”, ocupa-se do mercado imobiliário a partir de suas articulações com o capital financeiro, todavia, concentrando-se na análise da realidade de Belém e em suas particularidades quanto ao tema. Sobretudo pelo fato de que prevalecem em Belém empresas com atuação local e regional e sem capital aberto na bolsa de valores, o que, de modo algum, exclui a manifestação dos mecanismos da financeirização imobiliária, mas sim ampliam a complexidade do processo, demandando investigações atentas.

Três capítulos compõem essa primeira parte: “A formação do circuito imobiliário no município de Belém (PA) e a sua financeirização”, de autoria de Sandro Brito Ferreira e José Queiroz de Miranda Neto; “O

mercado imobiliário na região de Belém e a extensificação urbano-metropolitana”, de Luiz Augusto Soares Mendes; e “Financeirização imobiliária e produção do espaço metropolitano de Belém”, escrito por Ruth Helem Veiga Cardoso, Willame de Oliveira Ribeiro e Luiz Augusto Soares Mendes.

A segunda parte do livro, “O Mercado Imobiliário e os Processos de Diferenciação, Segregação e Fragmentação”, analisa aspectos do mercado imobiliário, como seus agentes, escala de atuação, tipologia de produtos, preços e público para o qual se destina, nas cidades médias de Castanhal, Altamira e Marabá, no estado do Pará. Além disso, são privilegiadas as análises a respeito dos desdobramentos socioespaciais da dinâmica imobiliária e da produção de moradias nestas cidades, especialmente no que concerne aos processos de reestruturação pelos quais essas cidades vêm passando, com o progressivo fortalecimento de lógicas fragmentadoras em detrimento de sua tradicional estruturação centro-periferia.

Seis capítulos compõem essa segunda parte da obra: “Incorporação imobiliária, divisão social do espaço urbano e produção de loteamentos abertos e espaços fechados de moradia em Castanhal-PA”, de Larissa Victoria Fernandes Gouveia, Flávio Avelino de Sales Junior e Willame de Oliveira Ribeiro; “Dinâmicas imobiliárias e divisão social do espaço: a produção de residenciais horizontais abertos e fechados na cidade de Marabá-PA”, escrito por Jouvane Mateus Silva do Nascimento, Leonardo Pantoja Corrêa e Willame de Oliveira Ribeiro; “UHBM e a dispersão urbana em Altamira-PA: a produção imobiliária e a expansão periférica entre 2011 e 2025”, de autoria de José Queiroz de Miranda Neto e Gabriela Santos Maia da Silva; “A incorporadora Valle Empreendimentos e a produção de loteamentos abertos em cidades do estado do Pará”, de Yago Ryan Silva Silveira e Willame de Oliveira Ribeiro; “Dos grandes conjuntos habitacionais à produção fracionada, entre avanços e contradições: as mudanças no mercado imobiliário de Castanhal-PA a partir do Programa Minha Casa Minha Vida”, de Anderson de Sousa Carvalho e Willame de Oliveira Ribeiro; e “Entre territórios de mercado e territórios de exclusão: práticas

cotidianas de mobilidade e fragmentação socioespacial na cidade de Castanhal/PA”, de autoria de Rayan Carrera.

A terceira parte do livro, intitulada “Moradias Precárias”, trata de uma dimensão externa e ao mesmo tempo articulada ao mercado imobiliário, referente aos grupos não absorvidos pelas dinâmicas imobiliárias, em geral, por não disporem de renda suficiente para acessar os produtos disponibilizados pelo mercado, evidenciando, desse modo, a negação do direito à moradia no contexto da sociedade capitalista. As moradias precárias, em grande medida, resultam dessa realidade excludente ou de inclusão precária, como prefere Martins (1997)². As ocupações precárias, conforme utilizado na obra, correspondem às Favelas e Comunidades Urbanas (IBGE, 2024)³ e compõem partes muito expressivas das formas urbanas paraenses, desde o espaço metropolitano de Belém às cidades médias e pequenas cidades.

Os desdobramentos da precariedade da moradia são diversos, sendo alguns deles explorados nos textos. Cinco capítulos compõem essa terceira parte: “Vivendo mal no paraíso: a produção de ocupações precárias em Mosqueiro e Salinópolis, Pará”, de autoria de Danielle Taborda dos Santos, Edjandson Dias Pinto, Jussara Gabrielly Moura Sales, Natália Souza Pinheiro, Rafael Sammy Sadala Brito e Willame de Oliveira Ribeiro; “Ocupações precárias e direito à cidade em Benevides – Pará”, de Fernanda Galvão Botelho e Willame de Oliveira Ribeiro; “Direito à cidade e justiça espacial nas ocupações precárias de Santa Bárbara do Pará: um estudo de caso na Comunidade do Juquilândia”, escrito por Leandro Maciel Sarrazin da Rosa e Willame de Oliveira Ribeiro; “Moradia precária e direito à cidade: estudo de caso da ocupação Sete de Setembro em Santo Antônio do Tauá, PA”, de autoria de Kelly Vale; “A dialética entre espaço de moradia e escola na produção da inclusão/exclusão de alunos com deficiência visual na rede pública municipal de ensino de Belém, Pará”, de Larissa Oliveira Mesquita Ribeiro.

² MARTINS, J. S. **Exclusão social e a nova desigualdade**. São Paulo: Paulus, 1997.

³ IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Nota metodológica sobre a mudança de aglomerados subnormais para favelas e comunidades urbanas**. Rio de Janeiro: IBGE, 2024. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=2102062>. Acesso em: 19 nov. 2025.

As três partes que compõem a obra não constituem, portanto, blocos isolados, mas dimensões articuladas de um mesmo processo. A primeira examina os fundamentos e mecanismos das dinâmicas imobiliárias e sua conexão direta com o fenômeno em escala global. A segunda evidencia seus efeitos na reestruturação da cidade e no aprofundamento das diferenciações socioespaciais em importantes cidades do cenário amazônico. E a terceira, por sua vez, revela a precarização da moradia como expressão contraditória desse movimento. Assim, a obra demonstra que produção imobiliária, reorganização do espaço e exclusão habitacional são momentos interdependentes de uma mesma dinâmica contemporânea.

Pretende-se, a partir desta obra e do exame das realidades concretas das cidades paraenses, desenvolver reflexões que contribuam para a compreensão da produção do espaço urbano e das transformações recentes nessas cidades, pois, se a mudança é inevitável, como sugerem os versos de Humberto Gessinger, “o que era certo, sólido, dissolve, desaba, dilui, desmancha no ar”, tal mudança não pode ocorrer de modo indiferente à busca por elementos que permitam a análise crítica e a construção de alternativas mais justas quanto ao acesso a este direito fundamental: a moradia.

**Willame de Oliveira Ribeiro
José Queiroz de Miranda Neto
Luiz Augusto Soares Mendes
Leonardo Pantoja Corrêa
Ruth Helem Veiga Cardoso**

Belém, Altamira, fevereiro de 2026.

PARTE 1

FINANCEIRIZAÇÃO E DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS



1. A ESTRUTURAÇÃO DO CIRCUITO IMOBILIÁRIO NO MUNICÍPIO DE BELÉM (PA) SOB A LÓGICA DA FINANCEIRIZAÇÃO⁴

**Sandro Brito Ferreira
José Queiroz de Miranda Neto**

Introdução

O capitalismo contemporâneo é marcado pelo aprofundamento e generalização das finanças em escala global. Chesnais destaca que um “montante extraordinariamente elevado de títulos [...] se apresenta aos olhos dos que os detêm [...] como um ‘capital’, um direito permanente de receber fluxos de rendas regulares” (Chesnais, 2010, p. 97). Esse processo tem impulsionado uma crescente financeirização da economia, na qual o espaço urbano passa a ser tratado como ativo financeiro, sujeitando-se à lógica da especulação e valorização do capital.

O mercado financeiro influencia diretamente os rumos da economia global, refletindo-se na volatilidade das bolsas de valores e no comportamento dos agentes econômicos. Em um boletim do Portal G1, de dezembro de 2008, destacava-se: “Bolsa alternou momentos de euforia e depressão ao longo do ano. Mercado brasileiro acumulou perdas de 41,22% em 2008”. Esses ciclos de alta e baixa evidenciam como a dinâmica financeira impacta diferentes setores econômicos, incluindo o imobiliário, que se insere nessa lógica especulativa.

Em Belém, esse movimento tornou-se evidente a partir de meados dos anos 2000, período em que incorporadoras nacionais de capital aberto começaram a atuar de forma expressiva na cidade, contribuindo para transformações espaciais importantes, sobretudo na área central. Essa mudança ocorreu em virtude do acesso facilitado dessas empresas

⁴ Resultados parciais da Tese de Doutorado de autoria de Sandro Brito Ferreira, intitulada “Reestruturação metropolitana e financeirização da moradia: uma análise a partir de Belém-PA”, em desenvolvimento no âmbito do Programa de Pós-Graduação em Geografia – PPGeo/UFGA, sob orientação do Prof. Dr. José Queiroz de Miranda Neto.

ao mercado financeiro e pela flexibilização regulatória do setor imobiliário no Brasil.

Diante dessa mercantilização generalizada de títulos lastreados em mercadorias, Harvey (2011) enfatiza que até mesmo a produção espacial se torna refém dos desígnios desse mercado, pelo qual circulam diferentes tipos de papéis como ações, fundos, letras de créditos imobiliários, debêntures, entre outros. Nesse contexto, nota-se a importância desse movimento geográfico do capital para a reafirmação das centralidades urbanas já existentes, particularmente da área central de Belém. Desse modo, torna-se fundamental levantar algumas questões, tais como: por que essa dinâmica associada ao mercado imobiliário só chegou ao Brasil em meados dos anos 2000 e, especificamente, a partir de 2005 em Belém? Qual foi o papel do Estado brasileiro nesse processo? Quais critérios foram adotados pelas incorporadoras nacionais para investimentos na área central da capital paraense?

Com base nessas questões, o presente artigo objetiva compreender a constituição do circuito imobiliário residencial em Belém entre os anos de 2005 e 2015, analisando as mudanças nos sistemas de produção e circulação de imóveis que justificaram a entrada das incorporadoras nacionais de capital aberto nessa cidade. Para tanto, utilizou-se como referencial teórico-metodológico obras de autores como Harvey (2011), Chesnais (1996, 2010), Lefebvre (1999), entre outros. Aliado a isso, foram coletados e tratados dados quali-quantitativos provenientes das Ofertas Públicas de Ações disponíveis em dissertações, teses e relatórios financeiros anuais e trimestrais das incorporadoras, divulgados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos próprios sites das empresas.

Os resultados revelaram que a acumulação e centralização de capitais nas mãos dessas incorporadoras nacionais, combinadas à ação estratégica do Estado brasileiro, impulsionaram a reafirmação das centralidades urbanas já consolidadas, como a área central de Belém. Ademais, o mapeamento dos empreendimentos imobiliários residenciais das incorporadoras na capital paraense confirmou a preferência pela região central, revelando uma tendência de investimentos com foco

nas classes sociais solváveis, especialmente em projetos de alto padrão construtivo, criando um ambiente urbano favorável à reprodução dessa situação espacial.

Capital financeiro-imobiliário: os fundos de investimentos imobiliários e as OPAs

Os anos de 2005 em diante demarcam um novo momento da produção capitalista da moradia em Belém. Esse novo momento, contudo, esteve relacionado com o quadro nacional no período. Com a valorização real do salário mínimo, pleno emprego, taxa de juros relativamente baixa e desregulamentação do mercado de capitais para o setor imobiliário, Belém passou a receber investimentos de incorporadoras nacionais vinculadas ao que Harvey (2009, p. 154) chamou de “empreendimentismo com papéis”.

Para melhor elucidar essa dinâmica, discorre-se sobre as formas que a financeirização assume na produção imobiliária capitalista brasileira, sob o comando das incorporadoras nacionais de capital aberto.

A financeirização da produção imobiliária capitalista e suas principais características no Brasil

A instituição do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) em 1997 e seus desdobramentos nos anos seguintes criaram um ambiente jurídico favorável ao desenvolvimento do mercado de capitais com base na produção e no consumo de imóveis. Aliado a isso, o processo de concentração e centralização de capital sob o comando de algumas incorporadoras nacionais exigiu delas mudanças que permitissem a elas ampliarem suas receitas. Dentre essas mudanças, a abertura de seu capital junto às bolsas de valores.

Esse alastramento da financeirização para o setor imobiliário brasileiro abriu um novo campo de aplicação de capital para os fundos de investimentos, inclusive fundos estrangeiros, que puderam comprar ações de incorporadoras quando estas realizavam suas Ofertas Públicas de Ações (OPAs). No quadro 1 abaixo, podemos visualizar alguns fundos de investimentos estrangeiros aplicados na compra de ações de incorporadoras nacionais.

Quadro 1 – Fundos de Investimentos Estrangeiros e Incorporadoras nacionais

Capitais estrangeiros	Incorporadoras nacionais
Marsico Capital Management	Gafisa
Marsico Capital Management	PDG
Carmignac	Cyrela
Paladin Prime Investors	Inpar

Fonte: Elaborado pelos autores com base em Santos (2015).

Esses fundos estão lastreados em imóveis e podem ser divididos em cotas comercializáveis. Tudo é transformado em mercadoria e, como tal, estão sujeitas à precificação. No caso das cotas dos fundos imobiliários, a localização da propriedade é um elemento indispensável na hora de precificá-las, isso porque, de acordo com Monteiro Júnior (2019, p. 1786), “para um fundo imobiliário, a propriedade de terras e imóveis são o lastro financeiro que garantem o pagamento de dividendo aos seus investidores”. Ora, o valor desses dividendos é maior quanto melhor for a localização dos terrenos e imóveis, pois ela permite aos incorporadores cobrarem tanto pelo valor de uso da moradia quanto pelos múltiplos valores de uso da organização espacial no interior da qual se encontra a propriedade imobiliária.

Como os fundos imobiliários são uma comunhão de recursos usados para comprar vários tipos de ativos financeiros ligados ao setor imobiliário ou para comprar o próprio imóvel, eles estão, por isso, interessados na reprodução capitalista do espaço (Harvey, 2011). Exemplos de ativos, poderíamos sublinhar as debêntures, as letras de créditos imobiliários (LCI) e as ações de incorporadoras. A figura 1 ilustra bem a dinâmica dos Fundos de Investimentos Imobiliários - FIIs.

Figura 1 – Agentes financeiros e compra de ativos imobiliários



Fonte: Elaborado pelos autores (2025).

Ao negociar várias cotas, isso permitiu aos grandes investidores reunir a soma de valores de pequenos investidores que não teriam, por exemplo, condições de comprar um *shopping*, mas conseguem comprar, imaginemos, uma cota de 5.000 reais de um FIIs. Agora, é importante lembrar que esse tipo de fundo é classificado como fechado, isto é, o cotista não pode simplesmente pedir o resgate do dinheiro aplicado para o gestor, com quem ele negociou a compra. Para obter antecipadamente os valores na forma de dinheiro, ele terá que vender sua cota para outro investidor.

Por esse motivo, o cotista tem que recorrer ao mercado secundário se quiser antecipar a transformação do seu título em dinheiro. Assim, esse procedimento pode acontecer inúmeras vezes. Obviamente que, para quem dispõe de investimentos no fundo, é interessante que a área em que se encontra o imóvel se valorize mais ainda, pois, desse modo, é possível vender sua cota a um preço maior do que o preço inicial, adquirindo, com isso, um ganho de capital. É nesse sentido que se pode dizer que a especulação imobiliária serve à e é servida pela especulação financeira.

Os fundos podem estar baseados em diferentes tipos de imóveis, a exemplo de imóveis usados por agências bancárias ou por grandes redes de supermercado, inclusive com contratos de aluguel já em vigor. Entretanto, a decisão por essa ou aquela compra depende tam-

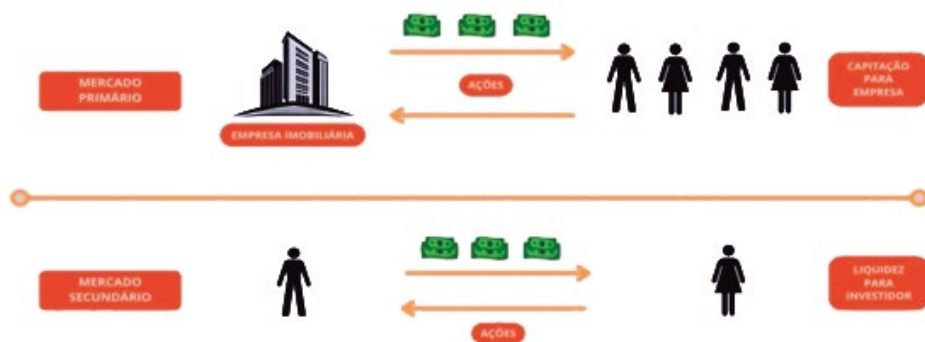
bém da localização dos imóveis e não apenas do seu tipo de uso. Ora, o sucesso para a venda de um espaço de consumo (Lefebvre, 1999), como o *Shopping Center*, a um fundo depende da acessibilidade desse espaço comercial e da presença de potenciais consumidores em seu entorno. Por isso, à medida que se constroem assentamentos residenciais de melhor padrão construtivo e estes são adquiridos por pessoas com melhores condições financeiras, há uma tendência ao aparecimento de investimentos no setor terciário pelo circuito superior da economia urbana⁵.

Como a lógica do capital é a de acumulação perpétua, a compra e a venda de ações não se encerra com a primeira negociação. Tanto a empresa pode abrir uma nova oferta como aquele que é proprietário da ação pode vendê-la para outrem. Nesse processo, os analistas de mercado demonstram claro interesse na reestruturação espacial. Por isso, a dinâmica da produção capitalista do espaço em escala ampliada é alçada a parâmetro para o desenvolvimento do mercado secundário de ações, momento, é sempre bom reforçar, no qual a especulação imobiliária se integra com a especulação financeira, inflando o preço das ações das incorporadoras de capital aberto.

A figura 2 ajuda a elucidar a diferença entre o mercado primário e secundário de ações. Mediante análise da figura, podemos notar que, no mercado secundário, as transações de compra e venda de ações já não se relacionam diretamente com a corporação. Desse modo, a venda delas não representa a entrada de mais capital para os cofres da empresa, mas sim a mudança de sócio-proprietário da companhia.

⁵ Segundo a teoria do professor Milton Santos (2004), o circuito superior da economia urbana é composto por atividades econômicas de grande dimensão, ligadas a processos modernos e com relações mais estreitas com a economia global.

Figura 2 – Mercado primário e secundário de ações



Fonte: Elaborado pelos autores (2025).

Apesar disso, quanto maior o preço das ações, maior o valor de mercado da companhia. Daí a importância das incorporadoras apresentarem investimentos classificados como promissores para o mercado imobiliário no qual elas atuam.

Uma próxima venda de ações da incorporadora, portanto, pode se pautar no seu valor de mercado ou no valor das ações da mesma, negociadas nas bolsas de valores. Por isso, mesmo que no mercado secundário, as vendas dos títulos não representem uma transferência dos valores para o caixa da empresa, a sua valorização é importante para definir o valor de mercado da companhia incorporadora.

A área central de Belém: objeto da ação das incorporadoras nacionais de capital aberto

Passa-se, agora, a examinar como a atuação de incorporadoras nacionais de capital aberto reforçou o peso da centralidade urbana da área central de Belém⁶, valorizando-a ainda mais. Com isso, houve o aumento da presença de empresas ligadas ao circuito superior da economia urbana nessa localidade.

⁶ A demarcação da área central da capital paraense usa como referência histórico-geográfica a chamada Primeira Léguas Patrimonial de Belém, concedida pela corte real à Câmara Municipal de Belém no ano de 1627. Para a visualização de seus limites, foi erguido, à época, um marco de madeira, atualmente de concreto, no que hoje compreende ao trecho da Avenida Almirante Barroso que fica no bairro do Marco.

Destacam-se cinco incorporadoras nacionais, a Gafisa, a Inpar, a Agra, a Cyrela e a antiga PDG, todas com investimentos no interior da área central de Belém. A presença dessas incorporadoras sinalizava para a possibilidade de áreas extremamente caras serem adquiridas para a construção de torres residenciais, uma vez que as empresas locais se mostravam incapazes de adquiri-las dado o grande volume de recursos requerido para a compra e a modificação de certos terrenos.

Desse modo, a abertura do capital dessas empresas foi fundamental para que elas pudessem se capitalizar em patamares mais ampliados, ao ponto de adquirirem terrenos em vários estados do país. A Gafisa, por exemplo, faz sua primeira Oferta Pública de Ações (OPAs) em 2007, e arrecadou cerca de 1,2 bilhões de reais, “contando com cerca de 67% de participação estrangeira” (Ventura Neto, 2012, p. 153).

Nesse mesmo ano, a Gafisa já pretendia fazer uma Oferta Global de Ações na BNY. Ela planejava vender até 774,3 milhões de dólares, com o preço máximo de cada ação equivalente a 16,97 dólares (Reuters, 2007). A cotação dessas ações depende, dentre outras coisas, dos lucros auferidos pela empresa ao longo dos anos. Em 2007, por exemplo, o lucro da companhia foi da ordem de 126 milhões de reais, 79 milhões a mais se comparado ao ano anterior (Gafisa, 2008).

Na medida em que o cenário se mostrava positivo, as chances das ações se valorizarem eram maiores, mesmo que isso não representasse a entrada de mais recursos no caixa da empresa. Não obstante, a Gafisa ganhava com a especulação financeira, pois o valor de mercado da empresa é determinado, em parte, pela cotação de suas ações nas bolsas de valores.

É compreensível que muitas empresas de grande porte recorram cada vez mais a esse tipo de prática para garantir a continuidade da valorização ou ampliação de seu capital, mesmo que de forma fictícia, ou seja, mesmo que sem um lastro material real. A esse respeito, Teixeira e Ferreira (2015, p. 191) reforçam que esse capital fictício compreende a “toda rentabilidade proveniente da valoração derivada e artificial de um capital aplicado, já sem atuação na produção”. Os autores querem dizer que a prática de investidores que aplicam seu capital-dinheiro para ob-

ter mais capital-dinheiro sem usá-lo na compra de matérias-primas e/ou maquinários, para viabilizar a produção de mercadorias, é cada vez mais recorrente no cenário atual da globalização financeira.

Assim, com seu caixa capitalizado, a Gafisa foi capaz de comprar um terreno amplo na área central de Belém, um obstáculo até então intransponível para as incorporadoras locais. De acordo com Ventura Neto (2012, p. 206), o alto custo de incorporação e de edificação de determinados terrenos no centro “havia se transformado em barreiras ao incorporador local, tanto pelas suas dimensões e preço final, quanto pela quantidade de capital necessário para eliminar as estruturas existentes”. Salienta-se, portanto, que esse novo momento permitiu a aquisição de áreas até então usadas apenas para fins de especulação e, como consequência da aquisição, o aumento da densidade imobiliária vertical capitalista.

Localizado na Av. Conselheiro Furtado, bairro da Cremação, o condomínio *Parc Paradiso* da Gafisa conta com imóveis de até quatro dormitórios, área com piscinas, quadra poliesportiva, academia, espaço gourmet, quadra de tênis, bicicletário, campo de futebol, brinquedoteca e espaço verde. Além dessas características do imóvel e do espaço condominial, a localização permite aos moradores acesso mais rápido a equipamentos urbanos públicos e privados importantes para a vida cotidiana no ambiente urbano, tais como a Praça da República e a Praça Batista Campos, bem como ao Shopping Pátio Belém e ao Shopping Boulevard, sem contar a proximidade com o Supermercado Líder, a poucos metros do edifício.

Se for verdade que os atributos dos imóveis são importantes para lhes atribuir preços, a localização, sem sombra de dúvida, é também fundamental. Assim, quando as incorporadoras optam por terrenos no centro metropolitano é porque “a localização será decisiva para a fixação dos preços e condições diferenciais de comercialização da moradia” (Ribeiro, 2015, p. 72). Não há, nessas condições, necessidade das corporações oferecerem serviços econômicos e comerciais no interior da área condominial, uma vez que o entorno ou a localização já oferece tais atributos espaciais de maneira bastante diversificada. Essa vantagem locacional é explorada pela Gafisa na hora de compor o preço dos imóveis.

A incorporadora Inpar, por seu turno, nasceu em 1992 no estado de São Paulo, e realizou sua primeira OPAs em 2007, por meio da qual conseguiu captar cerca de 756 milhões de reais (Inpar, 2007), “com uma participação estrangeira de quase 70% no total das ações negociadas” (Ventura Neto, 2012, p. 154). Em 2008, o fundo imobiliário *Paladin Prime Residential Investors* tornou-se o principal acionista do bloco de controle da empresa, o que parece confirmar a observação de Mariana Fix (2009), segundo a qual “existe no Brasil, um movimento de compra de empresas brasileiras do mercado imobiliário por estrangeiros, o que precisa ser investigado” (Fix, 2009, p. 55). Entretanto, é importante ponderar que, da mesma forma que o fundo estrangeiro se tornou sócio majoritário da Inpar, através do mercado secundário de ações, ele pode vendê-las mais adiante, a depender das condições do mercado setorial no qual o seu capital fora aplicado.

Conforme o próprio site da incorporadora, a Inpar é uma companhia que atua em todas as etapas da incorporação imobiliária, ou seja, desde a aquisição de terrenos, passando pelo desenvolvimento de projetos, execução das obras e, por fim, a venda das unidades. Com origem na metrópole paulista, a empresa desenvolveu projetos para diferentes segmentos, como empreendimentos de uso misto, lajes corporativas, prédios médicos, centros comerciais e, é claro, prédios residenciais. Assim como outras incorporadoras, com o crescimento do setor imobiliário no país e com o desenvolvimento do mercado de capitais, a empresa passou a atuar em vários estados, inclusive no Pará, particularmente em Belém. Porém, conforme Ventura Neto (2012), a presença da empresa na capital paraense durou pouco, bem como a sua associação com a empresa local Status construções, que, no final das contas, ficou responsável pela obra e entrega do Edifício residencial Altos do Umarizal, localizado no bairro de Nazaré, um dos bairros mais nobres de Belém.

Entregue somente em 2014, o condomínio Altos do Umarizal conta com apartamentos de 177 m² a 359 m², com três a quatro quartos e com três a quatro vagas de garagem. Além disso, conta com salão de festas, piscinas, academia, *lan house*, quadra poliesportiva e churrasqueira.

Atualmente, conforme sites de vendas de imóveis, é possível comprar um apartamento de 177 m² a R\$ 2.500.000 e o de 359 m² a R\$ 3.150.000, nesse condomínio.

A presença de vários empreendimentos imobiliários de médio e alto padrão construtivo no mesmo bairro e/ou em bairros adjacentes ao Condomínio Altos do Umarizal fez e faz com que “o solo seja ocupado pelas atividades econômicas que mais podem pagar pelo seu uso” (Ribeiro, 2015, p. 74). Desse modo, é comum a presença de clínicas médicas especializadas, hospitais, *shoppings*, universidades privadas, redes de supermercados, centros culturais e turísticos espalhados pelos bairros de Nazaré, Umarizal, Reduto e Campina.

Outra incorporadora nacional de capital aberto em Belém foi a Agra, fundada em 1996 também no estado de São Paulo. Conforme apontou Ventura Neto (2012, p. 153-154), em 2007, a Agra “realiza sua OPA na BM&FBOVESPA, meio pelo qual arrecada pouco mais de R\$ 786 milhões, com participação estrangeira de, aproximadamente, 67% no total das ações negociadas”. Apesar disso, em 2008, a Cyrela Brazil Realty S.A. compra a Agra Empreendimentos Imobiliários, numa transação que chegou a um valor de cerca de 1,5 bilhão de reais, o que contribuiu para reforçar o processo de centralização de capital⁷ no setor. De acordo com o diretor de relações com investidores da Cyrela, Luis Largman, a corporação “vai se destacar ainda mais como a maior empresa do setor (no Brasil), com maior banco de terrenos, maior número de lançamentos e valor de mercado” (G1, 2008).

De fato, a Cyrela desponta no mercado imobiliário brasileiro. Nasceu no estado de São Paulo em 1962, a empresa forma uma *joint venture* com a companhia Argentina IRSA. Em 2005, surge a Cyrela Brazil Realty S. A. Empreendimentos e Participações e, em setembro do mesmo ano, a empresa realiza sua Primeira Oferta Pública de Ações (IPO) no Novo Mer-

⁷ De acordo com Lencioni (2014, p. 29), em referência ao setor imobiliário, “o processo de centralização do capital se dá por meio da associação entre empresas, da absorção de uma pela outra, ou por meio de fusões de empresas. Outra estratégia que vem transformando o setor é a abertura de capitais na bolsa de valores que amplia as possibilidades de uma empresa de captar recursos no sistema financeiro”.

cado da BM&FBovespa. No ano seguinte, ocorre a expansão geográfica da empresa e a consolidação de múltiplas parcerias com várias subsidiárias.

Com a associação entre empresas e com a abertura do capital na bolsa de valores de São Paulo, a receita da incorporadora só aumentou desde então. Em 2006 ela foi de 1,12 bilhões e em 2008 já era de 2,85 bilhões de reais, ou seja, uma diferença de 1,73 bilhões ou um crescimento de um pouco mais de 100%. Tratava-se de mais recursos, em função da comercialização de produtos e serviços pela incorporadora. Agora, com a presença da companhia em várias metrópoles do país, diversos empreendimentos foram realizados e comercializados, a exemplo do Edifício Mandarin, localizado na Tv. Almirante Wandenkolk e do Edifício Mirage Bay, localizado na Avenida Pedro Álvares Cabral, ambos no bairro do Umarizal, em Belém.

Contudo, o trabalho da incorporadora nacional será compartilhado com a Síntese Engenharia, empresa local do setor imobiliário. A estratégia da Cyrela era aproveitar o conhecimento da empresa local sobre as melhores localizações e sobre os trâmites necessários para viabilizar a obra junto aos órgãos municipais competentes, assim como para a execução da própria obra.

O Edifício Mandarin e o Edifício Mirage Bay ficam a poucos metros do complexo turístico do ver-o-peso, bem como de grandes redes de supermercados locais, como Líder e Formosa, e do complexo turístico e cultural Estação das Docas, às margens da Baía do Guajará. A escolha de tais terrenos não é, desta maneira, aleatória. A configuração do espaço urbano é muito importante para o incorporador, de tal sorte que Miranda Neto e Miranda (2024) destacam o papel do Estado nessa configuração da Área Central de Belém. Para eles

A reestruturação da orla Belenense é um exemplo da materialização do Portal da Amazônia, do complexo do Ver o Rio, da Estação das Docas e do Porto Futuro, que são espaços públicos que reconfiguram o espaço no centro de Belém (Miranda Neto; Miranda, 2024, p. 71).

A facilidade de acesso ao conjunto desses objetos espaciais dedicados a prestação de serviços, ao comércio e ao emprego pode deter-

minar sobrelucros de localização para o grande capital de incorporação ao estabelecer, por exemplo, preços de monopólio, por saber que existe público que se dispõe a pagar o preço elevado, cobrado pelo incorporador, por cada imóvel, em razão do significado subjetivo/objetivo atribuído à localização.

Isso significa dizer que, embora alguns indivíduos possuam renda para comprar em outras áreas, eles têm preferência por certas localizações mais valorizadas do ponto de vista do *status* social e imobiliário, ainda que o custo de aquisição seja expressivo, como é o caso da área central de Belém. Outro empreendimento residencial da *Cyrela Brazil Realty* que chama atenção não somente pelas qualidades físicas, mas também pela sua localização central, é o *Aquarius Tower Residence*, em plena Avenida Pedro Álvares Cabral, no bairro do Umarizal.

Entregue em 2010, *Aquarius Residence* dispõe de área de lazer para toda família, quadra de squash, espaço fitness, sauna, churrasqueira, forno de pizza, piscina adulto e infantil, *deck* molhado, salão de festa/copa, gerador de energia e gás encanado. O empreendimento imobiliário pode ser classificado como de alto-padrão construtivo em função de algumas características, a saber: exclusividade, localização, conforto e funcionalidade, lazer completo e diferenciado, materiais e acabamento e, finalmente, maior metragem e ambientes amplos. Com apartamentos de 444 m², com quatro quartos e quatro suítes, sendo uma master, lavabo, sala 3 ambientes, 4 garagens privativas, depósito etc. o imóvel pode custar, de acordo com a Blasco Imóveis, R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais).

Investimentos dessa natureza espalhados pelas principais capitais do Brasil fez com que o valor de mercado da CBR despontasse e seus lucros crescessem, consubstanciados, é claro, com a conjuntura brasileira favorável para a expansão da produção e consumo de imóveis. Em 2006, o lucro da companhia foi de 270 milhões de reais e, em 2009, ano em que ela entra em Belém, foi para 859 milhões, um acréscimo de 589 milhões de reais ou 318% de aumento em relação a 2006 (Cyrela, 2006 - 2010). Crescimentos expressivos assim atraem fundos de investimentos inte-

ressados numa fração dos lucros auferidos anualmente pelas incorporadoras, o que ajuda a inflar o valor de mercado das mesmas.

Outra incorporadora paulista de alcance nacional e de capital aberto com bastante presença em Belém, durante o *boom* imobiliário, foi a PDG Realty. Fundada em 2003, com foco no ramo de imóveis como parte integrante de um banco de investimentos, a PDG chega à Belém mediante a compra da Agra “em junho de 2010” (Ventura Neto, 2012, p. 164). Como esta já se encontrava na capital paraense, os investimentos da companhia, agora, ficavam a cargo da atual proprietária, a incorporadora PDG Realty, em aliança com a incorporadora local Leal Moreira, especializada em imóveis de médio e alto padrão.

Em 2007, seguindo a tendência de outras incorporadoras, a companhia realiza sua primeira Oferta Pública de Ações e, em 2010, a segunda, através da qual arrecada 1,7 bilhões de reais (Salomão, 2023; PDG, 2010). Com uma receita de 552 milhões e um lucro de 105 milhões em 2007, a empresa passou a dispor de 5,23 bilhões de receita e um lucro de 790 milhões em 2010, ou seja, um acréscimo de 685 milhões de lucro em comparação a 2007. Não é difícil imaginar, por conta disso, a presença da incorporadora em várias metrópoles do país, a exemplo de Belém.

Um de seus empreendimentos em plena área central de Belém se chama “Torres Cenário”, localizado na Travessa Djalma Dutra, bairro do Telégrafo, próximo à Baía do Guajará, “uma região com muitas opções de supermercados, bancos, colégios, faculdades e hospitais, além de inúmeras facilidades para o dia a dia e acesso rápido às principais vias da cidade” (PDG Realty, 2023). Notemos que a incorporadora fez questão de ressaltar que suas torres residenciais se encontram numa região com muitas opções comerciais e de serviços. Logo, não se trata de qualquer região, mas de um espaço com objetos espaciais importantes para a reprodução da vida urbana, marcada pela necessidade de economia de tempo. Nessas áreas, a hegemonia do grande capital imobiliário é absoluta e isso confere a ele maior possibilidade de auferir lucros extraordinários, com base nos quais seus ativos possam continuar se valorizando no mercado financeiro, conforme a expectativa dos especuladores.

Shaikih (2016 *apud* Monteiro Júnior, 2019, p. 1783) fez questão de enfatizar que os lucros reais servem de base para a especulação e, por isso, localizam-se na base de “um volume rapidamente crescente de ativos financeiros [que] são empilhados sobre ela, em que os resultados presentes e futuros sobre os quais sua avaliação se baseia ainda são altamente improváveis”. Com o propósito de diminuir essa sensação de improbabilidade e por conta das características do setor imobiliário, as incorporadoras oferecem aos investidores as chamadas declarações prospectivas, de acordo com as quais se projeta novos investimentos com base nos lançamentos e vendas presentes, assim como com base na localização de seus *landbanks*⁸.

Desse modo, é comum as companhias apresentarem fotos e dados sobre os seus empreendimentos pelo Brasil. A Gafisa, por exemplo, expõe várias fotos em seus relatórios trimestrais, como podemos observar na figura 3.

Figura 3 – Empreendimentos da Gafisa



Fonte: Relatório do quarto trimestre de 2010 da Gafisa.

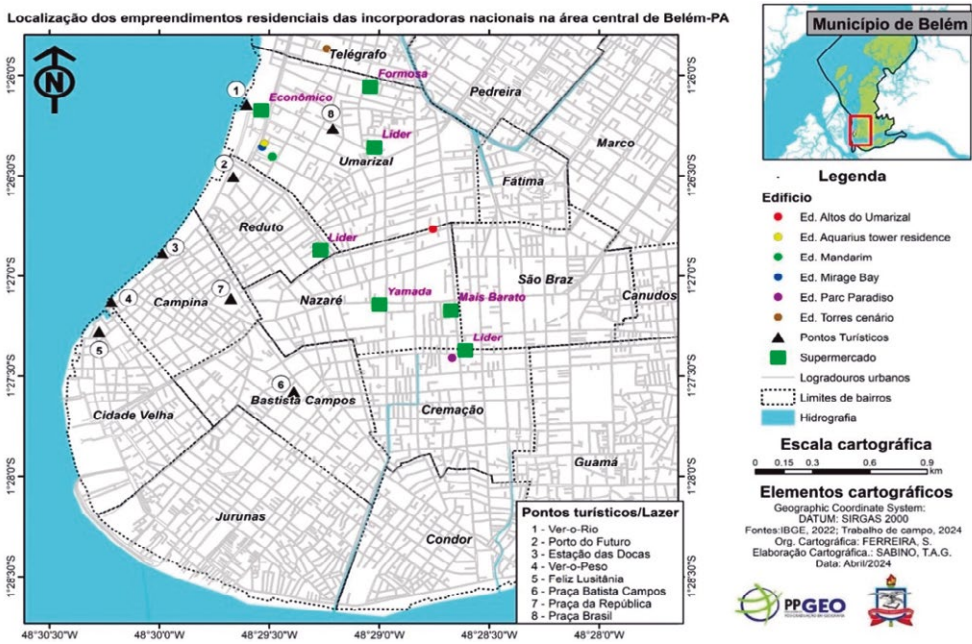
O ideal das incorporadoras, nesse sentido, é transformar as frações dos espaços metropolitanos mais suscetíveis ao processo de valorização espacial, de acordo com as suas perspectivas de lucros. Em razão disso, a

⁸ De acordo com Hiperdados (2018), *Landbank*, no contexto imobiliário, refere-se à prática de uma empresa ou investidor adquirir e manter terrenos como um ativo estratégico para desenvolvimento futuro ou valorização. É essencialmente um “banco de terras”, no qual o terreno é visto como um investimento a longo prazo que pode gerar valor através de desenvolvimento, venda ou aumento do valor do terreno ao longo do tempo.

malha urbana sob o domínio direto do capital expande-se e consolida a metrópole corporativa por todo o Brasil, agora amparada na financeirização, transformando os imóveis em ativos financeiros e reestruturando o espaço urbano de acordo com as demandas e necessidades dos agentes constitutivos do circuito superior da economia urbana.

Em observação ao mapa 1, podemos identificar os empreendimentos alhures citados dirigidos pelas incorporadoras nacionais de capital aberto, na área central de Belém. As funções urbanas presentes nas adjacências das torres residenciais conferem às companhias a possibilidade de atribuírem preços diferenciais aos seus imóveis.

Mapa 1 – Localização dos Empreendimentos Imobiliários residenciais na Área Central de Belém



Fonte: Ferreira e Sabino (2024).

Nesse sentido, de acordo com as evidências apresentadas cartograficamente, não é difícil concluir que se trata de uma espacialidade em que o circuito superior da economia urbana se destaca em relação ao conjunto do espaço metropolitano, seja pela presença marcante do circuito superior comercial e de serviços, seja pela presença de objetos espaciais turísticos e de

lazer irreprodutíveis, por conta da sua ligação com processos e estruturas históricas regionais, a exemplo do Ver-o-Peso e da Praça Batista Campos.

Considerações finais

A conversão das dívidas imobiliárias em ativos financeiros tornou-se um elemento central na reprodução capitalista do espaço. Nesse sentido, quanto mais dívidas a serem quitadas, maior a margem de operação dos investidores nesse ramo. Para efeito de exemplificação, o trabalho de Méndez Gutiérrez Del Valle (2013) acerca da Espanha é basilar ao observar o aumento substancial da dívida hipotecária nesse país. Essa dinâmica se espalha pelo mundo todo, ainda que de maneira desigual, chegando à Amazônia e, particularmente, em Belém.

A produção social do espaço é não somente fomentada, mas também fomenta o mercado de capitais e vice-versa. Assim, para os fundos imobiliários, a localização da propriedade é um elemento indispensável na hora de precificar suas cotas, isso porque, de acordo com Laercio (2019, p. 1786), “para um fundo imobiliário, a propriedade de terras e imóveis são o lastro financeiro que garante o pagamento de dividendo aos seus investidores”. Nesse sentido, quanto maior é a valorização capitalista do espaço, como ocorre na área central de Belém, maior a probabilidade de especular financeiramente a partir da produção imobiliária.

A análise da atuação das incorporadoras nacionais de capital aberto em Belém demonstra que a financeirização da produção imobiliária não apenas fortaleceu a centralidade urbana preexistente, mas também gerou impactos na estrutura da cidade. O influxo de capital financeiro possibilitou a aquisição de terrenos valorizados na área central, promovendo empreendimentos de médio e alto padrão à medida que afasta segmentos da população com menor renda. Esse processo reforça a seletividade do espaço urbano e acentua desigualdades socioespaciais, uma vez que a lógica da valorização imobiliária prevalece sobre a função social da moradia.

Além disso, o papel do Estado é determinante nesse processo, tanto pela flexibilização das políticas de crédito e de regulamentação urbanística quanto pelo incentivo a modelos de financiamento voltados ao setor

imobiliário. A abertura de capital das incorporadoras e a crescente participação de fundos de investimento estrangeiros contribuíram para consolidar uma dinâmica urbana subordinada à especulação financeira, em que o valor de troca dos imóveis se sobrepõe ao seu valor de uso. Tal análise sugere, portanto, que o crescente processo de financeirização da cidade de Belém não apenas redefine o espaço na área central de Belém, mas impõe desafios às futuras políticas habitacionais e de planejamento urbano que possam garantir acesso mais equitativo à moradia e ao território.

Referências

CHESNAIS, F. **A mundialização do capital**. São Paulo: Xamã, 1996.

CHESNAIS, F. A proeminência da finança no seio do “capital em geral”, o capital fictício e o movimento contemporâneo de mundialização do capital. In.: BRUNHOFF, S. *et al.* **A finança capitalista**. São Paulo: Alameda, 2010. p. 95-182.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. **Relatórios anuais (2006, 2007, 2008, 2009 e 2010)**. 2006 - 2010. Disponível em: <http://www.cvm.br>. Acesso em: 15 nov. 2022.

FIX, M. Uma ponte para a especulação ou a arte da renda na montagem de uma “cidade global”. **Caderno CRH**. Salvador, v. 22, n. 55, p. 41-64, jan./abr. 2009.

G1. Incorporadora Cyrela compra a Agra por R\$ 1,5 bilhão. **G1 – Economia e Negócios**, 24 jun. 2008. Disponível em: https://g1.globo.com/Noticias/Economia_Negocios. Acesso em: 20 jan. 2022.

GAFISA S.A. **Relatórios anuais (2006, 2007, 2008, 2009 e 2010)**. 2006 - 2010. Disponível em: <http://www.cvm.br>. Acesso em: 17 out. 2022.

HARVEY, D. **Condição Pós-moderna**: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural. São Paulo: Loyola, 2009.

HARVEY, D. **O enigma do capital e as crises do capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2011.

HIPERDADOS. Gestão de landbank: compra de áreas para incorporação imobiliária. **Hiperdados**, 6 ago. 2018. Disponível em: <https://hiperdados.com.br/index.php/2018/08/06/gestao-de-landbank-compra-de-areas-para-incorporacao-imobiliaria/>. Acesso em: 27 abr. 2023.

INPAR S.A. **Relatório anual (2007)**. 2007. Disponível em: <http://www.cvm.br>. Acesso em: 24 nov. 2022.

MONTEIRO JÚNIOR, L. M. Valor, preço, renda e a propriedade imobiliária: articulação de categorias para análise da financeirização e da produção do espaço contemporâneo. In: XVI Simpósio Nacional de Geografia Urbana, 2019, Vitória/ES. **Anais...** Vitória/ES: UFES, 2019.

LENCIONI, S. Reestruturação imobiliária: uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário. **Revista EURE – Revista de Estudios Urbano Regionales**, v. 40, p 29-47, 2014.

LEFEBVRE, H. **A cidade do capital**. Rio de Janeiro: DP&A. 1999.

MÉNDEZ GUTIÉRREZ DEL VALLE, R. **Las escalas de la crisis**: Ciudades y desempleo en España. Madri: Fundación 1º de mayo, 2013.

MIRANDA NETO, J. Q. M.; MIRANDA, T. B. S. De. Mercado imobiliário e a produção do espaço metropolitano: uma análise a partir dos condomínios de alto padrão em Belém/Pará. **Revista Geografar**. Curitiba, v. 19, n. 1, p. 58-80, jan. a jun./2024.

PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES. **Relatórios anuais (2006, 2007, 2008, 2009 e 2010)**. 2006–2010. Disponível em: <http://www.cvm.br>. Acesso em: 16 out. 2022.

REUTERS. Gafisa vai vender até US\$ 774 milhões em oferta de ações nos EUA. **O Globo**, seção Economia, 22 fev. 2007. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/economia/gafisa-vai-vender-ate-us774-milhoes-em-oferta-de-acoes-nos-eua-4214626>. Acesso em: 17 nov. 2022.

RIBEIRO, L. C. de Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados:** as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. 2. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. Disponível em: <https://www.observatorio-dasmegropoles.net>. Acesso em: 24 nov. 2024.

SALOMÃO, T. PDG Realty amplia sua previsão de lançamentos em 2009 para até R\$ 3,5 bilhões. **InfoMoney**, 2009. Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/negocios/pdg-realty-amplia-sua-previsao-de-lancamentos-em-2009-para-ate-r-35-bilhoes/>. Acesso em: 18 jan. 2023.

SANTOS, M. **O espaço dividido:** os dois circuitos da economia urbana dos Países Subdesenvolvidos. São Paulo: Edusp, 2004.

SANTOS, M. **Metrópole corporativa fragmentada:** o caso de São Paulo. 2. ed. São Paulo: Edusp, 2013.

TEIXEIRA, J. R.; FERREIRA, P. F. O capital fictício e crise econômica: visões para um novo paradigma. **Revista de Economia Contemporânea**, Rio de Janeiro, v. 19, n. 2, p. 191–202, maio/ago. 2015. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.1590/198055271921>. Acesso em: 24 nov. 2025.

VENTURA NETO, R. S. **Circuito imobiliário e a cidade:** coalizões urbanas e dinâmicas de acumulação do capital no espaço intraurbano de Belém. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal do Pará, Instituto de Tecnologia, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Belém, 2012.

2. O MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO DE BELÉM E A EXTENSIFICAÇÃO URBANO-METROPOLITANA

Luiz Augusto Soares Mendes

Introdução

Ao observarmos a *skyline* de Belém, com sua morfologia urbana de contornos arquitetônicos de prédios pós-modernos e de luxo no horizonte da paisagem, de certo constata-se que estamos em uma metrópole que passa por uma forte modificação e reestruturação do espaço urbano. Essa metrópole, com seus 409 anos de fundação, uma cidade milionária, nas definições de Santos (2009), com mais de 1.303.403 habitantes, apresenta todas as contradições dos centros urbanos no mundo capitalista.

Para tanto, é necessário pensar na produção de Belém como metrópole e núcleo urbano centrador de capitais, bem como de serviços, que perfazem uma intensificação de atividades definidoras de centralidades urbanas que se “extensificam” para outras cidades a partir da difusão do modo de vida metropolitano, vendável por meio da oferta de bens como a casa, não apenas como uma habitação, mas sim como um produto imobiliário. O ato de habitar, residir e viver em uma moradia não é simples, ou ainda, depende dos cenários econômicos e mundiais, pautados pelo mercado financeiro rentista.

As afirmações são embasadas quando observamos que o setor imobiliário recebeu volumosos recursos por meio de Investimento Estrangeiro Direto a partir do ano de 2005, o que possibilitou atividades financeiras a partir da oferta e compra da casa própria. O Estado também imprimiu novos significados ao seu papel. Para além de “regulador” do setor imobiliário, ele atua como um investidor nesse setor. Além de reestruturar tal mercado, o Estado provocou a expansão da malha urbana, com o lançamento e execução do Programa Minha Casa Minha Vida desde o ano de 2009, salve algumas alterações por conta das mudanças no campo da política, logo, do entendimento, da serventia social deste programa.

No entanto, muito antes das políticas habitacionais e da reestruturação do mercado imobiliário, já se acompanhava uma expansão do urbano na Região Metropolitana de Belém. Arranjo este que surge junto com as sete primeiras regiões metropolitanas do país, no ano de 1973. Ao longo dos seus 50 anos, metamorfoseou-se com a inserção de vários municípios: em sua gênese, era composta apenas por Belém e Ananindeua; na década de 1990, houve a inserção dos municípios de Marituba, Benevides e Santa Bárbara do Pará; no ano de 2010, foi incorporado o município de Santa Izabel do Pará; no ano de 2012, Castanhal e, no ano de 2023, o município de Barcarena.

Acompanhado esse processo de expansão metropolitana, observa-se que, para além de um ato político-administrativo determinado por vontades políticas e promessas eleitorais, transforma-se por meio de lei o solo em solo urbano. Coloca-se também, sob a égide de uma realidade multifacetada, efêmera, frenética, mas ainda assim violenta e desigual, aspectos da vida metropolitana, mais de 2.388.928 habitantes, pessoas que habitam os oito municípios que compõem a Região Metropolitana de Belém.

Procurando entender como se comportam a metrópole de Belém e sua área de influência urbana, mais direta, o que se chama juridicamente de região metropolitana, é que se constrói este ensaio, buscando revelar como o urbano e o cotidiano se comportam perante a financeirização do capital e do setor imobiliário. Para tanto, o texto está estruturado em três seções (além desta introdução e das considerações finais), nas quais se começa por apresentar uma atualização do mercado imobiliário no Brasil e em Belém, a partir da pesquisa, concluída em 2018, por meio de nossa tese de doutorado (Mendes, 2018).

Nessa primeira seção, é importante destacar que grande parte dos dados foram obtidos por meio da constituição do Observatório Nacional de Dinâmicas Imobiliárias (ONDI), projeto de pesquisa financiado pelo Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq), que envolve diversas Instituições de Ensino Superior do país, e compusmos o grupo de Pesquisadores do Estado do Pará. Na segunda seção, analisamos a produção imobiliária sob forte domínio do capital financeiro e seus efeitos no que se entende ser, para além de uma região metropolitana, uma “região urbana”, para a qual o critério definidor da variação

espacial é o avanço do mercado imobiliário e da oferta de outras atividades comerciais a partir da mudança do perfil de renda nos municípios da Região Metropolitana de Belém.

Por fim, na terceira seção, a pesquisa revela e atualiza os aspectos de uma região urbana com duas formas, uma compacta, densa, composta pelos municípios de Belém, Ananindeua e Marituba, em que está em processo o fechamento da fronteira urbano-imobiliária. Do outro lado, uma espécie de arquipélago metropolitano, em que os núcleos urbanos, dos municípios de Benevides, Santa Bárbara, Santa Izabel, Castanhal e até mesmo Barcarena, não são contíguos, mas uma forma de dispersão metropolitana, como expusemos nas páginas a seguir.

As dimensões de mercado imobiliário na contemporaneidade

O mercado imobiliário, dito, o setor imobiliário contemporaneamente no Brasil, voltou a estar pujante após as crises econômicas (recessão dos anos de 2014 e 2016⁹) e de saúde pública (Pandemia de Covid-19 – anos de 2020 a 2023). Os dados acerca do crescimento imobiliário, a partir do ano de 2024, revelam uma alta de 15,7% nas vendas de imóveis residenciais no acumulado do primeiro trimestre do ano de 2025.

Os registros da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) marcaram a comercialização de 102.485 unidades habitacionais em mais de 200 cidades por todo o território nacional. Em relação ao lançamento de imóveis residenciais, um montante de 84.924 unidades, foram colocadas à disposição de clientes no período supramencionado, o que configura com um aumento de 15,1% em relação ao ano de 2024. Os fatores da financeirização da economia – como a alta de juros, a desaceleração do crescimento econômico no início do ano e os investimentos públicos no setor, por meio de programas específicos à habitação e ao setor imobiliário – foram preponderantes para a retomada das vendas do setor imobiliário.

⁹ A crise econômica de 2014-2016 no Brasil foi uma recessão profunda, causada pela queda no ciclo das commodities, intervenção estatal excessiva, aumento do risco-país e um ambiente político conturbado, culminando em uma retração acumulada do PIB de cerca de 8,6%. As consequências incluíram quedas drásticas no investimento, consumo e aumento do desemprego.

A CBIC confirma que o principal motivo para o excelente desempenho do mercado imobiliário é o Programa Minha Casa Minha Vida (PM-CMV) que, do montante, fora responsável por 53% dos lançamentos e 47% das vendas – incentivos da política de governo para promoção do mercado de imóveis e, também, da habitação no Brasil. A atuação de muitos governos estaduais e municipais produzindo subsídios adicionais e ofertas de créditos mais acessíveis ajudaram no revigoramento do setor.

É importante ressaltar que mesmo com o passar dos anos, o Programa MCMV – lançado no ano de 2009, e em vigor em 2010, como já apontam Fix (2011), Cardoso e Lago (2013) é, ainda, essencial para manter a alta na atividade do setor imobiliário, pois os cenários econômicos mundial e nacional são desafiadores devido à atual recessão, às guerras e às altas inflações.

Mesmo assim, computou-se, pois, em um ano (julho de 2024 até julho de 2025), a venda de 418 mil unidades habitacionais, e lançamento de 407,9 mil; um crescimento de 22,5% em ambos os indicadores, porém, na oferta final, caiu cerca de 4,6%, totalizando 287.980 unidades disponíveis. Esse recuo comprova o que aludem Cardoso e Lago (2013) ao apontarem que as mudanças e os limites estruturais na produção capitalista da moradia decorrem de características específicas, tais como: (i) longo ciclo produtivo; (ii) alto valor agregado e (iii) a necessidade de terra urbanizada.

As análises da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) também associam o recuo à combinação entre o aumento das vendas e o menor volume de lançamentos fora dos programas habitacionais governamentais. Ratificando a presença ativa do Estado no funcionamento do Setor Financeiro Imobiliário, como salientam Cardoso e Lago (2013) ao destacar o papel das agências governamentais na promoção, financiamento e oferta imobiliária contemporaneamente. Os autores destacam que o programa MCMV se revela com um enorme poder que é desempenhado, sobretudo, pelas agências governamentais, para produzir condições que possibilitem a acessibilidade dos novos empreendimentos não apenas dentro das situações que predominam com as diretrizes do mercado.

Nos dados gerais, a região Nordeste liderou o crescimento entre os estados, com aumento de 27,3% nas vendas, seguida pela região Norte, com alta de 16,5%. Nesse cenário, no que denominamos de Região Urbana de Belém, os destaques são para Belém e Ananindeua, onde o crescimento do mercado imobiliário teve um acréscimo, no ano de 2025, 35%. O cenário regional é bem parecido com o nacional, pois houve uma participação efetiva do Programa MCMV, no qual os lançamentos de novos produtos imobiliários saltaram de 15% para 50% neste ano.

Um aspecto importante a ser destacado assenta-se no fato de que esse processo resulta da concentração de capital que, além de se expandir para o financiamento habitacional, está altamente influenciado com a “financeirização” do setor imobiliário, principalmente a partir da abertura de capital de empresas na Bolsa de Valores. A forte articulação entre os setores financeiro e imobiliário, para Fix, expõem os processos de expansão do imobiliário, pois,

A criação sem precedentes de capital fictício e meios de crédito para ampliar uma demanda insuficiente no centro do sistema foi a grande novidade desde meados dos anos 1990, segundo Chesnais. Crédito às empresas, às famílias, ao consumo e, sobretudo, crédito hipotecário são alguns dos mecanismos de criação desses papéis. O crescimento do *subprime* faz parte, portanto, do salto na massa de capital fictício ocorrido nesse período (Fix, 2011. p. 38, grifo da autora).

O aumento do crédito às empresas e às famílias foi uma política nacional adotada pelo Governo Federal no país, mas a entrada de Investimento Estrangeiro Direto (IED) pressupõe a criação do capital fictício em Belém. Ventura Neto (2012) mostra que esse processo iniciou em Belém, na sua região urbana, a partir do ano de 2006, com a entrada de montantes de recursos, que intensificam as modificações financeiras no circuito imobiliário da cidade.

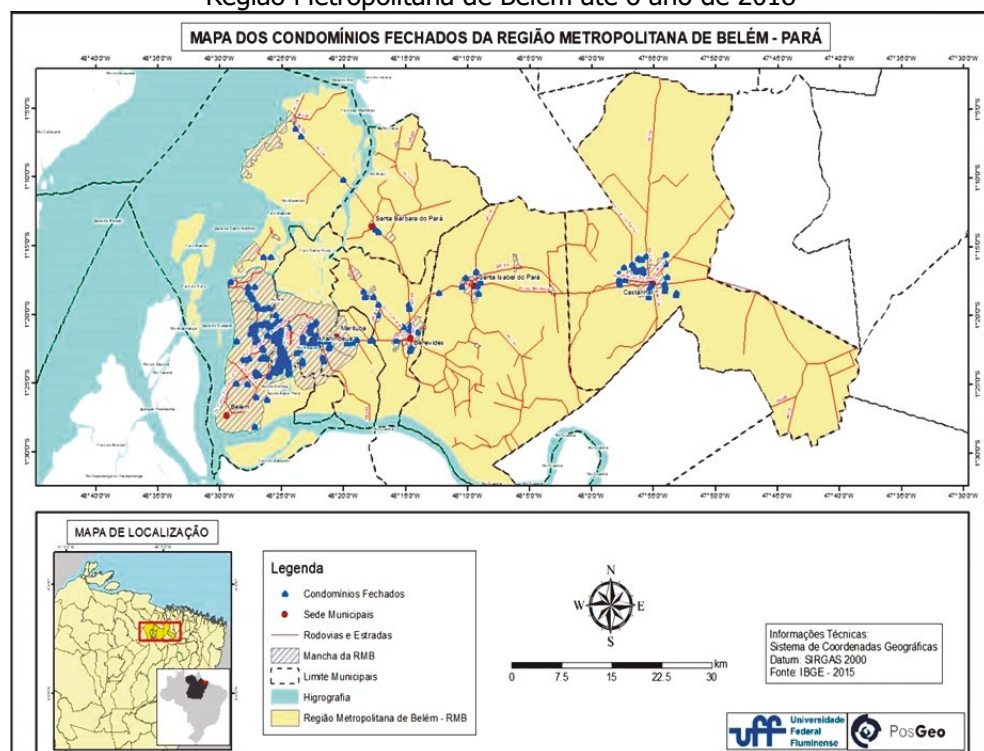
Diante de tais aspectos e dimensões, busca-se evidenciar, nas seções seguintes, as modificações e transformações que o mercado imobiliário financeirizado gera, produzindo novas estruturas do espaço metropolitano, como apontamos, ao conformar novas centralidades e subcentralidades metropolitanas, bem como centralidade locais e municipais (Mendes, 2018, 2022).

A produção imobiliária na Região Urbana de Belém

O mercado imobiliário da Região Urbana de Belém passa por transformações significativas, como registrou-se na seção anterior. Observa-se uma dinamização da oferta de produtos imobiliários, bem como no setor da construção civil desde o ano de 2005, visto que houve a construção de novas unidades habitacionais, em diversos formatos e tipologias. Habitações em forma de *flats*, edifícios de luxos, condomínios de prédios, residenciais, condomínios fechados horizontais, bairros planejados abertos e fechados etc. (O Liberal, 2025a).

Mendes (2018) revela essas diversas tipologias, expressas em mais de 350 produtos imobiliários espalhados em todos os municípios da RMB, como expresso no mapa 1, sendo datados de 2005 até o ano de 2018.

Mapa 1 – Espacialização de condomínios fechados e outros produtos imobiliário na Região Metropolitana de Belém até o ano de 2018



Fonte: Mendes (2018).

Além dos produtos imobiliários e as condições para um crescimento expressivo de financiamentos, houve uma forte elevação do preço da terra e do valor das unidades imobiliárias, com consequências para a estruturação socioespacial da Região Metropolitana como um todo. Os investimentos imobiliários, bem como um mercado de compra e venda de moradias das camadas de baixa, média e alta renda da população, constituiu-se em um poderoso fator de crescimento do setor de imóveis na Região.

No ano de 2024, o mercado imobiliário, concentrado nas cidades de Belém e Ananindeua, registrou um valor geral de vendas de cerca de R\$ 1,5 bilhão, o que apresenta uma elevação de compra e venda, com taxa de 34,3%, em relação aos anos anteriores. Já no ano de 2025, o mercado de imóveis continua crescendo, pois, até o mês de setembro, já houve um montante de R\$ 418 milhões no valor geral das vendas, segundo os dados do censo imobiliário promovido pelo Sindicato da Indústria da Construção do Estado do Pará (Sinduscon-Pará).

A oferta e a compra de produtos seguem as dinâmicas do tamanho populacional e de adensamento urbano nas diferentes cidades da RMB. Nesse sentido, busca-se mostrar a seguir as dimensões e ações do setor imobiliário, segundo os dados do Censo Imobiliário 2025, Belém possui “66 empreendimentos residenciais verticais, com um total de 7.168 unidades lançadas, das quais 1.816 permanecem em comercialização, representando uma disponibilidade de 25,3%” (Sinduscon-Pará, 2025, n. p.); com tipologias de apartamentos nos padrões superluxo, médio, compacto e standard¹⁰.

Em Belém, essas quatro tipologias estão distribuídas em imóveis de 2 e 3 dormitórios, que somam mais de 70% da oferta final. Na metrópole Belém, o valor do metro quadrado segue hipervalorizado, sendo comercializado em uma média de R\$ 12.393,66, prefigurando entre um dos metros quadrados mais caros das capitais brasileiras quando se usa como parâmetro as ofertas imobiliárias dos anos de 2023, 2024 e 2025.

¹⁰ Em pesquisas anteriores, revelou-se que há 4 níveis e padrões construtivos das residências, que podem ser classificados em Econômico, Médio, Médio-alto e Alto. Tais padrões e níveis além da qualidade e material construtivos envolvem localização, empresa construtora, a promotora imobiliária e mesmo o financiamento (Mendes 2018, 2020a e 2022).

Já na cidade de Ananindeua foram mapeados 6 empreendimentos verticais e 15 horizontais, sendo ofertadas 4.099 unidades. As tipologias são as mais diversas: condomínios de lotes, de casas e de edifícios com apartamentos. Nesse município, também há a oferta de moradias por meio do Programa MCMV, com um patamar de 53%, que aumentou em relação ao último ano, somando mais 630 unidades, no ano de 2025.

Segundo o Sinduscon-Pará (2025), o supramencionado município apresenta um preço médio por metro de R\$5.749,00/m² no mercado residencial vertical. Há dois efeitos determinantes nesse processo, pois intensifica o que já chamamos de: (i) fechamento da fronteira urbano imobiliária de um lado da RMB e sua abertura em outro lado, e (ii) a transformação da RMB em um grande canteiro de obras. Em relação a tais processos, aludimos em outro momento que a RMB possui duas formas: uma densa concentrada – em que há o fechamento da fronteira urbano imobiliária, conformada pelas cidades de Belém, Ananindeua e Marituba –; a segunda forma é a dispersa – uma espécie de arquipélago metropolitano, conformada pelas cidades de Benevides, Santa Bárbara do Pará, Santa Izabel do Pará, Castanhal e Barcarena (Mendes, 2020b).

Sobre essa conformação dos ritmos imobiliários na região urbana de Belém, ponderou-se (Mendes, 2020b) que as transformações urbanas são significativas no encarecimento no solo urbano, aumento do valor do metro quadrado, diferenciações nos conteúdos de comércio e serviços alocados e disponíveis nesses espaços, tais como saúde, educação, administrativos, lazer e gastronômicos, o que certamente modifica as dimensões de renda-localização nesses municípios, dimensões já analisadas também.

A figura 1 evidencia como a promoção imobiliária vende a proximidade de espaços comerciais dos espaços de moradia. Condições que intensificam a força de instalação, reestruturação e de mutação de empresas, comércio e serviços fora do núcleo metropolitano, a cidade de Belém.

Figura 1 – Parte do Folder de promoção imobiliária na Região Metropolitana de Belém, Ananindeua



Fonte: Mirad Participações e Construções (2023).

A figura 1 possibilita a promoção de uma vasta discussão sobre as multicentralidades no espaço urbano da RMB. É ao longo do eixo da rodovia BR 316/010¹¹ que se coloca como o “eixo urbano estruturante” do processo de expansão, antes da urbanização, periferação, agora da financeirização da vida, das modificações alocadas pelo setor imobiliário e pelas atividades de comércio e serviços, bem como da metropolização do espaço.

Esse crescimento imobiliário possibilitou um expressivo aumento do processo de difusão da vida metropolitana, pois se observa que, na terceira cidade do adensamento urbano da RMB – Marituba –, há o alargamento da fronteira urbano-imobiliária e da metropolização. O Censo imobiliário, realizado pela Sinduscon-Pará, identificou 3 loteamentos no

¹¹ Entre os quilômetros 0 e 100 da rodovia Brasileira de nº 10, popularmente conhecida como Belém-Brasília (Transbrasiliana), a BR-010, que vai de Belém até o município de Santa Maria do Pará, há uma sobreposição desta, com a BR-316, a rodovia intitulada de Rodovia Capitão Pedro Teixeira, que liga a cidade de Belém com a Região Nordeste do país, com seu quilômetro zero, na cidade de Maceió, Alagoas. Ambas devem ser entendidas como eixos rodoviários de conexão da Amazônia com o Brasil.

formato de em condomínio fechado horizontal com 607 unidades lançadas e 171 em estoque disponíveis para a comercialização; e 1 empreendimento de casas em condomínio, com 34 unidades lançadas e 24 disponíveis (Sinduscon-Pará, 2025).

Segundo as informações do órgão sindical, observa-se que há em Marituba um predomínio do padrão médio das moradias, com preços significativamente mais baixos dos de Belém e Ananindeua. O valor do metro quadrado das casas chega em uma média de R\$4.025,00, enquanto os valores médios dos lotes chegam apenas em R\$222,00. Essas condições são resultado da baixa oferta de serviços na cidade, que ainda se estrutura como adensamento metropolitano, terrenos disponíveis, baratos e uma mínima ação do governo municipal na regularização da terra urbana na cidade, que tem origem em cerca de 90% da terra urbana de assentamento espontâneos, produzidos durante década de 1990 e início dos anos 2000.

No município de Marituba, observa-se a atuação de várias tipologias e níveis de agentes promotores imobiliários e de produção do espaço urbano. Não apenas o capital hegemônico, com empresas de capital fechado na bolsa de valores, mas também pequenas e médias empresas imobiliárias de abrangência local e regional conseguem operar na cidade. As diversas opções de imóveis residenciais e comerciais apresentam-se na oferta de apartamentos, imóveis em residenciais e loteamentos, bem como condomínios de galpões logísticos, estes devido à facilidade de saída e contato com a Região Nordeste e Centro-Sul do país, por meio da BR 010/316.

Essa característica também é fator de impulsão na expansão do mercado imobiliário em outras cidades da região urbana de Belém, tal como se pode registrar em Benevides e Santa Izabel do Pará. O circuito imobiliário em Benevides é influenciado pelo crescimento da região metropolitana de Belém, com destaque para o lançamento de novos loteamentos, como o “Nova Benevides”, com infraestrutura completa e condições de compra facilitadas como um bairro planejado. O Sinduscon-Pará mostra, em seu censo, que há também oportunidades em imóveis usados

e em leilão, oferecendo uma variedade de opções tanto para moradia quanto para investimento, incluindo apartamentos, casas e terrenos.

O empreendimento “Nova Benevides” oferece lotes residenciais e comerciais com infraestrutura completa – rede de água, energia, asfalto e iluminação de LED e com condições de financiamento atrativas. Soma-se a esses empreendimentos os condomínios residenciais (12, com mais de 1.000 unidades habitacionais) e condomínios logísticos (8, com mais de 200 galpões) para assentar centro logísticos, pois a localização estratégica de Benevides atrai investimentos e impulsiona o desenvolvimento da região urbana de Belém.

O mercado imobiliário em Santa Izabel do Pará oferece uma variedade de opções, incluindo imóveis residenciais como casas e terrenos, além de grandes áreas para projetos logísticos. A diversidade abrange desde imóveis mais acessíveis até empreendimentos de grande porte, como lotes em condomínio na planta e terrenos na BR-316, com preços e tamanhos variados.

A tipologia dos imóveis disponíveis em Santa Izabel apresenta-se em casas com diversos tamanhos e preços, dentro de condomínios fechados como o Fazenda Real, ou em loteamentos como Valle Porangaba, em prédios e edifícios, um incipiente crescimento vertical, ou mesmo opções no Centro da cidade. Nesse município, há uma fronteira urbano-imobiliária em franca expansão, pois a terra urbana está se transformando socialmente, o que é intensificado por agentes e relações de trabalho, moldado pelas dinâmicas de agentes privados e o Estado.

Na porção dispersa da Região Metropolitana de Belém, conformada pelo município de Benevides, Santa Bárbara do Pará, Santa Izabel do Pará e Castanhal, há uma fronteira urbano-imobiliária, pois, como mencionada em trabalhos anteriores, o espaço urbano nessas cidades é incorporado das mais variadas dinâmicas, transformado por diversos níveis de renda, com a finalidade de salvaguardar a expansão do capitalismo, atribuir à terra urbana não mais um valor de uso, e sim um valor de troca, processo de financeirização econômica (Mendes, 2020a, p. 173).

Em Castanhal, o mercado imobiliário está em ascensão, além de um potencial de investimento e oportunidades variadas, como imóveis para venda e aluguel. A terra está sendo transformada em solo urbano, pois, além da ação do Estado, o poder público Municipal, ao zonear a cidade, no Plano Diretor Urbano de 2017, em áreas de interesse social e de expansão urbana, permite que as glebas públicas e privadas sejam loteadas por agentes e promotores imobiliários.

O mercado imobiliário local tem apresentado forte crescimento, com uma valorização de imóveis residenciais no primeiro semestre de 2025, semelhante ao restante da Região Metropolitana de Belém e do país, como apontado anteriormente no texto. Dessa forma, registra-se também um potencial de valorização significativa dos imóveis em Castanhal, oferecendo até um significativo volume de imóveis para venda, em diferentes perfis, incluindo casas, apartamentos e imóveis comerciais.

Para tanto, observa-se que há efeitos sociais e espaciais do circuito imobiliário no urbano metropolitano, que vai desde a conformação de outras centralidades em Belém até a dispersão de setores e atividades econômicas de comércio e serviço para além desse núcleo metropolitano (Mendes, 2020a, 2022). Por outro lado, há reestruturações nos próprios bairros centrais das demais cidades, pois tais bairros passam a receber infraestruturas urbanísticas e a alocação de serviços e atividades econômicas, não disponíveis antes da inserção de imóveis e unidades habitacionais aqui levantadas, que são, em sua grande maioria, endereçadas para diferentes classes e perfis de alta e média renda. Nesse sentido, a seção seguinte buscará evidenciar tais transformações no núcleo metropolitano, Belém.

As consequências da reestruturação e da fronteira urbano imobiliária na Região urbana de Belém

Os processos imobiliários possibilitam a reestruturação do urbano em todas as cidades da Região Metropolitana de Belém em maior ou menor grau, tanto na sua porção de forte concentração urbana, conformada pelas cidades de Belém, Ananindeua e Marituba, quanto na parte disper-

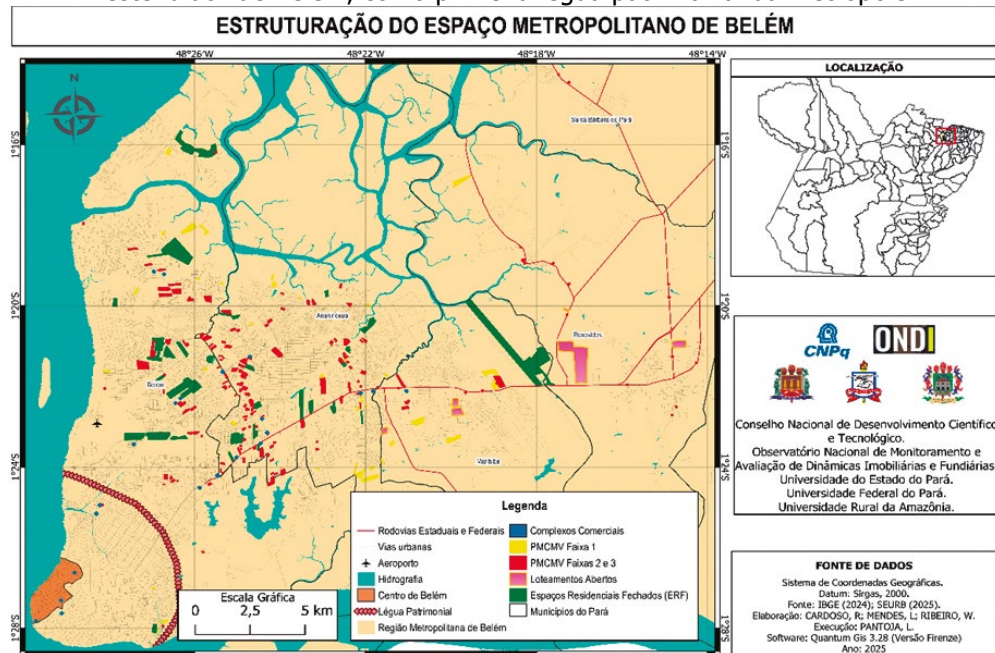
sa da metropolização, que é composta pelas cidades de Benevides, Santa Bárbara do Pará, Santa Izabel do Pará e Castanhal, bem como Barcarena, mesmo não estando ligado contiguamente com os demais municípios nessa formação da região.

Os processos de construção e de oferta de moradias no núcleo metropolitano, Belém, avança de maneira contundente, pois na maioria dos 66 edifícios construídos para abrigarem residências em regime condominial, estão em bairros centrais da metrópole. Os bairros de Nazaré, Umarizal e Batista Campos são os que se destacam com a predominância da construção de novas habitações de tipologia de apartamentos superluxo e o compacto. Das 7.168 unidades ofertadas, 40% estão concentradas naqueles três bairros apenas, sendo os preços mais elevados de toda a Região Metropolitana de Belém.

Já em outras áreas, como nos bairros do Jurunas, Cremação, Marco, Pedreira, São Brás, Telégrafo e Reduto, são encontrados mais de 30% dos novos edifícios produzidos em Belém nos últimos 3 anos, cerca de 20 edifícios, com mais 1.800 unidades no formato de apartamentos compactos e standard. Os bairros citados até aqui concentram-se dentro da 1ª Légua Patrimonial da cidade, que é delimitada por um conjunto de instituições estatais das mais diferentes esferas do poder público, o Cinturão Institucional.

Essa área possui 6,6 quilômetros de circunferência, partindo do Forte do Castelo até as Avenidas Doutor Freitas e Perimetral da Ciência, fazendo um arco, que vai do Sul – o Rio Guamá, até o Sudoeste – a Baía do Guajará. Essa circunferência foi intitulada por pesquisa anterior de “Centro Estendido” (Mendes, 2022) devido à concentração de atividades de Ensino, Saúde, Gastronomia, Lazer e Jurídico-Administrativas. No mapa 2, além de destacar a Região Metropolitana de Belém, situamos o Centro Estendido do núcleo metropolitano em tela.

Mapa 2 – Parte da Região Metropolitana de Belém, com destaque para a distribuição espacial dos espaços de moradia no urbano metropolitano e do “Centro estendido” de Belém, como primeira legua patrimonial da metrópole



Fonte: Elaboração própria (2025).

O mapa 2 revela que a venda da vida metropolitana, por meio do setor imobiliário, coloca-se como dimensão de reprodução da financeirização da economia, que ocorre, também, por meio de uma financeirização do cotidiano, o que, para Chesnais (2005), consiste na *bursatização* do cotidiano, em que o modo de vida urbano, com o estilo arquitetônico, o canteiro de obras, a estrutura das classes sociais, da organização interna das residências, o perfil de renda, o comportamento consumista das pessoas e o próprio fetiche da moradia, são todos padronizados e ditados por empresas de capital seguro nas bolsas de valores.

As consequências dos ritmos imobiliários na Região Metropolitana de Belém transformaram a maioria das cidades desse arranjo urbano em verdadeiros canteiros de obra. Os mais de 350 produtos imobiliários, que vêm se avolumando desde o ano de 2005, dividem-se em: 412 produtos habitacionais e 38 produtos destinados a outras funções, como *shopping centers*,

prédios comerciais ou mesmo galpões condominiais logísticos. Registra-se a presença de 15 empresas com a capital na bolsa de valores, atuando no setor imobiliário paraense, com uma mobilização de capital de R\$ 1,2 bilhões entre os anos de 2024 e 2025, conforme o Sindicato da Construção Civil do Estado do Pará (Sinduscon-Pará, 2025) e o jornal O Liberal (2025b).

É perceptível que em todos os âmbitos e segmentos o mercado imobiliário na Região Metropolitana de Belém cresceu vertiginosamente, tanto os investimentos privados quanto o investimento público por meio do Programa Minha Casa Minha Vida, confirmando alterações na configuração do espaço metropolitano, sobretudo com a confirmação das proposições de fechamento da fronteira urbano-imobiliária na cidade de Belém, Ananindeua e Marituba, constituindo um espaço de urbanização metropolitana compacta.

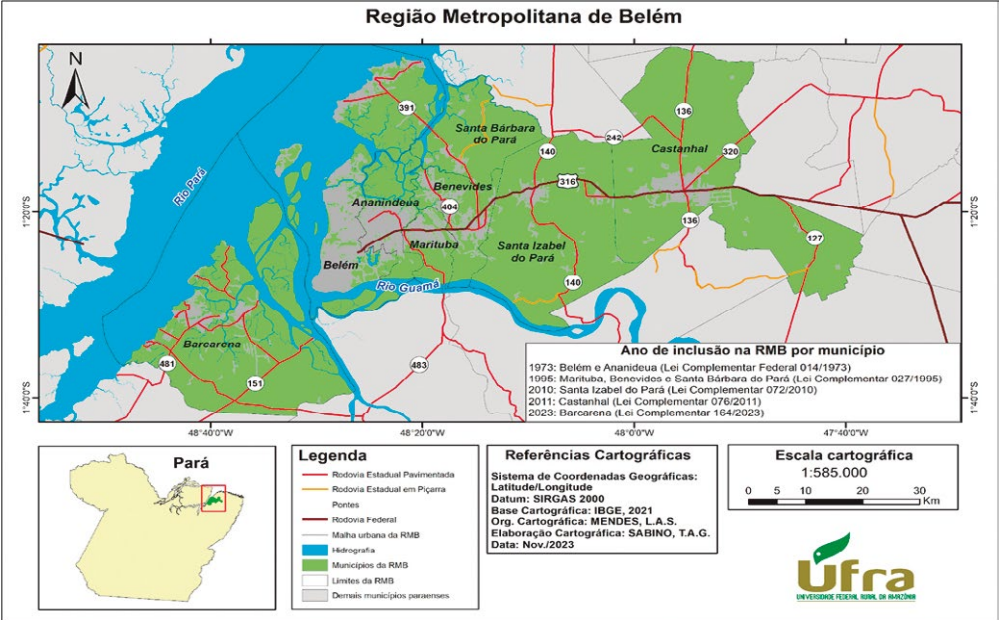
Por outro lado, confirmamos a presença, bem como a abertura de uma fronteira urbano-imobiliária a partir das cidades de Benevides, Santa Bárbara, Santa Izabel e Castanhal, em que chamamos de uma urbanização metropolitana estendida. Com base em Lencioni (2017, p. 212), observa-se que esse processo de dispersão é resultado do fato de que a acumulação ocorre devido à valorização imobiliária reproduzida pela hegemonia do capital financeiro na contemporaneidade.

Para Lencioni (2017), é sob a égide da dispersão metropolitana e do domínio do capital financeiro que a lógica metropolitana está recombinaando as dinâmicas de concentração e dispersão, o que intensifica a fragmentação do urbano. Lencioni (2017) ressalta que a constituição das regiões metropolitanas é, ao mesmo tempo, decorrente da combinação dos processos concentradores e dispersores devido à necessidade de concentrar as atividades econômicas em parte do território, bem como a dispersão e a expansão da metrópole.

Essa dispersão urbana se caracteriza pelo domínio e a direção do processo de produção, com práticas privatizadoras do urbano, em que há a homogeneização do espaço a partir da centralização da acumulação capitalista na produção imobiliária, vinculada e integrada ao capital financeiro, que passou a ser mundialmente hegemônico nas últimas décadas do século XX no Brasil, e em Belém no início do século XXI.

A expansão do urbano, de forma dispersa e não contígua, expressa-se na configuração jurídica e política da Região Metropolitana de Belém, em que há a dispersão do modo de vida metropolitano para outras áreas do território, bem como suas contradições. O exemplo do que foi descrito anteriormente coloca-se com a inclusão do município de Barcarena na RMB, no ano de 2023, por meio da Lei Complementar Estadual nº 164/2023, alterando a configuração metropolitana para a seguinte composição, como exposto no mapa 3.

Mapa 3 – Região Metropolitana de Belém com os 08 (oito) municípios integrantes e os anos de referidas inserções no arranjo urbano



Fonte: Elaboração própria (2023).

Os efeitos territoriais da metropolização do espaço na Região Metropolitana de Belém parte, em nosso entendimento, para duas dimensões, a concentração e a centralização do capital imobiliário, o que produz um reestruturação urbano-imobiliária. Para Lencioni (2017), a concentração do capital ocorre por meio da expansão de negócios, da ampliação do mercado, da intensificação da produção, da ampliação do número de equipamentos e trabalhadores, dentre outras estratégias usadas pelas empresas para que se tornem maiores, concentrando capitais.

Já a centralização do capital, para Lencioni (2017), ocorre com caráter qualitativo, entre o processo de concorrência entre frações do capital, organizando as frações do capital, que são muitas vezes autônomos, e assim, produz a expropriação de um capitalista pelo outro. Nesse sentido, na Amazônia, a forma como essa centralização ocorre se dá quando há absorção por uma empresa de capital seguro na bolsa de valores, apropriando-se de pequenas e médias empresas imobiliárias e promovendo mudanças nos produtos oferecidos nos mercados locais e regionais.

O processo de inclusão de municípios nas regiões metropolitanas, atribuído às casas legislativas estaduais, bem como aos Governos das Unidade Federativas, desde a Constituição Federal da República de 1988, fez com que ano após ano a Região Metropolitana de Belém ganhasse novos contornos, até o que está representado no mapa 3. O diferencial deste processo é que, após o aumento da financeirização do capital, com a entrada de volumes de Investimento Estrangeiro Direto no setor imobiliário, este mercado provocou tanto a concentração quanto a centralização de capital em empresas imobiliárias, que transmutaram suas matrizes produtivas de modelo financeiro internacional e *bursátil*, para empresas locais e regionais.

As atividades imobiliárias, antes restritas muitas vezes ao parcelamento do solo urbano, com oferta de empreendimentos imobiliários simples em pequena escala, passou a tomar dimensões de grande escala, afetando a estrutura urbana inteira de pequenas, médias e grandes cidades no interior do território brasileiro, que vão desde a mobilização das mudanças legislativas da convenção do solo em solo urbano, da implantação de inúmeros bairros cercados e condomínios imobiliários, com diferentes padrões arquitetônicos, de acabamentos acoplando a oferta de segurança, a venda da “natureza” e de lazer, até mesmo diversas maneiras de financiamento e aquisição do imóveis.

Como mencionado anteriormente, estes processos estão intimamente relacionados com as políticas governamentais voltadas ao mercado imobiliário, tais como o Programa Minha Casa Minha Vida. Dessa forma, somos convidados a refletir como, para além da alteração da mor-

fologia urbana, tais processos conformam verdadeiras modificações sociais e modos de vida dentro das sociedades urbanas contemporâneas.

Portanto, observa-se uma modificação urbana estruturante no espaço urbano-metropolitano da Região Metropolitana de Belém que, devido aos formatos que as políticas públicas perfizeram, orquestraram outra região urbana, marcada por produtos imobiliários e novos espaços comerciais, que alteram as dinâmicas de centralidade e subcentralidade.

Considerações finais

O processo de urbanização contemporâneo tem duas características principais, a metropolização do espaço e a reestruturação imobiliária nos núcleos urbanos metropolitanos. Essas características foram reveladas em todos os espaços da região metropolitana de Belém, confirmando que Belém, como metrópole, tem sido reestruturada por meio de um intenso setor imobiliário pujante, ofertado diversas tipologias de moradias e produtos imobiliários, desde apartamentos de luxo até imóveis compactos, tendo um dos metros quadrados mais caros de todo o território nacional.

Esse processo ocorreu de forma semelhante em áreas de influência urbana, mais direta do núcleo metropolitano, como as cidades de Ananindeua e Marituba, espaços em que houve uma alta na oferta de imóveis, sobretudo de novas unidades, acompanhados da reestruturação na alocação e a oferta de comércio e serviços nos mais diferentes circuitos da economia urbana. Em áreas mais dispersas, nas cidades de Benevides, Santa Bárbara, Santa Izabel e Castanhal, o processo ocorre de forma mais incipiente, com a atividade imobiliária de vários níveis de capital imobiliário, desde o pequeno até empresas de capital seguro nas bolsas de valores.

Por fim, revelou-se que o urbano e o cotidiano metropolitano invadiram todos os recantos sociais e econômicos da região urbana de Belém, buscando homogeneizar os espaços densos e dispersos da urbanização agora estendida. As atividades imobiliárias orquestradas pela financeirização do capital e do setor imobiliário foram cruciais para entender e situar a atualização do mercado imobiliário no Brasil e em Belém.

Referências

CARDOSO, A. L.; LAGO, L. C. O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais. *In*: CARDOSO, A. L. (Org.) **O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013. p. 7-17.

CHESNAIS, F. O Capital portador de juros: acumulação, internacionalização, efeitos econômicos e políticos. *In*: CHESNAIS, F. (Org.) **A finança mundializada: raízes sociais e políticas, configuração, consequências**. São Paulo: Boitempo, 2005. p. 35-67.

FIX, M. B. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. 2011. 263 f. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico), Universidade Estadual de Campinas, Campinas-SP, 2011. Disponível: <https://repositorio.unicamp.br/acervo/detalhe/815022>. Acesso em: 1 out. 2025.

LENCIONI, S. **Metrópole, metropolização e regionalização**. Rio de Janeiro: Consequência, 20017.

MENDES, L. A. S. **A urbanização metropolitana estendida: aspectos da produção do espaço de Belém e de sua região**. 2018. 319 f. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade Federal Fluminense, Niterói-RJ, 2018. Disponível: <https://app.uff.br/riuff/handle/1/28325?show=full>. Acesso em: 1 out. 2025.

MENDES, L. A. S. **Metrópole e consumo: condomínios fechados, comércio e centralidade em Belém**. 1. ed. Curitiba: CRV, 2020a.

MENDES, L. A. S. A forma urbana da Região Metropolitana de Belém. *In*: RIBEIRO, W. O.; BRASIL, A. P. M. S.; COSTA, F. E. V. (Org.). **Cidades Amazônicas: formas, processos e dinâmicas recentes na região de influência de Belém**. 1ed. Belém: EDUEPA, 2020b, v. 1, p. 15-36. Disponível em: <https://www.ppgguepa.com.br/index.php/pt-br/e-books>. Acesso em: 1 out. 2025.

MENDES, L. A. S. **As metamorfoses da metropolização e das dinâmicas imobiliárias na Região Metropolitana de Belém**. 1. ed. Ananindeua-PA: Itacaiúnas, 2022.

O LIBERAL, Jornal. **Mercado imobiliário de Belém e Ananindeua tem alta de 34% e guinada popular com o MCMV**. 2025a. Disponível em: <https://www.oliberal.com/economia/mercado-imobiliario-de-belem-e-ananindeua-tem-alta-de-34-e-guinada-popular-com-o-mcmv-1.969684>. Acesso em: 25 out. 2025.

O LIBERAL, Jornal. **Construção civil movimentou R\$ 1,1 bilhão na RMB, alta de 65% em relação a 2024**. 2025b. Disponível em: https://www.oliberal.com/cop-30/construcao-civil-movimentar-1-1bilhao-na-rmb-alta-de-65-em-relacao-a2024-1.1015812#goog_rewarded. Acesso em: 25 nov. 2025.

SANTOS, M. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo: Edusp, 2009.

SINDUSCON-PARÁ – Sindicato da Construção Civil do Pará. **Mercado Imobiliário da Região Metropolitana de Belém é retratado em censo inédito de 2025**. 2025. Disponível em: <https://www.sindusconpa.org.br/post/mercado-imobili%C3%A1rio-da-regi%C3%A3o-metropolitana-de-bel%C3%A9m-%C3%A9-retratado-em-censo-in%C3%A9dito-de-2025>. Acesso em: 25 out. 2025.

VENTURA NETO, R. S. **O circuito imobiliário e a cidade**. O espaço intraurbano de Belém entre alianças de classes e dinâmicas de acumulação. 2012. 239 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal do Pará, Belém, 2012. Disponível em: <https://repositorio.ufpa.br/items/e7a99d46-7fb6-4061-b312-762d4bed055a>. Acesso em: 25 out. 2025.

3. FINANCEIRIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E PRODUÇÃO DO ESPAÇO METROPOLITANO DE BELÉM¹²

**Ruth Helem Veiga Cardoso
Willame de Oliveira Ribeiro
Luiz Augusto Soares Mendes**

Introdução

A produção imobiliária no Brasil, ao se articular com os mecanismos e lógicas da financeirização, obteve um significativo fortalecimento sustentado pela produção de habitação. Nesse sentido, as transformações prove-nientes do processo de financeirização imobiliária têm modificado profun-damente a configuração socioespacial das principais cidades brasileiras.

O espaço metropolitano de Belém, aqui utilizado com base em Ri-beiro (2018), é composto pelos municípios de Belém, Ananindeua, Ma-rituba e Benevides. Essa área urbana apresenta uma racionalidade na qual o solo urbano é tratado como mercadoria, atendendo aos interesses de empresas imobiliárias e agentes financeiros envolvidos na produção dessa dinâmica. Nos últimos anos, tem sido marcante a expansão de es-paços derivados desse processo, com ênfase nos residenciais fechados verticais/ horizontais, os quais mudam o cenário material e imaterial da população que ali vive, implicando a potencialização das desigualdades.

Observa-se que as atividades imobiliárias expressam uma das prin-cipais dinâmicas que impulsionam o processo de expansão do espaço urbano de Belém, transformando-o em um amplo e diverso canteiro de obras (Mendes, 2018), onde são construídos produtos imobiliários como os bairros planejados, condomínios fechados, edifícios comerciais, lotea-

¹² Resultado de pesquisa em nível de mestrado desenvolvida no âmbito do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade do Estado do Pará, com o apoio da Funda-ção Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Capes. A pesquisa também integrou o projeto “Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias - ONDi” (Chamada nº 40/2022 - Linha 3B - Projetos em Rede - Políticas públicas para o desenvolvimento humano e social - Pro-Humanida-des 2022, do Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico – CNPq).

mentos abertos, dentre outros produtos que moldam o urbano e ensejam o surgimento de novos processos socioespaciais orientados pela lógica do capital imobiliário.

Belém possui importante papel no contexto regional. Com uma população de 1.303.403 habitantes em 2022 (IBGE, 2023), coloca-se com uma extensa rede de influência sobre outros municípios. Como metrópole, Belém configura-se como um espaço urbano complexo, resultado das mudanças históricas provocadas por agentes produtores do espaço, bem como o capital, ambos imbuídos de complexidade.

Dentre essas mudanças, estão a expansão do tecido urbano de Belém, o crescimento populacional, a valorização de áreas estratégicas e a reestruturação geral de seu espaço metropolitano. Estas foram ocasionadas, em grande parte, pelo avanço do capital financeiro sobre o setor imobiliário em toda a área metropolitana, o que impulsionou a proliferação de produtos imobiliários de diversos tipos, sobretudo voltados à moradia.

A construção desses empreendimentos ocorreu mediante a atuação de empresas internas e externas, sendo as empresas de capital aberto as que exerceram maior protagonismo no espaço metropolitano de Belém entre os anos de 2007 e 2015 (Ventura Neto, 2022). Nesse período, a estrutura urbana foi fortemente alterada a partir da justaposição de espaços com características diferentes nas áreas de expansão e nas bordas da forma urbana, tendência que já se observava em outras cidades brasileiras, como expõem Sposito e Góes (2013), Sanfelici (2013) e Fix (2011).

A implantação de empreendimentos imobiliários provoca mudanças nas formas e nos conteúdos de áreas antes periféricas. Além do crescimento das descontinuidades na malha urbana, provocado não somente pelos espaços residenciais fechados, houve, também, a alocação de outros objetos como *shoppings centers*, prédios comerciais, supermercados, atacarejos etc.

Esse conjunto de fatores inter-relacionados modificou de forma contundente o espaço metropolitano de Belém, desde o início do século XXI, dinâmica que tem repercussões sobre a divisão social do espaço e sobre as práticas cotidianas dos indivíduos. Diante desta conjuntura, a

problemática desta pesquisa está assentada na seguinte pergunta: Como a financeirização imobiliária tem atuado na produção do espaço metropolitano de Belém e quais as suas implicações em termos de divisão social do espaço?

Em consonância com a problemática exposta, o objetivo geral da pesquisa consiste em analisar a participação da financeirização imobiliária na produção do espaço metropolitano de Belém e suas implicações sobre a produção social do espaço.

O texto está estruturado em cinco seções. Na primeira, são apresentados os fundamentos metodológicos que orientaram o desenvolvimento da pesquisa e, logo na sequência, os fundamentos teóricos da investigação. No terceiro momento, é explorada a expansão do tecido urbano de Belém e a influência do setor imobiliário. Posteriormente, faz-se um debate de cunho teórico sobre a financeirização do espaço e a configuração da habitação como uma mercadoria. Por fim, na quinta seção, é discutida a financeirização do mercado imobiliário no espaço metropolitano de Belém e a atuação das empresas financeirizadas.

Processos espaciais da metropolização de Belém e alguns fundamentos metodológicos da pesquisa

No que tange ao *lôcus* da pesquisa, é necessário que se faça uma diferenciação inicial. A Região Metropolitana de Belém (RMB) é composta por 8 municípios: Belém, Ananindeua, Benevides, Castanhal, Marituba, Santa Bárbara do Pará, Santa Izabel do Pará e Barcarena (Lei Complementar Estadual Nº 164/2023). Contudo, esta pesquisa utiliza a área delimitada pelas cidades de Belém, Ananindeua, Marituba e Benevides. Esse conjunto de municípios pode ser entendido segundo o critério do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) como arranjo populacional, definido pelo órgão de pesquisa como

[...] agrupamento de dois ou mais municípios onde há uma forte integração populacional devido aos movimentos pendulares para trabalho ou estudo, ou devido à contiguidade entre as manchas urbanizadas principais. A escolha dos critérios que formam um arranjo populacional está baseada na noção

de existência de relacionamentos cotidianos por grande parte da população entre dois ou mais municípios (IBGE, 2016, n.p.).

Essas áreas profundamente integradas são denominadas por Ribeiro (2018) de “Espaço Metropolitano”, nomenclatura adotada nesta pesquisa. Segundo o autor, a forma urbana possui correspondência direta ao processo de dispersão metropolitana de Belém, observando-se, assim, que o fenômeno estudado tende a se manifestar por meio desse processo em maior intensidade nesses locais. Em razão disso e do expressivo imbricamento de fluxos entre os referidos municípios, estes foram escolhidos para análise das continuidades e descontinuidades do tecido urbano no contexto paraense. Observa-se, no mapa 1, a delimitação da referida área de estudo.

Mapa 1 – Espaço Metropolitano de Belém. Localização. 2024



Fonte: Elaboração própria (2024).

Belém apresenta uma forma metropolitana que, segundo Trindade Jr. (1998), configurou-se a partir da década de 1960, tomando impulso nos anos posteriores e assumindo, já nos anos 1980, uma nova forma metropo-

litana, dispersa, que ultrapassou a forma confinada limitada à Primeira Língua Patrimonial, existente até os anos 1970. A expansão da malha urbana de Belém esteve ligada, sobretudo, às políticas governamentais nacionais de integração da região ao restante do país, dentre elas a construção de rodovias como a Belém-Brasília, e às políticas de habitação, que estimularam o crescimento urbano para novos vetores de expansão.

No contexto desse espraiamento urbano, Belém tem passado por uma metamorfose resultante do domínio cada vez mais intenso do grande capital, que se apropria desse espaço e define seus usos e valores. Essas mudanças são decorrentes da ação de inúmeros agentes atuantes no espaço urbano, que condicionam a ocorrência de diversos processos, os quais criam e recriam formas-conteúdo socioespaciais.

No cerne dessas transformações, a questão habitacional teve papel central na produção do espaço metropolitano de Belém, seja a partir da construção de moradias pelo Estado, os chamados conjuntos habitacionais, pelas autoconstruções da própria população, as ocupações, seja a partir da posterior consolidação do domínio dos promotores imobiliários no contexto da dispersão metropolitana. Desse modo, a constituição urbana de Belém perpassou pela atuação de agentes diversos associados à construção de produtos habitacionais para distintas estratificações sociais, levando a ocorrência de um cenário de intensas disputas pelo solo urbano e ao desenrolar de uma gama de processos envolvidos na reestruturação da malha metropolitana.

Nesse cenário, um fenômeno importante tem se mostrado cada vez mais presente e influente nas mudanças promovidas, sobretudo no que tange ao setor imobiliário, nas dinâmicas das metrópoles: a financeirização. A crescente inserção das finanças nas atividades capitalistas cotidianas é um fato de extrema relevância para compreender aspectos de configurações sociais a partir da análise espacial urbana, haja vista a intensa atuação dos ativos financeiros no âmbito das cidades.

A financeirização, assim, é um campo dentre vários que possuem lógicas de (re)produção do espaço urbano relacionadas à esfera imobiliária no contexto metropolitano de Belém, lógicas essas que têm repercus-

sões diretas para a vida em sociedade. Portanto, o objeto dessa pesquisa consiste nas lógicas de produção e expansão dos espaços residenciais fechados, sob a influência da financeirização imobiliária, e suas implicações na divisão social do espaço metropolitano de Belém.

Nessa perspectiva, busca-se entender a dinâmica e a participação da financeirização na constituição dos espaços fechados no âmbito da reconfiguração da malha metropolitana de Belém, considerando que são componentes importantes para a análise das transformações na divisão social do espaço.

No que tange à natureza da presente pesquisa, ela se caracteriza enquanto qualitativa, com uso de dados quantitativos. A interação entre as duas abordagens é necessária para compreender os desdobramentos do fenômeno de maneira abrangente, haja vista que a análise da financeirização imobiliária exige a utilização de dados quantitativos, considerando a essência desse processo.

Quanto aos procedimentos metodológicos, a pesquisa utilizou-se das seguintes atividades para obtenção de dados e informações e para sua análise: (a) Levantamento bibliográfico acerca de alguns temas – produção do espaço urbano, agentes produtores do espaço, metropolização do espaço, financeirização e dinâmicas imobiliárias, políticas habitacionais, espaços fechados e divisão social do espaço; (b) Sobre o levantamento documental – dedicado à obtenção de dados indispensáveis à elucidação da problemática. Destacam-se os seguintes documentos: relatórios anuais das empresas; informações gerais das empresas e dos empreendimentos comercializados; ofertas imobiliárias; dados sobre os empreendimentos presentes na metrópole; documentos referentes aos empreendimentos imobiliários; e , por fim, (c) Trabalhos de campo, sobretudo de cunho exploratório-descritivo para reconhecer e ter contato inicial com os sujeitos imersos na problemática da pesquisa, bem como para efetuar levantamentos fotográficos dos espaços fechados e de outros locais da pesquisa.

Financeirização do espaço: a habitação como mercadoria

As finanças devem sua força econômica e seu significativo poder social à capacidade que oferecem aos investidores de se inserirem na gestão das empresas e de influenciarem as políticas econômicas da maioria dos Estados nacionais. Braga (1997) define a financeirização como um padrão sistêmico por estar articulada aos elementos da organização capitalista e por estruturar-se a partir de uma lógica financeira ampla, não estando restrita ao funcionamento de segmentos ou setores, mas sim influenciando as estratégias e ações de agentes privados e esferas públicas. Nessa perspectiva, Sanfelici (2013, p. 19) compreende esse processo como um

[...] padrão ou regime de acumulação em que práticas, condutas e motivações prioritariamente financeiras (ou seja, próprias do modo de ser do capital portador de juros) definem, de modo cada vez mais decisivo e abrangente, as relações travadas entre os principais agentes econômicos.

A financeirização representa, assim, um processo no qual as instituições, de maneira geral, e a sociedade se tornam cada vez mais dominadas pelas lógicas de mercado das finanças. Esse domínio é perceptível no cerne do regime de atividades capitalistas diárias, o que expõe as inúmeras ramificações que esse fenômeno possui, estendendo-se para além da esfera econômica.

No que tange à manifestação desse fenômeno na esfera socioespacial, a financeirização do espaço emerge como um dos principais processos responsáveis, hodiernamente, pela reestruturação dos espaços capitalistas, haja vista que estes se tornam instrumentos de interesse do capital financeiro, considerando que o ambiente construído é projetado com o objetivo de sua mercantilização.

Os vínculos da financeirização com a (re)produção do espaço urbano, ponto central desta discussão, podem ser interpretados como “[...] um rearranjo escalar que articula, de forma inédita, as escalas global e local no cerne do processo de urbanização, com todas as tensões e contradições que esse processo engendra” (Sanfelici, 2013, p. 43). Logo, os efeitos ocasionados pelo domínio das finanças podem ser percebidos

com maior intensidade nas cidades, núcleos historicamente utilizados pelo capitalismo para a (re)produção de riquezas.

Na escala do espaço urbano brasileiro, esse processo tomou proporções significativas a partir de uma esfera de interesse geral, que envolve agentes, sujeitos e interesses diversos: a habitação. A inserção das lógicas financeiras na produção da habitação transformou profundamente a estrutura das metrópoles brasileiras ao, a partir de uma série de condicionantes, usar mecanismos jurídicos e institucionais implantados sobretudo a partir dos anos 1990 para expandir¹³ a produção privada de moradia (Shimbo, 2010).

Entre os anos de 1994 a 2002, o Brasil ficou sob o comando de Fernando Henrique Cardoso (FHC), presidente que, durante dois mandatos, apresentou uma política habitacional voltada, segundo Arretche (2002, p. 435), “[...] a descentralizar a alocação dos recursos federais e introduzir princípios de mercado na provisão de serviços, mais particularmente abrir espaço para a participação do setor privado nessa área [...]”, divergindo, assim, do modelo anterior estabelecido desde os governos militares, os quais mantinham centralizados nas empresas estatais a oferta desses serviços, dentre eles a política de habitação.

Nesse prisma, Shimbo (2016) destaca o Estado como um ator primordial no aumento da produção privada de habitação, considerando que, depois dos anos 1990, um conjunto de medidas foram direcionadas ao favorecimento das empresas privadas nesse ramo, com o intuito de alcançar as camadas da população com rendas mais baixas. A autora aponta um tripé de mecanismos incrementados pelo Estado que foram fundamentais para o estabelecimento do chamado segmento econômico¹⁴ da habitação: 1) Elaboração e implementação de programas de financia-

¹³ Esse movimento ganhou força a partir da década de 1990, porém, a premissa de produzir a habitação como mercadoria já vinha sendo desenhada no cenário brasileiro desde o período de criação do Banco Nacional da Habitação (BNH).

¹⁴ Termo adotado pelo mercado imobiliário, que corresponde a imóveis com valores entre 200 e 350 mil, caracterizando o que Shimbo (2010) denomina de “habitação social de mercado”, classificação que une “[...] dois nomes que anteriormente poderiam corresponder a sistemas de financiamento diferentes, o “social” e o de “mercado” (p. 24).

mento tanto para os consumidores quanto para as empresas, dentre os quais pode-se citar o Programa Carta de Crédito, criado em 1995, que permitiu ao consumidor financiar diretamente seu imóvel, e o Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), instituído, em 1997, com o intuito de promover a modernização do setor por meio de normas técnicas, capacitação profissional e certificações de qualidade; 2) Criação de leis e resoluções; 3) Constituição de instituições, com destaque para a criação em 2003 do Ministério das Cidades, já no governo do presidente Luiz Inácio Lula da Silva.

Em meio a essas políticas, salienta-se também a participação crucial do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), criado em 1997, que introduziu novos instrumentos para conectar o mercado imobiliário ao capital financeiro. Royer (2009) lista entre esses instrumentos: os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) e as Letras de Crédito Imobiliário (LCP), criados especificamente para essa finalidade, além de reformulações em outros já existentes, como as Cédulas de Crédito Bancário. Esse sistema foi desenvolvido com o objetivo de superar os desafios e as limitações do SFH, promovendo sua reconfiguração inspirada no modelo norte-americano (Fix, 2007). A culminância da junção de todos esses elementos foi o beneficiamento e a ampliação do mercado imobiliário, que já vinham ocorrendo desde o período do BNH. Na virada do século XX para o século XXI, esse processo ganha contornos mais evidentes com a aproximação do capital financeiro ao ramo imobiliário a partir dos aparatos supracitados (Rufino, 2012). Esse fato se relaciona diretamente com a reestruturação das formas de financiamento no Brasil e o consequente aumento dos recursos públicos – com destaque para o FGTS e o SBPE – para as empresas, bem como a entrada do capital privado, formando um complexo imobiliário-financeiro ensejado por meio da conexão entre o Estado, as finanças e a produção, como salienta Shimbo (2016).

Observa-se, portanto, que os meios fornecidos pelo Estado foram a base para o crescimento da atividade imobiliária atrelada ao setor financeiro, união que viria a se potencializar nos anos subsequentes.

As mudanças no financiamento do setor imobiliário tiveram no Estado sua estrutura de poio central, seja por sua forte atuação no sentido de adequar o marco regulatório da política imobiliária considerando a criação de sucessivos mecanismos financeiros e alterações de normativas, seja pelo conjunto de esforços e reformas na organização dos principais fundos de financiamento imobiliários que, beneficiados pelo crescimento econômico do país, passam apresentar expressiva recuperação a partir de 2005 (Rufino, 2012, p. 51).

Mais adiante, a política neoliberal adotada por FHC ficou a cargo do presidente Luiz Inácio Lula da Silva, de 2003 a 2011, que, através de uma série de ações, consolidou o alcance do mercado privado às camadas mais populares do país. A primeira dessas ações foi a criação do Ministério das Cidades, em 2003, que buscou integrar, por meio de suas 4 secretarias, os setores de habitação, saneamento e transporte nos centros urbanos (Cardoso; Aragão, 2013).

Shimbo (2010) pontua que essa instituição teve efeitos diretos na constituição de uma nova Política Nacional de Habitação (PNH) ao levantar debates que culminaram na criação de dispositivos como o Sistema Nacional de Habitação (SNH), órgão dividido em dois subsistemas: O Subsistema de Habitação de Interesse Social (SHIS), alimentado pelo FGTS e pelo Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS); e o Subsistema de Habitação de Mercado (SHM), que teria seus recursos advindos do SBPE e de outros fundos de captação de mercado.

Com essa subdivisão, houve uma evidente separação entre as políticas voltadas para atender às camadas mais vulneráveis da população e aquelas direcionadas ao mercado privado. Nessa estrutura, o mercado imobiliário tornou-se mais dependente das dinâmicas financeiras, como taxas de juros e políticas de crédito, intensificando o processo de mercantilização da habitação.

Desse modo, a partir de 2005, o setor imobiliário habitacional apresenta uma intensificação de suas atividades, caracterizando um *boom* de produção, o que se deu tanto por fatores externos, a exemplo dos instrumentos governamentais, quanto por fatores internos de reestruturação

das empresas (Cardoso; Aragão, 2013). Nesta perspectiva, Fix (2007) assinala alguns efeitos no funcionamento das empresas a partir do aumento de recursos, o que reverberou em suas formas de operar a partir de 2005, a saber: a abertura de capital na bolsa de valores (IPOs), expansão geográfica da atuação dessas empresas e o lançamento de marcas no “segmento econômico”.

A abertura de capital das empresas, sobretudo das incorporadoras, foi um movimento que ocasionou alterações significativas na organização e nas estratégias da produção imobiliária, o que se deu em razão da elevada inserção de capital no setor (Rufino, 2012). Dessa forma, a captação de recursos estrangeiros relacionados ao mercado financeiro torna o mercado imobiliário cada vez mais fundido à financeirização e, por conseguinte, fortifica o complexo imobiliário-financeiro. De acordo com Sanfelici (2013, p. 117, grifo do autor):

A expansão do financiamento habitacional, no Brasil, convergiu com uma condição de enorme liquidez (capital excedente) nos mercados financeiros internacionais, que disponibilizaram recursos para as metas agressivas de expansão das empresas de construção e incorporação imobiliária. Produziu-se, com a abertura de capital das principais empresas e a mudança em sua composição acionária, uma integração mais densa entre fluxos financeiros globais, coordenados por investidores institucionais como fundos de *hedge* e fundos mútuos, e as transformações que ocorrem na escala metropolitana.

Outro marco importante a ser analisado para entender o avanço do fenômeno da financeirização no âmbito habitacional do Brasil é a implementação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), em março de 2009. Com a crise econômica mundial de 2008, iniciada nos Estados Unidos, o mercado financeiro global foi profundamente afetado, resultando na desestabilização da dinâmica das finanças a nível internacional.

Nessa conjuntura, o governo brasileiro reagiu à crise com o lançamento do PMCMV, um pacote de medidas focado na expansão habitacional, atendendo, assim, às necessidades dos setores imobiliário e da

construção civil, sustentando o desenvolvimento destes (Shimbo, 2010), ao mesmo tempo que carregava um forte cunho social. Como discorre Cardoso e Aragão (2013), o programa tinha como finalidade a construção de um milhão de moradias em um curto período, com subsídios que alcançaram 34 bilhões de reais advindos do FGTS e do Orçamento Geral da União (OGU), além de 1 bilhão direcionados ao incremento da infraestrutura urbana.

O PMCMV contava com uma subdivisão em 3 faixas de rendas distintas: faixa 1, destinada à habitação de interesse social; e as faixas 2 e 3, também conhecidas como Faixas de Mercado, utilizam recursos do FGTS para financiar a aquisição de imóveis residenciais¹⁵ (Cardoso, Aragão, 2013). Apesar dessa divisão, em todas as faixas de renda, as empresas imobiliárias foram favorecidas, como denota Shimbo (2016, p. 122):

Em ambas as linhas, as empresas construtoras ganharam relevância, atuando como o agente que executa o programa, não mais restrito às encomendas e licitações do poder público, como ocorre na forma de produção estatal, mas atuando como o agente imobiliário que faz a mediação e intermediação entre proprietários de terra, agente financeiro e consumidores.

Posto isso, os rebatimentos do programa foram imediatos para as grandes empresas, especialmente para as que atuavam no ramo da construção direcionadas ao segmento econômico, o que resultou na ascensão dessas empresas na Bolsa de Valores, assim como na maior participação de investidores estrangeiros no comando daquelas por meio da compra de ações (Fix, 2007).

Em síntese, o PMCMV nasceu como uma política de escala nacional voltada a combater o déficit habitacional do país, tendo por trás a clara

¹⁵A partir de 2023, os parâmetros de atendimento da Faixa 1 passam a contemplar famílias com renda bruta mensal de até R\$ 2.640,00 (dois mil, seiscentos e quarenta reais); a Faixa 2 abrange famílias com renda de R\$ 2.640,01 (dois mil, seiscentos e quarenta reais e um centavo) até R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais); e a Faixa 3 abrange famílias com renda de R\$ 4.400,01 (quatro mil e quatrocentos reais e um centavo) até R\$ 8.000,00 (oito mil reais), conforme Brasil (2023).

intenção de auxiliar as empresas do ramo imobiliário em meio à crise que se sucedeu em 2008. Como resultado, houve um expressivo crescimento das atividades imobiliárias a partir de, mais uma vez, uma grande inserção de recursos públicos e privados financeiros, bem como a ampliação da abrangência do mercado imobiliário para as camadas de baixa renda, reafirmando dessa forma a habitação como uma mercadoria, concepção que vinha sendo construída desde o período do BNH.

Considerando esse histórico, é possível constatar que a habitação se tornou um instrumento essencial para o capitalismo contemporâneo dentro do quadro de produção e transformação do solo urbano segundo a lógica do mercado. Nesse prisma, a política habitacional “[...] migrou paulatinamente do discurso universalista dos direitos fundamentais para a lógica seletiva dos mercados, articulando-se de maneira inovadora com a arquitetura financeira dos novos padrões de acumulação do capital [...]” (Royer, 2009, p. 13).

Essa dinâmica de articulação da política habitacional com as finanças abriu espaço para inserção cada vez mais intensa da financeirização no processo de produção do espaço urbano, ocasionando mudanças contundentes na estrutura das metrópoles e transformando-as, nos últimos anos, em “canteiros de obra” (Sanfelici, 2013) a serviço dos agentes imobiliários.

A materialização dessas mudanças evidencia-se na construção de empreendimentos imobiliários que apresentam distintas tipologias: Edifícios comerciais, Condomínios residenciais horizontais/verticais fechados, Loteamentos, Conjunto habitacionais etc. Todos esses produtos imprimem realidades contrastantes nas cidades e, ao reorganizarem o espaço, acabam também influenciando práticas sociais cotidianas, ao mesmo tempo que por elas também são influenciados.

A expansão do tecido urbano de Belém e a influência do setor imobiliário

A partir dos anos 1960, o espaço urbano de Belém passou por modificações contundentes, momento em que começa a se consolidar sua

forma metropolitana, como discorre Trindade Jr. (1998). Segundo o autor, a capital do Pará inicia a aquisição de características metropolitanas em um processo que pode ser dividido em duas fases: a primeira, marcada por uma configuração confinada, e a segunda, caracterizada por uma expansão dispersa.

A ocupação confinada foi caracterizada pelo adensamento das áreas centrais de Belém na chamada Primeira Léngua Patrimonial, a partir de dois movimentos de uso do espaço: o primeiro movimento ocorreu nas áreas de cotas altimétricas mais elevadas, que, além de estarem livres dos alagamentos, apresentavam boa infraestrutura e eram apropriados pela população de alto poder aquisitivo; o segundo movimento, por sua vez, correspondia às baixadas, áreas de terrenos mais baixos, sujeitos aos alagamentos, com infraestrutura precária e condições de ocupação insalubres (Trindade Jr., 1998). Nesse contexto, até a década de 1970, o processo de urbanização era, em geral, circunscrito às áreas centrais de Belém, com notáveis contradições e conflitos associados a diferentes formas e perfis de ocupação dos bairros.

A segunda fase que compõe o processo de metropolização de Belém é marcada por uma dispersão, decorrente das ações dos agentes produtores do espaço, com destaque para os promotores imobiliários, o Estado e a própria população. Esse cenário começa a se configurar a partir dos anos 1970, quando as terras mais altas do centro da cidade se tornam escassas e as áreas de baixadas, anteriormente fora do interesse do grande capital, passam a ser alvo de uma série de reformas urbanísticas promovidas pela prefeitura de Belém e pelo governo do estado (Trindade Jr., 1998).

Essas intervenções resultaram na valorização dessas regiões, o que levou à remoção das populações de baixa renda que ali residiam. Essas pessoas foram realocadas para área mais distantes (segunda légua patrimonial) da cidade, enquanto as baixadas, após as mudanças estruturais, tornaram-se atrativas para o mercado imobiliário (Trindade Jr., 1998). Dessa maneira, novos eixos de expansão foram criados além do núcleo tradicional de Belém, moldados por novos espaços de assentamentos,

[...] caracterizados sobretudo por formas de habitação popular (conjuntos habitacionais, ocupações espontâneas, assentamentos dirigidos pela iniciativa privada) que redefiniriam a forma compacta e confinada da metrópole em formação para uma configuração de natureza mais dispersa [...] (Trindade Jr., 2019, p. 150).

A dispersão metropolitana de Belém ocorreu, assim, pautada em diferentes tipos de ocupação, dentre os quais se destacam os conjuntos habitacionais promovidos pelo Estado para remanejar a população que antes estava nas áreas centrais da cidade. Esses assentamentos habitacionais populares, de acordo com Cardoso *et al.* (2012), começaram a ser construídos pela Companhia Nacional de Habitação do Estado do Pará (COHAB-PA) a partir dos recursos provenientes do BNH, órgão crucial para a expansão da malha metropolitana da capital.

Os conjuntos, no entanto, não apresentavam a mesma infraestrutura encontrada na primeira léngua patrimonial, eles detinham características próprias do modelo BNH, “[...] com grandes áreas parceladas, e ocupadas por lotes urbanizados com unidades habitacionais padronizadas, afastados das áreas urbanas consolidadas e carentes de serviços e equipamentos de uso coletivo [...]” (Cardoso *et al.*, 2012, p. 444). Com efeito, essa forma de habitação contribuiu para um espraiamento urbano segregacionista, a partir do qual a população ficava distante das áreas consolidadas e enfrentava limitações em termos de acesso a serviços e infraestruturas básicas.

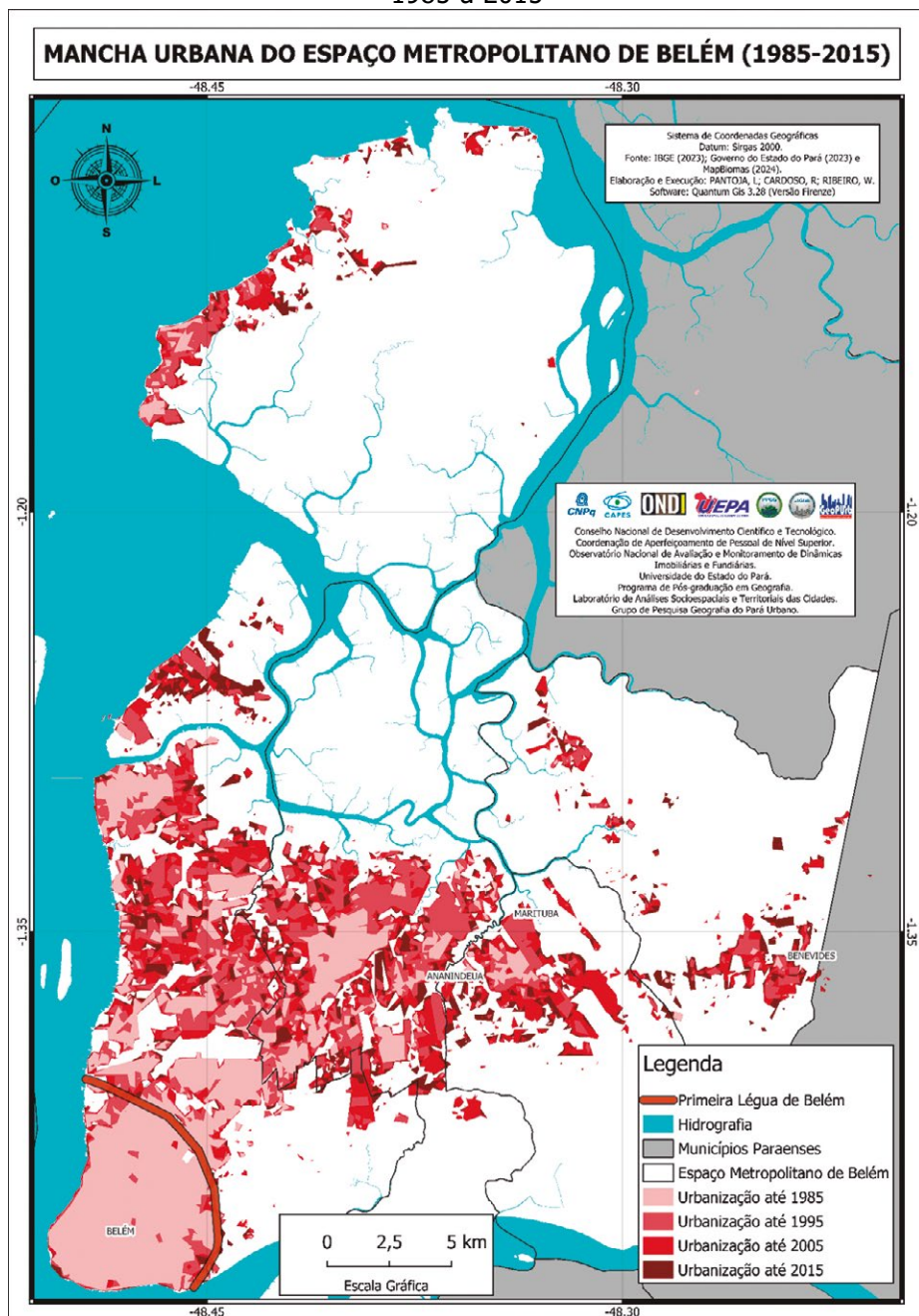
Além dos conjuntos habitacionais, Mendes (2018) realça um segundo tipo de assentamento representativo do modelo da cidade dispersa: as ocupações “espontâneas”. Segundo esse autor, “essas áreas, ocupadas com fins de habitação, na época eram denominadas de ‘invasões’ e dominavam espacialmente a cidade de Belém, assim como os demais municípios que se estruturavam e viriam compor a região metropolitana de Belém” (Mendes, 2018. p. 84).

Como resultado dessa dinâmica, o tecido metropolitano de Belém estendeu-se para localidades que ultrapassaram os limites institucionais do município, alcançando cidades vizinhas como Ananindeua, Marituba e Benevides. O mapa 2 ilustra a evolução da mancha urbana no espaço metropolitano em quatro períodos: 1985-1995-2005-2015.

A análise do mapa 2 permite observar que o crescimento do espaço urbano-metropolitano de Belém até a década de 1980 foi marcado pela intensificação da ocupação do solo na Primeira Léngua Patrimonial de Belém, especialmente a partir da verticalização da área central, e por focos de espraiamento estimulados pela implantação de conjuntos habitacionais na área de expansão, a exemplo do conjunto Nova Marambaia, entregue em 1968 pela COHAB-PA, no espaço que viria a ser a Avenida Augusto Montenegro.

A partir dos anos 2000 observa-se uma dispersão mais intensa da malha urbana em direção às cidades de Ananindeua, Marituba e Benevides. Considerando a influência do mercado de imóveis, isso se deve, em larga escala, à recuperação econômica do setor frente a uma profunda reestruturação da política habitacional em escala nacional, a qual teve rebatimentos no mercado local, sobretudo a partir do aumento de recursos para a produção imobiliária. Neste bojo, houve uma mudança na atuação do capital imobiliário, antes com enfoque no centro tradicional da metrópole paraense, passando, então, a explorar uma nova fronteira imobiliária aberta rumo a outras cidades do espaço metropolitano (Mendes, 2018).

Mapa 2 – Espaço Metropolitano de Belém. Crescimento da mancha urbana 1985 a 2015



Fonte: MapBiomas (Coleção, 2024). Elaboração própria (2025).

Concomitantemente ao crescimento urbano, houve um aumento populacional expressivo nos municípios do espaço metropolitano (tabela 1), reflexo da incorporação de novas áreas por múltiplos agentes que moldaram essas localidades a partir de seus interesses e necessidades.

Tabela 1 – Espaço metropolitano de Belém. Crescimento populacional. 1980-2022

MUNICÍPIO	1980	1990	2000	2010	2022
Belém	949.545	1.244.688	1.279.861	1.393.399	1.303.403
Ananindeua	65.878	88.151	393.569	471.980	478.778
Marituba	----- ¹⁶		74.429	108.246	111.785
Benevides	22.315	68.465	35.546	51.651	63.567

Fonte: IBGE (Censos Demográficos de 1980, 1990, 2000, 2010, 2022).
Elaboração própria (2025).

Os dados apresentados na tabela 1 evidenciam, do ponto de vista populacional, a crescente ocupação dos municípios do entorno de Belém, o que contribuiu para a expansão da mancha urbana da metrópole. Nesse contexto, é importante frisar, em concordância com Mendes (2018), o papel estratégico da rodovia BR-316 (Rodovia Capitão Pedro Teixeira) nesse processo, haja vista que esse eixo rodoviário funciona como principal via de interligação entre Belém e os municípios citados, facilitando a circulação de pessoas, mercadorias e serviços e, conseqüentemente, impulsionando a integração territorial e o crescimento urbano ao longo de seu traçado. A partir dessas dinâmicas, consolidou-se a constituição de um espaço heterogêneo, moldado pelo uso e ocupação desigual do solo urbano, o que se deve, em grande medida, à intensificação do domínio do grande capital sobre a construção da cidade, a qual é “[...] cada vez mais produzida como mercadoria, em fragmentos, por meio do trabalho nela cristalizado, que contém em si valor (valor de uso e valor de troca) e também como meio de circulação do capital, permitindo que ele se realize propriamente” (Alvarez, 2022, p. 66).

Neste prisma, a produção imobiliária, assim como ocorre em outras cidades, desempenhou e continua a desempenhar um papel crucial na expansão da malha urbana de Belém, especialmente a partir da recente

¹⁶ Os dados populacionais de Marituba não constam nos dois primeiros Censos, pois o município foi criado apenas em 1995.

expansão de espaços fechados de moradia (horizontais e verticais). Isso se dá porque os capitais imobiliários “[...] se reproduzem ampliativamente a partir de estratégias diversas e cada vez mais complexas, sempre envolvendo a terra como elemento central de sua lógica expansiva” (Melazzo, 2023, p. 24).

No caso da dispersão metropolitana de Belém, as estratégias citadas por Melazzo (2023) estão intrinsicamente relacionadas às ações do Estado, agente que tomou a frente como principal estimulador do processo,

[...] por meio da provisão direta de moradia popular (unidades habitacionais ou lotes urbanos) e através da Companhia de Habitação do Pará, na forma de grandes conjuntos habitacionais na periferia distante. Posteriormente, de maneira indireta, também incentivou programas habitacionais originados em nível federal em parceria com o setor empresarial e de que são exemplos: o Plano de Ação Imediata da Habitação (PAIH), o Plano Empresário Popular (PEP) e o Programa de Habitação Popular/Setor Privado (PROHA/SP) (Trindade Jr., 2019, p. 151).

Dessa maneira, o Estado, direta ou indiretamente, ao incentivar a ocupação de áreas fora da Primeira Légua, criou amenidades e condições mínimas para a estruturação espacial. Isso possibilitou que o capital imobiliário se reproduzisse na área de expansão, por meio da incorporação de espaços nas bordas metropolitanas (Ferreira, 2012). Assim, é nítido que a expansão da fronteira urbana e imobiliária ocorre de forma integrada ao processo de constituição do espaço urbano da capital paraense.

Nesse ínterim, é de suma relevância analisar as relações entre a dinâmica imobiliária e as modificações transcorrentes no espaço metropolitano de Belém, sobretudo a partir do estabelecimento do BNH, em 1964. Ao estudar a configuração do circuito imobiliário em Belém a partir de uma trajetória histórica, Ventura Neto (2012) pontua as referidas mudanças no setor no final dos anos 1960.

A partir do final da década de 1960, a cidade de Belém assiste o fortalecimento do capital imobiliário em nível local, na medida em que o Governo Federal assume a política habitacional como área prioritária dentro de sua agenda política.

Essa decisão impacta diretamente no setor imobiliário de mercado da cidade, pois, a partir do estabelecimento do SFH, criam-se as condições necessárias para uma interação segura entre capital financeiro e capital imobiliário na produção imobiliária de mercado (Ventura Neto, 2012, p. 84).

A criação dessa instituição e os subsídios provenientes do Governo Federal para a esfera da habitação ocasionaram mudanças significativas na estruturação interna do mercado imobiliário local, permitindo sua consolidação e complexificação, principalmente na figura do incorporador.

Dentre essas modificações, Ventura Neto (2022) ressalta a segmentação do capital incorporador em linhas de atuação distintas, determinadas de acordo com as faixas de financiamento e o público atendido por cada uma delas, o que, conseqüentemente, se refletia nos produtos imobiliários e nas localidades onde eles eram construídos. Assim, formaram-se três modelos de ocupação e ordenamento intraurbano da capital, além das autoconstruções, sendo eles: o modelo guiado pela Cohab-PA, com os conjuntos habitacionais, atendido pelo segmento popular; o segundo direcionado pelos incorporadores locais através das cooperativas habitacionais (Coophab), com financiamento proveniente do segmento popular; e o terceiro modelo que atuava a partir do segmento médio, com foco nas elites (Ventura Neto, 2022).

Esses modelos foram determinantes para a formação da atual configuração do espaço metropolitano de Belém, uma vez que as frentes imobiliárias abertas a partir das atividades tanto do Estado quanto da iniciativa privada colaboraram diretamente para a dispersão urbana em distintas direções. Dessa forma, novas centralidades foram criadas, a exemplo da Avenida Augusto Montenegro, e áreas específicas foram sendo moldadas de acordo com o perfil socioeconômico das populações que as ocuparam.

Tais áreas não se restringiram ao espaço urbano de Belém, tendo em vista que muitas pessoas foram remanejadas para conjuntos habitacionais em outros municípios, como foi o caso de Ananindeua. Na referida cidade, foi construído o conjunto habitacional Cidade Nova, sobre o qual Rodrigues (1998, p. 140) disserta:

O Conjunto Cidade Nova, como periferia componente da unidade sócio-política de Belém, é produto do percurso histórico dessa cidade sob a influência do capital. Ele espelha fusões ou relações contraditórias entre o longe e o perto, os limites à expansão do sítio urbano e a ruptura desses limites, a não-Belém, e, ao mesmo tempo, a cidade de Belém.

O conjunto aludido, hoje considerado oficialmente um bairro, é um dos exemplos que caracteriza a principal estratégia do Estado, à época, para retirar a população mais pobre das áreas em potencial valorização no centro de Belém. Por conseguinte, o movimento dos residenciais da Cohab-PA “[...] caracteriza a ocupação dos dois vetores principais de expansão urbana da RMB, o eixo Belém-Icoaraci através da Rodovia Augusto Montenegro, e o eixo da Rodovia BR-316, em outros municípios que compõem a RMB” (Ventura Neto, 2012, p. 92).

Nesta linha de raciocínio, Ventura Neto (2022) realiza um debate “histórico- estrutural” a partir da indicação do que o autor denomina de “Ciclos imobiliários”, isto é, períodos nos quais se busca explorar a produção imobiliária de Belém, sob a perspectiva do capital incorporador, a fim de entender como as atividades desse setor se estruturaram e se modificaram, bem como o impacto desses processos no espaço urbano da capital paraense. O quadro 1 elenca os três ciclos mencionados, os momentos de transição de um para o outro e as principais frentes urbanas imobiliárias consolidadas a partir do comportamento do setor.

Quadro 1 – Belém/PA. Ciclos imobiliários

CICLOS IMOBILIÁRIOS	PERÍODO DE OCORRÊNCIA	MARCOS DE PASSAGEM ENTRE OS CICLOS	FRENTES URBANAS DE EXPANSÃO IMOBILIÁRIA
1º CICLO	16 anos (final da década de 1940 a 1966)	Início das atividades de incorporação em Belém, impulsionadas pelo redirecionamento de capitais excedentes das produções locais.	Avenida 15 de agosto (atual Avenida Presidente Vargas)
2º CICLO	31 anos (1966 a 1997)	Intensificação das atividades do BNH e do SFH.	Baixadas saneadas na Primeira Léguas Patrimonial; Áreas restritas da Avenida Augusto Montenegro.
3º CICLO	A partir de 1997	Criação do SFI e estreitamento das barreiras entre os capitais financeiro e imobiliário.	Av. Augusto Montenegro; Outros municípios do espaço metropolitano de Belém.

Fonte: Ventura Neto (2012; 2022).

A análise do quadro 1 permite relacionar diretamente as redefinições urbanas de Belém com o fortalecimento das atividades imobiliárias e as políticas de financiamento habitacional aplicadas ao longo das décadas. Destarte, a passagem entre os ciclos evidencia que a expansão da fronteira urbano imobiliária não ocorreu de maneira natural, pelo contrário, ela foi constantemente impulsionada e patrocinada por interesses econômicos e estruturais que criaram e recriaram formas e padrões de ocupação dos espaços.

O segundo ciclo representa um marco fundamental para compreender a reordenação territorial do arranjo metropolitano de Belém, baseada em uma lógica que se intensificaria a partir desse período e que, no terceiro ciclo, seria ainda mais impulsionada pela ascensão do capital financeiro: a conversão da habitação em objeto de lucro, sobrepondo-se ao seu valor de uso. Considerando os desdobramentos da união entre os capitais financeiro e imobiliário na estrutura urbana, ponto central

de análise desta investigação, o terceiro ciclo é um período crucial para a compreensão do cenário recente, haja vista que o avanço da fronteira imobiliária para outros municípios se consolida sob a racionalidade da financeirização, ancorada na produção mercadológica da habitação.

Tendo em vista as relações entre os períodos elencados e o contexto atual, verifica-se que as dinâmicas imobiliário-financeiras, com repercussões na esfera socioespacial, se manifestam de maneira mais intensa no espaço metropolitano de Belém. Nesse sentido, os tópicos seguintes são dedicados a analisar como o processo de financeirização imobiliária ocorreu no recorte mencionado.

Antecedentes da Financeirização imobiliária no espaço metropolitano de Belém

Como visto anteriormente, o processo de financeirização incide com maior veemência no Brasil a partir dos anos 1990, ancorado na implantação de políticas neoliberais de abertura econômica do país. Essa abertura inicial proporcionou a entrada de Investimentos Estrangeiros Diretos (IED) no país, o que corroborou, segundo Fix (2007), com o início das associações entre o capital financeiro mundial e o capital imobiliário, ainda que de forma restrita a algumas manchas do país, com destaque para São Paulo.

Essa associação foi feita, inicialmente, por instrumentos como os Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs), regulamentados pela Lei nº 8.668/1993. Esses fundos caracterizam estratégias para captar recursos e investimentos para o setor imobiliário, transformando os empreendimentos em fontes de renda para investidores diversos, sem necessariamente torná-los propriedade de um único indivíduo (Botelho, 2007).

Contudo, no período de início da década de 1990, esse sistema não conseguiu articular efetivamente o capital financeiro aos negócios imobiliários, tendo em conta que a maior parte dos investidores eram internos e

O capital internacional, naquele momento, não se interessa em adquirir ativos imobiliários na cidade, se limitando então a atuar na área de consultoria imobiliária para, em par-

ceria com empresas do setor nacional, atender a demanda de novos espaços adequados as necessidades das empresas estrangeiras que estavam entrando no Brasil, e se instalando prioritariamente em São Paulo (Ventura Neto, 2012, p. 112).

Logo, a atuação do capital financeiro no ramo imobiliário era limitada, haja vista que não havia ainda mecanismos sólidos que consolidassem essa união em escala nacional. No contexto de Belém, não houve repercussões significativas dessa primeira abertura econômica no setor imobiliário, o que, aliado aos efeitos anteriores da falência do BNH e da consequente redução do crédito destinado à habitação, provocaram a redução das atividades do mercado de imóveis. Nessas circunstâncias, as empresas locais mudaram seu enfoque de atuação, passando a injetar, majoritariamente, recursos próprios na produção da habitação, como apontam Jacob e Tourinho (2023, p. 10).

A ausência de recursos para financiamento de habitação na década de 90 fez, também, com que as incorporadoras que atuavam nos segmentos de renda média e alta assumissem a intermediação financeira. Na prática, criou-se um modelo de autofinanciamento, em que os imóveis eram “vendidos” na planta, com poucas exigências de avaliação de risco, transferindo para os compradores os perigos do negócio, já que o empreendimento era viabilizado a partir de valores por eles pagos como “sinal”, parcelas intervalares, chaves e prestações mensais. Assim, os próprios compradores antecipavam o capital necessário à incorporadora para produzir seu imóvel. Esse modelo mostrou-se forte durante toda a década de 90, quando os recursos de financiamento eram escassos e as exigências de aprovação de empreendimento e crédito muito rigorosas.

Dessa forma, durante boa parte da década de 1990, o setor imobiliário de Belém concentrou-se em empreendimentos de alto padrão, impulsionando a verticalização da área central. Essa região já possuía infraestrutura consolidada e carregava o simbolismo de “área nobre” da cidade, fatores que atraíam investimentos e moldavam o perfil dos lançamentos. Enquanto isso, em escala nacional, a recuperação do setor começou a ganhar forma em

1997, com a criação do SFI e seus instrumentos de mercado. No entanto, as condições econômicas do país na época, marcadas por altas taxas de juros, dificultaram a consolidação plena do capital financeiro, adiando a efetividade dessas medidas para os anos 2000, com a implementação da nova Política Nacional de Habitação (PNH) (Royer, 2009; Shimbo, 2010).

Apesar dos desafios iniciais, o SFI desempenhou um papel fundamental “[...] como instituição, isto é, como um novo ambiente de negócios imobiliários, fundado na captação de recursos no mercado e na afirmação do protagonismo dos agentes privados na condução dos financiamentos [...]” (Royer, 2009, p. 16). Essa transformação pavimentou o caminho para uma maior integração entre o mercado financeiro e o desenvolvimento urbano, ainda que seu impacto pleno tenha demandado tempo para se materializar.

Na reestruturação do paradigma habitacional realizada no governo Lula (2003-2011), a criação do Subsistema de Habitação de Mercado (SHM), pertencente ao Sistema Nacional da Habitação (SNH), foi direcionado para funcionar como

[...] um complexo sistema de captação de recursos, com a intenção de se diversificar e de se otimizar as formas de captação então presentes. A premissa básica era viabilizar a complementaridade entre o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e o Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Para tanto, eram previstas estratégias de captação tanto por meio dos bancos múltiplos, contando com recursos da caderneta de poupança atual e de novas modalidades de poupança a serem criadas, como junto ao mercado de capitais, via emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) [...] (Shimbo, 2010, p. 87).

Com o desenvolvimento de um pacote de medidas institucionais e regulatórias, a atuação do Governo Federal foi fundamental para erguer o mercado imobiliário, sob as premissas do capital financeiro que, agora, adentrava com mais segurança na cadeia de produção dos imóveis. Segundo Maricato (2005), duas medidas principais foram responsáveis pela ampliação do mercado no período: a

primeira delas foi a aprovação da lei 10.391/2004, a qual continha dispositivos que atribuíam segurança jurídica e econômica ao setor privado, até então debilitado pela alta inadimplência; a segunda medida buscou aumentar os subsídios disponíveis ao mercado privado através do direcionamento obrigatório dos recursos da Caderneta de Poupança (SBPE) para atividades produtivas, dentre elas o mercado imobiliário.

Como resultado, as mudanças macroeconômicas em escala nacional impactaram significativamente o volume de subsídios disponibilizados para a atividade imobiliária no país, especialmente aqueles advindos do Sistema Financeiro Habitacional (SFH). Assim, observa-se um aumento expressivo no número de financiamentos a partir de 2005, com ênfase no setor da habitação, impulsionados pelos fundos do FGTS e SBPE.

A progressiva evolução do financiamento habitacional observada no Brasil na primeira década do século XXI evidencia a recuperação de dois fundos “[...] que retomam um papel essencial no financiamento imobiliário e na dinamização do mercado” (Rufino, 2012, p. 59). Comparando os dois indicadores, o FGTS apresentou um crescimento gradual ao longo dos anos, com um aumento mais acentuado entre 2008 e 2009, coincidindo com a criação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Já o SBPE apresentou um crescimento mais expressivo a partir de 2007, saltando de 18 bilhões para 56 bilhões em 2010. Este rendimento positivo resulta não apenas de modificações na esfera geral da economia, mas se deve também

[...] a um conjunto de resoluções do CMN que garantiram a ampliação do volume de crédito disponível para financiamentos no âmbito do SFH e concederam melhorias nas condições de crédito para a pessoa física. A redução das taxas de juros e o aumento dos limites dos valores, dos prazos e das cotas de financiamento são responsáveis por um significativo aumento na procura pelo financiamento (Rufino, 2012, p. 63).

No estado do Pará, os efeitos do aumento da disponibilização de crédito para o financiamento contribuíram para a recuperação do se-

tor imobiliário local, que até então estava com sua produção limitada às empresas e pessoas que não dependiam diretamente de um sistema de crédito consolidado. Na tabela 2, constam as contratações do FGTS no Pará para o setor da habitação, antes e após as mudanças institucionais discutidas anteriormente.

Tabela 2 – Estado do Pará. Contratações do FGTS para habitação. 2002 a 2010

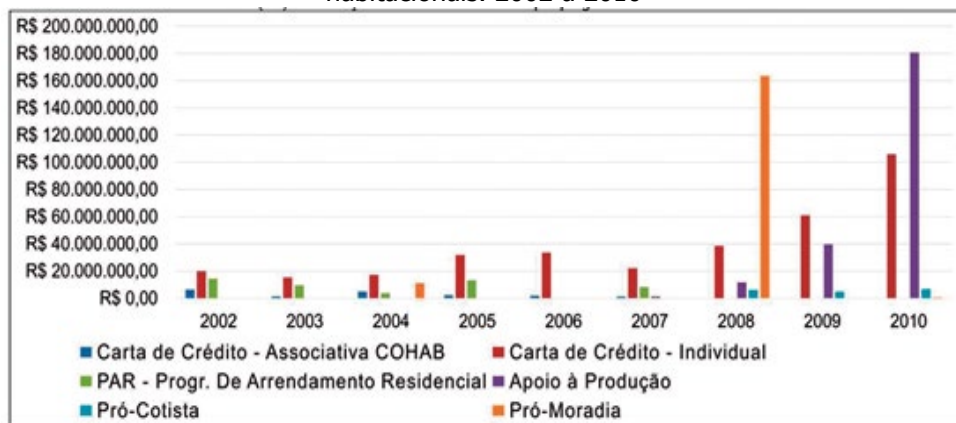
ANO DE CONTRATAÇÃO	VALOR DE EMPRÉSTIMO (R\$)
2002	40.630.095,23
2003	26.355.101,70
2004	37.286.266,76
2005	48.066.781,91
2006	35.748.962,97
2007	34.817.586,63
2008	213.885.522,85
2009	100.694.604,83
2010	287.436.169,55
Total	824.921.092,43

Fonte: FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço¹⁷. Elaboração própria (2025).

Conforme observado na tabela 2, os dados de financiamento habitacional no Pará acompanharam a tendência nacional, com um crescimento tímido até o ano de 2007 e um salto significativo a partir de 2008. No que se refere à distribuição desses valores, percebe-se que os montantes contratados diretamente pelo setor público são, em geral, menos expressivos quando comparados com programas que concedem empréstimos ao setor privado. O detalhamento desses valores pode ser visualizado no Gráfico 1.

¹⁷ Disponível em: <https://www.fgts.gov.br/Paginas/numeros-fgts/aplicacao-recursos-contratacao.aspx>. Acesso em: 20/01/2025

Gráfico 1 – Estado do Pará. Distribuição dos recursos do FGTS por programas habitacionais. 2002 a 2010



Fonte: FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço¹⁸. Elaboração própria (2025).

Dentre os programas analisados, destacam-se como principais receptores de subsídios a Carta de Crédito Individual e o Programa Apoio à Produção. O primeiro destina-se à concessão de financiamento habitacional diretamente ao mutuário final, enquanto o segundo tem como objetivo auxiliar na construção e comercialização de imóveis novos, conforme informações da Caixa Econômica Federal. O Programa Carta de Crédito Individual é significativo no contexto de crescimento do mercado imobiliário, haja vista que,

[...] apesar de procurar atender, originalmente, a faixas de renda mais baixas, acabou sendo o principal instrumento de financiamento para os setores de renda média e foi, na prática, o mecanismo pelo qual a incorporação imobiliária privada pôde captar recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS — a ser discutido no item seguinte) para a produção de unidades habitacionais novas, fomentando o que depois viria a ser o “segmento econômico” do mercado imobiliário (Shimbo, 2016, p. 121).

Na mesma perspectiva, o Apoio à Produção foi um programa crucial para o aumento da produção de habitação de mercado, já que os principais beneficiados são incorporadores imobiliários. Considerando os dois

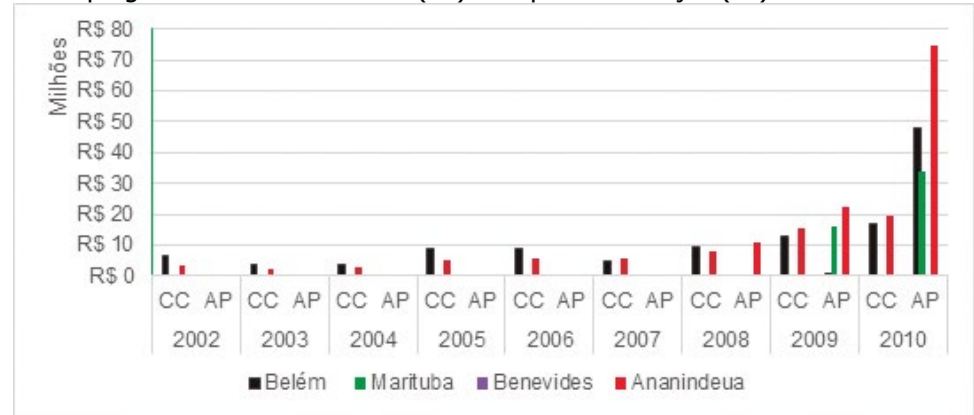
¹⁸ Disponível em: <https://www.fgts.gov.br/Paginas/numeros-fgts/aplicacao-recursos-contratacao.aspx>. Acesso em: 20/01/2025

programas na escala do arranjo metropolitano de Belém, o ordenamento dos financiamentos ocorreu como exposto no gráfico 2.

O Gráfico 2 evidencia uma discrepância no número de financiamentos entre os municípios, com Belém e Ananindeua concentrando a maior parte dos empréstimos. O programa Carta de Crédito (CC) apresenta um desempenho positivo ao longo dos anos nessas cidades, enquanto o Apoio à Produção (AP) ganha destaque a partir de 2008, com um aumento significativo entre 2009 e 2010, alcançando, inclusive, o município de Marituba.

É importante pontuar também a progressiva evolução de Ananindeua no quadro de contratações do FGTS, que, em muitos momentos, esteve acima da arrecadação da capital. A captação desse subsídio, assim como de outros fundos, insere-se em um processo de reestruturação associado à crescente atuação do capital imobiliário nessa cidade desde 2005. Esse movimento impulsionou a expansão dos fluxos para além de Belém, tendo a BR-316 como eixo estruturador, o que marcou o início da abertura da fronteira urbano-imobiliária para os demais municípios do espaço metropolitano de Belém (Mendes, 2018).

Gráfico 2 – Espaço Metropolitano de Belém. Contratação dos recursos do FGTS para os programas “Carta de Crédito (CC)” e “Apoio à Produção (AP)”. 2002 a 2010



Fonte: FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço¹⁹. Elaboração própria (2025).

¹⁹ Disponível em: <https://www.fgts.gov.br/Paginas/numeros-fgts/aplicacao-recursos-contratacao.aspx>. Acesso em: 20/01/2025.

Benevides, por outro lado, não aparece de maneira contundente no gráfico 2, pois, durante o período analisado, recebeu apenas recursos do Programa Carta de Crédito, e em montantes baixos. Isso pode estar relacionado ao fato de que a cidade só se integrou de forma efetiva à dinâmica imobiliária metropolitana a partir de 2010, quando passou a receber valores mais significativos do Carta de Crédito e a acessar recursos do Apoio à Produção.

Em relação aos recursos do SBPE, conforme Rufino (2012), a região Norte apresentou um aumento significativo na porcentagem de financiamentos entre 2000 e 2010, passando de 0,20% para 3,41%, o que, aliado ao aumento também observado na região Nordeste, provocou uma mudança na distribuição regional dos recursos, que antes eram concentrados em quase 80% na região Sudeste do país.

Ventura Neto (2012) pontua que, entre os estados da região Norte que utilizaram recursos do SBPE, o Pará se sobressaiu nas modalidades de financiamento para aquisição e construção de imóveis, com ênfase nesta última, que alcançou 338 milhões de reais no ano de 2008, colocando o Pará como o oitavo estado que mais obteve recursos para essa finalidade. O indicativo da modalidade construção, assim como do Programa Apoio à Produção do FGTS, demonstra o crescimento das atividades de construtoras e incorporadoras, principais beneficiadas nessa linha de financiamento.

As análises realizadas até aqui são fundamentais para compreender as mudanças ocorridas nos dois principais fundos de financiamento do Brasil, além do papel do Estado no processo de recuperação e crescimento das atividades imobiliárias, tanto no contexto nacional quanto no espaço metropolitano de Belém. Foi nesse cenário de progresso do setor imobiliário que começou a se consolidar a financeirização imobiliária e a formação de um complexo imobiliário-financeiro, que uniu de maneira efetiva os dois capitais, por meio de articulações diretas com o mercado internacional, como veremos adiante.

Atuação das empresas de capital aberto no espaço metropolitano: agentes, lógicas e produtos

O fortalecimento dos mecanismos financeiro-institucionais, a exemplo do SFI e dos FIIs, aliado à restauração do sistema de crédito na-

cional, serviram de suporte para a reestruturação e expansão das empresas imobiliárias a partir de 2005. Em meio a essas mudanças, destaca-se como um elemento importante a Oferta Pública de Aquisição de Ações (OPA) na Bolsa de Valores (B3) pelas empresas do eixo centro-sul do país, com destaque para as incorporadoras (Shimbo, 2010; Fix, 2011; Sanfelici, 2013). A chegada e atuação dessas empresas foram representativas das manifestações iniciais da penetração do capital financeiro no mercado imobiliário do espaço metropolitano de Belém, alterando substancialmente a dinâmica desse setor.

A abertura de capital das empresas incorporadoras caracteriza a segunda tentativa estratégica de aproximação entre o capital financeiro e a atividade imobiliária (Rufino, 2012) após um período de introdução de instrumentos financeiros que iniciaram essas relações. Shimbo (2010) aponta esse momento, juntamente com as novas regulamentações que encorajaram a financeirização, como parte da aproximação efetiva entre os dois capitais, o que anteriormente se dava como uma *financeirização* trunca²⁰, nas palavras de Fix (2007). Nesse sentido, a abertura do capital

pelo qual passaram as grandes empresas de incorporação e a massiva injeção de capital resultante desse processo foi responsável por profundas mudanças na organização do setor e pela redefinição das estratégias de produção imobiliária. A preparação para abertura de capital envolveu tanto a adequação da organização da empresa às exigências do mercado de capitais, como um conjunto de esforços para a valorização financeira da empresa (Rufino, 2012, p. 70).

As OPAs emergem entre as empresas imobiliárias como uma estratégia de diversificação das fontes de financiamento em um contexto de exponencial crescimento da demanda no setor, considerando o cenário positivo de disponibilização de crédito para a habitação (Sanfelici, 2022). Para a adequação das empresas aos moldes do capital financeiro e, con-

²⁰ Termo utilizado por Mariana Fix (2007) para se referir à consolidação limitada da lógica financeira no setor imobiliário, estando esse fenômeno restrito às grandes incorporadoras que compõem o eixo da região Sudeste, notadamente Rio-São Paulo. Essas grandes incorporadoras ganharam maior envergadura após suas OPAs na Bolsa de Valores (B3).

sequentemente, para a atração de investidores estrangeiros, as grandes incorporadoras recorreram inicialmente

[...] a fundos de *private equity* dispostos a injetar recursos e a orientar seus esforços de reestruturação administrativa e operacional. A presença desses fundos ajudou as incorporadoras a formularem planos de expansão que fossem atrativos na visão dos mercados financeiros, um passo imprescindível para a abertura de capital na bolsa de valores (Sanfelici, 2022, p. 127).

Um exemplo desse movimento de “pré-abertura” foi o caso da Gafisa. Em 2006, a Equity Internacional Properties, empresa gestora de *private equity*, tornou-se a principal controladora e investidora da Gafisa, preparando-a para abertura de capital que ocorreria no ano subsequente (Fix, 2011). Nesse contexto, a partir de 2005, as maiores empresas imobiliárias do país realizaram ofertas de suas ações na bolsa de valores, obtendo recursos que proporcionaram uma redefinição na estrutura e nas práticas dessas empresas.

Esse processo representou, segundo Melazzo (2013), um ponto de mudança nas históricas trajetórias do setor imobiliário brasileiro, acarretando alterações estruturais nas formas de atuação do mercado em relação à produção do espaço urbano. Dentre essas transformações, o autor destaca a expansão da formação de bancos de terrenos (*land banks*), considerando que, “em 2007, mais de 15 empresas imobiliárias realizaram ofertas de ações na bolsa de valores, totalizando R\$ 14,5 bilhões captados o que permite compreender o fato de entre 2006 e 2008 as empresas de capital aberto terem compraram juntas R\$ 11,4 bilhões em terrenos” (Melazzo, 2013, p. 36).

No tocante à estrutura, houve mudanças no quadro acionário dessas empresas, antes comandadas somente por grupos familiares, passaram a ter a presença de agentes financeiros entre seus gestores como os fundos de investimentos, fundos de participações, *private equity*, dentre outras modalidades de entrada do capital financeiro (Fix, 2011; Shimbo, 2010; Sanfelici, 2013). Apesar da diversificação, muitas dessas

nunca perderam seu caráter familiar. Dessa forma, Fix (2011) destaca uma diferença central entre a internacionalização do setor imobiliário e outros ramos da economia brasileira: o modo como o capital internacional se alocou. Segundo a autora, enquanto nos demais setores o processo era realizado por meio da compra total das empresas, no mercado imobiliário, essa entrada se deu na forma financeira, com maior flexibilidade e mobilidade.

Já em relação às práticas das empresas, a enorme injeção de capital estimulou novas formas de atuação e estratégias de crescimento, dentre as quais se destacam: as parcerias, compras e fusões com outras empresas menores; diversificação dos segmentos de produção, alcançando camadas de renda mais baixas; a criação de Sociedades de Propósito Específico (SPEs) e a expansão geográfica da produção imobiliária para outras regiões fora do eixo Rio-São Paulo (Rufino, 2012). O espraiamento das atividades do setor para outros estados modificou de forma contundente as dinâmicas imobiliárias locais das cidades brasileiras, o que, conseqüentemente, refletiu na produção e no ordenamento urbano desses espaços.

A chegada das incorporadoras nacionais de capital aberto em Belém ocorre nesse contexto de expansão territorial, que configura a busca por novos espaços de atuação e aumento da lucratividade. Esse período está inserido no terceiro ciclo de produção imobiliária de Belém, marcado pela intensificação da influência do capital financeiro sobre o mercado de imóveis e sobre a ampliação da produção capitalista da moradia no espaço metropolitano da capital paraense.

Contudo, a entrada dessas empresas não se deu com facilidade no mercado local, haja vista que o espaço já possuía sua própria dinâmica imobiliária, gerida principalmente por grupos familiares e de forma tradicional, fenômeno observado também em outras regiões do país frente ao avanço do novo modelo trazido pelo capital financeiro (Fix, 2011). Posto isso, a solução encontrada pelas incorporadoras nacionais foi a associação com empresas já atuantes em Belém, o que facilitou a inserção e o desenvolvimento de suas atividades (Ventura Neto, 2012).

O quadro 2 apresenta as incorporadoras nacionais que passaram a exercer atividade imobiliárias em Belém e em seu espaço metropolitano a partir de 2005, bem como as empresas com as quais estabeleceram parcerias.

Quadro 2 – Espaço Metropolitano de Belém. Caracterização das empresas de capital aberto

EMPRESA	SETOR DE ATUAÇÃO	ABERTURA DE CAPITAL/ ANO DE ENTRADA	EMPRESA COM A QUAL ESTA-BELECEU PAR-CERIA	MUNICÍPIOS DE ATIVIDADES
PDG REALTY	Incorporação, construção e comercialização	2007/2007	Leal Moreira	Belém, Ananindeua e Marituba
CYRELA BRASIL REALITY/LIVING	Incorporação	2006/2009	Síntese Engenharia	Belém e Ananindeua
INPAR (ATUAL VIVER)	Incorporação e construção	2007/2007	Status Construções	Belém e Ananindeua
DIRECIONAL	Incorporação, construção e comercialização	2007/2011	Não se associou	Belém e Marituba
GAFISA/TEN-DA	Incorporação, construção e comercialização	1997/2005	Premium Participações	Belém e Ananindeua
ALPHAVILLE	Incorporação, construção e comercialização	2020/2010	Não se associou	Belém
ROSSI RESIDENCIAL S.A	Incorporação, construção e comercialização	2006/2009	Construtora Capital	Belém e Ananindeua
RNI (RODOBENS)	Incorporação e construção	2007/2012	Não se associou	Ananindeua

Fonte: Ventura Neto (2012); Mendes (2018). Elaboração própria (2024).

Fix (2011) pontua que a parceria com empresas locais foi uma estratégia adotada pelas incorporadoras nacionais para obter vantagens e facilidades nos mercados locais, dentre as quais destacam-se

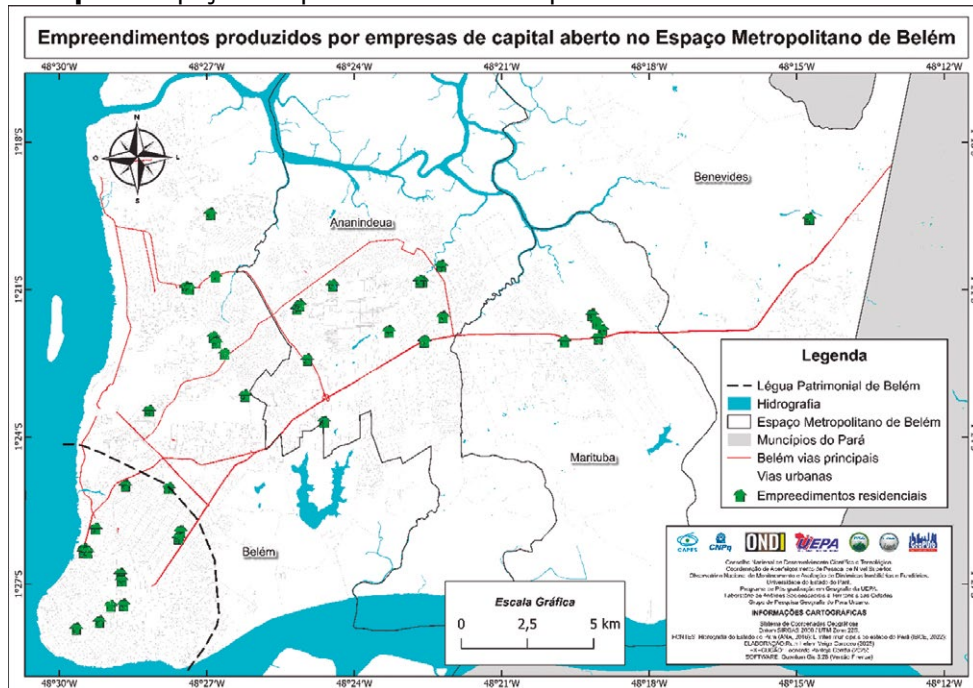
“[...] o conhecimento do mercado local de compra de moradia (hábitos, localizações privilegiadas); conhecimento da legislação local e influência sobre a política; conhecimento do mercado de trabalho e de fornecedores de materiais para as obras; carteira de clientes da empresa” (Fix, 2011, p. 198).

Apesar das parcerias estabelecidas, houve um impacto no sistema imobiliário local já existente, considerando que

O Circuito imobiliário de Belém já operava, há mais de cinco décadas, como espaço reservado de acumulação para elites regionais e de redirecionamento de excedentes de outros setores da economia regional. A entrada das incorporadoras nacionais de capital aberto, ao promover o movimento de centralização do capital, tenciona a condição de hegemonia das incorporadoras e construtoras locais, acelerando processos de reestruturação espacial na área de expansão da cidade (Ventura Neto, 2021, p. 205).

A reestruturação apontada por Ventura Neto (2021) concretizou-se, em grande parte, por meio da expansão de empreendimentos associados a diferentes tipologias urbanas, com ênfase nos residenciais fechados. Esses produtos imobiliários, concebidos, construídos e comercializados sob novas lógicas de valorização, buscam promover um estilo de vida pautado no *status* e na exclusividade, ocupando áreas antes pouco exploradas pelo mercado imobiliário local — geralmente zonas periféricas de Belém, caracterizadas por amplos terrenos disponíveis e infraestrutura limitada. O mapa 3 espacializa a distribuição de empreendimentos residenciais em Belém e seu espaço metropolitano, destacando aqueles desenvolvidos pelas empresas de capital aberto (com ou sem parcerias).

Empreendimentos produzidos por empresas de capital aberto no Espaço Metropolitano de Belém



Fonte: Elaboração dos autores (2025).

A análise cartográfica permite observar que a maior concentração de condomínios fechados vinculados às empresas de capital aberto se localiza ao longo da Avenida Augusto Montenegro, da BR-316 e no município de Ananindeua. A presença dessas empresas em áreas distantes do centro de Belém evidencia uma nova lógica de expansão urbana, marcada pela abertura de uma fronteira imobiliária (Ventura Neto, 2012) sustentada pela reformulação física e simbólica dos empreendimentos (Shimbo, 2010). Tal reformulação foi fortemente apoiada em estratégias de *marketing* que buscavam ressignificar os espaços residenciais fechados, promovendo atributos como segurança, lazer, contato com a natureza e qualidade de vida, com o propósito de transformar a percepção negativa associada às áreas mais afastadas.

O espraio desses objetos na malha metropolitana ocasionou metamorfoses na configuração espacial e social que se desenha a partir da chegada desses e de outros empreendimentos, produzindo “[...] um

urbano com enormes contradições, desde a composição dos espaços habitacionais até na oferta de serviços, com diferenças no centro e na periferia” (Mendes, 2022, p. 129). Portanto, por mais que a financeirização imobiliária não se restrinja a dinâmica de negociação de ações no mercado, a abertura de capital representa um elemento importante do processo. Em vista disso, é notório que, no caso do espaço metropolitano de Belém, a atuação das empresas de capital aberto nesse período inicial teve significativa expressão no imbricamento mais forte do capital financeiro à atividade imobiliária local, o que impulsionou novas formas e práticas de produzir o espaço urbano.

Considerações finais

O espaço metropolitano de Belém, que desde os anos 1970 é marcado pelo processo de dispersão urbana, tem passado por profundas transformações nestas três primeiras décadas do século XXI. Entre as mudanças está a diversificação das formas e dos conteúdos sociais das antigas áreas dispersas, observada na produção de moradias de média e alta renda em áreas antes habitadas apenas por pessoas de baixa renda, bem como na instalação de importantes superfícies comerciais e de serviços, sobretudo *shoppings centers* e hipermercados, conformados como objetos de destaque na totalidade do espaço metropolitano.

Diversos agentes estão na base dessas metamorfoses e o capital incorporador financeirizado é um dos mais influentes, sendo responsável pela multiplicação e diversificação dos produtos imobiliários, sobretudo no formato de espaços residenciais fechados de moradia nas áreas de transição e expansão urbana.

O dinamismo do mercado imobiliário faz com que as características das incorporadoras se transformem rapidamente. Assim, a prevalência inicial das empresas de capital aberto cedeu lugar a outras estratégias de financeirização. A complexificação da divisão social do espaço ainda é um processo em curso e aponta para o convívio de lógicas centro-periféricas e fragmentárias (Sposito; Sposito, 2020).

Referências

ALVAREZ, I. P. A. A produção e reprodução da cidade como negócio e segregação. *In*: CARLOS, A. F. A; VOLOCHKO, D; ALVAREZ, P. I. (Org.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2022, p. 65-79.

ARRETCHE, M. Federalismo e relações intergovernamentais no Brasil: a reforma de programas sociais. **Dados, Revista de Ciências Sociais**, Rio de Janeiro, vol. 45, n.3, p 431-458, 2002. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/dados/a/B5nNKdtBqvvdBnNRbPyFnHp/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 10 jun. 2024.

BRASIL. **Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato20232026/2023/Lei/L14620.htm. Acesso em: 25 maio 2024.

BRAGA, J. C. S. Financeirização global: o padrão sistêmico da riqueza do capitalismo. *In*: FIORI, J. L.; TAVARES, M. C. (Ed.). **Poder e dinheiro: uma economia política da globalização**. São Paulo: Vozes, 1997. p. 195-242.

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007. 316 p.

CARDOSO, A. C.; NEGRÃO, M. R. G.; PEREIRA, G. de J. C. A expansão da RM de Belém: reflexões sobre os desdobramentos de investimentos oficiais em habitação. **Cadernos Metrópole**, v. 14, n. 28, p. 441-461, 2012. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/metropole/article/view/14817>. Acesso em: 10 jun. 2024.

CARDOSO, A. L.; ARAGÃO, T. A. Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil. *In*: CARDOSO, A. L. (Org.). **O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013, p.17-65. Disponível em: <https://www.observatoriodasmetrolopes.net.br/o-programa-minha-casa-minha-vida-e-seus-efeitos-territoriais/>. Acesso em: 10 jun. 2024.

FERREIRA, S. B. **A expansão dos assentamentos residenciais na Ilha do Mosqueiro**: uma particularidade de dispersão urbana no espaço metropolitano de Belém (PA). 2012. 138 f. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal do Pará, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Programa de Pós-Graduação em Geografia. Belém, 2012.

FIX, M. B. A. **São Paulo cidade global**. Fundamentos financeiros de uma miragem. São Paulo: Boitempo, 2007.

FIX, M. A. B. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. 2011. 288 f. Tese (Doutorado em Economia), Campinas, UNICAMP, Instituto de Economia, 2011. Disponível em: <https://repositorio.unicamp.br/acervo/detalhe/815022>. Acesso em: 10 de jul. 2024.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Arranjos populacionais e concentrações urbanas no Brasil**. 2. ed. - Rio de Janeiro: IBGE, 2016. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/divisao-regional/15782-arranjos-populacionais-e-concentracoes-urbanas-do-brasil.html>. Acesso em: 02 jul. 2024.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **IBGE Cidades [online]**. 2023. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pa/maraba/panorama>. Acesso em: 10 jul. 2024.

JACOB, N. D. S.; TOURINHO, H. L. Z. Ascensão e crise da produção imobiliária na Região Metropolitana de Belém: O Revés do Capital. In: Encontro Nacional da ANPUR, 20., 2023, Belém. **Anais eletrônicos [...]**. Belém: Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 2023. Disponível em: <https://anpur.org.br/wp-content/uploads/2023/10/st05-15.pdf>. Acesso em: 10 jan. 2025.

MARICATO, E. T. M. **Questão fundiária urbana no Brasil e o Ministério das Cidades**. Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos – LABHAB. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e de Design da Universidade de São Paulo, 2005. Disponível em: <https://www.labhab.fau.usp.br/publicacoes/questao-fundiaria-urbana-no-brasil-e-o-ministerio-das-cidades/>. Acesso em: 10 out. 2025.

MELAZZO, E. S. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil (landing strategies and financial dynamics of Brazil's real estate). **Mercator**, v. 12, n. 2, p. 29 a 40-29 a 40, 2013. Disponível em: <http://www.mercator.ufc.br/mercator/article/view/1118>. Acesso em: 10 de set. 2024.

MELAZZO, E. S. A pesquisa sobre dinâmicas imobiliárias em cidades brasileiras: trajetórias, lacunas e desafios. In: SANFELICI, D. M; CARVALHO, R. M. R; SILVA, G. R. (Org.) **Estudos da Dinâmica Imobiliária para Políticas Urbanas**: fontes, métodos e cartografias. Rio de Janeiro: Consequência, 2023. Disponível em: <https://repositorio.usp.br/directbitstream/88266954-0a38-4757-9b5c-2da723c33dcb/3206451.pdf>. Acesso em: 22 jan. 2025.

MENDES, L. A. S. **A urbanização metropolitana estendida**: aspectos da produção do espaço de Belém e de sua região. 2018. 319 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Instituto de Geociências, Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2018.

RIBEIRO, W. O. Dispersão metropolitana e novas formas urbano-regionais: uma proposta para o reconhecimento e a delimitação da cidade-região de Belém. **Ateliê Geográfico**, Goiânia-GO, v. 12, n. 1, p. 132-154, 2018. Disponível em: <https://revistas.ufg.br/atelie/article/view/43695>. Acesso em: 18 jul. 2024.

ROYER, L. O. **Financeirização da política habitacional**: limites e perspectivas. 2009. 194f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2009. Disponível em: <https://teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-19032010-114007/pt-br.php>. Acesso em: 10 de ago. 2024.

RODRIGUES, E. J. **Banidos da cidade, unidos na condição**. Cidade Nova: espelho da segregação social em Belém: Núcleo de Altos Estudos Amazônicos, Universidade Federal do Pará, 1998.

RUFINO, M. B. C. **Incorporação da metrópole**: centralização do capital no imobiliário e nova lógica da produção do espaço de Fortaleza. São Paulo: FAU/USP. 2012. Disponível em: https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-22062012_143019/publico/doutorado_rufino_revisado.pdf. Acesso em: 10 jul. 2024.

SANFELICI, D. M. **A metrópole sob o ritmo das finanças**: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil. 2013. 307 f. Tese (Doutorado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-07012014-093205/>. Acesso em: 01 jun. 2024.

SANFELICI, D. M. As escalas de acumulação na produção das cidades. *In*: CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, P. I. (Org.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2022, p. 121-143.

SHIMBO, L. Z. **Habitação social, habitação de mercado**: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. 2010. Tese (Doutorado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18142/tde-04082010-100137/en.php>. Acesso em: 09 ago. 2024.

SHIMBO, L. Z. Sobre os capitais que produzem habitação no Brasil. **Novos estudos**. São Paulo: CEBRAP, v.35.02, p.119-133, 2016. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/nec/a/9cG4ypvmbKJsFcyfc3nMbfg/?format=html>. Acesso em: 08 ago. 2024.

SPOSITO, M. E. B.; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades**: insegurança urbana e fragmentação socioespacial. 1. ed. São Paulo: UNESP, 2013. 376p.

SPOSITO, E. S.; SPOSITO, M. E. B. Fragmentação socioespacial. **Mercator (Fortaleza)**, v. 19, p. e19015, 2020. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/mercator/a/55sLWtgZ6DSb5h8B7Vymwkv/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 08 ago. 2024.

TRINDADE JÚNIOR, S. C. **A Cidade dispersa**: os novos espaços de assentamentos em Belém e a reestruturação metropolitana. 1998. Tese (Doutorado em Geografia Humana). Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo (USP), São Paulo, 1998.

TRINDADE JÚNIOR, S. C. Confinamento, dispersão e difusão: processos e configurações espaciais de uma metrópole em formação. In: TRINDADE JR, S. C.; SANTOS, T. V. **O urbano e o metropolitano em Belém**: (re) configurações socioespaciais e estratégias de planejamento e gestão. Rio de Janeiro: Consequências, 2019, p. 143-160.

VENTURA NETO, R. S. **Circuito imobiliário e a cidade**: Coalizões urbanas e dinâmicas de acumulação do capital no espaço intraurbano de Belém. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – ITEC/PPGAU/UFPA, Belém, 2012.

VENTURA NETO, R. S. Capital incorporador e ciclos imobiliários em Belém. **Cadernos Metrópole**, v. 24, p. 199-224, 2022.

PARTE 2

O MERCADO IMOBILIÁRIO E OS
PROCESSOS DE DIFERENCIAÇÃO,
SEGREGAÇÃO E FRAGMENTAÇÃO



4. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, DIVISÃO SOCIAL DO ESPAÇO URBANO E PRODUÇÃO DE LOTEAMENTOS ABERTOS E ESPAÇOS FECHADOS DE MORADIA EM CASTANHAL-PA²¹

**Larissa Victoria Fernandes Gouveia
Flávio Avelino de Sales Junior
Willame de Oliveira Ribeiro**

Introdução

Castanhal é uma cidade média do estado do Pará, localizada a cerca de 70 quilômetros de Belém. Sua proximidade com a capital paraense é um ingrediente fundamental na configuração da sua particularidade, qual seja, aliar o exercício de sua centralidade regional com sua forte ligação com o contexto metropolitano, o que levou Ribeiro (2017) a denominá-la “cidade média de entorno metropolitano”.

As rápidas transformações e a complexidade da atuação dos agentes da produção do espaço, especialmente daqueles que se pode incluir no contexto da promoção imobiliária, são bastante evidentes em Castanhal. Todavia, uma série de questões associadas à dinâmica imobiliária e suas repercussões sobre a cidade permanecem desconhecidas.

Diante deste contexto, a problemática da pesquisa foi estruturada a partir das indagações que se seguem: Quais as características das incorporadoras responsáveis pela dinâmica imobiliária de Castanhal? Quais as motivações dos moradores ao residirem em loteamentos abertos e espaços fechados recentes em Castanhal? Como a produção do espaço urbano, a partir da dinâmica imobiliária na cidade média de Castanhal-PA, tem implicado a divisão social do espaço urbano?

²¹ Resultado de pesquisa desenvolvida junto ao Programa Institucional de Bolsas de Iniciação Científica – PIBIC da Universidade do Estado do Pará, com o apoio do Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico – CNPq, e integrante do projeto “Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias - ONDi” (Chamada nº 40/2022 - Linha 3B - Projetos em Rede - Políticas públicas para o desenvolvimento humano e social - Pro-Humanidades 2022, do Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico – CNPq).

Diante dessa problematização, o objetivo geral da pesquisa foi analisar a produção do espaço urbano a partir da dinâmica imobiliária na cidade média de Castanhal-PA e suas implicações sobre a divisão social do espaço. Mais especificamente, objetivou-se: identificar as características das incorporadoras responsáveis pela dinâmica imobiliária de Castanhal; e compreender as motivações dos moradores ao residirem em loteamentos abertos e espaços fechados recentes em Castanhal.

O texto está estruturado em seis partes, além de introdução e considerações finais. A primeira volta-se à apresentação dos fundamentos metodológicos da pesquisa. Em seguida, faz-se uma breve caracterização das dinâmicas imobiliárias na cidade de Castanhal. As duas partes que se seguem são dedicadas aos espaços residenciais abertos (loteamentos) em Castanhal, inicialmente apresentando dados documentais e exploratórios de campo e, posteriormente, reunindo os resultados das entrevistas com moradores. As duas últimas seções do texto fazem um percurso semelhante, porém, voltado aos espaços residenciais horizontais fechados de Castanhal: num primeiro momento são apresentados dados documentais e exploratórios de campo e, num segundo momento, os resultados das entrevistas com os moradores.

Fundamentos metodológicos da pesquisa

A abordagem utilizada na pesquisa possui características tanto quantitativas quanto qualitativas, o que, em parte, se liga à própria estrutura da investigação enquanto um estudo particular inserido no esforço mais amplo materializado no “Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias”, ou seja, as investigações de realidades locais, como a dinâmica imobiliária de Castanhal, encaminham a investigações predominantemente de natureza qualitativa, todavia, o esforço de comparação em escala nacional e a utilização de bases de dados secundários atribuem uma natureza quantitativa à pesquisa.

Outro elemento a caracterizar do tipo de pesquisa desenvolvido consiste no Estudo de Caso, também associado à natureza de estudos comparativos imersa no Observatório. Na proposta em pauta, o caso a

ser estudado consiste na dinâmica imobiliária da cidade média de Castanhal. Para Yin (2005, p. 19), o estudo de caso é a “[...] estratégia preferida quando se colocam questões do tipo ‘como’ e ‘por que’, quando o pesquisador tem pouco controle sobre os acontecimentos e quando o foco se encontra em fenômenos contemporâneos inseridos em algum contexto da vida real”.

Quanto aos procedimentos metodológicos da pesquisa, eles foram organizados em três fases. A primeira, voltada à fundamentação teórica e à abordagem exploratória da área de estudo, foi desenvolvida a partir dos procedimentos de levantamento bibliográfico e trabalhos exploratórios de campo.

A segunda fase, dedicada mais diretamente à coleta de dados sobre a dinâmica imobiliária, contemplou os procedimentos de levantamento documental sobre produtos imobiliários, agentes da produção imobiliária e as tipologias da produção imobiliária em Castanhal, com a utilização de diversas fontes (quadro 1).

Quadro 1 – Bases de dados da pesquisa

	Bases e fontes de dados secundários da pesquisa
1	Ofertas imobiliárias (webscraping – OLX 2023 e 2024 – mensal)
2	IBGE – Censos 1991, 2000, 2010 e 2022
3	Cadastro Nacional Pessoas Jurídicas
4	Sítios eletrônicos de construtoras e incorporadoras e entrevistas
5	Prefeitura Municipal de Castanhal

Fonte: Elaboração própria (2025).

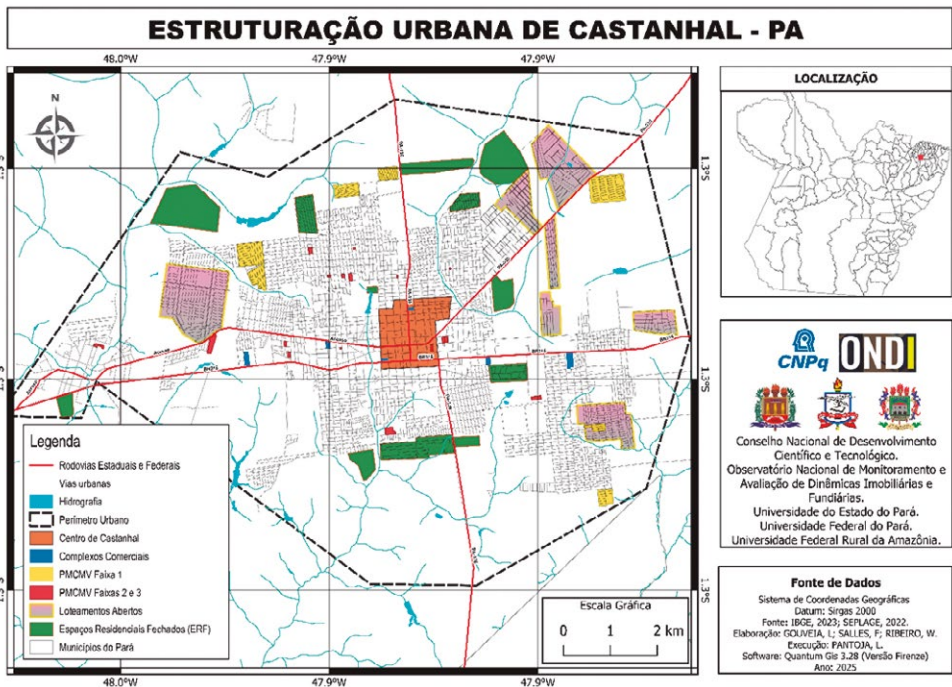
A terceira e última fase da pesquisa foi composta por trabalhos de campo voltados à realização de entrevistas com moradores de espaços residenciais abertos (loteamentos) e espaços residenciais horizontais fechados. No caso da primeira tipologia, foram realizadas 10 entrevistas estruturadas no loteamento aberto Salles Jardim (setor noroeste de Castanhal) e 10 entrevistas estruturadas no loteamento aberto Jardim

Castanhal (setor nordeste). Em relação à segunda tipologia imobiliária, foram realizadas 10 entrevistas estruturadas com moradores de diversos espaços residenciais horizontais fechados de Castanhal.

Dinâmicas imobiliárias de Castanhal

Com os mapas 1 e 2 é possível depreender que, na cidade de Castanhal, os bairros que se encontram no centro ou próximos dele, bem como bairros que possuem centralidades mais significativas na cidade, constituindo subcentros, tendem a possuir um valor elevado em sua área em comparação aos espaços periféricos da cidade. Isso se dá por conta do processo histórico-social de elaboração desses bairros e desenvolvimento singular que obtiveram no decorrer dos anos.

Mapa 1 – Castanhal. Estruturação urbana. 2025



Fonte: Elaboração própria (2025).

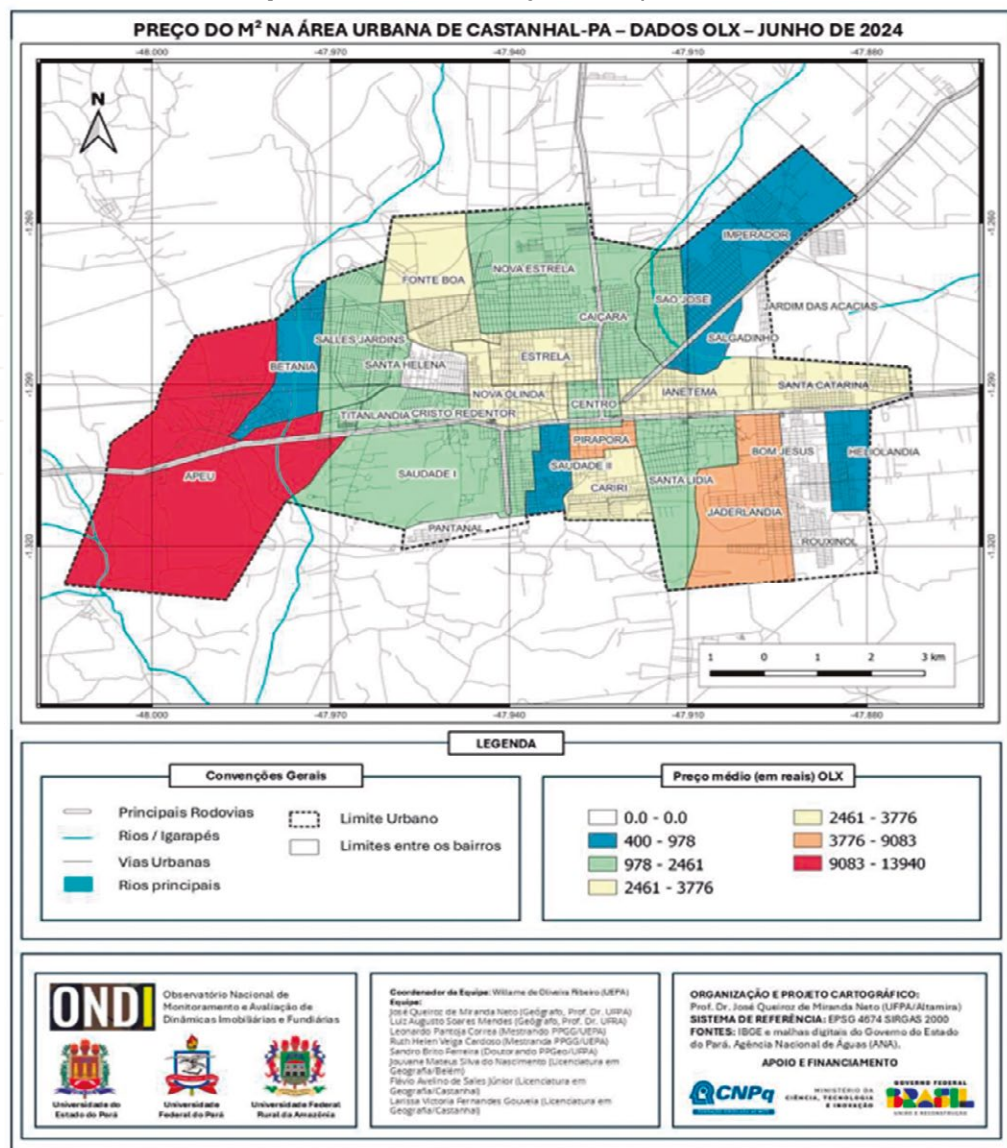
Castanhal, atualmente, apresenta uma estrutura urbana em transição, com avanços significativos em infraestrutura e economia, mas ainda enfrenta problemas típicos de cidades em crescimento acelerado, como

desigualdade, mobilidade insuficiente e pressões ambientais. Exemplificando tais afirmativas, é possível citar os bairros do Estrela, Nova Olinda e Lanetama, que, ao estarem próximos e em contato direto com o centro da cidade, onde há maior concentração de fluxos de pessoas e de produtos, o acesso a bens e a serviços torna o preço de moradia nesses pontos da cidade mais elevados, já que há uma maior capacidade de manutenção e articulação entre essas localidades. Conforme explicam Amaral e Ribeiro (2016, p. 92):

Esta área apresenta essencialmente comércio varejista com expressiva presença da comercialização de produtos como: calçados, confecções, departamento, aviamentos, papelaria, entre outros. Além disso, apresenta a forte presença de serviços, tanto públicos quanto privados, destacando-se [...] órgãos da gestão municipal e a concentração bancária.

Há ainda bairros que contêm valores por área intermediários em comparação com outros, a exemplo de Fonte Boa, Cariri e Imperador, que vêm, nos últimos anos, intensificando o grau de urbanização através de empreendimentos imobiliários e políticas públicas. Entretanto, é possível perceber que, em diversos pontos, precisam de melhorias. São notórias as necessidades de melhor saneamento básico, bem como a baixa oferta de serviços públicos em determinados locais. Outro fator que contribui para a diminuição dos valores atribuídos aos terrenos nesses referidos bairros é a distância em relação ao centro da cidade.

Mapa 2 – Castanhal. Preço médio por m². 2024



Fonte: Elaboração própria (2024).

Esses fatores citados, porém com um grau de intensidade muito maior, são motivos que afetaram a valorização da área urbana dos bairros Pantanal e Santa Helena. Esses são bairros provenientes de ocupações. Nessa busca pelo direito à cidade por meio das ocupações, os moradores

afastam-se do centro e, conseqüentemente, da atenção do governo, o que, em geral, os leva à condição de destaque em relação à violência, falta de saneamento básico, entre outros fatores.

Espaços residenciais abertos (loteamentos) em Castanhal

Corrêa (1989) afirma que o espaço urbano é produzido e articulado por agentes movidos por interesses, em sua maioria, relativos à acumulação de capital. Dessa maneira, ao analisar alguns pontos da cidade Castanhal-PA, nota-se que ela, principalmente nos espaços denominados loteamentos residenciais abertos (quadro 2), foi constituída para atender interesses daqueles agentes que necessitam da expansão que a cidade vem materializando nos últimos anos.

Quadro 2 – Castanhal. Espaços residenciais abertos. 2024

Empreendimento				Imóvel /Unidade Residencial			Segmento de renda a que se destina	Variáveis da inserção socioespacial
Nome / Ano de lançamento	Tipo	Tipologia de horizontal	Porte	Tipo do imóvel	Tamanho	Preço de venda		
Jardim castanhal (2011)	Horizontal	Espaços abertos	2481 lotes	Terreno	300 m²	A partir de 70,000 R\$	Segmento Econômicos e Médio (PMCMV Faixa 2 e 3 + outros)	Áreas em transformação intensiva pós 2010
Jardim das acácias (2002)	Horizontal	Espaços abertos	933 lotes	Terreno	265 m²	A partir de 75,000 R\$	Segmentos Econômico e Médio (PMCMV Faixa 2 e 3 + outros)	Áreas consolidadas até os anos 2010
Jardim imperador II (1993)	Horizontal	Espaços abertos	1059 lotes	Terreno	300 m²	n/a	Segmentos Econômico e Médio (PMCMV Faixa 2 e 3 + outros)	Áreas em transformação intensiva pós 2010
Jardim das flores (2018)	Horizontal	Espaços abertos	1106 lotes	Terreno	168 m²	A partir de 80,000 R\$	Segmentos Econômico e Médio (PMCMV Faixa 2 e 3 + outros)	Áreas em transformação intensiva pós 2010

Comple- xo Salles Jardins II (2012)	Hori- zontal	Espaços abertos	1852 lotes	Terre- no	250 m ²	A partir de 50,000 R\$	Segmentos Econômico e Médio (PM- CMV Faixa 2 e 3 + outros)	Áreas em transfor- mação intensiva pós 2010
Comple- xo Salles Jardins III (2012)	Hori- zontal	Espaços abertos	1724 lotes	Terre- no	250 m ²	A partir de 50,000 R\$	Segmentos Econômico e Médio (PM- CMV Faixa 2 e 3 + outros)	Áreas em transfor- mação intensiva pós 2010
Loteamen- to Paraíso (2018)	Hori- zontal	Espaços abertos	171 lotes	Terre- no	150 m ²	A partir de 90,000 R\$	Segmentos Econômico e Médio (PM- CMV Faixa 2 e 3 + outros)	Áreas em transfor- mação intensiva pós 2010

Fonte: Elaboração própria (2024).

Foram identificados 8 loteamentos abertos na cidade. Além desses, há alguns em construção e outros que estão sendo projetados. Desse modo, há tendência de fortalecimento dessa tipologia de produto imobiliário.

É evidente que a valorização de certos locais, por conta desses loteamentos, fez com que novos empreendimentos se instalassem em suas proximidades, valorizando ainda mais os bairros e pontos que se encontram ao seu redor. Nesse sentido, Smolka (1987) relata que o capital privado atua como agente de elevação econômica e social de determinados espaços.

Outro aspecto característico da cidade é a localização destes novos empreendimentos imobiliários, visto que eles, majoritariamente, se encontram nas bordas da cidade, isto é, distantes do centro de Castanhal. Por isso, a compreensão de Borges e Rocha (2004), de que a localização distante dos centros urbanos contribui para o desamparo, ausência de trabalho, equipamentos urbanos e sociais, aplica-se a esta cidade. Logo, em Castanhal, nota-se uma diferenciação socioespacial entre o centro da cidade e as suas bordas, onde estão os loteamentos. Todavia, a diferenciação não se restringe a essa lógica centro-periférica, ela também ocorre entre os espaços distantes, como fica mais evidente ao se considerar os espaços residenciais horizontais fechados, aproximando a realidade de Castanhal do processo de fragmentação socioespacial.

Sposito e Sposito (2020) destacam que a fragmentação socioespacial deve ser considerada enquanto um processo complexo que caracteriza a urbanização contemporânea envolvendo, ao mesmo tempo em que delas se contrasta, a segregação, a autosegregação e a segmentação socioespacial dos usos dos espaços vinculados ao consumo. Prévot-shapira e Pineda (2008) acreditam que os produtores imobiliários também possuem um papel importante para a fragmentação, pois, através das áreas mistas construídas por eles, o acesso e a circulação de pessoas tornam-se distintos por conta de enclaves sociais e econômicos que consequentemente se formam.

Com o fortalecimento do mercado imobiliário, loteamentos residenciais abertos e espaços residenciais horizontais fechados também passam a ter papel importante na expansão urbana de Castanhal nas últimas décadas. Santos (2012) ressalta que o capital imobiliário atua como força hegemônica que coordena o espaço urbano através de lógicas próprias. Dessa maneira, acaba por ditar o ritmo do crescimento das cidades e esse é um processo comum nas cidades médias atualmente (quadro 3).

Quadro 3 – Castanhal. Agentes (incorporadoras) responsáveis por espaços residenciais abertos. 2024

AGENTE	ESTRUTURA DA PROPRIEDADE	PORTE DO AGENTE		ESCALA DE ATUAÇÃO ²²
	Capital aberto ou fechado	Número de funcionários ²³	Volume de projetos em obra e em lançamentos ²⁴	
LABOR SERVIÇOS	Fechado	Médio porte	Pequeno porte	Local
VALLE EMPREEN- DIMENTOS	Fechado	Grande porte	Médio porte	Regional
T&T SHIMIZU IMOVEIS LTDA	Fechado	Médio Porte	Pequeno porte	Local
SERVIC CONSTRU- TORA	Fechado	Médio porte	Pequeno porte	Local

Fonte: Elaboração própria (2024).

A centralidade que Castanhal exerce na região nordeste do Pará é fundamental para o dinamismo do mercado imobiliário local. A Valle Empreendimentos é um grupo que se destaca nesse contexto, possuindo três empreendimentos imobiliários expressivos na cidade (figura 1). A empresa de médio porte atua em todas as operações do setor imobiliário, desde a própria incorporação até a comercialização, tornando-se referência no mercado regional. Campos (1989, p. 49) ajuda a compreender esse tipo de atuação:

Esta forma de organização da produção de moradias tem no capital incorporador o elemento organizador do circuito

²²Incorporadora local (atua no seu município de origem e em cidades do entorno); incorporadora regional (atua no seu município de origem e em diferentes municípios, localizados em estados contíguos); incorporadora nacional (atua em diferentes municípios, localizados em estados da federação contíguos e não contíguos, preferencialmente em mais de uma grande região do país).

²³Pequeno porte: 1 até 4 pessoas; médio porte: 5 a 29 pessoas; grande porte: 30 ou mais pessoas ocupadas.

²⁴Pequeno porte: até 4 projetos; médio porte: 5 até 10 projetos; grande porte: mais de 10 projetos.

imobiliário. É ele que efetua a transação de compra de terreno, define seu uso futuro, encomenda os projetos e estudos arquitetônicos e de engenharia, contrata os capitais construtores, articula o financiamento da produção, define, junto aos capitais de comercialização (corretores, publicidade etc.), a estratégia de venda e viabiliza o financiamento da produção final através de capitais de empréstimos. O capital incorporador é o “maestro” da sinfonia da produção capitalista de moradias, é o elemento que coordena a participação das várias frações de capitais no circuito imobiliário urbano.

Figura 1 – Castanhal. Complexo Salles Jardins I e II e Jardim Castanhal, respectivamente. 2024



Fonte: Trabalho de campo (2024).

Já a Shimizu imóveis, para além das questões econômicas, possui também características ímpares para a cidade, pois o seu empreendimento foi inaugurado nos anos 1990 e foi um dos primeiros desse segmento em Castanhal. A necessidade do asfaltamento é um aspecto que

se destaca em parte do loteamento Jardim Imperador, no qual pequenas incorporadoras estão construindo casas no formato fracionado do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV (figura 2). É uma característica que difere esse agente dos demais da cidade, pois, entre os grandes loteamentos da cidade, não é tão comum essa característica. Logo, houve a maximização das vendas de moradias no bairro do Imperador, que é a localidade do loteamento.

Figura 2 – Castanhal. Loteamento Jardim Imperador. 2024



Fonte: Trabalho de campo (2024).

A Labor Empreendimentos e Participações Ltda é uma empresa sediada na própria cidade de Castanhal, mais precisamente na Rua Pedro Porpino da Silva, km 3. A empresa volta-se ao desenvolvimento de empreendimentos diversos, com foco em participações empresariais.

Além disso, empresas como a Labor, que atuam no ramo de participações, costumam trabalhar em colaboração com investidores, parceiros comerciais e instituições financeiras, o que lhes permite captar recursos e compartilhar os riscos envolvidos nos projetos. Esse modelo de negócio é fundamental para viabilizar grandes empreendimentos e para transformar as frações do espaço em mercadorias transacionáveis para diferentes públicos.

Apesar de ser uma empresa local, a Labor Empreendimentos, em suas plataformas digitais, se diz representar uma tendência crescente de interiorização do desenvolvimento econômico no Brasil, na medida em que cidades de médio porte, como Castanhal, se tornam novos centros de investimentos. Isso reflete uma mudança significativa no cenário eco-

nômico nacional, com um movimento de descentralização das grandes capitais e maior foco em áreas anteriormente menos exploradas economicamente (Amaral; Ribeiro, 2016).

Por fim, a Servic Construtora Ltda, fundada em outubro de 1994 na cidade de Castanhal (Econodata, 2024). Um de seus empreendimentos em Castanhal é o Loteamento Paraíso (figura 3).

Figura 3 – Castanhal. Loteamento Paraíso. 2024

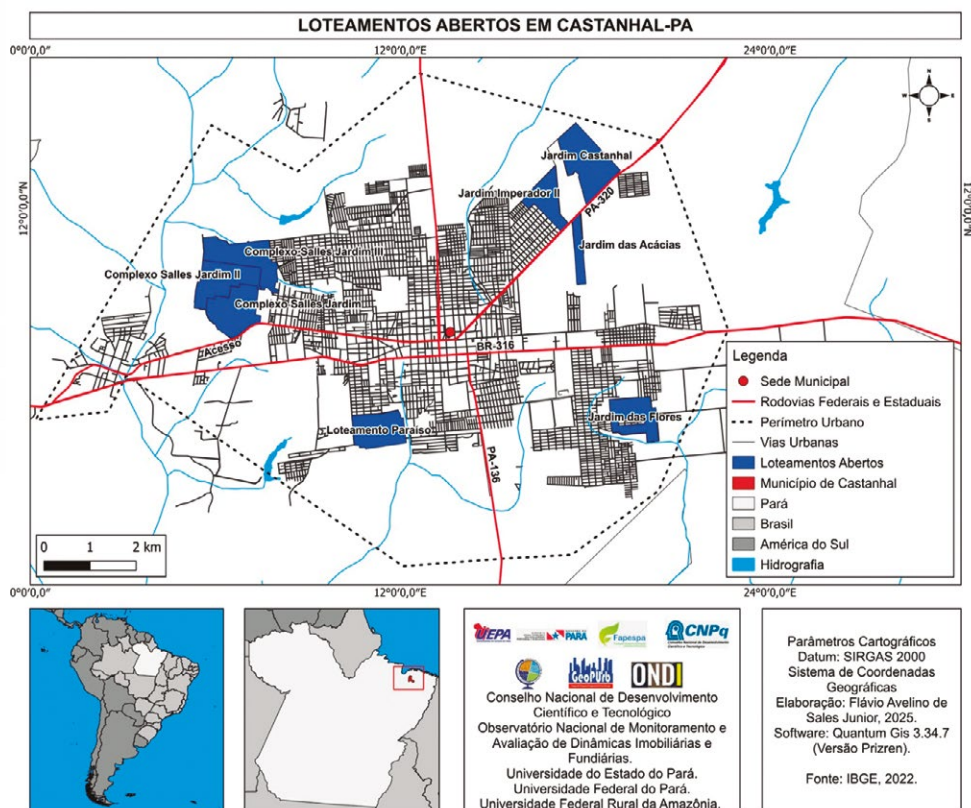


Fonte: Trabalho de campo (2024).

De acordo com as suas redes sociais, a empresa atua tanto na produção de espaços residenciais abertos quanto fechados, sendo fortemente atuante nesse segmento em Castanhal. Em seus dizeres, ela é uma empresa que se destaca no setor da construção civil, com foco na execução de projetos que atendem às demandas de um público consumidor específico. Localizada na Travessa Floriano Peixoto, no bairro Estrela, a empresa considera-se importante para o desenvolvimento urbano da cidade, contribuindo para o crescimento do setor imobiliário regional, já que Castanhal atua fortemente em sua área de influência (Econodata, 2024).

Ao examinar os espaços residenciais abertos (loteamentos) em Castanhal (mapa 3), verifica-se que se localizam majoritariamente nas bordas da cidade. Isso representa as novas dinâmicas encontradas nas cidades médias, pois, através desses novos empreendimentos, dá-se o espraiamento urbano, bem como a ampliação da heterogeneidade das bordas da cidade.

Mapa 3 – Castanhal. Loteamentos abertos. 2025



Fonte: Elaboração própria (2025).

Atualmente, por exigência legal, os loteadores são obrigados a prover uma infraestrutura completa, desde uma rede distribuidora de águas até obras de pavimentação cabíveis dentro dos termos propostos (Brasil, 1999). Por conseguinte, como afirma Gonçalves (2022), com o aumento das exigências para o loteador, para ele se manter lucrando, passou a ser necessário compensar com um valor mais baixo investido na terra. Dessa maneira, a localização do futuro empreendimento torna-se o aspecto principal para a manutenção de sua renda.

Dinâmicas socioespaciais dos moradores de loteamentos abertos em Castanhal

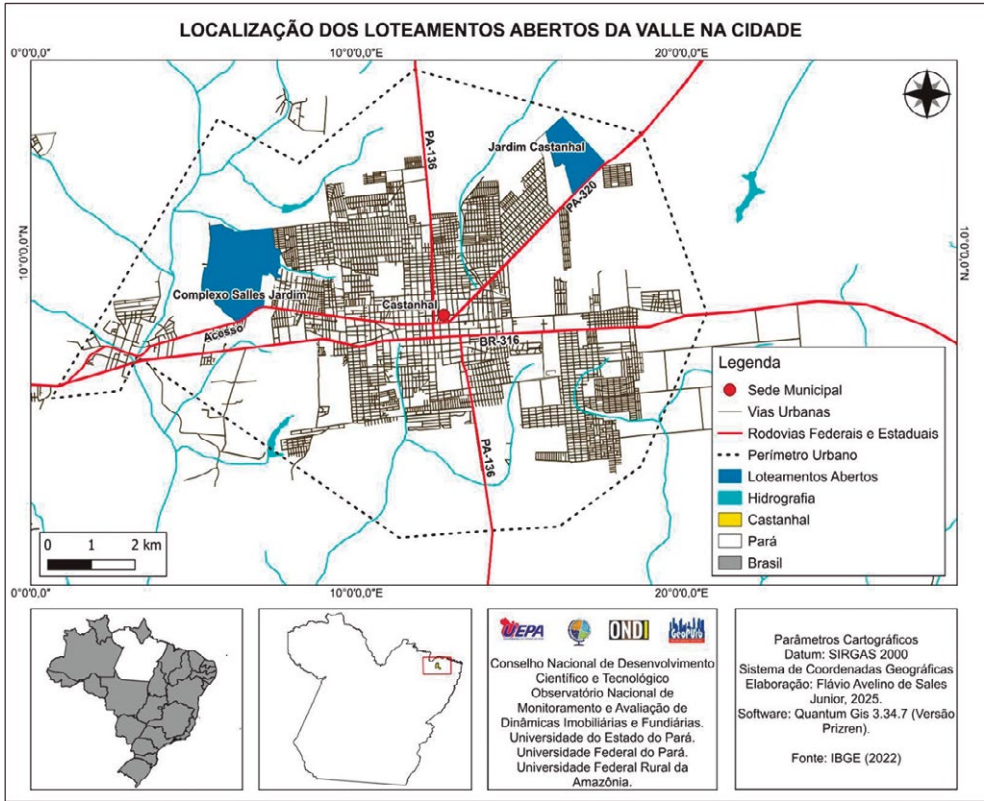
Esta seção apresenta os principais resultados dos trabalhos de campo realizados nos loteamentos abertos Salles Jardim e Jardim Castanhal (mapa 4), que envolveram tanto observações quanto entrevistas com moradores. Ao todo, foram aplicadas 20 entrevistas estruturadas e distribuídas entre os dois empreendimentos, com 10 participantes em cada loteamento, no período compreendido entre os meses de maio e julho de 2025. O perfil dos entrevistados corresponde, em grande parte, a chefes de família residentes nos loteamentos, sendo eles de diferentes faixas etárias, formações familiares e condições socioeconômicas. Apesar dos contrastes encontrados, prevaleceram trabalhadores assalariados de baixa e média renda, que é normalmente o público majoritário que tem acesso a esse tipo de parcelamento do solo na realidade local.

O roteiro de entrevistas foi elaborado de modo a abarcar diversas dimensões da realidade de habitar nos loteamentos. As questões envolveram os motivos que levaram os moradores a escolherem esses espaços como local de moradia, os pontos positivos e negativos relacionados ao cotidiano nos empreendimentos e também a relação estabelecida com a incorporadora responsável pela venda dos lotes e pela infraestrutura inicial. Além disso, buscou-se compreender como os moradores enxergam as condições de mobilidade urbana, a oferta de transporte coletivo e a dependência de automóveis ou aplicativos, a presença e qualidade dos serviços e do comércio local, a percepção sobre as transformações recentes em Castanhal e, finalmente, as expectativas projetadas em relação ao futuro dos loteamentos e da cidade como um todo.

A realização do trabalho de campo possibilitou, assim, reunir um conjunto consistente de informações empíricas, que se mostram fundamentais para compreender a inserção desses loteamentos no processo de urbanização. A análise das falas e percepções dos moradores possibilitou caracterizar as condições reais de vida nesses espaços e, conseqüentemente, estabelecer um diálogo crítico com a literatura que discute a urbanização brasileira. Desse modo, de maneira conjunta, foi possível, especialmen-

te no que diz respeito à produção desigual da cidade e à lógica de atuação das incorporadoras, compreender as formas de segregação socioespacial presentes em contextos de cidades médias como a cidade abordada.

Mapa 4 – Castanhal. Localização dos loteamentos Salles Jardim e Jardim Castanhal. 2025



Fonte: Elaboração própria (2025).

Como pode ser percebido, o mapa 4 evidencia a posição dos dois loteamentos pesquisados, Complexo Salles Jardim e Jardim Castanhal, em relação à malha urbana de Castanhal. Ambos se encontram nas bordas do perímetro urbano, reforçando o caráter periférico de sua localização.

O Complexo Salles Jardim está situado no noroeste da cidade. Sua posição revela uma expansão urbana direcionada para fora da malha consolidada, o que geralmente pode gerar dificuldades de integração ao centro da cidade e maior dependência de transporte individual ou por

aplicativos. Já o Jardim Castanhal, que está localizado no nordeste da área urbana, junto à PA-320, também está em área periférica, mas em um vetor distinto de expansão urbana.

Ambos os empreendimentos demonstram a lógica da produção do espaço urbano marcada pela ação das incorporadoras em áreas periféricas, onde o preço da terra é mais acessível. Esse processo, conforme Maricato (2011), aprofunda a produção desigual do espaço urbano e também impõe aos moradores custos adicionais relacionados à mobilidade, à precariedade de serviços públicos e à ausência de equipamentos urbanos próximos.

Além disso, a análise cartográfica demonstra que os loteamentos estão conectados por eixos rodoviários estaduais e federais (PA-320, PA-136 e BR-316), mas afastados dos principais corredores de serviços e infraestrutura urbana, o que reflete a centralidade das vias principais como impulsionadoras da expansão urbana. Com isso, amplia-se a dependência do automóvel, tal como destacado por Góes (2008), que enfatiza a relação entre parcelamento periférico e dificuldades de mobilidade cotidiana.

Em geral, o mapa 4 reforça a leitura de que os loteamentos abertos de Castanhal representam uma alternativa de moradia para camadas médias e populares e, ao mesmo tempo, expressam a reprodução da segregação socioespacial e da expansão urbana fragmentada, fenômeno recorrente nas cidades brasileiras.

A experiência de morar no loteamento

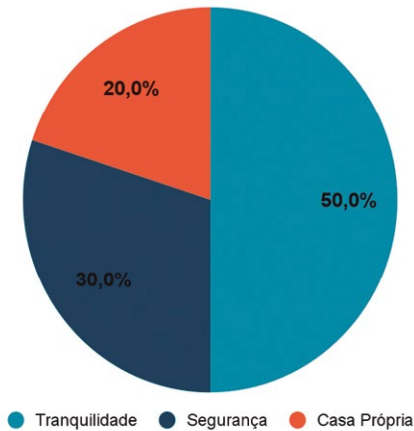
As entrevistas realizadas nos loteamentos abertos Salles Jardim e Jardim Castanhal revelam que a escolha dos moradores por esses empreendimentos esteve diretamente associada a três fatores principais: tranquilidade, segurança e a conquista da casa própria (gráficos 1 e 2). Esses elementos refletem uma expectativa social profundamente enraizada na cultura urbana brasileira.

Uma moradora do Salles Jardim afirmou: “Foi mais a calma do bairro e a segurança” (entrevista realizada em julho de 2025). Já no Jardim Castanhal, outro entrevistado destacou: “Foi mais fácil para ter uma casa” (entrevista realizada em julho de 2025). E um terceiro morador

respondeu: “A princípio foi o aluguel, eu morava de aluguel, aí o dinheiro do aluguel, eu pago o terreno” (entrevista realizada em julho de 2025). Esses relatos demonstram que a tranquilidade e a sensação de segurança são aspectos centrais na decisão, ao lado do valor simbólico da conquista da casa própria, considerada um marco de estabilidade e ascensão social.

Gráfico 1 – Castanhal. Razões pelas quais os moradores optaram pela moradia no loteamento Salles Jardins. 2025

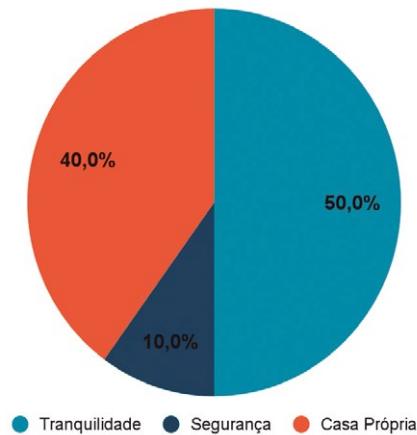
Salles Jardim



Fonte: Trabalho de campo (2025).

Gráfico 2 – Castanhal. Razões pelas quais os moradores optaram pela moradia no loteamento Jardim Castanhal. 2025

Jardim Castanhal



Fonte: Trabalho de campo (2025).

Segundo Maricato (2001, p. 35), a busca pela casa própria é resultado de um contexto histórico de ausência de políticas habitacionais universais e eficientes, em que “o acesso à terra urbanizada tem se dado, em grande medida, por meio de soluções precárias, levando milhões de famílias a assumirem individualmente o ônus da urbanização”. Assim, o movimento dos moradores de Castanhal dialoga com esse padrão nacional, no qual a conquista de um lote formalizado representa tanto estabilidade quanto segurança, ainda que em áreas com infraestrutura incompleta.

Além disso, a experiência relatada pelos moradores foi majoritariamente descrita como positiva, com a palavra “boa” sendo recorrente. Essa percepção pode ser compreendida através de Carlos (2011, p. 28), que afirma: “o cotidiano é o espaço vivido onde se manifestam as contradições do urbano, mas também onde se produzem sentidos e identidades”. A valorização da tranquilidade e da sensação de pertencimento expressa como o cotidiano, mesmo em espaços fragmentados, pode oferecer sentidos de bem-estar.

Por outro lado, Villaça (2001) destaca que, embora a satisfação dos moradores seja evidente, ela não deve ser vista de forma isolada, pois está inserida em um contexto mais amplo de segregação socioespacial, ou seja, mesmo que as pessoas estejam felizes com a tranquilidade ou com a sensação de segurança em seus bairros, isso não apaga as desigualdades estruturais presentes nesses lugares. As experiências individuais de bem-estar coexistem com as limitações materiais e os desafios do espaço urbano. Góes (2008) também explora essa contradição, mostrando que, mesmo em loteamentos formalizados, as promessas de moradia com infraestrutura completa muitas vezes não se concretizam como esperado, o que gera frustrações entre os moradores. Em Castanhal, as histórias de tranquilidade e conquista da casa própria convivem com reclamações sobre a falta de infraestrutura, expondo como a realidade do cotidiano pode ser marcada por essa tensão entre expectativa e as dificuldades vividas no dia a dia.

Ao apontar os pontos positivos, os moradores destacaram principalmente a tranquilidade, a segurança e o fato de contarem com alguma

infraestrutura já instalada (quadro 4). Essa apropriação positiva do lugar pode ser compreendida a partir da noção de apropriação do espaço proposta por Carlos (2011, p. 45): “a relação com o espaço se constrói na experiência vivida, que produz sentimentos de pertencimento, mesmo em contextos fragmentados”. Com isso, viver em um loteamento aberto, para os entrevistados, não é somente residir em uma porção do território, é também elaborar vínculos simbólicos que reforçam a ideia de conquista e pertencimento.

Quadro 4 – Castanhal. Opinião dos moradores sobre os pontos positivos dos loteamentos Salles Jardins e Jardim Castanhal. 2025

Pontos positivos	Salles Jardins	Jardim Castanhal
Tranquilidade	4	2
Segurança	2	4
Infraestrutura	3	3
Localização	1	1

Fonte: Trabalho de campo (2025).

O quadro 4 mostra que os moradores efetivamente encontram nos loteamentos algumas das motivações que os levaram a escolhê-los. No Salles Jardim, a tranquilidade aparece como principal atributo (mencionada por quase metade dos entrevistados), enquanto no Jardim Castanhal a segurança é o ponto mais valorizado, mencionado por quatro moradores. Em ambos, a infraestrutura surge em terceiro lugar, demonstrando que, ainda que incompleta, ela é reconhecida como aspecto positivo, especialmente quando comparada com os espaços resultantes de ocupações.

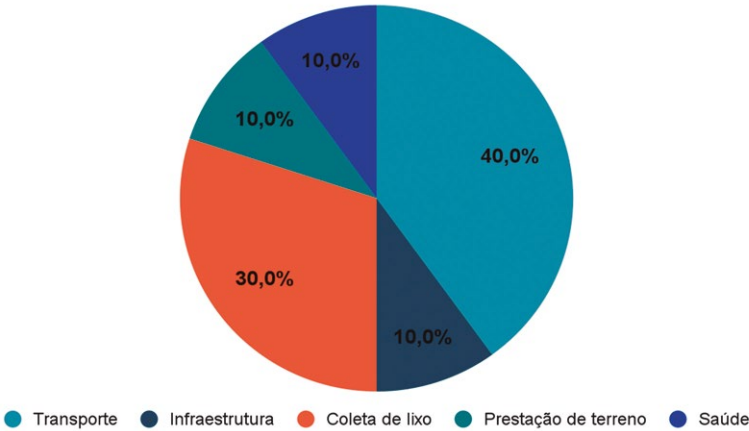
Contudo, os problemas enfrentados, de acordo com os gráficos 3 e 4, anunciam contradições importantes: transporte público insuficiente, falhas na coleta de lixo, ausência de saneamento e custos associados à prestação do terreno. Esses fatores desvelam o limite do modelo dos loteamentos abertos, nos quais a urbanização é parcial e, muitas vezes, delegada aos moradores e ao poder público em etapas posteriores. As falas dos moradores expressaram a precariedade cotidiana vivida nos

loteamentos. Uma moradora do Salles Jardim relatou: “Não tem ônibus, não entra ônibus pra cá” (entrevista realizada em julho de 2025). Outro entrevistado do mesmo loteamento destacou dificuldades relacionadas à coleta de resíduos sólidos: “Às vezes o saneamento básico, tem muita gente que joga lixo e eles demora muito pra fazerem a limpeza” (entrevista realizada em julho de 2025). Ainda houve um entrevistado a ressaltar a existência, próximo a sua área de moradia, dos seguintes problemas: “A luz aqui, os postes é uma negação [...] queria também que ajeitassem as ruas que tá uma buraqueira”.

No Jardim Castanhal, as falas também evidenciam problemas estruturais. Um morador reclamou da prestação do terreno: “Aqui, a gente pagou um preço extra por um sistema de tratamento de esgoto, só que esse sistema nunca foi ativado” (entrevista realizada em julho de 2025). Ainda nesse loteamento, uma moradora ressaltou questões de saúde pública: “quando eu vou no centro, eu vou de Uber, porque meu filho é especial e eu tenho que levar ele no médico” (entrevista realizada em julho de 2025).

Gráfico 3 – Castanhal. Opinião dos moradores sobre os pontos negativos no loteamento Salles Jardim. 2025

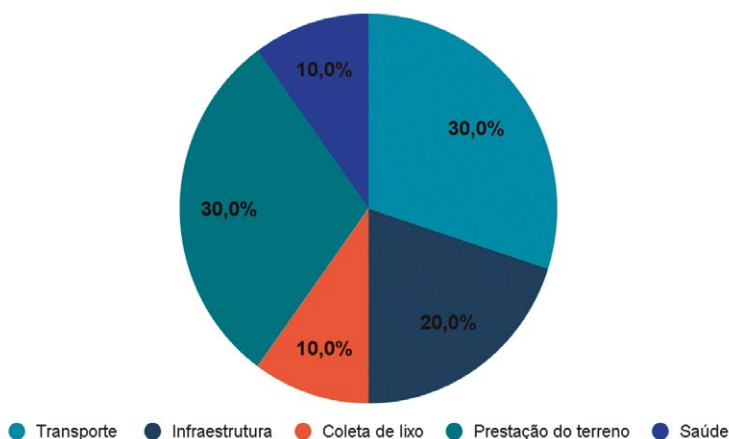
Salles Jardim



Fonte: Trabalho de campo (2025).

Gráfico 4 – Castanhal. Opinião dos moradores sobre os pontos negativos no loteamento Jardim Castanhal. 2025

Jardim Castanhal



Fonte: Trabalho de campo (2025).

Góes (2008, p. 92) reforça esse diagnóstico ao afirmar que “a implementação parcial da infraestrutura nos loteamentos é uma prática comum, transferindo para o poder público e para os moradores a responsabilidade por completar a urbanização”. Em Castanhal, essa realidade não é uma exceção, mas sim parte de um padrão mais amplo da urbanização brasileira. Maricato (2011, p. 67) também explica que esse quadro reflete o modelo de produção desigual do espaço urbano: “o parcelamento legal do solo não garante, por si só, urbanização de qualidade”, ou seja, a legalização do loteamento não se traduz automaticamente em melhoria na qualidade de vida urbana, pois os investimentos em infraestrutura continuam sendo seletivos e desiguais, deixando muitas áreas carentes de serviços básicos e dificultando a vivência plena da cidade.

As respostas dos moradores sobre as melhorias desejadas revelam que a infraestrutura urbana (figura 4) permanece como a demanda mais recorrente, mencionada por três entrevistados em cada loteamento.

Além disso, surgiram apontamentos relativos ao saneamento básico, ao transporte e à presença de comércio e serviços, evidenciando que,

mesmo após a formalização do parcelamento do solo, os loteamentos ainda carecem de elementos essenciais à plena integração urbana. Do ponto de vista do cotidiano, Carlos (2011) lembra que essas carências se refletem diretamente nas práticas diárias dos moradores, que precisam reorganizar seus deslocamentos e estratégias de consumo em função da ausência de serviços próximos.

Figura 4 – Castanhal. Imagens referentes à infraestrutura nos bairros Salles Jardins e Jardim Castanhal, respectivamente. 2025

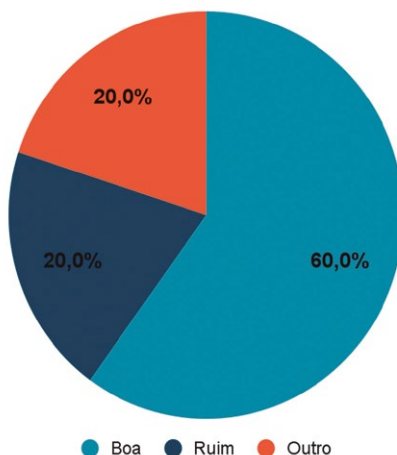


Fonte: Trabalho de campo (2025).

A incorporadora

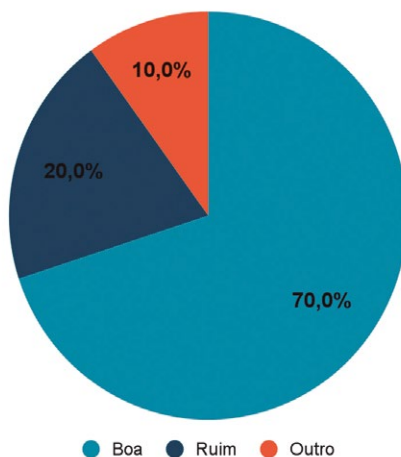
As entrevistas também demonstram percepções sobre a relação entre comunidade e incorporadora. Em sua maioria, os moradores relataram ter um bom relacionamento com as empresas (gráficos 5 e 6).

Gráfico 5 – Castanhal. Opinião dos moradores sobre sua relação com a incorporadora no loteamento Salles Jardim. 2025



Fonte: Trabalho de campo (2025).

Gráfico 6 – Castanhal. Opinião dos moradores sobre sua relação com a incorporadora no loteamento Jardim Castanhal. 2025



Fonte: Trabalho de campo (2025).

Embora a maioria dos moradores tenha avaliado a relação com a incorporadora como boa, surgiram críticas quanto ao cumprimento integral das promessas feitas no momento da venda. Esses contrastes

mostram que a satisfação inicial é acompanhada por um sentimento de que parte das expectativas não foi atendida. Como relatou um entrevistado: “O preço continua aumentando a cada mês” (entrevista realizada em julho de 2025). Outro morador reforçou essa percepção ao afirmar: “Não avisaram sobre o pagamento do terreno que aumentaria a cada mês” (entrevista realizada em julho de 2025). Essas falas revelam que, mesmo diante da conquista da moradia, persiste uma sensação de frustração diante das promessas não realizadas, o que contribui para uma avaliação crítica da experiência de habitar nesses empreendimentos.

De acordo com Góes (2008), isso ocorre porque o interesse das incorporadoras está centrado apenas na comercialização dos lotes, e não na urbanização integral do espaço. Assim, os empreendimentos são formalmente apresentados como projetos completos, porém sua efetivação depende de fatores externos, como o investimento do poder público.

Essa dinâmica reflete o que Maricato (2001, p. 48) denomina de “hegemonia da urbanização pelo mercado”: “o crescimento da cidade não atende prioritariamente às demandas sociais, mas sim às exigências de valorização do capital imobiliário”. No caso de Castanhal, os moradores experimentam na prática essa lógica, pois percebem que o processo de venda e ocupação é anterior a consolidação da infraestrutura prometida.

Ademais, as demandas de melhoria destacadas pelos moradores mostram que a infraestrutura básica, como transporte, saneamento e a presença de comércio local, continuam sendo as principais prioridades em ambos os loteamentos. Essa percepção está intimamente ligada à relação que os moradores têm com a incorporadora, que, apesar de ser considerada “boa” pela maioria, também gera algumas críticas. No Salles Jardim, seis moradores avaliaram positivamente essa relação, enquanto no Jardim Castanhal o número foi um pouco maior, com sete moradores avaliando positivamente, embora alguns tenham expressado insatisfação. Quando questionados sobre o cumprimento

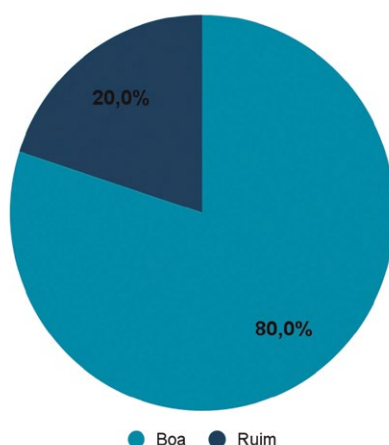
das promessas feitas pela incorporadora, as respostas foram divididas: em ambos os loteamentos, seis moradores afirmaram que a empresa cumpriu suas promessas, mas outros mencionaram que as promessas foram apenas parcialmente atendidas ou sequer realizadas. Isso expõe uma sensação mista de esperança e frustração em relação à efetivação das melhorias prometidas.

A inserção na cidade

De acordo com os gráficos 7 e 8, a inserção dos loteamentos na malha urbana de Castanhal foi vista de forma ambígua. Parte dos moradores considera a distância em relação ao centro como “boa”, mas muitos relatam a necessidade de deslocamentos frequentes para acessar serviços básicos. Essa realidade ecoa a análise de Villaça (1998), ao dizer que a distância em relação ao centro não é apenas uma medida espacial, mas também temporal, definida pelas condições de mobilidade e transporte, que é uma característica importante no meio urbano.

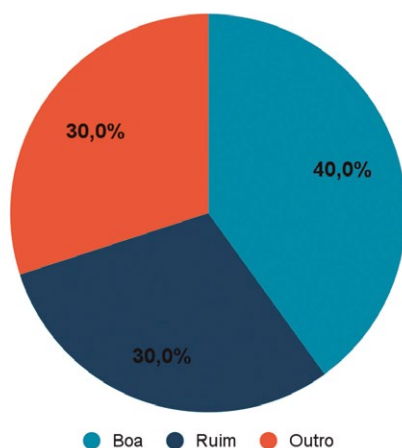
Gráfico 7 – Castanhal. Opinião dos moradores sobre a localização do empreendimento Salles Jardim. 2025

Salles Jardim



Fonte: Trabalho de campo (2025).

Gráfico 8 – Castanhal. Opinião dos moradores sobre a localização do empreendimento Jardim Castanhal. 2025



Fonte: Trabalho de campo (2025).

Essa condição de mobilidade precária é reforçada pelo uso predominante de transporte por aplicativos ou veículos próprios, já que o transporte coletivo é considerado insuficiente. Essa dependência da mobilidade individual amplia os custos do morar e reforça a desigualdade de acesso à cidade. Além disso, parte significativa dos moradores realiza compras e utiliza serviços próximos aos loteamentos, mas o centro continua a ser indispensável.

Outro aspecto relevante é a percepção de mudanças recentes em Castanhal, identificadas por alguns moradores como resultado direto da expansão imobiliária, o que se expressa em diferentes relatos, como o de um entrevistado que afirmou: “eu reparei que tem bastante rua asfaltada e construção de casas” (entrevista realizada em julho de 2025). Outro morador destacou que esse processo tem alterado a dinâmica do município: “Nesses 8 anos que eu moro aqui, o que eu tenho percebido é o asfaltamento das ruas” (entrevista realizada em julho de 2025).

As falas dos moradores mostram que as mudanças que percebem não se limitam às melhorias urbanas, mas refletem também a mercantilização do espaço, algo já abordado nas análises críticas sobre a produ-

ção da cidade no Brasil. Sobre o transporte, a diferença nas frequências de deslocamento ao centro entre os loteamentos é evidente: no Jardim Castanhal, 60% dos moradores viajam frequentemente para o centro, enquanto no Salles Jardim, a maioria vai poucas vezes. A análise do transporte utilizado também salienta desigualdades: no Salles Jardim, muitos dependem de aplicativos de transporte, enquanto no Jardim Castanhal, a maioria possui carro próprio, o que aponta não apenas para o perfil socioeconômico distinto dos dois grupos, mas também para a falta de um transporte coletivo eficiente.

Em relação ao comércio e serviços, no Salles Jardim, a maioria dos moradores usa os estabelecimentos próximos, mas no Jardim Castanhal a situação é mais equilibrada, com metade dos moradores utilizando serviços locais e a outra metade não. Quanto à percepção de mudanças em Castanhal, sete moradores do Salles Jardim notaram melhorias, mas no Jardim Castanhal, a maioria não percebeu grandes transformações. Sobre o futuro dos loteamentos, a maioria no Salles Jardim é otimista, enquanto no Jardim Castanhal ainda há algumas incertezas. Essa ambiguidade reflete a contradição dos loteamentos abertos, como observa Góes (2008): eles trazem esperança e sensação de conquista para os moradores, mas também revelam a fragilidade de um modelo de urbanização que perpetua desigualdades e precariedades no espaço urbano.

A análise das entrevistas evidencia que a inserção dos loteamentos abertos em Castanhal é marcada por contrastes. Os dados expõem diferenças significativas entre os dois empreendimentos, tanto no acesso aos serviços quanto na mobilidade e na percepção sobre as mudanças urbanas. De um lado, observa-se a valorização da conquista da moradia própria, aspecto que surge de maneira recorrente nas falas dos entrevistados, como na declaração: “Foi a oportunidade que tive de ter minha casa própria” (entrevista realizada em julho 2025).

Entretanto, essa conquista convive com limitações cotidianas relacionadas ao transporte e à insuficiência de serviços básicos, expressa, por exemplo, na fala: “se a gente quiser uma lotérica, é pra lá, e é só de Uber ou Moto Uber” (entrevista realizada em julho de 2025).

Apesar dessas dificuldades, muitos moradores demonstram uma percepção otimista em relação ao futuro dos loteamentos, acreditando que a presença crescente de famílias poderá atrair investimentos e ampliar a infraestrutura local, como destaca um entrevistado: “Acredito que vai melhorar, eu sou novata aqui, mas acho que, quanto mais pessoas morando, melhora em tudo” (entrevista realizada em julho de 2025).

Assim, as entrevistas expressam um quadro no qual a conquista individual da moradia se soma às carências coletivas de infraestrutura, ao mesmo tempo em que alimenta expectativas positivas sobre a consolidação desses espaços na malha urbana de Castanhal. Dessa forma, os dados empíricos de Castanhal não apenas confirmam as análises teóricas, mas também demonstram como os loteamentos abertos, mesmo legalizados e considerados promissores pelos moradores, reproduzem os limites estruturais da urbanização brasileira, marcada pela desigualdade no acesso a serviços urbanos, pela dependência da mobilidade individual e pela lógica mercantil que orienta a expansão da cidade.

Espaços residenciais horizontais fechados em Castanhal

Os espaços residenciais horizontais fechados, também conhecidos como “condomínios fechados”, apesar de que nem todos têm formato condominial, têm se tornado uma grande tendência nos últimos anos na cidade de Castanhal, o que remete ao fortalecimento do mercado imobiliário. O quadro 5 expõe os espaços residenciais fechados horizontais em Castanhal.

Esses empreendimentos geraram vastas modificações sociais, econômicas e espaciais na cidade. A sua multiplicação é atribuída a vários fatores, dentre eles a própria insegurança na cidade. Segundo Borges (2013), muitos brasileiros têm buscado “refúgio” em espaços que podem lhes oferecer controle e segurança, considerando a violência e a criminalidade em cidades como Castanhal.

Quadro 5 – Castanhal. Espaços residenciais horizontais fechados. 2024

Empreendimento				Imóvel /Unidade Residencial			Segmento de renda a que se destina	Variáveis da inserção socioespacial
Nome / Ano de lançamento	Tipo	Tipologia de horizontal	Porte	Tipo do imóvel	Tamanho (m²)	Preço de venda		
Fasann Ville (2023)	horizontal	Espaço fechado	498 lotes	terreno	A partir de 312	A partir de 167 mil	Alta renda	Áreas em transformação extensiva pós 2010
Flamboyant Ville (2022)	horizontal	Espaço fechado	525 lotes	terreno	A partir de 250	A partir de 99 mil	Renda média	Áreas em transformação extensiva pós 2010
Jardins Sollaris (2022)	horizontal	Espaço fechado	1.500 lotes	terreno	A partir de 336	A partir de 150 mil	Alta renda	Áreas em transformação extensiva pós 2010
Parque Paraíso (2013)	horizontal	Espaço fechado	n/a	terreno	A partir de 150	A partir de 90 mil	Renda média	Áreas em transformação extensiva pós 2010
Vitória Régia (2011)	horizontal	Espaço fechado	547 lotes	terreno	A partir de 169	A partir de 54 mil	Renda média	Áreas em transformação extensiva pós 2010
Campo Belo (2011)	horizontal	Espaço fechado	217 lotes	terreno	A partir de 191	A partir de 101 mil	Alta renda	Áreas em transformação extensiva pós 2010
Reserva do Lago (2021)	horizontal	Espaço fechado	884 lotes	terreno	A partir de 420	A partir de 150 mil	Alta renda	Áreas em transformação extensiva pós 2010
Quinta do Lago (2008)	horizontal	Espaço fechado	n/a	terreno	A partir de 180	A partir de 140 mil	Alta renda	Áreas em transformação extensiva pós 2010
Quinta das seringueiras (2022)	horizontal	Espaço fechado	292 lotes	terreno	A partir de 250	A partir de 82 mil	Renda média	Áreas em transformação extensiva pós 2010
Quinta do Bosque (2015)	horizontal	Espaço fechado	581 lotes	terreno	A partir de 200	A partir de 190 mil	Alta renda	Áreas em transformação extensiva pós 2010

D&D Acqua Resort (2021)	hori- zontal	Espaço fechado	566 lotes	terreno	A partir de 322	A partir de 150 mil	Alta renda	Áreas em transforma- ção extensi- va pós 2010
Monte Carlo Home Resort (2024)	hori- zontal	Espaço fechado	116 casas	Casa triplex	200	850.500	Alta renda	Áreas em transforma- ção extensi- va pós 2010

Fonte: Elaboração própria (2024).

Esses espaços residenciais, por sua vez, são construídos em pontos estratégicos da cidade, muitos deles anteriormente poderiam ser considerados “vazios urbanos” ou áreas periféricas com grande potencial de valorização. A produção desses empreendimentos em áreas antes subvalorizadas de Castanhal transforma não apenas a paisagem urbana, mas também a estrutura econômica e social desses locais. No quadro 6, expõem-se as principais incorporadoras responsáveis pelos espaços residenciais fechados horizontais em Castanhal, bem como algumas de suas características.

Quadro 6 – Castanhal. Agentes incorporadores responsáveis por imóveis residenciais novos em formato de espaços horizontais fechados. 2024

AGENTE	ESTRUTURA DA PROPRIEDADE	PORTE DO AGENTE		ESCALA DE ATUAÇÃO ²⁵
	Capital aberto ou fechado	Número de funcionários ²⁶	Volume de projetos em obra e em lançamentos ²⁷	
PROJETOS JARDINS LTDA	Fechado	Pequeno porte	Pequeno porte	Local
CASTRO E MELO INCORPORADORA SPE LTDA	Fechado	Médio porte	Pequeno porte	Local
S & S SPE LTDA	Fechado	Pequeno porte	Pequeno porte	Local
ESALLES CONSTRUÇÕES LTDA				
SERVIC CONSTRUTORA LTDA	Fechado	Médio porte	Pequeno porte	Local
COSTA MARQUES CONSTRUTORA LTDA	Fechado	Médio porte	Pequeno porte	Local
MISTRAL ENGENHARIA LTDA	Fechado	Médio porte	Pequeno porte	Local
COSTA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA	Fechado	Médio porte	Pequeno porte	Local
JCR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA	Fechado	Médio porte	Pequeno porte	Local
DELE & DELA INCORPORADORA LTDA	Fechado	Pequeno porte	Pequeno porte	Local
M COSTA INCORPORADORA	Fechado	Pequeno porte	Pequeno porte	Local

Fonte: Elaboração própria (2024).

O quadro 6 apresenta os principais agentes produtores de espaços residenciais horizontais fechados em Castanhal. Todas as incorporadoras

²⁵ Incorporadora local (atua no seu município de origem e em cidades do entorno); incorporadora regional (atua no seu município de origem e em diferentes municípios, localizados em estados contíguos); incorporadora nacional (atua em diferentes municípios, localizados em estados da federação contíguos e não contíguos, preferencialmente em mais de uma grande região do país).

²⁶ Pequeno porte: 1 até 4 pessoas; médio porte: 5 a 29 pessoas; grande porte: 30 ou mais pessoas ocupadas.

²⁷ Pequeno porte: até 4 projetos; médio porte: 5 até 10 projetos; grande porte: mais de 10 projetos.

caracterizam-se por serem de capital fechado e atuarem, em sua maioria, de forma local, o que significa que suas operações se concentram principalmente dentro do município ou em áreas adjacentes.

Esse perfil local ou regional sugere uma adequação das incorporadoras às demandas e particularidades da área. Elas diferem, principalmente, em termos de tamanho e estrutura organizacional. A maior parte delas é de pequeno e médio porte, contando com um número restrito de colaboradores, entre 1 e 4 para as empresas de pequeno porte e entre 5 e 29 para aquelas de médio porte, limitando-se a um volume de projetos reduzido (até 4 empreendimentos entre lançamentos e obras).

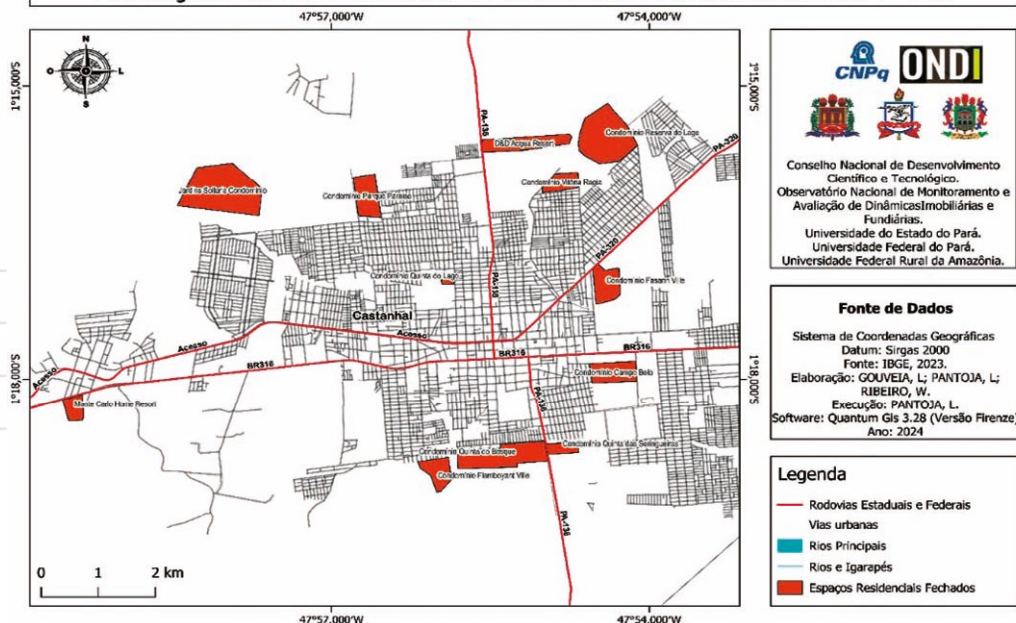
Apenas algumas, como a Castro e Melo Incorporadora SPE Ltda. e a Servic Construtora Ltda., se destacam por sua atuação. Elas têm uma estrutura de porte intermediário, contando com um número maior de funcionários e um volume de atividades modesto. O perfil dessas empresas de incorporação, que atuam em nível local e em escala reduzida, indica uma escassa presença de grandes incorporadoras de capital aberto na região.

Castanhal, por sua condição de cidade média e, por conseguinte, por sua expressividade em escala regional, apresenta um espaço urbano denso e com complexidade crescente. A expansão dos espaços residenciais horizontais fechados é um dos componentes das mudanças recentes e que indicam um processo de reestruturação da cidade.

Observa-se no mapa 5 que esses residenciais estão se expandindo na cidade. Seus habitantes não procuram apenas segurança. Para Figueiredo (2020), eles procuram um desejo de *status* social ordenado pela habitação nesses residenciais. A percepção de *status* vinculada aos moradores de espaços residenciais fechados vai além do mero anseio por habitar em imóveis distintos, ela representa um modo de viver que preza pelo reconhecimento social e pela exclusividade.

Mapa 5 – Castanhal. Espaços residenciais horizontais fechados. 2024

ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS EM CASTANHAL - PA



Fonte: Elaboração própria (2024).

A expansão dos espaços residenciais horizontais fechados vem reforçando a segregação socioespacial ou, mais precisamente, a auto-segregação, bem como, somado a outros fatores, compõe o processo de fragmentação socioespacial de Castanhal. O mapa 5 expõe um amplo predomínio dos espaços residenciais horizontais fechados nas bordas da cidade de Castanhal, justamente nas áreas que historicamente abrigaram os grupos de menor renda em ocupação e conjuntos habitacionais.

A realidade fragmentária, da qual fazem parte os espaços residenciais horizontais fechados, é bem exemplificada pelo setor nordeste de Castanhal, onde existem dois residenciais de alto padrão e um de médio padrão. O primeiro deles, Condomínio Vitória Régia, antecede em 10 anos o mais recente, o condomínio Reserva do Lago.

O condomínio residencial fechado Vitória Régia tem sua localização na Rua Alameda Rita de Cássia, com proximidade a PA-320, que conecta Castanhal a São Francisco do Pará e outros municípios. As ruas em

seu entorno em sua maioria não possuem pavimentação e, quando possuem, são de baixa qualidade. O acúmulo de lixo nas ruas também foi um problema identificado com muita frequência nos trabalhos de campo.

O espaço residencial fechado Reserva do Lago, localizado a apenas 2,2 km de distância do Vitória Régia e a poucos metros da PA-320, também apresenta falta de pavimentação das ruas próximas. Como constatado na figura 5, a pavimentação que existe é muito recente e se restringe a apenas uma pequena entrada até o condomínio.

Figura 5 – Castanhal. Espaço residencial fechado Reserva do Lago. 2024



Fonte: Trabalho de campo (2024).

Durante o trabalho de campo realizado em outubro de 2024, foi possível observar que apenas uma curta extensão nas proximidades da

entrada da PA-320 recebeu asfaltamento. Em contrapartida, diversas vias que conectam os bairros Imperador e Japiim permanecem sem pavimentação. Essas ruas sem asfaltamento são utilizadas por moradores da área para ir ao trabalho, levar seus filhos à escola, chegarem até o centro ou para que possam transitar entres os bairros Imperador e Japiim sem que tenham que usar a PA-320, que possui um tráfego intenso de veículos.

Dinâmicas socioespaciais dos moradores de espaços fechados em Castanhal

Esta seção apresenta os principais resultados do trabalho de campo realizado nos residenciais horizontais fechados de Castanhal (PA). A investigação envolveu observações sistemáticas e entrevistas estruturadas com moradores, totalizando dez participantes. A amostra abrangeu perfis variados, com idades entre 29 e 56 anos, predominância do gênero feminino e elevado nível de escolaridade, incluindo ensino superior completo e pós-graduação em diferentes áreas. As entrevistas foram conduzidas entre 10 de junho e 15 de agosto de 2025.

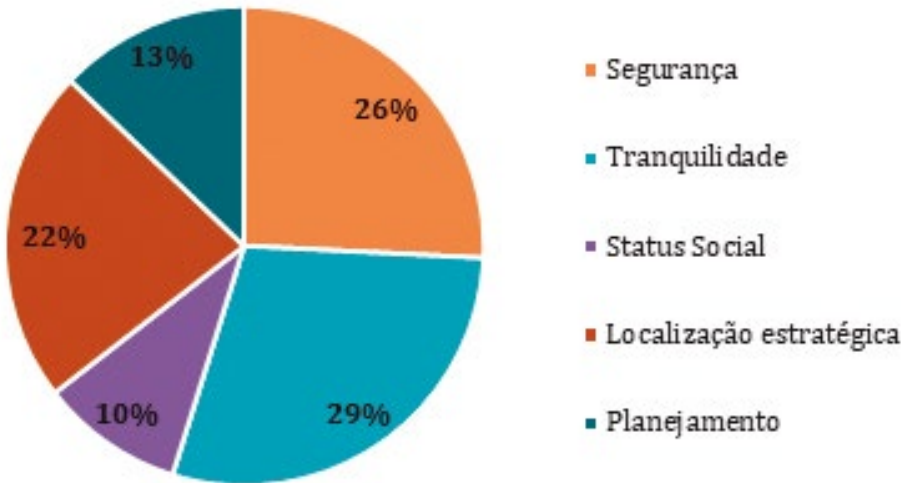
Os dados de campo permitiram compreender importantes aspectos da experiência cotidiana dos residentes, evidenciando percepções positivas, desafios enfrentados e expectativas em relação à vida nesses empreendimentos. Também foi possível identificar como se configuram as relações entre moradores e as incorporadoras, bem como os modos pelos quais os espaços residenciais fechados horizontais se inserem e impactam a malha urbana da cidade de Castanhal.

Como pôde ser observado no mapa 5, os residenciais horizontais fechados em Castanhal expandem-se sobretudo nas bordas da cidade, onde, historicamente, se localizaram grupos de menor renda. Essa configuração espacial revela um processo de autosegregação, em que os moradores não buscam apenas segurança, mas também distinção social e reconhecimento simbólico por meio da habitação em espaços exclusivos. Assim, os empreendimentos funcionam como marcadores de prestígio e ascensão econômica, reforçando desigualdades socioespaciais na cidade.

A experiência de morar num espaço fechado em Castanhal

Inicialmente, as entrevistas realizadas nos residenciais fechados revelam que a escolha dos moradores esteve fortemente associada a três fatores centrais: segurança, tranquilidade e localização estratégica (gráfico 9). Esses elementos, embora expressem preocupações práticas, também refletem expectativas sociais mais amplas ligadas à distinção e ao pertencimento dos moradores. Como relataram os entrevistados, buscava-se “um ambiente mais seguro para criar os filhos”, ou ainda “um lugar tranquilo para descansar depois de longas jornadas de trabalho”. Alguns moradores citaram a localização estratégica dos residenciais. Num dos relatos, a moradora citou que a localização foi primordial para a sua escolha, pois ficaria próxima de áreas que ela frequenta. Outros mencionaram que a decisão envolveu também “status social”, já que, em antigos locais de moradia, mesmo sendo empresários, não recebiam o devido “reconhecimento” (entrevista realizada em 2025). Assim, percebe-se que a decisão de habitar esses espaços não se limita a critérios objetivos, mas envolve valores simbólicos que reforcem identidades sociais e práticas de autosegregação.

Gráfico 9 – Castanhal. Razões pelas quais os moradores optaram por moradia nos residenciais fechados. 2025



Fonte: Trabalho de campo (2025).

Nesse contexto, a busca por determinados residenciais deve ser compreendida a partir de processos históricos que reconfiguraram a produção habitacional no Brasil. A partir dos anos 2000, verificou-se um alinhamento entre Estado, finanças e setor imobiliário, que ampliou a oferta de empreendimentos voltados às camadas médias e altas, consolidando um novo patamar de acumulação de capital urbano (Shimbo, 2016). Essa lógica se materializa em cidades médias como Castanhal, onde os condomínios horizontais fechados representam não apenas alternativas residenciais, mas também mecanismos de distinção social. Portanto, ao optar por esses espaços, os moradores dialogam com um padrão nacional, em que segurança, tranquilidade e localização estratégica se tornam pilares da decisão de moradia, articulando necessidades individuais a processos estruturais de urbanização excludente.

Além disso, a experiência informada pelos moradores reforça o caráter positivo atribuído a esses espaços. Nos relatos, observa-se uma percepção de qualidade de vida superior em relação a outros bairros da cidade. Muitos descrevem a rotina como marcada por “paz e sensação de pertencimento”, outros afirmaram que é “como viver em um refúgio urbano, onde a rotina se torna menos estressante”, enquanto alguns destacaram que “tudo funciona como deveria, dentro de um padrão de alto nível” (entrevista realizada em 2025). A convivência foi igualmente mencionada como respeitosa, segura e tranquila, consolidando uma forma de sociabilidade regulada que contrasta com o espaço urbano aberto. Essa percepção positiva se aproxima de fenômenos já identificados em outras cidades médias brasileiras, onde os enclaves residenciais se consolidam como expressão da autoss segregação socioespacial, intensificando a fragmentação urbana (Silva, 2022).

Consequentemente, ao sistematizar os depoimentos, torna-se possível identificar os principais pontos positivos e negativos desses empreendimentos (quadro 7). Entre os aspectos favoráveis, os moradores destacaram a segurança, a qualidade da infraestrutura, a organização e limpeza, a privacidade e a valorização imobiliária, além das áreas verdes e da convivência com pessoas de perfil socioeconômico semelhante. Em contrapartida, emergem críticas consistentes: distância em relação a centros de serviços, custos elevados de manutenção, isolamento social e deficiências em alguns aspectos da infraes-

trutura. Essa ambivalência demonstra que, se por um lado os residenciais oferecem conforto, *status* e qualidade de vida, por outro impõem restrições que evidenciam sua condição de enclaves seletivos, desconectados do tecido urbano e dependentes do automóvel para o acesso a serviços básicos.

Quadro 7 – Castanhal. Pontos positivos e negativos dos residenciais horizontais fechados segundo os moradores entrevistados. 2025

Pontos Positivos	Pontos negativos
Segurança	Distância de centros e serviços
Qualidade da infraestrutura	Custos elevados (taxas)
Organização/limpeza	Falta de comércio próximo
Privacidade	Isolamento social
Valorização do imóvel	Dependência de carro
Convivência com pessoas da mesma classe social	Infraestrutura ineficiente (pavimentação, manutenção)
Áreas verdes	

Fonte: Trabalho de campo (2025).

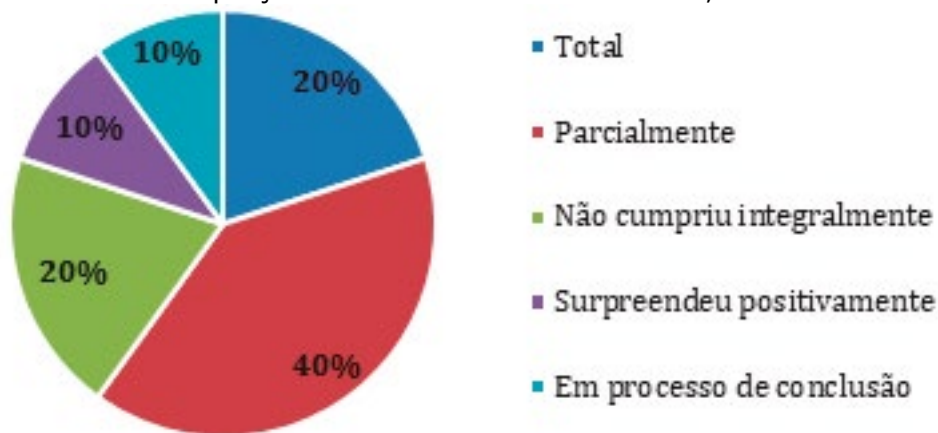
Dessa maneira, a avaliação mais detalhada das condições estruturais reforça essa percepção. A maioria dos entrevistados classificou a experiência como “muito boa” ou “boa, mas com pontos a melhorar”, destacando elementos como ruas bem cuidadas e iluminadas, sinalização eficiente e manutenção constante das áreas comuns. Foram também elogiadas as áreas de lazer, consideradas seguras e bem estruturadas, assim como o padrão superior de organização em comparação à maioria dos bairros da cidade. Contudo, algumas críticas revelaram expectativas de aprimoramento: necessidade de mais câmeras de segurança em determinados pontos, melhorias na iluminação de ruas secundárias e maior atenção à pavimentação de vias próximas ao entorno. Assim, ainda que haja consenso quanto à qualidade oferecida, fica evidente a expectativa de excelência característica de empreendimentos concebidos para atender demandas de distinção social.

Por fim, as melhorias desejadas pelos moradores apontam para uma contradição fundamental. Entre as demandas, destacam-se maior presença de comércio e serviços próximos, urbanização mais eficiente das vias, escolas de qualidade e reforço da segurança externa. Essas reivindicações demonstram que, embora busquem isolamento e exclusividade, os residentes mantêm forte dependência da cidade e de suas redes de serviços. Essa contradição evidencia que a autoss segregação espacial não elimina a necessidade de integração com o urbano mais amplo, reafirmando a tese de que a produção do espaço não resulta apenas de escolhas individuais, mas de ações articuladas de diferentes agentes sociais e econômicos (Carlos, 2011).

A incorporadora

As entrevistas também expressam percepções críticas sobre a relação entre moradores e incorporadoras. Como indica o gráfico 10, apenas 20% dos entrevistados consideraram que as promessas foram integralmente cumpridas, 40% avaliaram que isso ocorreu apenas em parte e outros 20% relataram descumprimento integral. Houve ainda um caso em que o empreendimento superou as expectativas. Relatos apontam, por exemplo, atrasos em obras complementares, não conclusão de áreas de lazer e redução de espaços de convivência, enquanto outros destacaram surpresas positivas, como melhorias adicionais não previstas.

Gráfico 10 – Castanhal. Cumprimento pelas incorporadoras das promessas feitas na aquisição de lotes dos residenciais fechados, 2025



Fonte: Trabalho de campo (2025).

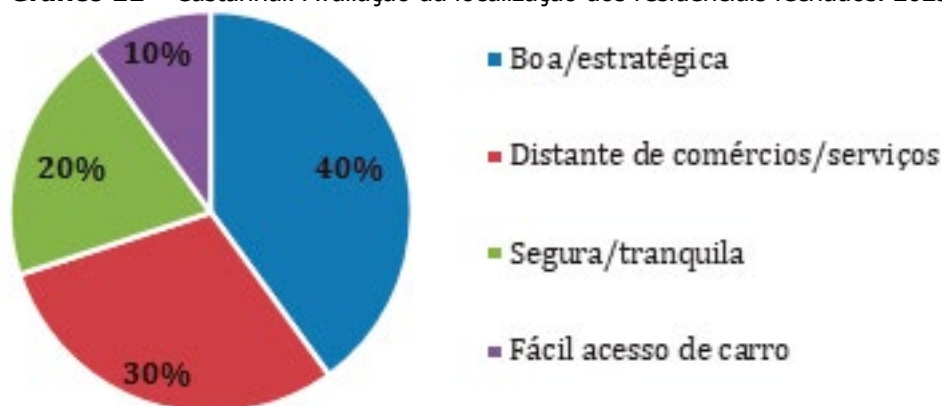
A análise desses dados mostra um descompasso entre o discurso de venda e a entrega efetiva dos empreendimentos. As promessas de qualidade, exclusividade e infraestrutura diferenciada nem sempre se concretizam integralmente, sofrendo ajustes e cortes que limitam a satisfação dos moradores. Essa distância evidencia a assimetria entre incorporadoras e moradores, já que as primeiras dispõem de maior flexibilidade para redefinir projetos, enquanto os residentes precisam lidar com expectativas frustradas. Em Castanhal, esse cenário exemplifica a tensão recorrente no mercado imobiliário brasileiro entre o valor de uso e simbólico atribuído à moradia e sua efetiva funcionalidade.

A inserção na cidade

No que se refere à inserção urbana, os moradores destacaram percepções distintas sobre a localização dos residenciais fechados em Castanhal. Conforme demonstra o gráfico 11, 40% dos entrevistados avaliaram a localização como boa ou estratégica, 30% consideraram-na distante de comércios e serviços, 20% enfatizaram o caráter seguro e tranquilo e apenas um apontou a facilidade de acesso por automóvel. Esses dados indicam que, embora a localização seja vista como um diferencial positivo para parte dos residentes, ainda existem críticas relacionadas à distância de equipamentos e serviços básicos.

A análise desses resultados confirma que a localização dos empreendimentos reúne vantagens e limitações. Para alguns moradores, trata-se de uma escolha estratégica pela tranquilidade e pelo afastamento de áreas centrais mais movimentadas. Já outros ressaltam a necessidade de constantes deslocamentos, seja para resolver questões bancárias, consultas médicas ou simplesmente para acessar mercados e farmácias. Um morador chegou a afirmar que “precisa se deslocar para quase tudo”, enquanto outro ponderou que “a distância existe, mas não compromete o dia a dia” (entrevista realizada em 2025). Dessa forma, a localização mostra-se ambígua: reforça a sensação de exclusividade, mas também exige maior dependência da mobilidade urbana. No que se refere à inserção urbana, os moradores apresentaram percepções ambíguas sobre a localização dos residenciais.

Gráfico 11 – Castanhal. Avaliação da localização dos residenciais fechados. 2025



Fonte: Trabalho de campo (2025).

Enquanto parte a considera estratégica por oferecer tranquilidade e segurança, outros ressaltam a distância de comércios e serviços, o que torna indispensável o uso do automóvel. Relatos como “é preciso se deslocar para quase tudo” convivem com percepções mais positivas, que destacam o conforto e a acessibilidade por carro, revelando que a localização reforça tanto a sensação de exclusividade quanto a dependência de deslocamentos frequentes (entrevista realizada em 2025).

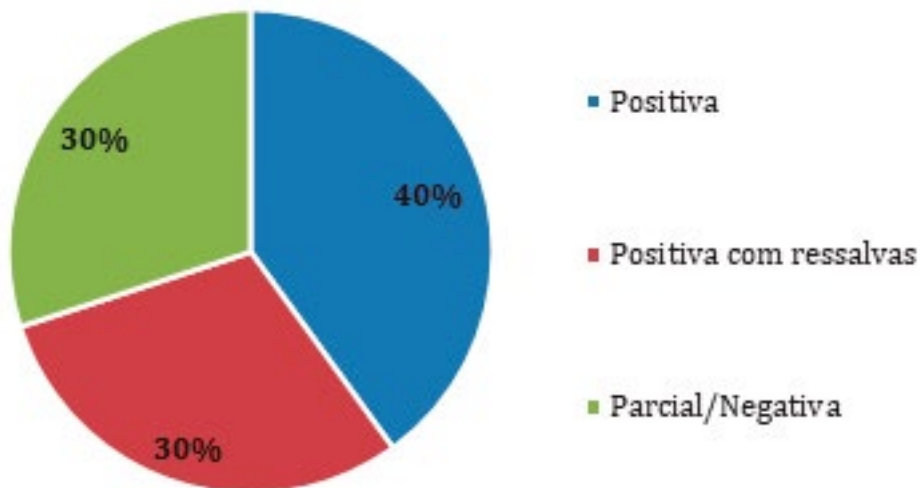
Esse padrão se confirma quando analisados os hábitos de consumo e mobilidade. Muitos moradores relataram idas constantes ao centro para compras, compromissos profissionais ou demandas burocráticas, ainda que alguns concentrem tais atividades em visitas semanais. O comércio local é utilizado por parte dos residentes, mas permanece limitado, funcionando como apoio e não como substituto do centro. Essa dinâmica, como observa Smolka (1987), aponta para uma inserção seletiva na cidade: ao mesmo tempo em que garante distinção, os empreendimentos ampliam a fragmentação urbana e reforçam a dependência da mobilidade individual.

As percepções sobre Castanhal indicam que a expansão dos residenciais acompanha mudanças recentes na cidade, como crescimento urbano, diversificação de serviços e valorização imobiliária, mas também traz impactos negativos, como aumento do trânsito e desigualdade. Para o

futuro, prevalece a expectativa de valorização e consolidação como áreas nobres, associadas à boa qualidade de vida, embora alguns moradores expressem preocupações com especulação imobiliária e ausência de políticas públicas. Essa ambivalência confirma que, apesar de simbolizarem prestígio e exclusividade, os residenciais permanecem condicionados às contradições da urbanização contemporânea (Shimbo, 2016).

Ao discutir o papel dos residenciais fechados no desenvolvimento urbano de Castanhal, as entrevistas revelaram percepções divergentes. O gráfico 12 mostra que 40% moradores consideram os empreendimentos como uma tendência positiva, 30% avaliam como positiva, mas com ressalvas, e outros 30% os classificam como parciais ou mesmo negativos. Esses resultados indicam que, embora esses espaços sejam reconhecidos por parte da população como promotores de qualidade de vida e ordenamento urbano, há também uma preocupação latente com seus efeitos sobre a segregação e o equilíbrio do crescimento da cidade.

Gráfico 12 – Castanhal. Percepção sobre o que os residenciais fechados representam para o desenvolvimento da cidade. 2025



Fonte: Trabalho de campo (2025).

As respostas dos moradores ajudam a qualificar essa ambivalência. Alguns destacaram que os condomínios representam avanços porque “garantem qualidade de vida” e podem “favorecer a organização urbana

em algumas áreas”. Outros ponderaram que os benefícios só ocorrem “se houver integração com o entorno” e “planejamento adequado acompanhado de políticas públicas”. Também surgiram percepções mais críticas, as quais ressaltaram que, apesar de trazerem investimentos e segurança, “podem acentuar desigualdades” ou “criar barreiras sociais” (entrevista realizada em 2025). Dessa forma, os residenciais fechados são vistos simultaneamente como símbolos de modernização urbana e como potenciais agentes de fragmentação socioespacial, reforçando tensões já presentes no tecido urbano de Castanhal.

Essa contradição se evidencia ainda mais quando os moradores avaliam as políticas públicas urbanas. A maioria afirmou perceber uma “desigualdade clara”, marcada pela negligência em relação à periferia e pela concentração de investimentos nas áreas nobres. Depoimentos como “há um abismo entre o que se oferece para o centro e a periferia” e “os bairros populares têm carência de tudo: saúde, saneamento, transporte” expressam a percepção de um modelo de gestão que privilegia áreas valorizadas, onde há maior pressão econômica e presença de empreendimentos de alto padrão. Nesse contexto, os residenciais fechados não apenas se inserem como espaços de distinção, mas também se beneficiam de um padrão desigual de investimentos públicos, o que amplia as distâncias sociais e territoriais já existentes.

Em conjunto, os resultados deste estudo permitem compreender que os residenciais horizontais fechados em Castanhal se configuram como empreendimentos que respondem às demandas de segurança, *status* social e qualidade de vida, mas ao mesmo tempo reproduzem e intensificam processos de autosegregação. Os moradores reconhecem vantagens relacionadas à infraestrutura interna, ao conforto e à valorização imobiliária, mas também apontam limitações, como a distância de serviços e a dependência do automóvel.

Além disso, as avaliações sobre a cidade mostram que, embora haja valorização e novos investimentos, persistem desigualdades na distribuição das políticas públicas, concentradas em áreas nobres e negligentes

em relação às periferias. Assim, os residenciais representam tanto uma aspiração de prestígio e modernidade quanto uma expressão das contradições da urbanização brasileira contemporânea, marcada pela fragmentação socioespacial, pela lógica do capital incorporador e pela ausência de políticas urbanas capazes de promover um desenvolvimento verdadeiramente equilibrado.

Considerações finais

Castanhal vem passando nos últimos anos por rápidas transformações em sua estrutura urbana, que, historicamente concentrou as atividades de comércio e serviços no centro e os grupos de rendas mais elevadas nos bairros do entorno do centro, a exemplo do bairro do Estrela. Uma certa ampliação das atividades de comércio e serviços fora do centro e os novos produtos imobiliários nas bordas do espaço urbano indicam mudanças significativas no ordenamento inicial.

Apesar das bordas da cidade serem espaços muito desiguais e diversos, dois tipos de produtos imobiliários se destacam em Castanhal: os espaços residenciais abertos (loteamentos) e os espaços residenciais horizontais fechados.

Desse modo, a pesquisa reconheceu em Castanhal-PA uma forte dinâmica de expansão urbana, marcada por um crescimento desigual e fragmentado, impulsionado pela produção de espaços residenciais abertos e espaços residenciais horizontais fechados. Essa realidade se afasta da tradicional lógica centro-periferia, mas não reduz as desigualdades socioespaciais, ao contrário, pode até potencializá-las, e se aproxima da lógica de fragmentação do espaço (Sposito e Góes, 2013).

Os agentes da produção imobiliária (incorporadoras) em Castanhal são quase exclusivamente compostos por capitais locais. Apenas uma empresa tem claro porte regional, com empreendimentos em vários municípios do estado do Pará, a Valle empreendimentos, dedicada aos loteamentos.

Os espaços residenciais abertos, localizados nas bordas da cidade, voltam-se a grupos de rendas mais baixas. Embora ofereçam uma alternativa mais acessível, esses empreendimentos criam dificuldades signi-

ficativas em relação à vivência da cidade por seus moradores, por conta das grandes distâncias em relação aos espaços de comércio, serviços e lazer, ampliando as desigualdades socioespaciais.

Por outro lado, os espaços residenciais horizontais fechados voltam-se para grupos com maior poder aquisitivo, buscando oferecer segurança, exclusividade e infraestrutura interna de qualidade para os seus moradores. Entretanto, embora a infraestrutura interna seja de alta qualidade, as áreas do entorno muitas vezes carecem de melhorias significativas, o que evidencia um contraste entre a qualidade do ambiente privado e a realidade do espaço público do entorno.

Esse contraste entre espaços residenciais abertos e espaços residenciais fechados reflete a fragmentação socioespacial da cidade, com áreas centrais concentrando a maior parte dos serviços e infraestrutura, enquanto as bordas enfrentam a sua escassez, o que não é um problema para os moradores dos espaços residenciais horizontais fechados devido sua forte mobilidade, a partir de amplo acesso a automóveis e a existência de vias de qualidade que conectam esses espaços ao centro de Castanhal.

A localização dos espaços residenciais abertos (loteamentos) e os espaços residenciais horizontais fechados nas bordas do espaço urbano de Castanhal reflete uma estratégia dos agentes imobiliários de reduzir os custos de aquisição de terras ao mesmo tempo em que fortalece a fragmentação socioespacial.

Referências

AMARAL, M. D. B; RIBEIRO, W. O. Castanhal (PA): entre a dinâmica metropolitana e a centralidade sub-regional de uma cidade média. **PRACS: Revista Eletrônica de Humanidades do Curso de Ciências Sociais da UNIFAP**, Macapá, v. 9, n. 1, p. 77-105, jan./jun. 2016. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/305454562_CASTANHAL_PA_ENTRE_A_DINAMICA_METROPOLITANA_E_A_CENTRALIDADE_SUB-REGIONAL_DE_UMA_CIDADE_MEDIA . Acesso em: 15 ago. 2025.

BORGES, T. A. **Segurança e moradia**: reflexões sobre a crescente urbanização brasileira. Fortaleza: Editora Universitária, 2013.

BORGES, W. A.; ROCHA, M. M. A compreensão do processo de periferização urbano do brasil por meio da mobilidade centrada no trabalho. **Geografia**, Rio Claro, v. 29, n. 3, p. 383-400, set./dez., 2004. Disponível em: <https://www.periodicos.rc.biblioteca.unesp.br/index.php/ageteo/article/view/936/870> . Acesso em: 20 fev. 2025.

BRASIL. **Lei federal nº 9.785**. Altera o decreto 6.766, parcelamento do solo urbano. Brasília: Presidência da República, Casa Civil, Subchefia para Assuntos Jurídicos, 1999. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19785.htm . Acesso em: 20 jun. 2025.

CAMPOS, P. A. A Dinâmica Imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. **Cadernos do IPPUR/UFRJ**. Rio de Janeiro, n. 3, p. 47-70, 1989. Disponível em: https://ippur.ufrj.br/wp-content/uploads/2016/05/CI_Ano_III_Especial_dez_1989.compressed.pdf . Acesso em: 12 set. 2025.

CARLOS, A. F. A. **A cidade**. São Paulo: Contexto, 2011.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. Rio de Janeiro: Ática, 1989.

ECONODATA. Consulte detalhes de qualquer empresa do Brasil. 2024. Disponível em: <https://www.econodata.com.br/consulta-empresa?searchWord=1531673800130> . Acesso em: 5 out. 2024.

FIGUEIREDO, R. **A nova classe média e os condomínios fechados:** desejos e realidades. São Paulo: Editora Unesp, 2020.

GÓES, E. M. **Loteamentos e a produção da cidade:** entre a norma e a realidade. São Paulo: Annablume, 2008.

GONÇALVES, L. M. Os vazios urbanos como elemento estruturador do planejamento urbano. *In: Open Science Research VII*. Editora Científica Digital, 2022. Disponível em: <https://downloads.editoracientifica.com.br/articles/221010557.pdf>. Acesso em: 5 nov. 2024.

MARICATO, E. **Habitação e cidade**. São Paulo: Atual, 2001.

MARICATO, E. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2011.

PRÉVÔT-SCHAPIRA, M.; PINEDA, R. C. Buenos Aires: la fragmentación en los intersticios de una sociedad polarizada. **Eure (Santiago)**, v. 34, n. 103, p. 73-92, 2008. Disponível em: https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612008000300004. Acesso em: 5 set. 2024.

RIBEIRO, W. O. **Interações espaciais na rede urbana do Nordeste do Pará:** particularidades regionais e diferença de Bragança, Capanema e Castanhal. 365 p. Tese (Doutorado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente. 2017. Disponível em: <https://repositorio.unesp.br/items/c2ec8915-d264-4d1d-9476-14917179fd9c>. Acesso em: 2 out. 2023.

SANTOS, S. S. Uma cidade à venda? Capital imobiliário, poder público e produção do espaço em Florianópolis a partir da década de 1980. **Revista de Desenvolvimento Econômico**, ano XIV, n. 26, Salvador, 2012. Disponível em: <https://revistas.unifacs.br/index.php/rde/article/view/2259>. Acesso em: 12 set. 2024.

SMOLKA, M. O. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, ano II, n. 1, jan./abr., p. 41-78 Rio de Janeiro: UFRJ, 1987. Disponível em: https://ippur.com.br/wp-content/uploads/2016/05/CI_Ano_II_n1_jan-abr_1987.compressed.pdf. Acesso em: 15 fev. 2024.

SHIMBO, L. Z. Sobre os capitais que produzem habitação no Brasil. **Novos Estudos CEBRAP**, n. 105, p. 119-133, 2016. Disponível em: <https://doi.org/10.25091/S0101-3300201600020007>. Acesso em: 24 set. 2025.

SILVA, A. M. **A produção de espaços para autosegregação socioespacial na aglomeração urbana de Araçatuba**. 218. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2022. Disponível em: <https://repositorio.unesp.br/entities/publication/a226f14a-d387-470d-88ac-96284f54ee34>. Acesso em: 25 set. 2025

SPOSITO, E. S.; SPOSITO, M. E. B. Fragmentação socioespacial. **Mercator (Fortaleza)**, v. 19, p. e19015, 2020. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/mercator/a/55sLWtgZ6DSb5h8B7Vymwkv/abstract/?lang=pt> . Acesso em: 21 mar. 2024.

SPOSITO, M. E. B.; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. São Paulo: Editora Unesp, 2013.

VILLAÇA, F. **Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil**. São Paulo: PUC-SP, 1998.

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

YIN, R. K. **Estudo de caso: planejamento e métodos**. 3. ed. Porto Alegre: Bookman, 2005.

5. DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS E DIVISÃO SOCIAL DO ESPAÇO: A PRODUÇÃO DE RESIDENCIAIS HORIZONTAIS ABERTOS E FECHADOS NA CIDADE DE MARABÁ-PA²⁸

**Jouvane Mateus Silva do Nascimento
Leonardo Pantoja Corrêa
Willame de Oliveira Ribeiro**

Introdução

O capital imobiliário possui grande importância na composição das dinâmicas socioespaciais das cidades brasileiras, sobretudo na intensificação dos processos de expansão urbana, valorização fundiária e fragmentação socioespacial. Esses elementos são plenamente observáveis na cidade de Marabá, no sudeste do estado do Pará. A cidade, cortada pelos rios Tocantins e Itacaiúnas, teve sua formação socioespacial e sua estrutura urbana historicamente transformadas por sucessivos ciclos econômicos, por grandes projetos de desenvolvimento regional e pela atuação de agentes públicos, especialmente do Governo Federal, na produção do espaço urbano, conforme apontado por Souza (2015).

Nas últimas décadas, Marabá passou por transformações expressivas associadas à intensificação do mercado imobiliário, materializadas, sobretudo na produção de Loteamentos Residenciais Abertos (LRAs) e Espaços Residenciais Fechados (ERFs)²⁹. Esses empreendimentos expressam novas formas de apropriação do solo urbano, articuladas à lógi-

²⁸ Resultado de pesquisa desenvolvida no âmbito do projeto “Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias - ONDi” (Chamada nº 40/2022 - Linha 3B - Projetos em Rede - Políticas públicas para o desenvolvimento humano e social - Pro-Humanidades 2022, do Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico – CNPq). O presente trabalho foi realizado com apoio do Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq), por meio da bolsa de Iniciação Científica, bem como foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) – Código de Financiamento 001.

²⁹ Optou-se por designar as moradias lançadas e aprovadas em Marabá sob as tipologias de condomínios horizontais e loteamentos fechados como Espaços Residenciais Fechados (ERF), em consonância com a conceituação proposta por Sposito e Góes (2013).

ca de valorização do capital imobiliário, à expansão das redes técnicas e à seletividade locacional, elementos que têm reconfigurado as centralidades e ampliado as desigualdades intraurbanas. Nesse contexto, a análise da dinâmica imobiliária torna-se fundamental para compreender os padrões recentes de urbanização e seus impactos socioespaciais.

A presente pesquisa tem como objetivo analisar a dinâmica do mercado imobiliário em Marabá, com ênfase na produção dos LRAs e dos ERFs, buscando compreender suas lógicas locacionais, agentes produtores, estratégias de valorização e implicações para a estrutura urbana da cidade. Para tanto, articula-se diferentes procedimentos metodológicos: levantamento bibliográfico, análise de bases de dados secundários, técnicas de *webscraping* e trabalho de campo com entrevistas semiestruturadas. O estudo oferece uma interpretação integrada da dinâmica imobiliária marabaense, evidenciando como a atuação do capital imobiliário contribui para a expansão urbana seletiva, a diferenciação socioespacial e a consolidação de novas formas de segregação no cerne de uma cidade média amazônica.

Assim, o artigo está estruturado em quatro seções, além da introdução e considerações finais. A saber: 1) “Aspectos metodológicos da pesquisa”, destinada à discussão sobre a fundamentação metodológica, explanação das bases de dados utilizadas e breve detalhamento dos procedimentos metodológicos; 2) “A dinâmica imobiliária de Marabá”, dedicada à apresentação dos principais agentes atuantes em Marabá e como isso reflete na estruturação da cidade. Ademais, as duas seções seguintes (3 e 4) são dedicadas à apresentação dos principais resultados obtidos durante a realização da pesquisa de campo, sendo 3) “Loteamentos Abertos em Marabá” e 4) “Espaços Residenciais Fechados em Marabá”.

Aspectos Metodológicos da Pesquisa

A abordagem utilizada na pesquisa possui características quantitativas e qualitativas, uma vez que está inserida no Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias (ONDi), ou seja, as investigações de realidades locais, como a dinâmica

imobiliária de Marabá, encaminham a investigações predominantemente de natureza qualitativa, todavia, o esforço de comparação em escala nacional e a utilização de bases de dados secundários atribuem uma natureza quantitativa à pesquisa, corroborando com a possibilidade de compreensão e análise do objeto, conforme Mussi *et al.* (2019).

Quanto aos procedimentos metodológicos da pesquisa, eles foram organizados em três momentos. O primeiro, voltado à fundamentação teórica a partir de levantamento bibliográfico. O segundo momento, dedicado à coleta de dados por meio do levantamento documental sobre produtos imobiliários, agentes da produção imobiliária e tipologias da produção imobiliária em Marabá, com a utilização de diversas fontes (quadro 1).

Quadro 1 – Bases de dados da pesquisa.

Bases e fontes de dados secundários da pesquisa
Ofertas imobiliárias (<i>webscraping</i> – OLX 2023 e 2024 – mensal) ³⁰
IBGE – Censos 1991, 2000, 2010 e 2022
Cadastro Nacional Pessoas Jurídicas (CNPJ Biz e Econodata)
Sítios eletrônicos de construtoras e incorporadoras
Secretarias municipais de Marabá (Desenvolvimento Urbano e Obras)

Fonte: Elaboração própria (2025).

Nota-se que, entre as fontes de dados utilizadas, se destaca o uso da técnica de *Webscraping*, amplamente utilizada nas pesquisas do ONDi. Essa técnica permite a extração automatizada de dados a partir de *websites*, sendo especialmente útil para reunir informações detalhadas, como preços, características de produtos, localização, entre outros dados essenciais para o monitoramento e a análise de objetos de estudo específicos. Após a coleta, os dados são disponibilizados para cada equipe do projeto, que é responsável por selecionar, limpar e ajustar as informações conforme a realidade local.

³⁰ No âmbito do ONDi, o *Webscraping* é utilizado na coleta de dados da plataforma de anúncios e comércio eletrônico OLX, que foi escolhida devido à sua ampla abrangência e à riqueza de informações que oferece sobre o mercado imobiliário.

Por fim, o terceiro momento foi voltado aos trabalhos de campo, com realização de entrevistas semiestruturadas com agentes bem-informados³¹ sobre a dinâmica urbana e os residenciais horizontais abertos e fechados em Marabá. No caso dos LRAs, foram realizadas duas (2) entrevistas com representantes de incorporadoras responsáveis por LRAs localizados nos núcleos urbanos da Cidade Nova e São Félix. Em relação à outra tipologia, foram realizadas duas (2) entrevistas com representantes de incorporadoras de ERFs, localizados nos núcleos urbanos de Nova Marabá e São Félix. Além disso, também foi realizada uma entrevista com um agente vinculado à Superintendência de Desenvolvimento Urbano de Marabá (SDU), responsável por avaliar todos os projetos de construção civil e emitir os alvarás na cidade.

A dinâmica do mercado imobiliário em Marabá

A cidade de Marabá foi marcada, ao longo de seu processo de formação socioespacial, por distintos projetos que influenciaram a configuração de sua estrutura urbana. Nesse contexto, as formas de habitação constituem um elemento central para a compreensão da dinâmica da cidade, com destaque para as moradias horizontais. Observa-se, em Marabá, uma intensa produção dessa tipologia, que se materializa, predominantemente, em dois formatos: LRAs e ERFs.

Vale destacar a relação entre o projeto Aços Laminados do Pará – ALPA e o expressivo crescimento demográfico registrado a partir de 2008, conforme aponta Souza (2015). Acompanhando esse período de crescimento urbano, a dinâmica imobiliária em Marabá passou a atuar com mais força, incorporando novas áreas ao tecido urbano por meio do que Melazzo (1993) denomina de “deslocamento espacial”, estratégia característica do capital imobiliário. Esse movimento se tornou evidente com a produção do ERF Ipiranga Ecoville Premium em 2009 e de LRAs como o Cidade Jardim e o Residencial Paris, ambos lançados em 2010, os quais sinalizam a abertura de uma nova frente de valorização imobiliária na cidade.

³¹ Conforme apontado por Góes e Melazzo (2022), os agentes bem-informados são pessoas que possuem distinto conhecimento sobre as dinâmicas da cidade, que se distanciam do conhecimento dos cidadãos, podendo ser agentes públicos ou ligados à produção imobiliária.

Nos anos posteriores, foram se consolidando diversas construtoras e incorporadoras de abrangência nacional e regional, bem como a constituição e fortalecimento de outros agentes imobiliários locais, conforme indicado no quadro 2.

Quadro 2 – Marabá/PA. Principais Construtoras e Incorporadoras atuantes em Marabá.

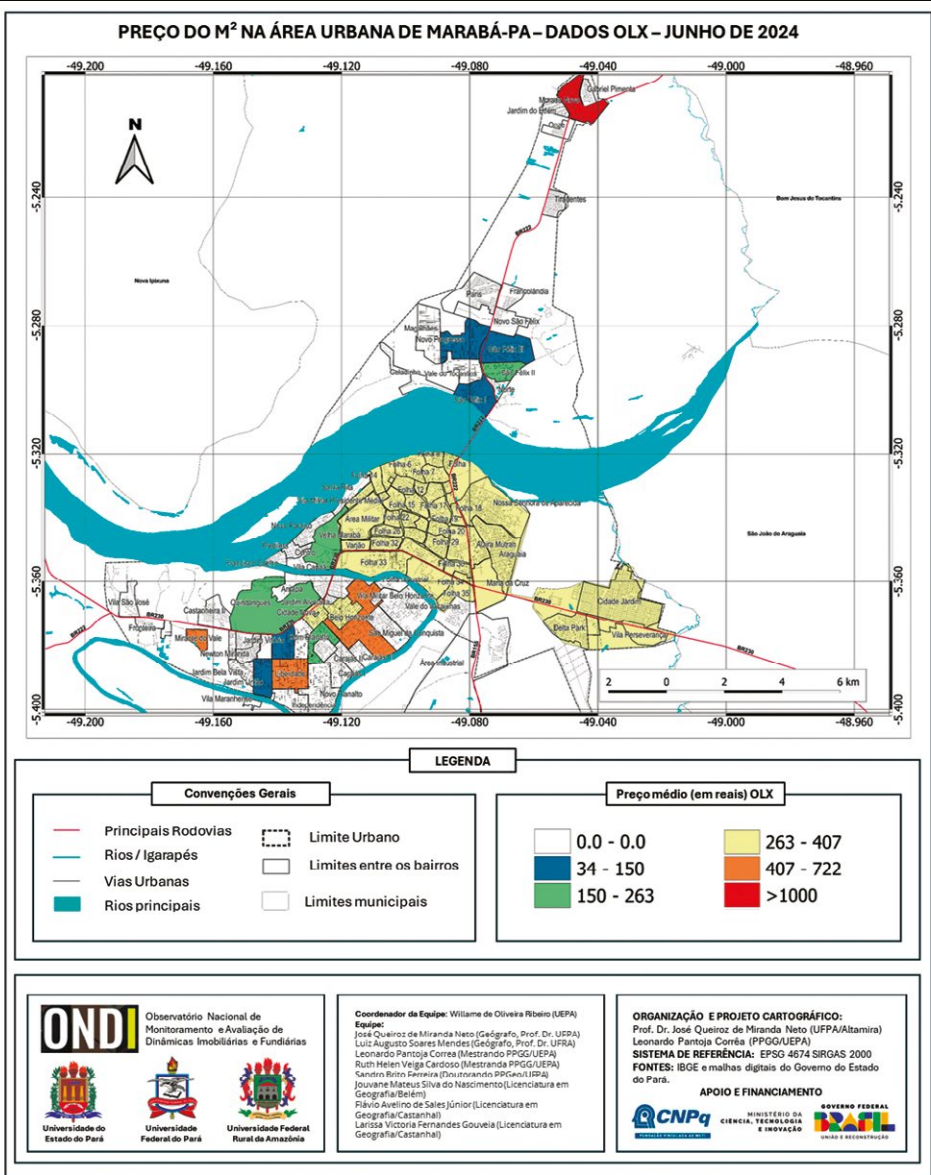
Empresa	Abrangência	Principais produtos	Atuação em Marabá
Água Santa Construtora	Nacional	Loteamentos abertos	Desde 2010
Buriti Empreendimentos	Nacional	Loteamentos abertos	Desde 2010
Construfox Construção e Incorporação	Local	Condomínios verticais	Desde 2009
Construtora Costa do Pará, Ltda	Local	Condomínios verticais	Desde 2013
Delta Ville Empreendimentos Imobiliários	Nacional	Loteamentos abertos	Desde 2011
Direcional Engenharia	Nacional	Condomínios verticais	Desde 2009
HF Engenharia	Regional	Loteamentos abertos	Desde 2010
Mirante Empreendimentos Imobiliários	Regional	Loteamentos privados e Condomínios verticais	Desde 2009
Premium Engenharia Inteligente	Nacional	Loteamentos fechados	Desde 2008
Santorini Construtora Ltda	Local	Edifício condominial	Desde 2023
Síntese Engenharia	Local	Edifício condominial	Desde 2016
Sociedade Técnica de Arquitetura e Engenharia LTDA	Local	Condomínios verticais	Desde 2021
Vetor Construtora e Incorporadora	Regional	Condomínios verticais	Desde 2010
Village Empreendimentos Imobiliários E Construções Ltda	Local	Loteamentos privados e Condomínios verticais	Desde 2011
Araguaia Empreendimento Incorporação E Imobiliária Ltda	Local	Loteamentos abertos	Desde 2009

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento e Controle de Marabá, 2024.
Elaboração própria (2024).

Observa-se que, a partir de 2008, houve a consolidação de uma dinâmica imobiliária mais complexa e diversificada em Marabá-PA, marcada pela atuação simultânea de construtoras e incorporadoras de diferentes escalas (quadro 2). A presença dessas empresas revela a inserção da cidade em circuitos ampliados de valorização do capital imobiliário, sobretudo por meio da produção de loteamentos abertos, fechados e condomínios verticais, associados a períodos de maior crescimento urbano e demográfico (Souza, 2015; Miranda Neto *et al.*, 2025). Essa coexistência de agentes e tipologias evidencia um mercado imobiliário fragmentado, porém articulado, no qual diferentes formas de produção habitacional respondem a segmentos específicos da demanda e reforçam processos de valorização fundiária diferenciados no espaço urbano marabaense.

Essa valorização pode ser exemplificada a partir do preço médio por metro quadrado (m^2) nos principais bairros de Marabá, cujos dados foram obtidos através de coleta e saneamento de informações de ofertas imobiliárias na plataforma digital de vendas OLX, fazendo uso das técnicas de *Web scraping* (Souza, 2022; Ferreira; Melazzo, 2024). Essa relação pode ser observada no mapa 1.

Mapa 1 – Marabá. Preço do metro quadrado na área urbana. 2024



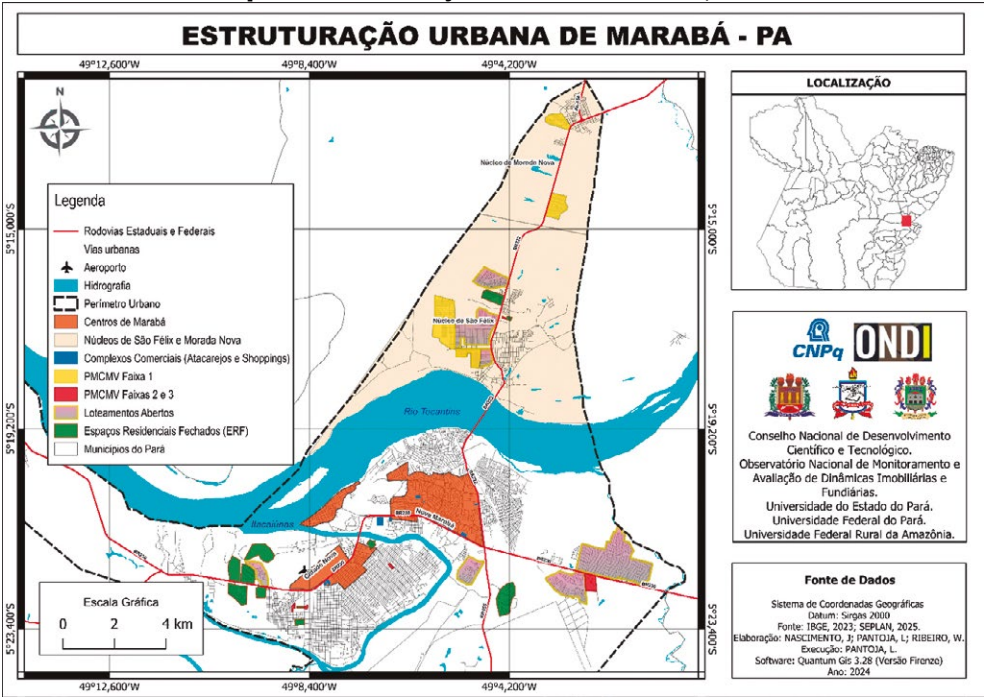
Fonte: Ofertas imobiliárias da OLX, 2024. Compilação e sistematização: ONDi.
Elaboração própria (2025).

O mapa 1 demonstra que o preço do metro quadrado não se distribui de forma homogênea, mas segue uma lógica associada à localização,

à infraestrutura urbana, à acessibilidade e outros fatores. As áreas com valores mais elevados concentram-se em bairros específicos, geralmente mais bem servidos por vias estruturantes, comércio, serviços, equipamentos urbanos e proximidade com centralidades consolidadas. Esses espaços tendem a atrair grandes empreendimentos e segmentos de maior renda, reforçando processos de valorização imobiliária contínua.

Nesse sentido, a dinâmica imobiliária em Marabá expressa tanto uma ampliação quantitativa da produção residencial quanto a intensificação de estratégias capitalistas de apropriação e reorganização do solo urbano, aproveitando-se da maior disponibilidade de terras e menor custo em áreas cada vez mais distantes dos centros urbanos consolidados. Como consequência, verifica-se um processo de reconfiguração da cidade a partir do qual as periferias marabaenses estão se tornando cada vez mais diversificadas, conforme pode-se apreender na visualização do mapa 2.

Mapa 2 – Estruturação urbana de Marabá, 2025



Fonte: Elaboração própria (2025).

O mapa 2 evidencia a lógica espacial que orienta a dinâmica imobiliária e o processo recente de expansão urbana da cidade. Notam-se novas frentes de expansão que se projetam para além dos núcleos urbanos consolidados, sobretudo ao longo dos principais eixos viários, explicitando uma urbanização marcada pela sobreposição de agentes, pela diferenciação socioespacial e pela valorização seletiva do solo urbano.

Loteamentos abertos em Marabá

O espaço urbano marabaense possui características expressivas e de grande relevância para a análise geográfica, sobretudo no que se refere aos processos urbanos contemporâneos. A produção do urbano em Marabá resulta da atuação de agentes reais e concretos, portadores de interesses e contradições que se materializam no espaço da cidade e que, conforme a concepção de Corrêa (2011), devem ser compreendidos como parte de um processo dinâmico de produção do espaço urbano, historicamente construído pela ação de diferentes agentes.

É a partir dessa perspectiva teórica que, nesta seção, se analisa a presença e os efeitos da produção imobiliária em Marabá, com ênfase nos Loteamentos Residenciais Abertos (LRAs). Esses empreendimentos são compreendidos aqui como uma das principais expressões contemporâneas da produção do espaço urbano no município, capazes de revelar importantes lógicas, estratégias e impactos da atuação do setor imobiliário na conformação da cidade.

Os LRAs em Marabá expressam não apenas a significativa atuação do setor imobiliário local, mas também evidenciam a forma como esse agente da produção do espaço urbano se articula diretamente com a cidade e com as modalidades de sua produção. Nesse contexto, com o objetivo de identificar e localizar espacialmente cada LRA, o mapa 3 apresenta os loteamentos analisados no âmbito da investigação empírica, evidenciando suas distribuições no espaço urbano, bem como outros elementos relacionados às estratégias e formas de atuação do setor imobiliário no município.

Mapa 3 – Loteamentos abertos em Marabá, 2025



Fonte: Elaboração própria (2025).

No mapa 3, os empreendimentos imobiliários abertos estão representados pela cor laranja, o que permite visualizar sua distribuição espacial no interior do perímetro urbano de Marabá. Observa-se, inicialmente, a presença desses empreendimentos em distintos setores da cidade, evidenciando os efeitos do processo de expansão imobiliária e, de forma articulada, a incorporação de novas áreas ao tecido urbano, essa dinâmica expressa uma prática recorrente do setor imobiliário, associada à reestruturação da cidade, conforme discutido por Melazzo (2013).

A partir dessa leitura espacial, o estudo identificou os seguintes LRAs: Castanheira Residence, Residencial Morumbi, Delta Park, Cidade Jardim, Residencial Paris, Loteamento Parque Araguaia e Loteamento Novo Progresso, que se estruturam, em grande medida, ao longo dos principais eixos rodoviários, com destaque para a Transamazônica (BR-230), a BR-222 e a PA-155. Esses eixos viários desempenham papel fun-

damental na inserção e na expansão dos empreendimentos imobiliários, orientando a incorporação de novas áreas ao tecido urbano. Nesse contexto, a localização dos loteamentos residenciais abertos evidencia a conformação de dois grandes setores de expansão urbana no município.

O primeiro concentra os loteamentos residenciais abertos Cidade Jardim, Delta Park e Residencial Morumbi, situados no setor sudeste da cidade e mais próximos dos complexos comerciais, representados pelos pontos azuis no mapa 3. De modo semelhante, o Castanheira Residence localiza-se no setor sul de Marabá, em área de expansão urbana situada na margem esquerda do rio Tocantins, no núcleo Cidade Nova.

O segundo setor reúne os loteamentos Residencial Paris, Parque Araguaia e Novo Progresso, localizados nas porções norte e nordeste da cidade, configurando um vetor de expansão mais recente, associado à ocupação de áreas periféricas.

A partir da leitura do mapa 3, que apresenta a localização dos LRAs, é possível compreender a dinâmica pela qual o mercado imobiliário atua na cidade de Marabá, consumindo diferentes porções do espaço urbano, promovendo o alargamento da malha urbana e reproduzindo desigualdades espaciais, uma vez que sua atuação envolve a seleção de áreas destinadas à moradia conforme distintos níveis de renda, expressos nos preços do metro quadrado.

O mapa 1, apresentado anteriormente, retrata o preço do metro quadrado aplicado na área urbana de Marabá. Assim, permite visualizar a variação dos valores fundiários entre as diferentes frações da cidade. Nesse contexto, os loteamentos Cidade Jardim e Delta Park inserem-se em áreas com valores estimados entre R\$ 263 e R\$ 407/m², enquanto os empreendimentos imobiliários Residencial Morumbi e Castanheira Residence localizam-se em setores com preços mais elevados, variando entre R\$ 407 e R\$ 722/m².

A localização desses loteamentos em áreas mais próximas aos núcleos urbanos consolidados, associada à presença de eixos viários estruturantes e à maior disponibilidade de infraestrutura urbana, contribui significativamente para a valorização do solo. Tal condição reflete-se dire-

tamente em preços mais elevados do metro quadrado, sobretudo quando comparados àqueles praticados em áreas periféricas de ocupação mais recente. Em contraposição, os loteamentos situados na porção norte do município, como o Residencial Paris, o Loteamento Parque Araguaia e o Loteamento Novo Progresso, inserem-se nas faixas de menor valorização do solo urbano, com preços que variam aproximadamente entre R\$ 34 e R\$ 150 por metro quadrado.

No que se refere à localização dos LRAs, destaca-se um aspecto de relevância central para a compreensão da estrutura urbana de Marabá: apenas três dos sete empreendimentos analisados apresentam maior nível de integração à cidade no que diz respeito ao acesso a atividades comerciais e à oferta de serviços. São eles: o Loteamento Cidade Jardim, o Loteamento Delta Park e o Residencial Morumbi, conforme representado no mapa 3. Esses empreendimentos encontram-se situados nas proximidades de importantes complexos comerciais, equipamentos públicos e áreas de lazer, possibilitando aos seus moradores maior facilidade de deslocamento para esses espaços, tendo a rodovia Transamazônica (BR-230) como eixo estruturante.

Essas condições evidenciam que tais loteamentos estabelecem uma relação mais ativa e funcional com a cidade, configurando uma dinâmica diferenciada em relação aos demais empreendimentos analisados. Essa diferenciação decorre, sobretudo, da maior proximidade em relação aos serviços urbanos e da possibilidade de consumo mais intenso desses espaços. Tal processo contribui para a conformação de um espaço urbano seletivo, voltado a parcelas específicas da população, expressando uma dissociação entre o espaço produzido e o social, conforme analisam Sposito e Sposito (2020) ao discutirem o processo de fragmentação socioespacial.

Ancorado nas lógicas da reprodução capitalista, o mercado imobiliário em Marabá atua como um dos motores da estruturação da cidade, sendo responsável pela organização do solo urbano. Como compreende Smolka (1987), esse agente produz tanto seus lucros quanto as desigualdades socioespaciais a partir da produção de espaços destinados à moradia. No caso específico dos LRAs, esses empreendimentos operam como

uma mercadoria em expansão no interior da malha urbana de Marabá, sob a atuação das incorporadoras imobiliárias.

Diante desse contexto, o quadro 3 apresenta os empreendimentos abertos identificados na cidade de Marabá, bem como suas principais informações e caracterizações referentes às incorporadoras envolvidas na produção do circuito imobiliário local.

Quadro 3 – Marabá. Empreendimentos imobiliários em formato de espaços residenciais abertos (loteamentos). 2024

Nome	Empresa	Ano de lançamento	Unidades	Padrão Construtivo	Localização
Loteamento Cidade Jardim	Buriti empreendimentos, Master imobiliária	2010-2011	1.722	Alto Padrão	Nova Marabá
Residencial Delta Park	RE Brasil	2009	673	Alto Padrão	Nova Marabá
Castanheira Residence	RE Brasil	2009	430	Alto Padrão	Cidade Nova
Residencial Paris	Água santa construtora ltda	2010	1.672	Baixo padrão	São Félix
Residencial Morumbi	Água santa construtora ltda	2010-2013	1.662	Médio padrão	Nova Marabá
Loteamento Novo progresso	Delta Ville	2005	1.967	Médio padrão	Nova Marabá
Loteamento Parque Araguaia	Araguaia Empreendimentos e Construções Ltda	2012	1.835	Baixo padrão	São Félix

Fonte: Elaborado pelos autores a partir dos dados da Secretaria de Planejamento e Controle de Marabá (2025); Sítio Eletrônico das Construtoras e Incorporadoras (2024).

A análise do quadro 3 evidencia que os loteamentos residenciais abertos em Marabá foram implantados em momentos e em setores distintos da cidade, revelando a diversidade de estratégias adotadas pelas incorporadoras. Observa-se também a concentração de em-

preendimentos de alto padrão nos núcleos Nova Marabá e Cidade Nova, como o Loteamento Cidade Jardim, o Residencial Delta Park e o Castanheira Residence, com os quantitativos de unidades distintos e a uma localização mais próxima de áreas consolidadas e dotadas de infraestrutura urbana.

Nesse viés, em contraste, os loteamentos de médio e baixo padrão, como Residencial Paris, Loteamento Parque Araguaia e Novo Progresso, apresentam maior quantidade de unidades e localizam-se predominantemente no núcleo São Félix e em áreas mais afastadas da cidade e com fragilidades dos equipamentos infraestruturais urbanos.

Desse modo, ficam expostos os efeitos desiguais da urbanização contemporânea, destacando a diferenciação locacional entre os loteamentos localizados no bairro de São Félix e os situados na Nova Marabá. O distanciamento do centro e das estruturas urbanas principais explicita elementos inerentes à urbanização contemporânea e sua articulação ao processo de fragmentação socioespacial, conforme Sposito e Sposito (2020).

Os espaços produzidos a partir dessas incorporadoras destacam a inserção do capital imobiliário e sua importância na cidade, todas as empresas apresentadas no quadro 3 atuam como comercializadora de LRAs, responsáveis por vender apenas os lotes disponíveis para a construção, oferecendo uma rede de infraestrutura básica, como asfaltamento, água encanada e iluminação pública. Nesse sentido, verifica-se, nesta lógica, uma atuação em circuito de ações no qual “os capitais incorporadores [...] assumem o controle econômico do processo de produção da moradia, definindo as características da mercadoria produzida, sua demanda potencial, estratégias de realização (venda), localização e etc.”, segundo Abramo (1989, p. 48).

Ainda que o processo de fragmentação socioespacial se manifeste de forma mais intensa em espaços metropolitanos, seus efeitos também se fazem presentes em outras realidades urbanas, como as cidades médias. Trata-se de um processo difuso na dinâmica da urbanização, que se expressa em diferentes espaços urbanos. É sob essa ótica que se insere a cidade média de Marabá, marcada pela expansão imobiliária em sua

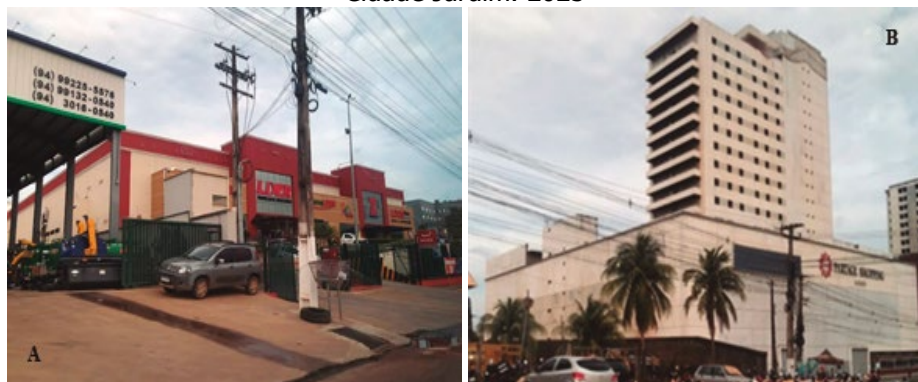
área urbana. Embora esse processo ocorra de maneira gradual, a realidade dos loteamentos localizados no núcleo São Félix, quando comparada àqueles situados em Nova Marabá, evidencia características que dialogam com as análises de Prévôt-Schapira e Pineda (2008), especialmente no que se refere às desigualdades no acesso e na circulação pelos centros urbanos condicionadas por aspectos sociais e econômicos.

Os LRAs em Marabá inserem-se nessa lógica de diferenciação no acesso à cidade, contribuindo para o aprofundamento das desigualdades intraurbanas. Os loteamentos Cidade Jardim, Residencial Delta Park e Residencial Morumbi apresentam, em razão de sua localização geográfica, condições mais favoráveis de acesso ao conjunto da cidade, além de estarem articulados a eixos rodoviários de intenso fluxo. Essa condição possibilita a proximidade com equipamentos como *shopping centers*, áreas de lazer e espaços comerciais, elementos estratégicos para a valorização e a comercialização dos lotes nesses empreendimentos.

Conforme relatado por representante da Buriti Empreendimentos, incorporadora responsável pelo Loteamento Cidade Jardim, em entrevista concedida em janeiro de 2025, “o Loteamento Cidade Jardim se torna bastante acessível na medida em que está próximo a serviços como shopping, escolas, farmácias e posto de gasolina, fatores que facilitam sua escolha”. Tal afirmação evidencia a centralidade da acessibilidade e da oferta de serviços urbanos como critérios determinantes na produção e no consumo do espaço residencial.

Essas redes de serviços, localizadas no entorno dos loteamentos, desempenham papel fundamental na estratégia de comercialização dos empreendimentos imobiliários, uma vez que a lógica de implantação desses produtos busca mantê-los conectados aos principais elementos estruturadores da cidade. Conforme analisa Ventura Neto (2012), esses serviços podem ser compreendidos como segmentos da aglomeração urbana, tornando-se peças-chave na dinâmica do mercado imobiliário. Nesse sentido, a figura 1 ilustra a intensa atividade de serviços na cidade, destacada pela representante da incorporadora como um dos fatores centrais para a valorização e atratividade dos empreendimentos analisados.

Figura 1 – Marabá. Complexos comerciais e de consumo próximos ao loteamento Cidade Jardim. 2025



Fonte: Trabalho de campo, janeiro (2025).

Outro eixo estruturante que viabiliza e valoriza a localização do Loteamento Cidade Jardim é a BR-230, a qual possibilita ao empreendimento acesso facilitado às áreas centrais da cidade e aos principais complexos comerciais. Essa condição contribui para a sua valorização e para a dinamização de sua comercialização ao reforçar a posição privilegiada do loteamento no espaço urbano, uma vez que apresenta elevada fluidez de deslocamento e acesso aos serviços ofertados pela cidade.

Além da presença dessas redes estruturantes, o Loteamento Cidade Jardim (figura 2) conta com outros mecanismos de atração voltados à sua comercialização. Entre as estratégias comumente adotadas pelas incorporadoras, destaca-se o parcelamento dos lotes em prazos extensos. Conforme relatado em entrevista, “o parcelamento pode ser feito em até 240 vezes e sem consulta aos sistemas de crédito” (trecho adaptado da entrevista concedida pela representante da Buriti Empreendimentos, incorporadora responsável pelo Loteamento Cidade Jardim, em janeiro de 2025).

Figura 2 – Marabá. loteamento Cidade Jardim. 2025



Fonte: Trabalho de campo, janeiro (2025).

É possível identificar um ponto de confluência entre a produção do espaço urbano e as ações do mercado imobiliário à medida que se observa a produção e a expansão de lotes concebidos como mercadorias inseridas nas lógicas de mercado. Nesse contexto, a terra urbanizada e os lotes constituem a base da atuação dos agentes imobiliários, conforme destaca Ventura Neto (2012).

Desta forma, as práticas desenvolvidas pelas incorporadoras manifestam-se no espaço urbano de Marabá, produzindo implicações socioespaciais significativas, sobretudo no que se refere ao processo de fragmentação. O espaço urbano marabaense passa a apresentar lotes com configurações socioespaciais díspares em diferentes porções da cidade, seja em relação ao padrão construtivo, seja quanto às localizações geográficas, envolvendo aspectos que condicionam de forma desigual o acesso e a circulação da população.

Ao comparar as condições ofertadas pelo Loteamento Cidade Jardim, caracterizado por elevados valores de comercialização dos lotes e por sua articulação com redes de serviços e comércio em seu entorno, com aquelas observadas no Loteamento Residencial Paris (figura 3), torna-se evidente a presença de enclaves econômicos e sociais associados ao processo de fragmentação socioespacial.

Localizado no núcleo São Félix, na porção norte da cidade e além da margem do rio Tocantins, conforme indicado no mapa 3, o Loteamento

Residencial Paris possui acesso principal pela BR-222, além de conexões secundárias pela rodovia PA-150. Embora o empreendimento disponha dessas redes técnicas de conexão com a cidade, observa-se um elevado grau de distanciamento em relação às atividades centrais de Marabá, o que expressa as dificuldades de articulação na estrutura urbana. Tal condição é constituída pela distância do loteamento em relação aos principais complexos comerciais, como atacarejos e *shopping centers*, limitando o acesso cotidiano a esses equipamentos urbanos.

Figura 3 – Marabá. loteamento Residencial Paris. 2025



Fonte: Trabalho de campo, janeiro (2025).

À medida que se desenvolve a urbanização contemporânea, irradiam-se diversos processos socioespaciais, sobretudo nas periferias brasileiras, assumindo distintas formas e intensidades. Nesse contexto,

destaca-se o processo de fragmentação socioespacial, plenamente inserido nessa dinâmica, com suas particularidades e características, conforme analisam Sposito e Sposito (2020). É possível, ainda, compreender as cidades a partir de um caráter dual, como propõe Navez-Bouchanine (2002), ao indicar que, à medida que determinados setores da cidade concentram privilégios, instauram-se cortes e oposições espaciais, evidenciando a coexistência de espaços desiguais. É sob essa perspectiva que se inserem os loteamentos analisados, os quais, embora compartilhem a mesma cidade, apresentam condições de acesso aos serviços urbanos de forma contrastante, aproximando-se das interpretações teóricas anteriormente destacadas.

O Loteamento Residencial Paris dispõe de redes básicas de infraestrutura fornecidas pela incorporadora, ainda que de maneira precária quando comparadas àquelas observadas no Loteamento Cidade Jardim. Outro aspecto relevante refere-se ao volume de lotes comercializados: o empreendimento conta com um total de 1.672 lotes, dos quais restavam aproximadamente 420 no momento da entrevista. O loteamento em questão apresenta uma característica marcante associada ao distanciamento espacial, conforme exposto no mapa 3, trata-se do empreendimento mais afastado dos principais fluxos urbanos da cidade de Marabá, indicando uma separação em relação à dinâmica urbana, tanto do ponto de vista espacial quanto social.

Ainda que o Loteamento Residencial Paris apresente uma localização desfavorável no que se refere à inserção na vida urbana da cidade, algumas estratégias são adotadas pelas incorporadoras como forma de facilitar e ampliar a comercialização dos lotes. Conforme destacado em entrevista, “não realizamos consultas aos sistemas SPC-Serasa e trabalhamos com parcelamentos em até 240 vezes, o que se apresenta como uma alternativa positiva” (trecho adaptado da entrevista concedida pela representante da Água Santa Construtora, responsável pelo Loteamento Residencial Paris, em janeiro de 2025). Tal estratégia amplia as possibilidades de venda e contribui para a manutenção da demanda pelo empreendimento.

Os LRAs em Marabá demonstram a centralidade da atividade imobiliária na produção do espaço urbano, fortemente orientada por interesses econômicos. À medida que os lotes são comercializados para futuras edificações, reproduzem-se as lógicas de circulação e valorização do capital imobiliário, expandindo progressivamente a atuação desse agente na cidade, conforme apontam Carlos, Volochko e Pinto (2015), ao analisarem a cidade como espaço de concentração de múltiplas atividades. Nesse sentido, destacam-se dois aspectos centrais: de um lado, a expansão física da cidade; de outro, as características das incorporadoras e suas formas de atuação.

Considerando as análises realizadas sobre a expansão urbana associada aos LRAs, ressalta-se a atuação das incorporadoras como agentes promotores desses espaços. É importante destacar o “ciclo de vida” das áreas urbanas, que se encontram em constante transformação, impulsionando uma dinâmica imobiliária extensiva. As incorporadoras assumem papel central nesse processo, ao promoverem a intensificação da construção de moradias e, conseqüentemente, a criação de novas demandas imobiliárias, conforme aponta Abramo (1989).

É no contexto das transformações do espaço geográfico de Marabá que atuam as incorporadoras, especialmente no que se refere à produção de moradias. Destaca-se, ainda, a escala de atuação desses agentes, uma vez que se trata de empresas de alcance nacional, com atuação em diferentes estados brasileiros, articulando estratégias amplas de produção do espaço. Como observa Smolka (1987, p. 49), “assim, entende-se a atuação do capital incorporador como aquele que se valoriza (e se expande) ao tentar assumir o controle do processo pelo qual rendas fundiárias são criadas e apropriadas”.

Em decorrência da atuação do mercado imobiliário em Marabá, compreende-se a relação entre habitação e expansão urbana como um processo desigual e intenso, marcado pela presença expressiva desse agente na produção do espaço urbano. A lógica imobiliária, ao se materializar, carrega em suas bases a diferenciação espacial, produzindo, conforme Smolka (1987), o aprofundamento das desigualdades na estrutura

urbana. Nesse contexto, o processo de fragmentação socioespacial destaca-se nas configurações urbanas da cidade, uma vez que, à medida que os LRAs são implantados, se produzem cisões no espaço urbano, expressas nas desigualdades de circulação e de acesso aos serviços urbanos.

Espaços residenciais fechados em Marabá

Em Marabá, a expansão dos espaços residenciais fechados está diretamente ligada aos eixos rodoviários e à valorização fundiária, refletindo transformações urbanas significativas. O fenômeno da autoss segregação, impulsionado por parcelas de maior renda, reforça desigualdades socioespaciais e pressiona o poder público a ajustar normas de planejamento.

Nos últimos anos, predominam empreendimentos de médio e alto padrão, evidenciando a busca por segurança, *status* e comodidade, ao mesmo tempo em que aprofundam os contrastes entre bairros populares e enclaves fortificados. Esse crescimento acelerado, especialmente desde 2009, insere Marabá em um contexto mais amplo de cidades médias brasileiras que enfrentam o avanço da segregação socioespacial, questão que será abordada adiante.

Tomando como referência apenas os espaços residenciais fechados, constata-se que, a partir de 2009, doze empreendimentos foram implantados na cidade de Marabá, considerando que alguns destes estão em fase de finalização das obras. Magrini (2013) destaca que o aumento constatado no número de espaços residenciais fechados nestas cidades faz “com que consideremos os loteamentos fechados como novos conteúdos que marcam a experiência contemporânea de apropriação das cidades” (Magrini, 2013, p. 258).

O quadro 4 apresenta a localização dos principais espaços residenciais fechados de Marabá, apontando as áreas de expansão já consolidadas e as regiões que concentram maior número de condomínios e loteamentos. Essa disposição espacial, ao mesmo tempo em que se articula com a expansão do perímetro urbano, sinaliza a presença de arranjos políticos e econômicos que facilitam a incorporação de terras e a formação de enclaves autônomos. Por conseguinte, torna-se essen-

cial examinar como essas dinâmicas dialogam com as políticas urbanas vigentes e quais desafios emergem para a gestão do território no plano diretor municipal.

Quadro 4 – Marabá. Empreendimentos imobiliários aprovados em formato de ERF. 2024

Nome	Empresa	Ano de lançamento	Forma de Aprovação	Unidades	Padrão Construtivo	Localização
Condomínio Ipiranga Ecoville Premium	Premium Engenharia Inteligente	2009	Loteamento	787	Alto Padrão	Zona de Expansão da Nova Marabá
Condomínio Green Village	MRC construtora e incorporadora	2010	Condomínio Horizontal	s.i.	Alto Padrão	Núcleo Cidade Nova
Condomínio Park Cidade Nova	Construtora Costa do Pará, Ltda	2019	Condomínio Horizontal	593	Alto Padrão	Núcleo Cidade Nova
Condomínio Mirante do Vale	Mirante Empreendimentos Imobiliários	2010	Cond. Horizontal – Faixa 2 PMCMV	76	Médio padrão	Zona de Expansão da Cidade Nova
Condomínio Mirante Ville	Mirante Empreendimentos Imobiliários	2017	Loteamento	673	Alto Padrão	Núcleo de São Félix
Condomínio Mirante Village	Mirante Empreendimentos Imobiliários	2017	Cond. Horizontal – Faixa 2 PMCMV	36	Médio padrão	Zona de Expansão da Cidade Nova
Condomínio Mirante Riviera	Mirante Empreendimentos Imobiliários	2019	Loteamento	595	Alto Padrão	Núcleo Cidade Nova
Condomínio Mirante Prime	Mirante Empreendimentos Imobiliários	2019	Condomínio Horizontal	30	Alto Padrão	Núcleo de São Félix

Condomínio Mirante River Beach	Mirante Empreendimentos Imobiliários	2021	Loteamento	535	Alto Padrão	Núcleo Cidade Nova
Condomínio Mirante Boulevard	Mirante Empreendimentos Imobiliários	2021	Condomínio Horizontal	173	Alto Padrão	Núcleo Cidade Nova
Condomínio Mirante Park	Mirante Empreendimentos Imobiliários	2023	Loteamento	530	Alto Padrão	Núcleo Cidade Nova
Condomínio Village do Sol	Village Empreendimentos Imobiliários e Construções Ltda	2022	Condomínio Horizontal	50	Alto Padrão	Núcleo Cidade Nova

Fonte: Elaborado pelos autores a partir dos dados da Secretaria de Planejamento e Controle de Marabá, 2025; Sítio Eletrônico das Construtoras e Incorporadoras (2024).

Verifica-se uma concentração de empreendimentos nos núcleos da Cidade Nova (a sudoeste), na área de expansão da Nova Marabá (a sudeste) e nos núcleos de São Félix e Morada Nova (a norte). No total, a cidade abriga 12 espaços residenciais fechados, sendo cinco loteamentos e sete condomínios horizontais. A distribuição desses empreendimentos reflete a dinâmica de expansão urbana e a valorização de áreas estratégicas, especialmente próximas a grandes vias de circulação.

Na porção sudoeste da cidade, estão localizados nove espaços residenciais fechados, a maioria às margens da rodovia Transamazônica: Green Village, Park Cidade Nova, Mirante Village, Mirante Riviera, Mirante do Vale, Mirante River Beach, Mirante Boulevard, Mirante Park e Village do Sol. A norte, há dois empreendimentos, Mirante Prime e Mirante Ville, enquanto a sudeste encontra-se apenas um, o pioneiro na cidade, Ipiranga Ecoville Premium. O núcleo da Cidade Nova, especialmente sua área de expansão a sudoeste, consolida-se como o principal espaço de autoss segregação na cidade.

A observação empírica desse fenômeno, notadamente capturado em análises de autores como Sposito (2011) e Botelho (2007), revela uma nova lógica de ocupação que desestrutura o par clássico centro-periferia, pois combina moradias de alto padrão em zonas antes marginalizadas, implicando demandas de infraestrutura e serviços que, muitas vezes, superam a capacidade de resposta imediata do poder público, conforme observa-se na figura 4.

Figura 4 – Marabá/PA. Mirante Riviera. 2024



Fonte: Trabalho de campo, julho (2024).

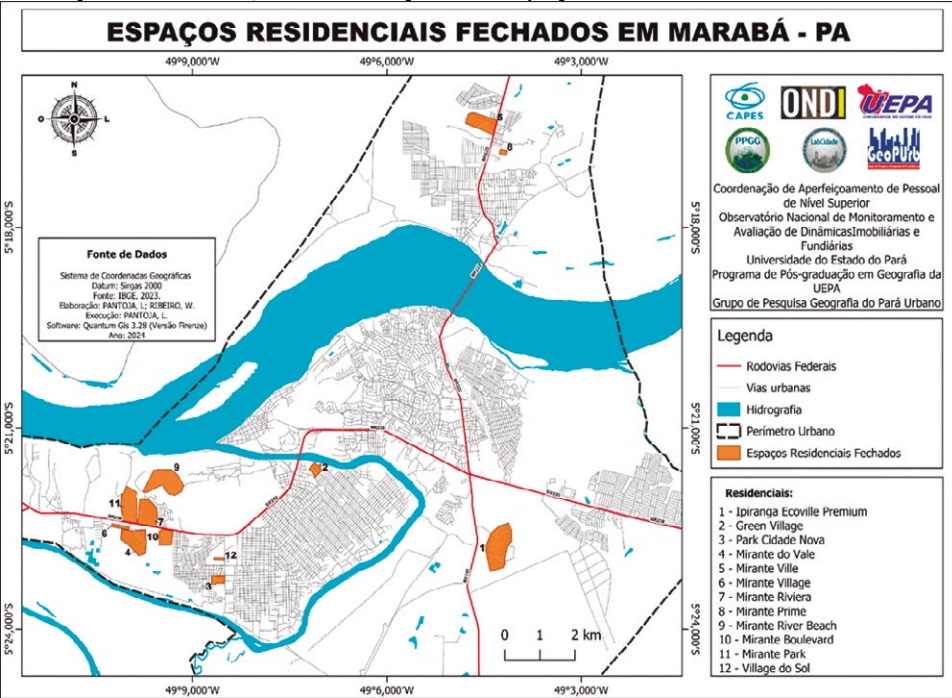
Durante os trabalhos de campo, foi possível observar que a localização desses empreendimentos revela sua implantação em áreas afastadas dos três principais centros de Marabá, situando-se próximos a grandes vias de circulação e aos principais eixos rodoviários interurbanos. Como se trata de áreas mais distantes dos centros urbanos consolidados, é possível identificar a contrastante paisagem na figura 4, cuja imagem A representa o Pórtico de entrada de um condomínio horizontal, enquanto em B, a menos de 100 metros, próximo à BR-230, é identificada uma área precária em infraestruturas como saneamento básico, pavimentação regular e sinalização.

Vale ressaltar que o trecho da rodovia BR-222, que atravessa a cidade no sentido norte-sul, abriga, atualmente, três espaços residenciais fechados, todos empreendimentos recentes e de alto padrão: Mirante

Ville, Mirante Prime³² e Ipiranga Ecoville Premium. Já na rodovia Transamazônica (BR-230), há a presença de seis espaços residenciais fechados, evidenciando a concentração desses empreendimentos ao longo dos principais eixos rodoviários da cidade.

A espacialização dos ERFs no espaço de Marabá pode ser visualizada por meio do mapa 4. Nessa representação, os empreendimentos estão marcados na cor laranja, acompanhados de seus respectivos números, que indicam os nomes dos empreendimentos implantados na cidade.

Mapa 4 – Marabá/PA. Localização dos espaços residenciais fechados. 2025



Fonte: Elaboração própria (2025).

Analisando o mapa 4, é possível observar que todos os espaços residenciais fechados, tanto os loteamentos quanto os condomínios horizontais, estão integrados à malha urbana de Marabá, sem explícitas discontinuidades territoriais.

³² Durante a pesquisa, observou-se que muitos dados estavam conflituosos com os registrados pela Secretaria Municipal de Planejamento, um destes exemplos é o registro do condomínio Mirante Prime como Residencial Granville.

A disposição dos loteamentos e condomínios fechados em Marabá evidencia um movimento de dispersão que não se limita a setores centrais ou consolidados, pelo contrário, atinge áreas periféricas e, por vezes, pouco dotadas de equipamentos urbanos, reiterando a premência de compreender os interesses (públicos e privados) que embasam essa expansão. Essa escolha de localização reforça tanto a integração operacional desses enclaves ao restante da malha urbana quanto a tendência de novos investimentos imobiliários serem direcionados a zonas onde se pode obter maior valorização.

Embora a lógica tradicional oponha um centro rico a uma periferia pobre, Sposito (2011) salienta que a proliferação de espaços fechados subverte essa dicotomia, apontando que atualmente, grandes condomínios e loteamentos luxuosos se instalam em zonas até então ocupadas por populações de renda inferior, mas sem gerar integração efetiva, pois as barreiras físicas convertem a proximidade territorial numa mera coincidência cartográfica, diante de um isolamento intencional de moradores com maior poder aquisitivo.

Ao questionar um representante da Construtora A sobre a expansão dos condomínios horizontais e loteamentos fechados em Marabá, ele afirmou de maneira contundente que:

Hoje você consegue comprar a moradia por R\$ 350 ou 400 mil. 'Por quê?' Porque existe um mercado, é investimento por parte de quem compra e por parte de quem produz. Você pode me dizer que é caro, mas tem gente que compra, e não falta gente pra isso, sabe? Quando as coisas ficam difíceis, sempre tem maneiras de facilitar: compra parcelada, financiamento, facilidade de crédito.

De maneira semelhante, um representante da Construtora B afirmou que se tratava de aproveitar as oportunidades do mercado e da vontade de criação de Sociedades de Propósito Específico (SPE), relatando que “os empreendimentos são alocados conforme o grupo proprietário cede as terras para a construtora fazer todo serviço de terraplanagem, saneamento, lotes e comercialização”, deixando de

modo evidente a atuação dos proprietários de terra e das incorporadoras ao trabalhar com a modalidade de SPE para viabilizar os projetos imobiliários.

Em outro momento, durante a entrevista com uma agente da Superintendência de Desenvolvimento Urbano de Marabá (SDU), ela reconheceu que esses empreendimentos estão localizados em áreas de baixo fluxo e circulação da maioria da população, apontando que

Talvez a questão de ônibus dificulta um pouco porque tu tem que lançar mais linha pra lá. Só que como [a cidade de Marabá] cresce muito devagar, como a ocupação vai se dando devagar, então tu não vê essa demanda tão grande com relação a isso. Até porque a pessoa que compra uma casa no loteamento [...] dificilmente ela não tem o meio de transporte. Ela mora lá, mas tem um carro, entendeu? Porque aquilo ali, ela já tá se programando pra sair do aluguel, pra ter outra coisa.

Esse trecho da agente da SDU evidencia a relação entre a localização dos novos empreendimentos residenciais e a infraestrutura de transporte urbano em Marabá, haja vista que a narrativa se apresenta excludente ao delimitar certos espaços da cidade a quem possui condições e/ou veículo particular. Esse padrão reforça a tendência de segregação socioespacial, uma vez que os ERFs acabam sendo ocupados predominantemente por grupos que conseguem arcar com os custos da mobilidade individual, enquanto a ausência de uma demanda significativa dificulta a expansão e melhoria das linhas de transporte coletivo na cidade.

Em um outro momento, a representante da Superintendência destaca as áreas de maior interesse do mercado imobiliário e, consequentemente, dos ERFs, conforme o trecho seguir:

Desde quando eu iniciei aqui (há oito anos), nós tivemos muitos empreendimentos de longe e de condomínios fechados sendo feitos. E uma coisa que a gente percebe é o interesse do próprio investidor no mercado imobiliário. O investidor não quer fazer mais uma casa pra vender. Ele quer

comprar uma área grande pra fazer várias casas, porque ele sabe que vai vender. O mercado taxa, mesmo que os juros estejam altos, mesmo que não estejam tão fáceis, mas aumentou muito [a comercialização]. E com o plano diretor, a gente consegue organizar isso de forma que não traga prejuízo para o município. Porque, se eu coloco um loteamento fechado, um condomínio fechado lá na Cidade Nova ou São Félix, ele é na margem da rodovia. [...] Tudo que é feito aqui, a gente vai sempre tentando adequar de forma que não se tenha prejuízo nem pro empreendedor, nem pro município e muito menos pro contribuinte.

Nesse sentido, os depoimentos dos representantes das empresas e da representante do poder público indicam que as áreas ao norte – englobando os Núcleos de São Félix e Morada Nova – e aquelas ao sudoeste, próximas à rodovia Transamazônica, emergem como vetores prioritários de crescimento para os espaços residenciais fechados. Tal expansão não ocorre por acaso, pois coincide com a busca de setores do mercado imobiliário por zonas com potencial de valorização e facilidade de acesso às vias principais de circulação. Essa escolha nem sempre se alinha com o interesse coletivo, gerando divergências entre os agentes do espaço urbano.

Desta forma, quando se discute a segregação e a fragmentação socioespacial, torna-se imperativo observar em que medida os empreendimentos de alto padrão podem estabelecer fronteiras rígidas em meio a bairros de menor renda, haja vista a presença de muros e sistemas de segurança com acesso controlado. Isso aponta para o que Miranda *et al.* (2025) destacam como uma redução na escala da desigualdade, migrando da lógica pericentral para a lógica fragmentária, alcançando os níveis da vizinhança.

Considerações finais

A análise da dinâmica imobiliária de Marabá evidencia que a produção recente do espaço urbano tem sido fortemente orientada por estratégias de valorização fundiária e de expansão seletiva, conduzidas por agentes imobiliários de diferentes escalas e amparadas por condições históricas e estruturais próprias da formação socioespacial da cidade.

Observou-se que a consolidação do mercado imobiliário local, sobretudo a partir de 2008-2009, representa um aumento quantitativo de empreendimentos, bem como a intensificação de uma lógica de produção urbana marcada pela mercantilização da terra, pelo deslocamento espacial de frentes de valorização e pela diferenciação intraurbana, fenômenos que se materializam tanto nos LRAs quanto nos ERFs.

No caso dos LRAs, explicita-se uma urbanização orientada por oportunidades de mercado mais do que por diretrizes de planejamento. A proximidade com eixos rodoviários e com áreas de comércio e serviços, especialmente na Nova Marabá e na Cidade Nova, funciona como elemento decisivo de valorização, favorecendo empreendimentos de médio e alto padrão e reforçando desigualdades de acesso aos bens urbanos. Em contrapartida, loteamentos localizados em São Félix tendem a apresentar maior distanciamento das centralidades e menor inserção na malha de equipamentos urbanos, o que aprofunda a experiência cotidiana de segregação, ainda que formalmente permaneçam integrados ao perímetro urbano.

Quanto aos ERFs, verificou-se um padrão de implantação concentrado em áreas de expansão e ao longo dos principais corredores viários (BR-230 e BR-222), confirmando que as rodovias operam como infraestruturas estruturantes da urbanização contemporânea marabaense. Esses empreendimentos, em sua maioria de médio e alto padrão, expressam tendências típicas de cidades médias brasileiras, nas quais a autosegregação e a busca por segurança, *status* e controle do entorno reconfiguram a lógica tradicional centro-periferia, produzindo proximidades territoriais sem integração social efetiva. Assim, ainda que os ERFs não gerem descontinuidades evidentes na malha urbana, sua presença reforça fronteiras simbólicas e materiais através de muros, controle de acesso e seletividade social, contribuindo para a fragmentação socioespacial.

Do ponto de vista metodológico, a inserção da pesquisa no ONDi e o uso combinado de dados secundários (IBGE, registros municipais e bases empresariais) com *webscraping* de ofertas imobiliárias na OLX demonstraram grande potencial analítico para captar tendências de preços, padrões locacionais e características dos produtos imobili-

liários, ampliando a capacidade de monitoramento contínuo das dinâmicas imobiliárias locais. A articulação com entrevistas e trabalho de campo permitiu qualificar a leitura dos dados, evidenciando estratégias de comercialização como parcelamentos extensos e flexibilização de exigências de crédito e justificativas locacionais mobilizadas pelos próprios agentes do mercado.

Referências

ABRAMO, P. A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, n. 3, p. 47-70, 1989. Disponível em: https://ippur.ufrj.br/wp-content/uploads/2016/05/CI_Ano_III_Especial_dez_1989.compressed.pdf. Acesso em: 20 jan. 2025.

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; FAPESP, 2007. 316 p.

CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; PINTO, I. (Org.) **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015. 272 p.

CORRÊA, R. L. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (Org.) **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011. p. 41-51.

FERREIRA, J. V. S.; MELAZZO, E. S. Uma geografia da securitização imobiliária e suas múltiplas dimensões espaço-temporais. **Confins** [Online], 65, 2024. Disponível em: <http://journals.openedition.org/confins/60484>. Acesso em: 6 de mar. 2025.

GÓES, E. M.; MELAZZO, E. S. (Org.) **Metodologia de pesquisa em estudos urbanos**: procedimentos, instrumentos e operacionalização. Rio de Janeiro: Consequência, 2022. 452 p.

MAGRINI, M. A. **Vidas em enclaves**. O imaginário das cidades inseguras e fragmentação socioespacial em contextos não metropolitanos. 2013.

488f. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente. Disponível em: <https://repositorio.unesp.br/entities/publication/adcb7b0a-6d-24-429b-9657-1b060b3fb637>. Acesso em: 1 fev. 2026.

MELAZZO, E. S. **Mercado imobiliário, expansão territorial e transformações intraurbanas**: o caso de Presidente Prudente-SP. 1993. 150f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (IPPUR), Universidade Federal do Rio de Janeiro, 1993.

MELAZZO, E. S. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil. **Mercator**, Fortaleza, v. 12, n. 2, 2013, p. 29-40.

MIRANDA NETO, J. Q.; PANTOJA, L; MENDES, L. A. S.; RIBEIRO, W. O. Das periferias às bordas heterogêneas: repercussões da produção imobiliária recente em espaços urbanos complexos da Amazônia paraense. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [S. l.], v. 27, n. 1, 2025. DOI: 10.22296/2317-1529.rbeur.2025. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/7716>. Acesso em: 01 set. 2025.

MUSSI, R. F. F; MUSSI, L. M. P. T; ASSUNÇÃO, E. T. C; NUNES, C. P. Pesquisa Quantitativa e/ou Qualitativa: distanciamentos, aproximações e possibilidades. **Revista SUSTINERE**, Rio de Janeiro, v. 7, n. 2, p. 414-430, jul-dez, 2019. Disponível em: <https://pdfs.semanticscholar.org/8ac9/f5d8fbd44ab24a31ab2ceaaede3143feee19.pdf> . Acesso em: 02 jul. 2023.

NAVEZ-BOUCHANINE, F. “Emergence d’une notion: quelques repères historiques”. In: NAVEZ-BOUCHANINE, Françoise. **La fragmentation en question**: des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale. Paris: L’Harmattan, 2002, p. 19-103.

PRÉVÔT-SCHAPIRA, M.; PINEDA, R. Buenos Aires: la fragmentación en los intersticios de una sociedad polarizada. **Eure**, vol. XXXIV, n.103, p. 73-92, dez. 2008.

SMOLKA, M. O. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, v. 2, n. 1, p. 41-78, 1987. Disponível em: https://ippur.com.br/wp-content/uploads/2016/05/CI_Ano_II_n1_jan-abr_1987.compressed.pdf. Acesso em: 8 jan. 2025.

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

SOUZA, T. G. **Mapeamento dos preços do mercado imobiliário obtidos a partir de web scraping de páginas de anúncios dos imóveis urbanos**. 2022. 185f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) – Universidade Federal da Bahia. Salvador, BA, 2022.

SPOSITO, M. E. B. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M L.; SPOSITO, M. E. B. (Org.). **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011, p. 123-145.

SPOSITO, M. E. B.; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades**: insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: Editora Unesp, 2013.

SPOSITO, E. S; SPOSITO, M. E. B. Fragmentação socioespacial. **Mercator** (Fortaleza), v. 19, p. e19015, 2020. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/mercator/a/55sLWtgZ6DSb5h8B7Vymwkv/abstract/?lang=pt>. Acesso em: 5 set. 2025.

VENTURA NETO, R. S. **Circuito imobiliário e a cidade**: Coalizões urbanas e dinâmicas de acumulação do capital no espaço intraurbano de Belém. 2012. 239f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – ITEC/PPGAU/UFGA, Belém, 2012. Disponível em: <https://repositorio.ufpa.br/items/e7a99d46-7fb6-4061-b312-762d4bed055a>. Acesso em: 1 fev. 2026.

6. UHBM E A DISPERSÃO URBANA EM ALTAMIRA-PA: A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA E A EXPANSÃO PERIFÉRICA ENTRE 2011 E 2025³³

**José Queiroz de Miranda Neto
Gabriela Santos Maia da Silva**

Introdução

A cidade de Altamira, localizada entre a Rodovia Transamazônica (BR-230) e o Rio Xingu, no sudoeste do estado do Pará, consolidou-se a partir da década de 1970 como um núcleo urbano estratégico na Amazônia oriental, exercendo funções administrativas, comerciais e de serviços sobre uma extensa área regional. Sua formação urbana remete ao contexto econômico da exploração da borracha, que estruturaram os primeiros fluxos populacionais e a centralidade ribeirinha, conferindo ao rio um papel fundamental na organização do espaço urbano e das práticas cotidianas. Posteriormente, a abertura da BR-230, concluída em 1974, redefiniu a inserção regional de Altamira, ampliando sua área de influência e reforçando sua função como cidade-polo, abrangendo seus domínios por vias no interior amazônico, ainda que sem alterar substancialmente o caráter compacto de sua forma urbana (Miranda Neto, 2016).

A partir da década de 2010, essa centralidade passou a assumir um novo significado, diretamente associado à instalação da Usina Hidrelétrica de Belo Monte (UHBM). Durante a construção da usina, a cidade tornou-se o principal espaço de recepção, acomodação e gestão dos impactos territoriais, populacionais e econômicos decorrentes do empreendimento, concentrando fluxos migratórios intensos, investimentos públicos e privados e profundas transformações em sua estrutura urbana (Miranda

³³ Resultado de pesquisa, em nível de mestrado, intitulada “A cidade capitalista e a dispersão urbana: uma análise de Altamira-PA após a instalação da UHE Belo Monte”, desenvolvida junto ao Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Federal do Pará (PPGeo – UFPA), bem como das investigações realizadas no âmbito do Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias – ONDi.

Neto, 2016). Nesse contexto, Altamira deixou de ser apenas a sede municipal de uma região amazônica para assumir o papel de base operacional do maior projeto hidrelétrico em implantação no país naquele período, reposicionando-se no circuito do capital e inaugurando uma nova fase de reestruturação urbana e imobiliária (Miranda Neto, 2016; Silva, 2025).

A centralidade adquirida por Altamira no contexto da UHBM não se restringiu à ampliação de suas funções urbanas, mas se materializou na reorganização do espaço urbano e na intensificação das dinâmicas imobiliárias. A chegada massiva de trabalhadores, empresas e capitais, associada às ações estatais voltadas ao reassentamento populacional e à implantação de infraestrutura, produziu uma pressão inédita sobre o mercado de terras e de moradia, desencadeando um processo acelerado de expansão do tecido urbano. Essa dinâmica orientou a produção de novas áreas periféricas, marcadas pela fragmentação e pela descontinuidade espacial, evidenciando como grandes empreendimentos atuam como vetores de reestruturação urbana e de indução da urbanização dispersa em cidades médias (Sposito, 2007).

No contexto da instalação da UHBM, Altamira cumpriu a função de cidade-suporte (Miranda Neto, 2016), isto é, um verdadeiro canteiro de obras urbano funcional à reprodução do capital. Essa condição extrapola a presença física da barragem e se materializa na subordinação do espaço urbano às necessidades logísticas, operacionais e econômicas do projeto, transformando a cidade em base de apoio para empresas, trabalhadores, serviços e fluxos financeiros. Nessa lógica, o urbano deixa de responder prioritariamente às demandas da população local e passa a ser organizado segundo a temporalidade e os interesses não apenas do empreendimento, mas também de novos agentes capitalizados, convertendo-se em espaço instrumentalizado, provisório e altamente sensível às dinâmicas do capital (Harvey, 2005; Lefebvre, 1974). Altamira assume, assim, o papel de lócus operacional do grande projeto, no qual o crescimento urbano, a produção imobiliária e as intervenções estatais passam a ser orientados menos por um planejamento de longo prazo e mais pela urgência própria de demandas externas ao território. É nesse regime de

urgência e excepcionalidade que se abre a janela imobiliária e que o reassentamento passa a operar como política territorial.

Nesse contexto, o presente capítulo orienta-se pela seguinte questão central: de que maneira a implantação da UHBM, ao articular a atuação do Estado e do mercado imobiliário, redefiniu a forma urbana de Altamira, produzindo um padrão de dispersão territorial e a constituição de uma periferia fragmentada ao longo das franjas rodoviárias da cidade?

A partir dessa problemática, temos como objetivo analisar o papel desempenhado pelo mercado imobiliário e pelas políticas estatais na produção dessa nova periferia em Altamira, evidenciando como a ação articulada desses agentes, no contexto da implantação da UHBM, direcionou a expansão urbana para além do núcleo histórico. Busca-se, assim, compreender de que modo a intensificação da produção imobiliária e as intervenções públicas contribuíram para a consolidação de um padrão de urbanização dispersa, marcado pela segregação socioespacial, pela descontinuidade do tecido urbano e pela emergência de novas áreas periféricas nas franjas rodoviárias do município.

Do ponto de vista metodológico, o artigo fundamenta-se em uma abordagem de natureza quali-quantitativa, ancorada nos resultados de pesquisas elaboradas no contexto do Laboratório de Estudos Populacionais e Urbanos (LEPURB – UFPA/Campus de Altamira), sobretudo entre 2019 (ano de conclusão da UHBM) e 2025, em especial no contexto do projeto de pesquisa PIBIC “Metamorfoses da cidade: Metamorfose da cidade: redefinições espaciais intraurbanas na cidade de Altamira”. Soma-se, igualmente, às pesquisas realizadas no contexto do Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGEO), como a que resultou na dissertação de Gabriela Santos Maia da Silva, intitulada “A cidade capitalista e a dispersão urbana: uma análise de Altamira-PA após a instalação da UHBM”, defendida em 2025. Vale ressaltar, ainda, a importância das discussões travadas no contexto do Observatório Nacional de Monitoramento das Dinâmicas Imobiliárias (ONDi), que contribuíram para o refinamento conceitual e analítico sobre a atuação do mercado imobiliário, a financeirização da produção do espaço urbano e suas expressões territoriais em

idades médias brasileiras, permitindo situar o caso de Altamira em um quadro interpretativo mais amplo.

O procedimento central consistiu no levantamento sistemático dos loteamentos aprovados e implantados no município de Altamira no período anterior, durante e posterior à construção da UHBM, permitindo identificar o ritmo, a localização e a intensidade da produção imobiliária associada ao empreendimento, bem como evidenciar a existência de uma janela imobiliária caracterizada pela aceleração excepcional da produção do solo urbano. Adicionalmente, realizou-se a análise da evolução da mancha urbana de Altamira a partir da comparação de imagens de satélite e da compatibilização das malhas censitárias dos anos de 2010 e 2022. Esse procedimento permitiu observar a expansão territorial da cidade, os vetores predominantes de crescimento e a relação entre dispersão urbana, densidade demográfica e renda domiciliar, conferindo robustez empírica à análise das transformações socioespaciais decorrentes da atuação combinada do Estado e do mercado imobiliário no contexto do grande projeto hidrelétrico (Silva, 2025).

O texto está organizado em uma introdução e 3 partes articuladas. Inicialmente, analisa-se a formação das dinâmicas de mercado e do circuito imobiliário, destacando o papel do Estado e do capital imobiliário na intensificação da produção do solo urbano (Miranda Neto, 2016). Na segunda parte, examina-se a materialização da dispersão urbana a partir dos loteamentos periféricos e dos reassentamentos urbanos coletivos, evidenciando a fragmentação do tecido urbano (Silva, 2025). Por fim, discutem-se as consequências socioespaciais desse processo, situando o caso de Altamira no debate mais amplo sobre grandes projetos e urbanização na Amazônia (Becker, 2013).

Dinâmicas de mercado e a formação do circuito imobiliário em Altamira sob o impacto da UHBM

Até o final da primeira década dos anos 2000, a expansão urbana de Altamira apresentava um padrão relativamente contido, fortemente condicionado pela presença do Rio Xingu e seus igarapés afluentes, que fun-

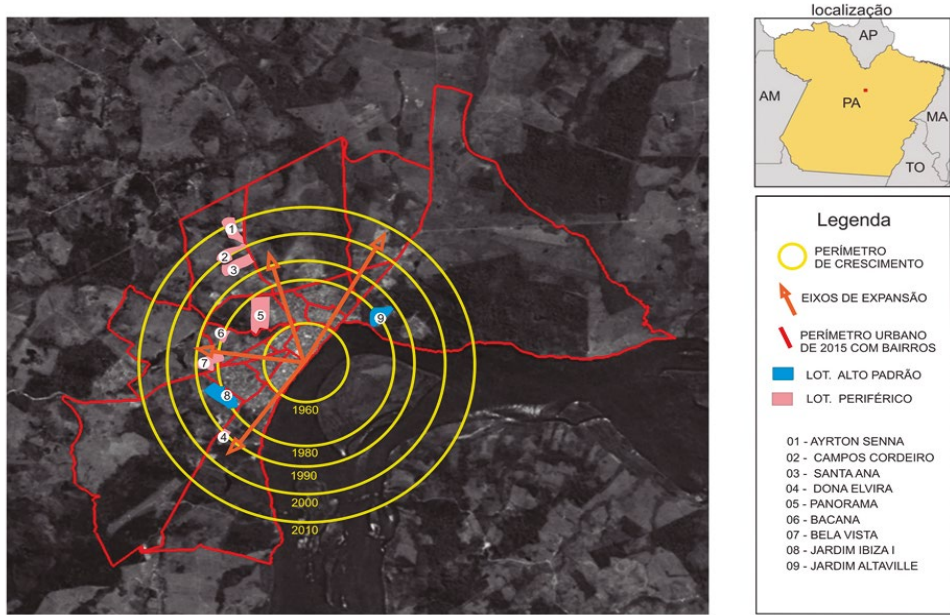
cionavam como limites físicos e organizadores da forma urbana. A cidade desenvolvia-se majoritariamente ao longo da orla fluvial e de seus eixos internos, mantendo uma configuração compacta e ribeirinha, marcada pela proximidade entre moradia, serviços e atividades cotidianas. Com a implantação da UHBM, esse padrão foi abruptamente rompido. A combinação entre reassentamentos compulsórios, abertura de novas áreas para loteamentos e intensificação da especulação imobiliária deslocou o vetor de crescimento urbano para fora da área tradicional, empurrando a cidade em direção às margens das rodovias BR-230 (Transamazônica) e PA-415. Esse redirecionamento da expansão produziu uma nova lógica territorial, na qual o rio deixou de estruturar o crescimento urbano e as rodovias passaram a desempenhar o papel de principais vetores de dispersão e fragmentação do espaço urbano.

A organização intraurbana de Altamira, conforme sintetizado na figura 1, estruturava-se a partir de uma lógica aproximada de círculos concêntricos, na qual o centro urbano principal se expandia no sentido noroeste/sudoeste, partindo do centro histórico em direção aos limites naturais dos igarapés Altamira e Panelas. Essa área concentrava moradores com maior acúmulo de capital ou relativa estabilidade financeira, configurando o espaço mais valorizado da cidade e orientando o padrão dominante de expansão urbana até o período imediatamente anterior à implantação da barragem.

Paralelamente, consolidou-se um centro urbano secundário, de caráter predominantemente popular, formado inicialmente pelo loteamento da Prelazia do Xingu, por ocupações em palafitas e, posteriormente, por diversos loteamentos. Foi nesse espaço que se concentrou a maior parte da produção habitacional na década anterior à UHBM, associada a processos de especulação imobiliária e segregação socioespacial, indicando que esse polo representava o principal acesso econômico à moradia. A emergência de empreendimentos como o Residencial Ibiza e o Condomínio Altaville, voltados à habitação de alto padrão e implantados em áreas de maior cota altimétrica e fora das zonas consolidadas, sinaliza uma inflexão nesse padrão, marcando o início de um novo processo

de produção do espaço urbano, caracterizado pela fragmentação e pela expansão dispersa da cidade.

Figura 1 – Raios de crescimento de Altamira antes da UHBM (até 2010)



Fonte: Silva (2025).

A ruptura desse padrão histórico de crescimento desencadeou um processo mais amplo de reestruturação da forma urbana de Altamira, marcado pela transição de uma cidade compacta, ribeirinha e relativamente contínua para um modelo de urbanização dispersa, fragmentada e descontínua (Sposito, 2007; Silva, 2025). A expansão acelerada do tecido urbano, orientada por reassentamentos institucionais e pela multiplicação de loteamentos privados em áreas periféricas, produziu um mosaico de vazios urbanos, longas distâncias entre moradia e serviços e uma crescente dependência das infraestruturas viárias. Esse novo arranjo espacial não decorreu de um processo espontâneo de crescimento demográfico, mas da conjugação entre grandes investimentos estatais, atuação do mercado imobiliário e flexibilizações no planejamento urbano, que redefiniram as lógicas de uso e ocupação do solo e aprofundaram a fragmentação socioespacial (Maricato, 2011).

Para entender as dinâmicas recentes do mercado imobiliário em Altamira, é necessário situar como se dá a formação do circuito imobiliário no interior da economia política do espaço urbano. Esse conceito remete ao conjunto de relações que permitem a transformação da terra e da moradia em mercadorias, inserindo a cidade nos processos de circulação e valorização do capital. Conforme argumenta Harvey (1980), o investimento no ambiente construído constitui uma das estratégias centrais do capital para ampliar suas possibilidades de acumulação, fazendo com que a terra urbana opere como reserva de valor e a produção imobiliária assuma papel estruturante na organização do espaço.

A formação desse circuito ocorre quando determinadas condições econômicas, institucionais e políticas se combinam, criando um ambiente favorável à antecipação da valorização fundiária e à intensificação da produção imobiliária. Topalov (1979) demonstra que esse processo se estrutura como um ciclo no qual a terra é incorporada à lógica do capital por meio do parcelamento, da construção e da comercialização dos imóveis, dependendo não apenas da ação dos agentes privados, mas também do crédito, das expectativas de crescimento e da regulação estatal. As contribuições de Lefebvre (1974) permitem compreender esse movimento como parte da produção social do espaço, na qual o urbano se converte em meio, condição e resultado da reprodução do capital.

No contexto brasileiro e amazônico, o conceito de circuito imobiliário tem sido mobilizado para analisar a articulação entre mercado imobiliário, Estado e grandes projetos de desenvolvimento, especialmente em situações de rápida reestruturação urbana. Estudos clássicos da geografia urbana brasileira já apontavam o papel central do Estado na indução da valorização fundiária e na abertura de novas frentes de expansão urbana, sobretudo por meio de investimentos em infraestrutura e flexibilizações normativas (Corrêa, 1989; Carlos, 2001).

Nesse debate, Ventura Neto (2012) destaca que a atuação estatal, ao antecipar obras, definir perímetros e promover ajustes regulatórios, não apenas cria condições materiais para a expansão urbana, mas também produz expectativas que passam a orientar o comportamento dos

agentes imobiliários, ativando mecanismos de retenção fundiária e especulação. Na Amazônia, esse processo assume características específicas, associadas à implantação de grandes projetos e à atuação seletiva do capital, que reorientam de forma abrupta a produção do espaço urbano (Becker, 1985; Trindade Júnior, 2016). É nesse sentido que Miranda Neto (2016) demonstra que, em cidades impactadas por grandes empreendimentos, o circuito imobiliário tende a se formar de maneira acelerada e concentrada no tempo. Em Altamira, a implantação da UHBM cria as condições para a intensificação desse circuito ao combinar expectativas de crescimento, pressão demográfica e flexibilização normativa, orientando a produção do espaço urbano, sobretudo em direção às áreas periféricas.

A expectativa em torno da implantação da UHBM desencadeou, em Altamira, um processo de valorização antecipada das terras brutas (glebas não parceladas), sobretudo nas áreas periféricas e no entorno imediato do perímetro urbano, antes mesmo do término das obras. Conforme demonstrado, a simples confirmação do empreendimento e o início dos fluxos migratórios associados à obra foram suficientes para ativar mecanismos especulativos, nos quais proprietários fundiários passaram a reter glebas estratégicas à espera de elevação dos preços (Miranda Neto, 2016). Esse movimento não se apoiava na urbanização efetiva, mas na expectativa de crescimento populacional, aumento da demanda por moradia e ampliação dos investimentos públicos e privados, configurando um processo típico de antecipação da renda fundiária.

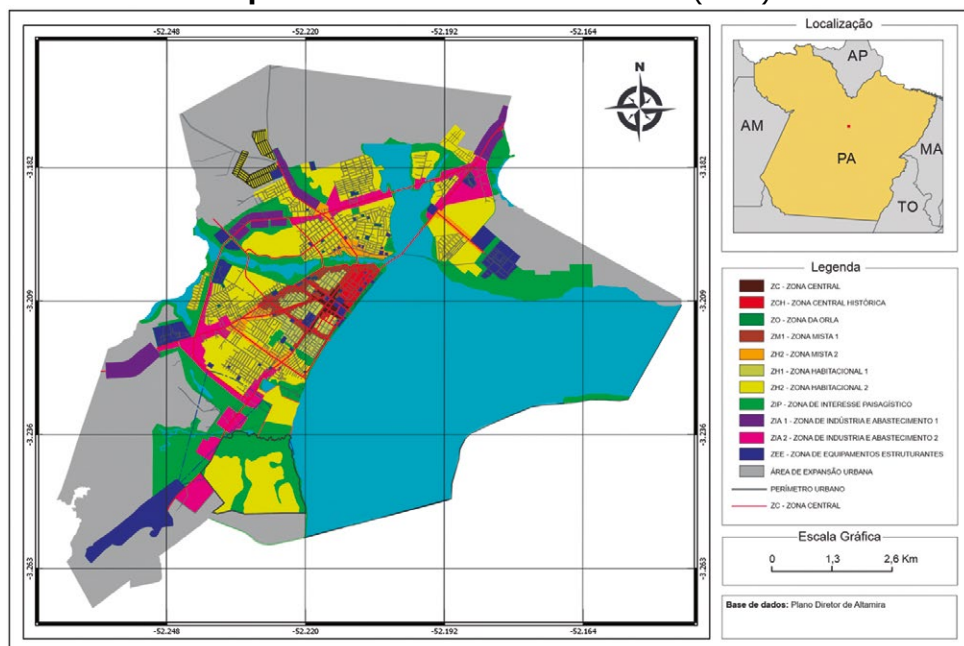
Esse processo reflete um padrão, ou *modus operandi*, destes proprietários fundiários e incorporadores imobiliários presentes no estado do Pará. Há, por exemplo, casos semelhantes como de Marabá que, mesmo com o fracasso do grande empreendimento Aços Laminados do Pará (ALPA), o qual nunca foi construído, desencadeou um crescimento urbano intenso e especulatório que gerou, em menos de 10 anos, entre 2008 e 2014, a expansão urbana dispersa com a aprovação de 32 novos empreendimentos – entre loteamentos e condomínios (Carvalho; Souza, 2021).

A intensificação do circuito imobiliário em Altamira, no contexto da UHBM, esteve diretamente associada a uma atuação estatal marcada pela

aprovação por exceção, na qual o Plano Diretor, com suas diretrizes e zoneamento urbano, foi flexibilizado sob o argumento da urgência imposta pelo empreendimento. Como demonstram Miranda Neto e Silva (2025), o poder público municipal passou a autorizar parcelamentos do solo em áreas não previstas, originalmente, para urbanização ou sem atendimento às exigências mínimas de infraestrutura, como saneamento, pavimentação e equipamentos públicos. A excepcionalidade do grande projeto foi mobilizada como justificativa técnica e política para relativizar normas urbanísticas que, em condições ordinárias, funcionariam como instrumentos de controle do crescimento urbano.

O mapa 1 apresenta o zoneamento urbano definido pelo Plano Diretor de Altamira (2013), evidenciando a organização funcional da cidade. O mapa delimita zonas centrais, habitacionais, industriais, áreas de interesse paisagístico e expansão urbana, revelando diretrizes legais que orientam o uso e a ocupação do solo. Miranda Neto e Silva (2025) salientam que o Plano Diretor de Altamira apresentou forte descompasso entre o zoneamento normativo e a dinâmica urbana pós-Belo Monte. Os autores destacam a rigidez das zonas, a permissividade do poder público e a ausência de áreas bem definidas para habitação de interesse social, favorecendo a expansão difusa, a especulação imobiliária e o aprofundamento das desigualdades socioespaciais.

Mapa 1 – Zoneamento do Plano Diretor (2011)

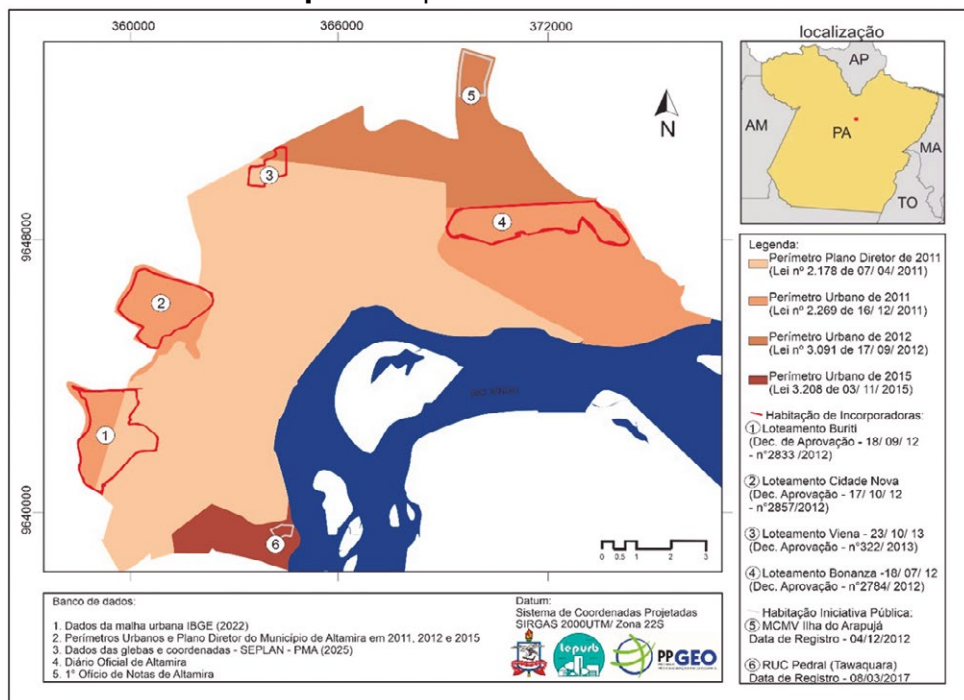


Fonte: Adaptado da Revisão do Zoneamento do Plano Diretor de Altamira de 2011. Altamira (2013).

Essa flexibilização produziu um descolamento evidente entre o espaço concebido, expresso no Plano Diretor, e o espaço efetivamente produzido. Em face disso, parte significativa dos loteamentos aprovados durante o auge das obras da UHBM localiza-se em zonas que não correspondiam às diretrizes originais de uso e ocupação do solo, estando classificados, atualmente, como loteamentos em zonas de expansão, os quais não têm normas urbanísticas bem definidas e pouco ou nenhum rigor fiscal. Em vez de orientar a expansão urbana, o planejamento passou a operar de forma reativa, ajustando-se às pressões do mercado e à demanda imediata por terra urbanizada, ainda que de forma precária. Esse movimento reforça a compreensão do Plano Diretor como campo de disputas, no qual prevaleceram os interesses associados à rápida circulação do capital imobiliário. O que, no caso de Altamira, pôde ser observado por suas alterações já no primeiro ano de vigência (mapa 2).

Ainda nesse contexto, o ente público promoveu sucessivas ampliações do perímetro urbano de Altamira, por meio da Lei nº 2.269/2011, da Lei nº 3.091/2012 e, posteriormente, da Lei nº 3.208/2015, esta última ainda em vigor. Essas alterações legais evidenciam um padrão de redefinição recorrente do perímetro urbano ao longo do período de maior pressão imobiliária, acompanhando a dinâmica imposta pelo grande empreendimento. A ampliação do perímetro urbano ocorreu, majoritariamente, com o objetivo de incorporar áreas destinadas à implantação de empreendimentos das incorporadoras privadas, bem como de incluir na malha urbana os Reassentamentos Urbanos Coletivos (RUC) e os conjuntos habitacionais vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida (PM-CMV). Em vez de resultar de uma estratégia prévia de ordenamento territorial, essas expansões responderam a demandas imediatas de produção habitacional e de regularização de áreas já ocupadas ou em processo de valorização fundiária, conforme mostra o mapa 2.

Mapa 2 – Expansão da Malha Urbana



Fonte: Elaborado pelos autores (2026).

Os efeitos dessa aprovação por exceção podem ser sintetizados na relação entre autorização de loteamentos e ausência de infraestrutura urbana básica. A maior parte dos empreendimentos aprovados nesse período transferiu para os moradores e para o próprio Estado, em momento posterior, parte dos custos de urbanização, o que, conforme a Lei Municipal de Parcelamento do Solo, nº 1.518/2003, é tido como ilegal. Assim, a flexibilização normativa não apenas viabilizou a expansão periférica acelerada, como também institucionalizou um padrão de crescimento urbano desigual e fragmentado, no qual a urgência do empreendimento serviu como argumento legitimador da precarização.

Esse processo inaugurou uma nova fase para a dinâmica imobiliária de Altamira, pois, antes, a expansão urbana se estruturava a partir de um mercado de terras pouco integrado, no qual o preço do solo era definido predominantemente pela negociação direta entre proprietários e compradores finais, com baixa financeirização, fraca articulação institucional e limitada capacidade de antecipação da renda fundiária. Com a dinâmica influenciada pela UHBM, a produção imobiliária passa a operar sob uma lógica de antecipação dos preços, na qual as incorporadoras reconfiguram a formação do valor da terra, deslocando o preço do solo para uma lógica vinculada à promessa de infraestrutura e de negócios atrativos (como centros universitários, *shoppings centers* etc.). Nesse contexto, o imóvel passa a ser comercializado menos por seus atributos objetivos imediatos e mais como portador de um valor futuro, operando como ativo fundiário-imobiliário ou forma de renda virtual, tal como sugerido por Abramo (1989).

Esse padrão de incorporação foi reforçado pela atuação de capitais locais, que, embora não necessariamente vinculados a grandes grupos nacionais, desempenharam papel central na dinamização do mercado imobiliário altamirense. Silva (2025) evidencia que esses agentes se beneficiaram do conhecimento prévio do território, das relações com o poder público e da antecipação das áreas mais suscetíveis à valorização, dividindo, assim, as áreas a serem comercializadas em matrículas com parcelamentos distintos, podendo parte ser “cancelada” de acordo com a “temperatura” do mercado

imobiliário. Assim, a incorporação imobiliária assumiu feição híbrida, combinando práticas empresariais formais com estratégias típicas de mercados locais pouco regulados, o que contribuiu para a expansão acelerada e fragmentada do tecido urbano. Como resultado, a produção imobiliária em Altamira passou a ser fortemente orientada pelo lucro rápido, sustentado pela demanda conjuntural gerada pelo grande empreendimento.

Ressalte-se que, uma vez encerrado o pico das obras da UHBM, muitos desses empreendimentos revelaram limites estruturais, como baixa ocupação, precariedade de serviços e dificuldade de integração à cidade consolidada. Ainda assim, o papel da incorporação foi decisivo para estruturar o circuito imobiliário local, consolidando um padrão de produção do espaço urbano marcado pela periferização, pela mercantilização intensiva da terra e pela subordinação do planejamento às estratégias do mercado.

A intensificação das dinâmicas imobiliárias em Altamira foi acompanhada pela mobilização recorrente do discurso do *déficit* habitacional, utilizado como principal argumento para justificar a aprovação acelerada de novos empreendimentos durante o período de implantação da UHBM. O forte crescimento populacional, seguido da necessidade imediata de abrigar famílias de trabalhadores deslocadas para a cidade, passou a ser apresentada como evidência de uma escassez estrutural de moradias, criando um ambiente de urgência permanente. Esse discurso contribuiu para naturalizar decisões excepcionais no campo do planejamento urbano, deslocando o foco do debate da qualidade e da localização da moradia para a simples ampliação quantitativa da oferta.

Esse enquadramento da questão habitacional operou como elemento legitimador da flexibilização normativa e da aceleração dos processos de aprovação de loteamentos, não por negar a existência do *déficit* habitacional, mas por reinterpretá-lo como um problema que poderia ser superado pela iniciativa privada diante da reconhecida incapacidade do poder público em responder de forma estruturante à demanda. Por essa lógica, a invocação do *déficit* foi mobilizada para sustentar a ideia de que qualquer ampliação do estoque imobiliário seria, por si só, socialmente necessária, independentemente da renda média populacional, das condições de in-

fraestrutura ou da inserção urbana dos empreendimentos. Assim, a urgência em responder à demanda conjuntural contribuiu para diluir a distinção entre políticas habitacionais estruturantes e iniciativas orientadas pelo mercado, permitindo que empreendimentos privados fossem apresentados como solução imediata para um problema social complexo.

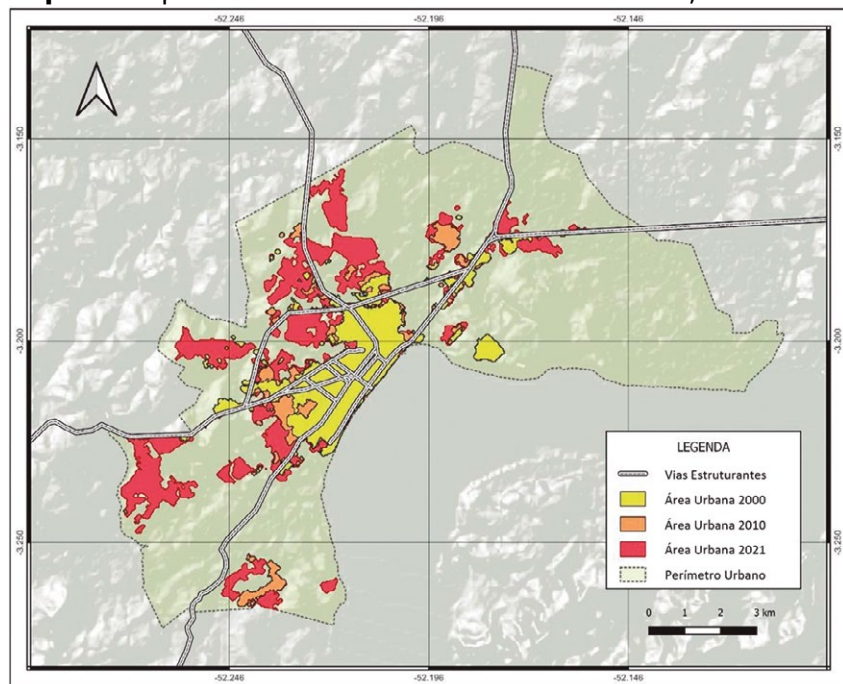
A Produção da Dispersão: Loteamentos e Reassentamentos Coletivos (RUC)

Historicamente, a organização espacial de Altamira esteve ancorada na centralidade do Rio Xingu, que estruturava não apenas as práticas econômicas e sociais, mas também os vetores de expansão urbana. Até o final dos anos 2000, o crescimento da cidade ocorria majoritariamente por contiguidade ao núcleo ribeirinho, mantendo uma relação direta entre o centro histórico, os bairros adjacentes e as áreas de uso cotidiano. Mesmo após a abertura da Rodovia Transamazônica e outras rotas rodoviárias, a lógica fluvial continuou a desempenhar papel fundamental na estrutura intraurbana, como demonstram os estudos sobre as permanências morfológicas da cidade (Costa, 2013; Miranda Neto, 2016; Silva, 2025).

Com o início das obras da UHBM, entre 2011 e 2019, a cidade passa a experimentar um processo acelerado de reestruturação espacial, no qual a expansão deixa de ocorrer por contiguidade e passa a se dar de forma extensiva e descontínua. A produção de novos bairros e loteamentos, associada tanto aos reassentamentos institucionais quanto à atuação do mercado imobiliário, resulta na conformação de um tecido urbano fragmentado, caracterizado por porções urbanizadas isoladas entre si e separadas por extensos vazios urbanos. Esse padrão, evidenciado pela comparação da mancha urbana entre 2010 e 2022, revela a transição de Altamira para uma cidade em forma de mosaico, na qual áreas densamente ocupadas coexistem com glebas não urbanizadas ou subutilizadas, muitas vezes retidas como reserva de valor fundiário. A dispersão, portanto, não emerge como efeito colateral do crescimento demográfico, mas como resultado direto de um novo arranjo territorial induzido pelo grande projeto hidrelétrico, que redefine as lógicas de produção e ocupação do espaço urbano.

Em levantamentos cartográficos apresentados por Miranda Neto e Silva (2025), demonstra-se que essa corrida pela terra se materializou espacialmente por meio da rápida incorporação de áreas até então classificadas como rurais ou de baixa densidade ao circuito urbano. Como pode ser observado no mapa 3, a expansão da área urbana de Altamira evidencia a transição de um padrão relativamente compacto para uma configuração marcada pela dispersão territorial e pela fragmentação do tecido urbano. Até o ano de 2000, a mancha urbana concentrava-se predominantemente ao longo da orla do rio Xingu e de seus eixos internos, reforçando o papel do rio como principal estruturador da forma urbana. No entanto, a partir de 2010, e de forma mais acentuada em 2021 (após o fim das obras), observa-se a ampliação da área urbanizada para além do núcleo principal (compacto e contíguo), com o surgimento de novos fragmentos urbanos espacialmente descontínuos e orientados sobretudo pelas rodovias BR-230 (Transamazônica), Rod. Magalhães Barata, Av. João Paulo II e PA-415.

Mapa 3 – Expansão da área Urbana de Altamira em 2000, 2010 e 2021



Fonte: Baseado nas coleções do Mapbiomas (2023), organizado por Miranda Neto e Silva (2025).

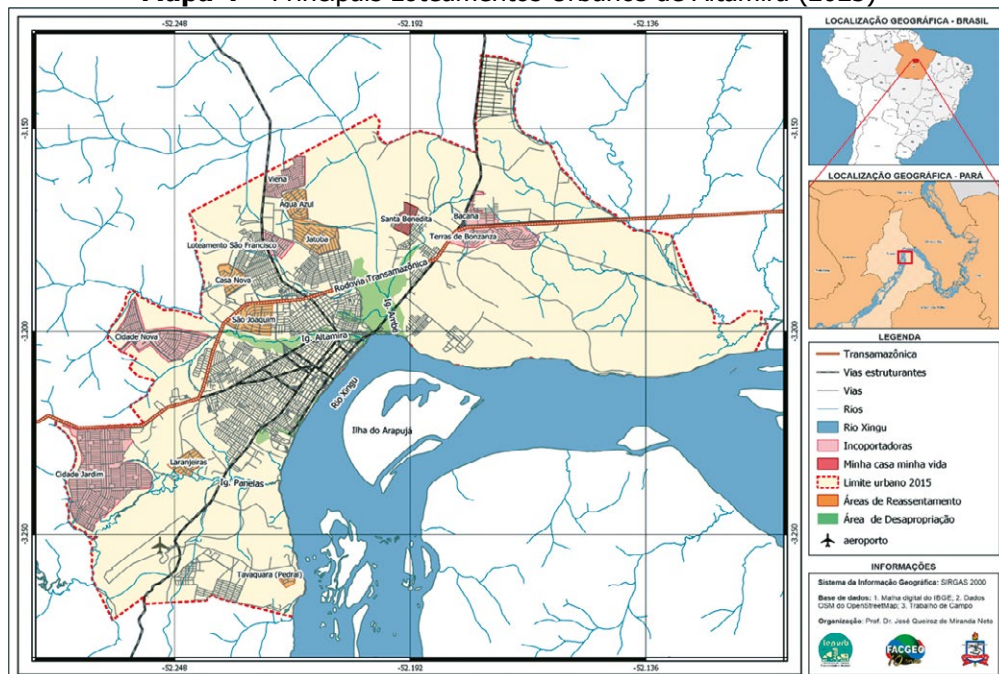
A consolidação da dispersão urbana em Altamira expressa-se de maneira concreta na forma assumida pelo tecido urbano após a implantação da UHBM, configurando uma cidade marcada pela descontinuidade espacial. A expansão territorial ocorrida a partir de 2011 não se deu pela incorporação progressiva e contígua de novas áreas ao perímetro urbano consolidado, mas pela produção de fragmentos urbanizados isolados, separados por extensas áreas vazias ou subutilizadas. Esses vazios correspondem, em grande medida, a glebas mantidas fora do processo imediato de urbanização, frequentemente associadas à retenção fundiária e à expectativa de valorização futura. A leitura comparativa da mancha urbana de Altamira entre 2010 e 2022 evidencia esse padrão, no qual bairros recém-produzidos surgem distantes entre si e do núcleo histórico, rompendo a continuidade morfológica que caracterizava a cidade até o final da década de 2000 (Miranda Neto, 2016; Silva, 2025). A produção de loteamentos nesse período antecede, em muitos casos, qualquer intervenção pública significativa, revelando que a valorização do solo foi guiada mais pela expectativa do grande projeto do que por melhorias urbanas concretas.

Essa configuração fragmentada produz uma forma urbana fragmentada, na qual coexistem áreas densamente ocupadas, conjuntos habitacionais institucionalizados, loteamentos privados periféricos e amplos vazios intersticiais. Longe de representar uma etapa transitória do crescimento urbano, esses vazios passam a desempenhar um papel estrutural na organização da cidade, condicionando fluxos, distâncias e o acesso a serviços e equipamentos urbanos. Como demonstra Silva (2025), a baixa densidade média resultante desse padrão amplia os custos de provisão de infraestrutura, intensifica a dependência do sistema viário e aprofunda desigualdades no acesso à cidade. Assim, o mosaico de vazios não é apenas uma expressão formal da dispersão, mas um elemento ativo na produção da fragmentação socioespacial, revelando como a expansão urbana induzida pelo grande projeto hidrelétrico reorganizou Altamira segundo uma lógica extensiva e territorialmente desigual.

Como detalha o mapa 4, a configuração espacial de Altamira evidencia o papel estruturante dos eixos viários na orientação do crescimento urbano para leste, oeste e norte. Ao mesmo tempo, comprova a redefinição do perímetro urbano e a incorporação de extensas áreas periféricas após 2010, associadas tanto à expansão do mercado imobiliário quanto à implantação dos Reassentamentos Urbanos Coletivos (RUC). Esses novos espaços residenciais, localizados majoritariamente em áreas afastadas do núcleo consolidado, revelam uma lógica de produção do espaço marcada pela dissociação entre crescimento físico da cidade e integração socioespacial, reforçando processos de periferização e fragmentação urbana.

Produzidos entre 2011 e 2015, os RUC configuraram-se como um dos principais instrumentos de intervenção estatal sobre o espaço urbano de Altamira, concebidos no âmbito das condicionantes socioambientais do empreendimento e operacionalizados pela Norte Energia como solução habitacional para as populações removidas das áreas atingidas pelas obras. Entretanto, o reassentamento não se restringiu a uma política compensatória de moradia, assumindo um papel ativo na reorganização territorial ao redefinir o perímetro urbano e deslocar grandes contingentes populacionais para áreas distantes do núcleo histórico da cidade. Nesse período, o Estado, mediado pela Norte Energia, passou a exercer papel central na produção imobiliária, promovendo a abertura de novos bairros planejados em áreas periféricas, conectadas prioritariamente por eixos viários, o que indica que a política habitacional foi, simultaneamente, uma política de expansão urbana. Assim, o reassentamento assume caráter territorial estratégico, pois, ao mesmo tempo em que atende às exigências formais do licenciamento ambiental, contribui para a conformação de uma cidade mais extensa, fragmentada e socialmente segmentada.

Mapa 4 – Principais Loteamentos Urbanos de Altamira (2023)



Fonte: Elaboração própria (2023).

Ao todo, foram construídos seis residenciais destinados ao reassentamento urbano. Em razão de questionamentos apresentados pela FUNAI, pelo Ministério da Pesca e pelo Movimento dos Atingidos por Barragens (MAB), no final de 2014, a Norte Energia iniciou a negociação de uma área adicional para o reassentamento de famílias de indígenas citadinos de diversas etnias, entre as quais Xipaia, Kuruaia, Juruna e Kayapó, além de pescadores e moradores da Área Diretamente Afetada (ADA) do igarapé Pannels e da orla da cidade. Inicialmente, esse último loteamento foi denominado “Pedral” e, posteriormente, recebeu o nome de “Tavaquara”, em referência ao primeiro assentamento jesuíta na região da Volta Grande do Xingu. A tabela 1 apresenta alguns dados relativos aos lotes e às residências dos RUC, bem como da Vila Residencial de trabalhadores, existentes em cada loteamento.

Tabela 1 – Áreas de reassentamento urbano coletivo (RUC)

RUC	Nº de Lotes (Estimativo)	Residenciais RUC	Vila Residencial de trabalhadores
Jatobá	1244	1230	14
São Joaquim	1038	932	106
Casa Nova	452	452	-
Água Azul	806	806	-
Laranjeiras	599	599	-
Pedral (Tavaquara)	150	150	-
TOTAL	4289	4181	120

Fonte: Norte Energia (2013).

Embora apresentados como solução definitiva para a remoção das populações atingidas, esses reassentamentos promoveram o deslocamento compulsório de milhares de famílias para áreas até então pouco integradas à dinâmica urbana cotidiana. Como demonstra Soares e Miranda Neto (2024), a política de reassentamento operou como um mecanismo de deslocamento da pobreza urbana, transferindo populações de baixa renda de áreas centrais e ribeirinhas para novas periferias formalizadas, mas espacialmente segregadas. A implantação dos RUC materializou-se em Altamira como a produção de novos bairros formalmente planejados, porém territorialmente periféricos. Suas localizações, embora próximas ao núcleo principal, se tornaram relativamente distantes na área central de Altamira (tabela 2), principalmente quando analisadas dentro do modal pedonal que era majoritário pela população remanejada.

Em tese, a Norte Energia adotou o critério de proximidade espacial para o reassentamento das populações atingidas pela inundação, prevenindo a transferência para novos loteamentos a uma distância máxima de 2 km, distribuindo os moradores dos igarapés Ambé, Altamira e Panelas entre os RUC Jatobá, Água Azul, São Joaquim, Casa Nova e Laranjeiras, além do loteamento Tavaquara para indígenas citadinos e populações ribeirinhas. Contudo, ao se considerar os percursos reais até o centro da cidade, observa-se um distanciamento significativamente maior entre as áreas de origem e destino, o que produz impactos diretos sobre a renda

e as condições de vida dos reassentados, sobretudo pelo aumento dos custos e do tempo de deslocamento. Como argumenta Harvey (1980), mudanças na forma espacial da cidade alteram a renda do indivíduo, efeito ainda mais severo no caso das populações oriundas dos baixões, historicamente de baixa renda e fortemente inseridas no setor terciário, cuja reprodução social depende do acesso cotidiano à área central.

Tabela 2 – Distâncias em relação à área central – ADA e RUC

ADA (origem)	Distância da área central (km)	RUC (destino)	Distância da área central (Km)	Variação (km)
Ambé	2,7	Jatobá	3,5	0,8
		Água azul	5,4	2,7
Altamira	0,79	Casa Nova	3,9	3,2
		São Joaquim	2,4	1,7
Panelas	3,2	Laranjeiras	5,2	2,0
Orla, pescadores e indígenas	1,6 (diverso)	Tavaquara	13,0	11,4
MÉDIA	2,07		5,5	3,6

Fonte: Adaptado de Miranda Neto (2016).

A Área Diretamente Afetada (ADA) urbana correspondia ao conjunto de “baixões” e setores ribeirinhos de Altamira impactados diretamente pela elevação do nível do rio Xingu, abrangendo áreas historicamente integradas ao centro da cidade, com forte proximidade aos serviços, ao comércio, às redes de sociabilidade e às atividades vinculadas ao rio, incluindo localidades como Baixão do Tufi, Invasão dos Padres, Açaizal, Olarias e Rua do Ferro Velho. A tabela 2 evidencia que, apesar do discurso oficial de manutenção da proximidade espacial no processo de reassentamento, houve um aumento sistemático das distâncias entre os locais de origem e os Reassentamentos Urbanos Coletivos (RUC), com implicações diretas sobre o cotidiano da população removida. Enquanto a média de distância das áreas da ADA em relação ao centro era de 2,07 km, nos RUC esse valor salta para 5,5 km, configurando um acréscimo médio de 3,6 km. Casos como o do RUC Tavaquara são emblemáticos, com

uma variação de 11,4 km, evidenciando um deslocamento extremo em relação à centralidade urbana.

A abertura dessas novas frentes urbanas, associada à implantação de infraestrutura mínima, redefiniu o perímetro urbano de Altamira e estimulou a valorização fundiária do entorno imediato dos reassentamentos. O que se observa, data forma, é que os RUC não apenas produziram novas periferias residenciais, mas também atuaram como elementos estruturantes da dispersão urbana ao criar centralidades habitacionais isoladas e desconectadas entre si e do centro histórico. Nesse processo, a periferia passa ser produzida institucionalmente, como parte integrante da estratégia territorial do grande projeto hidrelétrico, articulando ação estatal, licenciamento ambiental e mercado de terras em prol de uma visão higienista e de exclusão do pleno direito à cidade.

Os RUC também instituíram um padrão específico e institucionalizado de segregação socioespacial. Ao promover o deslocamento compulsório de populações de baixa renda para áreas periféricas, afastadas do centro histórico e dos principais polos de emprego, serviços e sociabilidade urbana, a política de reassentamento reforçou a cisão entre os espaços de moradia e os lugares da vida urbana plena. Conforme destacam Soares e Miranda Neto (2024), a localização dos RUC implicou o aumento das distâncias percorridas no cotidiano, a intensificação da dependência do transporte motorizado e a fragilização do acesso a equipamentos e serviços urbanos, conformando um cotidiano marcado por deslocamentos prolongados e pela elevação dos custos de reprodução da vida para as famílias reassentadas. Trata-se, portanto, de uma forma de segregação que não resulta da informalidade ou de ocupações espontâneas, mas de uma decisão institucional deliberada, legitimada pelo discurso técnico do licenciamento ambiental e que foi conceituada pelos próprios autores como “segregação planejada” (Soares e Miranda Neto, 2024).

Os estudos mais recentes aprofundam essa leitura ao demonstrar que a segregação produzida pelos RUC se articula a uma lógica mais ampla de fragmentação urbana. Silva (2025) evidencia que, embora dotados de infraestrutura básica no momento da entrega, os reassentamentos fo-

ram implantados em áreas pouco integradas à malha urbana existente e com um falho sistema de mobilidade, o que limitou sua inserção funcional na cidade. Assim, a segregação em Altamira assume um caráter institucionalizado: é produzida pelo próprio Estado, no contexto do grande projeto hidrelétrico, e se consolida como um dos traços estruturantes da nova periferia urbana, reforçando desigualdades socioespaciais sob a aparência de solução técnica e compensatória.

No que se refere aos loteamentos privados, a intensificação da produção imobiliária em Altamira pode ser compreendida como a abertura de um horizonte ampliado de oportunidades, resultante das expectativas de crescimento associadas à implantação da usina. Entre 2011 e 2016, observa-se a multiplicação de novos loteamentos e a rápida incorporação de áreas periféricas ao circuito imobiliário, orientadas pela aceleração da transformação do solo urbano em mercadoria. Nesse contexto, o aumento abrupto da população e a expectativa de permanência de parte dos fluxos migratórios criaram um ambiente particularmente favorável à atuação de incorporadoras e investidores locais, fazendo com que a produção imobiliária passasse a operar menos como estratégia de estruturação urbana de longo prazo e mais como mecanismo de extração imediata de renda fundiária, ancorado na urgência habitacional instalada na cidade.

Os dados quantitativos, como demonstrados pela tabela 3 e quadro 1, reforçam essa interpretação, com um crescimento expressivo no número de lotes ofertados em um curto intervalo temporal comparado ao panorama histórico, concentrado justamente no período inicial das obras da UHBM, sobretudo entre 2011 e 2015.

Tabela 3 – Relação da População e dos Loteamentos em Altamira (1970 - 2020)

Década	Nº de Loteamentos	%	Nº de Lotes	%	População Urbana	Incremento populacional e %
1970-2010	40	58	14.903	28,5	5905-84.092	78.187 (1.324%)
2010-2022	29	42	37.388	71,5	84.092-107.000	22.908 (27,24%)
	69		52.291			

Fonte: Silva (2025).

A aceleração da oferta de lotes no período pós-2010 não expressa apenas crescimento quantitativo, mas uma mudança estrutural no padrão de produção do espaço urbano. O descompasso entre o incremento populacional e a explosão da oferta imobiliária indica a centralidade da expectativa de valorização fundiária, evidenciando a atuação estratégica de incorporadoras nacionais e locais na antecipação da renda da terra, conforme aponta o quadro 1.

Quadro 1 – Incorporadoras que atuaram em Altamira entre 2011 e 2015

Empresa	Descrição	Loteamento em Altamira	Nº de Lotes
Direção Norte Incorporadora	A empresa foi criada em dezembro de 2011, com sede em Altamira, e está ligada ao Grupo Bastazini, do empresário Maurício Bastazini, ex-prefeito de Altamira no período de 1993 a 1996. O Grupo é constituído de 12 empresas e atua nos estados do Maranhão, Pará, Amazonas, Macapá e Roraima nos ramos automotivo, agropecuário e imobiliário.	Terras de Bonanza	6.615
Buriti Empreendimentos Imobiliários	Com sede na cidade de Parauapebas-PA, iniciou as atividades em 2003 e está presente em 37 cidades dos estados do Pará, Tocantins, São Paulo, Goiás, Minas Gerais, Bahia, Alagoas, Mato Grosso, Rondônia e Acre, onde já comercializou mais de 126 mil terrenos.	Cidade Jardim	11.378

Nova bairros planejados	Formada pela associação entre o Grupo Nova Carajás de Brasília com o Grupo São Francisco de Assis, empreendedores do ramo de supermercados, <i>shopping centers</i> e comercialização de imóveis em cidades do interior, com atuação em cidades do Pará (Parauapebas, Curionópolis, Canaã dos Carajás e Altamira), Goiás (Novo Gama) e Tocantins (Palmas). Até 2015, já havia lançado mais de 24 mil terrenos.	Cidade Nova	7.000
Brasil Desenvolvimento Urbano (BRDU)	É formada pela união de quatro importantes empresas: a GINCO, a CBL, a TERRANO e a JFG, todas atuantes na área de condomínios horizontais. Sediada em Goiânia-GO, atualmente consolida suas atividades nos estados do Pará, Maranhão, Bahia, Mato Grosso, Goiás e Espírito Santo.	Viena	2.458
Mac Empreendimentos	Sediada na cidade de Goiânia, atua no mercado imobiliário desde 1978, com mais de 30 empreendimentos e 20.000 lotes comercializados nos estados de Goiás e Pará.	São Francisco	709
Bacana Imobiliária	Empresa sediada em Altamira, com vários negócios empreendidos a partir de 2007, como o Residencial Bacana e o Loteamento Santa Ana, em geral destinados às populações de baixa renda. Atualmente comercializa imóveis entre as rodovias Ernesto Acioly e Transamazônica, no limite do perímetro urbano de Altamira.	Loteamento Bacana	500
TOTAL			28.660

Fonte: Miranda Neto (2016).

Essa expansão não foi acompanhada por uma ampliação proporcional da infraestrutura urbana, indicando que a corrida pela terra resultou em um padrão de crescimento periférico marcado pela baixa densidade, pela fragmentação do tecido urbano e pela transferência dos custos da urbanização básica, como construção de passeios e sistema individualizado de esgoto, para os futuros moradores. Assim, a valorização das terras brutas em Altamira não apenas antecedeu a conclusão do empreendimento hidrelétrico, como também estruturou um circuito imobiliário

orientado pela especulação fundiária e pela produção acelerada do espaço periférico precário.

As incorporadoras e investidores locais atuaram prioritariamente por meio da aquisição de glebas periféricas (mapa 4), transformando-as em loteamentos com baixos custos iniciais de implantação. A estratégia dominante consistiu em parcelar rapidamente o solo, ofertando lotes com infraestrutura mínima ou inexistente, sob a promessa de melhorias futuras. A lógica empresarial privilegiou a velocidade da comercialização e o volume de unidades ofertadas em detrimento da qualidade urbana, reduzindo riscos financeiros e maximizando retornos em um intervalo temporal curto, característico da chamada *janela imobiliária* (Miranda Neto, 2023).

Essa dinâmica encontra respaldo em interpretações críticas do planejamento urbano e da produção capitalista do espaço. Villaça (1998) já destacava que a atuação combinada do Estado e do mercado tende a direcionar investimentos e infraestruturas para áreas estratégicas, produzindo valorização seletiva e aprofundando desigualdades socioespaciais. A janela imobiliária aberta pela UHBM, deste modo, não se limita a um aumento conjuntural da produção de loteamentos, mas expressa um movimento estrutural no qual a terra passa a ser tratada prioritariamente como ativo de valorização futura. Como argumenta Maricato (2015), a cidade transforma-se em negócio, e a renda imobiliária assume papel central na reorganização do espaço urbano, contribuindo para a dispersão territorial e para a consolidação de um padrão fragmentado de urbanização que redefine, de maneira duradoura, a periferia de Altamira.

A abertura da janela imobiliária em Altamira encontrou no trecho urbano da Rodovia BR-230 (Transamazônica) e na Rodovia Magalhães Barata os principais eixos para a atuação do mercado imobiliário privado (mapa 4). A partir de 2011, observa-se a produção de loteamentos implantados nas margens desses eixos viários, em áreas até então caracterizadas por usos rurais ou baixa densidade de ocupação. Esse movimento não ocorreu de forma aleatória, mas seguiu uma lógica locacional orientada pela acessibilidade rodoviária, pela disponibilidade de gran-

des glebas e pelo menor custo inicial da terra. Como demonstram Tourinho e Corrêa (2009), nas cidades amazônicas de pequeno e médio porte, as rodovias assumem papel estruturador da expansão urbana, reorganizando centralidades e redefinindo padrões de ocupação intraurbana. Em Altamira, essa lógica se intensifica no contexto pós-Belo Monte, quando a cidade passa a crescer linearmente ao longo das rodovias, aprofundando a ruptura com o tecido urbano compacto e contínuo.

Os loteamentos privados implantados nesse período apresentam características recorrentes: baixa densidade, infraestrutura urbana incompleta ou entregue de forma gradual, forte dependência do transporte individual e frágil integração com o sistema urbano consolidado. Essa forma de produção do espaço reflete o que Corrêa (2013) identifica como estratégias seletivas do capital imobiliário, nas quais a valorização fundiária se antecipa à urbanização efetiva, produzindo espaços fragmentados e socialmente diferenciados. Ao se articularem com os reassentamentos urbanos coletivos, esses loteamentos reforçam um padrão de crescimento extensivo, no qual a periferia deixa de ser um resultado exclusivo da informalidade e passa a ser produzida formalmente pelo mercado, sob a lógica da mercantilização do solo. Assim, a expansão rodoviária e a atuação dos agentes imobiliários privados consolidam a fragmentação socioespacial como traço dominante da urbanização de Altamira no pós-UHBM, ampliando as distâncias, os vazios urbanos e as desigualdades no acesso à cidade.

A análise articulada dos RUC e dos loteamentos privados periféricos revela que, embora distintos quanto à origem institucional, ambos convergem para a produção de um mesmo padrão espacial: a fragmentação urbana. Em Altamira, a partir de 2011, a cidade passa a ser estruturada por núcleos residenciais isolados, implantados de forma descontínua e separados por extensos vazios urbanos, rompendo definitivamente com a lógica de crescimento por contiguidade que marcou períodos anteriores. Essa configuração não resulta de uma desordem urbana espontânea, mas de um arranjo territorial no qual a ação estatal e a lógica de mercado operam de maneira complementar. Como argumenta Corrêa (2013), a

fragmentação emerge quando diferentes agentes produzem parcelas do espaço segundo interesses específicos, sem a construção de uma totalidade urbana integrada.

O Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) em Altamira antecede o pico das transformações urbanas associadas à implantação da UHBM. O Residencial Santa Benedita, inaugurado em 2012, constitui o primeiro empreendimento do PMCMV no município, com implantação iniciada ainda no contexto anterior à consolidação das obras da usina. Conforme demonstra Miranda Neto (2016), trata-se de um projeto que não foi concebido como resposta direta ao aumento abrupto do *déficit* habitacional, mas sim como parte de uma política habitacional regular vinculada à expansão urbana já em curso e às diretrizes nacionais do programa naquele momento. Sua escala, localização e cronograma revelam uma defasagem temporal em relação à intensificação dos fluxos migratórios e à explosão da demanda por moradia que se verificaria a partir de 2011.

É justamente no período de maior *déficit* urbano em Altamira, coincidente com o pico das obras da usina, que se projeta o empreendimento do Ilha do Arapujá, este sim pensado como uma resposta mais direta à pressão habitacional instalada. Planejado com mais de mil unidades habitacionais, o loteamento foi implantado em uma área periférica extremamente distante da malha urbana consolidada, o que, associado a problemas de execução, infraestrutura e continuidade administrativa, foi embargado pela Caixa. A não conclusão do Ilha do Arapujá expressa os limites da política habitacional quando articulada de forma pouco integrada ao planejamento urbano, resultando na coexistência paradoxal entre *déficit* habitacional agudo e produção imobiliária incompleta, exatamente no momento de maior crescimento demográfico da cidade.

A figura 2 apresenta a situação do loteamento Ilha do Arapujá após o embargo, em 2015. A imagem aérea revela unidades habitacionais inacabadas, abandono das obras e avanço da vegetação, expressando a paralisação do PMCMV em Altamira no contexto de elevado *déficit* habitacional.

Figura 2 – Loteamento Ilha do Arapujá após o embargo (março de 2022)



Fonte: Acervo pessoal de Miranda Neto (2022).

Após um longo período de descontinuidade, o Programa Minha Casa, Minha Vida retorna a Altamira no novo governo Lula, conforme divulgação do Ministério das Cidades, com a implantação dos residenciais Altamira I, II e III (figura 3), totalizando 504 unidades habitacionais distribuídas em 32 blocos de quatro pavimentos, financiadas pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), com investimento de R\$ 72,3 milhões e previsão de entrega até setembro de 2026. Os empreendimentos localizam-se no bairro Mutirão, em área periférica, porém já mais adensada e mais próxima da malha urbana consolidada do que o antigo Ilha do Arapujá, indicando uma reorientação locacional do programa, ainda que mantenha a lógica periférica de provisão habitacional.

Figura 3 – Obras dos residenciais Altamira I, II e III (julho de 2025)



Fonte: Ministério das Cidades, Crédito: Jefferson Fernandes (2025).

Embora a retomada do Programa Minha Casa, Minha Vida represente um avanço para a população de baixa renda de Altamira, especialmente diante da histórica insuficiência de políticas habitacionais contínuas, sua capacidade de enfrentamento do *déficit* habitacional permanece limitada quando analisada à luz do contexto urbano recente do município. O histórico de forte especulação imobiliária, intensificado nas últimas décadas, aliado à paralisação do Residencial Ilha do Arapujá que, em tese, poderia ter ofertado mais de 1.000 unidades habitacionais, comprometeu de forma significativa a ampliação do estoque de moradias populares. Soma-se a esse cenário o expressivo crescimento populacional observado nos últimos dez anos, estimado em 27.204 habitantes (IBGE, 2022), o que contribui para a ampliação contínua do *déficit* habitacional.

Logo, a política habitacional, mesmo quando retomada, segue operando sob a lógica da segregação socioespacial, reproduzindo a periferização da população de menor renda. Tal dinâmica contrasta com

a configuração histórica da cidade, na qual os grupos socialmente mais vulneráveis, embora submetidos a condições precárias de moradia, com ocupações em áreas alagadiças e habitações sobre palafitas, se encontravam mais próximos da área central, mantendo maior acesso às infraestruturas urbanas e às oportunidades oferecidas pela cidade.

Em suma, a presença simultânea dos Reassentamentos Urbanos Coletivos (RUC), dos loteamentos privados e dos empreendimentos habitacionais de interesse social consolidou, em Altamira, um padrão urbano fragmentado que se afirmou como a forma dominante da urbanização no período pós-Belo Monte. Esse arranjo redefiniu de maneira estrutural as relações centro–periferia e aprofundou as desigualdades socioespaciais ao promover uma expansão territorial dispersa, marcada pelo distanciamento entre moradia, trabalho e serviços urbanos. Como consequência, ampliam-se as dependências em relação à infraestrutura viária e aos deslocamentos cotidianos, tornando o custo social da vida urbana mais elevado, sobretudo para as camadas populares. Como já advertia Villaça (1998), a fragmentação espacial não se reduz a um efeito morfológico, mas constitui um mecanismo ativo de reprodução das desigualdades, uma vez que a acessibilidade passa a ser distribuída de forma seletiva. Em Altamira, essa lógica se materializa na coexistência de periferias institucionais, produzidas pelos reassentamentos, e periferias mercantis, resultantes da atuação do mercado imobiliário, ambas inscritas em um mesmo padrão de urbanização dispersa, financeirizada e socialmente segmentada, que passa a estruturar de modo duradouro a cidade.

Consequências da Fragmentação e a Precarização do Cotidiano

O espraiamento urbano produzido no contexto pós-Belo Monte redefiniu de maneira profunda as condições de mobilidade cotidiana em Altamira, sobretudo para os moradores reassentados nos Reassentamentos Urbanos Coletivos – RUC. A localização periférica dos RUC rompeu com a lógica histórica de proximidade entre moradia, trabalho informal, comércio e serviços, impondo deslocamentos longos e cotidianos em uma cidade que não se estruturou para suportar esse novo padrão territorial. Essa condição é reiterada por Silva (2025) ao evidenciar que a expansão exten-

siva do perímetro urbano não foi acompanhada por uma redistribuição funcional dos equipamentos urbanos, concentrando no centro histórico e na orla revitalizada os principais serviços públicos e privados.

A pesquisa empírica desenvolvida por Soares (2022), por sua vez, explicita como a distância se converte em fator direto de precarização da vida urbana. A autora demonstra que os moradores dos RUC enfrentam dificuldades recorrentes de acesso ao trabalho, à saúde e à educação em razão dos elevados custos de transporte e da baixa oferta de serviços nas áreas de reassentamento. Segundo a autora, o deslocamento diário até o centro da cidade passou a consumir parcela significativa da renda familiar, agravando situações de desemprego, informalidade e vulnerabilidade social (Soares, 2022). A mobilidade, nesse sentido, deixa de ser apenas um problema técnico e assume caráter estrutural, funcionando como mecanismo cotidiano de segregação socioespacial.

Esse quadro confirma o que Villaça (1998) define como “desigualdade de acessibilidade”, na qual a localização residencial condiciona o acesso efetivo à cidade e aos seus recursos. Em Altamira, a centralidade rodoviária reforçou a expansão territorial, mas não produziu novas centralidades urbanas capazes de reduzir as distâncias impostas às populações periféricas. Ao contrário, os reassentamentos consolidaram uma periferia institucionalizada, dependente do centro e marcada por isolamento funcional. Assim, a mobilidade torna-se expressão concreta da fragmentação urbana, revelando como o espraiamento induzido pelo grande projeto hidrelétrico produziu uma cidade mais distante, mais cara de viver e profundamente desigual no acesso ao direito à cidade.

A dinâmica urbana consolidada em Altamira, no contexto da UHBM, evidencia um processo de segregação socioespacial produzido pela articulação entre ação estatal e lógica imobiliária. A expansão da cidade, orientada por interesses de valorização fundiária, promoveu a distinção nítida entre áreas destinadas à valorização imobiliária e espaços reservados à moradia popular institucionalizada. Como demonstra Miranda Neto (2016), a reestruturação urbana associada ao empreendimento hidrelétrico não apenas deslocou populações de baixa renda para áreas

periféricas, mas também liberou porções centrais e ribeirinhas da cidade para projetos de requalificação urbana, consolidando uma nova hierarquia socioespacial. Esse processo revela que a segregação não é um efeito colateral do crescimento urbano, mas um componente constitutivo da forma como o espaço foi produzido no pós-Belo Monte.

Em Altamira, os loteamentos particulares também se configuram como elementos estruturantes de periferias esparsas, pouco integradas ao núcleo urbano mais antigo. Não se observa nestes uma diferenciação substantiva de *status* social ou de renda em relação às áreas de ocupação informal, mas, sobretudo, uma distinção baseada na forma de acesso à terra, marcada pela oposição entre formalidade e informalidade fundiária. Como resultado, a cidade assume uma configuração difusa, rarefeita e funcionalmente fragmentada. A atuação do mercado imobiliário, impulsionada pela janela imobiliária aberta com a implantação UHBM, direcionou investimentos e processos de valorização para áreas específicas, enquanto a população removida foi concentrada em periferias distantes e estruturalmente subordinadas.

Conforme apontam Villaça (1998) e Maricato (2015), quando a cidade é convertida em mercadoria, sua organização passa a obedecer prioritariamente a critérios de rentabilidade e não a princípios de justiça social. Nesse sentido, a segregação socioespacial em Altamira expressa a cisão estrutural entre uma cidade valorizada, requalificada e visível e outra periférica, institucionalizada e precarizada, produzida como condição necessária à reprodução do capital urbano no contexto do grande projeto hidrelétrico.

Com a desaceleração e posterior encerramento das obras da UHBM, a partir de 2016, Altamira passou a vivenciar os efeitos do chamado pós-obra, marcado pela retração abrupta da demanda imobiliária e pela desmobilização da massa de trabalhadores que havia sustentado, temporariamente, o dinamismo econômico local. Como apontam Miranda Neto (2016) e Silva (2025), o pico da produção imobiliária, ocorrido durante o ciclo de construção, não se sustentou no período subsequente, revelando o caráter conjuntural da expansão urbana induzida pelo grande projeto. A saída dos trabalhadores e das empresas associadas às obras deixou como herança um estoque significativo de imóveis vazios ou subutilizados,

sobretudo em loteamentos periféricos, evidenciando o descompasso entre a produção do espaço urbano e as necessidades reais da população local. Esse “vazio” imobiliário expõe a fragilidade de um modelo de crescimento urbano baseado em expectativas temporárias de valorização.

A imagem aérea da figura 4 evidencia o padrão de urbanização que se consolidou em Altamira no contexto pós-Belo Monte. Em primeiro plano, observa-se um tecido urbano rarefeito, com quarteirões extensos, baixa densidade construtiva, grande presença de vazios urbanos intersticiais e uma malha viária extensa, predominantemente não pavimentada, com detalhe dos Loteamentos Airton Senna, São Francisco e do Residencial do PMCMV (em construção). Ao fundo, nota-se o Rio Xingu e a mancha urbana mais consolidada, o que reforça visualmente o afastamento progressivo das novas áreas residenciais em relação à centralidade tradicional. A imagem materializa a transição discutida no texto: de uma cidade relativamente compacta estruturada na linha do rio, para uma cidade rodoviária, periférica e extensiva, estruturada por loteamentos e reassentamentos implantados fora do tecido consolidado.

Figura 4 – Imagem aérea de Altamira (julho de 2025)



Fonte: Acervo pessoal de Miranda Neto (2025).

Com a desmobilização do canteiro de obras da UHBM a partir de 2016, Altamira entrou em um período marcado pela brusca retração da demanda imobiliária e econômica que havia sustentado, de forma artificial, o crescimento urbano durante os anos de construção. A saída da massa de trabalhadores e das empresas associadas ao empreendimento esvaziou rapidamente o mercado de aluguel e venda de imóveis, expondo o caráter temporário da valorização fundiária observada no período anterior (Miranda Neto, 2016; Silva, 2025). No entanto, enquanto a demanda desapareceu, permaneceram a cidade dispersa, as longas distâncias e a infraestrutura urbana precária implantada nas periferias, especialmente nos RUC e nos loteamentos rodoviários. Como evidenciam Soares (2022) e Santos (2023), essa combinação de retração econômica e permanência dos problemas estruturais produziu o que pode ser definido como a “ressaca” do grande projeto, na qual os custos sociais e territoriais do espraiamento urbano recaem de forma duradoura sobre a população local, revelando a assimetria entre o tempo do capital e o tempo da cidade.

Apesar da retração do mercado, os problemas estruturais produzidos durante o ciclo de expansão urbana permaneceram e, em muitos casos, se agravaram. A infraestrutura urbana, implantada de forma incompleta nas periferias, associada à baixa densidade e à dispersão territorial, manteve elevados os custos de manutenção e dificultou a consolidação de serviços públicos adequados. Estudos empíricos realizados nos RUC demonstram que, mesmo após o fim das obras, persistem *déficits* de mobilidade, saúde, educação e saneamento, reforçando a condição de precarização cotidiana (Soares, 2022; Abreu, 2021). Assim, o pós-obra em Altamira evidencia a “ressaca” do grande projeto: enquanto a demanda e os investimentos se dissipam, permanecem a cidade fragmentada, as longas distâncias e as desigualdades socioespaciais, confirmando que os impactos do empreendimento ultrapassam amplamente o seu ciclo produtivo e se inscrevem de forma duradoura no território urbano. Soma-se a esse quadro a dificuldade de atração do comércio privado, uma vez que a baixa densidade e a dispersão residencial não atingem o limiar mínimo de mercado necessário para a sustentação de algumas atividades.

Em Altamira, mesmo em zonas formais, como os loteamentos rodoviários criados durante a UHBM e os RUC, observa-se uma significativa precariedade de infraestrutura básica. Ainda assim, esses espaços mantêm um valor mínimo da terra imposto pelo mercado, o que tem resultado no aumento do valor da terra urbana, especialmente nas adjacências da zona central. Nesse sentido, até mesmo locais outrora considerados periféricos e “mal” vistos passaram, em função do fácil acesso ao centro, a sofrer processos de gentrificação, sobretudo nos últimos cinco anos, como observado nos bairros Brasília e no RUC São Joaquim (Silva, 2025).

Nesse contexto, tanto os moradores de menor renda dos loteamentos rodoviários quanto os reassentados dos RUC mais centralizados passaram a presenciar uma nova onda de desterritorialização, promovida pelo aumento do custo de vida associado à crescente valorização da terra, em uma espécie de efeito “enxurrada”. Tal dinâmica remete à destruição provocada pelo rompimento de barragens e, neste caso, pode ser associada ao processo de corrosão do direito à cidade, ocorrido por meio da intensificação da periferização e da segregação social. Diante da dificuldade de se estabelecer nesses espaços, essas populações acabam vendendo suas propriedades e se deslocando para áreas ainda mais distantes e carentes de infraestrutura. Levantamentos *in loco*, realizados por meio de questionários semiestruturados, registram falas de reassentados que ainda resistem em suas moradias, mas que expressam a elevação dos preços, o agravamento das dificuldades cotidianas e a chegada de novos moradores com maior poder aquisitivo (Silva, 2025).

A fragmentação urbana consolidada em Altamira após Belo Monte produziu não apenas desigualdades materiais, mas também formas de invisibilidade territorial que afetam diretamente o cotidiano dos moradores das periferias institucionais e mercantis que paulatinamente vem se dispersando cada vez mais (Silva, 2025). A concentração dos principais equipamentos de lazer, cultura e serviços no centro histórico e na orla revitalizada reforçou a centralidade simbólica e funcional dessas áreas, ao passo que os RUC e os loteamentos periféricos permaneceram à margem dos investimentos públicos e privados. Como demonstram Mi-

randa Neto (2016) e Silva (2025), a requalificação da orla e das áreas centrais foi acompanhada pela remoção das populações de baixa renda, deslocadas para bairros distantes, o que resultou na separação física e simbólica entre os espaços da valorização urbana e os espaços da moradia popular. A distância, nesse contexto, funciona como mecanismo silencioso de exclusão, dificultando o acesso cotidiano ao lazer, à cultura e aos serviços urbanos qualificados. Neste sistema de periferação, tende-se a expulsar cada vez mais a população carente para as franjas da cidade, em um movimento cíclico, injusto e desigual.

Considerações finais

O percurso analítico desenvolvido ao longo deste trabalho permite reafirmar que a dispersão urbana observada em Altamira não constitui um processo espontâneo, tampouco um resultado inevitável do crescimento populacional. Ao contrário, trata-se de uma forma urbana historicamente produzida e politicamente induzida, em consonância com a compreensão do espaço urbano como produto social (Lefebvre, 1974) e como suporte da acumulação capitalista (Harvey, 2005). A implantação da UHBM funcionou como catalisador desse processo ao reorganizar prioridades territoriais, redefinir o uso do solo urbano e criar condições excepcionais para a expansão extensiva da cidade, convertendo a dispersão em padrão dominante da urbanização no período pós-obra, conforme evidenciado por Miranda Neto (2016) e Silva (2025).

A leitura histórica da formação urbana de Altamira evidencia a centralidade dos *booms* econômicos como vetores estruturantes da cidade, tal como observado para outras cidades amazônicas (Becker, 2013; Trindade Júnior, 2000; Browder & Godfrey, 2006). Da cidade ribeirinha moldada pelo ciclo da borracha ao fortalecimento urbano vinculado à Transamazônica, o crescimento urbano antecedente à UHBM ocorreu de forma relativamente compacta, ainda que profundamente desigual. A centralidade ribeirinha, os marcos urbanos e a proximidade entre moradia, trabalho e serviços organizavam uma cidade setORIZADA, mas morfológicamente integrada, o que reforça a interpretação de que a dispersão

urbana não constituía um traço estrutural do tecido urbano altamirense antes da década de 2010, mas uma inflexão histórica diretamente associada ao grande projeto hidrelétrico.

Com a implantação da UHBM, inaugura-se uma nova lógica de produção do espaço urbano, na qual a cidade passa a ser tratada prioritariamente como mercadoria, conforme apontam Harvey (2005) e Maricato (2015). A intensificação da atuação de incorporadoras, a produção massiva de loteamentos periféricos e a implantação dos Reassentamentos Urbanos Coletivos configuraram um arranjo territorial no qual a expansão urbana deixou de responder às necessidades locais e passou a obedecer à lógica da valorização fundiária e da especulação imobiliária. A chamada “janela imobiliária”, conforme formulada por Miranda Neto (2016), produziu uma urbanização acelerada e concentrada no tempo, dissociada da capacidade de gestão pública e da provisão adequada de infraestrutura, consolidando uma malha urbana rarefeita, fragmentada e onerosa para o poder público e para os moradores (Silva, 2025).

Nesse processo, o direito à cidade foi sistematicamente negado às populações mais vulneráveis, em desacordo com a concepção lefebvrea de cidade como espaço de uso e apropriação coletiva (Lefebvre, 1974). As políticas de reassentamento, apresentadas como medidas compensatórias, operaram, na prática, como mecanismos de deslocamento da pobreza urbana, afastando populações historicamente integradas ao centro e à orla para periferias institucionalizadas e funcionalmente subordinadas. Ao mesmo tempo, os loteamentos privados produziram periferias formais igualmente pouco integradas, nas quais a distinção central não reside no *status* socioeconômico, mas na forma de acesso à terra. Formalidade e informalidade coexistem, assim como expressões distintas de um mesmo processo de segregação, subordinado à lógica do mercado imobiliário e à seletividade dos investimentos urbanos.

A justiça espacial, nesse contexto, foi sacrificada em nome da rentabilidade do solo urbano para sujeitos alheios às necessidades da população local. A reorganização da cidade privilegiou áreas de valorização seletiva, como a orla requalificada e setores centrais, enquanto transferiu

para as periferias os custos sociais da expansão urbana, materializados em longos deslocamentos, precarização do cotidiano e fragilização dos vínculos urbanos. Como destaca Villaça (1998), a fragmentação espacial não se reduz a um efeito morfológico, mas constitui um mecanismo ativo de reprodução das desigualdades, no qual a acessibilidade passa a ser distribuída de forma desigual. Em Altamira, a dispersão tornou-se, portanto, causa e condição da segregação socioespacial, aprofundando a dependência das populações periféricas em relação a um centro cada vez mais exclusivo, simbólica e materialmente inacessível.

Os resultados desta pesquisa indicam que a chamada “ineficiência” do planejamento urbano em Altamira não pode ser interpretada como falha técnica ou ausência de capacidade institucional. Ao contrário, a flexibilização normativa, a ampliação recorrente do perímetro urbano e a aprovação de empreendimentos sem infraestrutura adequada revelam que essa fragilidade foi parte constitutiva do próprio projeto de desenvolvimento imposto à cidade. A omissão estatal, longe de ser acidental, funcionou como condição para que a produção do espaço permanecesse sob controle dos agentes capitalizados, garantindo a reprodução da cidade como mercadoria e reiterando práticas excludentes historicamente observadas na urbanização amazônica agora sob nova roupagem: a da lógica imobiliária ligada ao grande capital.

Por fim, o caso de Altamira oferece importantes lições para a compreensão dos impactos urbanos de grandes projetos na Amazônia. Ele demonstra que a dispersão urbana, a fragmentação do tecido urbano e o aprofundamento das desigualdades não são efeitos colaterais inevitáveis, mas resultados previsíveis de um modelo de desenvolvimento que subordina o território à lógica da acumulação (Becker, 2013; Trindade Júnior, 2000). Em um contexto no qual novos empreendimentos voltam a ser anunciados para a região, a experiência altamirense evidencia a urgência de repensar as formas de planejamento e de intervenção estatal. Mais do que um caso isolado, Altamira apresenta-se como forma exemplar da racionalidade que rege a produção do espaço urbano na Amazônia, funcionando como alerta para que futuros projetos não reproduzam, sob novas roupagens, a mesma lógica de exploração territorial e negação do direito à cidade.

Referências

ABRAMO, P. A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, v. 3, n. especial, dez. 1989.

ABREU, A. A. **Problemas ambientais urbanos em Altamira-PA**: uma análise a partir do sistema de saneamento. 2021. 137 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Pará, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Altamira, 2021. Disponível em: <https://repositorio.ufpa.br/items/bae5803e-1b74-488f-ba1e-1f2e088d00e0>. Acesso em: 02 maio 2026.

ALTAMIRA (Município). **Plano Diretor Participativo do Município de Altamira**. Altamira: Prefeitura Municipal de Altamira, 2013.

BECKER, B. K. Fronteira e urbanização repensadas. **Revista Brasileira de Geografia**, Rio de Janeiro, v. 47, n. 3/4, p. 357-372, jul./dez. 1985.

BECKER, B. K. **Amazônia**: geopolítica na virada do III milênio. Rio de Janeiro: Garamond, 2013.

BROWDER, J. O.; GODFREY, B. J. **Cidades da floresta**: urbanização, desenvolvimento e globalização na Amazônia brasileira. Tradução de Giselle Vieira Goldstein. Manaus: EDUA, 2006. 384 p.

CARLOS, A. F. A. **O espaço urbano**: novos escritos sobre a cidade. São Paulo: Contexto, 2001.

CARVALHO, M. R. S.; SOUZA, M. V. M. A produção do espaço urbano em Marabá – PA: do caucho à ALPA. **InterEspaço: Revista de Geografia e Interdisciplinaridade**, v. 7, n. 20, 4 abr. 2021.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

CORRÊA, R. L. **Trajetórias geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013.

COSTA, É. F. N. da. **Periferização, dispersão e fragmentação urbana em cidades intermediárias da Amazônia: o caso de Altamira-PA**. 2013. 159f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente Urbano) - Universidade da Amazônia, Belém, 2013. Disponível em: https://drive.google.com/file/d/13Z_Zp5FGQLXFARwT9UyoV1j-FUAYqzZAz/view. Acesso em: 2 maio 2026.

HARVEY, D. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

HARVEY, D. **O novo imperialismo**. São Paulo: Loyola, 2005.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Altamira (PA). **Cidades e Estados**. 2022. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/pa/altamira.html>. Acesso em: 20 jan. 2026.

LEFEBVRE, H. **La production de l'espace**. Paris: Anthropos, 1974.

MARICATO, E. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2011.

MARICATO, E. **Para entender a crise urbana**. São Paulo: Expressão Popular, 2015.

MIRANDA NETO, J. Q. **Usina Hidrelétrica de Belo Monte e a reestruturação urbana de Altamira (PA): agentes, processos e redefinições espaciais**. 2016. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista (UNESP), Presidente Prudente, 2016.

MIRANDA NETO, J. Q. Grandes projetos e a “janela imobiliária”: a estratégia espacial das incorporadoras em Altamira-PA durante a construção da UHE Belo Monte. **Revista InterEspaço: Revista de Geografia e Interdisciplinaridade**, Grajaú, v. 9, n. especial, p. 1-21, 2023. DOI: <http://dx.doi.org/10.18764/2446-6549.e2023.10>

MIRANDA NETO, J. Q.; SILVA, G. S. M. O planejamento urbano de Altamira-PA frente aos impactos de Belo Monte: do zoneamento do plano diretor às novas áreas de ocupação. **GOT – Revista de Geografia e Ordenamento do Território**, n. 30, p. 136–155, 2025.

NORTE ENERGIA S.A. **Plano Básico Ambiental da Usina Hidrelétrica de Belo Monte**. Altamira: Norte Energia, 2013.

SOARES, D. S.; MIRANDA NETO, J. Q. Belo Monte e a segregação planejada: uma análise a partir dos reassentamentos urbanos de Altamira-PA. **Novos Cadernos NAEA**, v. 27, n. 2, p. 89–114, 2024.

SILVA, G. S. M. **A cidade capitalista e a dispersão urbana**: uma análise de Altamira-PA após a instalação de Belo Monte. 2025. 183 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal do Pará, Belém, 2025.

SOARES, D. S. **A cidade desigual e a segregação planejada**: o caso dos reassentamentos urbanos coletivos em Altamira. 2022. 165 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Pará, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Belém, 2022. Disponível em: <https://repositorio.ufpa.br/items/c0e9792e-ba52-4d18-bbcc-199d9df6c959>. Acesso em: 02 maio 2026.

SPOSITO, M. E. B. **Reestruturação urbana e cidades médias no Brasil**. São Paulo: UNESP, 2007.

TOPALOV, C. **La urbanisation capitaliste**. Paris: Maspero, 1979.

TOURINHO, H. L. Z.; CORRÊA, A. J. L. A cidade do rio e a rodovia: transformações e permanências nas estruturas intra-urbanas de Altamira-PA. *In*: Encontro Nacional da ANPUR, 13., 2009, Florianópolis. **Anais [...]**. Florianópolis: ANPUR, 2009.

TRINDADE JÚNIOR, S. C. **Cidades médias e rede urbana na Amazônia**. Belém: NAEA/UFPA, 2000.

TRINDADE JÚNIOR, S. C. **A cidade e os grandes projetos na Amazônia**. Belém: NAEA/UFPA, 2016.

VENTURA NETO, R. da S. **Circuito imobiliário e a cidade**: coalizões urbanas e dinâmicas de acumulação do capital no espaço intraurbano de Belém. 2012. 256 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal do Pará, Belém, 2012. Disponível em: <https://repositorio.ufpa.br/items/e7a99d46-7fb6-4061-b312-762d4bed055a>. Acesso em: 02 maio 2026.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

7. A INCORPORADORA VALLE EMPREENDIMENTOS E A PRODUÇÃO DE LOTEAMENTOS ABERTOS EM CIDADES DO ESTADO DO PARÁ³⁴

**Yago Ryan Silva Silveira
Willame de Oliveira Ribeiro**

Introdução

Regulamentada pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Brasil, 1964), a incorporação imobiliária é definida como o ato de promover e realizar a construção de edificações com o objetivo de alienação, seja total ou parcial. Além disso, esse processo inclui o planejamento jurídico, econômico e ambiental para viabilizar os empreendimentos, que podem ser comercializados na planta ou durante a construção.

A incorporação imobiliária tem como figura central o incorporador, que

[...] desenvolve o espaço geográfico organizando os investimentos privados no ambiente construído, em especial aqueles destinados à produção de habitações [...]. Tipicamente, para a realização de empreendimentos imobiliários, são envolvidos desde a compra ou aquisição de direitos sobre os terrenos até a contratação de consultoras e planejadoras, edificadoras, agentes financeiros para as diversas fases do projeto e agentes responsáveis pela comercialização final de imóveis (promotores de vendas etc.). Na prática, muitas destas etapas ou agentes podem ser mesclados numa mesma unidade de capital; não obstante, para efeito de análise, é conveniente pensá-los como serviços prestados a terceiros. Assim, o capital incorporador é definido como aquela fração do capital que se valoriza pela articulação destes diversos serviços contratados (Smolka, 1987, p. 47).

³⁴ Resultados de pesquisa de iniciação científica desenvolvida com o apoio da Universidade do Estado do Pará, mediante bolsa do Núcleo de Assistência Estudantil – NAE a partir do Programa de Apoio Socioeconômico – Subprograma Bolsa Incentivo Acadêmico - 2024-2025.

Essa atividade contribui significativamente para a configuração do espaço urbano, tal como propõe Corrêa (1989). O autor insere a incorporação imobiliária na categoria de agentes sociais que produzem o espaço urbano, denominando-os promotores imobiliários. Segundo Corrêa (1989), a atuação desses agentes é um dos fatores que favorecem a segregação socioespacial nas cidades. Dessa forma, ao gerar impactos sobre a infraestrutura urbana, a incorporação imobiliária configura-se como sujeito ativo nos processos que reconfiguram a estrutura urbana e caracterizam as cidades capitalistas.

Ao investigar o papel do capital incorporador na organização do espaço urbano, Smolka (1987) argumenta que esse agente influencia diretamente a estrutura socioeconômica das cidades. Isso ocorre porque a destinação de investimentos para áreas específicas impulsiona a valorização imobiliária e a redistribuição da população conforme seu poder aquisitivo. Como consequência, formam-se espaços urbanos segmentados, onde zonas de alta renda dispõem de infraestrutura e serviços urbanos de qualidade, enquanto áreas periféricas permanecem marginalizadas.

A Amazônia tem passado por um processo acelerado de urbanização nas últimas décadas, resultando na predominância da população urbana sobre a rural e na intensificação das desigualdades socioespaciais na região (Costa *et al.*, 2021). A incorporação imobiliária desempenha um papel central na reconfiguração das cidades da região, impulsionando a expansão da malha urbana. Silva (2021) afirma que a produção imobiliária exerce um papel fundamental na organização das cidades, influenciando diretamente a estrutura dos preços dos imóveis e os padrões de segregação socioespacial, mesmo quando representa uma parcela reduzida da produção imobiliária total

Assim, a dinâmica imobiliária é vetor fundamental na produção do espaço urbano amazônico, especificamente no Pará. É nesse âmbito que se insere a incorporadora Valle Empreendimentos, que atua tanto no estado do Pará quanto no estado do Maranhão. A empresa, nos últimos anos, tem ampliado seus negócios no estado, inaugurando empreendimentos imobiliários desde o início de suas atividades em 2010 (Valle, 2025).

Presente nas cidades de Barcarena, Capanema, Castanhal, Tomé-Açu, Dom Eliseu, Paragominas, Santa Izabel do Pará, Tailândia e Rondon do Pará, a Valle Empreendimentos ocupa posições regionais relevantes no estado do Pará. De acordo com informações institucionais divulgadas pela empresa (Valle, 2025), seus loteamentos abertos desenvolvidos nessas localidades contam com infraestrutura completa, incluindo iluminação, energia, abastecimento de água, galerias de esgoto e pavimentação asfáltica. Além disso, seus empreendimentos estão situados em áreas estratégicas para o desenvolvimento urbano.

Diante disso, a problemática que norteia esta pesquisa é a seguinte: Como as estratégias e práticas da incorporadora Valle Empreendimentos moldam a divisão social e a fragmentação do espaço urbano nas cidades paraenses em que atua?

O objetivo geral da investigação consiste em analisar a lógica de atuação da incorporadora Valle Empreendimentos e suas implicações sobre a divisão social do espaço urbano das cidades paraenses em que atua. Mais especificamente, objetiva-se: verificar as características da incorporadora e a abrangência de sua atuação; e analisar os tipos de empreendimentos ligados à empresa e sua inserção nas cidades.

O capítulo está organizado em cinco partes, além da introdução e das considerações finais. Inicialmente, são apresentados os fundamentos metodológicos da pesquisa e, logo em seguida, os seus fundamentos teóricos. Após isso, a análise se direciona ao papel da dinâmica imobiliária na urbanização da Amazônia Paraense. As duas últimas seções são dedicadas a discussão do caso da incorporadora Valle Empreendimentos, primeiramente apresentando suas características, lógica de atuação e abrangência na Amazônia Paraense e, em seguida, analisando suas implicações sobre a divisão social do espaço urbano.

Fundamentos metodológicos da pesquisa

Para responder à problemática da pesquisa, adota-se uma abordagem mista, combinando procedimentos qualitativos e quantitativos. A vertente qualitativa foi escolhida por possibilitar uma análise aprofun-

dada das dinâmicas sociais e espaciais relacionadas à incorporação imobiliária, fundamentando-se na revisão bibliográfica e no estudo de caso da incorporadora Valle Empreendimentos.

De acordo com Neves (1996), a pesquisa qualitativa desenvolve-se de maneira flexível, focando em perspectivas mais abrangentes. O fundamento da pesquisa qualitativa consiste no exercício de se compreender e interpretar fenômenos, diferenciando-se da pesquisa quantitativa que prioriza a análise de dados e estatísticas (Guerra *et al.*, 2024). Os métodos utilizados nesta abordagem para coleta e análise de dados vão desde entrevistas, observação participante até a análise documental, que viabilizam o aprofundamento das experiências mais significativas dos participantes na construção de um conhecimento mais amplo do fenômeno estudado (Guerra *et al.*, 2024).

O estudo de caso foi definido como o método principal por possibilitar uma análise detalhada da atuação da Valle Empreendimentos e de seus impactos sobre o espaço urbano das cidades paraenses. Segundo Martins (2008), essa metodologia permite um exame minucioso de um objeto específico, possibilitando a formulação de inferências sobre processos urbanos mais amplos.

Ventura (2007) aponta que o estudo de caso é tanto uma metodologia quanto uma escolha marcada por um interesse pessoal em determinado objeto de estudo. No estudo de caso, investiga-se um caso específico previamente delimitado. Segundo Ventura (2007, p. 2), há algumas diferenciações no estudo de caso:

Os estudos de caso mais comuns são os que têm o foco em uma unidade – um indivíduo (caso único e singular, como o “caso clínico”) ou múltiplo, nos quais vários estudos são conduzidos simultaneamente: vários indivíduos, várias organizações, por exemplo. Conforme os objetivos da investigação, o estudo de caso pode ser classificado de intrínseco ou particular, quando procura compreender melhor um caso particular em si, em seus aspectos intrínsecos; instrumental, ao contrário, quando se examina um caso para se compreender melhor outra questão, algo mais amplo, orientar estudos ou ser instrumento para pesquisas posteriores, e coletivo, quando estende o estudo a

outros casos instrumentais conexos com o objetivo de ampliar a compreensão ou a teorização sobre um conjunto ainda maior de casos. [...] Para os estudos de caso naturalísticos ou que priorizam a abordagem qualitativa da pesquisa, as características consideradas fundamentais são a interpretação dos dados feita no contexto; a busca constante de novas respostas e indagações; a retratação completa e profunda da realidade; o uso de uma variedade de fontes de informação; a possibilidade de generalizações naturalísticas e a revelação dos diferentes pontos de vista sobre o objeto de estudo.

Já a vertente quantitativa refere-se à análise sistematizada de dados secundários. Segundo Mussi *et al.* (2020), a pesquisa quantitativa busca identificar indicadores e tendências presentes na realidade, com base em dados representativos e objetivos, partindo de uma postura de desconfiança em relação às evidências imediatas da experiência. Para Padilha (2021), o método quantitativo é aplicado tanto em pesquisas sociais quanto em investigações de caráter experimental.

A pesquisa foi estruturada em três etapas principais:

- a. Revisão Bibliográfica – levantamento e análise de referenciais sobre conceitos/temas, como espaço urbano, urbanização, expansão urbana, urbanização da Amazônia, segregação e fragmentação socioespacial. Foram utilizados, principalmente, artigos de periódicos científicos, dissertações, teses e livros relacionados aos temas, particularmente aqueles produzidos por autores da área de geografia;
- b. Análise Espacial e Cartográfica – uso de ferramentas de geoprocessamento, como o QGIS e Google Earth Pro, para a geração de dados georreferenciados e confecção de mapas da área de estudo e dos empreendimentos da Valle Empreendimentos. Também foram realizados registros fotográficos *in loco* para complementar a análise espacial;
- c. Trabalho de Campo e Coleta de Dados Primários – observação direta dos empreendimentos e seu entorno, com registro fotográfico e anotação de aspectos urbanos relevantes.

Fundamentos teóricos da pesquisa

Para compreender a relação entre a incorporação imobiliária e a produção do espaço urbano, esta pesquisa se apoia em conceitos da Geografia Urbana, abordando temas como produção do espaço, urbanização e expansão urbana e os processos de segregação e fragmentação socioespacial. Esses conceitos são essenciais para analisar a dinâmica urbana nas cidades paraenses e o papel da Valle Empreendimentos nesse processo.

Produção e estruturação do espaço urbano

Segundo Corrêa (1989), o espaço urbano é constituído pelo uso fragmentado e articulado da terra, em que cada fragmento mantém relação com os demais por meio dos fluxos de informações, mercadorias, serviços, investimentos de capital, entre outros. Essa divisão, longe de significar isolamento, é parte de uma lógica coordenada e seletiva de funcionamento urbano, orientada pelas dinâmicas econômicas e sociais do capitalismo. O autor destaca ainda que o espaço urbano é produzido por diversos agentes sociais — proprietários dos meios de produção, proprietários fundiários, promotores imobiliários, o Estado e grupos sociais excluídos —, que atuam com base em interesses e estratégias próprias. A ação desses agentes contribui para moldar a cidade de forma desigual, refletindo e aprofundando as disparidades sociais e territoriais presentes no tecido urbano.

Carlos (2001) reforça essa perspectiva ao afirmar que a configuração da cidade decorre de um embate político relacionado à produção, ocupação e uso do espaço urbano. Para a autora, a cidade é resultado de conflitos entre diferentes interesses sociais, sendo estruturada por disputas materiais e simbólicas em torno do território. A ocupação do solo urbano, deste modo, não é neutra, mas revela as desigualdades socioeconômicas que atravessam a sociedade. Grupos com maior poder econômico e político tendem a ocupar áreas valorizadas e bem equipadas, enquanto as camadas desafortunadas são relegadas às periferias, onde o acesso a serviços públicos e infraestrutura urbana é limitado. Assim, o espaço urbano revela-se como uma expressão concreta das contradições de classe e das lutas sociais que definem sua produção.

Nesse sentido, a principal convergência entre Corrêa (1989) e Carlos (2001) reside no entendimento de que o espaço urbano é produzido pela atuação diferenciada dos diversos agentes sociais. Ambos enfatizam que a organização da cidade é profundamente marcada pela desigualdade, a qual determina os padrões de ocupação do solo com base na renda, no poder de investimento e na capacidade de influência política. Dessa forma, o acesso ao espaço urbano revela-se seletivo e excludente, reafirmando o caráter desigual e conflituoso da produção do espaço nas sociedades capitalistas.

Urbanização e expansão urbana

A urbanização é um fenômeno intrinsecamente ligado à industrialização e ao avanço do modo de produção capitalista. Segundo Jatobá (2011), urbanização pode ser entendida como a concentração de indivíduos e atividades produtivas em um espaço geográfico delimitado, o que revela uma mudança estrutural na forma como a sociedade organiza a produção e a vida cotidiana. Lefebvre (1991) aprofunda essa concepção ao vincular a urbanização à expansão e à dispersão do capitalismo, destacando que a cidade se transforma em um suporte essencial para a reprodução do capital. O processo urbano não se limita a um simples adensamento populacional, mas constitui uma nova lógica de organização territorial, onde o espaço urbano se converte em mercadoria e passa a ser produzido segundo os imperativos do mercado e da acumulação. A urbanização, portanto, expressa não apenas o dinamismo econômico, mas também o reordenamento espacial promovido pelas transformações nas relações sociais e nos meios de produção.

Alves (2016) complementa essa discussão ao definir urbanização como o crescimento acelerado da população urbana em relação à população rural, processo que implica a ampliação da ocupação do solo urbano e a consequente transformação das paisagens e das dinâmicas espaciais. Esse crescimento é acompanhado pelo aumento do consumo e pela intensificação dos fluxos de mercadorias, capitais e serviços, consolidando a cidade como centro da vida econômica e social no capitalismo contemporâneo. Em consonância com essa abordagem, Japiassú e Lins (2014)

analisam a expansão urbana como um desdobramento territorial da urbanização, que pode se dar de forma intensiva — caracterizada pela verticalização e adensamento das áreas centrais — ou extensiva, por meio da expansão horizontal e da incorporação de novas áreas à malha urbana.

Urbanização da Amazônia

O processo de urbanização na Amazônia apresenta características particulares, moldadas pelas especificidades históricas, geográficas e econômicas da região. Segundo Nascimento (2011), a urbanização amazônica desenvolveu-se predominantemente ao longo dos eixos fluviais de circulação e, posteriormente, rodoviários, refletindo a importância das vias naturais e artificiais de transporte na constituição das cidades. Esse processo foi marcado por períodos de crescimento descontínuo, vinculados a ciclos econômicos específicos — como o ciclo da borracha, no final do século XIX e início do século XX — e por momentos de maior integração da região à economia nacional, como ocorreu durante os projetos de desenvolvimento e ocupação promovidos pelo Estado a partir da década de 1970. Assim, a formação e expansão das cidades amazônicas não seguem um modelo linear, mas respondem às dinâmicas externas e aos interesses hegemônicos sobre o território.

Corrêa (2006) aprofunda essa análise ao propor uma periodização da urbanização amazônica, evidenciando como as transformações territoriais da região resultam de políticas estatais e demandas econômicas em diferentes contextos históricos. Inicialmente, os primeiros núcleos urbanos foram estruturados com objetivos estratégicos de ocupação e defesa da fronteira, em resposta à necessidade de afirmar a soberania nacional sobre o território. Posteriormente, com a intensificação das políticas de integração regional e os investimentos em infraestrutura — como a construção de rodovias e a instalação de polos industriais —, a urbanização passou a refletir diretamente os projetos de modernização econômica e geopolítica do Estado brasileiro. Dessa maneira, a cidade na Amazônia torna-se um instrumento de controle territorial e de articulação com os circuitos produtivos do capitalismo global.

A leitura conjunta de Nascimento (2011) e Corrêa (2006) revela que a urbanização amazônica está profundamente condicionada por fatores econômicos, políticos e estratégicos. Enquanto Nascimento (2011) destaca o papel dos eixos de circulação como vetores estruturantes do processo urbano, Corrêa (2006) enfatiza as fases históricas da ocupação, moldadas pelas necessidades do Estado em diferentes períodos. Ambos convergem ao apontar que a urbanização na região não resulta de um processo espontâneo, mas representa a inserção da Amazônia na lógica da economia nacional e internacional, evidenciando sua subordinação às dinâmicas externas de exploração e integração territorial.

Segregação e fragmentação socioespacial

A segregação socioespacial é uma das principais consequências da urbanização capitalista. Cavalcanti e Araújo (2018) afirmam que esse fenômeno é a manifestação geográfica das desigualdades sociais, refletindo a repartição assimétrica dos recursos urbanos. Alves e Furini (2021) definem a segregação como o processo que limita as interações entre grupos distintos no espaço urbano, fragmentando a cidade e criando espaços heterogêneos. Esses autores também destacam que a fragmentação socioespacial é um aprofundamento desse processo, pois não só separa grupos sociais, mas também reforça a descontinuidade territorial e funcional das cidades.

Sposito e Sposito (2020) ampliam essa discussão, argumentando que a fragmentação socioespacial integra outros fenômenos, como segregação, autosegregação, inclusão e exclusão. Segundo os autores, esse processo é marcado por rupturas no tecido urbano, resultando em territórios desconectados entre si, onde a infraestrutura, os serviços e as oportunidades são distribuídos de forma desigual.

Segundo Sposito e Sposito (2020), a fragmentação não é apenas um reflexo da segregação, mas um mecanismo ativo que estrutura o espaço urbano de forma desigual, promovendo rupturas no tecido urbano e consolidando territórios desconectados, onde a oferta de infraestrutura e oportunidades é distribuída de maneira profundamente desigual. A se-

gregação e a fragmentação socioespacial não apenas reforçam as disparidades socioeconômicas, mas também contribuem para a configuração de uma cidade altamente compartimentada, em que o acesso aos bens e serviços urbanos é determinado por fatores estruturais que perpetuam a exclusão social.

O referencial teórico desta pesquisa estabelece as bases para compreender como a incorporação imobiliária atua na produção e reestruturação do espaço urbano. A urbanização amazônica, marcada pela expansão e fragmentação do território, reflete a dinâmica do mercado imobiliário e suas implicações na segregação socioespacial. A partir dessa fundamentação, é analisada a influência da Valle Empreendimentos nessas transformações no estado do Pará.

Urbanização, dinâmica imobiliária e produção do espaço na Amazônia Paraense

A urbanização na Amazônia Paraense não se limita a simples expansão física das cidades, mas corresponde ao resultado das ações de diferentes agentes produtores do espaço urbano – Estado, incorporadoras imobiliárias, capital financeiro etc. – que, em distintos recortes históricos, orientaram as dinâmicas econômicas, sociais e imobiliárias responsáveis pela organização do espaço urbano regional.

Ao se analisar esses recortes, percebe-se que três eixos se sobressaem no tocante à questão da urbanização da Amazônia paraense: os projetos de infraestrutura e a entrada do capital internacional a partir dos anos 1960, os programas nacionais de habitação popular e os produtos imobiliários privados (loteamentos abertos e condomínios fechados). Obviamente, o espaço urbano não é produzido ao acaso, muito menos é gerado pela neutralidade de terceiros; logo, em cada momento em que a urbanização na Amazônia paraense foi alavancada, foi por conta das necessidades de determinados grupos que estabeleceram meios para que as suas necessidades fossem atendidas.

De acordo com Nascimento (2011), a urgência em unir o mercado nacional e a industrialização crescente justificaram o intento de integrar

a Amazônia ao centro do país. Ora, os projetos de infraestrutura, de mineração e do agronegócio provocaram profundas transformações no espaço urbano ao efetivar uma necessidade político-estratégica histórica, que é integrar o território nacional por meio de núcleos de povoamento e redes de circulação não necessariamente fluviais, mas que, no processo de ocupação, ignoraram as características socioespaciais e ambientais da região. Além disso, esse período foi marcado pela intensa demanda por mão de obra, sobretudo de migrantes, cuja chegada impactou a dinâmica urbana em diversas cidades amazônicas, criando necessidades prementes de habitação e serviços básicos (Miranda Neto *et al.*, 2025).

Os programas de habitação popular, que são políticas públicas necessárias, haja vista o *déficit* habitacional e a expansão urbana desordenada, representaram um aspecto social ao oferecer uma chance viável de adquirir a casa própria. Ao mesmo tempo, eles movimentaram a economia ao gerar empregos na construção civil, reforçaram a lógica de mercado e, igualmente, foram instrumentalizados por forças políticas como conquistas pessoais, expandindo cidades ao ocuparem as suas periferias. Dessa forma, os programas de habitação popular contribuíram de maneira direta para a configuração física das cidades amazônicas ao ocupar áreas periféricas e organizar o espaço urbano em função de demandas habitacionais.

As ações do mercado imobiliário vêm conduzindo mudanças visíveis ao alocarem seus produtos nas bordas dos núcleos urbanos, não por acaso, mas por apresentarem características econômicas e locacionais de grande relevância. Na Amazônia, fora a função de meio circulatório de mercadorias, recursos e informações, os núcleos urbanos exercem o papel de ordenar o mercado de trabalho com pontos designados de atração e redistribuição da mão de obra (Nascimento, 2011).

Essa tendência revela também a conformação de novas bordas urbanas, somadas às periferias persistentes, que reforçam desigualdades socioespaciais ainda pouco investigadas no contexto amazônico. Os loteamentos abertos direcionados para camadas de baixa e média renda e os espaços residenciais horizontais para média e alta renda presentes

nas periferias das cidades, outrora local de degredo, expressam as tendências urbanas e imobiliárias que se encontram presentes na Amazônia Paraense (Miranda Neto *et al.*, 2025). Nesse contexto, a atuação do mercado imobiliário demonstra como a localização dos empreendimentos, tanto loteamentos abertos quanto condomínios fechados, orienta a expansão física e a organização dos núcleos urbanos na Amazônia Paraense

Características, lógica de atuação e abrangência da incorporadora Valle Empreendimentos na Amazônia Paraense

A incorporadora Valle Empreendimentos (quadro 1) tem atuado no mercado imobiliário paraense de maneira incisiva nos últimos anos. De acordo com o site da empresa, o início de suas atividades no ramo deu-se em agosto de 2010 (Valle, 2025). Sua atuação se destaca em regiões de acelerado crescimento urbano, demonstrando uma estratégia de expansão voltada à valorização do espaço e ao aproveitamento de áreas nas periferias das cidades, o que, por sua vez, fortalece seu papel nas mudanças do cenário urbano paraense.

Quadro 1 – Caracterização da incorporadora Valle Empreendimentos Ltda. 2024

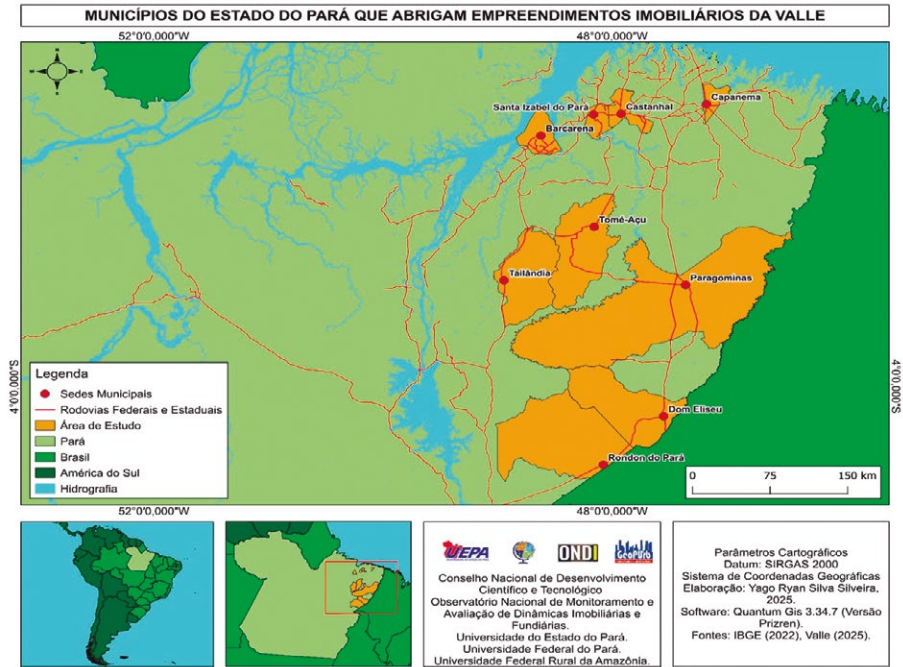
Categoria	Dados
Incorporadora	Valle Empreendimentos Imobiliários Ltda.
CNPJ	12.429.651/0001-80
Ano de Fundação	2010
Sede	Av. Paulo Frota, N° 1500, Edifício Cristal Corporate, sala 401, Val-de-cães, Belém-PA
Escala de Atuação	Regional
Atividade principal	Compra e venda de imóveis próprios
Atividades secundárias	Incorporação de empreendimentos imobiliários; Construção de edifícios; Construção de rodovias e ferrovias; Preparação de canteiro e limpeza de terreno; Instalação e manutenção elétrica.
Número de Funcionários	50-100
Natureza Jurídica	Sociedade Empresarial Limitada
Administrador (a)	Adriana de Melo Vieira

Fonte: Elaboração própria com base em ECONODATA (2024).

Atualmente, segundo informações da própria empresa, ela possui escritórios em cinco cidades do Pará e lançou cerca de 30 mil terrenos, 22 mil lotes e milhares de apartamentos desde então, controlando empresas focadas em loteamento e incorporação imobiliária nos estados do Pará e Maranhão. Com empreendimentos em Barcarena, Capanema, Castanhal, Tomé-Açu, Dom Eliseu, Paragominas, Santa Izabel do Pará, Tailândia e Rondon do Pará (mapa 1), a empresa já se consolidou no cenário imobiliário regional e tende a expandir suas operações no futuro (Valle, 2025).

O quadro 2 apresenta dados territoriais, populacionais, urbanísticos, sociais e econômicos dos 9 municípios com atuação da Valle, constituindo um panorama desses espaços e do seu atrativo para o mercado imobiliário. De forma geral, os dados mostram que os municípios possuem particularidades urbanas e econômicas assimétricas que indicam graus distintos de desenvolvimento, mas que também apontam oportunidades variadas dependendo do perfil de investimento aplicado.

Mapa 1 – Estado do Pará. Localização dos municípios com empreendimento da Valle. 2025



Fonte: Elaboração própria (2025).

Quadro 2 – Pará. Caracterização dos municípios com atuação da incorporadora Valle. 2025

Município	Área territorial (km ² , 2022)	População (habitantes, 2022)	Densidade demográfica (hab/km ² , 2022)	Área urbanizada (km ² , 2022)	IDH (2010)	PIB Per Capita (2021)
Barcarena	1.310,338	126.650	96,65	37,25	0,662	R\$ 71.473,92
Capanema	621,483	70.394	113,27	17,14	0,655	R\$ 20.438,00
Castanhal	1.029,300	192.256	186,78	44,28	0,673	R\$ 22.897,75
Dom Eliseu	5.268,809	62.322	11,10	12,01	0,615	R\$ 15.367,96
Paragominas	19.342,565	105.550	5,46	29,07	0,645	R\$ 36.952,54
Rondon do Pará	8.246,394	53.143	6,44	9,84	0,602	R\$ 13.787,05
Santa Izabel do Pará	717,662	73.019	101,75	15,52	0,659	R\$ 12.835,31
Tailândia	4.430,477	72.493	16,36	14,73	0,588	R\$ 11.579,35
Tomé-Açu	5.145,361	67.585	13,14	11,69	0,586	R\$ 16.107,91

Fonte: Elaboração própria com base em IBGE (2022).

Inseridos no contexto da Região Geográfica Intermediária de Belém, encontram-se os municípios de Barcarena, Santa Izabel do Pará, Tomé-Açu e Tailândia, distribuídos em diferentes regiões imediatas. Na Região Geográfica Imediata de Belém estão localizados Barcarena, Santa Izabel e Tomé-Açu. Barcarena é reconhecida por abrigar grandes empreendimentos industriais, sobretudo na área de mineração, incluindo o beneficiamento de bauxita para a produção de alumínio, bem como tem grande destaque nas atividades portuárias. Já Santa Izabel do Pará é marcada pelo crescimento do setor informal e pela produção agroindustrial, destacando-se com granjas, fábricas de ração e criação de aves, além de abrigar importantes fábricas voltadas à produção de café, sabão, colchões e forro de PVC (Justiniano, 2014).

Tomé-Açu, por sua vez, possui forte atuação nas atividades agrícolas, configurando-se como um dos principais polos produtivos do estado (IDESP, 2014). Por outro lado, na Região Geográfica Imediata de Abaetetuba, encontra-se Tailândia, que vivencia uma transição econômica mar-

cada pela substituição do extrativismo madeireiro pelo cultivo de grãos, especialmente soja e milho, como reflexo da adaptação às novas dinâmicas do mercado (Vilhena *et al.*, 2019). No que se refere à Região Geográfica Intermediária de Castanhal, os municípios com atuação da Valle também se distribuem em distintas regiões imediatas.

Castanhal, situada na Região Geográfica Imediata homônima, funciona como polo regional e entreposto comercial para Belém, atuando como elo entre a metrópole e outras cidades do nordeste paraense, com sua economia voltada principalmente para o setor de serviços e indústrias de bens de consumo (IDESP, 2014). Já na Região Geográfica Imediata de Capanema, destaca-se o município de Capanema, cujo setor de serviços e industrial é favorecido pela infraestrutura que possibilita a circulação de bens e mercadorias. Além disso, a Região Geográfica Imediata de Paragominas abrange os municípios de Paragominas e Dom Eliseu, cuja dinâmica produtiva se caracteriza pela transição de um modelo baseado na pecuária extensiva e na extração de madeira para outro fundamentado no agronegócio e no reflorestamento, consolidando-se como uma área de diversificação econômica (IDESP, 2014).

Por fim, a Região Geográfica Intermediária de Marabá, onde a Valle atua no município de Rondon do Pará, pertencente à Região Geográfica Imediata de Marabá. Nesse caso, o município acompanha a dinâmica de transformação econômica regional, marcada pela expansão do agronegócio, pela pecuária e pelo reflorestamento, integrando-se às novas estratégias produtivas que configuram o sudeste paraense.

A inserção da Amazônia no processo de expansão do sistema capitalista, por meio de grandes projetos econômicos, contribuiu para o processo de formação de uma estrutura urbano-regional descentralizada, na qual cidades médias passaram a protagonizar a centralidade nas sub-regiões, enquanto cidades pequenas oferecem suporte a esses empreendimentos, apresentando forte dinamismo demográfico e econômico (Trindade Júnior, 2005; Trindade Júnior e Pereira, 2007). Os autores apontam ainda que as formas urbanas intermediárias crescem mais que a metrópole por conta da forma pela qual o capitalismo se desenvolveu no estado.

Tendo em vista que a ocupação e o uso do solo estão intrinsecamente ligados ao processo de urbanização, os produtos imobiliários da Valle inserem-se, justamente, nessa lógica que a Amazônia vem vivenciando desde a década de 1960. Seus empreendimentos são realizados em cidades que se situam e se desenvolvem ao longo das rodovias — em detrimento das áreas tradicionais de urbanização fluvial —, onde há crescimento econômico impulsionado por setores como comércio, serviços e indústria, refletindo as transformações do espaço urbano.

As implicações da incorporadora Valle Empreendimentos sobre a divisão social do espaço urbano das cidades paraenses

As imagens da figura 1 ilustram os loteamentos abertos desenvolvidos pela Incorporadora Valle nas diversas cidades paraenses em que se encontra. O padrão de infraestrutura é evidente. No entanto, percebe-se a existência de assimetrias entre as áreas residenciais, o que demonstra que, mesmo dentro de um espaço planejado e destinado a um público previamente delimitado, coexistem diferentes realidades que se entrelaçam no mesmo ambiente.

Figura 1 – Estado do Pará. Mosaico dos loteamentos da incorporadora Valle. 2025



Fonte: Trabalho de campo (2025).

Fatores sociais, como o perfil dos compradores, a capacidade financeira e a disposição em se adaptar ao projeto imobiliário, desencadeiam diversidades dentro dos loteamentos da empresa. Além disso, é importante constatar que essas diferenças marcam não apenas a heterogeneidade das unidades habitacionais edificadas, mas também refletem as experiências e trajetórias de cada habitante.

Tais empreendimentos estão estrategicamente localizados nas periferias urbanas, acompanhando o crescimento horizontal das cidades. Geralmente, situam-se às margens de importantes rodovias, por onde circulam diariamente mercadorias e pessoas. Muitos deles estão próximos a zonas industriais e comerciais, afastados do centro urbano e de seus desafios cotidianos, como o trânsito intenso e a poluição sonora. Essa distância dos centros consolidados contribui para que sejam percebidos como espaços mais tranquilos, oferecendo maior arborização, uma lógica local de pequenos comércios e serviços, além de fácil acesso ao centro urbano.

Na prática, trata-se de novas áreas urbanas — verdadeiros bairros planejados — embora, juridicamente, sejam considerados loteamentos. A principal diferença entre ambos está no processo de formação: enquanto o bairro tradicional surge de forma orgânica, a partir da ocupação espontânea do território ao longo do tempo, criando uma identidade particular com o local, o loteamento decorre de um projeto previamente definido e aprovado, com infraestrutura básica já estabelecida e uma estratégia estruturada para a comercialização dos lotes.

Os empreendimentos transformam áreas antes não urbanizadas em espaços urbanos com características próprias. Diferenciam-se das demais áreas da cidade por surgirem em um curto período, adicionando ao tecido urbano um novo espaço que, conseqüentemente, impacta o entorno — seja valorizando terrenos adjacentes ou marcando a separação entre diferentes áreas da cidade. Nestes termos, os loteamentos representam vetores importantes da expansão urbana e, no caso das cidades paraenses, tem sido um produto imobiliário com implicações a diversos estratos da rede urbana, desde as pequenas cidades até o espaço metropolitano.

Barcella e Melazzo (2020) observam que os empreendimentos imobiliários indicam para onde se direciona a expansão urbana, pois o vetor de crescimento das cidades está profundamente ligado aos interesses dos incorporadores. Segundo os autores, esse processo de valorização territorial ocorre de maneira seletiva e intencional, incorporando ao tecido urbano áreas específicas que ganham novas características e particularidades, distinguindo-se de outras áreas e bairros. Ainda conforme a análise dos autores, são os próprios empreendimentos que moldam a forma como a cidade irá se expandir e organizar, influenciando diretamente os padrões de ocupação urbana.

Haja vista a saturação das áreas centrais e seus entornos imediatos — onde os terrenos são muito caros devido à oferta limitada e à alta demanda —, os empreendimentos imobiliários nas periferias surgem como alternativa viável, localizando-se em áreas afastadas, com ampla oferta de terra e menor demanda, o que implica custos mais baixos. Para o consumidor potencial, isso representa oportunidade, estabilidade e prosperidade que não são encontradas corriqueiramente em outras regiões da cidade.

Dessa forma, a presença dos empreendimentos imobiliários da Valle nas cidades paraenses em que se encontram pode ser vista como um indicativo de que tais cidades não estão economicamente estagnadas. Há meios concretos e visíveis que viabilizam a estadia nos loteamentos — indústrias, fazendas, mineradoras, comércio e serviços, atividades agrícolas etc.

Se a economia é motivo de atração e crescimento, os empreendimentos imobiliários são os vetores da expansão urbana. Constituem-se na materialização da relação entre oportunidades econômicas, atividade imobiliária e crescimento urbano das cidades. Assim, as atividades imobiliárias da incorporadora Valle representam muito mais do que simples loteamentos: são resultado da ação de um agente atuante no espaço urbano, capaz de moldar o crescimento e a dinâmica das cidades nas quais se insere.

Considerações finais

Apesar das informações disponibilizadas pela Valle Empreendimentos darem conta de uma diversidade de produtos imobiliários, os levantamentos documentais e de campo evidenciaram uma forte concentração da empresa na produção de espaços residenciais abertos (loteamentos), tendo como público-alvo tanto famílias de rendas baixas quanto de rendas médias.

Em geral, os loteamentos resultam da conversão de áreas rurais em espaços urbanos nas bordas das cidades, que podem ser tanto centros locais – Dom Eliseu, Rondon do Pará, Tailândia, Tomé-Açu e Santa Izabel – quanto cidades de estratos intermediários da rede urbana – como Barcarena, Castanhal, Capanema e Paragominas –, ou mesmo integrantes do arranjo populacional de Belém, como Benevides (IBGE, 2020). As cidades nas quais a empresa atua são caracterizadas por concentrações relevantes de população, considerando os padrões regionais, até mesmo no caso dos centros locais, bem como estão na porção nordeste do estado, com razoável articulação rodoviária e acessibilidade a partir de Belém, onde está a sede da incorporadora.

Os loteamentos produzidos pela Valle nas cidades em que atua são bastante expressivos em termos de percentuais do tecido urbano total, representando expansões significativas do espaço urbano. Por sua localização nas bordas das cidades, também representam desafios no acesso aos serviços por parte dos moradores, bem como contribuem para a produção de bordas heterogêneas nessas cidades, já que possuem em suas vizinhanças desde ocupações precárias a espaços residenciais horizontais fechados de alto padrão.

Referências

ALVES, A. M.; FURINI, L. A. Fragmentação socioespacial urbana: tendências em uma cidade de porte médio. **Boletim de Geografia**, v. 38, n. 3, p. 56-75, 2021. Disponível em: <https://periodicos.uem.br/ojs/index.php/BolGeogr/article/view/46375>. Acesso em: 10 mar. 2025.

ALVES, L. R. Região, urbanização e polarização. In: PIACENTI, C. A.; FERRERA DE LIMA, J.; EBERHARDT, P. H. C. (Org.) **Economia & Desenvolvimento Regional**. Foz do Iguaçu (PR): Parque Itaipu, 2016. p. 41-51. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/343858517_Regiao_urbanizacao_e_polarizacao Acesso em: 10 mar. 2025.

BARCELLA, B. L. S.; MELAZZO, E. S. Expansão urbana e dinâmica imobiliária: comparando estratégias fundiárias de agentes imobiliários em cidades de médio porte. **Sociedade & Natureza**, [S. l.], v. 108-125, 2020. Disponível em: <https://seer.ufu.br/index.php/sociedadennatureza/article/view/42908>. Acesso em: 4 ago. 2025.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 17 dez. 1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 1 maio 2025.

CARLOS, A. F. A. **A Cidade**. São Paulo: Contexto, 2001.

CAVALCANTI, L. S.; ARAUJO, M. V. P. Segregação socioespacial no ensino de geografia: um conceito em foco. **Acta Geográfica**, p. 140-159, 2018. Disponível em: <https://revista.ufrb.br/actageo/article/view/4775>. Acesso em: 14 mar. 2025.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

CORRÊA, R. L. A periodização da rede urbana da Amazônia. In: CORRÊA, R. L. **Estudos sobre a rede urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

COSTA, F. E. V. *et al.* A complexidade da questão dos rios urbanos nas cidades amazônicas: o caso de Belém/PA. In: RIBEIRO, W. O. BRASIL, A. P. M. S.; COSTA, F. E. V. **Cidades amazônicas: formas, processos e dinâmicas recentes na região de influência de Belém.** Belém: EDUEPA, 2021. p. 240-274 Disponível em: <https://eduepa.uepa.br/cidades-amazonicas-formas-processos-e-dinamicas-recentes-na-regiao-de-influencia-de-belem/>. Acesso em: 12 mar. 2025.

ECONODATA. **Valle Empreendimentos Imobiliários Ltda:** dados cadastrais e financeiros. [S.l.]: Econodata, 2024. Disponível em: <https://www.econodata.com.br/empresa/valle-empreendimentos-imobiliarios-ltda>. Acesso em: 10 maio 2025.

GUERRA, A. L. R. *et al.* Pesquisa qualitativa e seus fundamentos na investigação científica. **GeSec: Revista de Gestão e Secretariado**, [s. l.], v. 15, n. 7, 2024. Disponível em: <https://ojs.revistagesec.org.br/secretariado/article/view/4019>. Acesso em: 19 mar. 2025.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Regiões de Influência das Cidades 2018.** Rio de Janeiro: IBGE, 2020. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/cartas-e-mapas/redes-geograficas/15798-regioes-de-influencia-das-cidades.html> . Acesso em: 21 abr. 2024.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo demográfico 2022:** resultados preliminares. Rio de Janeiro: IBGE, 2022. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br>. Acesso em: 25 mar. 2025.

IDESP - Instituto de Desenvolvimento Econômico, Social e Ambiental do Pará. **Lendo o Pará.** Belém: IDESP, 2014.

JAPIASSÚ, L. A. T.; LINS, R. D. B. As diferentes formas de expansão urbana. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**, [S. l.], v. 2, n. 13, 2014. Disponível em: https://publicacoes.amigosdanatureza.org.br/index.php/gerenciamento_de_cidades/article/view/764. Acesso em: 1 maio 2025.

JATOBÁ, S. U. S. Urbanização, meio ambiente e vulnerabilidade social. **Boletim Regional, Urbano e Ambiental**, Brasília. 2011. Disponível em: <http://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/4682>. Acesso em: 1 maio 2025.

JUSTINIANO, J. W. S. *et al.* Análise da demanda produtiva no estado do Pará - Município de Santa Isabel do Pará, Amazônia - Brasil. **Observatorio de la Economía Latinoamericana**, n. 194, 2014. Disponível em: <https://observatoriolatinoamericano.com/>. Acesso em: 4 maio. 2025.

LEFEBVRE, H. **O Direito à cidade**. São Paulo: Moraes, 1991.

MARTINS, G. A. Estudo de caso: uma reflexão sobre a aplicabilidade em pesquisa no Brasil. **Revista de Contabilidade e Organizações**, São Paulo, v. 2, n. 2, p. 9-18, 2008. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/rco/article/view/34702>. Acesso em: 1 maio 2025.

MIRANDA NETO, J. Q. de; CORRÊA, L. P.; MENDES, L. A. S.; RIBEIRO, W. O. Das periferias às bordas heterogêneas: repercussões da produção imobiliária recente em espaços urbanos complexos da Amazônia paraense. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [S. l.], v. 27, n. 1, 2025. DOI: 10.22296/2317-1529.rbeur.202528. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/7716>. Acesso em: 3 set. 2025.

MUSSI, R. F. F.; MUSSI, L. M. P. T.; ASSUNÇÃO, E. T. C.; NUNES, C. P. Pesquisa Quantitativa e/ou Qualitativa: distanciamentos, aproximações e possibilidades. **Revista Sustinere**, [S. l.], v. 7, n. 2, p. 414-430, 2020. DOI: 10.12957/sustinere.2019.41193. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/sustinere/article/view/41193>. Acesso em: 2 set. 2025.

NASCIMENTO, C. P. O processo de urbanização da Amazônia e seus mecanismos entre a década de 1930 e 1980. **Ateliê Geográfico**, Goiânia, v. 5, n. 2, p. 227-256, 2011. DOI: 10.5216/ag.v5i2.15489. Disponível em: <https://revistas.ufg.br/atelie/article/view/15489>. Acesso em: 3 set. 2025.

NEVES, J. L. Pesquisa qualitativa: características, usos e possibilidades. **Caderno de pesquisas em administração**, São Paulo, v. 1, n. 3, p. 1-5, 1996. Disponível em: <https://ru.scribd.com/doc/171512728/Pesquisa-Qualitativa-Caracteristicas-Usos-e-Possibilidades>. Acesso em: 1 maio 2025.

PADILHA, C. K. Pesquisa quantitativa e sua utilização nos estudos da cultura de inovação: análise do método: use of quantitative research in innovation culture studies. **Revista Visão: Gestão Organizacional**, Caçador (SC), Brasil, v. 10, n. 1, p. 1–20, 2021. DOI: 10.33362/visao.v10i1.2424. Disponível em: <https://periodicos.uniarp.edu.br/index.php/visao/article/view/2424>. Acesso em: 2 set. 2025.

SILVA, O. T. As práticas espaciais dos promotores imobiliários e os padrões de produção imobiliária em Macaé-RJ. **Revista GeoUECE**, v. 10, n. 18, p. 19-41, 2021. Disponível em: <https://revistas.uece.br/index.php/GeoUECE/article/view/4188>. Acesso em: 1 maio 2025.

SMOLKA, M. O. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro v. 2, n. 1, p. 41-78, 1987. Disponível em: https://ippur.ufrj.br/wp-content/uploads/2016/05/CI_Ano_II_n1_jan-abr_1987.compressed.pdf. Acesso em: 1 maio 2025.

SPOSITO, E. S.; SPOSITO, M. E. B. Fragmentação Socioespacial. **Mercator**, Fortaleza, v. 19, junho de 2020. Disponível em: <http://www.mercator.ufc.br/mercator/article/view/e19015>. Acesso em: 1 maio. 2025.

TRINDADE JÚNIOR, S. C.; PEREIRA, J. C. M. Reestruturação da rede urbana e importância das cidades médias na Amazônia oriental. In: SPOSITO, M. E. B. (Org.). **Cidades médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007, v.1, p. 313-342.

TRINDADE JÚNIOR, S. C. Grandes Projetos, Urbanização do Território e metropolização da Amazônia. In: **X Encontro de Geógrafos da América Latina**, 2005, São Paulo. CD-ROM. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2005. Disponível em: <https://publicacoes.agb.org.br/terralivre/article/view/214>. Acesso em: 4 maio. 2025.

VALLE Empreendimentos. [S. l.], 2025. Disponível em: <https://vivavalle.com.br/>. Acesso em: 4 mar. 2025.

VENTURA, M. M. O estudo de caso como modalidade de pesquisa. **Revista SoCERJ**, v. 20, n. 5, p. 383-386, 2007. Disponível em: http://sociedades.cardiol.br/socerj/revista/2007_05/a2007_v20_n05_art10. Acesso em: 1 abr. 2025.

VILHENA, A. P. de *et al.* Economia regional de Tailândia, Pará-Amazônia: Uma análise da especialização produtiva sob a ótica da matriz do dinamismo municipal. **Observatorio de la Economía Latinoamericana**, n. 8, p. 4, 2019. Disponível em: <https://www.eumed.net/rev/oel/2019/08/especializacao-produtiva-dinamismo.html>. Acesso em: 17 out. 2025.

8. DOS GRANDES CONJUNTOS HABITACIONAIS À PRODUÇÃO FRACIONADA, ENTRE AVANÇOS E CONTRADIÇÕES: AS MUDANÇAS NO MERCADO IMOBILIÁRIO DE CASTANHAL-PA A PARTIR DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

Anderson de Sousa Carvalho
Willame de Oliveira Ribeiro

Introdução

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), criado em 2009, ocupa o relevante lugar de ser a principal política habitacional brasileira do século XXI. Esta política foi formulada com o propósito de reduzir o *déficit* habitacional e, ao mesmo tempo, estimular a economia por meio do alto investimento estatal na construção civil. O programa posiciona-se a partir da articulação entre política social e política econômica, configurando-se como um marco na atuação do Estado sobre a produção habitacional. No entanto, ao mesmo tempo que suas ações possibilitaram o acesso formal à habitação, o PMCMV também contribuiu para o fortalecimento de um modelo de produção habitacional profundamente orientado pelas lógicas de mercado, em que o Estado assume papel de promotor imobiliário e o espaço urbano se transforma em suporte de dinâmicas de acumulação capitalista.

Diante desse contexto, condutas ligadas à produção habitacional sempre são ações que dão início a numerosos e intensos debates, sobretudo quando essas ações são executadas pelo poder público. Tendo em vista os casos brasileiros, nossas tentativas em lidar com os problemas habitacionais sempre possuíram um duplo alvo a ser alcançado – nunca apenas um –, ou seja, o estímulo inicial sempre teve como objetivo o alcance de dois destinos diferentes, divergentes tanto em essência quanto em escala de impacto. De forma não surpreendente, o PMCMV não poderia fugir dessa premissa. Sendo assim, passadas quase duas décadas de uma das políticas públicas mais importantes de nosso país, muitos são os pesquisadores que ainda se debruçam sobre os efeitos a longo prazo que ela lançou sobre as cidades.

Em Castanhal, cidade média localizada no nordeste paraense (Ribeiro, 2017), os efeitos do programa foram consideravelmente significativos. Desde sua implantação, a partir de 2009, o PMCMV vem reconfigurando a dinâmica de produção habitacional local, registrando impactos visíveis na forma urbana e na estrutura do mercado imobiliário. Os empreendimentos voltados à habitação de interesse social, a Faixa 1, foram construídos em áreas periféricas, com baixo acesso a serviços urbanos e pouca integração com outras áreas da cidade, sendo capazes de retroalimentar lógicas de injustiça socioespacial. De outro modo, os Faixas 2 e 3 ocuparam melhores localizações no espaço urbano. Em um segundo momento, a partir do ano de 2013, surgem os empreendimentos fracionados, que são produtos imobiliários de menor escala e voltados às faixas intermediárias de renda, revelando a expansão do setor imobiliário e a diversificação dos agentes que passaram a atuar na cidade.

A partir desse contexto, este capítulo se propõe a analisar como o PMCMV atuou como vetor de transformação do mercado imobiliário em Castanhal-PA. As discussões buscam analisar como as ações estatais e privadas, mediadas pela política habitacional, tiveram grandes impactos na estrutura da produção imobiliária local e nos processos de produção do espaço urbano. Argumenta-se, assim, que o PMCMV, ao ser ponto de articulação de subsídios públicos, crédito habitacional e investimentos privados, promoveu uma alteração na lógica de produção da habitação, instituindo na cidade um processo em que o capital composto por fundos públicos produz racionalidades, no qual o acesso à casa própria se converte em ferramenta de valorização fundiária e de reprodução do capital de elites locais.

É importante pontuar a origem das discussões aqui descritas. Este capítulo fundamenta-se em pesquisas anteriores, frutos da monografia e dissertação de Carvalho (2021; 2023), ambas focadas na análise da produção habitacional e seus desdobramentos socioespaciais na cidade de Castanhal-PA. Para a realização das respectivas pesquisas, foi adotada uma perspectiva predominantemente qualitativa,

a partir de uma abordagem do método dialético, intencionando compreender as dinâmicas e contradições da produção do espaço urbano local. Nesse sentido, os procedimentos aqui descritos sintetizam todas as etapas executadas ao longo dessas investigações, cujos dados e análises foram revisitados e reorganizados para os objetivos específicos deste trabalho.

A estruturação do referencial teórico baseou-se no levantamento bibliográfico sobre a produção do espaço urbano, políticas habitacionais no Brasil e processos socioespaciais, como segregação, diferenciação e justiça socioespacial. Complementarmente, realizaram-se pesquisas documentais junto a fontes primárias e secundárias, como dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Plano Diretor Municipal Participativo de Castanhal, documentos da Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), da Fundação Cultural de Castanhal (FUNCAST), além de dados cadastrais de empresas imobiliárias junto à Receita Federal. A coleta de dados também ocorreu por meio de entrevistas semiestruturadas com os moradores dos empreendimentos, com a secretaria municipal de habitação e com um empresário do setor imobiliário. A análise dos dados coletados (documentais, entrevistas, observação de campo) foi realizada de forma qualitativa, dando origem aos resultados obtidos.

Produção do espaço, processos socioespaciais e políticas habitacionais: bases teóricas

O arcabouço teórico deste estudo visa compreender a produção do espaço urbano e os processos socioespaciais a partir de uma análise crítica apoiada, sobretudo, em debates da Geografia Urbana. Nesta parte do texto, é tratada a acepção de espaço urbano, tal como o papel dos agentes encarregados de sua produção. Logo depois, discutem-se os processos de diferenciação, segregação e justiça socioespacial, que oferecem a estrutura conceitual para examinar as contradições da política habitacional em Castanhal e suas consequências na configuração do espaço e alocação desigual de facilidades urbanas.

O espaço urbano e seus agentes

O espaço geográfico, escopo de análise da Geografia, é o ambiente no qual as interações sociais se desenrolam. Ele é constituído por propriedades palpáveis — as concretudes e estruturas físicas resultantes de uma construção social racional no transcorrer do tempo — e por elementos imateriais, como os vínculos e interações que impulsionam e atribuem novos encargos a essa base concreta. Distante de ser um cenário passivo para a atuação humana, o espaço é um elemento que igualmente altera as relações sociais, formando, segundo Santos (2006), um conjunto indissociável de sistemas de objetos e de ações.

Carlos (2011) discute a alteração do entendimento do conceito de “espaço” na área da Geografia, que, a partir de 1970 e com base no materialismo histórico e dialético, começa a ser encarado como uma “construção social” ao invés de uma “organização espacial”. Essa modificação se deve à percepção de que a sociedade não apenas edifica o mundo concreto, mas também elabora uma consciência que o modifica continuamente, transformando o espaço em um espelho da reprodução da vida, suas necessidades e ambições.

A análise das cidades – que se estruturam enquanto materialidades que manifestam processos de mutabilidade e sobreposição de tempos – demanda a distinção entre a cidade enquanto objeto físico e o urbano enquanto fenômeno relacional (Lencioni, 2008). Ambos são frutos históricos, mas o urbano transcende a estrutura física para se converter em um “modo de vida” que engloba o consumo, o pensamento e o sentir na sociedade (Carlos, 2007).

Diante desse cenário, a compreensão da produção do espaço urbano parte da concepção de que a cidade é proveniente da ação de diversos agentes sociais concretos, com suas ações, propósitos e estratégias. Estes agentes são objetos de estudo de variados autores como Corrêa (1995), Capel (2013), Bahiana (1978) e Carlos (2011), e podem ser definidos a partir de diferentes lógicas. Os agentes produtores do espaço, categorizados a partir de Corrêa (1995) como Proprietários dos meios de produção, Proprietários fundiários, Promotores imobiliários, Estado e Grupos

sociais precariamente incluídos³⁵, não atuam isoladamente, suas interações são mediadas por um marco jurídico que, longe de ser neutro, reflete os interesses do agente dominante, usando uma retórica ambígua que permite que haja transgressões a seu favor.

As intervenções dos agentes dominantes dentro do âmbito urbano produzem o espaço de maneira que o capital tenha plenos meios para se reproduzir. Estas “organizações” criam e alteram substancialmente as partes da cidade, definindo áreas centrais, industriais, habitacionais, dentre outras. Cada uma posicionada para construir um “todo” na lógica urbana. Todas essas áreas se conectam entre si a partir de distintos fluxos da vida cotidiana, gerando, assim, uma série de processos socioespaciais. Estes processos são capazes de fornecer dados importantes para compreender conexões e conteúdos do espaço urbano. Para esta análise, focaremos apenas em dialogar acerca dos processos de Diferenciação e Segregação, bem como sobre a Justiça socioespacial.

A cidade: diferenciação, segregação e justiça socioespacial

A diferenciação socioespacial demonstra-se como o pano de fundo que atribui os usos e modificações do espaço, mas sempre mantendo a relação e a troca como elementos primordiais. Por outro lado, a segregação socioespacial é um processo que se apoia no rompimento ou seletividade das relações socioespaciais que dinamizam a cidade, criando uma quebra entre o social que repercute no espacial. A Justiça socioespacial, por sua vez, é a procura por uma organização urbana equitativa, na qual o espaço, enquanto produto social, garante acesso igualitário aos recursos, oportunidades e direitos, superando desigualdades produzidas pelas lógicas econômicas expropriativas.

³⁵ Apesar de Corrêa (1995) reconhecer que os grupos sociais “excluídos” atuem como agentes ao produzir seus próprios espaços, a terminologia utilizada pelo autor radicaliza sua conceituação. Para Martins (1997), a noção de “exclusão” é imprecisa e inadequada para o contexto urbano brasileiro, pois cria uma distorção na problemática que busca explicar. O que se chama de “exclusão” seria, na verdade, parte dos dilemas de uma inclusão precária e instável. Com base nisso, utilizaremos o termo “Grupos sociais precariamente incluídos”, conforme Carvalho, Silva e Ribeiro (2020).

A diferenciação socioespacial pode ser caracterizada como o fracionamento funcional do espaço em áreas com formas e finalidades distintas, mas que constituem um todo articulado. Trata-se de um processo intrínseco à produção de todas as cidades, ocorrendo antes mesmo da expansão do capitalismo, e que se manifesta tanto pelo parcelamento econômico quanto pela divisão social do espaço (Carlos, 2007). Entretanto, essa fragmentação não representa isolamento, pelo contrário, as distintas partes mantêm uma intensa interdependência. Essa articulação se torna visível ao observar o circuito do capital no meio urbano (entre bancos, lojas, fábricas) e nas jornadas diárias que conectam os locais de habitação (reprodução) aos de emprego (produção). Essas relações socioespaciais integram a cidade, resultando em um conjunto de ações que tradicionalmente se realizam no centro urbano (Corrêa, 2007; 1995). Como resume o autor, “[...] diferenciação sócio-espacial implica em articulação, restabelecendo a unidade aparentemente dissolvida” (Corrêa, 2007, p. 66-67).

A diferenciação socioespacial, quando orientada por princípios de afastamento de classes e aspectos econômicos, gera desigualdades que enfraquecem as interações urbanas, o que pode culminar no fenômeno da segregação. Essa movimentação introduz na cidade um padrão de “fragmentações” que se contrapõe à sua integração (Corrêa, 1995). A segregação socioespacial, porém, deve ser entendida para além das disparidades socioeconômicas entre os espaços da cidade, sua investigação demanda uma dimensão geográfica. Ela se efetiva como um “fracionamento espacial radical” que causa um rompimento, ainda que relativo, entre as partes e o todo, dificultando as relações que movem a vida urbana e se definindo, assim, como o rompimento da “[...] relação entre uma parte e o conjunto da cidade [...]” (Sposito, 2013, p. 63).

O conceito de justiça socioespacial, neste estudo, é baseado nas investigações de Harvey (1980), Soja (2010) e Benach (2017), e proporciona um instrumento para mensurar a equidade na distribuição das oportunidades urbanas. Fundamentado no direito de acesso pleno e apropriação dos benefícios da cidade e não somente os malefícios, o conceito trata do padrão desigual de como o ambiente urbano é criado,

repartido e usufruído pelos distintos agentes sociais. A análise, inspirada em autores como Harvey (1980) e Soja (2010), parte do princípio de que a (in)justiça não é apenas social, mas também espacialmente estruturada, e materializa-se no território a partir de assimetrias de poder e acesso a recursos. Dessa forma, a justiça socioespacial refere-se à possibilidade de uma distribuição mais equitativa dos ônus e bônus do desenvolvimento urbano, o que demanda o reconhecimento das relações de dominação inscritas no espaço e dos mecanismos que perpetuam a segregação.

Políticas habitacionais no Brasil

As primeiras intervenções governamentais para a problemática habitacional no Brasil, que precederam a uma política de âmbito nacional mais consolidada, foram assinaladas pela fragmentação e abrangência restrita. Ações como a criação das carteiras prediais dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs), em 1937, o Decreto-Lei do Inquilinato, em 1942, para congelar aluguéis e a Fundação da Casa Popular (FCP), em 1946, constituem-se enquanto os esforços iniciais para lidar com a crescente demanda por moradia. Todavia, tais políticas se revelaram incapazes para diminuir o *déficit* habitacional de maneira mais sólida, que piorava com o intenso processo de urbanização e o êxodo rural. A FCP, por exemplo, voltada para a população de baixa renda, teve um reduzido impacto, entregando poucas unidades habitacionais. Essas primeiras ações, embora pioneiras, não conseguiram estruturar uma resposta ampla e efetiva para a crise urbana que se instalava, sendo caracterizadas por um alcance seletivo e com resultados muito distantes do que era o necessário (Azevedo, Andrade, 2011; Bonduki, 1994).

A primeira medida habitacional de escala nacional foi o Banco Nacional da Habitação (BNH), estabelecido em 1964, três meses após o golpe militar. Esta iniciativa apresentava um objetivo dual: diminuir o *déficit* habitacional e impulsionar a economia por meio do ramo da construção civil. Custeado, sobretudo, pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), o BNH operava em três divisões: Popular, Econômico e Médio. Entretanto, ao

longo de sua trajetória, a lógica primordial foi modificada, e a porção majoritária dos fundos acabou favorecendo as faixas de maior renda, com menos de 10% do crédito reservado a famílias com até 3,1 salários-mínimos. Muitos estudiosos confirmaram que um dos maiores impasses do BNH foi a construção de grandes empreendimentos em áreas afastadas, sem estrutura e serviços básicos, que acabaram por intensificar a desigualdade e a segregação socioespacial. Com a crise do regime militar, o BNH foi dissolvido no ano de 1985, deixando uma lacuna de intervenções no setor habitacional que se estendeu por anos (Bonduki, 2004; Medeiros, 2010; Shimbo, 2012).

Apenas no ano de 2009, em um cenário de crise econômica global, emerge uma nova iniciativa habitacional de grande porte: o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Esse programa tinha como meta diminuir o *déficit* habitacional e incentivar o mercado imobiliário através de associações entre o Estado, o setor privado e instituições financeiras. Sendo organizado para assistir a diversas faixas de renda, desde a “moradia de interesse social” (Faixa 1), com subsídios de até 90%, até as faixas de mercado (2 e 3), que funcionam com recursos do FGTS e juros. Desde a sua instituição, o PMCMV passou por seguidas modificações em suas faixas de renda, demonstrando ajustes econômicos e variações nas prioridades governamentais. Entretanto, para este estudo, não teremos o foco em especificar cada uma dessas variações (Cardoso, Aragão, 2013; Amore, 2015; Ferreira, 2012; Shimbo, 2016).

O PMCMV fomentou a produção habitacional em escala nacional, mas também serviu como uma poderosa base para a consolidação e o aprofundamento da financeirização da habitação no Brasil, conectando de forma inédita e engenhosa o Estado, grandes empresas construtoras e o capital financeiro. Os fundos públicos, como o FGTS, funcionaram como um apoio essencial para essa empreitada e foram transformados em capital financeiro ou capital fictício para salvaguardar a rentabilidade privada, porém não se constituíam enquanto capital financeiro originalmente em sua natureza. Desse modo, ainda que o FGTS seja um fundo público voltado ao trabalhador, a financeirização da política habitacional e do setor imobiliário o con-

verteu em um instrumento ativo de sustentação e valorização do Capital Financeiro, convertendo seus recursos em capital fictício para o proveito das grandes empresas do setor imobiliário. Desse modo, o programa direcionou recursos públicos para a acumulação financeira via produção do espaço (Cardoso, Jaenisch, 2017; Shimbo, 2017; Breda, 2017).

A lógica seguida por esse tipo de política habitacional é a utilização de fundos públicos através de subsídios diretos para que um determinado segmento da população de renda mais baixa possa adquirir os produtos das empresas imobiliárias envolvidas. Nessa perspectiva, o PMCMV expandiu o potencial de endividamento da população, firmando a habitação como uma mercadoria atrelada à dinâmica financeira. Tendo como ponto de análise esses parâmetros, é possível interpretar que o que parece ser crédito para facilitar o acesso à habitação adequada, a partir desses entendimentos, se converteu em “trabalho futuro cativo” e em espoliação financeira, na qual quem mais detém os percalços são as famílias beneficiárias, que ficam presas por longos anos ao financiamento habitacional, uma vez que, diante da inadimplência, os imóveis são retomados e vão a leilão pela Caixa Econômica Federal. Nesse caso, a posse do imóvel só se efetiva legalmente após a quitação total da dívida, em razão da alienação fiduciária. Em resumo, o PMCMV validou e aprofundou a lógica de mercado no fornecimento habitacional, submetendo os projetos e ações à lógica do lucro e da “produtividade” das grandes empresas financeirizadas, transformando o espaço social em um ativo para a reprodução do capital (Cardoso, Jaenisch, 2017; Shimbo, 2017; Breda, 2017).

Diante desse contexto, uma das maiores questões do PMCMV, particularmente na Faixa 1, é a reiteração de falhas históricas que foram notadas através de estudos sobre essa temática. Os questionamentos incidem sobre sua lógica de produção, que favoreceu grandes construtoras, levando a empreendimentos habitacionais marginais, uniformes e desconectados da malha urbana. Dessa forma, embora certamente tenha aumentado o acesso formal à moradia, o programa igualmente acentuou dinâmicas de segregação e a mercantilização do ambiente urbano, repetindo antigas contradições das políticas habitacionais brasileiras.

A primeira fase do PMCMV: habitação social e periferização (2009–2013)

O início da execução do Programa Minha Casa Minha Vida no ano de 2009, “coincidiu” com um cenário de incertezas e de desaceleração da economia global, o que fez com que existisse a necessidade do governo federal em adotar políticas de estímulo à economia interna. O PMCMV nasce, assim, como uma política de duplo alcance: social e econômico. Por um viés social, buscava amenizar o *déficit* habitacional concentrado na população de baixa renda por meio da oferta das habitações de interesse social. Por outro, via no fomento à indústria da construção civil, a partir do fortalecimento do setor imobiliário com a geração de empregos diretos e indiretos, um meio para dinamizar a economia por meio de efeitos multiplicativos que a produção em larga escala de habitações de mercado poderia engendrar (Bonduki, 2009; Shimbo, 2012). Para isso, criava-se uma arquitetura de financiamento massivo que iria abarcar, inicialmente, as rendas de R\$1.800,00 a R\$ 9.000,00.

Em Castanhal, a política foi responsável pela estruturação de 17 empreendimentos habitacionais, dos quais 11 foram direcionados à Faixa 1, que é voltada às famílias com renda de até R\$ 1.800,00. Os Faixa 1 (figura 1A) são financiados pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e ocuparam o maior volume de unidades produzidas na cidade durante a primeira fase do programa. A produção massiva e variada, todavia, seguiu um padrão de localização periférica, ocupando áreas mais baratas e com escassez de infraestrutura urbana. A pesquisa realizada por Carvalho (2021) demonstrou que os conjuntos habitacionais Jardim das Flores e Japiim, estruturados nesse período, expressam essa lógica: ambos foram construídos em zonas afastadas do centro de Castanhal, com forte deficiência em transporte público e privado, bem como de equipamentos e serviços básicos. Assim, embora a política tenha ampliado o acesso formal à moradia para essas famílias, a execução da Faixa 1 reforçou o modelo de urbanização excludente, que é característico de outras ações públicas para este tema, reproduzindo injustiças socioespaciais e consolidando a segregação da população de menor renda nas franjas da cidade.

Figura 1 – Castanhal. Empreendimentos do PMCMV. 2023



Fonte: Carvalho (2023).

Em observável desalinhamento, as Faixas 2 e 3 do PMCMV (figuras 1B e 1C respectivamente), voltadas a famílias com rendas entre R\$ 2.601,00 até R\$ 9.000,00, foram estruturadas em locais mais estratégicos, pois, de modo distinto dos empreendimentos destinados à Faixa 1, esses produtos imobiliários foram implantados em áreas intermediárias ou de expansão valorizada, próximas a eixos viários e de áreas com infraestrutura consolidada. O caráter mercantil dessas faixas manifesta a articulação entre Estado e capital imobiliário, em que o incentivo público é utilizado como um estímulo para o mercado formal da habitação, e acaba, assim, por reforçar a seletividade territorial, favorecendo os segmentos sociais com maior capacidade de endividamento.

Os empreendimentos destinados às Faixas 2 e 3 do Programa Minha Casa Minha Vida, em Castanhal, diferenciam-se pela melhor qualidade na construção e maior integração às dinâmicas urbanas. Localizados em áreas mais estratégicas, próximas a eixos de mobilidade e áreas de expansão valorizadas, esses condomínios apresentam maior diversidade quanto à construção e proximidade a serviços urbanos essenciais. A localização e o padrão construtivo dessas faixas revelam o perfil socioeconômico de seus beneficiá-

rios — famílias de rendas um pouco mais altas —, cuja mobilidade é realizada, comumente, a partir de veículos próprios (moto ou carro), o que, por sua vez, reduz a necessidade do transporte público coletivo e amplia a acessibilidade intraurbana. É a partir desses empreendimentos que a moradia deixa de ser apenas uma necessidade social (valor de uso) e se transfigura em ativo de valorização, fortalecendo, por consequência direta, a articulação entre o mercado imobiliário e a lógica de acumulação do capital. Assim, embora apresentem melhores condições urbanas e habitacionais, as habitações das Faixas 2 e 3 também expressam a seletividade espacial e a hierarquização socioeconômica da cidade, acabando por consolidar novas fronteiras de valorização em Castanhal (Carvalho, 2021; 2023).

A avaliação desses empreendimentos demonstra que, embora o programa tenha, inegavelmente, expandido o acesso à moradia formal, sua execução não garantiu o acesso consistente a serviços básicos e a articulação efetiva com outros espaços da cidade. Nesse contexto, o que se observa é que o discurso da inclusão social, sustentado pela entrega de unidades habitacionais, apresenta uma situação dissonante com a realidade urbana de isolamento e precariedade de serviços, o que sustenta a crítica de que a habitação, quando tratada como produto e não como direito, reforça as desigualdades socioespaciais (Carlos, 2007). Em Castanhal, essa desigualdade se apresenta na distribuição desses conjuntos habitacionais nos limites da cidade, distantes dos principais espaços de concentração de serviços e desconectados das necessidades sociais.

Ao fomentar esse modelo de produção habitacional, o Estado, ao invés de atuar como mediador da justiça socioespacial, conforme trabalhados na introdução deste texto, assume o papel de condutor da expansão urbana periférica. O PMCMV, nessa primeira fase, a partir da produção da faixa 1, contribui para ampliar o tecido urbano de Castanhal de maneira desarticulada, expandindo o perímetro urbano sem integrar a infraestrutura básica e sem promover integração territorial necessária. Assim, a política habitacional do PMCMV, ao mesmo tempo em que se apresenta como resposta à necessidade de moradia das cidades brasileiras, funciona também como um mecanismo de produção de espaço urbano subordinado à lógica da valorização da terra

barata, o que acaba por confirmar a crítica de Bonduki (1994) e Corrêa (1995) sobre o papel contraditório do Estado na estruturação do espaço urbano.

Esse processo de periferização da moradia popular torna visível a seletividade espacial do capital imobiliário: os terrenos mais distantes e desvalorizados são os destinos “inevitáveis” para a efetivação de empreendimentos direcionados à população de baixa renda, preservando as áreas centrais ou com melhores articulações para os usos de maior rentabilidade na lógica capitalista. Em Castanhal, essa prática se traduziu na ocupação das bordas urbanas, consolidando uma cidade em que o direito à habitação se desvincula do direito ao espaço urbano. Essa lógica preparou o terreno para a segunda fase da política, na qual o programa passa a dialogar diretamente com o mercado imobiliário de forma mais direta, atraindo novos agentes e capitais e inaugurando um novo ciclo conduzido por agentes imobiliários locais.

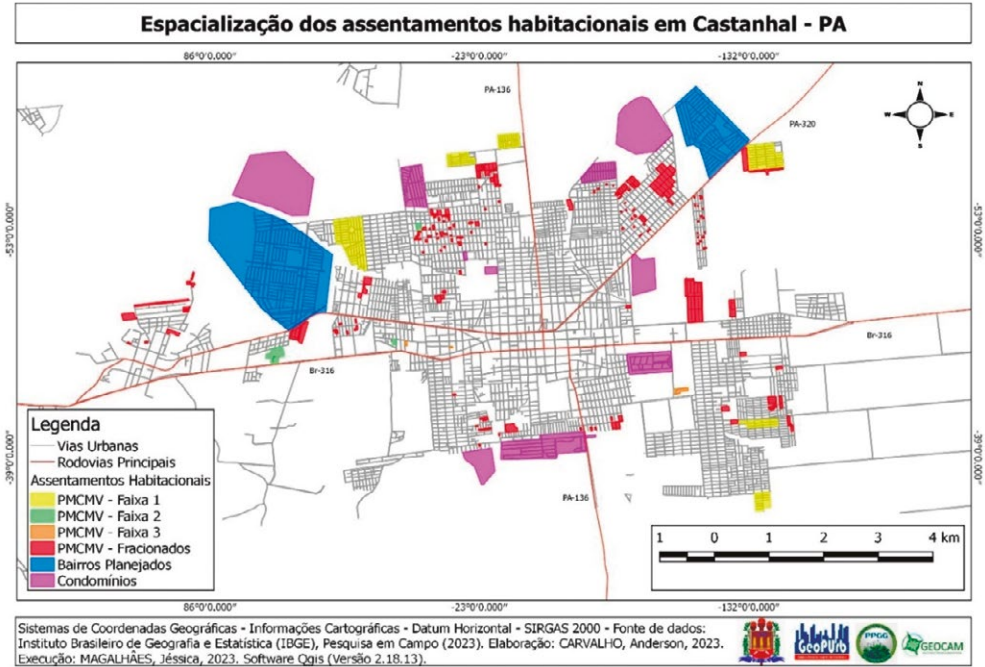
A segunda fase: a alteração do mercado imobiliário local – a produção fracionada pelo PMCMV

A partir de 2013, o cenário habitacional, alavancado pelo PMCMV que se pôs em funcionamento na cidade de Castanhal, passou a revelar uma transformação significativa. Com o encerramento das contratações para a Faixa 1, 2 e 3, foi possível observar uma espécie de reorientação da produção habitacional. Nesse sentido, a produção, antes expressa por extensos conjuntos habitacionais pela política supracitada, passa a transformar-se em uma produção fracionada, a partir de empreendimentos executados de forma individual e distribuídos por toda a cidade. Estas habitações são destinadas às faixas de renda intermediárias, buscando atender àquelas famílias que estão inseridas dentro de ocupações mais simples e que, a partir da complementaridade da renda, conseguem ter acesso ao financiamento da casa própria. Nesse contexto, emerge um novo modelo de produção: os empreendimentos fracionados, analisados por Carvalho (2023). Diferentemente dos conjuntos habitacionais tradicionais, esses empreendimentos são de menor porte, dispersos na malha urbana e localizados em áreas com melhor acesso à infraestrutura e serviços, ocupando frequentemente áreas de vazios urbanos e também

loteamentos malsucedidos de dinâmicas imobiliárias anteriores que não conseguiram obter sucesso.

Os empreendimentos fracionados (mapa 1 e figura 2) em Castanhal expressam uma mudança na lógica de produção da habitação popular. Se, por um lado, os conjuntos habitacionais da Faixa 1 caracterizavam-se pela forte presença do Estado como agente financiador e promotor, essa nova modalidade e fase é marcada pela atuação dos agentes imobiliários locais com a predominância do capital privado e estatal, que assume papel decisivo na viabilização e comercialização das unidades. Assim, a habitação afasta-se da condição de bem social e passa a ser compreendida apenas como uma mercadoria e ativo de investimento para estes agentes. Nessa transição, o crédito habitacional e o financiamento passam a funcionar como os principais instrumentos de acesso à casa própria, transferindo ao indivíduo o ônus do endividamento e consolidando o capital financeiro como a única forma de conseguir a casa própria (Rolnik, 2015).

Mapa 1 – Castanhal. Espacialização dos assentamentos habitacionais recentes. 2022



Fonte: Carvalho (2023).

Figura 2 – Castanhal. Empreendimentos PMCMV “Fracionado”. 2023



Fonte: Carvalho (2023).

Em Castanhal, esse movimento foi responsável pelo crescimento acelerado do setor imobiliário, exemplificado pelo aumento do número de empresas desse segmento atuantes na cidade. Segundo os dados apresentados por Carvalho (2023), o município contava com aproximadamente 51 empresas do ramo imobiliário até 2009. Em 2023, esse número alcançou 271, representando um crescimento superior a 400% em pouco mais de uma década. Essa expansão não pode ser relacionada, em uma primeira visão, apenas ao aumento da demanda habitacional, mas também à entrada de novos agentes imobiliários — incorporadoras, construtoras e empresas de venda imobiliária — que passaram a atuar no circuito habitacional local a partir da atração gerada pelas condições de rentabilidade criadas pelo PMCMV e pela valorização das terras urbanas, em um grande concatenamento de ações.

Outro elemento revelado na pesquisa de Carvalho (2023) foi a diversificação do perfil desses agentes. Parte significativa deles não possuía relação anterior com o setor imobiliário, sendo originários de áreas como o comércio, serviços variados ou a agropecuária. Esse fenômeno sinaliza um processo de conversão de capitais — em que empresários locais de diferentes setores passam a investir na produção imobiliária, estimulados pelo alto volume de crédito a partir das facilidades de acesso ao financiamento da Caixa Econômica Federal.

O papel do Estado nessa segunda fase mantém-se em uma posição relevante, ainda que de um modo diferente. Se antes sua função era atuar enquanto promotor, analisando e aprovando projetos e também subsidiando integralmente a habitação de interesse social e em uma pequena parte a popular (de mercado), agora ele atua como mediador e garantidor da lógica desse novo mercado em Castanhal a partir de incentivos fiscais, facilitação de crédito e regulação do perímetro urbano. Com base nesses pontos, o Estado cria condições para a atuação privada e a expansão do capital imobiliário. Na cidade em questão, as políticas de regulação urbana, como a flexibilização de normas de uso do solo e a criação de novos loteamentos por particulares, foram fundamentais para a consolidação desse modelo. Nessa perspectiva, o Estado não se ausenta da produção do espaço a partir do PMCMV, mas altera suas lógicas que passam de uma natureza mais interventiva, no sentido produção imobiliária, para o de financiador de dinâmicas dos agentes locais, reforçando a crítica de Rolnik (2015) sobre a captura das políticas públicas pela racionalidade do mercado.

Os efeitos dessa transformação são visíveis na morfologia urbana de Castanhal. O que antes se expressava como uma expansão periférica linear, dá lugar a um padrão de expansão e adensamento que se realiza a partir de diversas áreas de produção habitacional espalhadas pela cidade. Essa dinâmica reflete não apenas a dispersão territorial dos empreendimentos habitacionais fracionados, mas também uma crescente atividade de expansão urbana não mais executada pela ocupação de áreas periféricas por conjuntos habitacionais de interesse social, mas sim

pela utilização dos arredores dessas áreas como fronteiras de acumulação imobiliária, que, muito provavelmente, foram possíveis justamente pela valorização mínima destas por conta da instalação dos empreendimentos da Faixa 1.

Impactos e contradições da nova dinâmica imobiliária local

O volume de crédito disponibilizado pelo PMCMV e acessado pelo mercado imobiliário em Castanhal levanta alguns pontos que geram contradições sobre as articulações dos agentes imobiliários no município em questão: ao mesmo tempo em que essa dinâmica executa ações que democratizam o acesso formal à moradia, esse mesmo ato reforça a mercantilização da cidade e aprofunda as desigualdades socioespaciais que, por sua vez, podem gerar injustiças socioespaciais. Nesse caso, a análise das duas fases do programa mostra-nos que as diferentes formas de acesso à casa própria não garantiram duas situações que se isolam entre si, mas algo muito mais ponderativo em que a inclusão urbana das famílias do fracionado consolidou novas formas de precariedade, agora mediadas pela dívida de muitos e por cada vez mais a valorização da terra de poucos.

O alto volume de recursos ofertados pelo PMCMV, ao adentrar o circuito imobiliário local, produziu transformações não apenas econômicas, mas também em escalas territoriais e sociais. De um lado, deu o fôlego e os fundos que foram responsáveis por dinamizar o setor da construção civil na cidade em questão, ampliando, por consequência, o número de agentes e promovendo investimentos privados. De outro, vem mudando consideravelmente a lógica de produção habitacional do município. Em Castanhal, a coexistência de conjuntos habitacionais periféricos e empreendimentos fracionados sintetiza uma contradição que, a muitos olhos, pode parecer neutra: ambos são produtos do mesmo programa, mas expressam realidades urbanas opostas. Enquanto os primeiros são marcados pela carência de infraestrutura e pela injustiça socioespacial, os outros representam a incorporação dos recursos monetários da política para a reprodução/renovação do capital das elites locais e a transformação da habitação em mais um ativo transacionável.

Além disso, essa dinâmica provocou a reconfiguração das formas de precariedade. Se, na primeira fase do programa, a precariedade estava relacionada à qualidade construtiva e à falta de infraestrutura das habitações da Faixa 1, na segunda fase, ela toma posse de uma dimensão econômica e simbólica: a habitação torna-se um bem, alcançável pelas famílias, mas ao risco da inadimplência e à lógica do crédito. Em outras palavras, famílias inseridas em dívidas, comprometendo parte significativa de sua renda com o pagamento das parcelas da habitação, ocupam uma outra modalidade de vulnerabilidade urbana — a instabilidade que pode lhes custar o abrigo. Esse modo de precariedade, como argumenta Harvey (2003), é a expressão direta da acumulação por espoliação, na qual o acesso à moradia é mediado por mecanismos de endividamento e de captura de renda.

Por fim, uma das possíveis interpretações, que se pode chegar ao observar o espaço urbano de Castanhal, é que o PMCMV ajudou a consolidar uma nova dinâmica de produção habitacional no município. O espaço produzido pelo programa reflete uma cidade na qual o direito à moradia é garantido para alguns exclusivamente por meio do endividamento. Nessa perspectiva, a habitação, transformada em uma mercadoria, passa a ser orientada pelos mesmos princípios que guiam o capital financeiro: rentabilidade, valorização e risco. A produção habitacional, portanto, deve ser analisada não apenas como mais uma forma de atividade econômica, mas também deve levar em consideração todo o seu potencial na organização do espaço e da vida urbana.

Toda essa dinâmica de modificação do setor imobiliário em Castanhal sugere que a cidade se tornou um exemplo de financeirização periférica: um processo em que a lógica do capital financeiro se difunde para além dos grandes centros, alcançando cidades médias de realidades distintas e reconfigurando seus circuitos de produção do espaço. As situações observadas podem funcionar como pontos importantes para demonstrar que, mesmo em contextos regionais e periféricos, as dinâmicas globais da financeirização encontram, de algum modo, mecanismos para cooptar distintas realidades a partir da mediação do Estado e articuladas a políticas públicas aparentemente sociais.

Considerações finais

A análise da atuação do PMCMV em Castanhal possibilita entender como uma política habitacional de escala nacional se territorializa de forma particular em contextos locais, gerando efeitos que afetam outras esferas. A pesquisa, articulando os resultados da monografia e dissertação (Carvalho, 2021; 2023), aponta que, desde o ano de 2009, a cidade vivenciou um processo de transformação estrutural em seu circuito imobiliário. Nesse contexto, a primeira fase do programa foi marcada pela produção de grandes conjuntos habitacionais da Faixa 1, 2 e 3, e deixou claro o papel do Estado como promotor e financiador da expansão urbana periférica. A habitação, embora formalizada, replicou as desigualdades espaciais históricas, capazes de reforçar a distância física e simbólica entre centro e periferia. A segunda fase, que foi inaugurada com a produção fracionada e a entrada de novos agentes, indica um novo momento: o da predominância da lógica de mercado sob o social. Nesse contexto, o Estado passa a atuar não mais como produtor “direto”, mas como um agente que garante e facilita as condições de acumulação, ajustando seu papel à racionalidade financeira e promovendo a valorização do capital das elites locais, agora direcionado para o imobiliário.

Diante desse contexto, o objetivo central dessa discussão foi demonstrar como o PMCMV atuou como um vetor de transformação do mercado imobiliário na cidade supracitada, estabelecendo um processo em que a articulação entre subsídios públicos, crédito habitacional e investimentos privados transformou o acesso à casa própria em uma ferramenta de valorização fundiária e de reprodução do capital para as elites locais. Assim, o caso de Castanhal mostra que a financeirização da habitação possui certa capilaridade e pode causar efeitos não somente nas metrópoles. Ela também se estabelece nas cidades médias, intermediada por políticas públicas e por agentes locais que reinterpretam as oportunidades de investimento e acumulação. O crescimento do número de empresas imobiliárias a partir da entrada de elites locais no setor é uma expressão concreta dessa nova

fase. A financeirização periférica, nesse sentido, combina elementos globais — como o crédito, a valorização fundiária e a mercantilização da moradia — com dinâmicas regionais específicas, articulando-se à estrutura fundiária e à economia local.

A coexistência desses dois modelos em Castanhal – os conjuntos periféricos da Faixa 1 e os empreendimentos fracionados – concretiza a contradição central do programa. Embora o PMCMV tenha, indiscutivelmente, ampliado o acesso à habitação, ele o fez instituindo novos modos de precariedade. Se, na primeira fase, a precariedade era caracterizada pela ausência de infraestrutura e pela segregação socioespacial, na segunda, ela assume mais fortemente uma dimensão econômica: a da dívida. A habitação transformou-se plenamente em mercadoria, um ativo cuja aquisição sujeita as famílias a longos períodos de endividamento e ao risco da inadimplência. Nesse sentido, a inclusão urbana tornou-se mediada pela capacidade de endividamento.

Em termos socioespaciais, o PMCMV produziu em Castanhal ações envoltas em contradições. As habitações, longe de serem apenas um abrigo, tornaram-se um ativo de investimento, um instrumento de valorização do solo e uma mercadoria submetida à lógica financeira. Desse modo, o caso de Castanhal confirma que o Estado, ao se associar ao mercado imobiliário sob o discurso da inclusão social, reforça uma dinâmica contraditória: promove o acesso à habitação formal, mas amplia as desigualdades urbanas e as barreiras de acesso à cidade. Por fim, o desafio que se coloca, é repensar o papel das políticas habitacionais que não tenham a sua órbita atrelada unicamente aos desejos financeiros, para que assim seja recuperado o sentido social do urbano — o de garantir o direito à cidade em sua plenitude.

Referências

- AMORE, C. S. Minha Casa Minha Vida para iniciantes. *In*: AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. (Org.). **Minha casa... e a cidade?** Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. p. 11-28.
- AZEVEDO, S. de; ANDRADE, L. A. G. de. **Habitação e poder**: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional da Habitação. Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisas Sociais, 2011.
- BAHIANA, L. C. Agentes modeladores e uso do solo urbano. **Anais da Associação dos Geógrafos Brasileiros**, Rio de Janeiro, n. 18, p. 53-62, 1978.
- BENACH, N. Da desigualdade social à justiça espacial. *In*: CARLOS, A. F. A.; ALVES, G.; PADUA, R. F. de (Org.). **Justiça espacial e o direito à cidade**. São Paulo: Contexto, 2017. p. 15-31.
- BONDUKI, N. Origens da habitação social no Brasil. **Análise Social**, Lisboa, v. 29, n. 127, 1994.
- BONDUKI, N. Urbanização do Brasil pós golpe de 64. **Communicare: revista de pesquisa**, São Paulo, v. 4, n. 2, 2004. Disponível em: <https://static.casperlibero.edu.br/uploads/2014/07/Communicare-4.2.pdf>. Acesso em: 10 nov. 2023.
- BREDA, F. M. **Produção imobiliária sob dominância do capital financeiro**: tendências e contradições. 2017. 208 p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2017. Disponível em: <https://teses.usp.br/teses/disponiveis/102/102131/tde-11042017-105548/pt-br.php>. Acesso em: 10 nov. 2023.
- CAPEL, H. **La morfología de las ciudades. III**: agentes urbanos y mercado inmobiliario. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2013.

CARDOSO, A. L.; ARAGÃO, T. A. Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil. *In*: CARDOSO, A. L. (Org.). **O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013. p. 17-65.

CARDOSO, A. L.; JAENISCH, S. T. Mercado imobiliário e política habitacional nos governos de Lula e Dilma: entre o mercado financeiro e a produção habitacional subsidiada. *In*: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 17., 2017, São Paulo. **Anais...** São Paulo: ANPUR, 2017. p. 2-20.

CARLOS, A. F. A. Diferenciação socioespacial. **Cidades**, Presidente Prudente, GEU, v. 4, n. 6, p. 45, 2007.

CARLOS, A. F. A. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.

CARLOS, A. F. A. A prática espacial urbana como segregação e o “direito à cidade” como horizonte utópico. *In*: VASCONCELOS, P. A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Org.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013. p. 95-110.

CARVALHO, A. S.; SILVA, J. C. M.; RIBEIRO, W. O. O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos socioespaciais: uma análise dos empreendimentos Japiim I/II e Jardim das Flores em Castanhal/PA. *In*: RIBEIRO, W. O.; BRASIL, A. P. M. S.; COSTA, F. E. V. (Org.) **Cidades Amazônicas: formas, processos e dinâmicas recentes na região de influência de Belém**. Belém: EDUEPA, 2020. p. 189-212. Disponível em: <https://www.ppg-guepa.com.br/index.php/pt-br/e-books>. Acesso em: 20 nov. 2025.

CARVALHO, A. S. **O programa minha casa minha vida e seus efeitos socioespaciais: uma análise dos conjuntos habitacionais Jardim das Flores e Japiim em Castanhal-PA**. 2021. 146 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Licenciatura Plena em Geografia) – Centro de Ciências Sociais e Educação, Universidade do Estado do Pará, Castanhal, 2021.

CARVALHO, A. S. **Produção de moradias e de (in)justiças espaciais por incorporadoras imobiliárias em Castanhal-PA**. 2023. 153 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-graduação em

Geografia, Centro de Ciências Sociais e Educação, Universidade do Estado do Pará, Belém, 2023. Disponível em: <https://www.ppgguepa.com.br/index.php/pt-br/dissertacoes/128-2021>. Acesso em: 10 out. 2025.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. 3. ed. São Paulo: Ática, 1995.

CORRÊA, R. L. Diferenciação sócio-espacial, escala e práticas espaciais. **Cidades**, v. 4, n. 6, 2007, p. 62-72. Disponível em: <https://periodicos.uffs.edu.br/index.php/cidades/article/view/12795>. Acesso em: 10 out. 2025.

FERREIRA, J. S. W. **Produzir casas ou construir cidades?** Desafios para um novo Brasil urbano. São Paulo: EDITORA FUPAM, 2012.

HARVEY, D. A Justiça Social e os Sistemas Espaciais. *In*: HARVEY, D. A **Justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980. p. 81-100.

LENCIONI, S. Observações sobre o conceito de cidade e urbano. **GEOUSP Espaço e Tempo**, São Paulo, n. 24, p. 109-123, 2008. Disponível em: <https://revistas.usp.br/geousp/article/view/74098>. Acesso em: 10 out. 2025.

MARTINS, J. S. **Exclusão social e a nova desigualdade**. São Paulo: Paulus, 1997.

MEDEIROS, S. R. Q. F. de. BNH: outras perspectivas. *In*: CONFERÊNCIA NACIONAL DE POLÍTICAS PÚBLICAS, 1., 2010, Natal. **Anais...** Natal: I CNPP, 2010.

RIBEIRO, W. O. **Interações espaciais na rede urbana do Nordeste do Pará**: particularidades regionais e diferença de Bragança, Capanema e Castanhal. 356p. Tese (Doutorado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente. 2017. Disponível em: <https://repositorio.unesp.br/items/c2ec8915-d264-4d1d-9476-14917179fd9c> . Acesso em: 20 nov. 2025.

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

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

SHIMBO, L. Z. **Habitação social de mercado**. Belo Horizonte: Editora Arte, 2012.

SHIMBO, L. Z. Sobre os capitais que produzem habitação no Brasil. **Novos Estudos CEBRAP**, São Paulo, v. 35, n. 02, p. 119-133, 2016. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/nec/a/9cG4ypvmbKJsFcyfc3nMbfg/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 20 out. 2025.

SHIMBO, L. Z. Produção imobiliária, construção civil e política habitacional no Brasil: algumas categorias analíticas contemporâneas. *In*: PEREIRA, P. C. X. (Org.) **Produção imobiliária e reconfiguração da cidade contemporânea**. São Paulo: FAUUSP, 2017. p. 83-100.

SOJA, E. W. G. **Seeking spatial justice**. Minneapolis: University of Minnesota Press, 2010.

SPOSITO, M. E. B. Segregação socioespacial e centralidade urbana. *In*: VASCONCELOS, P. A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. Org. **A cidade contemporânea**: segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013. p. 61-93.

9. ENTRE TERRITÓRIOS DE MERCADO E TERRITÓRIOS DE EXCLUSÃO: PRÁTICAS COTIDIANAS DE MOBILIDADE E FRAGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL NA CIDADE DE CASTANHAL/PA³⁶

Rayan Carrera

Introdução

As transformações recentes no contexto urbano brasileiro vêm revelando novas formas de organização socioespacial que desafiam explicações ancoradas exclusivamente na lógica socioespacial centro-periférica. Embora esta continue a exercer força estruturante, a emergência de dinâmicas fragmentárias tem produzido sobreposições, contradições e recomposições no espaço urbano (Sposito; Sposito, 2020). A cidade de Castanhal, no estado do Pará, insere-se nesse debate de maneira significativa. Reconhecida como entreposto e ponto nodal da rede urbana que compõe o nordeste paraense (Ribeiro, 2017), a cidade apresenta em sua configuração múltiplos indícios das tensões entre a lógica socioespacial centro-periférica, que articula centralidades consolidadas e periferias dependentes e processos mais recentes vinculados à lógica socioespacial fragmentária, fazendo eclodir uma relação não linear e instaurando novas hierarquias e barreiras em sua composição (Carrera, 2024). Concomitante a esse processo, a análise da mobilidade cotidiana apresenta-se como promissora para evidenciar tais contradições, na medida em que essas práticas não apenas conectam espaços, mas também revelam limites, desigualdades e estratégias de adaptação frente a lógicas que se transmutam entre os territórios de mercado e os territórios de exclusão (Vieira; Souza, 2023).

A relevância deste estudo está em compreender como as práticas cotidianas de mobilidade, ao mesmo tempo uma condição de reprodução da

³⁶ Este texto resulta de dissertação de mestrado desenvolvida no Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista (UNESP), Campus de Presidente Prudente, com apoio do Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq).

vida social e um mecanismo de diferenciação, ilumina as formas de produção do espaço, carregado por conteúdos que emanam da fricção entre os territórios de mercado e os territórios de exclusão no trato de geração de condicionantes que evocam à fragmentação socioespacial enquanto processo. Se, por um lado, a mobilidade cotidiana explicita a dificuldade de acesso a serviços, centralidades e oportunidades para parcelas significativas da população, por outro, evidencia a concentração de privilégios em determinados territórios e grupos sociais. Castanhal, nesse sentido, expressa as contradições do urbano que se pauta pelo valor mercadológico de reprodução, em que a promessa de integração convive com a experiência concreta de exclusão e da elevação de novas barreiras socioespaciais.

No trato metodológico, parte-se de uma investigação quali-quantitativa, baseada na observação de Percursos Acompanhados Casa-Trabalho-Casa (CTC), entrevistas e análise cartográfica, buscando compreender como os trajetos realizados pelos sujeitos revelam a dialética entre conservação da lógica centro-periférica pautada nos territórios de mercado e a transformação do espaço urbano ingerida por lógicas fragmentárias que se manifestam de maneira mais intensa nos chamados territórios de exclusão.

O presente texto, assim, estrutura-se em quatro momentos, extraídas a introdução e as considerações finais. No primeiro, discutem-se os fundamentos teóricos da relação entre territórios de mercado e de exclusão, articulados ao processo de fragmentação socioespacial e às práticas cotidianas de mobilidade. Em seguida, examina-se a expansão urbana de Castanhal, evidenciando as tensões entre esses territórios e seus efeitos na conformação das bordas heterogêneas da cidade. O terceiro momento dedica-se ao setor sudeste da cidade, buscando compreender os conteúdos da segregação socioespacial e sua intensificação como expressão de lógicas fragmentárias. Por fim, reflete-se sobre os Percursos Acompanhados CTC, que, ao longo dos trajetos diários dos cidadãos, reproduzem a lógica centro-periférica e, simultaneamente, revelam dimensões da fragmentação socioespacial, ilustrando a complexidade da produção do espaço urbano em Castanhal.

Territórios de mercado e de exclusão: dinâmicas da produção imobiliária e a intensificação da diferenciação socioespacial

É imperativo reconhecer que a dinâmica de produção do espaço urbano de Castanhal está enraizada em um contexto de valorização do capital imobiliário. Nesse sentido, é pertinente abordar sob a perspectiva de espaços propícios à instauração de competições por áreas que experimentam crescente e expressiva demanda. Nesse sentido, a partir desse contexto, culmina-se a prevalência do valor de troca em detrimento do valor de uso, resultando em uma complexidade aumentada para os novos elementos emergentes nas bordas da cidade de Castanhal.

Nesse quadro, a produção imobiliária residencial é influenciada pelas atuais dinâmicas de reestruturação à medida que a terra urbana se consolida como mercadoria, engendrando em áreas da cidade que gradativamente são submetidas ao domínio exclusivo do mercado, estreitando o acesso a uma parcela da população com recursos financeiros para seu propósito de uso. Isso resulta na materialização de espaços urbanos caracterizados como “territórios de mercado”, conforme exposto por Vieira e Souza (2023, p. 59):

Podemos definir os territórios de mercado como espaços criados e delimitados no interior da cidade pelo setor imobiliário, cujo elemento central da territorialização é a capacidade financeira dos estratos da população que podem pagar para usufruir desses espaços. De forma que a identificação com esses territórios já não é mais realizada a partir de laços culturais, mas sim, financeiros. Portanto, as pessoas que podem pagar, usufruem desses espaços criados pelo mercado, se misturando entre si e, muitas vezes, negando os demais espaços da cidade.

Contudo, de maneira simultânea, esse movimento contribui para um processo de afastamento de outra fração da sociedade. Indivíduos desprovidos de recursos financeiros para adquirir propriedades se veem sujeitos a buscar residência em áreas desvalorizadas por este mesmo mercado imobiliário. Desta forma, emerge uma contraposição entre os espaços destinados aos “exclusivos” e os destinados aos “excluídos”, con-

formando a consolidação de novas áreas reconhecidas como “territórios de exclusão”:

Os territórios da exclusão são espaços desprovidos de infraestrutura básica como água encanada, saneamento e esgoto, também são áreas de difícil acesso, distantes dos centros e que carecem de serviços básicos públicos e privados, e que adquire diversas nomenclaturas, como por exemplo favela, periferia, comunidade, baixada e palafitas. De acordo com o IBGE, essas áreas são classificadas como aglomerados sub-normais (Vieira; Souza, 2023, p. 59).

Esse cenário revela que, diante da dificuldade de acesso de uma parcela significativa da população no trato de adquirir propriedades em áreas submetidas à influência de camadas associadas ao médio e alto padrão de renda, as áreas à margem passam a adquirir importância como opção de subsistência. Consequentemente, os espaços de composição periférica não apenas espelham essa realidade, mas também contemplam a intervenção de grupos sociais que, na busca por uma adaptação estratégica de sobrevivência, estabelecem-se de maneira a se autoincluírem precariamente no espaço urbano (Martins, 1997)³⁷.

Dessa maneira, a consolidação dessas diferentes configurações acentua as disparidades no contexto das diferenciações socioespaciais. Essa intensificação frequentemente encontra abordagens na literatura sob a égide dos fenômenos de segregação e da autosegregação socioespaciais (Sposito; Góes, 2013), os quais podem culminar em um processo ainda mais robusto, identificado como fragmentação socioespacial (Sposito; Sposito, 2020).

O processo de fragmentação socioespacial, desta forma, adquire conteúdo na intensificação de segregações socioespaciais. Como delineado por Marisco (2020), essas intensificações estão vinculadas a uma série de

³⁷ Conforme destacado por Martins (1997), o fenômeno que caracterizamos como exclusão engendra uma realidade social paralela, a qual se mostra inclusiva no âmbito econômico, mas excludente nas dimensões social, moral e até política. A abordagem proposta fornece uma plataforma fundamental para a apreensão de um processo de inclusão precária desses indivíduos no espaço urbano, delineando-se como uma estratégia de resistência e preservação.

intervenções, tanto de esfera pública quanto privada, as quais contribuem para a maior heterogeneidade dos espaços urbanos. Correspondente, Sposito (2013) deflagra a influência dos espaços residenciais fechados como modalidades emergentes da segregação socioespacial, nas quais os sujeitos com maior poder econômico optam pelo que a autora classifica como autosegregação. Resulta, assim, em formas urbanas nas quais os segmentos destacados em médio e alto padrão de renda passam a residir em ambientes isolados, protegidos por barreiras físicas, sistemas de monitoramento e áreas de recreação privativas (Sposito; Góes, 2013)³⁸.

Nesse sentido, é possível destacar que os espaços de autosegregação podem ser integrados ao que Vieira e Souza (2023) identificam como “territórios de mercado”, uma vez que ambos derivam de empreendimentos imobiliários e, assim, são acessíveis apenas àqueles com capacidade financeira para tal. Por outro lado, os territórios que se apresentam como resultados de uma segregação socioespacial imposta podem ser caracterizados como territórios de exclusão, já que os grupos neles situados não dispõem dos recursos econômicos necessários, confinando suas opções a áreas negligenciadas pelo mercado.

Fragmentação socioespacial: entre diferenciação, segregação e autosegregação socioespacial

Para Prévôt-Schapira e Pineda (2008, p. 75), a dinâmica ligada a “fragmentação sócio-espacial” trata-se de uma “relação, muitas vezes contraditória, entre a mudança social e as evoluções da estrutura urbana”, havendo, assim, uma dupla expressão de seu conteúdo, sendo esse “espacial e social” (Sposito; Góes, 2013, p. 303), reverberando em novas práticas que se consolidam frente novas formas de separação no espaço urbano. Reforça-se, deste modo, o fato de que a cidade, sob a ótica da lógica fragmentária, se torna uma condicionante de “novos conteúdos” (Sposito, 2011), propiciando movimentos que se articulam, levando ao

³⁸ Ademais, conforme Sposito e Góes (2013) esclarecem, essa forma atual de segregação socioespacial vai além dos espaços habitacionais e alcança as esferas de consumo de bens e serviços, como nos exemplos de novas áreas centrais: os *shopping centers*, hipermercados, centros de eventos e negócios, que passam a intensificar as distâncias sociais.

reforço da fragmentação socioespacial enquanto processo (Sposito; Sposito, 2020), abarcando, desta forma, os da diferenciação, segregação e a autosegregação socioespacial, sem necessariamente anulá-los ou superá-los, mas “incorporando-os na reflexão”.

A partir dessa perspectiva, a fragmentação socioespacial enquadra-se enquanto “polarizações socioespaciais acentuadas” (Prévôt-Schapira, 1999), desenvolvendo-se junto a apropriação de territórios de mercado em detrimento de territórios de exclusão (Carrera, 2024). Esse processo leva ao aprofundamento das desigualdades, fazendo com que a cidade seja vendida em “frações de um território denso de possibilidades objetivas e de conteúdos subjetivos, expressos em múltiplos signos” (Sposito, 2004, p. 136).

Um dos caminhos para esse processo passa a ser o livre jogo da especulação imobiliária, direcionando as habitações populares para as bordas da cidade, levando a variação da acessibilidade aos diferentes serviços, mais concentrados nas áreas centrais, em função das rendas de cada grupo social, gerando o que Santos (1981) chama de “cidades justapostas”. Santos (2007, p. 61) já advertia sobre uma séria confusão entre o direito de morar e o direito a ser proprietário de uma casa, o que acaba por “[...] consagrar o predomínio de uma visão imobiliária da cidade, que impede de enxergá-la como uma totalidade”. Corrêa (2011, p. 47) também já destacava a terra urbana e a habitação como “objetos de interesse generalizado, envolvendo agentes sociais com ou sem capital, formal ou informalmente organizados”, levando ao surgimento de conjuntos habitacionais, loteamentos e ocupações e a redefinições constantes do conteúdo urbano. Contudo, enquanto um novo elemento da urbanização contemporânea, Teixeira, Silva e Pereira (2022) destacam, com base nos estudos de Sposito e Góes (2013), que, através dos espaços residenciais fechados, emergem “as novas lógicas de localização do capital comercial, associados às dinâmicas imobiliárias, ao medo e à insegurança” (Teixeira, Silva e Pereira, 2022, p. 3).

Sendo assim, levantam-se novas barreiras, concretas e simbólicas, atreladas a fragmentação socioespacial, que denotam à dificuldade

de acesso. Essa acessibilidade³⁹ se apresenta como um indicador das diferenças e da própria exclusão socioespacial (Cardoso; Matos, 2007). Correlato, um sujeito pode eleger diferentes escolhas dentro das possibilidades de acesso, possibilitando-o de percorrer uma cidade como bem entender, entretanto sem necessariamente ter acesso a lugares específicos, dependendo de variados fatores, desde as barreiras concretas que envolvem os espaços residenciais fechados (Sposito; Góes, 2013), ou mesmo as barreiras simbólicas, como o medo em adentrar espaços estigmatizados, em detrimento de favelas e ocupações.

Ademais, um ponto chave reside no fato de não haver acessibilidade aos próprios meios de mobilidade, distanciando o acesso a serviços, emprego, educação, cultura, lazer, saúde e muitas outras demandas socioeconômicas, o que não se limita apenas a oferta de infraestruturas e serviços de transportes, vinculando-se também a aspectos pessoais, como baixa renda salarial, horários incompatíveis de itinerários, não entrada de ônibus em espaços estigmatizados, sentimento de insegurança por mulheres em usar o transporte público (Carrera, 2024). A intensificação dessas diferenças pode levar não apenas ao acentuamento das desigualdades, mas também a contornos maiores ao próprio conteúdo do processo de fragmentação socioespacial enquanto condicionante direto da composição orquestrada pela fricção entre os territórios de mercados e os territórios de exclusão.

Práticas cotidianas de mobilidade frente a lógica socioespacial fragmentária

Valer-se do conceito de mobilidade a partir da lógica socioespacial vigente diz respeito a sua organização a partir de múltiplas dimensões, cotidiana, econômica, política, cultural, experiencial e de poder (Kesselring, 2006), articulando-se a partir dos seus movimentos espaço-tempo-

³⁹ Salientamos que, assim como a fragmentação, entendemos a acessibilidade como um termo polissêmico (Cardoso; Matos, 2007) e levamos em consideração as advertências de Whitacker e Sousa (2014) e Souza (2005) em não a confundir com o conceito de mobilidade, já que, segundo Dutenkefer (2016), a acessibilidade é interpretada a partir da possibilidade de acesso.

rais. Postulamos que, assim como a fragmentação socioespacial se insere no sentido de direcionar a produção e a apropriação do espaço na conjuntura global neoliberal, favorecendo as relações sociais forjadas no desenvolvimento da lógica capitalista (Prevot-Schapira; Pineda, 2008; Sposito; Sposito, 2020), as estruturas que configuram a mobilidade inserida na mesma lógica lhe dão a mesma condição.

Para Di Méo (1999), compreender a mobilidade por meio da lógica socioespacial predominante cria condições para compreensão das limitações dos movimentos e os ritmos empregados na vida cotidiana. Corroborando, Legroux afirma que a mobilidade se põe como

o nexo entre as diferentes dimensões cada vez mais fragmentadas da vida cotidiana (habitar, consumo, lazer, trabalho, relações, educação, saúde etc.) e envolve tempos (do corpo, do deslocamento, ou ainda aquele necessário para financiar os deslocamentos) e elementos espaciais (distâncias, barreiras físicas e simbólicas) (Legroux, 2021, p. 2).

Legroux (2021, p. 3) destaca que, assim como o conceito de fragmentação, o conceito de mobilidade é polissêmico, cabendo-lhe a distinção entre suas tipologias analíticas, seja ela urbana, cotidiana ou residencial, e foca suas análises aos deslocamentos diários de indivíduos “entre seus domicílios e outras esferas da vida cotidiana (trabalho, lazer, saúde, consumo, relações sociais e familiares, educação, oportunidades etc.)”. Nesse contexto, o conceito de fragmentação socioespacial transcende as explicações centradas exclusivamente na relação entre moradia e trabalho, abarcando outras dimensões que elucidam e manifestam os processos fragmentários, tais como lazer e consumo, tendo na mobilidade seu nexo de atuação.

Essa perspectiva se transmuta entre a diversidade de práticas de mobilidade que surgem dentro do espectro que varia da liberdade absoluta de movimento à completa determinação dos deslocamentos pelo sistema dominante (Legroux, 2021). Alerta válido, já que há décadas, levando em consideração a realidade brasileira, o sistema rodoviarista de mobilidade converge para o automóvel como o principal meio de lo-

comoção, influenciando a produção espacial das cidades, fazendo com que haja um acirramento das distâncias atreladas ao surgimento de projetos públicos de moradias populares afastadas das áreas centrais, gerando vazios urbanos junto a maior necessidade do uso do automóvel (Santos, 1990). O efeito desse processo é o surgimento de vias dedicadas preferencialmente à circulação de veículos, gerando a intensificação dos processos fragmentários no que diz respeito aos aspectos físicos desse processo.

Esses fatores trazem à realidade das cidades brasileiras uma problemática que envolve uma crise da mobilidade enquanto resultado do modelo rodoviarista, “ligado ao modelo ou regime urbano neoliberal, [...] com o abandono progressivo dos investimentos em infraestruturas de transporte público dito de massa” (Legroux, 2021, p. 5). Próprio da lógica fragmentária, essas dinâmicas passam a influenciar os processos de estruturação, levando a uma redefinição do par público-privado (Legroux, 2021). Essa realidade remete ao distanciamento, revelando verdadeiros espaços em fragmentos, sejam eles definidos enquanto cidades de muros (Caldeira, 2003), espaços fechados (Hidalgo; Borsdorf, 2005; Sposito; Góes, 2013), ou mosaicos de fragmentos não conectados (Séguin, 2011), expressões que se correlacionam diretamente à lógica dos territórios de mercado e territórios de exclusão (Vieira; Souza, 2023).

Desta maneira, compreender a mobilidade implica reconhecê-la como um campo de disputa no interior da cidade: ao mesmo tempo em que pode ampliar o direito de acesso e de uso do espaço urbano, favorecendo práticas de resistência às lógicas excludentes, também se pode reforçar mecanismos de segregação socioespacial quando restrita aos grupos de maior poder aquisitivo. Essa ambiguidade evidencia sua centralidade na análise da produção do espaço urbano contemporâneo, sobretudo na cidade de Castanhal, onde a mobilidade cotidiana se articula diretamente às dinâmicas fragmentárias e às desigualdades que moldam a vida dos cidadãos. Nesse sentido, a articulação dessas bases conceituais não apenas ajuda a evidenciar os mecanismos que estruturam o urbano, como também fundamenta as análises subsequentes.

Entre os exclusivos e os excluídos: dinâmica habitacional recente nas bordas heterogêneas da cidade de Castanhal-Pa

Com uma população, em 2022, de 192.256 pessoas e estimada, para 2025, em 209.126 habitantes (IBGE, 2026), Castanhal tem sido objeto de significativa influência do capital imobiliário ao longo das últimas duas décadas. Nesse contexto, emergem áreas habitacionais notórias, destacando-se os conjuntos habitacionais alinhados ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) do Governo Federal, abrangendo as faixas de renda 1, 1,5 (modelo fracionado) e 2; parcelas destinadas à edificação pelo setor privado, caracterizadas por uma gama de empreendimentos que variam desde acessíveis loteamentos residenciais até espaços residenciais fechados de elevado valor; e áreas destinadas a ocupações precárias, que permanecem desprovidas da devida regularização pelas autoridades municipais, sendo marcadas por notáveis instâncias de autoconstrução, frequentemente conduzidas por grupos sociais precariamente incluídos.

Frente a esse contexto, delineia-se que, a partir da década de 1980, marcado por um notável processo de dispersão urbana, a cidade de Castanhal testemunhou a emergência de ocupações precárias como a principal frente de sua expansão. Segundo os registros do Plano Diretor Participativo de Castanhal de 2018 (PMC, 2018), identificam-se 32 áreas cuja origem remonta a essas áreas habitacionais, com a maioria delas compondo as bordas externas de bairros valorizados.

A organização espacial intraurbana de Castanhal, que se origina no núcleo central e se estende em direção às suas margens (mapa 1), assume um papel propício para essa configuração, já que, referenciada pelas grandes rodovias que perpassam a cidade – BR-316, PA-136 e PA-320 – passam a atuar como uma espécie de direcionadoras do processo de ocupações. A gênese dessas ocupações eclode por estratégias de autoconstrução, delineado por Maricato (1982, p. 73-74) como um padrão arquitetônico viável para a parcela de baixa renda da população, um “processo de construção da casa (própria ou não) [...] pelos seus moradores, [...] parentes, amigos e vizinhos”,

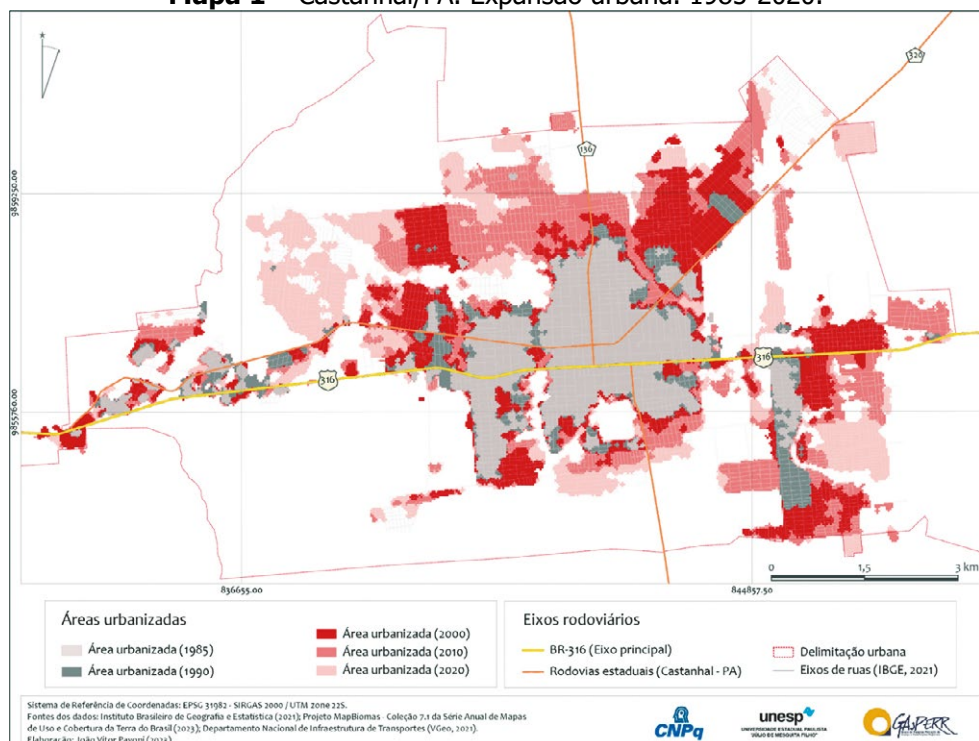
denotando a uma produção em forte nível de precariedade, revelando a produção pautada numa lógica configurada sob a condição de territórios de exclusão.

Entretanto, de acordo com Carrera (2024), a influência e vigor dessas ocupações experimentaram uma notável diminuição nos últimos dezesseis anos, coincidindo com a implementação da política habitacional do PMCMV em 2009. Como resultado, emergiu a relação intrínseca entre essa política habitacional e a competição por esses espaços ante as estratégias de autoconstrução. Desta forma, a presença do PMCMV passou a assumir um papel proeminente como uma das novas diretrizes de expansão dentro do cenário urbano de Castanhal.

Verifica-se que os empreendimentos que se enquadram na Faixa 1⁴⁰ do PMCMV passaram a ocupar áreas antes ditadas pela frente de expansão das ocupações, apresentando-se enquanto agentes relevantes no contexto da dispersão urbana mais recente de Castanhal. Já os complexos habitacionais direcionados à Faixa 2, em contrapartida, ocupam posições privilegiadas. Aqueles que manifestam interesse em adquirir residências nesses empreendimentos são mais favorecidos, uma vez que tais localizações conferem maior proximidade ao núcleo central da cidade.

⁴⁰ Faixa 1, destinada às famílias com renda mensal de até R\$ 1.800,00 (Faixa 1A) a R\$ 2.600,00 (Faixa 1B); Faixa 2, destinada às famílias com renda mensal de até R\$ 2.600,01 até R\$ 4.000,00; e Faixa 3, destinada às famílias com renda mensal de R\$ 4.000,01 até R\$ 9.000,00.

Mapa 1 – Castanhal/PA. Expansão urbana. 1985-2020.



Fonte: organizado pelo autor; elaborado por Pavoni (2023).

Tais segmentos tangenciam e reforçam as demandas pulsantes no setor imobiliário, em que a obtenção desses empreendimentos é viabilizada mediante a utilização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). Todo o ciclo, que abarca desde a concepção, construção, incorporação até a comercialização dessas unidades, transcorre por meio de dinâmicas do mercado, fomentando, assim, uma lógica que, apesar de iniciativa estatal, se pauta na conformação de territórios de mercado.

Esse argumento se justifica pelo critério de concretização dessas unidades, já que recai sobre entidades privadas, ao passo que a Caixa Econômica Federal desempenha um papel preponderante no que diz respeito ao financiamento e concessão de subsídios para viabilizar suas produções. No caso específico de Castanhal, houve um contingente, até o ano de 2022, de 10 empreendimentos da Faixa 1, localizados na composi-

ção das bordas mais extremas da cidade, estando a frente das ocupações e passando a se conformar como um dos principais vetores de expansão da cidade de Castanhal (mapa 2).

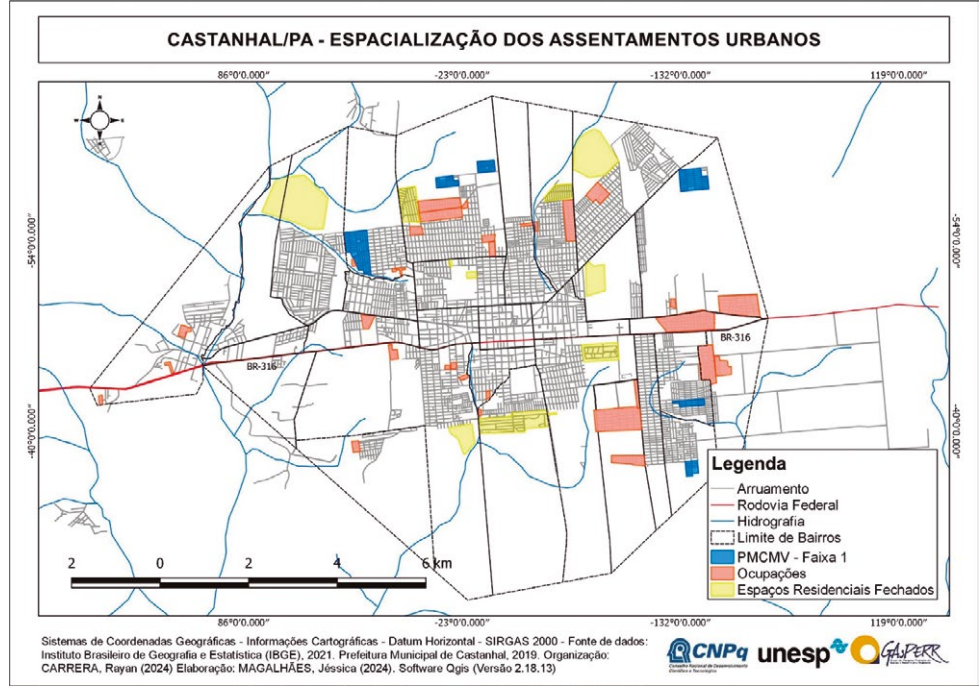
Contudo, correlato ao período de surgimento do PMCMV, uma tendência emergente de expansão voltada para a produção de espaços residenciais fechados tem contribuído para a amplificação das disparidades socioespaciais preexistentes nas bordas da cidade de Castanhal, num movimento fomentado pela instauração de condomínios horizontais fechados. Esses espaços se destacam no mercado imobiliário local pela publicidade atrelada a ideia de “preservação” da natureza, com a proposta de nascentes e mata ciliares, bosques de seringueiras e lagos, inserindo na trama imobiliária local a preservação ecológica enquanto valor mercadológico.

Vale destacar que essa tipologia habitacional atua numa prevalência de composição para os limites da malha urbana da cidade, ou seja, servindo para complexificar o conteúdo que se integra nas bordas heterogêneas da cidade (Miranda Neto *et al.*, 2025). Essa composição, em sua síntese, pode ser percebida no mapa 2, no qual se evidencia a localização das três composições habitacionais destacadas. Apesar da eclosão desses espaços, fomentando, assim, a potencialização do processo de diferenciação socioespacial, não é possível notar a inserção de uma dinâmica de solidariedade atrelada a participação de residentes dos espaços residenciais fechados na relação externa a esses espaços, ou seja, além dos muros que os separam das ocupações e dos conjuntos habitacionais, acentua-se a composição de novas barreiras, firmando, como reverberado por Vieira e Souza (2023), a atuação de um antagonismo que reforça as distâncias entre os territórios de mercado e os de exclusão.

Essa configuração, alicerçada na salvaguarda da segurança, tem como consequência a criação de uma barreira à interação direta com os arranjos habitacionais que permeiam o entorno. Isso resulta, de fato, em uma distinção nítida entre o cotidiano desses novos espaços residenciais fechados e o tecido residencial circunvizinho, alimentando, assim, uma manifesta trajetória de autoss segregação.

Arelado a essa conjuntura, nota-se que na cidade de Castanhal há uma disposição inclinada à monocentralidade, com uma distribuição centrada em torno de seu centro principal, manifestando-se em diferentes etapas de expansão (ocupações, conjuntos habitacionais do PMCMV e espaços residenciais fechados). Contudo, há um novo grau de complexidade devido à acentuação de descontinuidades resultantes das ações do mercado imobiliário recente, levando ao questionamento da exclusividade da lógica socioespacial centro-periférica frente ao tensionamento emergente de conteúdos que estão diretamente condicionados a uma lógica socioespacial fragmentária.

Mapa 2 – Castanhal. Espacialização dos assentamentos urbanos. 2024



Fonte: Organizado pelo autor; elaborado por Magalhães (2024).

Essa realidade se revela por meio dos variados setores que compõem a cidade, a exemplo do núcleo secundário localizado no bairro Jaderlândia, que tem a presença das três tipologias habitacionais discutidas, composição do setor sudeste, que assume uma crescente manifestação de centralidade setorial como uma aparente resposta ao contexto de maio-

res distâncias em relação à área central da cidade (mapa 3). Frente a essa realidade, delineamos nosso foco de análise sobre o setor referenciado. Através dessa abordagem, nosso objetivo é aprofundar a compreensão desses processos, buscando identificar e elucidar aspectos relacionados ao que Sposito e Sposito (2020) conjecturam como o processo de fragmentação socioespacial.

Nosso propósito parte de uma apreensão mais aguda do panorama apresentado, sendo imperativo direcionar a atenção para a intensificação das barreiras resultantes dessas lógicas em uma composição correlacionada. Nesse contexto, justifica-se a investigação do setor sudeste da cidade, a fim de mensurar um recorte analítico que pode oferecer *insights* mais elucidativos no que concerne à estruturação das distâncias, às barreiras manifestas e à detecção do agravamento das discrepâncias socioespaciais em meio a suas diferenças, propiciando, assim, a possibilidade de análise das diferentes formas de segregação socioespacial, embasadas em Sposito (2013), que passam a compor o conteúdo desse setor e corroborar para uma melhor compreensão de uma concepção do urbano contemporâneo em fragmentos.

Setor sudeste de Castanhal: uma fricção entre a lógica centro-periférica e a fragmentária

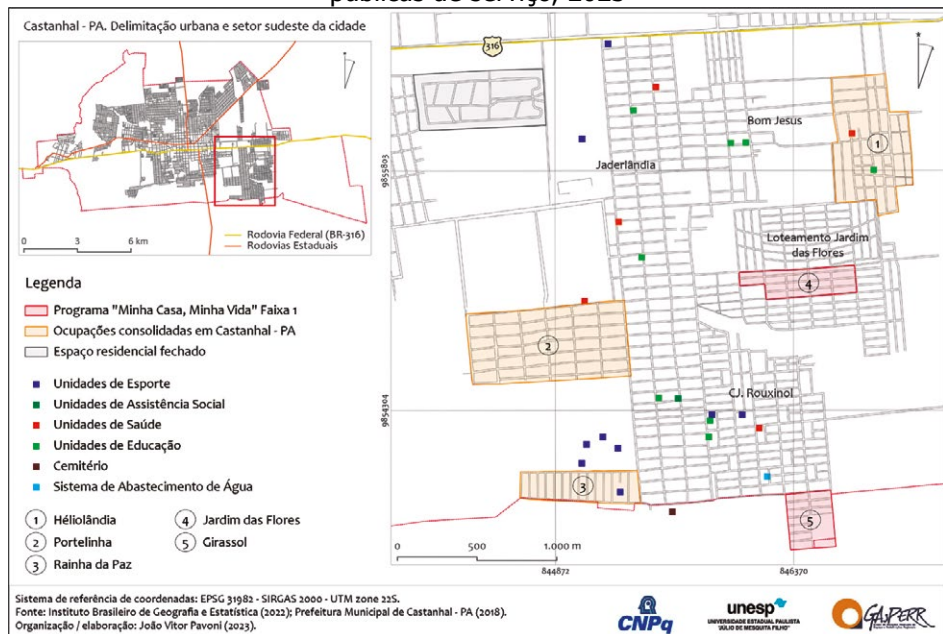
O setor sudeste de Castanhal desenvolve-se ao longo do eixo rodoviário da BR-316. Sua gênese remonta à década de 1980, período em que experimentou significativa participação dos grupos sociais precariamente incluídos, culminando na emergência de variadas ocupações. Dentre estas, destacam-se as mais contemporâneas, tais como Heliolândia, Portelinha e Rainha da Paz, bem como aquelas pioneiras, cujas origens datam dos anos 1980 e 1990, exemplificadas pelo caso do Jaderlândia e do Bom Jesus.

Adicionalmente, a localidade abriga o empreendimento habitacional conhecido como Conjunto Rouxinol, e ainda outras áreas surgidas como desdobramentos das políticas delineadas pelo PM-

CMV, a exemplo do Jardim das Flores e do Girassol. Por fim, é válido mencionar os loteamentos de natureza privada, igualmente identificado como o loteamento Jardim das Flores e o espaço residencial fechado Campo Belo, cuja origem está intrinsecamente vinculada às atividades de agentes promotores do mercado imobiliário, conforme ilustrado no mapa 3.

Como é possível perceber, esse setor ostenta um contingente de 25 instalações públicas, um número notavelmente superior em relação aos outros setores da cidade, conforme observado por Carrera (2024). Cabe salientar a ênfase sobre as edificações voltadas para os domínios da saúde e educação. No escopo deste setor, registra-se a presença de cinco Unidades de Saúde da Família (USFs), estrategicamente dispostas com o propósito de abranger vasta porção territorial, incluindo duas no bairro Jaderlândia, uma na ocupação Portelinha, uma na ocupação Heliolândia e outra no bairro Bom Jesus. Ademais, no bairro Jaderlândia, figura um Centro de Referência da Assistência Social (CRAS). Em consonância, emerge um conjunto de instituições educacionais de natureza pública, totalizando dez, sendo oito Escolas Municipais e duas Estaduais. Tais entidades também se encontram espacialmente distribuídas de maneira a abranger a totalidade dos bairros que compõem o setor sudeste. O cenário em questão delineia as primeiras percepções do contexto situado na esfera local, inserido em um dos segmentos territorialmente privilegiados pela disponibilização de serviços públicos na cidade.

Mapa 3 – Castanhal/PA, Setor Sudeste. Assentamentos urbanos e unidades públicas de serviço, 2023



Fonte: Organizado pelo autor; elaborado por Pavoni (2023).

Essa realidade se apresenta bastante adversa em relação às práticas de mobilidade dos moradores que compõem este setor, que, no sentido de terem suas demandas “alcançadas” por esse quantitativo de serviços, acabam tendo uma percepção conflitante sobre sua inserção na cidade, em muitos casos, com a evidência do sentimento de exclusão, mesmo frente a presença desses serviços, demonstrando-os enquanto uma solução apenas parcial para as suas demandas locais (Carrera; Vale, 2022).

Essa variável se intensifica, uma vez que a distância da área central da cidade, aliada à limitada acessibilidade, emerge como uma força preponderante para a amplificação das atividades do crime organizado, especialmente nos bairros que se localizam nas extremidades desse setor (Carrera, 2021). Isso provoca um sentimento de insegurança que transcende não somente a comunidade, mas também afeta aqueles que residem em outras áreas da cidade e almejam adentrar o local. Conforme assinalado por Carrera e Vale (2022, p. 14), “esses problemas acabam gerando estilos diferentes de necessidades e vão moldando as formas de

viver e habitar” dos cidadãos que compõe tal setor. A expressão “esquecidos” passa a ser utilizada para descrever essa sensação de terem sido ignorados pelo poder público, sendo contraditória ao fato de essa área abrigar um número expressivo de instalações públicas.

Podemos afirmar que a inserção das unidades públicas neste setor revela que a mera quantidade não constitui um fator determinante para a eficácia, sobretudo quando essa quantidade está vinculada a um sistema de mobilidade que não se coaduna com as necessidades locais. Desta forma, as demandas sociais extrapolam as disponibilidades ali oferecidas, expondo a necessidade de transcender as fronteiras dos bairros e do próprio setor. Isso ressalta o papel que exerce a área central da cidade como um recurso ainda vital, mesmo que distante.

Nesse contexto, torna-se evidente que o sistema de mobilidade urbana de Castanhal, englobando tanto o transporte coletivo quanto o fluxo viário, se revela insuficiente para atender a um público específico. A associação com a conotação negativa intrínseca à criminalidade nesses espaços contribui ainda mais para a formação de obstáculos, obstruindo a penetração de serviços essenciais, notadamente o transporte coletivo tanto público quanto privado (Carrera; Vale, 2022).

Em meio ao exposto, ressalta-se a importância do bairro Jaderlândia, notabilizada pela aglomeração de empreendimentos comerciais e serviços. Tal dinâmica exerce uma influência de significativa magnitude sobre os bairros circundantes, que compõe o setor em discussão. Os estabelecimentos de serviços nesse centro secundário espelham, em grande parte, o que Santos (2008) conceitua como o “circuito inferior da economia urbana”, caracterizado por atividades de escala reduzida e voltadas primordialmente para estratos populacionais de menor renda (Santos, 2008).

Carrera (2021) enfatiza que uma parcela substancial da população residente neste setor encontra-se servida das atividades comerciais do bairro Jaderlândia, beneficiando-se dos estabelecimentos comerciais. Observa-se que, face à realidade de distanciamento percebido e expresso pelos cidadãos inseridos nesta área, as interações urbanas geradas lo-

graram configurar uma espécie de centralidade que se refere ao âmbito dos seus bairros integrantes. Esse fenômeno passa a se desenhar como uma aparente estratégia em prol do atendimento às demandas cotidianas da população local ante as barreiras pré-estabelecidas. Adicionalmente, esse processo pode estar intrinsecamente relacionado com o apontamento realizado por Carvalho (2023) no que concerne à preponderante capacidade de atração emanada dos setores que acolheram a implantação dos complexos residenciais do PMCMV (faixa 1).

Sendo assim, entendemos que, com a implantação dos conjuntos habitacionais no setor sudeste, há uma maior relevância na configuração de atração e expansão dessa área, mesmo se manifestando enquanto uma parcela territorial descontínua à malha urbana, conferindo-lhe uma considerável atratividade para a viabilização de outros empreendimentos imobiliários de natureza comercial e, conseqüentemente, havendo um aumento populacional significativo, servindo para o adensamento de um processo de centralização, ao mesmo tempo que as distâncias agora parecem aumentar para a população menos favorecida do setor.

Sob a perspectiva de Carvalho (2023), a introdução do PMCMV repercute na dinâmica urbana de Castanhal de forma a propiciar uma transformação do cenário que anteriormente era delineado predominantemente por grupos sociais precariamente incluídos. Nesse novo arranjo, portanto, há o fortalecimento de outros agentes que se principiam notadamente aos promotores imobiliários, os quais se fazem presentes através da criação de conjuntos residenciais, loteamentos de cunho privado e espaços residenciais fechados.

Esse fenômeno contribuiu para uma nova composição que passou a demandar maior atuação do capital privado, refletindo uma menor capacidade de influência por parte dos grupos sociais precariamente incluídos que outrora estavam predominantemente associados à estratégia de autoconstrução, tendo suas práticas agora limitadas diante da emergente competitividade comercial empregada pelo setor imobiliário – fato que se reflete na pluralidade habitacional do setor aqui analisado. Segundo Carrera e Vale (2022) e Carvalho *et al.* (2019), diante desse cenário,

acabam emergindo bairros que apresentam acirradas dinâmicas de distanciamento e baixa acessibilidade, como a evidência de um agudo nível de diferenciação socioespacial presente no conjunto habitacional do PMCMV Jardim das Flores, também é percebida a vivência do processo de segregação socioespacial pelos moradores que compõe o bairro Heliolândia, ambos presentes no setor supramencionado.

Cabe ressaltar que, para além das configurações já estabelecidas de estruturas que enfatizam a segregação socioespacial, é igualmente relevante identificar a presença de um processo de autosegregação que emerge no contexto do condomínio horizontal fechado Campo Belo, o qual integra igualmente o setor. Contudo, destaca-se que sua localização não corresponde a extremidade da malha urbana, como frequentemente observado nos espaços residenciais fechados recém-criados na cidade. Sendo assim, o espaço residencial fechado Campo Belo está situado em proximidade relativa ao núcleo central da cidade, representando, assim, uma barreira mais acentuada à descontinuidade do setor em relação ao restante da cidade, potencializando a perspectiva de uma atuação espacial como uma espécie de “bloqueio físico”.

Nesse sentido, o setor sudeste de Castanhal tem em suas marcas a sobreposição de distintas lógicas de produção do espaço, que vão das ocupações precárias aos conjuntos habitacionais do PMCMV, revelando também a força de condicionantes relacionadas aos espaços residenciais fechados. Essa lógica de intensificação do processo de diferenciação passa a acentuar processos de caráter fragmentários expressos tanto na baixa acessibilidade local, em detrimento ao núcleo central da cidade, quanto ao sentimento de exclusão, atrelado à emergência de barreiras materiais e simbólicas. Nesse cenário, os territórios de mercado, representados pela atuação crescente do capital imobiliário e pela autosegregação de segmentos de média e alta renda, convivem de forma a tensionar as dinâmicas ligadas à composição dos territórios de exclusão, onde se concentram os grupos sociais precariamente incluídos, submetidos a carências e restrições de uso da cidade. A articulação desses elementos, portanto, projeta o setor sudeste como um espaço emblemático da fricção entre in-

tegração e desigualdade, no qual o processo de expansão urbana se realiza reverberando, em seu conteúdo, a ampliação das fronteiras e tendo como pano de fundo o fortalecimento das dinâmicas de mercado como resultado determinante de uma cidade na qual emerge, mesmo que de maneira embrionária, um caráter fragmentário em sua composição.

Estratégias de deslocamento no espaço urbano castanhalense: alternativas de mobilidade e a (sobre)vivência frente à emergência da fragmentação socioespacial

Para a análise abrangente deste processo, há a necessidade de se buscar uma compreensão que transcende a visão dos indivíduos como meros coadjuvantes de um “espaço em fragmentos”, passando a considerá-los como agentes ativos na produção e configuração dessas áreas, assim como na definição dos seus modos de vida (D’Andrea, 2013). Desta forma, é pertinente ressaltar as considerações feitas por Legroux (2021), que destaca a possibilidade de aplicação de trajetos urbanos, corroborando a eficácia metodológica no que tange às dinâmicas das interações urbanas envoltos aos sujeitos produtores do espaço em seu âmbito cotidiano.

Desta forma, diante da complexidade dos níveis de tensionamento dos processos apresentados, é crucial abordar a questão relativa à investigação da mobilidade sem dissociá-la do fenômeno do movimento (Bastazini; Catelan, 2023). Isso é fundamental para obtermos uma compreensão dessa realidade como um ponto de interligação entre as áreas urbanas fragmentadas (Legroux, 2021). Nessa linha, o que se sugere é que, ao invés de se restringir exclusivamente à localização, é imperativo adotar uma metodologia centrada na presença ativa, viabilizando a apreensão das sensações e percepções. “Nesse sentido, a própria observação do movimento também é uma maneira de ‘captar o movimento’” (Bastazini; Catelan, 2023, p. 4). Assim, busca-se uma compreensão da percepção social que molda o setor sudeste de Castanhal engendrada à identificação do ir e vir que ocorre na rotina diária, visando revelar as estratégias, possibilidades, conteúdos tangíveis e simbólicos presentes nos trajetos analisados.

Mais objetivamente, nosso foco recai sobre o trajeto Casa-Trabalho-Casa (CTC), que busca destacar de forma mais proeminente as ações individuais dos cidadãos do setor sudeste da cidade de Castanhal. Por conseguinte, analisou-se os percursos de três colaboradores, Amanda, Ana e Pedro⁴¹, servindo para a análise e possibilitando a compreensão do impacto das lógicas socioespaciais preponderantes sobre as práticas cotidianas de mobilidade, bem como da relação dialética coadunada sob o processo de fragmentação socioespacial frente a persistência da lógica socioespacial centro-periférica enquanto força na composição do conteúdo urbano da cidade de Castanhal. Com tais percursos, identifica-se a representação da pluralidade de experiências de mobilidade e as contradições socioespaciais presentes não apenas no setor sudeste, mas também a sua transcendência a partir das buscas por alternativas de superação das barreiras impostas em meio a composição heterogênea que marca as bordas do espaço urbano de Castanhal.

Desta forma, a análise conjunta desses itinerários permitiu-nos compreender como as particularidades que denotam a um processo de fragmentação socioespacial se manifestam em generalidades que moldam a agência individual e, ao mesmo tempo, reforçam os limites impostos. Sendo assim, a coexistência de uma lógica centro-periférica ainda dominante, frente a uma dinâmica fragmentária em curso, porém embrionária, passa a revelar uma cidade em que as interações sociais já buscam se adaptar a uma nova realidade, mesmo que isso signifique assumir riscos e lidar com as contradições de um espaço urbano em constante redefinição. Para facilitar a visualização das dinâmicas descritas, no quadro 1, apresenta-se um resumo comparativo dos conteúdos que compõem os três percursos analisados.

Nesse sentido, no que cabe aos aspectos de generalidade desses itinerários, vale salientar que não estamos diante de práticas que se configuram como subversivas, pois não buscam provocar mudanças abruptas na lógica socioespacial predominante – centro-periférica.

⁴¹ Nomes fictícios para preservação das identidades dos colaboradores.

Em vez disso, essas práticas procuram adaptar-se às dinâmicas urbanas vigentes. Isso implica que, mesmo diante da intensificação do processo de segregação socioespacial, as práticas cotidianas de mobilidade observadas acabam sendo condicionadas para o uso estratégico de meios que contornam as barreiras impostas, o que contribui para atenuar as distâncias no que diz respeito à área central da cidade, uma vez que a estrutura urbana da cidade gira em torno de seu núcleo econômico principal. Denota-se que, embora os cidadãos não tenham como objetivo primário dirigir-se ao centro da cidade, grande parte acaba tendo que atravessá-lo (mapa 4).

Quadro 1 – Síntese dos Percursos Acompanhados Casa-Trabalho-Casa em Castanhal. 2024

Perfil e Trajeto	Obstáculos Encontrados	Estratégias de Mobilidade	Itinerários e suas Características
Amanda: Moradora do Conjunto Rouxinol (Setor Sudeste) com destino ao Centro da cidade. Deslocamento diário.	1. Precariedade do transporte público: Escassez de itinerários e superlotação nos horários de pico.	1. Adaptação forçada: Uso de táxi-lotação (clandestino) devido à espera prolongada pelo ônibus.	1. Rota principal: Uso da BR-316, que oferece rapidez, mas apresenta riscos de segurança devido ao tráfego intenso.
	2. Dependência de meios alternativos: Falta de opções viáveis além do ônibus.	2. Preferência por rapidez: Interesse em adquirir uma motocicleta para agilizar o percurso.	2. Prós e contras: Ônibus é o mais barato, mas ineficiente. Táxi-lotação é mais caro, mas oferece flexibilidade e rapidez.
Ana: Moradora do Parque dos Buritis (Setor Norte) com destino ao Jaderlândia (Setor Sudeste). Deslocamento inter-setores.	1. Falta de transporte público interligado: Ausência de linhas de ônibus diretas entre os setores.	1. Rota alternativa: Desvio da BR-316, em direção ao Setor Sul, para usar a Avenida Brasil.	1. Rota linear (não usada): A rota, via centro da cidade, é mais longa e ineficiente.
	2. Insegurança: Medo de acidentes na BR-316 e de assaltos nas rotas alternativas.	2. Uso de transporte privado: A motocicleta é a opção mais viável por questões de tempo e financeiras, mesmo com os riscos.	2. Rota alternativa (usada): O trajeto pelo Setor Sul é mais seguro em relação ao trânsito, mas expõe a riscos de segurança pessoal.
	3. Condições climáticas: Chuvas intensas que afetam a mobilidade de motocicleta.		

Pedro: Morador do Conjunto Rouxinol (Setor Sudeste) com destino ao Centro da cidade. Deslocamento diário.	1. Falta de acesso a direitos trabalhistas: Ausência de vale-transporte e baixa renda, impactando o orçamento.	1. Priorização de tempo: Escolhe a motocicleta para encurtar o tempo de percurso, mesmo com o alto custo e os riscos.	1. Rota de bicicleta (descartada): Longa e inviável (2 horas).
	2. Precariedade do veículo: Motocicleta com problemas mecânicos que comprometem a segurança e a pontualidade.	2. Rota alternativa: Assim como Ana, opta por desviar da BR-316 para evitar riscos, utilizando a Avenida Brasil.	2. Rota de ônibus (descartada): Demorada (mais de 40 minutos).
	3. Dificuldade de acesso a lazer: A motocicleta precária o restringe o lazer familiar ao próprio bairro.		3. Rota de motocicleta (usada): Mais rápida (20 minutos), mas com altos custos e riscos.

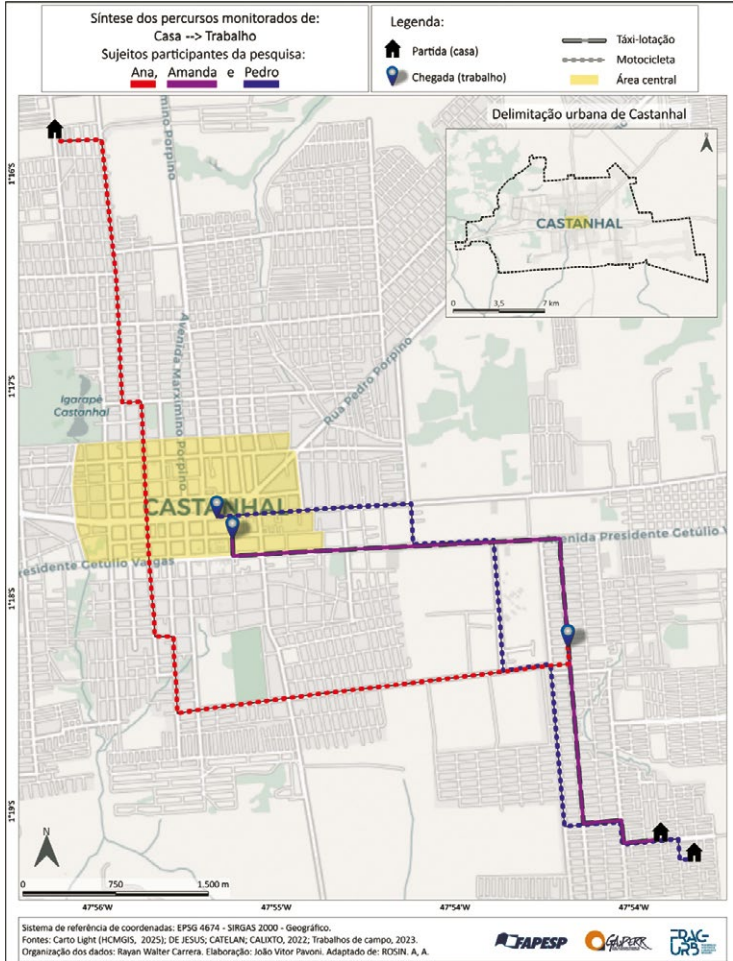
Fonte: Organizado pelo autor (2024).

Ao que cabe as particularidades desses percursos, podemos destacar os seguintes pontos:

- a. Para o caso específico da colaboradora Amanda, a manifestação da segregação socioespacial, por meio da vulnerabilidade sistêmica, apresenta-se fortemente. A ausência de um transporte público eficiente e acessível a submete a um sistema de táxi-lotação informal. Essa dependência, longe de ser uma mera escolha, reflete uma adaptação forçada a um serviço que, embora mitigue o tempo de espera, impõe custos que elevam suas despesas com mobilidade e limitam sua inserção em um mercado de trabalho que exige deslocamentos diários. Sua jornada personifica a sujeição de busca de alternativas contra a precarização dos serviços de transportes coletivos, produzindo, assim, adaptações em suas estratégias de mobilidade;
- b. Já para Ana, o deslocamento do setor norte para o setor sudeste é uma manifestação da coexistência de uma lógica socioespacial fragmentária que passa a tensionar a composição pautada na lógica socioespacial centro-periférica, apontando para a emergência

de polos secundários na cidade, materializado em sua necessidade de atingir o setor sudeste como destino de trabalho. No entanto, ao produzir uma rota indireta para evitar o tráfego da BR-316, não vê eliminada as barreiras, pelo contrário, há uma reconfiguração de seus conteúdos. Ana substitui os obstáculos físicos e de trânsito por barreiras simbólicas de insegurança e medo, revelando que a descentralização não é um processo isento de vulnerabilidades, mas uma dinâmica que redistribui os riscos no espaço urbano;

Mapa 4 – Síntese dos Percursos Acompanhados Casa-Trabalho-Casa na cidade de Castanhal-PA



Fonte: Organizado pelo autor; elaborado por Pavoni (2025).

- c. Por fim, a narrativa de Pedro aprofunda a compreensão da fragmentação socioespacial ao conectar a precarização da mobilidade a uma restrição sistêmica da vida. A má condição de sua motocicleta e os custos elevados do combustível não afetam apenas seu trajeto profissional, mas se estendem à esfera do lazer familiar. Essa limitação demonstra como as barreiras de mobilidade atuam como um mecanismo intensificado de segregação socioespacial que restringe a qualidade de vida e o acesso a bens e serviços para além do âmbito do trabalho, confinando o lazer da família ao bairro de residência e reforçando a noção de território de exclusão como um espaço de confinamento.

Como resultado, os residentes implementam estratégias elaboradas para contornar a utilização da rodovia BR-316, especialmente ao atravessar a área central da cidade. Desta forma, ao invés de seguir uma rota linear, é comum optar por desvios por meio de rotas alternativas. Contudo, as alternativas expressas, ao mesmo tempo que agem no sentido de fortalecimento da monocentralidade característica da cidade, passam a produzir conteúdos de uma lógica fragmentária.

É neste contexto que a motocicleta emerge como uma das principais alternativas por lograr a redução do tempo de deslocamento e chave estratégica para o ir além do setor, uma alternativa potente enquanto conteúdo estratégico de um território de exclusão. Essa preferência foi manifestada como o desejo de Amanda, a melhor alternativa para Ana e a única opção para Pedro. A dependência do transporte coletivo junto a rigidez de seus horários e as superlotações corroboram para a utilização desse modal. Todavia, os moradores que acabam não tendo condições de usufruírem da motocicleta passam a se utilizar de táxis-lotações, que nas experiências aqui postas se deram de maneira clandestina.

Em contrapartida, no território de mercado representado pelo espaço residencial fechado Campo Belo, o contraste a essa realidade se dá pela possibilidade de alternativas que driblam as barreiras emergentes da lógica socioespacial fragmentária por meio de três pontos principais: a) maior poder econômico para usufruo de carro como principal modal

de transporte; b) localização situada em proximidade relativa ao núcleo central da cidade; c) estruturas viárias que compõem esse espaço residencial fechado como meio de interligação à área central da cidade, não se manifestando como barreira, mas como solução.

Desta forma, percebe-se que a lógica centro periférica se manifesta em sua potencialidade para as classes que necessitam da estrutura viária pautada na monocentralidade, já que, em composição das vias utilizadas, e principalmente por meio do uso do carro como principal modal, o que se apresenta enquanto barreira para a população de baixa renda passa a se apresentar como solução plausível na composição dos territórios de mercado. Urge, assim, um sentido de conservação à lógica socioespacial centro-periférica no trato de favorecimento de um determinado público, os exclusivos em detrimento dos excluídos.

Contudo, contraditoriamente, essa lógica de conservação do caráter hegemônico passa a ser a chave potencializadora da urgência de uma lógica socioespacial fragmentária, já que é através dos menos favorecidos economicamente que as barreiras se erguem de maneira mais proeminente em seus variados níveis, seja na estrutura física da cidade, nas práticas espaciais desses cidadãos ou em seus imaginários. Desse modo, podemos ver uma lógica contraditória de negação e complementariedade, na qual a conservação da lógica centro-periférica também passa a condicionar a manifestação de uma lógica fragmentária, atribuída a identificação desse processo em três dimensões: a fricção entre os territórios de mercado e os territórios de exclusão; o conteúdo desse tensionamento enquanto condicionante para a emergência de conteúdos fragmentários; e a mobilidade cotidiana como nexos na (re)produção de ambas as lógicas.

Considerações finais: da negação a complementariedade entre as lógicas socioespaciais centro-periférica e a fragmentária na cidade de Castanhal-PA

Se, por um lado, no contexto urbano de Castanhal, a lógica centro-periférica mantém-se como forte condicionante, operando como uma estrutura profundamente enraizada que atende sobretudo aos interesses das classes

de maior renda, vinculadas aos territórios de mercado, por outro, trata-se de uma lógica conservadora, que reforça o centro como espaço privilegiado de acesso a bens, serviços e investimentos, enquanto confere à periferia, representada pelos territórios de exclusão, o papel de espaço relegado, marcado por menor valorização econômica e pela precariedade infraestrutural.

As barreiras que eclodem dessas relações, assim, não se expressam apenas nos muros, nas cercas elétricas ou na seletividade do mercado imobiliário, mas também em representações sociais e nas práticas cotidianas, a destacar as de mobilidade, que passam a reforçar a noção de exclusividade em contraste com a de exclusão. As práticas cotidianas de mobilidade, desta forma, observadas a partir do setor sudeste, não apenas reverberam sobre a condição periférica, mas também revelam os emergentes níveis de intensificação do próprio processo de fragmentação socioespacial no cenário urbano de Castanhal.

Consequentemente, compreender esse contexto urbano frente as suas contradições junto a reverberação de novos conteúdos, implica situá-la como um espaço que elabora seus próprios arranjos a partir da eclosão de suas contradições. Desta forma, sua dupla condição socioespacial, a centro-periférica e a fragmentária, não deve ser entendida como uma mera transição de formas urbanas, mas como uma coexistência conflitiva, em que o conservadorismo do “centro-periferismo” se articula ativamente às novas contradições que eclodem dos processos fragmentários.

Referências

BASTAZINI, R.; CATELAN, M. J. Uma proposta metodológica para o estudo da mobilidade no âmbito da geografia urbana. **GEOFRONTER**, v. 9, n. 1. 2023. DOI: 10.61389/geofronter.v9i1.8271. Disponível em: <https://periodicosonline.uems.br/GEOF/article/view/8271>. Acesso em: 1 maio 2026.

CALDEIRA, T. P. do R. **Cidade de muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. 2. ed. São Paulo: Editora 34/Edusp, 2003. 400 p. Disponível em: <https://csociais.wordpress.com/wp-content/uploads/2014/05/caldeira-teresa-a-cidade-de-muros-completo.pdf>. Acesso em: 10 set. 2025.

CARDOSO, L.; MATOS, R. Acessibilidade urbana e exclusão social: novas relações, velhos desafios. *In*: Simpósio Nacional de Geografia Urbana, 10., 2007, Florianópolis, Santa Catarina. **Anais...** Florianópolis: Editora UFSC, 2007.

CARVALHO, A. S. **Produção de moradias e de (in)justiças espaciais por incorporadoras imobiliárias em Castanhal-PA**. 2023. 153 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-graduação em Geografia, Centro de Ciências Sociais e Educação, Universidade do Estado do Pará, Belém, 2023. Disponível em: <https://www.ppgguepa.com.br/index.php/pt-br/dissertacoes/128-2021>. Acesso em: 10 out. 2025.

CARRERA, R. V. O. **Expansão urbana e assentamentos precários na cidade de Castanhal/PA**: ocupações, moradia e processos socioespaciais. 2021. 122 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Licenciatura em Geografia) – Universidade do Estado do Pará, Castanhal, 2021.

CARRERA, R. V. O. **O ir e vir em cidades amazônicas**: práticas cotidianas de mobilidade e fragmentação socioespacial. Orientador: Márcio José Veríssimo Catelan. 2024. 226 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2024.

CARRERA, R.; CARVALHO, A. S.; SILVA, J. C. M.; VALE, K. V.; RIBEIRO, W. O. Lado a lado na precariedade: ocupações e empreendimentos da faixa 1 do PMCMV na cidade de Castanhal/PA. *In*: SILVA, C. N.; DE PAULA, C. Q.; SILVA, J. M. P. (Org.) **Produção espacial e dinâmicas socioambientais no Brasil setentrional**. Belém: GAPTA/UFPA, 2019. p. 207-236.

CARRERA, R.; VALE, K. V. Produção de espaços precários na cidade média de Castanhal, no estado do Pará: (i) mobilidade e violência como conteúdos das moradias precárias. *In*: XVII Simpósio Brasileiro de Geografia Urbana, 2022, Curitiba. **Anais...** Curitiba: SIMPURB, 2022. Disponível em: https://www.sisgeenco.com.br/anais/simpurb/2022/arquivos/GT13_COM_1343_1319_20230330181305.pdf. Acesso em: 1 maio 2026.

CORRÊA, R. L. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. *In*: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (Org.) **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011. p. 41-51.

D'ANDREA, T. P. **A formação dos sujeitos periféricos**: cultura e política na periferia de São Paulo. 2013. 309 f. Tese (Doutorado em Sociologia) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013. Disponível em: https://teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8132/tde-18062013-095304/publico/2013_TiarajuPabloDAndrea_VCorr.pdf. Acesso em: 1 maio 2026.

DI MÉO, G. Géographies tranquilles du quotidien. Une analyse de la contribution des sciences sociales et de la géographie à l'étude des pratiques spatiales. **Cahiers de géographie du Québec**, 1999. p. 75-93.

DUTENKEFER, E. Métodos e metodologias para desvendar a acessibilidade da cidade de São Paulo. **Confins**, [S.l.], n. 28, 2016.

HIDALGO, R.; BORSODORF, A. Barrios cerrados y fragmentación urbana en América Latina: Estudio de las transformaciones socioespaciales en Santiago de Chile (1990-2000). *In*: HIDALGO, R.; TRUMPER, R.; BORSODORF, A. (Ed.) **Transformaciones urbanas y procesos territoriales**: Lecturas del nuevo dibujo de la ciudad latinoamericana. Santiago de Chile: Geolibros – Academia de Ciencias Austriaca y Okanagan University College, 2005.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Castanhal. **IBGE Cidades [online]**. 2026. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pa/castanhal/panorama>. Acesso em: 1 maio 2026.

KESSELRING, S. Pioneering mobilities: new patterns of movement and motility in a mobile world. **Environment and Planning A**, v. 38, p. 269-279, 2006.

LEGROUX, J. A triplicidade do espaço e das práticas cotidianas de mobilidade para o estudo da fragmentação socioespacial. **Revista de Geografia**, São Paulo, v. 28, n. 51, 2021.

MARICATO, E. Autoconstrução, a arquitetura possível. *In*: MARICATO, E. (Org.). **A produção capitalista da casa e da cidade no Brasil industrial**. 2. ed. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982. p. 71-93.

MARISCO, L. M. de O. Revisitando autores sobre os conceitos de segregação socioespacial e exclusão social na análise da produção desigual do espaço urbano. **Revista Contexto Geográfico**, Maceió, v. 5, n. 9, jul, 2020, p. 45-56.

MARTINS, J. S. **Exclusão social e a nova desigualdade**. São Paulo: Paulus, 1997.

MIRANDA NETO, J. Q. de; CORRÊA, L. P.; MENDES, L. A. S.; RIBEIRO, W. O. Das periferias às bordas heterogêneas: repercussões da produção imobiliária recente em espaços urbanos complexos da Amazônia paraense. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [S. l.], v. 27, n. 1, 2025. DOI: 10.22296/2317-1529.rbeur.202528. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/7716>. Acesso em: 10 set. 2025.

PMC – Prefeitura Municipal de Castanhal. Diagnóstico de Castanhal 2017. **Plano Diretor Municipal Participativo do Município de Castanhal**. Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão, 2018.

PRÉVÔT-SCHAPIRA, M. From utopia to pragmatism: the heritage of basismo in local government in the Greater Buenos Aires region. **Bulletin of Latin American Research**, v. 18, n. 2, p. 227-239, abr. 1999.

PRÉVÔT-SCHAPIRA, M. Fragmentación espacial y social: conceptos y realidades. **Perfiles Latinoamericanos**, n. 19, p. 33-56, dic. 2001.

PRÉVÔT-SCHAPIRA, M.; PINEDA, R. Buenos Aires: la fragmentación en los intersticios de una sociedad polarizada. **EURE (Santiago)**, Santiago, v. 34, n. 103, p. 73-92, dic. 2008.

RIBEIRO, W. O. **Interações espaciais na rede urbana do Nordeste do Pará**: particularidades regionais e diferenças de Bragança, Capanema e Castanhal. 2017. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2017.

SANTOS, M. **Manual de geografia urbana**. São Paulo: Hucitec, 1981.

SANTOS, M. **Metrópole corporativa fragmentada: o caso da São Paulo**. São Paulo: Nobel; Secretaria de Estado da Cultura, 1990.

SANTOS, M. **O espaço do cidadão**. 7. ed. São Paulo: Edusp, 2007.

SANTOS, M. **O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos**. 2. ed. São Paulo: Edusp, 2008.

SÉGUIN, A. Les quartiers: des lieux de fragmentation? **Cahiers de géographie du Québec**, v. 55, n. 154, p. 69-73, 2011.

SOUSA, M. T. Mobilidade e acessibilidade no espaço urbano. **Sociedade & Natureza**, v. 17, n. 33, p. 119-129, 2005.

SPOSITO, E. S.; SPOSITO, M. E. B. Fragmentação socioespacial. **Mercator**, Fortaleza, v. 19, e19015, 2020.

SPOSITO, M. E. B. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil. **Investigaciones Geográficas**, México, v. 54, p. 114-139, 2004.

SPOSITO, M. E. B. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (Org.) **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011.

SPOSITO, M. E. B. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M.; VASCONCELOS, P. A. (Org.) **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013.

SPOSITO, M. E. B.; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. São Paulo: Editora Unesp, 2013.

TEIXEIRA, V. M. L.; SILVA, C. F.; PEREIRA, C. S. Divisão social do espaço e fragmentação socioespacial em Mossoró/RN/Brasil. **Mercator**, Fortaleza, v. 21, nov. 2022.

VIEIRA, R. C.; SOUZA, V. M. Territórios de mercado e territórios da exclusão em Marabá-PA: tendência à lógica socioespacial fragmentária? **Boletim de Geografia**, v. 41, p. 57-71, e65195, 3 abr. 2023.

WHITACKER, A. M.; SOUSA, M. T. R. Mobilidade e acessibilidade às áreas de concentração de atividades de comércio e serviços: apontamentos metodológicos a partir de Presidente Prudente-SP. **Anais...** 13º Seminário Internacional da Rede Iberoamericana de Investigadores sobre Globalização e Território, Salvador, 2014. p. 1-17.

PARTE 3

MORADIAS PRECÁRIAS



10. VIVENDO MAL NO PARAÍSO: A PRODUÇÃO DE OCUPAÇÕES PRECÁRIAS EM MOSQUEIRO E SALINÓPOLIS, PARÁ⁴²

**Danielle Taborda dos Santos
Edjandson Dias Pinto
Jussara Gabrielly Moura Sales
Natália Souza Pinheiro
Rafael Sammy Sadala Brito
Willame de Oliveira Ribeiro**

Introdução

As cidades brasileiras vêm passando, nas últimas décadas, por mudanças significativas, associadas à complexificação e ao aprofundamento das desigualdades socioespaciais, configurando o que Sposito e Sposito (2020) denominam de fragmentação socioespacial. A profundidade desse processo, seus agentes promotores e as lógicas que o permeiam são variáveis entre as regiões e as diversas formas urbanas.

Em Belém, esse processo se insere no contexto da produção da cidade-região (Delgado, 2003; Magalhães, 2008) e da urbanização regional policêntrica (Soja, 2013). Para Ribeiro (2021), os fatores que expressam essa nova realidade são: diversidade de renda e de tipos de assentamentos dos grupos sociais nas antigas e novas áreas dispersas; dispersão dos espaços de consumo; ampliação da escala da dispersão e da configuração das novas periferias; e fortalecimento de outras centralidades (além do núcleo metropolitano) e, por conseguinte, diversificação e complexificação dos fluxos.

⁴² Os resultados aqui expostos são relativos ao desenvolvimento de dois projetos de pesquisa: a) “Urbanização regional de Belém e ocupações precárias: direito à cidade e justiça espacial nos novos espaços de dispersão”, desenvolvido entre os anos de 2020 e 2024, com o apoio do Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico – CNPq, da Fundação Amazônia de Amparo a Estudos e Pesquisas – FAPESPA e da Universidade do Estado do Pará – UEPA; b) “Produção do espaço, ocupações precárias e justiça espacial em Salinópolis, Pará”, realizado de 2022 a 2024, com o apoio da FAPESPA. Ambos os projetos foram desenvolvidos pelo Grupo de Pesquisa Geografia do Pará Urbano – GeoPUrb, no âmbito do Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGG UEPA) e do Curso de Licenciatura em Geografia da UEPA.

De modos distintos entre si, os tradicionais balneários da metrópole de Belém, o distrito de Mosqueiro, território municipal de Belém, mas distante cerca de 70 km da sua sede, e Salinópolis, município a aproximadamente 200 km de Belém, evidenciam essas transformações e assumem novos papéis urbano-regionais, implicados por processos como a urbanização regional policêntrica de Belém e a configuração de sua cidade-região, bem como a fragmentação socioespacial.

Neste trabalho, as preocupações voltam-se a uma dimensão específica (porém com muitas interfaces) da realidade socioespacial de Mosqueiro e Salinópolis, a moradia, particularmente as moradias precárias, que podem ser abordadas a partir de muitas perspectivas conceituais, os assentamentos precários é uma delas. Cardoso (2016) identifica quatro tipos de assentamentos precários: loteamentos clandestinos, cortiços, conjuntos habitacionais degradados e favelas.

Esse último, as favelas, aqui denominadas “ocupações precárias”, como uma forma de ressaltar sua origem nas iniciativas de grupos sociais em busca do direito à moradia, assim como sua condição de espaço precário, são os objetos dessa investigação. As ocupações podem ter sua condição de moradia precária associada a vários aspectos, como a inexistência de reconhecimento legal da posse do terreno, condições inadequadas do sítio urbano, padrões urbanísticos e infraestruturas precárias, serviços básicos deficientes etc.

Em 2024, o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística passou a utilizar o termo Favelas e Comunidade Urbanas para se referir a espaços de moradia com as características das que, neste texto, são denominadas de ocupações precárias, em substituição ao termo aglomerados subnormais. Para IBGE (2024, p. 52-53), Favelas e Comunidade Urbanas são:

Territórios populares originados das diversas estratégias utilizadas pela população para atender, geralmente de forma autônoma e coletiva, às suas necessidades de moradia e usos associados (comércio, serviços, lazer, cultura, entre outros), diante da insuficiência e inadequação das políticas públicas e investimentos privados dirigidos à garantia do direito à cidade. Em muitos casos, devido à sua origem compartilhada, relações de vizinhança, engajamento comunitário e intenso uso de espaços comuns, constituem iden-

tidade e representação comunitária. No Brasil, esses espaços se manifestam em diferentes formas e nomenclaturas, como favelas, ocupações, comunidades, quebradas, grotas, baixadas, alagados, vilas, ressacas, mocambos, palafitas, loteamentos informais, vilas de malocas, entre outros, expressando diferenças geográficas, históricas e culturais na sua formação. Favelas e comunidades urbanas expressam a desigualdade socioespacial da urbanização brasileira. Retratam a incompletude – no limite, a precariedade – das políticas governamentais e investimentos privados de dotação de infraestrutura urbana, serviços públicos, equipamentos coletivos e proteção ambiental aos sítios onde se localizam, reproduzindo condições de vulnerabilidade. Estas se tornam agravadas com a insegurança jurídica da posse, que também compromete a garantia do direito à moradia e a proteção legal contra despejos forçados e remoções.

Os resultados do censo demográfico de 2022 evidenciam que Belém é a Grande Concentração Urbana (incluindo Belém, Ananindeua, Marituba e Benevides) com o maior percentual de pessoas residentes em Favelas e Comunidades Urbanas em relação ao total da população residente, com 57,1% da população vivendo nesse tipo de espaço de moradia (IBGE, 2025).

A expressividade dos assentamentos precários nas cidades brasileiras, especialmente nas formas urbanas mais complexas, evidencia o distanciamento em relação ao direito à cidade (Lefebvre, 2001) e à justiça espacial (Soja, 2014). O cidadão privado da essência da cidadania se vê em uma luta constante na busca de direitos básicos como comer, dormir, habitar e pelo espaço da vida na cidade. Lefebvre (2001, p. 117) considera que o direito à cidade não pode ser idealizado apenas como “um simples direito de visita ou de regresso às cidades tradicionais”, mas na perspectiva das necessidades antropológicas comercializadas. Assim, a vida urbana que se dá no espaço do convívio e seu valor de uso pode ser concebida pelo “direito à vida urbana, transformada, renovada” (Lefebvre, 2001, p.118). Soja (2014) alega que os fundamentos do direito à cidade em Lefebvre remetem à busca por justiça, democracia e direitos dos cidadãos. Para o autor, existe uma “onipresença do desenvolvimento geográfico irregular e suas desigualdades espaciais associadas” (Soja, 2014, p.112). Dessa forma, nenhum processo social acontece sem alteração no espaço, certas desigualdades sempre serão uma realidade

e nunca haverá uma igualdade perfeita no espaço, pois sempre irá existir variações no âmbito do desenvolvimento sócio-histórico.

O desenvolvimento geográfico destoante é um fato que acarreta as desigualdades individuais e sociais e, dessa forma, as injustiças tanto espaciais como sociais. Todas as vantagens ou oportunidades desiguais, sejam elas individuais ou coletivas, ao perpassarem pela dimensão espacial, podem ser visualizadas como injustiça espacial. Nesse quadro, reivindicar o direito à cidade torna-se complicado e, ao mesmo tempo, indispensável, como evidencia a análise da realidade concreta do distrito belenense de Mosqueiro e do município de Salinópolis.

Se Mosqueiro integra o espaço metropolitano de Belém, por ser território municipal de Belém e cumprir historicamente papel de balneário nessa forma urbana, Salinópolis não é menos relevante em relação à sua participação nas dinâmicas metropolitanas. Segundo Ribeiro (2018), Salinópolis, devido sua condição de importante balneário regional, principalmente para a população de Belém, expressa um forte processo de metropolização do espaço (Lencioni, 2013), porém, marcado por grande sazonalidade. Desse modo, “as interações espaciais de Salinópolis com Belém são bem menos contínuas e estáveis no tempo do que as constituídas pelos outros municípios dinamizados pelo mesmo processo” (Ribeiro, 2018, p. 82). Apesar dessa particularidade, as interações espaciais entre o espaço metropolitano de Belém e Salinópolis são expressivas, bem como seu espaço urbano revela dinâmicas complexas e intensas compatíveis com as características do próprio espaço metropolitano.

Mosqueiro e Salinópolis, inseridos nesses complexos contextos urbano-regionais, tem passado por transformações significativas nas últimas décadas, e uma das expressões dessas metamorfoses é a expansão dos espaços de moradias precárias. Tendo isso em conta, o objetivo geral da investigação consistiu em analisar a natureza das ocupações no distrito de Mosqueiro, em Belém, e na cidade de Salinópolis, e os seus rebatimentos em termos do direito à cidade e da justiça espacial. Os objetivos específicos foram: verificar a percepção dos moradores das ocupações com relação a sua condição na cidade; entender as ocupações do ponto

de vista do direito à cidade e da justiça espacial; analisar as articulações dessas ocupações com os espaços centrais de comércio e serviços; e compreender as estratégias de superação das precariedades por parte dos moradores das ocupações.

Fundamentos metodológicos da pesquisa

O estudo pautou-se numa abordagem qualitativa (Bogdan; Biklen, 1994; Cardano, 2017), por conseguinte, perpassou pelo contato direto com a realidade das ocupações de Mosqueiro e Salinópolis e pela efetivação de procedimentos de coleta de dados fundado em trabalhos de campo. Além disso, a investigação também foi assinalada pelo estudo de caso (Yin, 2005), com a análise de três ocupações em Mosqueiro (Vitória do Portal, Paraguai e Bairro Novo) e duas em Salinópolis (Carananzinho e Califórnia).

Quanto aos procedimentos metodológicos, fez-se, inicialmente, um levantamento bibliográfico, com a busca de obras de referência sobre os conceitos de produção do espaço urbano, ocupações, inclusão precária, segregação socioespacial, direito à cidade e justiça espacial. Em seguida, realizou-se um levantamento documental sobre as ocupações surgidas recentemente no distrito de Mosqueiro e no município de Salinópolis. Também foram utilizadas bases digitais de dados, especialmente aquelas disponibilizadas pelo IBGE.

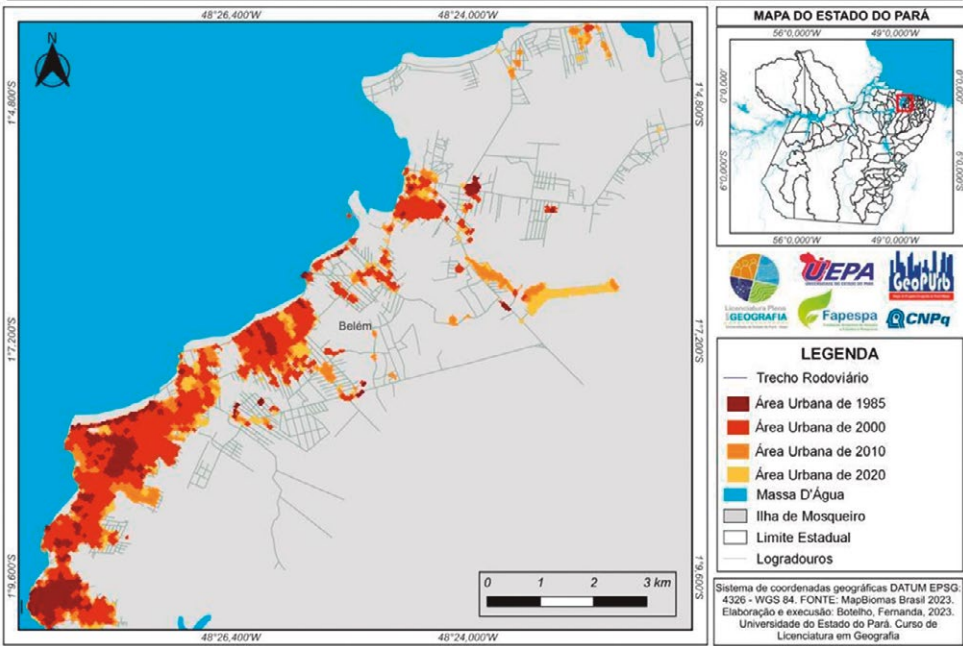
O terceiro momento foi reservado para a realização de trabalhos de campo em ocupações precárias, com o objetivo de coletar dados por meio da observação sistemática, realizar levantamentos fotográficos, colher informações para subsidiar a elaboração de mapas e roteiros de entrevistas. Com base nessa exploração de campo, foram selecionadas as ocupações para os estudos de caso. Posteriormente, foram realizadas 10 entrevistas semiestruturadas com moradores de cada uma das ocupações (Vitória do Portal, Paraguai e Bairro Novo, em Mosqueiro, Carananzinho e Califórnia, em Salinópolis), totalizando 50 entrevistas. Todas elas gravadas, transcritas e analisadas, bem como efetivadas mediante a assinatura do Termo de Consentimento Livre e Esclarecido. Foram entrevistados moradores de distintos gêneros e idades e de diversas localizações nas ocupações.

As ocupações em Mosqueiro

A produção do espaço de Mosqueiro, a partir da expansão urbana, deu-se em etapas distintas. Até meados da década de 1980, as áreas urbanas eram bastante reduzidas, como pode ser observado a partir da coloração mais escura no mapa 1, evidenciando um processo lento de produção do espaço desde o final do século XIX, quando se iniciou o uso de Mosqueiro para o lazer, especialmente com foco nas praias (Meira Filho, 1978; Ribeiro, 2007).

Mapa 1 – Belém. Expansão urbana da ilha de Mosqueiro. 1985, 2000, 2010, 2020

MAPA DA EXPANSÃO URBANA DA ILHA DE MOSQUEIRO - BELÉM EM 1985, 2000, 2010 E 2020



Fonte: Elaboração própria (2023).

Em contraposição a essa realidade, nas décadas de 1990, 2000 e 2010, a expansão urbana de Mosqueiro torna-se um processo acelerado, como se observa com facilidade no mapa 1 a partir das três colorações mais suaves e que representam, com muita folga, a maior parte da área urbana de Mosqueiro. Essa expansão, especialmente nos anos mais recentes, não reflete apenas a função de balneário e as transformações associadas aos fluxos turísticos e de lazer, também expõe uma nova função da Ilha no contexto do

espaço metropolitano de Belém, a de área de produção de assentamentos precários (Cardoso, 2016), especialmente de ocupações (Ferreira, 2010; Ferreira, 2012; Ribeiro; Pinheiro; Rosa, 2024). Dentre as ocupações precárias do Distrito de Mosqueiro, identificaram-se as relacionadas no quadro 1, acompanhadas dos seus respectivos bairros de localização.

Quadro 1 – Distrito de Mosqueiro/Belém. Ocupações e seus respectivos bairros. 2024

	Ocupação	Bairro de localização		Ocupação	Bairro de localização
01	Pantanal	Vila	17	Pução	Carananduba
02	Paraguai *(antigo Cajueirinho)	Maracajá	18	Curvão	Carananduba
03	Poeirão	Praia Grande	29	Bairro Novo	Carananduba
04	Fazenda Clube	Praia Grande	20	Lote do Mendes	Carananduba
05	Jardim Rosália	Chapéu Virado	21	Estrela da Manhã	Carananduba
06	Prainha	Prainha	22	Coréia	Carananduba
07	Murubira	Murubira	23	Taba (Mártires de Abril)	Carananduba
08	ASCB	Natal do Murubira	24	Caruara	Caruara
09	Consciência	Porto Arthur	25	Vale do Paraíso	Paraíso
10	Variante	Murubira	26	Associação dos Produtores Rurais da Ocupação Arlinda Gomes do Vale (APROAR)	Sucurijuquara
11	Vasco da Gama	Murubira			
12	Ariramba (Coragem)	Ariramba	27	Ipixuna	Baía do Sol
13	Terra Alta	Bonfim/São Francisco	28	São Geraldo	Baía do Sol
14	Igaracoco	São Francisco	29	Parque Severino	Baía do Sol
15	Cajueiro (Vila Sapo)	Carananduba	30	Dorothy I	PA-391
16	Vila de pescadores	Carananduba	31	Dorothy II	Rod. BL-13
			32	Vitória do Portal	Rod. PA-391

Fonte: Elaborado a partir de Ferreira (2012) e de trabalhos de campo (2024).

A presença das ocupações em Mosqueiro é muito disseminada, conforme expõe o estudo de Ferreira (2012), e fica evidente na quantidade de ocupações relacionadas no quadro 1, com a maior parte delas surgidas entre os anos de 2000 e 2008, levando Ferreira (2012, p. 117) a constatar que Mosqueiro, um distrito até outrora estimado por seu papel enquanto espaço de lazer suburbano, “vem se conformando como um novo espaço de assentamentos residenciais precários, onde se percebe, por conta disto, o aumento da concentração de pobreza em seu território”.

As ocupações Vitória do Portal, Paraguai e Bairro Novo, analisadas a seguir, são exemplares dessa realidade em Mosqueiro.

A ocupação Vitória do Portal

A ocupação Vitória do Portal situa-se às margens da rodovia PA-391, próxima ao pórtico de Mosqueiro. Ela é uma comunidade recente, fundada no final de 2021. Seus moradores, em sua maioria, eram residentes do espaço metropolitano de Belém, antes de ocuparem o local. Alguns, no entanto, vieram do Sudeste do Pará (especificamente Parauapebas) em busca de oportunidades.

As moradias são, como indicado na figura 1, precárias. Não possuem acesso a muitos serviços essenciais, tais como água, esgoto, saneamento, acesso à internet e energia elétrica. Os materiais utilizados para a construção das casas são, normalmente, madeira, palha, lona e telhas simples. Não há piso de qualidade e a dimensão sanitária é precária.

Figura 1 – Mosqueiro/Belém. Moradias precárias na Comunidade Vitória do Portal. 2023

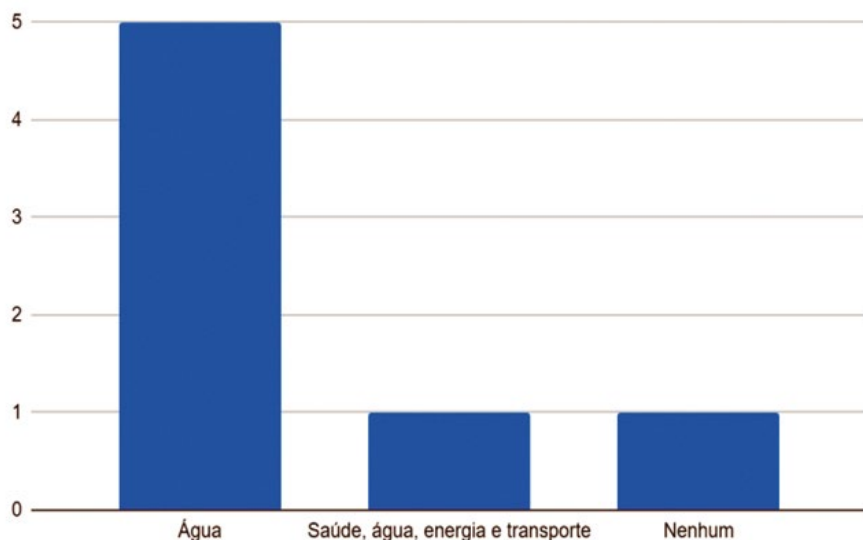


Fonte: Trabalho de campo (2023).

Os que ali residem são, em sua maioria, agricultores, trabalhadores informais e pequenos comerciantes que lutam como podem para sobreviver. Muitos, ou não tiveram acesso à escola, ou estudaram até o Ensino Fundamental.

Uma das grandes complicações vivenciadas pelos moradores da Comunidade Vitória do Portal diz respeito aos serviços básicos. Em pesquisa de campo, observou-se que a grande dificuldade é o acesso à água de qualidade, conforme o gráfico 1. Muitas famílias da ocupação precisam se deslocar para buscarem água (seja para o consumo, seja para a higienização) em locais distantes. Sobre essa questão, confidenciou um entrevistado da comunidade: “O mais difícil pra nós, que moramos aqui, é a água. A água que tem aqui não é própria pra beber. Já cavamos dois poços, mas sempre dá ferrugem”. De certo modo, isso não apenas demonstra limitações na qualidade de vida, mas também aponta para um indicador de saúde pública bastante prejudicado.

Gráfico 1 – Mosqueiro/Belém. Principais problemas relativos à moradia na Comunidade Vitória do Portal. 2023



Fonte: Trabalho de campo (2023).

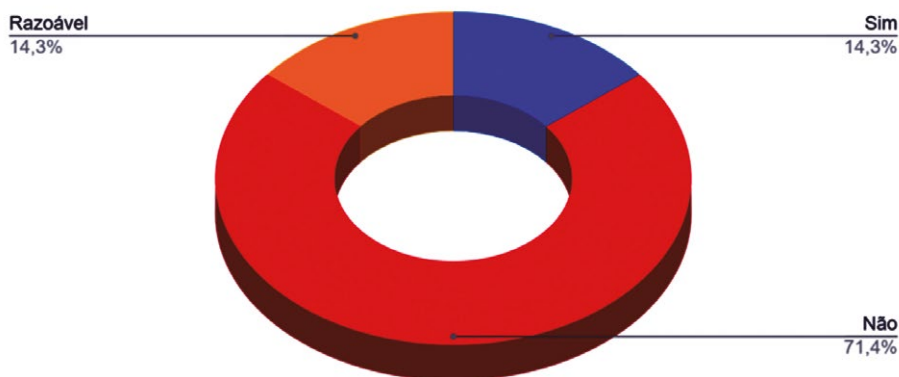
Além disso, quanto aos serviços gerais de ordem prática, os que ali residem precisam se deslocar, ou para a área central de Belém, ou para a área central do distrito de Mosqueiro. Entre os que mais motivam esse movimento pendular, normalmente, estão os serviços de saúde, os bancos e a educação – que não são encontrados em quantidade e qualidade próximo à ocupação.

Outro fator importante de ser destacado nesse contexto da inserção dos moradores no espaço metropolitano é (i) o preconceito e (ii) a precariedade do transporte público, que dá acesso a Belém-PA (e aos demais serviços). Em primeiro lugar, os moradores foram unânimes ao dizerem que se percebem discriminados por parte da população em geral, e eles alegam que isso se dá pelo fato “de morarem numa ocupação”, como afirmou o entrevistado 1, e isso reverbera até mesmo no acesso a certos serviços, uma vez que, por preconceito, os prestadores negam-se a oferecer determinadas demandas por serem moradores de uma ocupação ainda não-regulamentada.

Em segundo lugar, percebeu-se também uma grande dificuldade quanto ao transporte público. Conforme indicado no gráfico 2, a maior parte dos moradores disse que não há qualidade. Sobre isso, respondeu um morador,

quando interrogado sobre a qualidade do transporte público: “Não, porque toda vez eles [os ônibus] não param pra gente porque somos idosos. Às vezes eles vêm cheio e não querem parar; às vezes a gente vai pra beira da pista... passa um monte de ônibus pra poder parar um pra gente”. Em campo, observou-se que os ônibus demoram muito para passarem na rodovia (cerca de 1h) e, muitas vezes, não param para os passageiros embarcarem.

Gráfico 2 – Mosqueiro/Belém. Visão dos moradores entrevistados na Comunidade Vitória do Portal sobre se há ou não qualidade no transporte público que os atende. 2023



Fonte: Trabalho de campo (2023).

Desse modo, a inserção dos moradores da Comunidade Vitória do Portal no espaço metropolitano de Belém-PA é bastante precária. Os habitantes da ocupação passam por condições subalternas, no que tange ao acesso aos serviços, sobretudo à água. Além disso, eles sofrem bastante preconceito pelo fato de ali morarem – o que os atrapalha, muitas vezes, em sua relação com a cidade. Por fim, a falta de eficiência no transporte público é motivo de revolta por parte dos moradores.

Como estratégias de superação das precariedades observadas em campo, os moradores adotaram medidas concretas e importantes de serem analisadas. Em primeiro lugar, o fato de ocuparem a margem da rodovia já se caracteriza como uma estratégia de superação da falta de acesso à moradia, uma vez que muitos não possuíam alternativas senão essa.

Além disso, algo evidente e relevante é a utilização da rodovia como estratégia de superação da falta de acesso à renda e ao trabalho. Alguns

moradores da ocupação são artesões, marceneiros e borracheiros, e oferecem os seus produtos e serviços às margens da rodovia, como demonstra a figura 2. Dentre eles, destacam-se as mesas de madeira, os objetos decorativos feitos com pneus antigos e os serviços de borracharia para os veículos que por ali transitam.

Figura 2 – Mosqueiro/Belém. Relação comercial dos moradores da comunidade Vitória do Portal com a rodovia. 2023



Fonte: Trabalho de campo (2023).

Quanto ao problema de acesso à água, os moradores deslocam-se para uma ocupação vizinha, que possui um poço artesiano comunitário. Lá, recolhem a água necessária para o uso pessoal e para a limpeza dos alimentos. Por fim, o padrão construtivo também traz consigo uma forma de superação das dificuldades, mesmo que recorram à ilegalidade no uso de alguns serviços, como, por exemplo, o desvio de energia elétrica, os chamados “gatos”.

A ocupação Paraguai

A ocupação Paraguai situa-se no início da rua João Tocantins Pena, localizada no bairro do Maracajá, em Mosqueiro. Ela é uma comunidade relativamente recente. O início desse assentamento é atribuído ao ano de 2012, quando assumiu o lugar de uma antiga comunidade chamada Cajueirinho (uma ocupação menor, onde o acesso era por via fluvial, caracterizando-a como uma comunidade ribeirinha).

À medida que seu processo de ocupação foi sendo fomentado, a expansão territorial da Comunidade Paraguai foi inevitável e, com o intuito

de facilitar o acesso para seus moradores, foi construída uma ponte, como indicado na figura 3, denominada “Ponte do Paraguai” (nome atribuído por seus moradores, que diziam que ela lembrava a Ponte da Amizade, que liga o Brasil ao Paraguai).

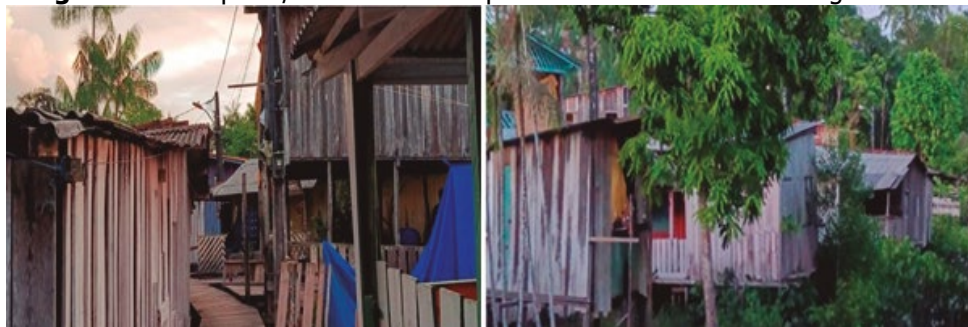
Figura 3 – Mosqueiro/Belém. Ponte do Paraguai e sua estrutura. 2023



Fonte: Trabalho de campo (2023).

Seus moradores, basicamente, já eram residentes de Mosqueiro e apenas se mudaram para a comunidade durante seu processo de ocupação, exceto um pequeno núcleo familiar, que é oriundo de Abaetetuba, vieram residir no Paraguai por conta de seus pais, uns dos primeiros ocupantes do assentamento. As moradias são, como indicado na figura 4, precárias. Não possuem acesso a muitos serviços essenciais, tais como saneamento básico e rede pública de energia. Os materiais utilizados para a construção das casas são, normalmente, madeira, lonas e telhas simples. Além disso, a comunidade localiza-se em uma área considerada de risco, onde já se registrou, segundo os moradores, elevado índice de criminalidade.

Figura 4 – Mosqueiro/Belém. Moradias precárias na Comunidade Paraguai. 2023



Fonte: Trabalho de campo (2023).

Concernente aos meios de subsistência, os que ali residem, em sua maioria, são autônomos (artesãos, agricultores, carpinteiros, domésticas, batedores de açaí etc., como observado em relatos), visto que a empregabilidade é dificultada pelas condições em que vivem. Em entrevista, um morador da comunidade, perguntado sobre sua profissão, confidenciou: “Trabalho como autônomo. Uma vez fui a uma entrevista de emprego e, ao declarar que era morador do Paraguai, o entrevistador me disse: – Nunca imaginei que alguém de lá viesse me pedir emprego... lá só mora ladrão”, evidenciando preconceito em relação à localidade, fato este que interfere diretamente na vida dos moradores.

No que tange às condições dos moradores, as grandes intempéries vivenciadas na Comunidade Paraguai estão ligadas à falta dos serviços básicos. Em pesquisa de campo, observou-se notoriamente a falta de saneamento básico, conforme a figura 5. Em virtude dessa precariedade, resíduos (orgânicos e inorgânicos) são despejados ao longo da comunidade, contaminando o solo e o rio. Assim, fica evidenciada a ausência de uma qualidade de vida digna, o que incide nos baixos indicadores da saúde pública na comunidade.

Figura 5 – Mosqueiro/Belém. Demonstração da falta de saneamento básico na Comunidade Paraguai. 2023

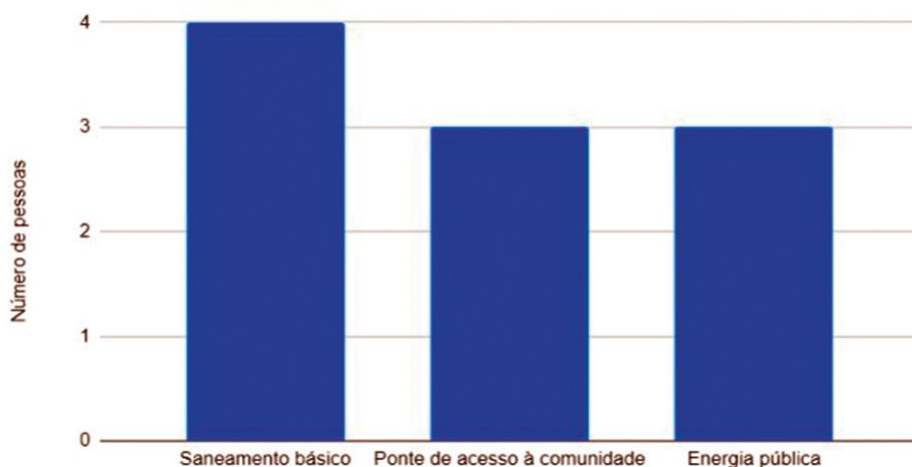


Fonte: Trabalho de campo (2023).

Outro fator de precarização da qualidade de vida da comunidade consiste na falta de acesso à rede pública de energia, uma vez que as residências não são regularizadas e, portanto, carecem de documentações e informações referentes a elas, além da falta de interesse das autoridades competentes em desenvolver políticas públicas e adotar medidas para amenizar tal querela.

Como apresentado no gráfico 3, os moradores encontram, na ausência de saneamento básico, na ponte de acesso à comunidade e no serviço de energia elétrica, os principais problemas a serem superados no local de moradia.

Gráfico 3 – Mosqueiro/Belém. Visão dos moradores entrevistados na Comunidade Vitória do Portal sobre os principais problemas do local de moradia. 2023



Fonte: Trabalho de campo (2023).

As estratégias adotadas pelos moradores da Comunidade Paraguai para superar as precariedades observadas em campo são diversas, entretanto, devem ser destacadas algumas delas. Encabeçando tais medidas de superação, podemos observar o modelo de construção das casas: materiais de baixo custo e a sua fundação feita em palafitas, posto a falta de recursos dos moradores e a dificuldade para construção no local em virtude das condições do terreno.

Além disso, outro meio encontrado para tentar suprir a escassez causada pelas precariedades locais está nos modelos de trabalhos realizados pelos habitantes do assentamento. O trabalho autônomo, pela sua “facilidade” e “ausência de burocracias”, é aproveitado pela maioria dos moradores, utilizando do próprio meio para o fazer, como a venda do açaí, o beneficiamento das madeiras locais por parte dos artesãos e dos marceneiros e da própria reciclagem, especialmente de materiais plásticos. Outrossim, temos a construção da Ponte do Paraguai como uma excelente forma de superação da precariedade relativa à locomoção, ponte esta que foi construída pelos próprios moradores da comunidade, utilizando-se de seus recursos e mão-de-obra.

A ocupação Bairro Novo

O terceiro e último espaço de moradia precária do distrito de Mosqueiro apresentado neste texto consiste na ocupação Bairro Novo, existente há cerca de 30 anos e localizada no bairro do Carananduba. Um dos moradores mais antigos entrevistados relatou como se deu a ocupação:

Eu não morava aqui, morava para o São Francisco, aí o que aconteceu: isso aqui foi uma área de invasão que teve. Se não fui o primeiro nem o segundo, acho que fui o terceiro ou quarto morador daqui. A gente morava mais na outra rua, não tinha tudo isso de casa, na época, isso aqui era um matagal imenso [...] devido à necessidade do pessoal, invadiram tudo, a gente que é morador daqui pode dizer que dá um pouco de tristeza de ver pouco do amparo do poder público sobre a questão de ajudar a ensinar as pessoas alguma coisa. Às vezes o motivo da pessoa não progredir muito é porque não tem o conhecimento e o aprendizado, pelo menos uma pro-

fissão. Nossa área surgiu assim, através de uma invasão, na necessidade de moradia e graças a Deus que toda essa área aqui foi apropriada, só que foi perdido a benfeitoria de posse, mas hoje em dia já é tudo regularizado (Morador do Bairro Novo, informação verbal, 2022).

Através do relato obtido, das demais entrevistas e das observações em campo, nota-se que o Bairro Novo é fruto da necessidade de habitações à população de baixa renda de Mosqueiro, bem como do restante do espaço metropolitano de Belém. Além disso, é possível identificar a atuação do poder público, mas que ocorre de modo escasso, assim como uma demanda por melhores condições de ensino e de trabalho. Para entender as condições de infraestrutura, a figura 6 retrata as ruas transversais da ocupação, sendo a figura 6A correspondente à Rua Fabiano Maciel e a figura 6B correspondente à passagem José Sarmento.

Figura 6 – Mosqueiro/Belém. Ruas transversais do Bairro Novo. 2022



Fonte: Trabalho de campo (2022).

Ao observar a figura 6, percebe-se que a principal rua da ocupação está pavimentada, com instalação de sistema de esgoto e calçamento, serviço que, conforme os moradores, foi realizado em janeiro de 2022. No entanto, as ruas transversais ainda continuam sem estas infraestruturas, o que confirma sua característica como um assentamento precário, onde se configura a ausência de condições básicas à vida e, quando elas chegam, não abrangem toda a população que ali reside.

Para compreender a articulação dos residentes do Bairro Novo com as áreas de concentração de serviços de Mosqueiro e dos demais municípios do espaço metropolitano de Belém, durante as entrevistas foi questionado sobre os motivos que levavam os moradores a se deslocarem até esses espaços. Além disso, perguntou-se sobre para onde eles se deslocavam quando buscavam alguns serviços. O quadro 2 expõe os resultados.

Quadro 2 – Ocupação Bairro Novo. Locais de oferta de serviços básicos, segundo os moradores entrevistados. 2022

SERVIÇOS	LOCALIZAÇÃO		
	BAIRRO NOVO	VILA DE MOSQUEIRO	OUTROS MUNICÍPIOS
Creches	X		
Escolas	X		
Hospitais		X	
Postos de saúde	X		
Postos policiais	X	X	
Agências bancárias			X
Farmácias	X		
Supermercados	X		
Mercearias	X		
Centros comunitários	X		
Praças	X	X	
Quadras de esportes	X		

Fonte: Trabalho de campo (2022).

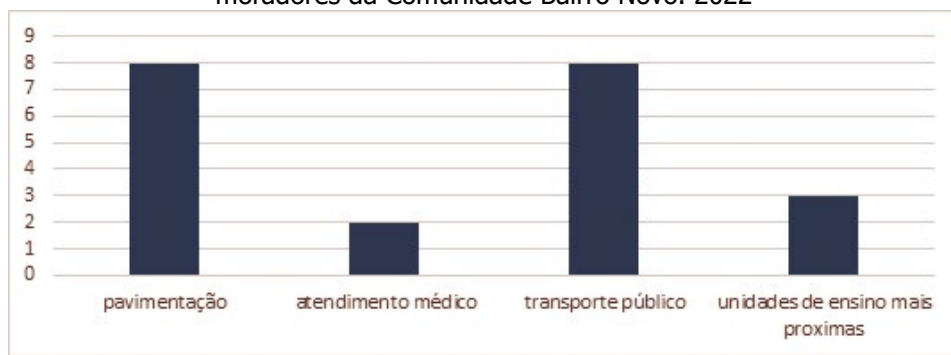
Os moradores da ocupação Bairro Novo, apesar dos serviços listados estarem presentes na localidade, reconhecem uma precarização e manifestam insatisfação, dando destaque ao transporte público e às agências bancárias, presentes somente na área central de Mosqueiro⁴³, que funcionam de modo limitado, apenas para recebimento de auxílios financeiros do governo ou para pagar as contas. Segundo os residentes da ocupação, considerando os transportes alternativos, o tempo de deslocamento até o centro da ilha chega a 30 minutos, porém todos os entre-

⁴³Entende-se como área central de Mosqueiro a Vila, juntamente de parte da Avenida 16 de Novembro.

vistados consideraram o transporte coletivo ruim, tendo em vista o tempo de espera, frota reduzida, superlotação e pouco conforto na viagem.

Para entender tanto as necessidades quanto os anseios dos habitantes do Bairro Novo, foi questionado, durante as entrevistas com os moradores, quais serviços prestados eles acreditavam que deveriam melhorar. Para representar essas informações, o gráfico 4 apresenta esses dados trazendo 4 serviços.

Gráfico 4 – Mosqueiro/Belém. Serviços que precisam melhorar, segundo moradores da Comunidade Bairro Novo. 2022



Fonte: Trabalho de campo (2022).

Durante as entrevistas, todos alegaram necessidade de revitalização das ruas, pois Mosqueiro estaria “muito suja e cheia de buracos”. Ao comparar esse relato com a figura 6, verifica-se que ruas transversais da ocupação continuam na piçarra, enfrentando problemas com buracos e alagamentos, em especial no período de grandes índices de chuvas. Além da pavimentação, dois entrevistados chamaram a atenção para a necessidade de um atendimento médico melhor, mais acessível, pois, apesar da existência de um posto de saúde próximo, para se consultar é necessário ir para a fila na madrugada, pegar uma ficha para agendar as consultas dos poucos procedimentos presentes na unidade.

Ademais, três entrevistados expuseram o desejo de ter uma universidade mais próxima, devido ao ensino superior público e gratuito estar localizado principalmente na área central de Belém, além do fato de que os moradores da ilha se formam, mas não conseguem exercer a profissão em Mosqueiro por falta de empregos e oportunidades.

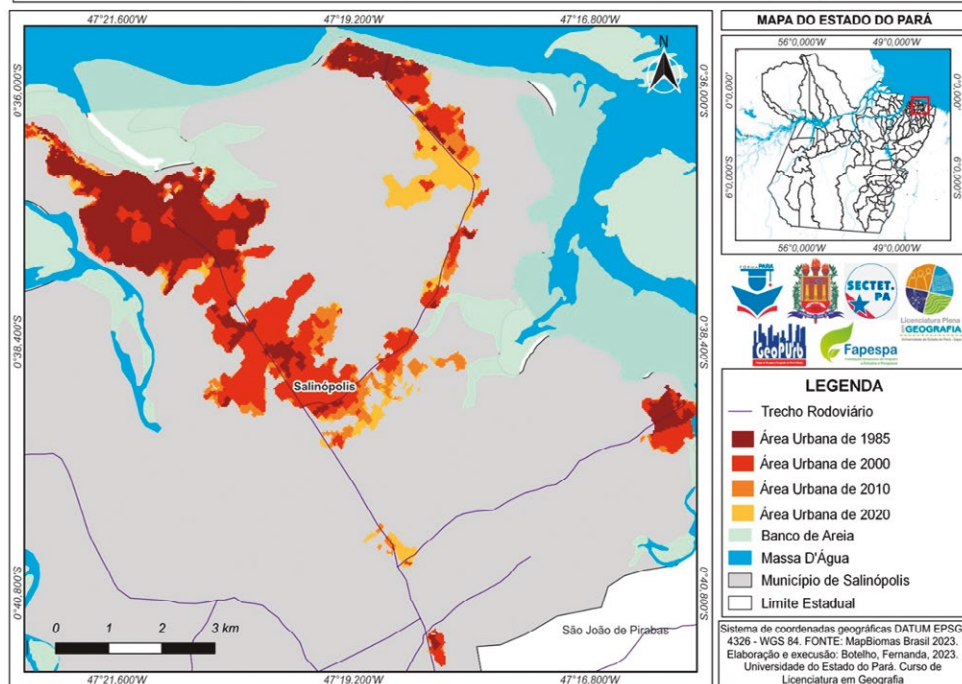
A partir da pesquisa realizada nas ocupações Bairro Novo, Paraguai e Vitória do Portal, verificou-se que os assentamentos precários em Mosqueiro estão se formando em áreas com potencial de crescimento e dispersão devido ao contingente populacional que se expande horizontalmente, aprofundando as desigualdades na malha urbana. Nesse contexto de precarização, percebe-se que esses espaços estão sendo produzidos de forma irregular devido à necessidade de habitação, com injustiças espaciais que podem facilmente ser identificadas na baixa qualidade do sistema de transporte, na precária iluminação pública, nas deficiências do saneamento básico, entre outros fatores. Logo, questiona-se também o direito à cidade, pois a formação de assentamentos precários ocorre como consequência da ineficiente inclusão da população de menor renda no mercado imobiliário formal, da falta de acesso a moradias de qualidade e equipamentos urbanos, das ruas sem pavimentação e sem rede de tratamento de esgoto, na cidade como um todo.

As ocupações em Salinópolis

As ocupações compõem parte importante da expansão urbana verificada em Salinópolis. O mapa 2 representa a expansão urbana no município entre 1985 e 2020. No período de 1985 a 2000, identificamos que a expansão urbana de Salinópolis se concentrou às proximidades dos bairros mais antigos da cidade, onde estão localizados os bairros do Guarani I, Guarani II, Maçarico, Prainha, Porto Grande, Centro, Ponta d'Agulha, São Vicente, Taperinha, Destacado, Amapá, Açaí e João Paulo II. Nesse período, houve também uma significativa expansão no Atalaia, na Vila do Cuia-rana e em algumas partes do entorno da PA-124. Essa expansão se deu a partir de fatores como: a) a implantação e pavimentação das rodovias de acesso a outros municípios vizinhos e principalmente à capital paraense; b) construção de casas de segunda residência junto com a implantação de hotéis na parte mais antiga da cidade.

Mapa 2 – Município de Salinópolis/PA. Expansão Urbana. 1985, 2000, 2010 e 2020

MAPA DA EXPANSÃO URBANA DO MUNICÍPIO DE SALINÓPOLIS EM 1985, 2000, 2010 E 2020



Fonte: Elaboração própria (2023).

Já no período de 2000 a 2010, o município passa a ter um avanço significativo na expansão urbana. Nota-se um crescimento elevado na cidade em torno da PA-124, com o crescimento dos bairros do Atlântico I, Atlântico II, Bom Jesus, Nova Brasília, bairro da Ponte, além do surgimento do bairro América em torno da PA-444. Nesse período, também ocorre o crescimento de alguns bairros mais antigos se sobrepondo às áreas de mangue.

Com o desenvolvimento acelerado da cidade, a ação do Estado passa a ser mais presente em conjunto com grupos empresariais com a construção de infraestruturas turísticas, como a Orla do Maçarico, em 2000, e a urbanização da Orla do Atalaia, que tinham como objetivo trazer para o município a imagem de cidade voltada para o turismo. Assim, vieram investimentos privados como: restaurantes, construção de hotéis e moradias para atender a grande demanda de turistas e novos moradores, o que influenciou diretamente na expansão urbana que a cidade obteve neste período.

No período de 2010 a 2020, o padrão de expansão continua em um ritmo mais lento e de menor expansão nos primeiros anos, havendo um aquecimento nos anos finais, com uma mudança significativa no protagonismo da expansão no eixo da PA-444, onde estão localizados os bairros Califórnia e América, chegando até o Atalaia. Essa mudança de protagonismo se dá a partir da chegada de grandes empreendimentos imobiliários nessa região, como os Resorts, loteamento de áreas para construção de condomínios e bairros planejados.

A tendência dos novos espaços de ocupação é que passem por um progressivo, apesar de normalmente lento, processo de urbanização, tornando-se um bairro popular, a partir da ação dos próprios moradores, que vão melhorando suas residências e implantando atividades econômicas, ou do próprio Estado, que instala infraestrutura urbana de baixa qualidade, como resposta à demanda dos moradores ou à manifestação de interesses políticos (Corrêa, 1989).

O quadro 3 apresenta as ocupações identificadas a partir de trabalho de campo na cidade de Salinópolis. Um aspecto a levar em consideração é que existem ocupações antigas, que remontam aos anos 1970, localizadas às proximidades da área central, e ocupações mais recentes, de menos de uma década e que se associam a processos recentes de modernização associados ao fortalecimento das funções turísticas de Salinópolis.

Quadro 3 – Salinópolis. Antigas e novas ocupações. 2023

	Ocupação	Localização	Zona da cidade	Período de instalação
1	Carananzinho	Bairro João Paulo II	Zona de transição urbana	Início dos anos 1990
2	Guarany II	Bairro do Guarany II	Zona de ocupação antiga	Final dos anos de 1980
3	Porto Grande	Bairro do Porto Grande	Zona de ocupação antiga	Início dos anos de 1970
4	Prainha	Bairro da Prainha	Zona de ocupação antiga	Início dos anos de 1975
5	Pedrinhas	Bairro Das Pedrinhas	Zona de transição urbana	Sem informação
6	Califórnia	Bairro Califórnia	Zona de expansão urbana	A partir de 2017
7	Vila da Paz	Bairro João Paulo II	Zona de ocupação antiga	A partir de 2001

Fonte: Trabalho de campo (2023).

As ocupações mais antigas estão localizadas em áreas de mangue, conforme exemplificam as imagens A e B da figura 7, respectivamente, Rua do Carananzinho, no bairro João Paulo II, e bairro Guarany II. Elas dispõem de características semelhantes quanto à estrutura das casas, ruas com reduzida ou nenhuma pavimentação, muitas vezes com pontes que servem de ruas, adentrando ainda mais o mangue. Assim também é a realidade da Vila da Paz e de Pedrinhas. Já o bairro do Porto Grande tem seu núcleo de ocupação no centro do bairro sem a possibilidade de expansão para área de mangue por estar localizado em uma área em que a infraestrutura urbana está mais presente e de forma mais organizada.

Figura 7 – Salinópolis. Ocupação Carananzinho (A) e Ocupação Guarany II (B). 2023



Fonte: Trabalho de campo (2023).

A mais recente ocupação em Salinópolis é o bairro da Califórnia, localizado em uma área de expansão da cidade ao longo da via de acesso à cidade. Apesar de não estar em área de mangue, apresenta problemas graves quanto à qualidade das habitações, construídas com restos de materiais, como madeira e papelão. Não dispõe de vias de acesso e de planejamento prévio. Não há água encanada e nenhum outro tipo de serviço essencial para os moradores (figura 8).

Figura 8 – Salinópolis. Ocupação Califórnia. 2023



Fonte: Trabalho de campo (2023).

Desse modo, as ocupações e suas moradias precárias não consistem em processos recentes em Salinópolis, todavia, tem conhecido, nos últimos anos, uma expansão importante, em consonância com o processo de modernização e suas desigualdades.

A ocupação Carananzinho

O processo de formação da ocupação Carananzinho está diretamente relacionado à produção do bairro João Paulo II, nos anos 1980, quando da ocupação da área do projeto Agro Industrial de Salinópolis – AGRISAL. A ocupação Carananzinho surgiu em meados de 1992, conforme o relato dos primeiros moradores, os quais, em sua maioria, são advindos de outros municípios. Segundo eles, neste momento, a ocupação era somente um caminho que cortava uma área de mangue ligando uma rua à outra. Possuía uma ponte de madeira bem simples que por muitos anos foi um grande dilema para os moradores, já que sempre precisava de reparos.

Por estar inserida em uma área de mangue, a maioria das casas do Carananzinho consiste em palafitas em condições precárias. Há alguns anos a rua era bem estreita. No período de maré alta, a maior parte das residências alagava e todos os moradores ficavam impedidos de sair de suas casas, bem como os alunos não podiam frequentar a escola que atende a ocupação. Segundo Lima e Oliveira (2011, p. 05), “todos esses fatores contribuem para que a população do mangue sobreviva em condições de extrema vulnerabilidade e muitas vezes de insalubridade”.

Com o passar dos anos a ocupação recebeu terraplanagem e uma camada simples de asfalto (figura 9). Com esse avanço, os moradores passaram a construir em alvenaria, almejando melhores condições de habitabilidade. A ocupação possui infraestrutura como rede de energia elétrica, abastecimento de água, *internet*, iluminação pública e coleta de lixo. Existem limitações consideráveis em relação ao saneamento básico e, dessa forma, o esgoto é lançado diretamente no mangue, poluindo-o.

Figura 9 – Salinópolis. Condições das casas da Ocupação Carananzinho. 2023



Fonte: Trabalho de campo (2023).

A articulação dos moradores da ocupação com os espaços de concentração de serviços é facilitada, uma vez que ela está próxima dos bairros Porto Grande, Centro, Ponta d'Agulha e São Tomé, nos quais estão concentrados serviços básicos. Isso fica explícito na fala do morador entrevistado:

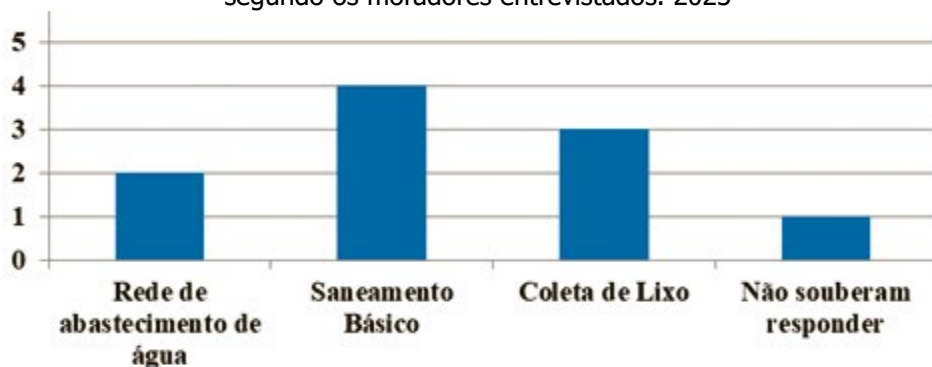
Essa localidade é boa sim, porque é perto de tudo pra quem pesca, das embarcações tudo aqui no Porto, o sistema de atendimento médico, tudo perto, o Hospital Regional, o Posto de Saúde, entendeu?! Tudo aqui favorece, né?! Pra gente aqui, não só a Unidade de Saúde, mas o negócio de mercado, negócio de supermercado, tudo próximo. A desvantagem que é beira de mangue (Informação verbal obtida em entrevista no mês de junho de 2023).

A ocupação Carananzinho possui condição irregular na cidade por estar em área de mangue, todavia, por sua boa articulação com os centros de serviço da cidade, quando os moradores foram indagados se se sentiam excluídos do restante da cidade, a resposta foi que não. Por outro lado, na cidade existe preconceito com seus residentes, como fica explícito na fala do morador:

Eles usam esse preconceito: “ah, porque tu mora no mangal e lama”. Sim, mas é uma lama de mangue, não é aquela lama que você está pensando que é. É uma lama de mangue que tem o caranguejo, mas é o único jeito, é o lugar que tive condições de adquirir (Informação verbal obtida em entrevista no mês de junho de 2023).

Apesar de ser uma ocupação antiga, os moradores sentem a falta de melhorias em alguns serviços básicos. No gráfico 5, pode-se observar alguns dos principais problemas que foram citados durante as entrevistas.

Gráfico 5 – Salinópolis/PA. Problemas mais sérios da ocupação Carananzinho, segundo os moradores entrevistados. 2023



Fonte: Trabalho de campo (2023).

O gráfico 5 possibilita-nos a percepção do quão se torna desafiador para os moradores terem que lidar com a situação de habitar um local sem a presença de saneamento básico, já que todas as respostas válidas são referentes a itens do saneamento ou ao seu conjunto. Os moradores são conscientes do fato de que o saneamento não é possível de se realizar no local, por se tratar de uma ocupação que está em uma área de mangue. Em relação ao abastecimento de água, existe a rede instalada, mas, ao longo do dia, a água só chega em alguns horários nas torneiras. Dessa forma, os moradores são obrigados a encher recipientes para armazenar água para o uso. Segundo o relato de uma das moradoras, essa é uma realidade do bairro João Paulo II há anos.

Uns 15 anos atrás, o abastecimento de água era normal aqui na minha rua, a falta de água começou quando a COSANPA fez instalação de abastecimento no bairro das Pedrinhas, desde esse tempo começou a faltar água pra cá. Não sei mais o que é tomar banho de chuveiro (Informação verbal obtida em entrevista no mês de junho de 2023).

Quanto à questão da coleta de lixo, uma vez na semana ela é realizada na ocupação, mas numa operação com muitas dificuldades, já que o caminhão precisa entrar em marcha à ré por um dos lados que dá acesso à ocupação, não podendo seguir para o outro lado para ter acesso à ponte, uma vez que não é permitida a passagem de veículos pesados. Segundo os moradores entrevistados, devido a essas dificuldades, há semanas que o caminhão do lixo não entra na ocupação, ou então vai apenas até certa parte e, dessa forma, o lixo que estava armazenado durante a semana dentro de casa para a coleta é jogado diretamente no mangue. Na figura 10, pode-se ver uma grande concentração de lixo na ocupação.

Figura 10 – Salinópolis. Condições do lixo na ocupação Carananzinho. 2023



Fonte: Trabalho de campo (2023).

No que concerne às estratégias dos moradores do Carananzinho para superar as condições adversas, o quadro 4 reúne algumas ações relativas a saúde, trabalho, transporte e lazer.

Quadro 4 – Salinópolis. Estratégias de superação desenvolvidas pelos moradores do Carananzinho. 2023

FATORES	DISCURSO DOS MORADORES
SAÚDE	Quando a gente precisa, a gente vai no posto de saúde ou a agente de saúde passa aqui na rua a gente conversa. A gente procura o posto ou o hospital.
TRABALHO	Eu me desloco até a Atalaia pra fazer minhas vendas. Eu pesco. Quando não estou na pesca eu faço uns bicozinho, faço umas vendazinhas [...]
TRANSPORTE	Olha, quando a gente precisa, a gente pega um mototáxi e vai no mercado ou em outro lugar mais longe.
LAZER	A gente vai pra praia, vai pra orla, na praça. A gente vai para os igarapés, pra Atalaia, pro Maçarico, a única coisa que a gente tem, né?!

Fonte: Trabalho de campo (2023).

Como se percebe nos discursos dos moradores, na questão da saúde, não existe um posto de saúde no bairro, eles são atendidos pelo posto de saúde do bairro vizinho ou pelo Hospital Regional, ambos ficam distantes. Quanto ao trabalho, eles superam essa questão de vários modos: alguns buscam a pesca como forma de sustento principal, outros trabalham como vendedores ambulantes nas praias, praça e orla da cidade, e outros trabalham fazendo “bicos” na área de construção civil.

Em relação ao lazer, como não existe nenhum ambiente para essa atividade na ocupação, eles se deslocam para as praias, para a orla nova, que fica mais próxima, ou para a praça central da cidade, encontrando, assim, meios favoráveis para que tais ausências de serviços possam ser superadas ou amenizadas.

Além do relatado anterior, outra situação que, para os moradores, é muito frustrante, consiste na questão de não poderem ter uma área de terra firme para fazer algum tipo de plantação, como árvores frutíferas ou um jardim em seus quintais. Alguns moradores, com a terraplanagem

que foi feita na ocupação, aterraram uma pequena parte na frente de suas casas e fizeram pequenos jardins. E essa ausência de área de terra firme afeta também as crianças e jovens, que acabam tendo que brincar no meio da rua, correndo riscos de atropelamentos.

A ocupação Califórnia

O processo de formação da ocupação Califórnia está diretamente relacionado à expansão urbana no município, principalmente no período de 2018 a 2023, quando Salinópolis recebeu maior notoriedade por parte do mercado imobiliário e do Estado, com a implantação de *resorts*, parque aquático, condomínios residenciais e a duplicação da via de acesso à praia do Atalaia (PA-444). Todas essas ações do Estado e das empresas de capital privado chamaram a atenção da população da cidade e de outros municípios próximos e distantes em busca de emprego.

Nesse contexto, a ocupação foi produzida inicialmente por moradores do próprio município, no ano de 2018, com a intenção de conseguir sua casa própria, já que a maioria dessas pessoas morava de aluguel em bairros mais próximos ao centro da cidade. De igual modo, a ocupação também se apresentou como alternativa às famílias que vinham de outros municípios.

A ocupação Califórnia caracteriza-se por ter formação muito recente. A principal via de acesso à ocupação ainda não tem pavimentação. À medida que se vai adentrando a ocupação, a situação das habitações e da infraestrutura de ruas se torna pior. As casas são, em geral, construídas com restos de materiais como papelão, plásticos e pedaços de madeira. As ruas são quase inexistentes, as pessoas locomovem-se por caminhos. Serviços básicos como energia e água encanada não existem, os moradores utilizam-se de uma fonte de água do local, que eles mesmos cavaram e fizeram a limpeza. De lá retiram água para suas necessidades, como para beber, cozinhar e tomar banho. Já quanto à energia elétrica, os moradores usam de métodos não convencionais, utilizando-se de fios a partir dos quais eles próprios fazem a instalação da rede elétrica até suas casas, com apenas um ponto de luz em suas casas e com poucos ou nenhum eletrodoméstico (figura 11).

Figura 11 – Salinópolis/PA. Condições do acesso à energia e água na Ocupação Califórnia. 2023



Fonte: Trabalho de campo (2023).

No que diz respeito à articulação da ocupação com os espaços de concentração de serviços em Salinópolis, notam-se muitas dificuldades. As pessoas precisam locomover-se para outros pontos da cidade, muitos deles bem distantes, como é o caso dos serviços de saúde e financeiros, que se encontram no centro da cidade ou em áreas distantes. Tudo isso agravado pela difícil logística de locomoção diante das dificuldades de acesso a transporte, como relata uma das moradoras da ocupação.

Posto de saúde aqui não tem. Eu tenho que ir lá próximo à ponte. Eu sofro de diabetes e, com essa situação aqui, fica tudo crítico. Aqui no bairro não tem nada disso. Onde o ônibus passa é muito longe pra ir andando, a noite adoecer alguém, pra um mototáxi entrar aqui, ele não entra e não tem como levar (Informação verbal obtida em entrevista no mês de junho de 2023).

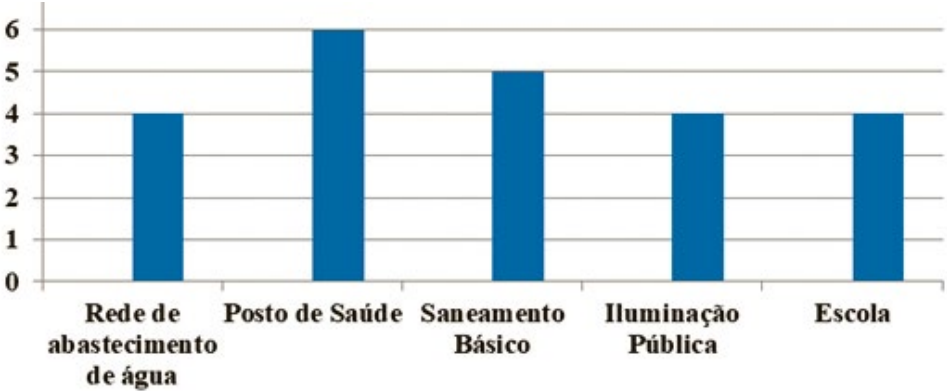
As entrevistas dos moradores da ocupação Califórnia demonstram que eles se sentem excluídos do restante da cidade por estarem vivendo em condições muito desiguais em relação aos outros bairros e por sofrerem preconceito por morarem na ocupação. Segundo os entrevistados, o local era conhecido como “bairro do Lixão” em um primeiro momento, já que, antes da ocupação, a Prefeitura Municipal de Salinópolis utilizava a área para a retirada de aterro e, posteriormente, de maneira irregular, para o descarte de lixo e restos de materiais de construção. O nome “bairro do Lixão” segue presente na conta de energia dos primeiros mo-

radores que possuem rede de energia elétrica em suas casas. Quando dizem que moram no bairro Califórnia, são lembrados como moradores do bairro do Lixão, como afirma uma das pessoas entrevistadas.

Antigamente, logo no início, falavam que aqui era o bairro do Lixão, porque jogavam lixo aqui. Eu, às vezes, tenho vergonha de dizer que aqui era o bairro do Lixão, né?! Porque vem no papel da energia, e quando a gente fala que mora aqui, as pessoas ficam meio desconfiadas (Informação verbal obtida em entrevista no mês de junho de 2023).

No gráfico 6, é possível identificar alguns dos problemas que refletem a condição da ocupação na cidade, assinalada por uma urbanização precária, ainda com diversos problemas a serem superados para que as famílias que a habitam tenham uma condição melhor de moradia e uma melhor qualidade de vida.

Gráfico 6 – Salinópolis/PA. Problemas da ocupação Califórnia segundo os moradores entrevistados. 2023



Fonte: Trabalho de campo (2023).

No que diz respeito às estratégias para superar as precariedades existentes na ocupação, os moradores utilizam de seus próprios recursos para minimizá-las e melhorar suas condições de moradia, desde a mobilização para fazer um campo de futebol existente no bairro à simples ação de se reunirem com os vizinhos próximos e se sentarem em frente às suas casas para apreciarem o fim da tarde, sentindo a brisa que há no local, por não haver outras opções de lazer na ocupação (quadro 5).

Quadro 5 – Salinópolis. Estratégias de superação desenvolvidas pelos moradores na ocupação Califórnia. 2023

FATORES	DISCURSO DOS MORADORES
SAÚDE	A gente tem que ir no posto, que é longe daqui, quando não vai de bicicleta, tem que ir lá na pista pegar um carro pra levar, ou mototáxi, se for de dia. Aqui na Califórnia não tem posto ainda, dizem que vão fazer ainda, aí a gente se desloca daqui até a Ponte.
TRABALHO	Trabalho aqui é muito difícil, eu já tô há três meses, sou profissional, sou pedreiro, vigilante, já espalhei currículo por toda cidade, e pra sobreviver agora eu faço bico. Aqui quem trabalha é meu marido, às vezes, eu coloco algumas coisas aqui pra vender, churrasco nos finais de semana, e outros tipos de comida.
TRANSPORTE	Transporte aqui é difícil, tem que usar a bicicleta ou andar bastante pra pegar o ônibus. [...] lá pra ponte, pra onde a gente vai mais, é longe, tem que ser de carro, mas o tempo que a gente vai atrás de carro, a gente chama uma moto e vai.
LAZER	Tem um balneário ali perto, às vezes a gente vai lá, mas tem que pagar cinco reais pra entrar, fora isso a gente conversa, pega vento, se a gente quiser outra coisa tem que ir lá pra cidade, pra orla ou ir na praia. [...] ali o pessoal fez um campo que eles jogam toda tarde, quando tem jogo a gente vai lá vê, mas é só, outras coisas, se quiser, tem que ir lá pro centro.

Fonte: Trabalho de campo (2023).

Nesse sentido, a ocupação Califórnia carece principalmente dos serviços de saúde. Como estratégia de superação e necessitando de tais serviços, os moradores precisam se locomover para bairros mais próximos que possuem postos de atendimento médico. Vale ressaltar que esses serviços se encontram a 30 minutos da ocupação, fazendo o percurso de bicicleta. Porém, a maioria das famílias não possui esse veículo ou não possui renda para pagar algum outro meio de transporte alternativo.

De igual modo, a maioria não possui emprego fixo, a superação vem por meio de “bicos”, com vendas de comidas em suas casas ou como vendedores autônomos nas praias do município. Em relação à água, a alternativa encontrada por alguns foi a limpeza de uma fonte de água natural.

Já para outras famílias que moram nas proximidades da via principal da ocupação, a alternativa foi a compra de materiais para eles próprios fazerem a ligação de água encanada da rede de abastecimento.

Assim também se fez com a distribuição de energia elétrica. Os moradores utilizam de ligações irregulares, feitas por eles mesmos, a partir da rede de energia que passa na via principal da ocupação. Usando de materiais não convencionais, eles fazem ligações usando fios com suportes de madeira, que simulam os postes de energia. Assim conseguem utilizar até dois pontos de luz e apenas dois eletrodomésticos por conta de as ligações feitas não suportarem a carga da energia utilizada. Com relação às ruas, os moradores fazem mutirão para abrir caminhos ou até mesmo alargar as vias existentes.

Considerações finais

Os espaços urbanos contemporâneos, particularmente os brasileiros e amazônicos, vêm passando por diversas e profundas transformações nos anos recentes. Se, de um lado, ampliam sua modernização, expandem suas populações, densificam o espaço produzido e ampliam suas conexões no âmbito da rede urbana, por outro, aprofundam desigualdades socioespaciais e processos de segregação e fragmentação socioespaciais, precarizando a vida de uma ampla parcela da sociedade.

As realidades de Mosqueiro e Salinópolis, tradicionais balneários paraenses, evidenciados pela beleza de suas praias, ao se inserirem em um quadro urbano-regional complexo, marcado pela centralidade de Belém, vêm assumindo novos papéis e aprofundando contradições que as distanciam das garantias de direito à cidade e justiça espacial. Ao mesmo tempo que Mosqueiro e Salinópolis mantêm sua relevância como espaços de lazer, ampliam sua função de receptores de espaços precários voltados aos grupos de baixa renda. Os estudos de caso nas ocupações evidenciaram essa realidade.

As ocupações Vitória do Portal e Paraguai, em Mosqueiro, são espaços de assentamento recente, especialmente a primeira, e possuem na precariedade um de seus aspectos mais marcantes. Inexistência ou insuficiência de serviços básicos, dificuldades de articulação com centros

de serviços, preconceitos manifestos sobre seus moradores por conta de seu local de residência, falta de regularização da posse da terra estão entre os componentes dessa precariedade. Todavia, também se configuram em espaços de lutas e resistências, seja quanto às práticas de trabalho informal buscando viabilizar a sobrevivência da família, seja na criação de alternativas de locomoção, como a ponte da ocupação Paraguai, seja nos desvios na rede de energia elétrica. Já no Bairro Novo, também em Mosqueiro, não se notou nos moradores entrevistados percepção relativa ao processo de segregação socioespacial, nem de estigmas negativos construídos sobre eles, porém, as deficiências quanto aos serviços e à infraestrutura evidenciam a não garantia do direito à cidade e da justiça espacial.

Em Salinópolis, as ocupações Carananzinho, de formação antiga, e Califórnia, de formação recente, estão inseridas em contextos de desigualdade e precariedade. Os moradores da ocupação Carananzinho encontram, de certa forma, uma maior facilidade pela proximidade dos serviços. Os moradores da ocupação Califórnia não encontram essa facilidade, já que o bairro se localiza em uma área distante dos espaços de concentração de serviços. Na Califórnia, as famílias possuem um cotidiano limitado devido às condições da ocupação, marcada pela ausência serviços e de lugares para a prática de lazer, a não ser um pequeno campo de futebol feito pelos próprios moradores para a prática do esporte. No mais, para ter acesso a tais atividades, os moradores deslocam-se a locais distantes. Do mesmo modo se apresenta a falta de emprego para as famílias, que encontram fonte de renda em trabalhos eventuais (bicos). Esse retrato não é muito diferente da ocupação Carananzinho, que tem a falta de emprego amenizada com a pesca e as vendas nas praias da cidade.

Identificou-se que fatores como a expansão urbana de Salinópolis e a implantação, pavimentação e duplicação da via de acesso à praia da Atalaia tiveram significativa importância na produção de ocupações da cidade que, em sua maioria, se estabeleceram em áreas de frágil ecossistema (mangue), em certo período. De igual modo, em um momento mais recente, a presença do Estado, junto com a chegada mais intensa do capital privado, instalando grandes empreendimentos imobiliários de alto padrão (serviços encontrados normalmente apenas nas grandes cida-

des) e infraestruturas voltadas à prática turística, também foram e estão sendo fundamentais no processo de expansão das ocupações precárias.

Em Mosqueiro e Salinópolis, as ocupações precárias representam um contraponto ao imaginário sobre esses espaços, reconhecidos mais amplamente por suas belezas naturais e pelas práticas de lazer. Suas faces precárias são cada vez mais visíveis e amplas, aprofundando as desigualdades entre áreas equipadas para visitantes e grupos locais de média e alta renda, de um lado, e espaços de moradia precária de grupos de baixa renda, de outro.

Referências

BOGDAN, R. C.; BIKLEN, S. K. **A investigação qualitativa em educação**. Porto/Portugal: Porto Editora, 1994.

CARDANO, M. **Manual de pesquisa qualitativa**: a contribuição da teoria da argumentação. Petrópolis/RJ: Vozes, 2017.

CARDOSO, A. L. Assentamentos precários no Brasil: discutindo conceitos. In: MORAIS, M. P.; KRAUSE, C.; LIMA NETO, V. C. (editores). **Caracterização e tipologia de assentamentos precários**: estudos de caso brasileiros. Brasília: Ipea, 2016. p. 29-52. Disponível em: <https://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/6801#:~:text=O%20livro%20traz%20estudos%20de,persist%C3%Aancia%20ao%20longo%20do%20tempo>. Acesso em: 12 jan. 2022.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

DELGADO, J. La urbanización difusa, arquetipo territorial de la ciudad-región. **Sociológica**, año 18, n. 51, p. 13-48, 2003. Disponível em: <https://www.redalyc.org/pdf/3050/305026632002.pdf>. Acesso em: 10 abr. 2022.

FERREIRA, H. L. D. **Expansão urbana e periferização em áreas de interesse turístico**: o caso da ilha do mosqueiro, Belém (PA). 154p. Dissertação (Mestrado em Ambiente Urbano) –Universidade da Amazônia, Pará. 2010. Disponível em: https://drive.google.com/file/d/1j-O_y-fr4J-tqcLNUimp0Z1Ej-trbSvsv/view. Acesso em: 29 jan. 2022.

FERREIRA, S. B. **A expansão dos assentamentos residenciais na Ilha do Mosqueiro**: uma particularidade de dispersão urbana no espaço metropolitano de Belém (PA). 138p. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Federal do Pará, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Belém, 2012. Disponível em: <https://repositorio.ufpa.br/items/01d6db69-7924-43a1-ab14-27b-823dd30a6>. Acesso em: 10 abr. 2022.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Nota metodológica sobre a mudança de aglomerados subnormais para favelas e comunidades urbanas**. Rio de Janeiro: IBGE, 2024. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=2102062>. Acesso em: 19 nov. 2025.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico 2022 - Favelas e Comunidades Urbanas**: resultados do universo. 2. ed. Rio de Janeiro: IBGE, 2025. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=2102134>. Acesso em: 19 nov. 2025.

LENCIONI, S. Metropolização do espaço: processos e dinâmicas. In: FERREIRA, Á.; RUA, J.; MARAFON, G. J.; SILVA, A. C. P. (Org.) **Metropolização do espaço**: gestão territorial e relações urbano-rurais. Rio de Janeiro: Consequência, 2013. p. 17-34.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. 5. ed. São Paulo: Centauro, 2001. 144p.

LIMA, C. O.; OLIVEIRA, R. C. Análise Ambiental de ocupação nas áreas de manguezal no município de Santos – SP. **Revista Geográfica de América Central**, Número Especial EGAL, Costa Rica. II Semestre, 2011. p. 1-13.

MAGALHÃES, F. N. C. Da metrópole à cidade-região: na direção de um novo arranjo espacial metropolitano? **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 10, n. 2 / novembro, p. 9-27, 2008. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/198>. Acesso em: 10 abr. 2022.

MEIRA FILHO, A. **Mosqueiro**: ilhas e vilas. Belém: Grafisa, 1978.

RIBEIRO, W. O. **Ordem e desordem do território turístico**: a chegada do estranho e os conflitos de territorialidades na orla oeste de Mosqueiro, Belém/PA. 138p. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Federal do Pará, Programa de Pós-graduação em Geografia, Belém. 2007. Disponível em: <https://repositorio.ufpa.br/items/abd27111-a1f-f-4e48-925b-c58cb07f38ec>. Acesso em: 19 nov. 2025.

RIBEIRO, W. O. Cidades e rede urbana na Zona Costeira Paraense. In: ROCHA, G. M.; MORAES, S. C. (Org.) **Uso do território e gestão da zona costeira do estado do Pará**. Belém: NUMA/UFGPA, 2018. p. 75-92.

RIBEIRO, W. O. Belém: urbanização regional policêntrica e cidade-região. **Caminhos de Geografia**. Uberlândia, v. 22, n. 80, pp. 97-118, abr. 2021. Disponível em: <https://seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/view/54687>. Acesso em: 10 jul. 2025.

RIBEIRO, W. O.; PINHEIRO, N. S.; ROSA, L. M. S. Ocupações precárias na cidade-região de Belém. **Revista Espaço & Geografia**, v. 27, 2024. Disponível em: <https://periodicos.unb.br/index.php/espacoegeografia/article/view/48466>. Acesso em: 10 jul. 2025.

SOJA, E. W. Para além de *postmetropolis*. **Rev. UFMG**, Belo Horizonte, v. 20, n. 1, p. 136-167, jan./jun. 2013. Disponível em: <https://periodicos.ufmg.br/index.php/revistadaufmg/article/view/2678>. Acesso em: 20 out. 2021.

SOJA, E. W. **En busca de la justicia espacial**. Valencia: Tirant Humanidades, 2014. 312p.

SPOSITO, E. S.; SPOSITO, M. E. B. Fragmentação Socioespacial. **Mercator**, Fortaleza, v. 19, junho de 2020. Disponível em: <http://www.mercator.ufc.br/mercator/article/view/e19015>. Acesso em: 1 maio 2025.

YIN, R. K. **Estudo de caso**: planejamento e métodos. 3. ed. Porto Alegre: Bookman, 2005.

11. OCUPAÇÕES PRECÁRIAS E DIREITO À CIDADE EM BENEVIDES - PARÁ⁴⁴

Fernanda Galvão Botelho
Willame de Oliveira Ribeiro

Introdução

A Região Metropolitana de Belém – RMB, em 2010, possuía 52,5% da proporção de domicílios particulares ocupados em Favelas e Comunidades Urbanas⁴⁵ em relação ao total de domicílios particulares ocupados, de acordo com o censo demográfico brasileiro (IBGE, 2010). As áreas de habitação precária, reconhecidas pelos critérios de avaliação do censo de 2010 para a RMB, concentram-se principalmente nos municípios de Belém, Ananindeua, Marituba e Benevides.

A dispersão da produção de habitações de caráter precário pelo espaço metropolitano de Belém (Belém, Ananindeua, Marituba e Benevides) dá-se, principalmente, na forma de conversão de terra rural em terra urbana. As características desse processo centram, predominantemente, as dinâmicas de moradias precárias nos municípios do espaço metropolitano com menor densidade demográfica.

A dissipação dessas áreas segue, sobretudo, o fluxo da rodovia BR-316, onde há maior quantidade de terras ociosas com baixo preço no mercado de terras. De acordo com Pinheiro *et al.* (2016, p. 213), essas áreas “[...] extrapolam as fronteiras municipais, distando, por exemplo, entre 12km e 24km em direção a Marituba e Benevides – com acesso único e saturado ao centro econômico de Belém pela rodovia BR-316”.

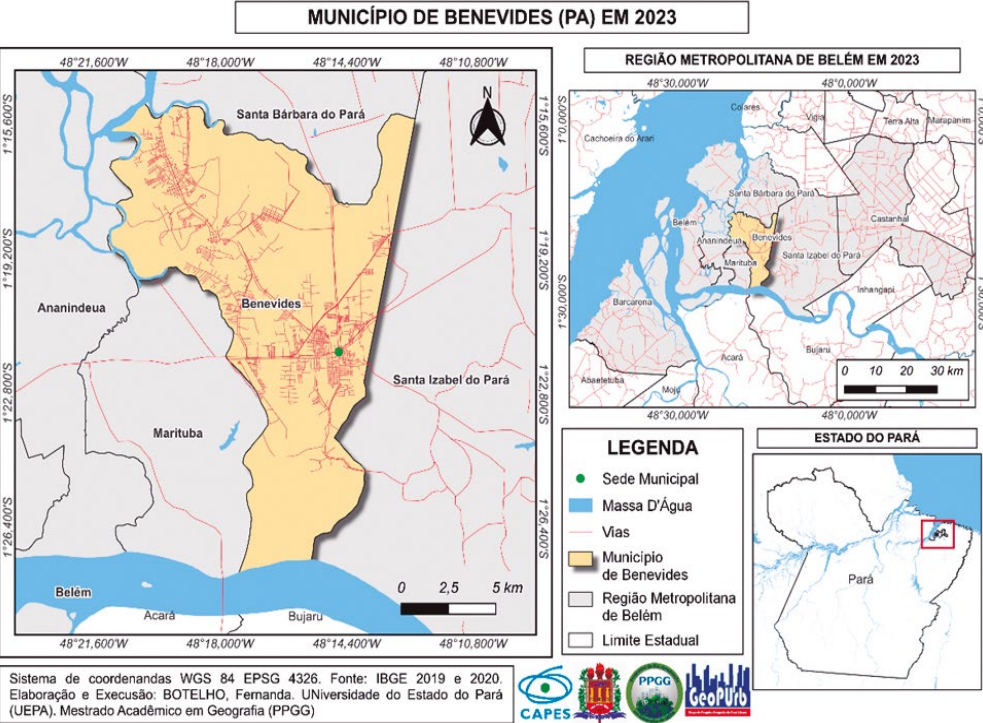
⁴⁴ Resultado de pesquisa em nível de mestrado intitulada “Ocupações e direito à cidade em Benevides, espaço metropolitano de Belém – Pará”, desenvolvida junto ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade do Estado do Pará (PPGG – UEPA), com bolsa de estudos da Fundação Amazônia de Amparo a Estudos e Pesquisas – FAPESPA.

⁴⁵ A expressão “Favelas e Comunidades Urbanas” foi adotada oficialmente no ano de 2024, substituindo “Aglomerados Subnormais” que era utilizado desde o censo de 1991. Então, no contexto da pesquisa realizada, ainda se empregava o antigo termo.

A área de expansão de Benevides (mapa 1), município *lócus* desta pesquisa, acompanha tanto o eixo da BR-316 sentido Castanhal quanto o sentido da capital Belém. Essas áreas são propícias ao surgimento de novas habitações, geralmente caracterizadas como assentamentos precários e que, em alguns casos, dividem espaço com projetos de expansão industrial.

As comunidades que se encaixam na tipologia de assentamentos precários podem se caracterizar, de acordo com Cardoso (2016, p. 35), de formas diversas, uma vez que “os assentamentos precários apresentam várias configurações, como favelas, loteamentos irregulares ou clandestinos, cortiços, conjuntos habitacionais degradados e etc.”. A tipologia das favelas corresponde a habitações formadas pela ocupação irregular do solo, público ou privado, com padrões urbanísticos inferiores aos vigentes (Cardoso, 2016).

Mapa 1 – Região Metropolitana de Belém. Localização do município de Benevides. 2019

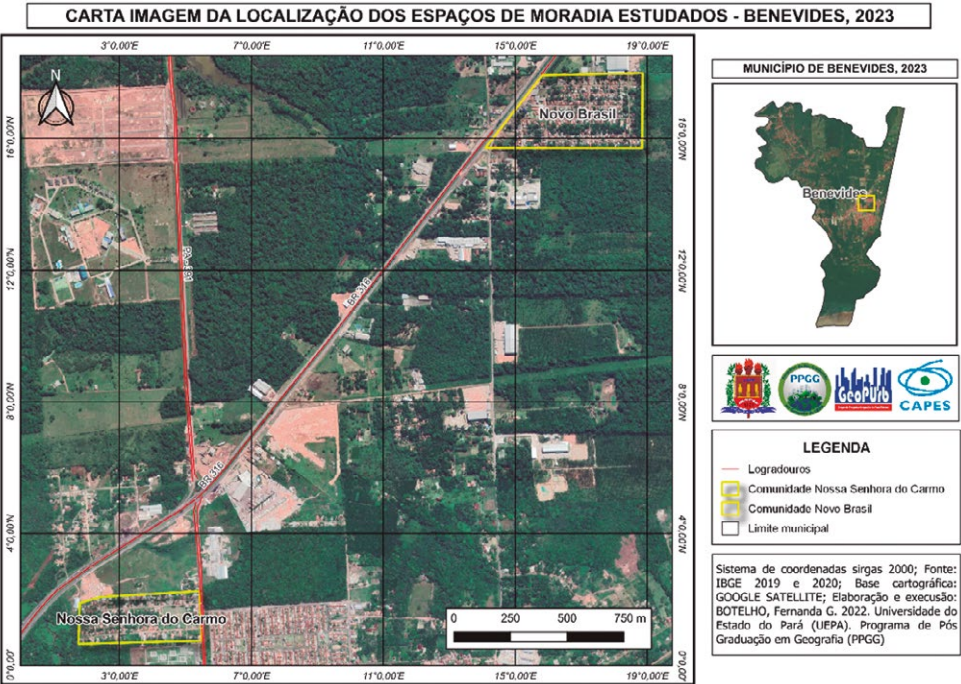


Fonte: Elaboração própria (2024).

No município de Benevides, as comunidades Novo Brasil e Nossa Senhora do Carmo (mapa 2), que compõem o foco de análise desta pesquisa, estão localizadas no eixo da BR-316. A comunidade Nossa Senhora do Carmo, apesar de se situar no bairro Centro, integra a zona intermediária do município, entre a zona central e a zona de expansão, classificações estas definidas pelo Plano Diretor Municipal de Benevides (Benevides, 2006).

Todas as comunidades mencionadas pertencem às Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), mais especificamente as ZEIS 1, que tratam, pelo Plano Diretor Municipal de Benevides (Benevides, 2006), de ocupações informais criadas para fins habitacionais em sítios urbanos, em terrenos públicos ou particulares. As ZEIS 1 possuem objetivos, pelo poder público, para urbanização e regularização fundiária que beneficiariam as comunidades presentes nessas áreas.

Mapa 2 – Benevides. Localização das comunidades Novo Brasil e Nossa Senhora do Carmo. 2023



Fonte: Elaboração própria (2023).

A problemática da pesquisa está expressa nas questões que se seguem: Como se dá o processo de produção de espaços de moradia precária e as consequentes injustiças espaciais em Benevides? Quais as características do processo de ocupação dessas comunidades e quais agentes estiveram envolvidos? Como se dão as condições das infraestruturas e dos serviços básicos nas comunidades e a forma de inserção desses espaços na cidade? Quais as estratégias de superação das problemáticas relativas à moradia presentes nas práticas dos moradores?

Visando a melhor organização da pesquisa, e para que as questões expostas fossem respondidas de maneira aceitável, criou-se um objetivo geral: analisar a produção de injustiças espaciais materializadas em moradias precárias nas comunidades Novo Brasil e Nossa Senhora do Carmo, em Benevides, no espaço metropolitano de Belém/PA. Já os objetivos específicos foram organizados da forma que se segue: identificar as características do processo de ocupação dessas comunidades e os agentes que estiveram envolvidos; analisar as condições das infraestruturas e dos serviços básicos nas comunidades e a forma de inserção desses espaços na cidade; compreender as estratégias de superação das problemáticas relativas à moradia presentes nas práticas dos moradores.

Procedimentos metodológicos

Inicialmente, esta pesquisa é compreendida como uma exploração investigativa de um ou mais espaços específicos, definidos de acordo com o tema delimitado, sob o ponto de vista utilizado para a análise do fenômeno. Ela se volta à análise da realidade social, de relações e representações de um conjunto de fenômenos humanos que foram apresentados e descritos de forma a identificar os aspectos responsáveis pelo desenvolvimento do problema. Nesse sentido, utiliza-se de abordagem qualitativa e de estudos de caso nas comunidades Novo Brasil e Nossa Senhora do Carmo, em Benevides.

Na descrição que se segue dos procedimentos metodológicos, são relatados os passos realizados no processo da pesquisa: pesquisa exploratória; levantamento bibliográfico; levantamento documental; trabalhos de campo; representações cartográficas; análise de dados.

a. Pesquisa exploratória

As áreas delimitadas para a pesquisa foram as comunidades Nossa Senhora do Carmo e Novo Brasil, a partir das quais se buscou pressupostos, por meio da observação, para organização de técnicas necessárias para o trabalho de campo. A observação da área foi significativa para a delimitação correta dos dois espaços e para a elaboração do material cartográfico. De acordo com Minayo (2007a, p. 26), essa fase “consiste na produção do projeto de pesquisa e de todos os procedimentos necessários para preparar a entrada em campo”.

A utilização dessas comunidades se deve ao fato de que há nas localidades problemáticas relevantes relacionadas à moradia, mais especificamente aos assentamentos precários. Outra questão levada em consideração foi o critério comparativo entre os espaços, tendo em vista as diferenças espaciais, o período de formação, as infraestruturas e o meio no qual estão inseridas.

Levantamento bibliográfico

No levantamento bibliográfico, inicialmente foi realizado o agrupamento das temáticas e dos conceitos, elaborados por outros autores, a nortear a pesquisa. A organização, a relação entre os textos e a tese feita a partir deles estão, em grande parte, concentrados na fase de levantamento. As obras apresentadas na seção teórica foram escolhidas devido à sua aproximação com os temas centrais da pesquisa: produção do espaço urbano, moradias precárias e ocupações irregulares, segregação socioespacial e direito à cidade.

b. Levantamento documental

Alguns documentos de primeira e segunda mão foram fundamentais à obtenção dos resultados aqui expostos. Em concordância com as características de uma pesquisa documental, ainda que aqui ela seja uma fase do desenvolvimento da inquirição, foi executado o reconhecimento e a descrição do Plano Diretor Municipal (Benevides, 2006) acerca da estruturação municipal e urbana de Benevides, bem como o planejamento e objetivos para as zonas centrais, zonas intermediárias e as zonas de expansão, inseridas na macrozona urbana da sede municipal.

Igualmente, foram utilizados dados do IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, especialmente em relação ao Censo Demográfico Brasileiro de 2010, mas também outros dados e informações disponíveis no IBGE Cidades (online).

c. Trabalhos de campo

Procederam-se trabalhos de campo em cada uma das ocupações estudadas nesta pesquisa. O primeiro deles foi feito na comunidade Nossa Senhora do Carmo, com duração de dois dias. O segundo trabalho de campo, por sua vez, foi executado na comunidade Novo Brasil, igualmente em dois dias. Nas duas áreas foram aplicadas entrevistas semiestruturadas com os moradores. Além de registros fotográficos. Das características do tipo de entrevista semiestruturada, combinou “[...] perguntas fechadas e abertas, em que o entrevistado tem a possibilidade de discorrer sobre o tema em questão sem se prender à indagação formulada” (Minayo, 2007b, p. 64).

20 entrevistas foram aplicadas na comunidade Nossa Senhora do Carmo e outras 20 na comunidade Novo Brasil, todas elas apenas com indivíduos residentes nas localidades. Além disso, uma entrevista foi efetivada com cada líder comunitário, totalizando quarenta e duas entrevistas. As falas foram gravadas para a melhor análise posterior, de acordo com o consentimento dos entrevistados, os quais assinaram o Termo de Consentimento Livre e Esclarecido no início de cada entrevista.

d. Representações cartográficas

Os procedimentos metodológicos ainda contam com a construção de representações cartográficas dos espaços estudados, bem como da malha municipal benevidense e da RMB. Para delimitação dos limites das comunidades, foi elaborada uma carta imagem, e, para a representação do município de Benevides e da RMB, foi elaborado um mapa de localização. Em ambos, o sistema de referência de coordenadas é o SIRGAS 2000 EPSG: 4674 WGS: 84.

Base teórico-conceitual

O espaço não é somente formado de objetos, mas de todo o modo de produção e sua dinâmica, valores, mercadorias, usos em sua articulação dialética com a totalidade social (Santos, 2008). Assim como o es-

paço “total” possui seus subespaços, o próprio espaço urbano é feito de relações entre partes, e pode ser admitido como um espaço fragmentado e articulado. Cada espaço pode ser visto como uma forma espacial não autônoma, pois nela são realizadas atividades que movimentam a sociedade. Há o fluxo de pessoas e de mercadorias, que demandam funções urbanas materializadas nas formas espaciais (Corrêa, 1989).

A cidade atual resulta das relações capitalistas de produção ao mesmo tempo em que é uma produção humana, não como um produto unicamente material, mas sim contendo um tipo de “objetividade” simbólica. A cidade é produto de interações de sujeitos com sujeitos e classes com classes (Lefebvre, 2008)

No protagonismo da produção do espaço urbano estão determinados agentes. A identificação deles tem sido objeto de preocupação de vários autores. Apesar de alguma variabilidade, é possível reconhecer muitos pontos em comum no reconhecimento desses agentes e de suas características pelos autores que disso se ocuparam. O quadro 1 reúne alguns relevantes autores, suas obras e classificações dos agentes da produção do espaço urbano.

Quadro 1 – Autores e agentes produtores do espaço urbano.

Autores	Agentes propostos	Obras
Horacio Capel	Os proprietários dos meios de produção, os proprietários do solo, os promotores imobiliários e as empresas de construção e os organismos públicos.	<i>Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español</i> (1974).
William Form	A indústria imobiliária, os proprietários industriais, os proprietários individuais, os inquilinos e o setor público.	<i>The place of the social structure in the determination of land use: some implications for a theory of urban ecology</i> (2002).
David Harvey	Os proprietários individuais de residência ou inquilinos (moradores), os agentes imobiliários, os proprietários da terra e de imóveis, a indústria de construção civil, as instituições financeiras e as instituições governamentais.	<i>Social justice and the city</i> (1973).

Luis Bahiana	O morador, os proprietários de solo, a indústria imobiliária, a indústria de construção civil, os proprietários industriais e o setor público.	Agentes modeladores e uso do solo urbano (1978).
Roberto Lobato Corrêa	Os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos.	O espaço urbano (1989).

Fonte: Elaboração própria (2024).

No âmbito dos interesses de análise desta pesquisa, sobressaem-se as preocupações relativas ao que Corrêa (1989) denomina de “grupos sociais excluídos” ou, como temos preferido, “grupos sociais precariamente incluídos” no processo de produção do espaço urbano⁴⁶. Esses grupos possuem a posição mais baixa na hierarquia de classes e o menor poder transformador do espaço, pois não são detentores de grandes extensões de terras, não determinam o comportamento do mercado de terras e imóveis de alto padrão e, não raras vezes, deixam de ter seus direitos mais básicos atendidos.

Apesar disso, a partir da constituição de ocupações, favelas e comunidades urbanas, os grupos sociais precariamente incluídos efetivamente produzem o espaço e detém o controle das ações de sua organização, configurando um paradoxo que está na base da produção de boa parte dos espaços urbanos brasileiros, representado pela conjunção entre a condição de agente produtor e a de grupo subjugado.

⁴⁶ Os grupos sociais excluídos são aceitos e utilizados nas análises desta pesquisa, porém, a ressalva feita a partir desse conceito consiste na contradição pré-existente de se afirmar que um grupo é, ao mesmo tempo, um agente participante e excluído do mesmo processo. O questionamento surge da constatação de que esses grupos não são totalmente excluídos, mas incluídos sob a própria razão do modo capitalista. Nas análises de Martins (1997), esses grupos são tidos como incluídos pelo ponto de vista econômico e de vários modos, mesmo que suas necessidades sociais e morais sejam precarizadas, por isso, a expressão “grupos sociais precariamente incluídos” terá predomínio por se tratar de um grupo que modela o espaço urbano sob níveis de imposição.

O processo de metropolização de Belém

Essa abordagem a respeito da metropolização, principalmente a metropolização brasileira, pode ser justificada no contexto de que grande parte das dinâmicas e das relações em escalas geográficas menores, como a de um município que compõe um espaço metropolitano, são resultados do processo de metropolização, uma vez que esse espaço conta com transformações constantes e diferenciações socioespaciais (Alves, 2011). O espaço metropolitano é composto pela metrópole, cidade de maior influência e concentração de infraestruturas, e pelas áreas, não necessariamente contínuas, que mais recebem fluxos e a expansão da própria metrópole.

O que é significativo, nesse caso, é ponderar o desalinho entre as questões de caráter espacial e o ato normativo. A dinâmica da espacialidade, na maioria das vezes, não respeita os limites formais de uma determinada região metropolitana, podendo apresentar uma rede de relações que, tanto o extrapolam quanto, e muito presente no Brasil, não atinja o tamanho do recorte formal. Além disso, é possível uma situação “na qual se verifica a existência de espacialidade de caráter metropolitano sem, contudo, ser constituída uma Região Metropolitana” (Moura; Firkowski, 2001, p. 109).

A RMB formalizou-se com a lei complementar nº 14 de 1973, que reconhece como região metropolitana o espaço composto apenas por Belém e Ananindeua. A primeira alteração, com a inclusão de novos municípios, foi em 1995, com a inclusão de Benevides, Marituba e Santa Bárbara do Pará. Em 2010, Santa Izabel do Pará passou a compor a RMB, Castanhal em 2017 e, mais recentemente, o município de Barcarena foi formalizado como pertencente à região⁴⁷ (Castro, 2020).

A expansão da urbanização, a partir de Belém, foi um processo marcado pela ocorrência de ocupações com grau de irregularidade, cujo avanço se deu majoritariamente pelos eixos da avenida Augusto Monte-

⁴⁷ A Lei Complementar nº 74 de 1973 foi uma Lei Federal. As demais foram leis estaduais, pois, após 1988, criar e alterar Regiões Metropolitanas se tornou uma atribuição estadual.

negro e da BR-316. A mancha urbana da RMB acompanhou o crescimento urbano desigual que seguiu para Ananindeua e Marituba nos anos de 1990 e surgiu a partir da área central de Belém (Mendes, 2018).

A expansão formal da RMB a partir de 1995, com a incorporação de Marituba, Benevides e Santa Bárbara do Pará, veio com a transformação desses municípios no quesito habitacional, principalmente relacionada às “ocupações espontâneas”. Uma expressão desse fenômeno de ocupação de glebas ao longo dos municípios da RMB pode ser exemplificada com a maior ocupação da América Latina, que existia em 1994, a ocupação “Che Guevara” (Mendes, 2018).

Esse movimento de dispersão esteve historicamente atrelado ao processo de formação do espaço metropolitano de Belém, sempre acompanhado da criação de novas áreas de periferia, bem como da reprodução de ocupações precárias, principalmente no entorno metropolitano, uma vez que morar na capital tem um custo mais elevado, diferentemente das áreas distantes e com infraestruturas reduzidas, como no caso do município de Benevides.

Atualmente, o município de Benevides está integrado à RMB e é considerado pelo IBGE como metrópole (1C) – município integrante do Arranjo Populacional de Belém/PA. Possui uma área de 187,826 km² e, de acordo com o IBGE (2022), possui uma população de 63.567 habitantes.

A questão da moradia e o direito à cidade

A diversidade de tipos de habitações e aglomerados de moradias é definida de acordo com características específicas propostas pela organização ou autor que as classifica, principalmente relacionadas às moradias precárias. A maior parte dessas habitações funciona como solução, por parte de quem é atingido com o problema, para a impossibilidade de acesso ao mercado imobiliário formal, garantindo os serviços e infraestruturas mais básicos para sobrevivência. Dessa maneira, terras, públicas ou privadas, tradicionalmente são ocupadas por grupos desfavorecidos como estratégia de sobrevivência (Cardoso, 2016).

Os grupos sociais precariamente incluídos não possuem vias formais ao direito de habitar e ao consumo das infraestruturas urbanas e, mesmo em alguns casos, quando esses direitos são adquiridos, vêm de forma insuficiente. Essa população reside em favelas e outros tipos de assentamentos precários.

Para a identificação dessas áreas de habitações são colocados critérios de urbanização para análise com base nas características estruturais e na precariedade de serviços públicos. O IBGE (2011) entende que os aglomerados subnormais (as atuais Favelas e Comunidades Urbanas) podem aparecer nas categorias de: invasão, loteamento irregular ou clandestino, e áreas invadidas e loteamentos irregulares e clandestinos regularizados em período recente.

Algumas definições dos diferentes tipos de habitações dentro do que são entendidos como assentamentos partem das características de como essas moradias são produzidas. Segundo Cardoso (2016, p. 35), os assentamentos precários “apresentam várias configurações, como favelas, loteamentos irregulares ou clandestinos, cortiços, conjuntos habitacionais degradados etc.”

Sobre a população que produz e vive nas chamadas favelas, de acordo com Cardoso (2016, p. 29), o acesso à habitação, que teoricamente é limitado, foi adquirido somente “através de processos de ocupação de terras ociosas e da autoconstrução da moradia, gerando assentamentos insalubres [...]”.

As características gerais do solo urbano são as que fazem dele um tipo de solo capaz de conceber a segregação residencial e a autosegregação. A estrutura interna de uma cidade é complexa em sua organização, apresentam-se áreas com diferenças de produto social por consequência da forma como uma área é utilizada. Espaços de uso comercial e de serviços possuem configurações socioeconômicas distintas, bem como espaços residenciais, causadas, principalmente, pela variável de renda.

A privação da vida urbana é entendida por Lefebvre (2008) como uma negação do chamado direito à cidade. A classe social, vítima da segregação, afasta-se da vida urbana, uma vez que os indivíduos não pos-

suem apenas a necessidade de consumir produtos e espaços, mas também de simbolismo e de uma atividade criadora (Lefebvre, 2008).

De todo modo, o direito à cidade seria uma busca pela centralidade que pertence à cidade, sendo que esta entidade é própria de símbolos vinculados a significados políticos. As relações com a cidade giram em torno do fato de que ela leva para si, como os vínculos com a cidadania, um local de movimentos e objeto de desejos utópicos, “tudo isso confere à cidade um significado que mobiliza um imaginário político crucial” (Harvey, 2014, p. 22). Na luta pelo direito à vida, encontra-se o direito à cidade. Para Lefebvre (2008, p. 134),

o direito à cidade se manifesta como forma superior dos direitos: direito à liberdade, à individualização na socialização, ao habitat e ao habitar. O direito à obra (atividade participante) e o direito à apropriação (bem distinto do direito à propriedade) estão implicados no direito à cidade.

A partir da contextualização do direito à cidade, Lefebvre (2008, p. 113) define que somente o grupo vítima de segregação socioeconômica, ou, como sobredito, os grupos sociais precariamente incluídos, são capazes de pôr fim à segregação dirigida contra ele, ou seja, apenas este grupo “[...] pode contribuir decisivamente para reconstrução da centralidade destruída pela estratégia de segregação e reencontrada na forma ameaçadora de ‘centros de decisão’”.

Nas seções seguintes, concentram-se, exclusivamente, os resultados obtidos a partir das pesquisas realizadas nas comunidades Novo Brasil e Nossa Senhora do Carmo. Esta exploração favorece a compreensão das dinâmicas cotidianas, serviços, da inserção na cidade e das transformações que essas comunidades vivenciam.

Em entrevista com os líderes comunitários das ocupações Novo Brasil e Nossa Senhora do Carmo, foi possível discernir algumas questões acerca dos processos de ocupação e loteamento das áreas, caracterização dos serviços prestados pela Prefeitura Municipal de Benevides (PMB), reivindicações e as estratégias de superação dos moradores.

A Comunidade Novo Brasil

Na comunidade Novo Brasil, o processo de ocupação ocorreu pela manifestação inicial de moradores que habitavam as proximidades do que viria a ser a área da comunidade, ou que habitavam outros bairros benevidenses, mas trabalhavam em pequenas fábricas que existiam ao redor da ocupação. Este processo começou no ano 2000 e não ocorreu por meio de grupo organizado destinado à ocupação de terras ociosas.

A maioria dos habitantes entrevistados migrou dos municípios de Santa Izabel do Pará e Vigia em busca de um lote na comunidade Novo Brasil, seja no período da ocupação, seja através de compras mais recentes

Os recortes e a distribuição dos lotes ocorreram de maneira informal pelos primeiros ocupantes e, mesmo com as questões da titulação da terra e sem a garantia da permanência dos moradores, a maior parte dos lotes foi vendida para outras famílias. Esse movimento inicial de loteamento evoluiu ao longo do tempo. A Comunidade Novo Brasil foi moldada pelas dinâmicas locais e pela interação social dos moradores com o espaço.

A Comunidade não possui abastecimento de água encanada, mas conta com um projeto da PMB para a realização deste abastecimento. Na área há a disponibilidade de energia elétrica regular e a coleta de lixo fornecida pela PMB, que ocorre três vezes por semana. A ocupação não possui um sistema adequado de esgoto, característica comum em assentamentos precários, o que afeta diretamente a qualidade de vida dos habitantes.

Acerca da mobilidade dos moradores, uma das principais carências está na ausência do transporte público municipal, o qual não atende a comunidade e dificulta a locomoção ao centro de Benevides. Este não é um problema que existe no acesso à capital, Belém, ou a outros municípios, uma vez que há diversas linhas de transportes público e alternativo intermunicipais.

Para a reivindicação de serviços e solicitação de projetos perante a PMB, são realizadas reuniões comunitárias com a regularidade de alguns

meses e divulgadas via aplicativo de mensagens, ou diretamente em algumas residências. Essas reuniões ocorrem no espaço de uma das igrejas da comunidade devido à falta de um centro comunitário.

Dentre as principais reivindicações estão: construção de um centro comunitário para a realização de reuniões e de outras atividades sociais entre os moradores; continuidade da construção da Unidade Básica de Saúde – UBS; pavimentação das ruas; documentos formais que regularizem a posse de terra; sistema de esgotamento sanitário; e inauguração do sistema de abastecimento de água.

Comunidade Nossa Senhora do Carmo

A comunidade Nossa Senhora do Carmo está localizada mais próximo ao centro da cidade de Benevides, 1,5 km de distância, e encontra-se na zona do popularmente denominado “Trevo de Mosqueiro”, uma vez que, apenas nessa área, estão presentes três rodovias: a PA-391, de acesso à ilha de Mosqueiro; a BR-316, com acesso ao nordeste paraense e à capital Belém; e a PA-406, de acesso ao centro de Benevides.

A ocupação e o loteamento da comunidade Nossa Senhora do Carmo datam de 2006, e seu processo de ocupação se deu por meio de um movimento de luta por moradia que existia nos anos 2000, o qual acompanhava terras em estado de ociosidade e devolutas pertencentes à União. Em entrevista com o líder comunitário, foi possível compreender que a maior parte da área pertencia à PMB, que não manifestou qualquer ação para a retirada dos moradores. Contudo, uma pequena porção de terra ocupada, que ficava em contato com a BR-316, pertence a uma empresa particular e foi reivindicada em 2013, causando a retirada dos moradores.

A maior parte dos entrevistados é advinda do município de Belém, seguido por Marituba e Ananindeua, respectivamente. Verificou-se também que a maior parte dos entrevistados possui apenas o ensino fundamental, seja completo ou incompleto.

A comunidade Nossa Senhora do Carmo recebeu, no ano de 2022, a conclusão do projeto de abastecimento de água, que conta com uma caixa d'água própria que leva água encanada para todas as residências. Outro

serviço que a comunidade recebeu há mais tempo, 2013, foi o fornecimento de energia elétrica regular em todos os lotes. Porém, uma reclamação recorrente dos moradores, nas entrevistas, é referente à iluminação pública que não é feita corretamente, principalmente nas ruas mais afastadas na via principal.

Na ocupação não há UBS, escola de ensino básico ou creche e linha de ônibus. Entretanto, essas infraestruturas e serviços estão existentes na COHAB, localizada em frente à comunidade, no eixo da PA-406. Assim, tanto os moradores da COHAB quanto os moradores da Comunidade utilizam os mesmos serviços, por isso, ficou evidente durante as entrevistas que essas estruturas não são tidas como ausentes e tornam-se um fator positivo para os indivíduos. Além disso, existe a coleta regular de lixo, realizada três vezes por semana.

Na comunidade Nossa Senhora do Carmo, ao longo dos anos, sempre foram realizadas reuniões regulares, com um intervalo de meses, que contaram com a presença de alguns moradores, o líder comunitário e diversos integrantes da PMB. A comunidade possui uma associação registrada com CNPJ e entra em contato com a PMB através de ofícios com projetos para serem aprovados. Recentemente, essa associação foi contemplada pelo projeto do Governo Federal chamado “PAC – Favela” e, de acordo com o líder comunitário, este PAC garante a construção de infraestruturas básicas para a área.

Uma breve comparação entre as comunidades Novo Brasil e Nossa Senhora do Carmo

No caso das comunidades *lôcus* desta pesquisa, as residências possuem um perfil típico de assentamentos precários, pois se trata de casebres, com um ou dois cômodos, inseridos em lotes pequenos e de infraestrutura inadequada. Esta configuração dificilmente apresenta grandes variações, não apenas entre as comunidades benevidenses, mas também na RMB, pois é um padrão marcante em ocupações precárias. A figura 1 mostra, na parte superior (A), a comunidade Novo Brasil e, na parte inferior (B), a comunidade Nossa Senhora do Carmo.

Figura 1 – Benevides. Comunidades Novo Brasil e Nossa Senhora do Carmo. 2023



Fonte: Trabalho de campo (2023).

Apesar do quadro 2 evidenciar que as duas comunidades se encontram praticamente em equidade em relação aos serviços, ficou claro, durante a análise das entrevistas, que determinadas carências na comunidade Nossa Senhora do Carmo são vistas pelos moradores de forma amena, já que, como exposto anteriormente, esta ocupação está ligada aos mesmos serviços da COHAB, algo que não ocorre na comunidade Novo Brasil.

Quadro 2 – Novo Brasil e Nossa Senhora do Carmo. Comparação entre os serviços nas comunidades. 2023

SERVIÇOS	COMUNIDADE NOVO BRASIL	COMUNIDADE NOSSA SENHORADO CARMO
Abastecimento de Água	AUSENTE	PRESENTE
Fornecimento de Energia	PRESENTE	PRESENTE
Sistema de Esgoto	AUSENTE	AUSENTE
Pavimentação	AUSENTE	AUSENTE
UBS	AUSENTE	AUSENTE
Educação	PRESENTE	AUSENTE
Documento de propriedade	AUSENTE	AUSENTE
Transporte municipal	AUSENTE	PRESENTE
Cultura e Lazer	AUSENTE	AUSENTE

Fonte: Elaboração própria (2024).

Com a disparidade na distância das comunidades em relação ao centro de Benevides e com os problemas relatados sobre o transporte público pelos habitantes da Novo Brasil, o uso do solo dessa área evidencia uma estratégia relativa à grande quantidade de comércios e serviços criados pelos próprios moradores e utilizados para compras básicas. Além disso, cabe mencionar a frequência com a qual os entrevistados das duas ocupações acessam o centro urbano benevidense (quadro 3).

Quadro 3 – Novo Brasil e Nossa Senhora do Carmo. Frequência de deslocamento ao centro por semana. 2023

FREQUÊNCIA DE DESLOCAMENTO AO CENTRO POR SEMANA	ENTREVISTADOS DA COMUNIDADE NOVOBRASIL	ENTREVISTADOS DA COMUNIDADE NOSSA SENHORA DO CARMO
1 vez	5	2
2 a 3 vezes	2	6
4 a 5 vezes	-	1
6 a 7 vezes	14	12

Fonte: Elaboração própria (2024).

Uma das táticas mais comuns que ocorre, no caso da ausência do abastecimento de água, diz respeito à abertura de poços nos quintais. Muitas residências, inclusive, compartilham água com várias famílias para uso doméstico. Ainda em vista às infraestruturas autoconstruídas, existem as fossas que suprem a falta de um sistema de esgoto.

No lazer, as práticas são bastante limitadas e seriam quase inexistentes se as duas comunidades não dispusessem de dois pequenos campos de futebol. Atividades culturais e de recreação são bastante prejudicadas pela carência de centros comunitários nas áreas. A figura 2 mostra, do lado A, o campo da ocupação Nossa Senhora do Carmo e, do lado B, da Novo Brasil.

Figura 2 – Nossa Senhora do Carmo e Novo Brasil. Campos de futebol. 2023



Fonte: Elaboração própria (2024).

A criação de uma associação para a reivindicação de serviços mostra-se como uma estratégia consideravelmente relevante, pois potencializa a busca coletiva por melhorias na comunidade e evidencia, perante órgãos públicos, as necessidades dos moradores. Quanto às estratégias de saúde, os moradores da ocupação Novo Brasil recebem a visita mensal de agentes de saúde.

Ao analisar as táticas desses indivíduos que habitam as comunidades, principalmente se considerarmos estes como agentes produtores do espaço urbano, podemos perceber o protagonismo na tomada de decisões e na realização de pequenos projetos destinados às próprias residências, que fazem parte da transformação do espaço urbano.

As práticas de adaptação expostas são realizadas pelos moradores em decorrência dessas áreas consistirem em espaços desafiadores, caracterizados pela pobreza, que exigem políticas urgentes visando garantir melhores condições de vida. Além disso, as estratégias de superação exigem que os habitantes sejam capazes de produzir as infraestruturas mencionadas como poços, fossas, iluminação etc.

Considerações finais

O processo de produção de espaços de moradia no município de Benevides é resultado, sobretudo, de dinamismos metropolitanos que, historicamente, dispersaram grupos e indivíduos para habitarem municípios ao longo dos principais eixos de expansão urbana.

As comunidades estudadas podem ser caracterizadas como assentamentos precários, também classificadas pelo IBGE como Favelas e Comunidades Urbanas, tanto pelas infraestruturas precárias quanto pela carência de serviços públicos. As comunidades Novo Brasil e Nossa Senhora do Carmo, como visto, sofrem com ausências infraestruturais semelhantes, mesmo que em ambas haja alguns serviços importantes. Ainda assim, os residentes adotam diversas estratégias de adaptação às condições de vidas para lidar com as dificuldades relacionadas à moradia. Essas táticas puderam ser observadas em várias situações, tanto a partir das entrevistas quanto da observação da paisagem.

Na Comunidade Novo Brasil, nota-se a ausência do abastecimento de água encanada, de sistema de esgoto e de pavimentação. O fornecimento de energia existe, assim como a coleta de resíduos. Além desses serviços, destaca-se a presença de uma instituição municipal de ensino básico, juntamente com um ônibus escolar.

A comunidade Nossa Senhora do Carmo foi beneficiada com o fornecimento regular de energia elétrica em todos os lotes. Na área não há um centro de saúde ou educacional, nem uma linha de ônibus. Porém, durante as entrevistas, ficou claro que a ausência dessas estruturas não é vista como um problema, já que esses serviços estão presentes na COHAB em frente à ocupação.

Quando se trata das reivindicações e do acesso aos serviços, é importante entender que obter determinadas infraestruturas para as comunidades não quer dizer automaticamente o pleno direito à cidade para os residentes. Em vez disso, esse direito é alcançado por meio de uma variedade de simbolismos da cidadania e está para além de demandas específicas, da disponibilidade de serviços e de uma infraestrutura adequada. O direito à cidade compreende o acesso aos espaços públicos e, principalmente, oportunidades para participação ativa na vida urbana.

Quando o ser humano molda seu espaço, ele também molda sua percepção e aspiração de consumir e vivenciar a vida urbana. Esses desejos muitas vezes entram em conflito com as lógicas capitalistas, mas não deixam de representar os direitos fundamentais dos indivíduos à socialização e à cidade. Na verdade, a reprodução da vida e dos desejos vai além das necessidades materiais, centrando-se principalmente nas interações urbanas cotidianas e na vivência da cidade.

Referências

ALVES, G. A. A mobilidade/imobilidade na produção do espaço metropolitano. *In*: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (Org.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011. p. 109-122.

BAHIANA, L. Agentes modeladores e uso do solo urbano. *In*: Encontro Nacional dos Geógrafos, 1978, Fortaleza. **Anais...** Rio de Janeiro: AGB, 1978, p. 53-62.

BENEVIDES. **Lei municipal nº 1.031/06**, de 11 de outubro de 2006. Dispõe sobre o ordenamento territorial do município de Benevides, e dá outras providências, 2006. Disponível em: https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNPU/RedeAvaliacao/Benevides_PlanoDiretorPA. Acesso em: 11 nov. 2022.

CAPEL, H. Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español. **Revista de Geografía**. Barcelona, v. 8, nº 1, p. 19-56, 1974.

CARDOSO, A. L. Assentamentos precários no Brasil: discutindo conceitos. In: MORAIS, M. P.; KRAUSE, C.; LIMA, V. C. (editores). **Caracterização e tipologia de assentamentos precários**: estudos de caso brasileiros. Brasília: Ipea, 2016. p. 29-52. Disponível em: <https://repositorio.ipea.gov.br/entities/book/bcaa6b2b-5501-4efc-af8f-9465defdc8f4>. Acesso em: 10 dez. 2022.

CASTRO, C. J. N. **O transporte público enquanto dimensão do processo de Metropolização de Belém**. 338p. Tese (Doutorado em Geografia), Programa de Pós- Graduação em Geografia, Universidade Federal do Pará (PPGEO/UFGPA), Belém, 2020. Disponível em: <https://repositorio.ufpa.br/jspui/handle/2011/1531>. Acesso em: 10 nov. 2022.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

FORM, W. The place of the social structure in the determination of land use: some implications for a theory of urban ecology. In: PACIONE, M. **The city**: Land use, structure, and change in the Western city. London: Routledge, 2002. p. 83-92.

HARVEY, D. **Cidades rebeldes**: Do direito à cidade à revolução urbana. São Paulo: MartinsFontes, 2014.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico Brasileiro**. Rio de Janeiro: IBGE, 2010.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Aglomerados subnormais**: primeiros resultados. Rio de Janeiro: IBGE, 2011.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **IBGE Cidades [online]**. 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pa/benevides/panorama>. Acesso em: 9 nov. 2022

LEFEBVRE, H. **O Direito à Cidade**. 5. ed. São Paulo: Centauro, 2008.

MARTINS, J S. **Exclusão social e a nova desigualdade**. São Paulo: Paulus, 1997.

MENDES, L. A. S. A geografia-histórica da Região Metropolitana de Belém. **Revista Espacialidades [online]**, v. 14, n. 1, p. 10-39, 2018. Disponível em: <https://periodicos.ufrn.br/espacialidades/article/view/17798>. Acesso em: 9 nov. 2022

MINAYO, M. C. S. O desafio da pesquisa social. In: MINAYO, M. C. S. (Org.). **Pesquisa social: teoria, método e criatividade**. 26. ed. Petrópolis: Vozes, 2007a. p. 9-29.

MINAYO, M. C. S. Trabalho de campo: contexto de observação, interação e descoberta. In: MINAYO, M. C. S. (Org.). **Pesquisa social: teoria, método e criatividade**. 26. ed. Petrópolis: Vozes, 2007b. p. 61-77.

MOURA, R.; FIRKOWSKI, O. L. Metrôpoles e regiões metropolitanas: o que isso tem em comum? In: IX Encontro Nacional da ANPUR, 2001, Rio de Janeiro. **Anais...** Rio de Janeiro: ANPUR, 2001. p. 105-114.

PINHEIRO, A.; PONTE, J.; VALENTE, A.; LIMA, A.; PINHEIRO, P. Assentamentos precários na Região Metropolitana de Belém: baixadas e ocupações. In: MORAIS, M. P.; KRAUSE, C.; LIMA, V. C. (editores). **Caracterização e tipologia de assentamentos precários: estudos de caso brasileiros**. Brasília: Ipea, 2016. p. 189-248. Disponível em: <https://repositorio.ipea.gov.br/entities/book/bcaa6b2b-5501-4efc-af8f-9465def-dc8f4>. Acesso em: 10 dez. 2022.

SANTOS, M. **Espaço e método**. 5. ed. São Paulo: Edusp, 2008.

12. DIRETO À CIDADE E JUSTIÇA ESPACIAL NAS OCUPAÇÕES PRECÁRIAS DE SANTA BÁRBARA DO PARÁ: UM ESTUDO DE CASO NA COMUNIDADE DO JUQUILÂNDIA⁴⁸

**Leandro Maciel Sarrazin da Rosa
Willame de Oliveira Ribeiro**

Introdução

Com uma sociedade marcada pela desigualdade socioeconômica, o Brasil é um país no qual sua população sofre com diversos problemas sociais, dentre eles o da habitação. Conforme Cardoso (2016), esta dinâmica é fruto da insuficiência tanto do mercado quanto do Estado e suas políticas públicas. A solução encontrada pela população tem sido, em muitos casos, a autoconstrução de moradias, ocupando espaços os quais não possuem a infraestrutura necessária, seja do ponto de vista estrutural, econômica ou ambiental (Cardoso, 2016).

Esse processo evidencia uma reivindicação da população em utilizar, além também de produzir, os espaços dentro das cidades brasileiras, ou, nos termos de Lefebvre (2001), seu direito à cidade. Outrossim, é uma busca por condições mais justas de se viver, possuindo também essa justiça um caráter espacial, pois, através da produção de espaços pela e para a população menos favorecida, se poderá alcançar justiça espacial, consoante Soja (2014).

De acordo com Brasil (2007), o município de Santa Bárbara do Pará, pertencente a cidade-região de Belém (Ribeiro, 2021), também apresenta os fatos há pouco citados como realidades, possuindo a totalidade de sua população habitando em domicílios em assentamentos precários. Desta maneira, a área urbana de Santa Bárbara configura-se a partir da predominância de assentamentos precários, com a marginalização de boa parte da população. Compreendendo Santa Bárbara do Pará

⁴⁸ Resultados de pesquisa de iniciação científica desenvolvida com o apoio da Universidade do Estado do Pará – UEPA.

enquanto um município marcado por diversos tipos de precariedade, no que tange, sobretudo, à questão das ocupações, os questionamentos que nortearam essa pesquisa são: Quais os espaços de ocupações precárias em Santa Bárbara, os agentes articulados em sua produção e as características desses espaços de moradia? Quais as implicações da inserção de Santa Bárbara no espaço metropolitano de Belém sobre a produção de ocupações? Quais as repercussões da produção desses espaços sob a perspectiva do direito à cidade e da justiça espacial?

Esse estudo teve por objetivo geral analisar a produção de ocupações precárias em Santa Bárbara do Pará e seus desdobramentos em termos de justiça espacial e direito à cidade. Mais especificamente, objetivou-se: verificar os espaços de ocupações precárias em Santa Bárbara, os agentes articulados em sua produção e as características desses espaços de moradia; entender as implicações da inserção de Santa Bárbara na cidade-região de Belém sobre a produção de ocupações; compreender as repercussões da produção desses espaços sob a perspectiva do direito à cidade e da justiça espacial.

Além desse tópico introdutório, constam neste trabalho outras cinco partes. A primeira dedica-se a apresentar os procedimentos metodológicos realizados. A segunda volta-se à discussão sobre Santa Bárbara do Pará, apresentando suas características gerais e relações no espaço metropolitano de Belém, traçando diálogos com autores e informações pertinentes a tal debate. A terceira aborda a produção de ocupações precárias no espaço urbano de Santa Bárbara, particularmente a Comunidade de Juquilândia. A quarta parte traça uma relação entre essa Comunidade com as discussões sobre o direito à cidade e a justiça espacial. Por fim, a quinta seção, que também conclui este trabalho, sintetiza a dinâmica de produção de ocupações precárias, direito à cidade e justiça espacial em Santa Bárbara do Pará.

Procedimentos metodológicos

A pesquisa teve uma natureza qualitativa e utilizou-se de estudo de caso, o qual, conforme Gil, “é caracterizado pelo estudo profundo e

exaustivo de um ou de poucos objetos, de maneira a permitir o seu conhecimento amplo e detalhado” (Gil, 2008, p. 57-58). Para tanto, escolheu-se a Comunidade do Juquilândia como *lôcus* da investigação e seus moradores como sujeitos da pesquisa.

Quanto aos procedimentos metodológicos, fez-se inicialmente um levantamento bibliográfico, com a busca dos principais estudos pertinentes à fundamentação teórica da pesquisa (Marconi; Lakatos, 2003). O quadro 1 apresenta os autores e obras utilizados, conforme suas temáticas.

Quadro 1 - Principais conceitos, autores e obras utilizados na pesquisa. 2025

Temática	Autor	Obra	Tipo
Produção do Espaço/ Espaço Urbano/ Agentes	Corrêa (1995)	<i>O espaço urbano</i>	Livro
	Santos (2006)	<i>A natureza do espaço</i>	Livro
Urbanização Regional Policêntrica/ Cidade-região	Soja (2013)	<i>Para além de postmetropolis</i>	Artigo
	Magalhães (2008)	<i>Da metrópole à cidade-região: na direção de um novo arranjo espacial metropolitano?</i>	Artigo
	Ribeiro (2018)	<i>Dispersão metropolitana e novas formas urbano-regionais: uma proposta para o reconhecimento e a delimitação da cidade-região de Belém</i>	Artigo
	Ribeiro (2021)	<i>Urbanização regional policêntrica e cidade-região</i>	Artigo
Assentamentos Precários/ Ocupações	Brasil (2007)	<i>Assentamentos precários no Brasil urbano</i>	Livro
	Cardoso (2016)	<i>Assentamentos precários no Brasil: discutindo conceitos</i>	Capítulo de Livro
Direito à Cidade/ Justiça Espacial	Soja (2014)	<i>En busca de la justicia espacial</i>	Livro
	Lefebvre (2001)	<i>O direito à cidade</i>	Livro

Fonte: Elaboração própria (2025).

Em seguida, realizou-se um levantamento documental sobre as ocupações surgidas recentemente no município de Santa Bárbara. A procura por registros foi realizada na Prefeitura Municipal de Santa Bárbara

do Pará, da qual infelizmente não tivemos retorno. Também se utilizou das bases digitais de dados, especialmente aquelas disponibilizadas pelo IBGE, tanto no que se refere a dados dos Censos Demográficos Brasileiros quanto aos dados relativos às Favelas e Comunidades Urbanas⁴⁹ de Santa Bárbara do Pará.

O terceiro momento foi reservado para a realização de trabalhos de campo de caráter exploratório em ocupações precárias, com o objetivo de coletar dados por meio da observação dirigida, colher informações para subsidiar a elaboração de mapas e instrumentos de coleta de dados em campo, tais como questionários e roteiros de entrevistas. Os trabalhos de campo foram realizados em ocupações recentes, com aproximadamente 20 anos de existência, presentes no espaço urbano de Santa Bárbara do Pará.

Posteriormente, desenvolveu-se estudos empíricos utilizando, como instrumentos metodológicos, levantamentos fotográficos e entrevistas semiestruturadas com moradores de uma ocupação em Santa Bárbara, visando o colhimento de depoimentos e histórias de vida de alguns sujeitos produtores do espaço, no sentido de nos aproximar da condição social destes sujeitos e da realidade espacial configurada.

Santa Bárbara do Pará no contexto da cidade-região de Belém

As grandes cidades possuem papéis centrais consolidados na realidade urbano-regional brasileira, conforme aponta Carlos (2007). Neste sentido, mesmo com atuais metamorfoses vivenciadas no Brasil, as metrópoles ainda são os principais centros a influenciar outras cidades, em diferentes aspectos da sociedade. Todavia, Magalhães (2008) identifica dificuldades em interpretar determinados espaços urbanos complexos a partir da concepção de metrópole. Alguns espaços metropolizados teriam alcançado complexidades que os teriam levado a outra fase da urbanização, tornando-se pós-metrópoles (Magalhães, 2008).

⁴⁹ A partir de 2024, o IBGE passou a usar a nomenclatura Favelas e Comunidades Urbanas (IBGE, 2024). Os dados aqui utilizados são do período em que a denominação era Aglomerados Subnormais, todavia, considerando que a mudança foi apenas na nomenclatura e não na natureza do dado, optou-se pela utilização da nova denominação.

Para Magalhães (2008), visto que a metrópole fordista-keynesiana entrou em crise na década de 1960, houve a necessidade de uma reestruturação, a qual culminou em uma nova crise causada pela reestruturação e no surgimento e avanço de um novo modelo político-econômico, o neoliberalismo. A partir de organizações mais flexíveis das cadeias de produção, constituiu-se uma nova forma urbana pós-metropolitana, caracterizada tanto pelo Estado neoliberal quanto pela indústria pós-fordista (Magalhães, 2008).

A procura das indústrias por espaços mais distantes do núcleo urbano, conforme Magalhães (2008), permitiu com que antigas centralidades outrora componentes de espaços urbanos distintos compusessem agora um único espaço-cidade, que é a cidade-região. Sobre a formação das cidades na contemporaneidade, Soja (2013) identifica que algumas delas adentraram um novo processo, diferente da metropolização. Para o autor,

Numa reviravolta quase oximorônica, o subúrbio está sendo crescentemente urbanizado enquanto a metrópole monocêntrica moderna se metamorfoseia em uma cidade regional policêntrica, abrangendo uma rede amplamente distribuída de aglomerações de variados tamanhos – uma nova geografia urbana (Soja, 2013, p. 154).

Dessa maneira, os antigos centros urbanos estão passando por uma diminuição de suas densidades e os espaços suburbanos estão se tornando cada vez mais densos a partir da ocupação de espaços vazios, tornando-se heterogêneos e assemelhando-se ao tradicional centro da cidade. Isso permite que não só a cidade tenha mais de um centro, ainda que haja um centro principal, mas também que áreas centrais se formem sem necessariamente comporem a mesma malha urbana (Soja, 2013).

Em suas análises sobre a cidade de Belém, Ribeiro (2018) identifica que as relações em seu espaço geográfico alcançaram uma amplitude regional. Nas três últimas décadas, sua dispersão continuou a se intensificar, alcançando mais municípios a partir de um processo de urbanização regional policêntrica e uma forma de cidade-região, conforme o autor.

Além da dispersão urbana, ele reconhece outros processos socioespaciais que demarcam essa nova urbanização da capital paraense a partir: da diversidade de renda expressa nos assentamentos dos grupos sociais nas áreas dispersas; dos novos espaços de consumo; das novas periferias proporcionadas pela ampliação da escala de dispersão; do fortalecimento de outras centralidades e diversificação nos sentidos dos fluxos (Ribeiro, 2021).

Ribeiro (2018) estabelece um recorte da cidade-região de Belém, no qual emergem dois espaços distintos e interligados, denominados de espaço metropolitano e entorno metropolitano, sendo o primeiro concebido como

um espaço mais denso e moderno, com uma maior força do meio técnico-científico- informacional; e para o entorno metropolitano, um espaço menos denso e com menor expressão desse novo meio geográfico e de seus conteúdos associados ao processo de globalização (Ribeiro, 2018, p.149).

Dessa maneira, Ribeiro (2018) define os municípios de Belém, Ananindeua, Marituba e Benevides como integrantes do espaço metropolitano, enquanto os municípios que compõe o entorno metropolitano seriam Barcarena, Santo Antônio do Tauá, Santa Izabel do Pará, Castanhal, Vigia e Santa Bárbara do Pará.

Localizado no Nordeste paraense, Santa Bárbara do Pará (mapa 1) é um dos mais recentes da cidade-região de Belém. Sua principal rodovia é a PA-391, a qual liga a BR-316 à ilha de Mosqueiro e passa pelo município. Outra rodovia também importante é a PA-408, ligando o centro da cidade com vilarejos santa-barbarenses mais distantes, como Genipaúba e São Paulo das Pedrinhas.

LEGENDA

- Av. Principais
- Aruamento
- Hidrografia
- Estado do Pará
- Municípios RMB
- Estado do Pará
- Município de Santa Bárbara do Para

Fonte: Elaboração própria (2021).

Mendes (2018) descreve que a abertura da rodovia PA-391 funcionou como um atrativo para a instalação de população carente no então distrito de Araci (município de Santa Izabel do Pará) e depois distrito de Santa Bárbara (município de Benevides), tornando-se via de acesso à ilha de Mosqueiro e crescendo, seja no seu território, seja na sua população. Após o asfaltamento da rodovia, foi criado o município de Santa Bárbara do Pará pela lei estadual nº 5693, de 13 de dezembro de 1991 (Pará, 1991).

Em seus estudos sobre o reconhecimento e a delimitação da cidade-região de Belém, Ribeiro (2018) classificou Santa Bárbara do Pará como pertencente ao Entorno Metropolitano de Belém. Para tanto, o autor observou o Deslocamento Populacional Temporário, seja diário, semanal ou mensal, entre a moradia e o local de trabalho ou de estudo, a partir da quantidade de pessoas que se deslocam e a intensidade desta ação, através dos dados do Censo Demográfico de 2010. O quadro 2

mostra o Índice de Intensidade de Deslocamento Temporário (I.I.D.T.)⁵⁰ realizado por santa-barbarenses com destino a Belém.

Quadro 2 - Deslocamentos temporários de pessoas por motivo de trabalho e estudo saídos de Santa Bárbara com destino a Belém/PA em 2010

Motivo	População de Santa Bárbara	Deslocamento de pessoas	I.I.D.T.
Trabalho	17.141	761	44
Estudo	17.141	166	9,6

Fonte: Elaboração própria a partir de IBGE (2010).

O quadro 2 demonstra que, com relação ao deslocamento de pessoas por motivo de trabalho em direção a Belém, Santa Bárbara do Pará apresentou o quantitativo de 761 pessoas. Quando dividido por sua população total, o I.I.D.T.T. atinge o valor de 44. Por meio desta avaliação, Ribeiro (2018) constatou que Santa Bárbara é o quarto município com maior intensidade. A partir deste processo, o referido autor entende Santa Bárbara como pertencente ao entorno metropolitano por ter com Belém uma forte articulação, percebida em suas interações espaciais.

Com relação ao deslocamento de pessoas por motivo de estudo em direção a Belém, Santa Bárbara do Pará não consta em seu estudo, uma vez que Ribeiro (2018) buscava as interações mais significativas e, por isso, considerou apenas municípios com no mínimo 200 pessoas realizando o deslocamento. No entanto, a partir dos dados do Censo Demográfico de 2010, pode-se obter o I.I.D.T.E. Neste sentido, Santa Bárbara apresentou o quantitativo de 166 pessoas realizando tal deslocamento que, ao ser dividido por sua população total, gera o valor de 9,6, como apresenta o quadro 2.

Esses elementos demonstram sua conexão com a capital paraense e sua integração enquanto município pertencente ao entorno metropolitano. Todavia, eles também denotam certa precariedade de vida, uma vez que indicam deslocamentos cansativos para a realização das atividades apresentadas. A precariedade pode ser também identificada a partir de componentes do espaço geográfico, como espaços de moradia onde o direito à habitação não é alcançado de modo digno.

⁵⁰ Índice obtido através da divisão do número de pessoas que realizaram o deslocamento pela população total do município de origem em 2010, multiplicado por 1000.

Os espaços de ocupações precárias em Santa Bárbara do Pará: agentes, processos e formas

Em sua análise, Santos (2006, p. 39) compreende que o espaço geográfico é “um conjunto indissociável, solidário e também contraditório, de sistemas de objetos e sistemas de ações, não considerados isoladamente, mas como o quadro único no qual a história se dá”. Para ele, o espaço é composto por diversos objetos conectados entre si, produzidos pelo ser humano ou resultados da natureza. Os sistemas de ações também são integrantes do espaço, porque toda ação acontece devido a necessidades que modificam a realidade. Para o referido autor, o espaço sofre a intervenção da sociedade por meio da técnica, que transforma a natureza em recurso. Dessa forma, a produção do espaço se dá de forma dinâmica e complexa, por meio da diversidade de relações, reunindo ações da sociedade que o criam e recriam conforme seus interesses (Santos, 2006).

Corrêa (1995) compreende o espaço urbano como um conjunto de diversos usos da terra que estão justapostos entre si e organizam especialmente a cidade, sendo fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, assim como um conjunto de símbolos e campos de lutas. Para ele, “tais usos definem atividades comerciais, de serviços e de gestão, áreas industriais, áreas residenciais distintas em termos de forma e conteúdo social, de lazer e, entre outras, aquelas de reserva para futura expansão” (Corrêa, 1995, p. 7). O autor identifica cinco agentes modeladores do espaço urbano, que são: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado capitalista e os grupos sociais excluídos, compreendidos neste trabalho como grupos sociais precariamente incluídos.

No âmbito urbano, a formação de localizações que possuam características de precariedade ocorre devido a diferenças sociais no acesso aos serviços e bens. Sobre isso, Cardoso (2016) pondera que:

Os mecanismos formais de acesso à terra e à moradia, seja pela via do mercado, seja pela via das políticas públicas, sempre foram insuficientes, atendendo, quando muito, apenas

parte das necessidades reais da população e usualmente por meio de soluções habitacionais de baixa qualidade e com um escasso grau de acesso e de integração à infraestrutura e aos equipamentos urbanos (Cardoso, 2016, p. 29).

Desse modo, Cardoso (2016) evidencia que as atuações tanto do Estado quanto do setor privado não solucionam a problemática do acesso à moradia de qualidade no Brasil. Em meio a essa situação, resta à população realizar suas próprias construções, produzidas em espaços que não possuem a devida infraestrutura (Cardoso, 2016).

O município de Santa Bárbara do Pará possui disparidades socioeconômicas que se refletem nas condições de moradia de sua população. Brasil (2007) aponta para diversas dificuldades relativas às questões habitacionais, dentre elas a heterogeneidade das ocupações, grande empecilho à realização de estudos que possibilitem a compreensão da realidade dos assentamentos precários. O quadro 3 apresenta, em porcentagem, o quantitativo de domicílios e pessoas que se encontravam, em 2000, em assentamentos precários no espaço metropolitano de Belém.

Quadro 3 - Espaço metropolitano de Belém. Domicílios e pessoas em assentamentos precários em porcentagem. 2000

Município	Domicílios em Assentamentos Precários	Pessoas em Assentamentos Precários
Ananindeua	44,34 %	44,33 %
Belém	49,69 %	51,49 %
Benevides	73,29 %	73,73 %
Marituba	77,04 %	76,30 %
Santa Bárbara do Pará	100 %	100 %

Fonte: Elaboração própria a partir de Brasil (2007).

No quadro 3, a porcentagem do quantitativo de domicílios e pessoas em assentamentos precários está, em ordem crescente, nos municípios de Ananindeua, Belém, Benevides, Marituba e Santa Bárbara. Destes, há um destaque para Santa Bárbara que possuía a totalidade de seus domicílios e habitantes vivendo em condições de precariedade. Brasil (2007, p. 62) diz que

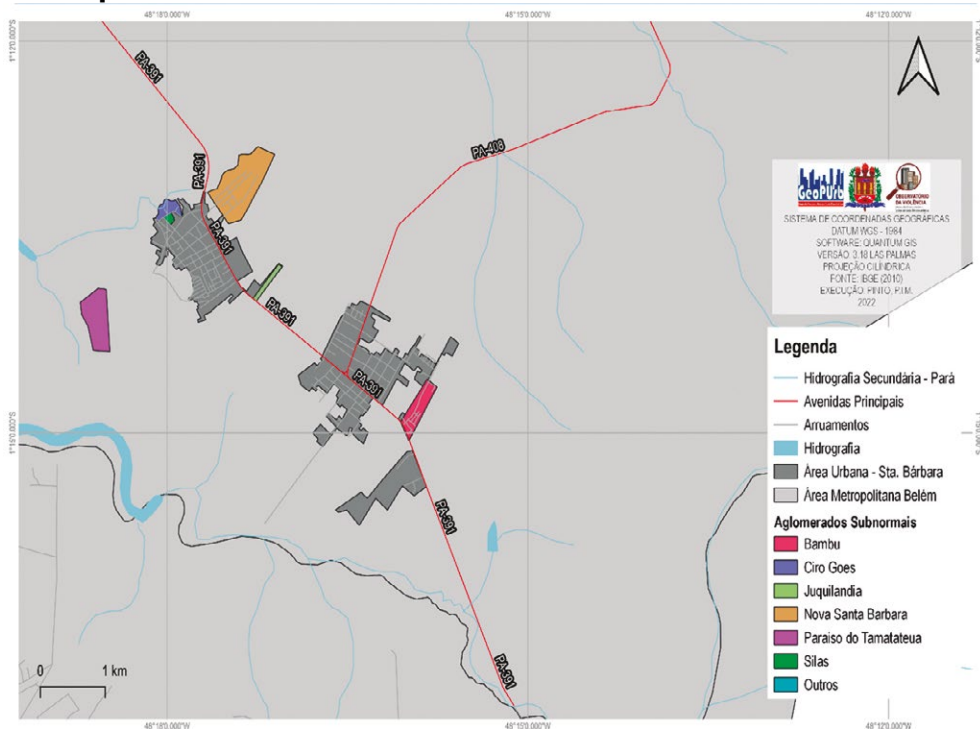
os municípios de Benevides, Marituba e Santa Bárbara do Pará detinham a mais alta concentração de assentamentos precários, porém com um contingente menor em termos populacionais. A vasta maioria dos domicílios localizados em áreas urbanas nestes três municípios apresentava características habitacionais e socioeconômicas muito precárias. [...] No caso de Santa Bárbara do Pará, havia somente 3 setores censitários urbanos no município e todos eles foram classificados como precários. Estes setores congregavam 800 domicílios onde residiam cerca de 4 mil pessoas.

Assim, o município de Santa Bárbara configura-se a partir da predominância de assentamentos precários, com a marginalização de boa parte da população. Através dos dados do Censo de 2010, é possível espacializar as Favelas e Comunidades Urbanas no município, esforço este representado no mapa 2.

Esses espaços estão localizados às margens da PA-391, também chamada de Rodovia Augusto Meira Filho. O espaço urbano de Santa Bárbara possui 7 Favelas ou Comunidades Urbanas. Destas, 5 estão no centro principal: Paraíso do Tamatateua, Silas, Ciro Goes, Nova Santa Bárbara e Juquilândia. Já em Pau D'arco, apenas Bambu e o denominado "Outros" pelo IBGE. Com exceção do Paraíso do Tamatateua e Outros, o restante das Favelas ou Comunidades Urbanas estão às margens das áreas centrais de Santa Bárbara.

Na busca pelas características desses espaços de moradia em Santa Bárbara do Pará, como eles se apresentam do ponto de vista do direito à cidade e da justiça espacial, bem como suas articulações com os espaços centrais da metrópole, foram realizados trabalhos de campo de caráter exploratório na Comunidade do Juquilândia. Neles, coletaram-se dados por meio de observações dirigidas, realizaram-se levantamentos fotográficos e foram colhidas informações através de entrevistas com seus moradores.

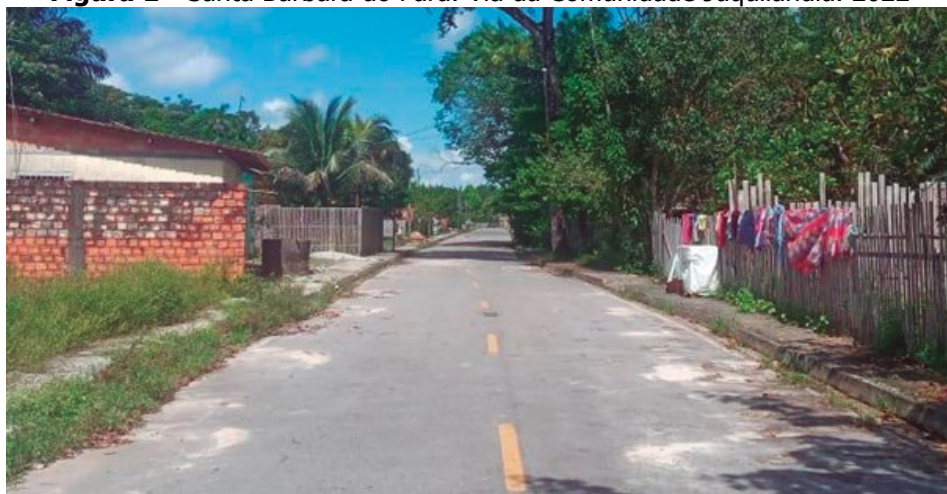
Mapa 2 - Santa Bárbara do Pará. Favelas ou Comunidades Urbanas. 2010



Fonte: Elaboração própria a partir do IBGE (2010).

A Comunidade dispõe de uma única entrada, uma vez que possui apenas uma rua. Nela, encontra-se um portão colocado por iniciativa dos próprios moradores. Ao chegar em Juquilândia, pensa-se que ela não possui pavimentação. Contudo, ao adentrar na ocupação e realizar uma leve conversão a esquerda e à direita, percebe-se que a via foi asfaltada, conforme registrado na figura 1.

Figura 1 - Santa Bárbara do Pará. Via da Comunidade Juquilândia. 2022



Fonte: Trabalho de campo (2022).

A pavimentação da via apresentada na figura 1, de acordo com o relato dos moradores, foi realizada pelo governo do estado nos meses anteriores às eleições municipais de 2020. Ela possui iluminação pública, com postes e lâmpadas. Conforme os moradores, a comunidade teve início há 20 anos. Inicialmente, era uma ocupação social organizada pelos próprios moradores, composta por aproximadamente oitenta famílias. Após uma perda judicial, houve uma negociação com a antiga detentora do terreno para que as famílias não fossem despejadas. Assim, a propriedade foi loteada e cada morador comprou os terrenos de suas residências. O nome da Comunidade é uma referência ao nome da antiga proprietária das terras, conhecida como dona Juci. A maioria dos moradores entrevistados relataram que antes de morarem em Juquilândia, moravam em outras partes de Santa Bárbara ou em Belém.

Atualmente, a atuação coletiva dos moradores, conforme os entrevistados, está enfraquecida. Alguns relataram que a comunidade não possui associação de moradores, enquanto outros informaram haver uma liderança comunitária, com a qual não foi possível realizar entrevista, mas que não é moradora da comunidade, sendo residente do distrito de Mosqueiro. No passado, a articulação dos moradores demonstrou ser maior, quando a busca por condições mais justas e direitos era mais pre-

sente, fatores que trazem reflexões sobre o direito à cidade e a justiça espacial e as condições de vida de seus moradores na contemporaneidade.

Direito à cidade e justiça espacial na Comunidade do Juquilândia

Fruto de uma ocupação social, a comunidade do Juquilândia nasceu a partir da busca principalmente de moradores da cidade-região de Belém por espaços onde pudessem viver de maneira mais digna. Dessa forma, é possível relacionar a ação dos habitantes de Juquilândia com a luta pelo direito à cidade, uma vez que este impulsiona e motiva os movimentos populares a se organizarem na busca da efetivação de seus direitos sociais. Do mesmo modo, é uma procura também por justiça, pois se reivindica a diminuição de desigualdades, que podem ser identificadas a partir dos elementos do espaço e da ação ou inércia (também uma ação) de seus agentes produtores.

Nesse sentido, as condições da via da comunidade chamam atenção, pois parte dela possui pavimentação, enquanto outras não possuem. A figura 2 retrata o final da via, demonstrando partes da via com e sem asfaltamento. Segundo os entrevistados, essa situação ocorre devido disputas políticas, que geraram um desentendimento entre prefeitura e governo do estado quanto à obra, o que levou o início e o final da via a não receberem esse serviço.

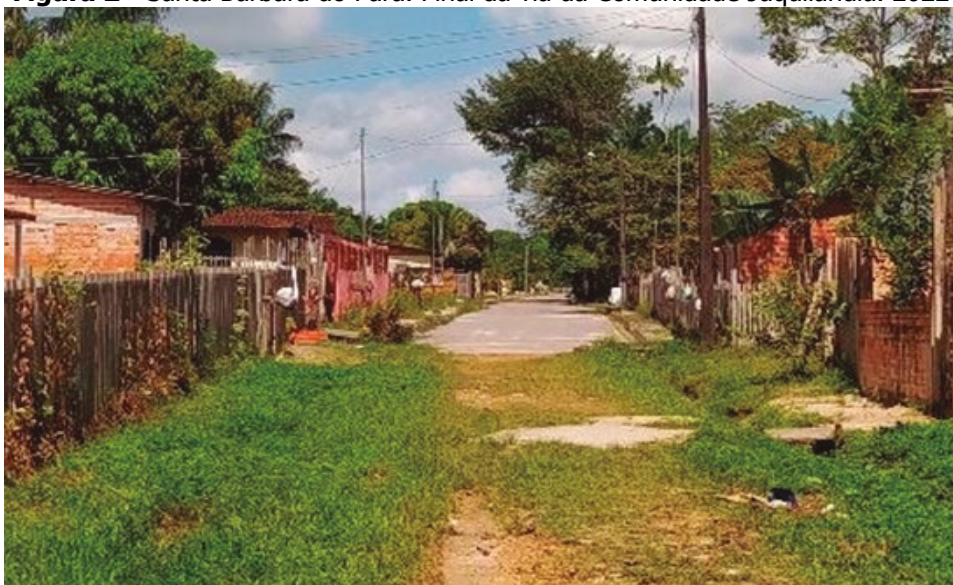
Percebe-se que a pavimentação e calçamento dessa via revela uma injustiça espacial dentro da Comunidade, com uma diferenciação entre os próprios moradores, resultante da ação e inação do Estado. Não somente isso. Quando se compara a realidade de Juquilândia com outros espaços da cidade de Belém, essa injustiça fica mais latente, pois há espaços na metrópole paraense que recebem tal serviço de modo mais efetivo, além de possuírem uma manutenção constante, seja realizada pelo Estado, seja por agentes imobiliários.

De certo, ultrapassar tais desigualdades não significa uma tentativa de homogeneizar o espaço, ou pelo menos sua dimensão social. Soja (2014, p. 112) pondera que “nenhum processo social ocorre de forma uniforme no espaço”, de modo que as produções de diversos espaços serão diferentes conforme suas particularidades, bem como os interesses,

afinal, “o que fazemos raramente será distribuído, se é que alguma vez será, de forma uniforme ou aleatória pelo espaço” (Soja, 2014, p. 113). Assim, para o autor, sempre haverá um grau de dessemelhança no espaço geográfico produzido pela sociedade.

Todavia, há diferenças que não devem ser naturalizadas. Assim, não se pode negar que há uma negligência do Estado, nesse caso, da esfera municipal, mas também uma insuficiência do próprio sistema capitalista, que resulta em condições desiguais de renda e produz espaços com condições superiores de infraestrutura e outros com carências de serviços básicos.

Figura 2 - Santa Bárbara do Pará. Final da via da Comunidade Juquilândia. 2022



Fonte: Trabalho de campo (2022).

Por meio das informações contidas no gráfico 1, verifica-se que 37% das residências são de alvenaria com revestimento. As casas que são de alvenaria sem revestimento externo ou de revestimento parcial (com destaque principalmente para o revestimento da parede externa de frente para a rua) compõem 54% das moradias da comunidade. As casas de madeira representam 9% das residências do Juquilândia, que, somadas as de alvenaria sem revestimento ou de alvenaria sem revestimento externo ou de revestimento parcial, atingem um total de 63%.

Gráfico 1. Santa Bárbara. Estrutura das moradias da Comunidade Juquilândia. 2023



Fonte: Elaboração própria a partir de trabalho de campo (2022).

Dessa forma, percebe-se que a comunidade possui condições desiguais de renda, estando a maior parte dela morando em habitações precárias não concluídas. Não se pode esquecer que o sistema capitalista favorece o aprofundamento de desigualdades, como a de renda, de terras, de estudo, de habitação, dentre outros, sendo assim um intensificador de injustiças espaciais. Soja (2014, p. 143) expõe que

A produção do espaço, e especialmente do espaço urbanizado, tem sido crucial para a própria sobrevivência do capitalismo, pelo menos desde a segunda metade do século XIX, quando uma explosão de descontentamento e frustração irrompeu nas cidades do mundo inteiro devido às injustiças socioespaciais existentes. Em todos os momentos de sua história, mas especialmente em tempos de crise, o capitalismo industrial urbano trava uma luta fundamental pela geografia, pela manutenção de sua capacidade de moldar o espaço para atender às suas necessidades imediatas. [...] Essa luta gira em torno da disputa pelo espaço urbanizado entre aqueles que buscam continuar seu enriquecimento e a luta dos desfavorecidos para obter maior controle sobre como o espaço é socialmente produzido, a fim de criar transformações mais amplas que atendam melhor às suas necessidades básicas.

Sendo assim, o modo como se produz o espaço e o que nele se produz, em especial nas cidades, é utilizado pelas classes burguesas de forma que garanta suas demandas, proporcionando-lhes maior acumulação de capital, estando as classes mais pobres negligenciadas nesse processo. Ocorre então uma disputa entre os menos favorecidos, alvoroçados pelas injustiças socioespaciais e desejosos por mudanças que atendam suas necessidades básicas, e as classes dominantes pela produção do espaço e seus propósitos (Soja, 2014).

Na busca pela compreensão da articulação dos residentes da Comunidade Juquilândia com as áreas de concentração de serviços do município de Santa Bárbara e dos demais municípios da cidade-região de Belém, durante as entrevistas foi questionado quais motivos levam os moradores a se deslocar até esses espaços. Além disso, perguntou-se sobre para onde eles se deslocavam quando buscavam alguns serviços. O quadro 4 demonstra a localização onde os entrevistados encontravam esses serviços. Vale ressaltar também que a localização da Comunidade do Juquilândia favorece seus moradores, pois está entre as duas áreas centrais de Santa Bárbara.

Quadro 4 - Santa Bárbara. Localização de serviços buscados por moradores da Comunidade Juquilândia. 2022

Serviços	Localização			
	Juquilândia	Pau D'Arco	Centro principal	Outros municípios
Creches			X	
Escolas		X	X	
Hospitais			X	X
Postos de saúde			X	
Postos policiais		X		
Agências bancárias			X	X
Farmácias		X	X	
Supermercados				X
Pequenos e médios comércios		X	X	
Mercearias	X			

Centros comunitários			X	
Praças		X	X	
Quadras de esportes		X		

Fonte: Elaboração própria a partir de trabalho de campo (2022).

A partir das observações do quadro 4, percebe-se que, dentre os serviços listados, a Comunidade Juquilândia possui apenas 1, que são as mercearias, as quais atendem apenas às necessidades locais de seus moradores. Já em Pau D'arco, os entrevistados relataram buscar 6 serviços, sendo requisitados, exclusivamente lá, os postos policiais e as quadras de esportes. Isto se deve ao fato de que tanto a única delegacia do município quanto a única quadra de esportes pública estão presentes em Pau D'arco, o que faz com que não somente os moradores de Juquilândia busquem lá esse serviço, mas de outras partes de Santa Bárbara também. Assim, confirma-se a centralidade de Pau D'arco, que tem aproximadamente 2,1 km de distância da Comunidade.

Por sua vez, o centro principal dispõe da maioria dos serviços requeridos pelos residentes da Comunidade, totalizando 9 serviços. Distante aproximadamente 1,3 km de Juquilândia, apenas as creches e os centros comunitários são procurados exclusivamente na sede do município, os demais serviços também são procurados pelos entrevistados em Pau D'arco ou em outros municípios. Desse modo, a concentração de serviços procurados na sede municipal reforça sua condição de principal centro de Santa Bárbara.

Dos serviços buscados em outros municípios, os entrevistados relataram a procura por supermercados, agências bancárias e hospitais. Sobre o primeiro, Santa Bárbara não possui tal serviço, estando, pois, seus moradores sujeitos ao deslocamento para outras partes do espaço metropolitano para acessá-los. Quanto ao segundo, foi ressaltado como um importante fator de deslocamento, o saque de auxílios advindos de programas de transferência de renda do governo federal, como o Bolsa Família, na Casa Lotérica presente em Pau D'arco. Contudo, demais serviços bancários são realizados apenas em outros municípios.

Sobre os atendimentos médicos, eles são procurados no centro principal e em outros municípios. Na compreensão destes, é necessário destacar que esse serviço possui uma hierarquia com atendimentos de baixa, média e alta complexidade. A partir do relato dos entrevistados, eles conseguem encontrar serviços de baixa e alguns de média complexidade no centro. Contudo, outros atendimentos de média, mas principalmente os de alta complexidade, só podem ser encontrados em outras localidades, com destaque para Benevides, devido à proximidade com o município, bem como Belém, pela concentração de hospitais públicos de referência.

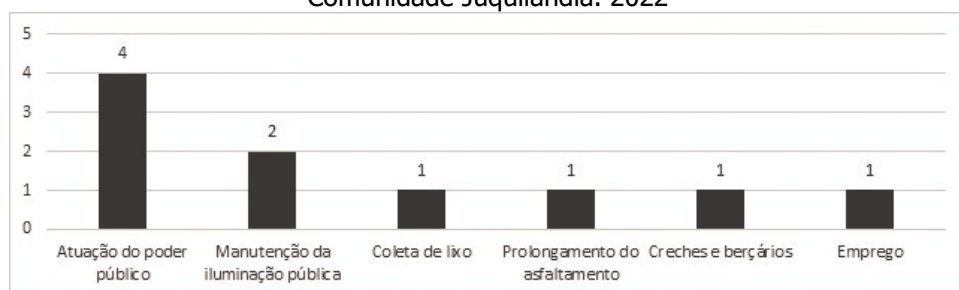
Quanto ao acesso a esses serviços, Lefebvre (2001) entende que a sociedade urbana pode ser uma sociedade da democracia efetiva, na qual os avanços técnicos são utilizados para suprir necessidades sociais em um regime de abundância coletiva. Para o autor, os espaços da cidade seriam “reapropriados” para serem favoráveis ao pleno desenvolvimento dos sujeitos. Esses elementos tornariam possível uma reinvenção da sociedade, com uma transformação social desde as raízes do cotidiano urbano (Lefebvre, 2001). É por essa razão que

o direito à cidade se manifesta como uma forma superior dos direitos: o direito à liberdade, à individualização na socialização, ao habitat e ao habitar. O direito à obra (à atividade participante) e o direito à apropriação (bem distinto do direito à propriedade) estão implicados no direito à cidade (Lefebvre, 2001, p. 134).

O direito à cidade, nesse sentido, “não pode ser concebido como um simples direito de visita ou de retorno às cidades tradicionais. Só pode ser formulado como direito à vida urbana, transformada, renovada” (Lefebvre, 2001, p. 117-118). Assim, ele não se trata de um regresso às cidades como foram outrora, mas de uma outra forma de produzi-las, na qual a classe trabalhadora seja protagonista, tendo a utilização da tecnologia para alcançar suas necessidades como objetivo, de modo que as desigualdades socioespaciais, próprias do modo de produção capitalista, sejam superadas.

Em relação aos anseios e necessidades da Comunidade, foi questionado, durante a entrevista com os moradores, sobre quais serviços prestados precisavam melhorar. Para representar essas informações, o gráfico 2 apresenta esses dados, trazendo os 6 serviços relatados pelos entrevistados. A partir dele, percebe-se a demanda pela efetivação das atuações do poder público na Comunidade, pois a grande maioria dos serviços apontados lhe compete diretamente. Uma maior atuação do poder público foi a principal queixa dos moradores.

Gráfico 2. Santa Bárbara. Serviços que precisam melhorar segundo moradores da Comunidade Juquilândia. 2022



Fonte: Elaboração própria a partir de trabalho de campo (2022).

A manutenção da iluminação pública foi o segundo serviço mais apontado pelos entrevistados, que o relacionaram com a maior vulnerabilidade a práticas criminosas. Vale destacar o serviço de prolongamento do asfaltamento, uma vez que esta é uma obra que foi recentemente implantada na Comunidade, mas que não alcançou a completude de seus moradores, ao mesmo tempo em que afeta todos, pois a entrada da comunidade não recebeu esse serviço. O aumento da coleta de lixo, de creches e berçários, assim como maior oferta de emprego, também foram itens apontados pelos moradores como ações que melhorariam as condições de vida da comunidade.

A necessidade de melhoria desses serviços traz o questionamento sobre a garantia dos direitos básicos para os moradores de Juquilândia. Assim, de acordo com Lefebvre (2001), por meio da atuação da classe operária os direitos são reconhecidos, acostumados e inscritos. Desta forma, é possível reconhecer as necessidades das classes populares, bem

como as carências que as impedem de viver com dignidade. A pressão das massas são portas que permitem tornar um hábito as ações que garantam a efetivação de seus direitos.

No que se refere à atuação em conjunto dos moradores na procura por melhores condições para a comunidade, destaca-se o relato de uma moradora:

A cidade é boa, só tem um porém, aqui nós somos desprezados. [...] A gente tem até vergonha de trazer uma pessoa que, às vezes, quer vir na casa da gente, [...] tem uns que me entendem. [...] O prefeito de lá não olha por nós. [...] Essa lâmpada aqui só foi posta depois que eu caletei meu joelho. [...] Essa senhora aqui caía, eu caía quando a gente ia sair aqui. Aí fui lá com meu joelho todo esfolado. “Povo, bora lá, povo!”, porque a gente que é o prejudicado, a gente que tem que ir atrás dos objetivos da gente, mas aí aqueles são acomodados (Moradora n, 2023).

A partir do trecho destacado, é importante evidenciar o descontentamento com a atuação do poder executivo municipal de Santa Bárbara, que é visto como não atuante para atender as necessidades da Comunidade. Assim, a articulação dos moradores no sentido de solicitar a atuação do Estado emerge como fundamental para a conquista de direitos sociais para a população. Isto revela a importância das associações de moradores para a conquista de direitos para as classes populares, diminuição das desigualdades e ampliação de condições mais justas de vida.

Em síntese, a situação de moradia na Comunidade Juquilândia apresenta-se em condições precárias, pois sua infraestrutura, tal como iluminação pública, pavimentação e asfaltamento, não abrange a população da comunidade em sua totalidade. Assim, seus moradores são acometidos a injustiças espaciais que não lhes permitem boas condições para viver, além de não lhes ser assegurado o direito à cidade, porque estão subjugados a um estado ineficiente de usufruí-la.

Considerações finais

A busca em entender as implicações da inserção de Santa Bárbara na cidade-região de Belém sobre a produção de ocupações revela que o município possui uma proximidade com a capital paraense, seja de localização, seja de articulação. Essa proximidade, aliada a menores disputas com outros agentes produtores do espaço, bem como ao baixo preço das terras, é um atrativo para habitantes de outras regiões do Pará, que se instalam em Santa Bárbara e se organizam para ocuparem terrenos ociosos.

Verificando os espaços de ocupações precárias em Santa Bárbara, os agentes articulados em sua produção e as características desses espaços de moradia, a partir dos dados das Favelas ou Comunidades Urbanas do espaço urbano em Santa Bárbara, foi possível identificar as ocupações Bambu, Ciro Goes, Juquilândia, Nova Santa Bárbara, Paraíso do Tamata-teua, Silas e outros. A maioria delas está às margens da Rodovia Augusto Meira Filho e nas bordas das áreas centrais do município.

Na Comunidade do Juquilândia, identificou-se três agentes articulados: os grupos precariamente incluídos, os proprietários de terras e o Estado capitalista. A comunidade apresenta características de precariedade, porque não encontra determinados serviços e não possui infraestrutura para todos os moradores. É válido ressaltar que não é fácil pesquisar sobre a precariedade, pois, por vezes, faz parecer que este conceito está prejudicando os sujeitos, ao invés de ajudá-los. Todavia, existe uma dimensão da precariedade a qual é importante pontuar. Além disso, sua utilização revela as dificuldades enfrentadas pela sociedade, permitindo que pesquisas científicas, conforme a metodologia utilizada, apontem os principais pontos de descontentamento dos moradores, suas necessidades e em que aspectos o poder público pode atuar para levar mais dignidade para a população, dentre outras possibilidades.

Sobre compreender as repercussões da produção desses espaços sob a perspectiva do direito à cidade e da justiça espacial, constatou-se que a comunidade do Juquilândia possui infraestrutura precária. Serviços públicos como asfaltamento, pavimentação, abastecimento de água e manutenção da iluminação pública ainda estão pendentes,

uma vez que não atendem de maneira eficiente toda a Comunidade. Dessa forma, seus moradores são afetados com injustiças espaciais que não lhe permitem boas condições para viver. Além disso, a localização de Juquilândia entre as duas áreas centrais do município favorece seus moradores a utilização de serviços de ambos os espaços de concentração de Santa Bárbara. Todavia, a escassez de caixas eletrônicos e de especialidades médicas no município precariza esses serviços. Nesse sentido, a Comunidade demonstra que o direito à habitação não se limita apenas em ter uma residência, mas também se amplia a um conjunto de fatores associados.

Assim, não é garantido aos residentes de Juquilândia seu direito à cidade, já que estão submetidos a condições ineficientes de usufruí-la. Por fim, seus habitantes ainda enfrentam dificuldades para viver. Cabe ao Estado ampliar sua atuação na Comunidade para garantir aos seus moradores condições dignas. Desse modo, a precariedade faz-se presente, assim como a justiça espacial e o direito à cidade estão distantes dos níveis satisfatórios, dando aos seus habitantes condições insuficientes para que possuam uma vida justa e de qualidade.

Referências

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. **Assentamentos precários no Brasil urbano**. Brasília: Ministério das Cidades, 2007. Disponível em: https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Assentamentos_Precarios_no_Brasil_Urbano.pdf. Acesso em: 1 set. 2021.

CARDOSO, A. L. Assentamentos precários no Brasil: discutindo conceitos. In: MORAIS, M. P.; KRAUSE, C.; LIMA NETO, V. C. (editores). **Caracterização e tipologia de assentamentos precários**: estudos de caso brasileiros. Brasília: Ipea, 2016. p. 29-52. Disponível em: <https://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/6801#:~:text=O%20livro%20traz%20estudos%20de,persist%C3%A2ncia%20ao%20longo%20do%20tempo>. Acesso em: 12 jan. 2022.

CARLOS, A. F. A. **O espaço urbano**: novos escritos sobre a cidade. São Paulo: Labur Edições, 2007. 123p.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. 3. ed. São Paulo: Ática, 1995.

GIL, A. C. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo demográfico 2010**: aglomerados subnormais primeiros resultados. Rio de Janeiro (RJ): IBGE, 2010.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Nota metodológica sobre a mudança de aglomerados subnormais para favelas e comunidades urbanas**. Rio de Janeiro: IBGE, 2024. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=2102062>. Acesso em: 19 nov. 2025.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

MAGALHÃES, F. N. C. Da metrópole à cidade-região: na direção de um novo arranjo espacial metropolitano? **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 10, n. 2 / novembro, p. 9-27, 2008. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/198>. Acesso em: 10 abr. 2022.

MARCONI, M. A.; LAKATOS, E. M. **Fundamentos de metodologia científica**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

MENDES, L. A. S. A geografia-histórica da região metropolitana de Belém. **Revista espacialidades**. [S. l.], v. 14, n. 1, p. 10-39, 2018. Disponível em: <https://periodicos.ufrn.br/espacialidades/article/view/17798>. Acesso em: 10 abr. 2022.

PARÁ. Assembleia Legislativa. **Lei Ordinária nº 5.693, de 13 de dezembro de 1991**. Cria o Município de Santa Bárbara do Pará e dá outras providências. 1991. Disponível em: <http://bancodeleis.alepa.pa.gov.br/>. Acesso em: 28 fev. 2023.

RIBEIRO, W. O. Dispersão metropolitana e novas formas urbano-regionais: uma proposta para o reconhecimento e delimitação da cidade-região de Belém. **Ateliê Geográfico**. Goiânia, v. 12, n. 1, p. 132-154, 2018. Disponível em: <https://revistas.ufg.br/atelie/article/view/43695>. Acesso em: 10 jul. 2025.

RIBEIRO, W. O. Belém: urbanização regional policêntrica e cidade-região. **Caminhos de Geografia**. Uberlândia, v. 22, n. 80, pp. 97-118, abr. 2021. Disponível em: <https://seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/view/54687>. Acesso em: 10 jul. 2025.

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

SOJA, E. W. Para além de *postmetropolis*. **Rev. UFMG**, Belo Horizonte, v. 20, n. 1, p. 136-167, jan./jun. 2013. Disponível em: <https://periodicos.ufmg.br/index.php/revistadaufmg/article/view/2678>. Acesso em: 20 out. 2021.

SOJA, E. W. **En busca de la justicia espacial**. Valencia: Tirant Humanidades, 2014.

13. MORADIA PRECÁRIA E DIREITO À CIDADE: ESTUDO DE CASO DA OCUPAÇÃO SETE DE SETEMBRO, EM SANTO ANTÔNIO DO TAUÁ, PA⁵¹

Kelly Vale

Introdução

Santo Antônio do Tauá, localizada no Nordeste do Pará, constitui-se num laboratório privilegiado para a análise das dinâmicas de produção do espaço urbano no contexto das pequenas cidades amazônicas. O processo de produção do espaço reflete a superposição de camadas históricas, marcadas por práticas socioespaciais que moldaram os diferentes padrões de ocupação presentes nesse território.

A literatura dedicada à reconstituição da história do município situa o processo de ocupação do território em duas fases distintas: a primeira mediante a ocupação de sua porção litorânea, onde se localizavam aldeamentos indígenas, seguida pela implantação dos primeiros núcleos de colonização portuguesa no século XVII; e a segunda voltada à porção continental, impulsionada pelas políticas de colonização agrícola promovidas no Nordeste do Pará (Cardoso *et al.*, 2020). Apesar da importância adquirida pelas comunidades dispersas na faixa litorânea, o núcleo urbano consolidou-se na porção continental nos anos 1960, impulsionado pelas políticas de ordenamento do território que privilegiaram a estruturação de cidades a partir do modal rodoviário.

Atualmente, sua condição de inserção regional lhe garante certas particularidades, dada a sua localização nas bordas do espaço metropolitano de Belém. Segundo a leitura regional apresentada por Ribeiro (2021), Santo Antônio do Tauá integra o entorno metropolitano da cidade-região de Belém, dada sua proximidade física e relacional com a capital.

⁵¹ Este texto resulta de dissertação de mestrado desenvolvida no Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade do Estado do Pará (UEPA), com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES).

Nos últimos anos, tal integração tem ampliado a complexidade dos processos reproduzidos na escala urbana, à medida que a cidade também passa a ser incorporada por segmentos do mercado imobiliário para a implantação de conjuntos habitacionais de baixo padrão, intensificando as disputas por acesso à terra urbana e à moradia. No entanto, a produção formal da moradia representa apenas uma parcela do processo.

Junto a ela, a reprodução de ocupações informais continua a figurar enquanto um dos principais vetores de ampliação do espaço urbano em Santo Antônio do Tauá, sobretudo a partir da conversão de glebas rurais no setor sul da Rodovia PA-140. Esse ciclo de reprodução da precariedade, expresso na produção massiva de assentamentos precários nas cidades brasileiras, como nos lembra Gouvêa, Ávila e Ribeiro (2009), é reflexo das assimetrias e distorções criadas pelo modelo capitalista de desenvolvimento, o qual não se preocupa em criar condições justas de incorporação das camadas sociais mais pobres à cidade.

Diante disso, o estudo aqui apresentado busca explorar o processo de produção de um assentamento situado na imediação sul da sede municipal de Santo Antônio do Tauá, a ocupação Sete de Setembro. Este espaço foi produzido em momentos diferentes, e hoje forma um espaço contíguo às margens da PA-140, contudo, comporta padrões de ocupação reveladores de práticas socioespaciais distintas.

A materialização desse assentamento expressa de maneira concreta o modo como diferentes agentes modeladores (Corrêa, 1995) produzem o espaço segundo seus interesses e intencionalidades. Nesse sentido, as condições de moradia resultantes desse movimento são lapidadas pela ação concreta desses agentes e das distorções implicadas pelos modelos de concepção de urbanização e da cidade moderna, mas também carregam os registros materiais e simbólicos das comunidades locais, saberes e práticas que resistem através do tempo.

Assim, o estudo aqui apresentado tem como objetivo principal realizar uma leitura da ocupação Sete de Setembro, localizada na área de expansão de Santo Antônio do Tauá, e analisar como os padrões espaciais de ocupação produzidos repercutem nas condições de moradia local.

Nesse caminho, entendemos que investigar a produção do espaço pressupõe compreender sua relação de indissociabilidade com a sociedade, como nos relata Carlos (2007), pois o movimento de produção da vida humana é, em si, uma atividade produtora do espaço. Assim, as práticas sociais são também práticas socioespaciais materializadas nas relações sociais produtoras dos lugares.

A leitura crítica das ocupações precárias exige incorporar os conceitos de direito à cidade e justiça espacial. Para Lefebvre (2015, p. 117), o direito à cidade não se reduz a uma simples permanência no espaço urbano, mas implica “direito à vida urbana, transformada, renovada”. Esse conceito, formulado em meados do século XX, segue atual ao expressar a luta contra a mercantilização da terra urbana e pela apropriação coletiva do espaço.

Na mesma direção, Benach (2017) entende que a justiça espacial consiste em reconhecer e enfrentar as desigualdades socioespaciais que estruturam a cidade. Alves (2016, p. 13) sintetiza a relação entre os dois conceitos ao afirmar que, “enquanto não for possível estabelecer bases sólidas que nos permitam alcançar o direito à cidade, as lutas vão ao sentido da busca pela justiça espacial que, ao menos, poderia significar uma minimização das desigualdades socioespaciais existentes”.

No plano empírico, a luta cotidiana dos moradores de ocupações precárias por serviços básicos, infraestrutura e segurança habitacional insere-se nesse horizonte. O ato de ocupar a terra urbana e a organização em torno da autoconstrução das habitações apresentam-se como dimensões centrais da luta por direitos básicos.

Em termos metodológicos, a pesquisa é caracterizada por seu caráter qualitativo, pautando-se no estudo de caso de um assentamento da cidade de Santo Antônio do Tauá, Sete de Setembro. O percurso empreendido no estudo dividiu-se em duas etapas, a primeira contemplou levantamento bibliográfico de temas e conceitos norteadores, assim como da abordagem teórico-metodológica da escola histórico-geográfica de morfologia urbana, da qual foram resgatadas ferramentas e noções que serviram de base para a leitura espacial realizada neste estudo. Realizou-se,

também, o levantamento documental sobre o município de Santo Antônio do Tauá e o assentamento estudado.

A segunda etapa pautou-se no estudo morfológico do assentamento, mediante a análise de imagens de satélite do Google Earth no intervalo de 2000 a 2024 e o cruzamento de bases cartográficas e dados extraídos a partir do censo do IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. O estudo contemplou a análise do traçado viário, o desenho das quadras, parcelamento do solo que deu origem a configuração dos lotes e as edificações produzidas no assentamento Sete de Setembro. Nesta fase, também foram recuperados registros fotográficos e dados obtidos através de entrevistas semiestruturadas realizadas com moradores e com um representante comunitário da ocupação, através de trabalhos de campo conduzidos in loco nos anos de 2022 e 2023.

Contexto histórico e processo de formação de Santo Antônio do Tauá

A reconstituição do percurso de formação do município de Santo Antônio do Tauá pode ser compreendida a partir de duas fases principais de ocupação do território, conforme apresentado na literatura disponível: a ocupação litorânea e a continental. Os registros históricos apontam que, na faixa litorânea das terras Tauá-Vigienses (Palheta, 1980), estavam estabelecidos povoados indígenas e áreas de manejo de povos indígenas Tupinambás⁵².

A partir do séculos XVII, durante o período colonial do Brasil, esta mesma faixa litorânea foi apropriada e colonizada pela Coroa Portuguesa (Palheta, 1980), conduzindo a um processo progressivo de rupturas e tensionamentos dos padrões socioterritoriais pré-existentes, revelando as contradições entre os paradigmas exógenos e endógenos de ocupação, presentes na Amazônia desde as ações de apropriação de assentamentos indígenas para estabelecimento de pontos de controle do território (Cardoso *et al.*, 2020).

⁵² Estes povos teriam habitado e produzido o território do atual município de Vigia, do qual Santo Antônio do Tauá foi emancipado em 1961 (Brioso, 1976).

No contexto regional, as ações de colonização, como aquelas vinculadas à exploração das chamadas “drogas do sertão”, foram estabelecidas a partir da captura dos padrões de ocupação nativos, em que as populações estavam localizadas estrategicamente ao longo dos rios. Essa assimilação de padrões deu origem à estrutura embrionária da rede urbana amazônica caracterizada pelo padrão dendrítico (Corrêa, 1987), pautada na hierarquização dos núcleos.

Ao descrever a formação do município no livro *A história de Santo Antônio do Tauá*, Brioso (1976) destaca a importância dos rios para o surgimento das vilas e comunidades no município. Nos registros, aponta que grande parte das vilas e comunidades posicionadas na faixa oeste do território já existiam antes mesmo do surgimento do assentamento que deu origem à sede – dirigida a partir de ações de colonização.

Os registros documentais encontrados na pesquisa conduzem a indicativos preliminares de que a espacialização das vilas e comunidades da faixa oeste de Santo Antônio do Tauá se caracterizava pela dispersão em pequenos núcleos ligados aos rios. Por outro lado, o processo que orientou a ocupação do território onde se formou a sede municipal remonta ao período da colonização agrícola no nordeste paraense (Cardoso *et al.*, 2020). Esse processo foi impulsionado por políticas públicas que tinham como objetivo a ocupação de terras, visando o desenvolvimento da agricultura para o abastecimento do mercado da capital, Belém, entre o final do século XIX e o início do século XX (Penteado, 1967).

Para viabilizar o projeto, fomentou-se a criação de colônias agrícolas no território e a implantação da Estrada de Ferro de Bragança, responsável pela integração e conexão das colônias e o escoamento da produção agrícola. O núcleo embrionário da sede municipal, no entanto, surgiu a partir do estabelecimento de estruturas de suporte à prática agrícola implantada na colônia de Santa Rosa (Penteado, 1967; Brioso, 1976), a qual se estendia no território entre Santa Izabel e Vigia, conectando-se à estrada de ferro a partir de um caminho de terra. Além desta colônia, outras três recobriam outras porções do território: Granja Américo, Iracema, Ferreira Pena.

Santa Rosa estendia-se do Km 7 ao Km 39 da estrada de rodagem que ligava Santa Izabel à Vigia, atual PA-140 (Palheta, 1980), e era composta por 236 lotes de 25 ha cada um, que se dividiam em 15 seções, cada uma delas contava 16 lotes distribuídos em ambos os lados da estrada. As seções eram separadas por grandes vazios e áreas de capoeira, configurando uma disposição linear e dispersa à colônia (Penteado, 1967).

De acordo com Penteado (1967), no ano de 1898, o governo do estado subsidiou as atividades de delimitação da colônia, mediante a discriminação dos lotes, abertura de estradas, derrubadas da vegetação, limpeza e destocamento dos lotes, assim como a construção de estivas sobre cursos d'água, além da construção de 30 casas para colonos.

Passadas algumas décadas, Palheta (1980) identifica que, até o ano de 1957, Santo Antônio do Tauá era um pequeno povoado rural de precárias habitações que ocupavam os dois lados da rodovia PA-16 (PA-140) no Km 17, um verdadeiro povoado-rua (Penteado, 1967). No entanto, a organização dispersa da colônia parece ter influenciado, em alguma medida, a estruturação e crescimento de comunidades, como as do Km 20, Km 25 e Km 29. Todas elas seguem o padrão de dispersão ao longo da PA-140, característica especial registrada por Penteado (1967) ainda no período colonial.

Esse padrão de ocupação da porção continental ganhou ainda mais força nas décadas seguintes, anos 1960, momento em que o modal rodoviário passou a ser incorporado ao território amazônico, mediante interesses políticos do governo militar, sob a premissa de “integração” da região ao território nacional, direcionando os esforços de investimento, ocupação e controle para as margens de rodovias. Regionalmente, esse processo não apenas representou a inserção de um padrão de ocupação exógeno, mas também fomentou a desvalorização das estruturas hidroviárias e das práticas de produção ligadas aos rios, historicamente importantes para as populações locais (Cardoso *et al.*, 2020), mesmo percurso notado na cidade em questão.

No ano 1961, após tentativas não exitosas, ocorreu a emancipação do território municipal e estruturação da sede de Santo Antônio do Tauá. A partir daí foram organizados os primeiros bairros da cidade, mediante a condução da administração municipal. Na virada do século, anos 2000, a cidade passou por um novo momento de ampliação de seu tecido urbano, mediante a ampliação da sede municipal a partir das áreas de moradia precária materializada na forma de ocupações.

Em face de uma sociedade fundada na perpetuação das desigualdades, a imposição de uma lógica que concebe a moradia enquanto mercadoria cria barreiras imediatas ao acesso por parte daqueles que não podem pagar por esse bem. Nesse cenário de negação, no qual os programas de habitação conduzidos pelo Estado também não são capazes de suprir as demandas sociais, surgem estratégias socioespaciais de busca por acesso à moradia, protagonizadas por grupos sociais precariamente incluídos⁵³ no processo de produção da cidade.

A ação desses grupos dirige-se por meio da apropriação e ocupação de terras, públicas ou privadas, para a produção de espaços de moradia (Corrêa, 1995), materializados na forma de assentamentos precários⁵⁴. Em função das particularidades geográficas, históricas e políticas das cidades amazônicas, emergem tipologias como as ocupações, reconhecida no dialeto popular como “invasão”, termo que identifica de maneira desqualificadora a ação de ocupação de terras por grupos de baixa renda. Os diferentes assentamentos que compõem a sede municipal são apresentados no quadro 1.

⁵³ A terminologia incorpora a formulação de Corrêa (1995) sobre os grupos sociais excluídos enquanto agentes modeladores do espaço e a reposiciona a partir da crítica de Martins (1997), acerca do termo exclusão, pois, para entendê-los enquanto parte das engrenagens de produção da cidade, é necessário reconhecer sua inclusão no processo, ainda que este ocorra de modo desigual.

⁵⁴ No Guia para o Mapeamento e Caracterização de Assentamentos Precários, um estudo de abrangência nacional, são apresentadas as seguintes tipologias de assentamentos precários: favelas, cortiços, loteamentos irregulares e conjuntos habitacionais degradados (Brasil, 2010).

Quadro 1 – Santo Antônio do Tauá. Assentamentos produzidos entre os anos de 1898 e 2024

NOME DOS ASSEN- TAMENTOS	CONDIÇÃO	DATA DE ORIGEM E EXPANSÃO
Centro	Bairro	Início em 1898 (ocupação colonial) e expansão nos anos 1960 e 1970
Santa Rita (Quinta)	Bairro	Início na década de 1960 e expansão nos anos 1980
Santos Dumont (Xurupita)	Bairro	Instalado na década de 1980
Perpétuo Socorro (Cemitério)	Bairro	Instalado na década de 1980
Moraesção	Bairro	Instalado na década de 1980 e expande-se nos anos 2000
Barro Branco	Bairro	Início na década de 1970, expansão nos anos 1980
Pina	Bairro surgido a partir de ocupação.	Início na década de 1990 e expande-se nos anos 2000
Nova Esperança	Ocupação urbana no Bairro Santos Dumont.	Criada nos anos 2000
Nova Canaã	Ocupação urbana	Surge nos anos 2000 e se expande em 2010.
Barcelona	Ocupação urbana	Iniciada nos anos 2000
Marambaia	Ocupação urbana	Criada nos anos 2000 e ampliada em 2010
“Zé Gordo”	Ocupação urbana	Iniciada em 2010, encontra-se em curso
Deus Proverá	Loteamento privado	Criado em 2010, conta com lotes ainda disponíveis e construções recentes.
Unidades habitacionais do PMCMV, modalidade Oferta Pública (faixa 1).	Unidades Isoladas. Organizadas em terreno público, localizado nos limites da Ocupação Barcelona.	Início das obras em 22/02/2011, com entrega das habitações em 17/12/2012.

Unidades habitacionais do PMCMV, modalidade Oferta Pública (faixa 1).	Empreendimento. Produzido em continuidade às Unidades Isoladas. Localizado nos limites da Ocupação Barcelona.	Início das obras em 11/04/2013. Primeira entrega de habitações em 05/05/2015, última entrega em 31/08/2016
Ocupação Sete de Setembro	Ocupação urbana	Iniciada em 2015, encontra-se em curso
EcoPark	Residencial Privado	Produzido no ano de 2024
Ocupação Carnevale	Ocupação urbana	Ocupação iniciada no ano de 2024, no eixo sul da PA-140. Encontra-se em andamento

Fonte: Adaptado de Carmo (2020), com inserção de dados do PMCMV, disponíveis em Brasil (2021) e dados coletados em campo (2022; 2024).

Conforme descrito no quadro 1, a partir de 2010 observa-se a produção de novas ocupações, a criação de loteamentos privados precários e a produção de habitações do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV na modalidade Oferta Pública, a qual também resultou em formas precárias de habitação.

Mais recentemente, novas dinâmicas são incorporadas ao itinerário dessa cidade, especialmente em função de processos difundidos a partir da metrópole de Belém. Dentre eles, a expansão do setor imobiliário para pequenos centros situados fora da região metropolitana, no espaço reconhecido por Ribeiro (2021) como entorno metropolitano da cidade-região de Belém. A exemplo disso, conjuntos residenciais de baixo padrão e loteamentos privados passaram a ser produzidos na sede municipal de Santo Antônio do Tauá (Vale, 2023), dinâmica que eleva a complexidade da cidade e tende a intensificar as disputas por acesso à terra urbana e à moradia.

Na morfologia de assentamentos como o residencial EcoPark, nota-se a dissonância com relação a paisagem do restante da cidade: retirada total de áreas verdes, divisão da gleba em lotes regulares, cujas edificações seguem o mesmo padrão, criando um ambiente homogêneo e monótono de mais de cem unidades habitacionais, padrão estranho aos contornos dos assentamentos até então produzidos na cidade.

Ainda que esse assentamento seja exemplo marcante de processos exógenos de produção do espaço, grande parte dos espaços de moradia produzidos ao longo dos anos são fruto de ações informais. As áreas de expansão recente observadas em campo concentram-se no eixo sul da cidade e têm como vetor inicial de transformação do espaço o processo de conversão de terra rural em ocupação informal.

Essa transição, no entanto, não representa uma ruptura. Pelo contrário, trata-se da conformação de um contínuo rural-urbano, expressão de um processo já identificado por Mont-Mor (1998) como urbanização extensiva e, mais especificamente no caso amazônico, abordado por Cardoso; Dal’asta; Monteiro (2023) por meio da concepção de periurbano estendido.

As ocupações em Santo Antônio do Tauá apresentam particularidades em relação às metrópoles. Para além da precariedade estrutural, revelam uma convivência mais direta entre urbano e rural. Nesse contexto, as ocupações assumem certas particularidades, especialmente no que concerne à presença ainda mais evidente de um contínuo de conteúdos e formas rurais e urbanas, enredadas pela própria condição de pequena cidade amazônica.

Essa hibridização intensifica os desafios para os moradores, que enfrentam, simultaneamente, a ausência de infraestrutura urbana e a precariedade de serviços básicos. Nesse sentido, o estudo da Sete de Setembro permite compreender como a produção do espaço em pequenas cidades articula desigualdades socioespaciais, dinâmicas regionais e estratégias locais de sobrevivência.

Embora o debate sobre moradia precária seja frequentemente associado às grandes metrópoles, as pequenas cidades amazônicas oferecem um campo fundamental de investigação. Isso porque nelas a precariedade assume formas singulares, marcadas pela sobreposição de dinâmicas do passado e do presente.

Endlich (2009) lembra que pequenas cidades não podem ser analisadas apenas como “versões reduzidas” das metrópoles, pois apresentam relações próprias de produção do espaço. Essa especificidade se traduz em problemas acentuados: ausência de infraestrutura básica, invisibilidade nas políticas públicas, maior vulnerabilidade ambiental e

menor capacidade institucional do poder local para lidar com a demanda habitacional. Assim, estudar ocupações como a Sete de Setembro significa também compreender como a precariedade urbana se distribui de maneira desigual no território, reforçando a importância de ampliar o olhar para além das capitais e metrópoles.

A Ocupação Sete de Setembro: produção da moradia e direito à cidade em disputa

A Ocupação Sete de Setembro, situada no setor sul de Santo Antônio do Tauá, foi criada em 2015 através da ocupação de terras ociosas, provenientes de área de uso agrícola nas bordas da sede municipal. O movimento deu-se em um contexto de ausência de políticas habitacionais e de forte pressão fundiária sobre o espaço urbano local.

De acordo com as entrevistas, a ocupação de terras da Sete de Setembro deu-se a partir da atuação de agentes sociais externos à cidade, vindos da cidade de Benevides. A partir do cruzamento dos dados coletados em campo com a análise de imagens de satélite, foi possível identificar as fases de transição no uso da terra entre os anos de 2000 e 2024, conforme apresentado na figura 1.

Figura 1 – Transição de uso do solo na ocupação Sete de Setembro.



Fonte: Elaboração própria (2025).

A análise das imagens de satélite referentes ao ano de 2000 corrobora as informações obtidas nas entrevistas de campo ao evidenciar que a área atualmente ocupada pela Sete de Setembro era anteriormente destinada à atividade produtiva de avicultura. Naquele momento, as estruturas físicas da granja (galpões e demais edificações) ocupavam apenas uma pequena fração do terreno (figura 1), sem qualquer indício de uso habitacional no local.

Conforme os relatos obtidos, após a desativação da granja⁵⁵, a gleba rural permaneceu subutilizada até que, em 2015, se iniciou uma espécie de fase preliminar da estratégia de ocupação da gleba, caracterizada pela ação de “limpeza do terreno”. Somente dois anos depois das primeiras ações de intervenção é que a Sete de Setembro passou a apresentar uma morfologia mais definida. No ano de 2017, observou-se a definição de ruas, quadras, lotes e primeiras edificações da ocupação.

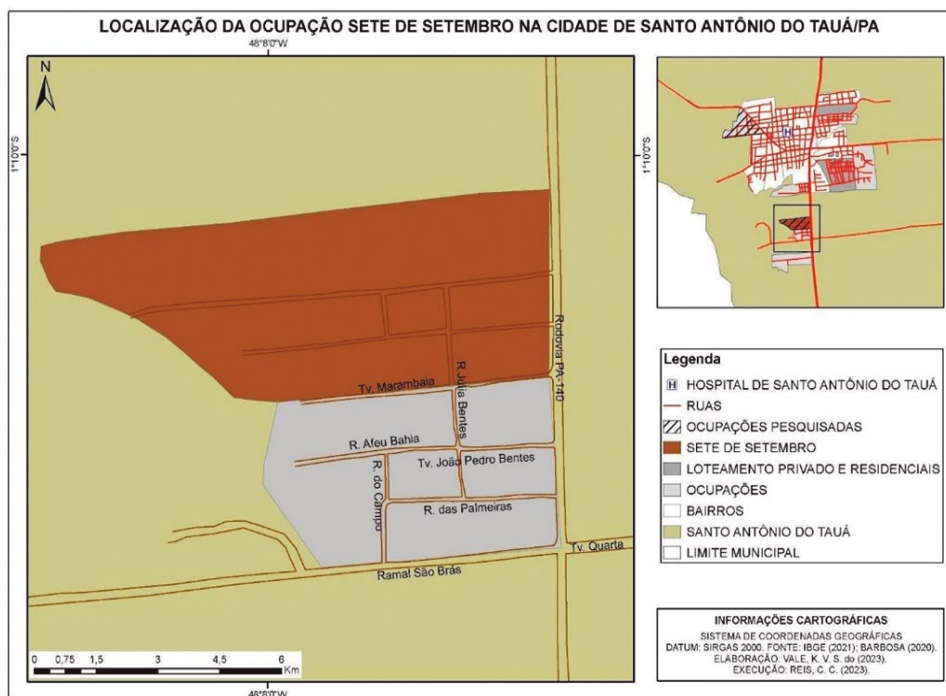
A estratégia adotada partiu da doação de lotes para diferentes famílias, assim como, a comercialização irregular de determinadas áreas do assentamento. Mesmo após dez anos de sua criação, a ocupação continua a ser adensada por novos moradores egressos de cidades próximas, como Santa Izabel do Pará, Benevides, Ananindeua e da capital Belém.

No mapa 1, apresenta-se o recorte espacial da ocupação Sete de Setembro. Esse assentamento faz parte de uma área dispersa da malha urbana de Santo Antônio do Tauá, na extensão da PA-140, fazendo limite com a ocupação Marambaia, com a qual mantém forte relação de dependência quanto aos serviços.

O levantamento realizado no âmbito da pesquisa de campo mostrou que a maioria dos moradores pertence a famílias de baixa renda, muitas delas chefiadas por mulheres. Grande parte atua no setor informal da economia, em atividades como venda de alimentos, serviços domésticos e trabalhos temporários na agricultura.

⁵⁵ Durante a pesquisa não foi possível identificar o momento exato da desativação, entretanto, a análise das imagens de satélite mostra que parte dos galpões da granja já não existiam no ano de 2002, e, a partir de 2012, observou-se o desmonte de outras estruturas menores.

Mapa 1 – Santo Antônio do Tauá. Localização da ocupação Sete de Setembro. 2023



Fonte: Elaboração própria (2023).

Os relatos evidenciam trajetórias marcadas pela migração e pela busca por melhores condições de vida e acesso à habitação. Com base na origem dos residentes entrevistados, observou-se um número expressivo de famílias oriundas de outras cidades. Nas entrevistas, pôde-se captar uma amostra desse quantitativo de egressos e suas origens (gráfico 1).

Gráfico 1 – Santo Antônio do Tauá. Origem dos entrevistados. Ocupação Sete de Setembro. 2022



Fonte: Elaboração própria a partir de trabalho de campo. Ocupação Sete de Setembro – Santo Antônio do Tauá (2022).

Na Sete de Setembro, grande parte dos entrevistados são ex-moradores de outras cidades, com destaque para Belém e alguns dos centros que compõem o espaço metropolitano da cidade-região – Ananindeua e Marituba. A maior parte deles destacou que, dada a condição financeira, suas antigas residências eram alugadas e localizavam-se em áreas periféricas das cidades. Há também aqueles que moravam de favor em casa de familiares ou compartimentos anexos à residência de algum parente próximo. Assim, quando questionados sobre o que lhes motivou a mudar de cidade, obtivemos respostas da seguinte natureza:

Eu morava lá pra Belém, só que eu trabalhava mais pra pagar aluguel, né?! Aí minha mãe disse que tinha terreno pra cá, então eu resolvi vir morar pra cá (Morador J, Informação verbal obtida através de entrevistas em Santo Antônio do Tauá, dezembro de 2022).

Nesta fala, identifica-se tanto aspectos da dispersão dos grupos de baixa renda para espaços precários distantes do núcleo metropolitano quanto a dimensão mais ampla, associada às desigualdades socioespaciais vivenciadas no cotidiano dos cidadãos, bem como a manifestação das injustiças socioespaciais notadas a partir da dimensão do acesso à moradia.

De tal maneira, a consolidação da ocupação relaciona-se a reflexos da dinâmica regional de dispersão populacional da Região Metropolitana de Belém. Muitos moradores da Sete de Setembro vieram da capital ou de

municípios vizinhos em busca de alternativas habitacionais menos onerosas ou de oportunidades de fixação na terra. Diante disso, a ocupação pode ser compreendida como expressão da exclusão habitacional metropolitana, que se projeta sobre as cidades de menor porte, alterando seus conteúdos sociais e espaciais.

Do ponto de vista da regularização fundiária, os dados coletados em campo revelam que os moradores da ocupação Sete de Setembro vivem em condição de total insegurança jurídica, pois a irregularidade da ocupação faz com que nenhum dos moradores tenha a posse da terra que ocupam. A falta de clareza ou validade dos direitos de propriedade, conforme aponta Gouvêa, Ávila e Ribeiro (2009), expõe os indivíduos, e até mesmo instituições públicas, a riscos e impedem o pleno exercício de direitos sociais, além de inviabilizar o acesso a financiamentos.

Nesse contexto, a ausência de regularização gera insegurança quanto à permanência dos moradores no local, dada a exposição deles ao risco de remoção, além de intensificar a precarização das condições de moradia em virtude da limitação dos investimentos em melhorias habitacionais.

Na Sete de Setembro, um reflexo imediato da irregularidade manifesta-se a partir do comprometimento do acesso a serviços básicos de infraestrutura urbana, como pavimentação, iluminação pública, saneamento e abastecimento de água – direitos quase sempre negados pelo poder público a esse assentamento. O mais sintomático deles, conforme citado pelos entrevistados, é a falta de acesso à rede municipal de abastecimento de água, a qual torna os moradores da Sete de Setembro dependentes da rede instalada na Marambaia. Como resultado, grande parte do assentamento convive diariamente com a falta de água.

Em termos de organização espacial, a Sete de Setembro dispõe de lotes mais espaçosos que outros assentamentos da cidade, isso por conta da própria dimensão territorial da ocupação e sua localização em área dispersa.

Assim, se nas ocupações produzidas nas grandes cidades os conteúdos rurais são notados, nas pequenas cidades esta condição ganha ainda mais representatividade. Uma das características identificadas na Sete

de Setembro é a menor densidade de habitações e a existência de amenidades atreladas à presença de áreas verdes.

Em contraponto às amenidades proporcionadas pela condição de ocupação do solo, os moradores levantaram certas problemáticas que atingem significativamente a qualidade da moradia na Sete de Setembro. Os principais problemas apontados pelos moradores foram: a precariedade das ruas; ausência de iluminação pública; e problemas ligados ao saneamento básico. No gráfico 2 estão dispostos os diferentes problemas percebidos pelos moradores do assentamento.

Gráfico 2 – Santo Antônio do Tauá. Principais problemas do local de moradia na percepção dos moradores da ocupação Sete de Setembro. 2022



Fonte: Elaboração própria a partir de trabalho de campo. Ocupação Sete de Setembro – Santo Antônio do Tauá (2022).

O abastecimento de água foi citado como o maior problema enfrentado na ocupação, pois esta não conta com a cobertura do sistema de abastecimento de água da cidade. O abastecimento local se dá por meio de um sistema ligado a um poço artesiano da comunidade, o qual não possui capacidade para atender a todos os moradores. Outro ponto levantado é a inconstância dos serviços de coleta de lixo. Vale destacar que a rota de coleta de lixo não contempla toda a ocupação, obrigando os moradores a se deslocarem a outras áreas do assentamento para acessarem o serviço.

A condição de precariedade das ruas e a ausência de iluminação pública também são fatores que afetam o cotidiano de quem vive no as-

sentamento, imputando obstáculos à locomoção dos moradores, especialmente no período da noite. A paisagem da ocupação ilustra a falta de estruturas urbanas e de manutenção das ruas. Nenhuma delas conta com pavimentação e encontram-se em situação de conservação extremamente precária (figura 2).

Na imagem A, observa-se a rua Marambaia que separa a ocupação da comunidade Marambaia. Na imagem B temos a rua Vitória Régia, uma das principais vias da ocupação Sete de Setembro, onde também se verifica a falta de pavimentação e de estruturas adequadas. Segundo os entrevistados, a manutenção das vias é realizada apenas pelos moradores, pois, em termos de melhoria das infraestruturas, nenhuma assistência da prefeitura municipal é recebida. Para os moradores, o assentamento é desprivilegiado em face de outros espaços da cidade que sempre receberam maior assistência, enquanto a Sete de Setembro continua a expressar as mesmas carências em termos de infraestrutura e saneamento.

A infraestrutura urbana é praticamente inexistente, não há rede de esgotamento sanitário, a coleta de resíduos é irregular e o abastecimento de água se dá por meio de poços artesianos cavados de forma precária pelos próprios moradores.

Figura 2 – Sete de Setembro. Precariedade das ruas. 2022



Fonte: Trabalho de campo (2022).

Essa condição reforça a precarização do espaço. Em períodos de chuva intensa, as ruas de terra batida tornam-se intransitáveis, dificultando

tando a circulação e o acesso a serviços básicos. Os moradores relatam a ocorrência de enchentes em áreas mais baixas, ampliando a vulnerabilidade socioambiental da ocupação.

As estruturas urbanas limitadas do assentamento, as quais infringem barreiras para o acesso dos moradores à cidade, geram transtornos diários e dificultam o processo de vivência das experiências que podem ser proporcionadas na cidade, como o lazer. Os deslocamentos por motivo de trabalho, estudo e em busca de serviços também são afetados, dada a distância das ocupações em relação ao centro da cidade e a ausência de transporte coletivo que realize o traslado com valores acessíveis ao público que reside nesses espaços. Diante disso, parte significativa dos entrevistados apontou ter dificuldades de acesso aos serviços disponíveis na cidade.

Assim, o olhar mais atento sobre a situação da moradia nos assentamentos urbanos indica-nos que a precariedade estampada nas formas e nas condições socioeconômicas de seus moradores não são fenômenos isolados estão associadas às fraturas de uma sociedade pautada na reprodução das desigualdades socioespaciais. Para Oliveira e Costa (2007), a precariedade das condições de moradia nas cidades amazônicas é o próprio reflexo de uma sociedade urbana na qual as desigualdades não apenas são toleradas, como também se proliferam.

Desta forma, a inserção precária desses assentamentos na cidade não decorre apenas de fatores isolados como: distância, ausência de meios de condução ou de limitações impostas pela habitação. Essas são frações aparentes, perceptíveis, das desigualdades socioespaciais, as quais criam e condicionam dificuldades/negações para o uso, consumo na e da cidade.

Lefebvre (2015), ao tratar do direito à cidade, questiona a realidade desigual e contraditória que está posta, e nos coloca o desafio de pensar a sociedade a partir de uma outra realidade. Nesta direção, a luta pelo direito à cidade não se configura como um simples direito ao conjunto de bens, equipamentos e serviços presentes na cidade, mas como luta pelo espaço, pelo direito de apropriação para o uso.

Conforme explica Alves (2016, p. 13), “tendo a propriedade privada como limite/restrição ao direito à cidade, as lutas vão ao sentido da busca

pela justiça espacial que, ao menos, poderia significar uma minimização das desigualdades socioespaciais existentes”. Nestes termos, argumentar em prol de justiça espacial e direito à cidade tem como fundamento a busca por melhores condições de vida para estes sujeitos. Além da minimização das desigualdades socioespaciais existentes (Alves, 2016), significa advogar pela apropriação das riquezas socialmente produzidas (Lefebvre, 2015).

Através de pesquisas de campo, foi possível perceber a presença predominante da autoconstrução das habitações. Nas edificações, chama atenção a quantidade de materiais precários, como madeira de reutilização, chapas de metal, lonas e papelões para tentar solucionar a ausência de materiais adequados para a construção, o que de fato não oferece qualquer segurança para os moradores, como se observa na figura 3.

Figura 3 – Sete de Setembro. Precariedade das habitações. 2022



Fonte: Trabalho de campo (2022).

A estrutura física das casas, além de não fornecer a proteção ou conforto necessário, exprime as dificuldades associadas à reprodução social de seus moradores. Em alguns casos, as casas foram erguidas em alvenaria, mas de modo inacabado, refletindo a insuficiência de recursos financeiros das famílias. A autoconstrução, como observa Maricato (1982), é a forma predominante de produção da moradia popular no Brasil, sendo expressão da exclusão do mercado formal e da ausência de políticas públicas habitacionais consistentes.

Habitações autoconstruídas, características de grupos precariamente incluídos, coexistem com edificações de melhor estrutura, que sinalizam a ocupação por grupos de maior poder aquisitivo, estas últimas situadas em área mais bem localizada da ocupação. Em ambos os assentamentos, a presença de estabelecimentos comerciais também se faz presente nos espaços de bordas da rodovia como forma de aproveitar a centralidade proporcionada pela circulação de pessoas na via.

Para além disso, deve-se destacar que, nas cidades amazônicas, estar “às margens da rodovia” significa, historicamente, ter maiores chances de valorização da terra. Na cidade estudada, isto se torna ainda mais evidente, principalmente diante do movimento de expansão da superfície comercial da cidade no sentido sul da rodovia⁵⁶.

Essa justaposição reflete a ação da valorização fundiária e da seletividade locacional, que, mesmo em espaços informais, cria áreas de prestígio e hierarquias internas. Assim, a configuração morfológica do assentamento não apenas revela diferentes estratégias de apropriação do solo, mas também reproduz, em microescala, desigualdades socioespaciais típicas da cidade capitalista (Carlos, 2007).

Outro fator relevante observado na Sete de Setembro é a forte presença de edificações na condição de segunda residência, pertencentes a moradores da RMB, as quais passam grande parte do tempo subocupadas. Nesses casos, entendemos que a dispersão dos conteúdos e formas urbanas próprias da metrópole manifestam-se em Santo Antônio do Tauá de modos distintos: por meio da dispersão da pobreza, mas também através da contínua inserção de camadas sociais detentoras de renda suficiente para manter segundas residências.

⁵⁶ Esse crescimento ganhou ainda mais força a partir do ano de 2024, quando se observa a supressão de mais um hiato espacial e a implantação de uma nova ocupação no setor. As imagens de satélite recém disponibilizadas na plataforma do Google Earth mostram a estrutura inicial da ocupação Carnevale, datada no final do ano de 2024. Com a produção desta ocupação, o eixo sul da cidade passa a figurar como o setor mais recente de expansão urbana, fundamentalmente associada ao estabelecimento de assentamentos precários como estratégia de conversão de terra-rural em urbana. Assim como observado na Sete de Setembro e Marabá, a gleba ocupada provinha de uma propriedade agrícola, cuja disposição dos galpões identificados nas imagens de satélite sugerem que esta também fosse uma granja desativada.

Tais circunstâncias levantam indícios do desenvolvimento de um mercado pautado no parcelamento e na comercialização irregular de lotes de terras nas bordas da cidade. Elemento que, de certa maneira, contrasta com a lógica socioespacial de ocupação do solo dirigida pelos grupos sociais precariamente incluídos (Corrêa, 1995).

Apesar das adversidades, a ocupação Sete de Setembro caracteriza-se por formas de organização comunitária que possibilitam a sobrevivência coletiva. Desde a sua formação, os moradores criaram uma associação comunitária que busca dialogar com o poder público e reivindicar melhorias.

No cotidiano, os moradores desenvolvem estratégias de solidariedade, como mutirões para construção de casas, compartilhamento de água e apoio entre vizinhos. Essas práticas, embora não solucionem a precariedade, constituem formas de resistência que permitem a reprodução social em condições adversas.

Essa organização, embora seja de alcance local, expressa a dimensão política do morar. A permanência das famílias no território não se deve apenas ao esforço individual, mas também à articulação de redes de solidariedade. Isso revela que o ato de permanecer na terra e organizar a vida coletiva constitui uma prática política que afirma direitos em contextos de exclusão, bem como demarca estratégias de busca pelo direito à cidade e à sociabilidade.

Considerações finais

A produção das ocupações urbanas em pequenas cidades amazônicas expressa, simultaneamente, dinâmicas internas aos municípios e a lógica de dispersão da pobreza para além dos limites metropolitanos, alcançando áreas descontínuas em relação ao núcleo central da metrópole. Nesse sentido, a Ocupação Sete de Setembro evidencia como a precariedade habitacional se espalha territorialmente, reconfigurando fronteiras urbanas e revelando novos espaços de urbanização precária.

Nesse sentido, o setor sul da cidade expressa o tensionamento entre grupos sociais interessados na garantia do direito à cidade e à sociabilidade, cujas ações caminham no sentido da manutenção da qualidade da moradia, a

partir do desenvolvimento de práticas socioespaciais de busca pela moradia, e aqueles fundamentados na busca pela ampliação do tecido urbano como forma de usufruir dos lucros proporcionados pela venda ilegal de lotes de terra, movimento percebido no contexto de produção da Sete de Setembro.

Especialmente nesse assentamento, foi possível identificar a sobreposição de camadas sociais: aquela marcada pela pobreza, em que a condição de fixação nesse território representa uma estratégia de sobrevivência, ainda que em condições precárias de moradia; outra pautada na organização, controle e comercialização ilegal da terra; assim como aqueles que se valem da ocupação para estabelecer segundas residências – em geral moradores de Belém e de outros municípios da RMB.

Nesse sentido, as bordas da cidade apresentam-se como territórios em disputa. As ocupações assumem um duplo papel: a de espaços de (re) existência e de luta pelo direito à cidade, em que, ao ocupar, construir e permanecer, os grupos sociais de baixa renda afirmam a possibilidade de se estabelecer na cidade, ainda que em condições adversas, contestando o monopólio da terra urbana e a seletividade das políticas públicas.

Somado a isso, serve-se também como “pontas de flecha” para a expansão da cidade formal, uma vez que as áreas valorizadas, geralmente próximas às vias de circulação, são rapidamente capturadas pelos circuitos econômicos e convertidas para usos comerciais.

Diante disso, a ocupação apresenta uma relação de possibilidade/negação no que concerne à garantia do direito à cidade e a justiça espacial. A possibilidade está no sentido de que as práticas de apropriação do espaço, por meio da ocupação, fazem o caminho contrário à lógica do mercado e prezam pelo direito ao uso coletivo da cidade, pelo direito de morar e de apropriar-se do processo de produção da cidade.

As barreiras que se erguem frente a reprodução desses espaços, todavia, evidenciam a dimensão da negação do direito à cidade, uma vez que a própria precarização da inserção desses assentamentos no conjunto urbano e a estigmatização de seus moradores atuam no sentido do acirramento das desigualdades e das (in)justiças espaciais.

Referências

- ALVES, G. A. O direito à cidade e a luta pelo devir. *In: XIV Colóquio Internacional de Geocrítica*, 2016. **Anais...** Barcelona: Universitat de Barcelona, 2016. p. 1-14.
- BENACH, N. Da justiça social à justiça espacial. *In: CARLOS, A. F. A.; ALVES, G.; PADUA, R. F. de (Org.) Justiça espacial e o direito à cidade*. São Paulo: Contexto, 2017. p. 15-32.
- BRASIL. Ministério das Cidades. **Guia para mapeamento e caracterização de assentamentos precários**. Brasília, 2010. Disponível em: http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Publicacoes/Mapeamento_Ass_Precarios.pdf. Acesso em: 15 de fevereiro de 2020.
- BRASIL. **Sistema de Gerenciamento da Habitação – SISHAB**. Brasília: Ministério do Desenvolvimento Regional, 2021.
- BRIOSO, E. **História de Santo Antônio do Tauá**. Santo Antônio do Tauá/PA: sem editora, 1976.
- CARDOSO, A. C. D.; LIMA, J. J. F.; PONTE, J. P. X.; VENTURA NETO, R. S. RODRIGUES, R. M. Morfologia urbana das cidades amazônicas: a experiência do grupo de pesquisa cidades na Amazônia da Universidade Federal do Pará. **Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, 2020, 12, e20190275. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/urbe/a/rV9smKM-Fsy9sf7nQLYkQwyd/?format=html>. Acesso em: 10 jul. 2025.
- CARDOSO, A. C. D.; DALASTA, A. P.; MONTEIRO, A. M. V. O que é o urbano na Amazônia contemporânea? Implicações para a vigilância em saúde no bioma. **Cadernos de Saúde Pública**, v. 39, p. 1-4, 2023. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/csp/a/XWGWZCPb3kmgKdwpNvXS-VwP/?lang=pt>. Acesso em: 10 jul. 2025.
- CARLOS, A. F. A. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: Labur Edições, 2007.
- CARMO, S. A. **Santo Antônio do Tauá (PA): uma cartografia da expansão urbana**. 2020. Trabalho de Conclusão de Curso (Tecnologia em Geoprocessamento) – Faculdade de Tecnologia em Geoprocessamento,

Universidade Federal do Pará (FTG/UFPA), Ananindeua, 2020.

CORRÊA, R. L. A periodização da rede urbana da Amazônia. **Revista Brasileira de Geografia**, p. 39 - 68, 1987.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. 3. ed. São Paulo: Ática, 1995.

ENDLICH, A. M. **Pensando os papéis e significados das pequenas cidades**. São Paulo: Editora UNESP, 2009.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. 5. ed. São Paulo: Centauro, 2015.

GOUVÊA, D. C.; ÁVILA, P. C.; RIBEIRO, S. B. A regularização fundiária urbana na Amazônia Legal. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais** – v. 11, n. 2, 2009. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/221>. Acesso em: 10 jul. 2025.

MARICATO, E. Autoconstrução, a arquitetura possível. *In*: MARICATO, E. (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. 2. ed. São Paulo: Alfa-omega, 1982. p. 71-93.

MARTINS, J. S. **Exclusão social e a nova desigualdade**. São Paulo: Paulus, 1997.

MONTE-MÓR, R. Urbanização extensiva e lógicas de povoamento: um olhar ambiental. *In*: SANTOS, M.; SOUZA, M. A. A.; SILVEIRA, M. L (Org.). **Território, globalização e fragmentação**. 4. ed. São Paulo: HUCITEC, ANPUR, 1998. p. 169-181.

OLIVEIRA, J. A.; COSTA, D. P. A análise da moradia em Manaus (AM) como estratégia de compreender a cidade. **Scripta Nova: revista eletrônica de geografia y ciencias sociales**, n. 11, 2007. Disponível em: <https://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/1358>. Acesso em: 10 jul. 2025.

PALHETA, I. G. V. **Uso da terra em Tauá-Vigia, Estado do Pará**. São Paulo: IGEOC/USP, 1980.

PENTEADO, A. R. **Problemas de colonização e de uso da terra na região bragantina do Estado do Pará** – v. 2 Belém: UFPA, 1967.

RIBEIRO, W. O. Belém: urbanização regional policêntrica e cidade-região. **Caminhos de Geografia**. Uberlândia, v. 22, n. 80, p. 97-118, abr. 2021. Disponível em: <https://seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/view/54687>. Acesso em: 10 jul. 2025.

VALE, K. V. S. **Entre lutas e precariedades**: as ocupações na pequena cidade amazônica de Santo Antônio do Tauá, Pará. 186f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade do Estado do Pará, Belém, 2023. Disponível em: <https://www.ppgguepa.com.br/index.php/pt-br/dissertacoes/128-2021>. Acesso em: 5 jul. 2025.

14. A DIALÉTICA ENTRE ESPAÇO DE MORADIA E ESCOLA NA PRODUÇÃO DA INCLUSÃO/EXCLUSÃO DE ALUNOS COM DEFICIÊNCIA VISUAL NA REDE PÚBLICA MUNICIPAL DE ENSINO DE BELÉM, PARÁ⁵⁷

Larissa Oliveira Mesquita Ribeiro

Introdução

Como resultado do processo de produção de seu espaço desde o século XVII, a metrópole de Belém dos anos 1960 evidenciava uma forma confinada (Trindade Júnior, 1998) imposta pela impossibilidade de se residir para além do “cinturão institucional” e vivenciar a metrópole, principalmente pela inexistência de transporte coletivo em promover essa articulação. O resultado disso foi o maior adensamento do espaço urbano nos limites da Primeira Léngua Patrimonial de Belém, especialmente a partir da ocupação dos meios dos quarteirões (formação de vilas para a classe média de baixo poder aquisitivo), a verticalização em bairros mais valorizados como Batista Campos, Nazaré e Umarizal e a intensa ocupação das áreas de baixadas pela população de baixa renda (Trindade Júnior, 1998).

A partir dos anos 1970, essa realidade começa a se modificar mediante o processo de dispersão urbana, com a ultrapassagem do “cinturão institucional”, o que se fortalece nas décadas seguintes de 1980 e 1990. Trata-se de um processo de suburbanização das moradias precárias, muito associado à implantação de conjuntos habitacionais resultantes das políticas do Banco Nacional da Habitação – BNH, que, ao articular os seus espaços residenciais suburbanos com a área central de Belém mediante a utilização de transporte coletivo, também viabilizou as ocupações que passaram a ser uma grande marca de Belém e da precarização das moradias nesta metrópole (Trindade Júnior, 1998; Ribeiro, 2021; Mendes, 2022).

⁵⁷ Resultados parciais da tese de doutorado “Organização do trabalho pedagógico para a educação de alunos com deficiência visual na rede pública municipal de ensino de Belém, Pará”, em desenvolvimento junto ao Programa de Pós-Graduação em Educação (PPGED/UFPa).

Com a chegada dos anos 2000, esse cenário passou por novo reordenamento, a dispersão urbana não cessa, porém não mais se restringe às moradias precárias, agora também se faz, por exemplo, mediante a instalação de condomínios fechados para grupos de média e alta renda, bem como alcança áreas ainda mais distantes do centro da metrópole. Também os espaços dispersos não se restringem à aglomeração de moradias, dispõem de serviços cada vez mais densos, incluindo grandes superfícies comerciais e de serviços (Ribeiro, 2021).

É nesse contexto de espaços cada vez mais complexos e desiguais que se dá a análise aqui proposta, centrada na compreensão das relações entre as escolas públicas municipais com matrículas de alunos com deficiência visual e os espaços de moradia nos quais se inserem essas escolas e seus alunos na metrópole de Belém. Desse modo, a seguinte indagação orienta a discussão aqui realizada: Quais as condições socioespaciais dos espaços nos quais se inserem as escolas públicas municipais de Belém com matrículas de alunos com deficiência visual?

Dois procedimentos compõem a base dos resultados apresentados neste capítulo: a) Levantamento documental, especialmente no que concerne aos dados obtidos junto ao Centro de Referência em Inclusão Educacional Gabriel Lima Mendes – CRIE, integrante da Secretaria Municipal de Educação, Ciência e Tecnologia de Belém – SEMEC, com importantes informações das escolas com matrículas de alunos com deficiência visual (cegueira e baixa visão) no ano de 2025⁵⁸; b) Trabalhos exploratórios de campo em todas as escolas com registros de matrículas de alunos com deficiência visual, com vistas à confirmação da presença dos alunos na escola, à obtenção de informações sobre a escola e ao melhor entendimento do contexto socioespacial no qual a escola está inserido.

⁵⁸ A solicitação para a obtenção de informação referente às escolas com matrículas de alunos com deficiência visual foi feita junto ao CRIE, mediante a entrega de ofício, objetivando dados da espacialização dessas escolas e o quantitativo de matrículas de alunos com deficiência visual no ano de 2025 (Belém, 2025). Diante disso, com os dados já disponibilizados, iniciou-se, então, uma organização atenta na busca pela localização das escolas, viabilizando, em seguida, os trabalhos exploratórios de campo.

O capítulo está organizado em três seções. A primeira analisa as informações obtidas por meio dos trabalhos de campo exploratórios, com visitas as 24 escolas da Secretaria Municipal de Educação, Ciência e Tecnologia de Belém – SEMEC com matrículas de alunos com deficiência visual; a segunda discute alguns aspectos da realidade dessas escolas que sobressaíram nas observações de campo; e a terceira seção analisa o contexto socioespacial das escolas municipais com alunos com deficiência visual na metrópole de Belém, destacando sua condição periférica e as moradias precárias que marcam a vida de seus alunos.

Os alunos com deficiência visual e suas escolas na rede pública municipal de ensino de Belém

O quadro 1 apresenta a organização que foi realizada com base nos dados fornecidos pelo CRIE relativo às escolas da SEMEC Belém com matrículas de alunos com deficiência visual (cegueira e baixa visão) nos ciclos I e II, em 2025. Posteriormente, o mapa 1 apresenta a localização das escolas visitadas, também com base nos dados fornecidos pelo CRIE.

Quadro 1 – Belém. Matrículas de alunos com deficiência visual em escolas da rede pública municipal – Ensino Fundamental anos iniciais. 2025

Escola	Endereço das escolas	Ciclo	Quant. de alunos
SETOR LESTE			
Anexo I Alana de Souza Barbosa da EMEIF Alana de Souza Barbosa	Av. Central - Coqueiro	Ciclo 1	1
Anexo II Alana de Souza Barbosa da EMEIF Alana de Souza Barbosa	R. Esperantista - Coqueiro	Ciclo 1	1
EMEF Silvio Leandro	Rodovia Mário Covas, s.n., esquina com a Passagem Funda - Coqueiro	Ciclo 1	1
EMEF República de Portugal	Rua Anchieta, n. 359, entre Av. Dalva e canal Água Cristal – Marambaia	Ciclo 1	1
Anexo Santa Rita de Cassia da EMEIF Palmira Lins de Carvalho	Rua Rodolfo Chermont, nº 657 – Marambaia	Ciclo 1	1

SETOR OESTE			
EMEF Profa. Ida Oliveira	Rua Onze, s.n., Conjunto Providência entre Avenida Norte e Avenida Sul - Maracangalha	Ciclo 1 Ciclo 2	2
EMEF Comandante Klautau	Passagem São Benedito, nº 610 – Avenida Pedro Alvares Cabral	Ciclo 1	1
EMEIF Inês Maroja	Passagem Stelio Maroja, 795 - Barreiro	Ciclo 2	1
EMEIF Almerindo Trindade	Rua do Acampamento, 276 praça Dias Júnior - Telégrafo	Ciclo 2	1
EMEIF Palmira Gabriel	Travessa Timbó, nº 681 – Entre Rua Antônio Everdosa e Rua Nova – Pedreira	Ciclo 1	1
SETOR NORTE			
EMEF Maria Heloisa de Castro	Estrada do Tapanã, s.n., esquina com a 5ª rua.	Ciclo 1	1
EMEIF Satélite (Bruno Sechi)	Conjunto Satélite, travessa WE8 s/n - Tapanã	Ciclo 1	1
EMEIF Profa. Maria de Belém Cavalcanti Lessa	Estrada Maracacuera, s.n., Residencial Quinta dos Paricás – Maracacuera – Icoaraci	Ciclo 1 Ciclo 2	2
EMEIF Cordolina Fontelles de Lima	Rua São Vicente de Paula, s.n., Pratinha - Icoaraci	Ciclo 1	1
EMEIF Duas Irmãs Bianca e Adriely	Rua Dorothy, s.n., Pratinha - Icoaraci	Ciclo 2	1
ESCOLA Bosque Prof. Eidorfe Moreira	Avenida nossa senhora da Conceição, s.n. São João do outeiro	Ciclo 1	1
EMEIF Prof. Helder Fialho Dias	Rua das Orquídeas, 1605, rua da Brasília - Outeiro	Ciclo 2	1
SETOR SUL			
EMEIF Edson Luís	Rua Barão de Igarapé Miri, nº 1415 – entre Av. Augusto Corrêa e Rua da Olaria – UPPA	Ciclo 1 Ciclo 2	2

EMEF Padre Leandro Pinheiro	Rua Barão de Igarapé Miri, 619 - Guamá	Ciclo 2	1
EMEF Solerno Moreira	Passagem Universal, nº 127, na Avenida Perimetral – Terra Firme	Ciclo 1	1
EMEIF Silvio Nascimento	Avenida Alcindo Cacela, 4146, esquina com tv. Apin. Condor	Ciclo 1	1
Anexo Comunidade Sto. Agostinho da Aldeia da EMEF Maria Stellina Valmont	Avenida Cipriano Santos, nº 583587 – entre a Travessa Teófilo Conduru e Travessa Francisco Monteiro – São Brás	Ciclo 1	1
EMEF Olga Benario	Rua de Luxemburgo, s.n. – Loteamento Olga Benário – Entre a Rua dos Cabanos e Carlos Prestes - Águas Lindas	Ciclo 1 Ciclo 2	2
EMEIF Santana do Aurá	Estrada Santana do Aura, s.n., loteamento Park Aurá	Ciclo 2	1
TOTAL DE ESCOLAS: 24			Total de matrículas 28

Fonte: Elaborado pela autora com base nos dados do CRIE (Belém, 2025).

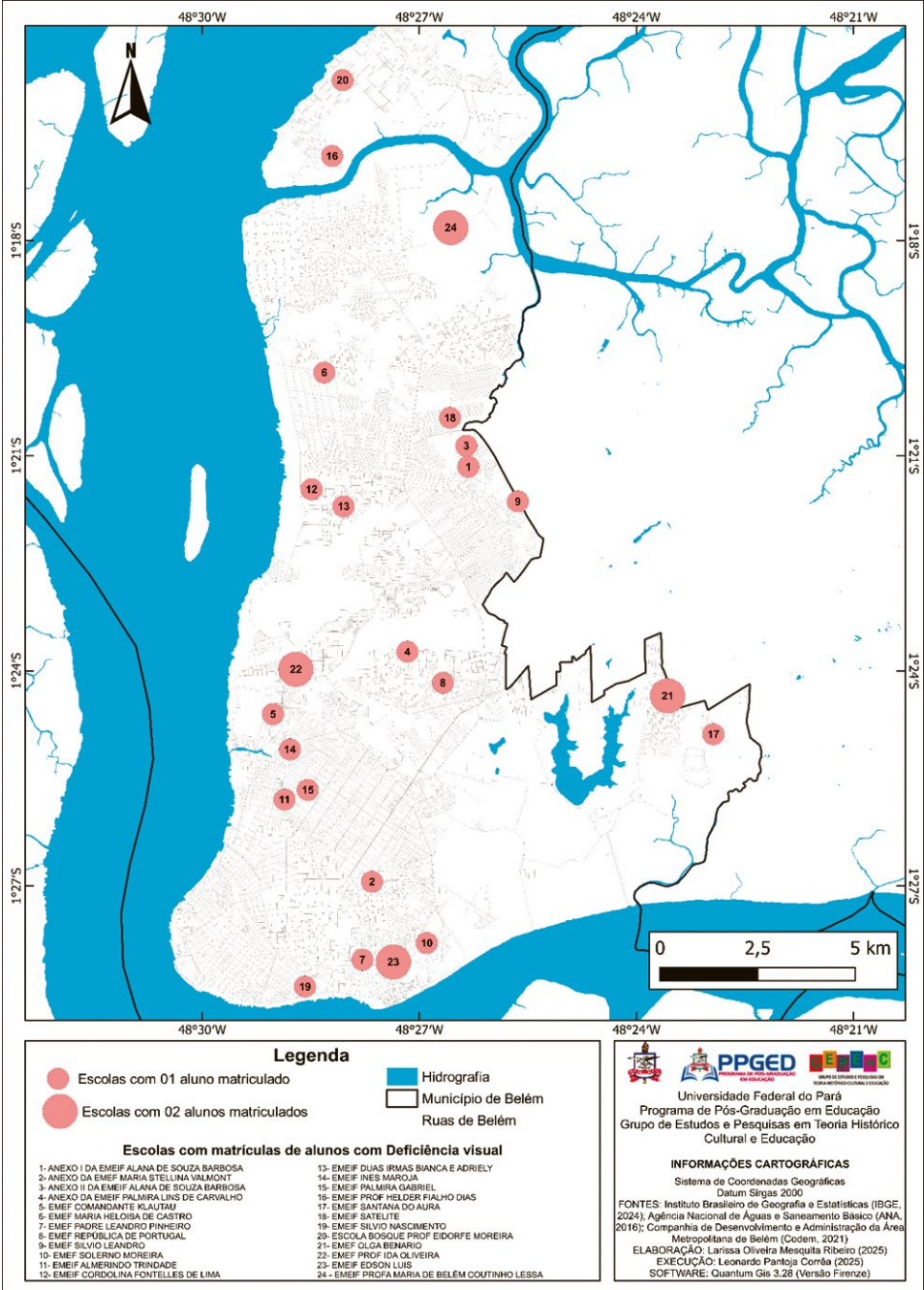
A partir dos dados do CRIE (Belém, 2025), identificou-se o total de 24 escolas com alunos com deficiência visual na rede pública municipal de ensino de Belém, nos ciclos 1 e 2, e um total de 28 matrículas (quadro 1). Intencionando uma maior viabilidade para os trabalhos exploratórios de campo, as escolas foram organizadas em setores geográficos, isto é, em grandes áreas abrangendo vários bairros com proximidade física e relacional. Com isso, cada um dos setores definidos (Leste, Oeste, Norte e Sul, conforme o quadro 1), demandou um dia de trabalho de campo. Desse modo, foram necessários quatro dias para percorrer todas as escolas.

Apesar do mapa 1, à primeira vista, expressar uma boa distribuição das escolas da SEMEC com matrículas de pessoas com deficiência visual nos ciclos 1 e 2 pelo espaço da metrópole de Belém, alguns aspectos contradizem essa percepção inicial. Não há registros de escolas com matrículas desses alunos no distrito de Mosqueiro, área extensa no norte de Belém e não visível no mapa 1; o espaço urbano mais consolidado de Be-

lém, a oeste, de ocupação mais antiga e que envolve o centro principal e os bairros residenciais do entorno, delimitado pelo cinturão institucional que assinala os limites da primeira légua patrimonial de Belém⁵⁹, conta com escolas com este tipo de matrícula apenas nos bairros periféricos nos seus limites, onde há a maior concentração de escolas com alunos com deficiência visual. Além desse espaço, o destaque cabe a área de expansão urbana ao norte, envolvendo eixos como os das Avenidas Arthur Bernardes, Mário Covas, Augusto Montenegro, estendendo-se até Outeiro, também áreas com características de periferia urbana.

⁵⁹ O cinturão institucional, formado ainda na primeira metade do século XX, corresponde a um conjunto de instituições públicas (universidades, centros de pesquisa, forças armadas etc.) justapostas em um formato de semicírculo que define os limites da área urbana mais antiga e consolidada de Belém, a Primeira Légua Patrimonial, por sua vez, segundo Trindade Júnior (2016, p. 97), fundamentado em Meira Filho (1976), uma “área de terra de aproximadamente 4.110 há, que constituiu o patrimônio fundiário inicial da municipalidade – o chamado ‘rossio’ –, doado pela Coroa Portuguesa em 1627. Ela obedece ao traçado de uma légua – contada a partir do marco de fundação da cidade, o Forte do Presépio (que também já foi chamado de Forte do Castelo) – em arco de quadrante das margens da Baía de Guajará em direção sul, e Rio Guamá em direção norte, que foi demarcada no início do século XVIII”.

Mapa 1 – Belém. Localização das escolas municipais com matrículas de alunos com deficiência visual – Ensino Fundamental anos iniciais. 2025



Fonte: Elaborado pela autora com base nos dados do CRIE (Belém, 2025).

Os trabalhos de campo com visitas às 24 escolas foram extremamente importantes e possibilitaram não apenas a confirmação do quantitativo de matrículas dos alunos com deficiência visual por escola, mas também uma leitura prévia do funcionamento delas, do modo como se efetiva a educação especial na realidade concreta, bem como uma melhor compreensão dos espaços nos quais as escolas estão inseridas.

Na sequência, são fornecidas informações, pautadas nos trabalhos exploratórios de campo, sobre as escolas com indicação, pelo CRIE (Belém, 2025), de matrículas de alunos com deficiência visual, nos ciclos 1 e 2, segundo os setores constituídos para a realização do campo.

a. Escolas do setor Leste

No dia 01 de setembro de 2025, os trabalhos exploratórios de campo foram iniciados, com visitas às cinco escolas do setor Leste: Anexo I Alana de Souza Barbosa da Escola Municipal de Educação Infantil e Ensino Fundamental Alana de Souza Barbosa; Anexo II Alana de Souza Barbosa da Escola Municipal de Educação Infantil e Ensino Fundamental Alana de Souza Barbosa; Escola Municipal de Ensino Fundamental Sílvia Leandro; Escola Municipal de Ensino Fundamental República de Portugal; Anexo Santa Rita de Cássia da Escola Municipal de Educação Infantil e Ensino Fundamental Palmira Lins de Carvalho.

O Anexo II Alana de Souza Barbosa (da Escola Municipal de Educação Infantil e Ensino Fundamental Alana de Souza Barbosa) foi o primeiro a ser visitado. Ao chegar ao local, foi obtida a informação, por meio da coordenação, de que haviam matriculados três alunos com deficiência visual, dois com baixa visão e um aluno com cegueira. Segundo os dados de sistema obtidos junto ao CRIE (Belém, 2025), constava apenas um aluno matriculado. Outra informação importante, registrada em trabalho de campo, foi a alteração na designação do anexo que passou a ser escola. Foi obtida ainda a informação de que o acompanhamento dos alunos público da Educação Especial ocorre na escola principal, a EMIF Alana de Souza Barbosa. Isso acontece devido à limitação de espaços, como, por exemplo, a ausência da sala de recursos multifuncional no anexo, agora convertido em escola.

A segunda escola visitada foi o Anexo I Alana de Souza Barbosa (da Escola Municipal de Educação Infantil e Ensino Fundamental Alana de Souza Barbosa). Na ocasião, realizou-se o encaminhamento à coordenação, na qual foi estabelecido contato com a vice-diretora da unidade. Assim como o anexo II, o Anexo I também passou a ser escola. Ressalta-se a receptividade da escola, sobretudo da vice-diretora, que atentamente prestou todas as informações necessárias e importantes referentes às matrículas de alunos com deficiência visual, bem como informações sobre o acompanhamento feito por esses alunos na escola sede (EMIF Alana de Souza Barbosa). Segundo os dados do CRIE (Belém, 2025), constava um aluno matriculado na escola, no entanto, esse aluno havia sido transferido para a outra unidade, o anexo II já apresentado.

Segundo a vice-diretora, o acompanhamento dos alunos da Educação Especial também é realizado na EMIF Alana de Souza Barbosa, por ter uma melhor infraestrutura e professores de Educação Especial. Tanto a Escola Alana de Souza Barbosa I quanto a Escola Alana de Souza Barbosa II ficam bem próximas, com distância de apenas algumas ruas. Isso também pode ser observado com relação à escola sede (EMIF Alana de Souza Barbosa), que fica localizada em uma das avenidas principais do bairro do Coqueiro em Belém.

Segundo Coqueiro (2025), a Prefeitura de Belém, por meio da SEMEC, transformou no ano de 2025, antigos anexos e Unidades de Educação Infantil (UEIs), com mais de 150 alunos, em escolas independentes. Diante dessa reestruturação, 17 anexos e 27 UEIs passam a ter a seguinte configuração: Diretor, Coordenador Pedagógico, Secretário Escolar e Conselho Escolar. Terão ainda o acesso direto a verbas específicas, como as do Programa Dinheiro Direto na Escola (PDDE), do Governo Federal.

De acordo com Coqueiro (2025, n.p.), com a nova configuração, “cada unidade ganha a capacidade de gerir melhor seus recursos, planejar estratégias pedagógicas de acordo com a realidade dos estudantes e responder de forma mais ágil às demandas da comunidade”. Nesse contexto, a autora afirma que o antigo anexo da Escola Alana de Souza Barbosa, que agora se transforma em escola independente (pois tem mais de 480 alunos matriculados), recebeu a notícia com satisfação. A professora

da unidade declarou, “teremos mais autonomia para resolver as demandas da escola, apoio administrativo e melhores investimentos. A responsabilidade é grande, mas com o apoio da Secretaria faremos o melhor pelos nossos alunos” (Coqueiro, 2025, n.p.).

Diante de muitas informações importantes relacionadas à escola sede, foi necessário a ida até a instituição, mesmo ela não estando nos dados de sistema obtido pelo CRIE, no qual constavam somente seus antigos Anexos I e II como locais de matrículas de alunos com deficiência visual nos ciclos 1 e 2.

A Escola Municipal de Educação Infantil e Ensino Fundamental Alana de Souza Barboza, também localizada no bairro do Coqueiro, é uma instituição de ensino pública e municipal que oferece a Educação Infantil em período diurno. A instituição conta com boa infraestrutura e pessoal, incluindo salas de aula climatizadas, sala de atendimento educacional especializado, banheiros adaptados, refeitório e equipe preparada para o atendimento educacional especializado (AEE). Além disso, têm diferentes modalidades de ensino e atua, nessa unidade principal, somente com a educação infantil. O ensino fundamental (anos iniciais) é responsabilidade dos antigos anexos I e II (Informações obtidas em trabalho de campo, 2025).

Segundo sua coordenação, a escola faz o acompanhamento dos alunos da Educação Especial que vêm dos seus anexos. Mesmo dispondo de uma boa infraestrutura, e sendo próxima aos antigos Anexos I e II, a coordenadora relata a dificuldade de muito pais levarem seus filhos no contraturno para o acompanhamento pedagógico especializado. Isso se dá devido a fatores como: a inexistência de alguém que possa ficar com os filhos menores; o fato de o acompanhamento não ser na própria escola; a coincidência do atendimento com o horário de trabalho dos pais (Informação obtida em trabalho de campo, 2025).

Diante desse contexto, a coordenação realizou o encaminhamento para uma conversar com a professora de Educação Especial, mesmo que brevemente (nesse primeiro momento). A professora apresentou a sala de recursos multifuncionais e informou que toda semana uma equipe do CRIE vai até a escola para fazer o acompanhamento do aluno com deficiência visual, mais especificamente o aluno com cegueira.

Esse acompanhamento ocorre justamente para orientar o aluno na leitura e escrita do Sistema Braille, uma vez que o CRIE envia professores especializados nessa área. Segundo a professora de Educação Especial, os alunos com baixa visão não realizam o acompanhamento com a equipe do CRIE, mas apenas com ela. Diante disso, observou-se que parte do trabalho pedagógico tem sua organização envolvendo a professora de Educação Especial juntamente com a equipe do CRIE, planejando atividades e estratégias de ensino para melhorar a autonomia e desenvolvimento do aluno com deficiência visual na escola (Informação obtida em trabalho de campo, 2025).

A próxima instituição de ensino visitada, situada no setor Leste, foi a Escola Municipal de Ensino Fundamental Silvo Leandro. Em conversa com a coordenadora pedagógica, obteve-se a informação de que não havia nenhum aluno com deficiência visual matriculado na escola no ano de 2025. Segundo os dados de sistema obtidos pelo CRIE, constava uma matrícula de aluno com deficiência visual.

Segundo a coordenadora da escola, havia matrículas de alunos do público da Educação Especial, mas nenhum com deficiência visual. Ela achou essa informação bastante estranha e informou que poderia ter ocorrido um equívoco, já que, em anos anteriores, havia alunos com baixa visão na escola, mas que não estavam mais presentes em 2025.

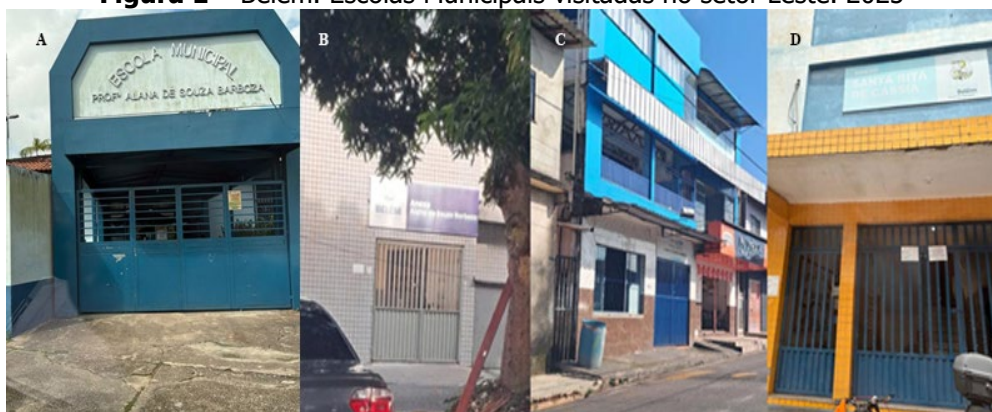
A visita seguinte ocorreu no anexo Santa Rita de Cassia (da EMEF Palmira Lins de Carvalho). Nessa escola em específico, não se conseguiu nenhum contato com a coordenação. Ao chegar ao local e verificar que os portões da escola estavam fechados, encontrou-se apenas um interfone. Por meio desse interfone, a escola informou que não poderia conversar naquele momento, pois estavam todos ocupados, orientando a retornar o contato por telefone. Foram várias tentativas de ligações, mas sem êxito. Diante disso, não foi possível confirmar os dados de matrículas do sistema, o qual apontava uma matrícula de aluno com deficiência visual.

A última escola do setor Leste visitada foi a Escola Municipal de Ensino Fundamental República de Portugal. Segundo os dados de sistema, constava um aluno com deficiência visual matriculado no ano de 2025. A escola fica localizada em uma das ruas principais do bairro da

Marambaia em Belém. Na instituição, há o funcionamento da etapa de Ensino Fundamental (anos iniciais e finais) e das modalidades de ensino, da Educação Especial e da Educação para Jovens e Adultos (EJA). Segundo a coordenadora pedagógica, a escola possui duas matrículas de alunos com deficiência visual, uma nos anos iniciais do ensino fundamental (1º ano) e a outra nos anos finais do ensino fundamental (9º ano). A escola informou que o aluno do 1º ano está em recuperação de uma cirurgia nos olhos e, por esse motivo, não estava frequentando as aulas.

Diante do exposto, a figura 1 apresenta algumas fotos das escolas do setor Leste registradas durante o trabalho de campo. Cabe ressaltar que, segundo Coqueiro (2025), a SEMEC está atualmente padronizando a nomenclatura das escolas da rede. As atuais UEIs, EMEIs, EMEFs, EMEIFs passarão a ser denominadas apenas como Escolas Municipais – EMs, com o objetivo de promover mais uniformidade e funcionalidade na rede.

Figura 1 – Belém. Escolas Municipais visitadas no setor Leste. 2025



Legenda: A. Escola Municipal de Educação Infantil e Ensino Fundamental Alana de Souza Barbosa; B. Escola Alana de Souza Barbosa I; C. Escola Alana de Souza Barbosa II; D. Anexo Santa Rita de Cássia da Escola Municipal de Educação Infantil e Ensino Fundamental Palmira Lins de Carvalho

Fonte: Larissa Ribeiro, trabalho de campo (2025).

Das cinco escolas que foram visitadas no setor Leste, todas com matrículas de alunos com deficiência visual no ano de 2025, segundo os dados do CRIE (Belém, 2025), pôde-se verificar que apenas a Escola Alana de Souza Barbosa II e a Escola República de Portugal confirmaram as ma-

trículas. No anexo Santa Rita de Cássia da Escola Palmira Lins de Carvalho não se conseguiu a confirmação. Já na Escola Alana de Souza Barbosa I e na Escola Sílvio Leandro, confirmou-se a inexistência de alunos com deficiência visual frequentando.

A Escola Alana de Souza Barbosa II apontou um quantitativo significativo de alunos com deficiência visual, sendo dois com baixa visão e uma com cegueira, três alunos no total. Já a Escola República de Portugal de fato possui um aluno com deficiência visual frequentando, conforme já informavam os dados do CRIE.

b. Escola do setor Oeste

No dia 24 de setembro de 2025, foi dada continuidade ao trabalho de campo com visitas às escolas do setor Oeste. As cinco escolas visitadas foram: Escola Municipal de Ensino Fundamental Professora Ida Oliveira; Escola Municipal de Educação Infantil e Ensino Fundamental Comandante Klautau; Escola Municipal de Educação Infantil e Ensino Fundamental Inês Maroja; Escola Municipal de Educação Infantil e Ensino Fundamental Professor Almerindo Trindade; Escola Municipal de Educação Infantil e Ensino Fundamental Professora Palmira de Oliveira Gabriel (figura 2).

Figura 2 – Belém. Escolas Municipais visitadas no setor Oeste. 2025



Legenda: A. Escola Professora Ida Oliveira; B. Escola Comandante Klautau; C. Escola Professor Almerindo Trindade.

Fonte: Larissa Ribeiro, trabalho de campo (2025).

Nos dados de sistema do CRIE (Belém, 2025), na escola professora Ida de Oliveira constavam 2 (dois) estudantes com deficiência visual matriculados no ano de 2025. No entanto, em visita à escola, constatou-se apenas um aluno com deficiência visual matriculado. Em conversa com o coordenador pedagógico da escola, obteve-se a informação de que em anos anteriores havia outros estudantes com deficiência visual, mas que, no ano atual, a escola estava apenas com uma aluna com baixa visão. Por esse motivo, ele afirma que pode ter havido um erro no sistema do CRIE, informando mais de um aluno (Informação obtida em trabalho de campo, 2025).

Uma questão interessante e que pôde ser registrada em conversa com a professora da Educação Especial da escola, diz respeito à preocupação da instituição com a educação e saúde da aluna com baixa visão. A professora da sala regular observou que a criança forçava muito um dos olhos na hora das atividades e, por esse motivo, chegava até a lacrimejar. Essa informação foi repassada aos familiares para que pudessem verificar por meio de consultas médicas o que estaria acontecendo. Diante disso, a escola foi informada de que a aluna precisará passar por uma cirurgia em um dos olhos.

Segundo Sá, Campos e Silva, (2007, p. 16), o estudante com baixa visão “apresenta grande oscilação de sua condição visual de acordo com o seu estado emocional, as circunstâncias e a posição em que se encontra, dependendo das condições de iluminação natural ou artificial”. Portanto, o trabalho com alunos com baixa visão, de acordo com os autores, necessita de atenção constante, fazendo-se necessário conhecer e identificar, por meio da observação no cotidiano escolar, alguns sinais ou sintomas físicos e condutas frequentes como:

tentar remover manchas, esfregar excessivamente os olhos, franzir a testa, fechar e cobrir um dos olhos, balançar a cabeça ou movê-la para frente ao olhar para um objeto próximo ou distante, levantar para ler o que está escrito no quadro negro, em cartazes ou mapas, copiar do quadro negro faltando letras, tendência de trocar palavras e mesclar sílabas, dificuldade na leitura ou em outro trabalho que exija o uso concentrado dos olhos, piscar mais que o habitual, chorar com frequência ou irritar-se com a execução de tarefas, tropeçar ou cambalear diante de pequenos objetos, aproximar livros ou objetos miúdos para bem perto dos olhos,

desconforto ou intolerância à claridade. Esses alunos costumam trocar a posição do livro e perder a sequência das linhas em uma página ou mesclar letras semelhantes. Eles demonstram falta de interesse ou dificuldade em participar de jogos que exijam visão de distância. Para que o aluno com baixa visão desenvolva a capacidade de enxergar, o professor deve despertar o seu interesse em utilizar a visão potencial, desenvolver a eficiência visual, estabelecer o conceito de permanência do objeto, e facilitar a exploração dirigida e organizada (Sá, Campos e Silva, 2007, p. 18).

A partir da conversa com a professora de Educação Especial da Escola Ida de Oliveira, percebeu-se a preocupação da escola com a educação da aluna, visto que, embora a estudante tenha “certa autonomia”, sua condição visual requer atenção constante, já que força muito um dos olhos para enxergar melhor e compreender os conteúdos que estão sendo ministrados (Informação obtida em trabalho de campo, 2025).

Outro ponto importante relatado pela professora da sala regular foi sobre a preocupação dos outros alunos, colegas de sala, em ajudar a estudante com baixa visão e o aluno com Transtorno do Espectro Autista - TEA, ambos da mesma turma. Segundo a professora, a atenção tem que ser redobrada, a aluna com baixa visão consegue fazer sozinha suas tarefas. Em alguns minutos de observação da turma (2º ano/ fundamental anos iniciais) e em conversa com a professora de sala, foi informado que a aluna é muito dedicada e presta muita atenção às aulas, “ela é sempre muito autônoma. Faz as atividades sem pedir ajuda, no entanto, precisa de um pouco mais de tempo para concluir as atividades” (Professora da sala comum, informação obtida em trabalho de campo, 2025).

A próxima escola visitada foi a Comandante Klautau, na qual constava uma matrícula no sistema. A informação obtida foi de que não havia nenhuma matrícula de aluno com deficiência visual no ciclo 1 indicado. Do mesmo modo, na escola Inês Maroja constava uma matrícula em sistema, no entanto, a informação obtida foi de que não tinham conhecimento dessa matrícula e que não havia nenhum aluno com deficiência visual na unidade.

Com relação à escola Professor Almerindo Trindade, segundo informações da direção, tem-se o quantitativo de dois estudantes com de-

ficiência visual no ano de 2025, uma aluna com baixa visão (3º ano/ fundamental anos iniciais) e um aluno com cegueira (4º ano/ fundamental anos iniciais) ambos no período da tarde. Os dados de sistema do CRIE (Belém, 2025) apontava apenas uma matrícula.

A visita à escola ocorreu no período da manhã, por esse motivo não se teve uma conversa com os professores e coordenadores da tarde, turno em que os alunos estudam. A informação foi repassada pela direção da escola, já que os coordenadores estavam em reunião com alguns docentes. A última instituição visitada nesse quadrante foi a Escola Professora Palmira de Oliveira Gabriel. A informação obtida foi de que não havia nenhum aluno com deficiência visual matriculado atualmente, divergindo dos dados oficiais que apontavam uma matrícula.

Em síntese, das cinco escolas visitadas, os dados do CRIE (Belém, 2025) apontavam quatro com uma matrícula de aluno com deficiência visual e apenas uma escola com duas matrículas no ano de 2025. O trabalho de campo registrou mais uma vez divergência em relação aos dados do sistema, três escolas confirmaram a ausência de matrículas e duas escolas confirmaram a presença de alunos com deficiência visual. A escola Professora Ida de Oliveira, na qual o sistema indica duas matrículas, possui, de fato, apenas uma matrícula, e a Escola Professor Almerindo Trindade, na qual se registrava uma matrícula e o trabalho de campo, identificou duas.

Conforme pôde ser observado com base nas visitas às escolas, o número de matrículas varia entre uma ou duas, embora tenha mudado a distribuição entre as escolas, o campo confirmou essa variabilidade mínima de matrículas. É importante destacar que, apesar do número de matrículas de alunos com deficiência visual parecer reduzido, ele expressa a complexidade que envolve a inclusão escolar, sobretudo com relação à permanência desses alunos. Para além do direito à matrícula, é preciso que haja o alcance de aspectos relacionados ao apoio escolar, envolvendo os caminhos alternativos para os processos de desenvolvimento desses alunos, no âmbito dos quais a organização do trabalho pedagógico, as dimensões de acessibilidade e as políticas educacionais são fatores indispensáveis.

c. Escolas do setor Norte

Em 01 de novembro de 2025, as visitas ocorreram nas escolas do setor Norte: Escola Municipal de Ensino Fundamental Maria Heloisa de Castro; Escola Municipal de Ensino Fundamental Satélite (Bruno Sechi); Escola Municipal de Educação Infantil, Ensino Fundamental Professora Maria de Belém Cavalcanti Lessa; Escola Municipal de Ensino Fundamental Cordolina Fontelles de Lima; Escola Municipal de Educação Infantil e Ensino Fundamental Duas Irmãs Bianca e Adriely; Escola Bosque Professor Eidorfe Moreira; Escola Municipal de Educação Infantil e Ensino Fundamental Professor Helder Fialho Dias (figura 3).

Figura 3 – Belém. Escolas Municipais visitadas no setor Norte. 2025



Legenda: A. Escola Duas Irmãs Bianca e Adriely; B. Escola Satélite (Bruno Sechi); C. Escola Professora Maria de Belém Cavalcanti Lessa; D. Escola Professor Helder Fialho Dias; E. Escola Bosque Prof. Eidorfe Moreira.

Fonte: Larissa Ribeiro, trabalho de campo (2025).

Um primeiro registro importante com base nas visitas às escolas destacadas refere-se ao fato de que apenas a escola Professor Helder Fialho Dias confirmou uma matrícula de aluno com deficiência visual (conforme apontavam dos dados do CRIE). As demais escolas do setor Norte informaram não contar com matrículas de alunos com deficiência visual no ano de 2025. A escola Professor Helder Fialho Dias, localizada no bairro de Brasília, Ilha de Caratateua, funciona em quatro turnos: manhã, intermediário, tarde e noite. Segundo informações obtidas junto à sua gestão, a escola atua com a educação infantil e ensino fundamental, além das modalidades da Educação Especial, Educação de Jovens e Adultos e Educação Escolar Indígena.

Com relação à modalidade da Educação Escolar Indígena, a escola Helder Fialho Dias possui matrículas de alunos venezuelanos da Etnia Warao nos quatro turnos de funcionamento. De acordo com a gestão da instituição, essa realidade da educação dos indígenas, imigrantes e refugiados tem como principal objetivo garantir a esses grupos uma educação de qualidade e com dignidade humana e territorial. No entanto, muitos professores enfrentam desafios no cotidiano da sala de aula, principalmente na comunicação, visto que os alunos da Etnia Warao falam espanhol (Informação obtida em conversa com o coordenador da escola Helder Fialho Dias. Trabalho de campo, 2025).

A referida escola possui ainda uma matrícula de aluno com deficiência visual (baixa visão) no turno da tarde (anos iniciais). Essa realidade do quantitativo de matrículas, ou mesmo da ausência de matrículas, e até a não continuidade do aluno no ano letivo, reflete algumas dificuldades que persistem nas escolas públicas, como a falta de servidores acompanhantes para os estudantes público da educação especial na rede municipal de ensino de Belém, um fator que compromete a permanência desses alunos na escola (Informação obtida em trabalho de campo, 2025).

A maioria dos servidores acompanhantes são contratados e ficam no máximo dois anos nas escolas. “A maioria é contrato, e quando acaba os alunos ficam sem ninguém para fazer esse acompanhamento. O professor da sala regular não dá conta. As famílias têm que entrar com pedido via ministério público para conseguir os acompanhantes e nem sempre conseguem” (Informação obtida em conversa com membro da gestão da escola Helder Fialho Dias. Trabalho de campo, 2025).

A escola Maria de Belém Cavalcanti Lessa informou que havia uma matrícula de aluno com deficiência visual no primeiro semestre, entretanto, o aluno saiu da escola. A permanência dos alunos nas escolas é um elemento que requer maior atenção, visto que, conforme foi observado nas visitas às escolas e conversas com gestores, grande parte se matricula, porém, não permanece.

Segundo Massud e Leite (2022, p. 189), mesmo diante de todo arcabouço legal, a realidade escolar se mostra preocupante, “[...] o aluno com

deficiência se depara com a dificuldade de permanecer no ensino inclusivo [...]. A própria estrutura arquitetônica e ambiental das unidades escolares não contempla os recursos de acessibilidade necessários para a orientação e inclusão”. Além disso, os autores ressaltam a importância do acompanhante especializado, de forma individualizada, algo que tem mostrado bastante efetividade para o desenvolvimento pedagógico do aluno com deficiência.

d. Escolas do setor Sul

No dia 04 de novembro de 2025 foi realizado o último trabalho de campo dessa fase exploratória, com visitas às escolas localizadas no setor Sul: Escola Municipal de Ensino Fundamental Edson Luís; Escola Municipal de Ensino Fundamental Padre Leandro Pinheiro; Escola Municipal de Ensino Fundamental Solerno Moreira; Escola Municipal de Ensino Fundamental Silvio Nascimento; Anexo da Comunidade Sto. Agostinho da Aldeia da Escola Municipal de Ensino Fundamental Maria Stellina Valmont; Escola Municipal de Ensino Fundamental Olga Benário; e a Escola Municipal de Educação Infantil e Ensino Fundamental Santana do Aurá (figura 4).

Figura 4 – Belém. Escolas Municipais visitadas no setor Norte. 2025



Legenda: A. Escola Silvio Nascimento; B. Escola Edson Luís; C. Escola Padre Leandro Pinheiro.

Fonte: Larissa Ribeiro, trabalho de campo (2025).

Das escolas mencionadas, a Olga Benário e Edson Luís constavam nos dados do CRIE (Belém, 2025) cada uma com duas matrículas de alunos com deficiência visual. No entanto, a escola Olga Benário informou que não havia essas matrículas em 2025. Já a escola Edson Luís confirmou as duas matrículas, sendo uma com cegueira, no 5º ano do ensino

fundamental, e uma com baixa visão, no 4º ano do ensino fundamental. A escola informou ainda que as duas alunas são irmãs e que recebem o suporte necessário no processo educacional.

As escolas Padre Leandro Pinheiro, Solerno Moreira, Silvio Nascimento, Anexo Sto. Agostinho e Santana do Aurá também confirmaram as matrículas de alunos com deficiência visual. Os dados de sistema indicavam o quantitativo de uma matrícula em todas elas e as visitas às escolas e conversas com os coordenadores e diretores confirmaram essas matrículas.

As escolas Edson Luís e Silvio Nascimento informaram que as matrículas dos alunos com deficiência visual eram do turno da tarde. Como as visitas às duas escolas foram pela manhã, não foi possível uma conversa com os coordenadores da tarde, no entanto, as escolas foram bem receptivas, estando abertas para futuras visitas, a fim de prestar quaisquer informações referentes aos alunos com deficiência visual.

Constatou-se que as escolas localizadas no setor Sul foram aquelas que mais confirmaram matrículas de alunos com deficiência visual, em comparação às escolas dos demais setores. Das sete escolas deste setor que apontavam matrículas de alunos com deficiência visual, apenas uma não foi confirmada em trabalho de campo.

Aspectos relevantes da realidade das escolas municipais de Belém com matrículas de alunos com deficiência visual

Com base nos trabalhos de campo realizados nas 24 escolas nas quais constavam, conforme os dados do CRIE (Belém, 2025), matrículas de alunos com deficiência visual (cegueira e baixa visão), organizou-se o quadro 2, no qual estão inclusos os quantitativos de alunos como deficiência visual frequentando, no ano de 2025, o primeiro e o segundo ciclos do ensino fundamental da SEMEC Belém. Na sequência, o mapa 2 apresenta a espacialização em Belém dessas mesmas escolas.

Quadro 2 – Belém. Escolas da rede pública municipal com alunos com deficiência visual frequentando os anos iniciais do Ensino Fundamental. 2025

Escola	Endereço das escolas	Ciclo	Quant. de alunos	Quant. de alunos frequentando
SETOR LESTE				
Anexo I Alana de Souza Barbosa da EMEIF Alana de Souza Barbosa	Av. Central - Coqueiro	Ciclo 1	1	0
Anexo II Alana de Souza Barbosa da EMEIF Alana de Souza Barbosa	R. Esperantista - Coqueiro	Ciclo 1	1	3
EMEF Silvio Leandro	Rodovia Mário Covas, s.n., esquina com a Passagem Funda - Coqueiro	Ciclo 1	1	0
EMEF República de Portugal	Rua Anchieta, n. 359, entre Av. Dalva e canal Água Cristal - Marambaia	Ciclo 1	1	1
Anexo Santa Rita de Cassia da EMEIF Palmira Lins de Carvalho	Rua Rodolfo Chermont, nº 657 - Marambaia	Ciclo 1	1	1
SETOR OESTE				
EMEF Profª. Ida Oliveira	Rua Onze, s.n., Conjunto Providência entre Avenida Norte e Avenida Sul - Maracangalha	Ciclo 1 Ciclo 2	2	1
EMEF Comandante Klautau	Passagem São Benedito, nº 610 - Avenida Pedro Alvares Cabral	Ciclo 1	1	0
EMEIF Inês Maroja	Passagem Stelio Maroja, 795 - Barreiro	Ciclo 2	1	0
EMEIF Almerindo Trindade	Rua do Acampamento, 276 praça Dias Júnior - Telégrafo	Ciclo 2	1	2
EMEIF Palmira Gabriel	Travessa Timbó, nº 681 - Entre Rua Antônio Everdosa e Rua Nova - Pedreira	Ciclo 1	1	0

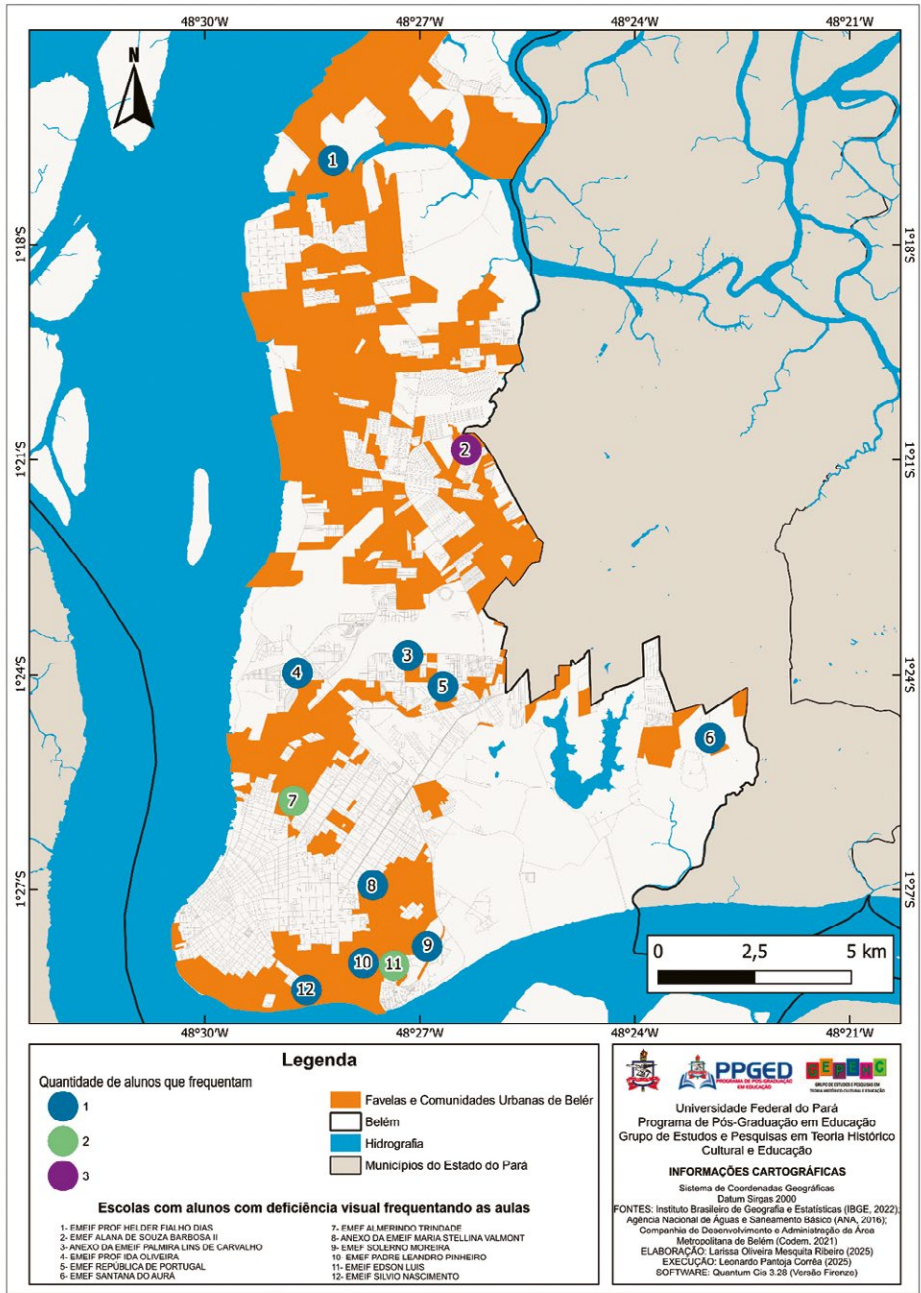
SETOR NORTE				
EMEF Maria Heloisa de Castro	Estrada do Tapanã, s.n., esquina com a 5° rua.	Ciclo 1	1	0
EMEIF Satélite (Bruno Sechi)	Conjunto Satélite, travessa WE8 s/n - Tapanã	Ciclo 1	1	0
EMEIF Profa. Maria de Belém Cavalcanti Lessa	Estrada Maracacueira, s.n., Residencial Quinta dos Paricás – Maracacuera – Icoaraci	Ciclo 1 Ciclo 2	2	0
EMEIF Cordolina Fontelles de Lima	Rua são Vicente de Paula, s.n., Pratinha - Icoaraci	Ciclo 1	1	0
EMEIF Duas Irmãs Bianca e Adriely	Rua Dorothy, s.n., Pratinha - Icoaraci	Ciclo 2	1	0
ESCOLA Bosque Prof. Eidorfe Moreira	Avenida nossa senhora da Conceição, s.n. São João do outeiro	Ciclo 1	1	0
EMEIF Prof. Helder Fialho Dias	Rua das Orquídeas, 1605, rua da Brasília - Outeiro	Ciclo 2	1	1
SETOR SUL				
EMEIF Edson Luís	Rua Barão de Igarapé Miri, nº 1415 – entre Av. Augusto Corrêa e Rua da Olaria – UFPA	Ciclo 1 Ciclo 2	2	2
EMEF Padre Leandro Pinheiro	Rua Barão de Igarapé Miri, 619 - Guamá	Ciclo 2	1	1
EMEF Solerno Moreira	Passagem Universal, nº 127, na Avenida Perimetral – Terra Firme	Ciclo 1	1	1
EMEIF Silvio Nascimento	Avenida Alcindo Cabela, 4146, esquina com tv. Apin. Condor	Ciclo 1	1	1

Anexo Comunidade Sto. Agostinho da Aldeia da EMEF Maria Stellina Valmont	Avenida Cipriano Santos, nº 583587 – entre a Travessa Teófilo Conduru e Travessa Francisco Monteiro – São Brás	Ciclo 1	1	1
EMEF Olga Benario	Rua de Luxemburgo, s.n. – Loteamento Olga Benário – Entre a Rua dos Cabanos e Carlos Prestes - Águas Lindas	Ciclo 1 Ciclo 2	2	0
EMEIF Santana do Aurá	Estrada Santana do Aura, s.n., loteamento Park Aurá	Ciclo 2	1	1
TOTAL DE ESCOLAS: 24			Total de matrículas CRIE: 28	Total de alunos frequentando: 16

Fonte: Elaborado pela autora com base nos dados do CRIE (Belém, 2025) e em trabalhos de campo (2025).

No quadro 2 é possível comparar o quantitativo de matrículas informado no sistema do CRIE (Belém, 2025) e o quantitativo exato de alunos com deficiência visual frequentando o primeiro e o segundo ciclos das escolas indicadas. Identificou-se o total de 16 alunos com deficiência visual (cegueira e baixa visão) frequentando no ano de 2025, distribuídos em 12 escolas da Rede Municipal de Ensino de Belém. Esse quantitativo de alunos varia de um a três entre as escolas (mapa 2).

Mapa 2 – Belém. Escolas da SEMEC com alunos com deficiência visual frequentando as aulas e sua inserção no contexto das Favelas e Comunidades Urbanas. 2025



Fonte: Elaborado pela autora com base nos dados do CRIE (Belém, 2025) e IBGE (2025).

Segundo a SEMEC (2025), o número de escolas urbanas por distrito no Município de Belém, no ano de 2022, é de 131, sendo ofertadas nas escolas as etapas da educação infantil e ensino fundamental, além das modalidades da Educação de Jovens e Adultos, Educação Escolar Indígena e Educação Especial. Os dados relativos ao número de escolas no ano de 2025 ainda não foram divulgados, no entanto, sabe-se que a SEMEC transformou antigos anexos e Unidades de Educação Infantil (UEIs) com mais de 150 alunos em escolas independentes.

Como os trabalhos de campo foram direcionados apenas às 24 escolas nas quais os dados do CRIE (Belém, 2025) indicaram matrículas, possivelmente, do mesmo modo como em muitos casos não se confirmou o quantitativo indicado em sistema, existem alunos com deficiência visual frequentando outras escolas neste conjunto de 131 estabelecimentos. Todavia, para os objetivos qualitativos da pesquisa, a verificação do conjunto das 24 escolas foi bastante satisfatória.

Com relação à modalidade da Educação Especial nas escolas da Rede Municipal de Belém, o Relatório Anual de Gestão do Município resalta que é organizada da seguinte forma: “[...] a escola direcionada para a educação especial conta com materiais, equipamentos e professores especializados. O sistema regular de ensino precisa ser adaptado e pedagogicamente transformado para atender de forma inclusiva” (Belém, 2021, p. 58).

Além dos elementos já apresentados a respeito das observações e informações obtidas nos trabalhos de campo, dar-se-á ênfase, na sequência, a alguns aspectos relevantes identificados nas escolas municipais de Belém com alunos com deficiência visual:

a) Um primeiro elemento sobressaltado nas escolas, de acordo com as apreensões realizadas nos trabalhos de campo, foi a **receptividade das escolas e o envolvimento com a educação especial**. No geral, todas as escolas foram bastante acolhedoras e prestaram todas as informações necessárias, não apenas informando sobre o quantitativo de matrículas, mas principalmente sobre o contexto da Educação Especial da instituição. Conversas com diretores, coordenadores, professores (da sala regular e

da educação especial) e estagiários foram realizadas, além da observação do espaço da escola, sua localização e a dinâmica cotidiana.

Tudo isso possibilitado pela ótima acolhida e pelo interesse demonstrado pelos servidores na problemática em investigação, o que funciona como um indicador para a acessibilidade das pessoas com deficiência visual, sobretudo na dimensão pedagógica e atitudinal, que perpassa sobremaneira pela qualidade, envolvimento e sensibilidade do corpo técnico, operacional e docente da escola.

b) Um segundo aspecto de destaque identificado foi a **presença de políticas públicas recentes**. Com isso não se quer dizer que as realidades encontradas nos trabalhos de campo não apresentem limitações ou distorções em relação às ações do Estado, e sim que cenários de “abandono” ou da falta de ações não se evidenciaram, ao contrário, percebeu-se trabalho sendo realizado, afastando a possibilidade de pareceres que buscam explicar os problemas pela tese da falta de política pública, que quase sempre carece de aprofundamento e de qualificação da análise.

Um fator observado nas escolas a exemplificar isso concerne aos materiais escolares disponibilizados aos alunos. A SEMEC entrega às escolas municipais de Belém *kits* escolares para serem distribuídos aos alunos no ano letivo. O *kit* escolar contém mochila, estojo, caderno, lápis, tesoura sem ponta, caneta, lápis de cor, massa de modelar, borracha, canetinhas, apontador, pincel e tinta guache. Além disso, é entregue aos alunos o uniforme completo (camisa e *short*) usado nas escolas municipais de Belém. Nas várias escolas visitadas, observou-se ampla utilização dos materiais pelos alunos.

c) Um terceiro aspecto percebido como expressivo nas escolas visitadas foi o **número elevado de alunos com Transtorno do Espectro Autista (TEA)**. Coordenadores e professores relataram a grande quantidade de alunos com TEA. Em boa parte das escolas visitadas, ouviu-se de profissionais da escola: *São apenas de alunos com deficiência visual que você deseja informações? Porque alunos com TEA temos bastante na escola*. Essa realidade realça a relevância da Educação Especial, bem como salienta os desafios postos à escola para a efetivação da inclusão de seu público.

d) O quarto aspecto de destaque observado nas escolas está diretamente atrelado ao anterior e se refere à **insuficiência de acompanhantes para os alunos da Educação Especial**. Muitos alunos não permanecem na escola para completar o ano letivo devido à falta de um acompanhante especializado. A grande maioria dos servidores acompanhantes são temporários, com contratos que duram dois anos, o que dificulta sua continuidade na escola. Essa realidade foi relatada pelos profissionais das escolas, que evidenciaram as dificuldades vivenciadas ao finalizar o contrato de um acompanhante, pois se modifica completamente a rotina do aluno, implicando em sua adaptação à escola e na qualidade do trabalho pedagógico. Em muitos casos, a escola orienta as famílias a entrarem com pedido via ministério público para conseguir o acompanhante.

O contexto socioespacial das escolas na metrópole: periferias urbanas e moradias precárias

A quase totalidade das 24 escolas públicas municipais visitadas por terem indicação de matrículas de alunos com deficiência visual estão inseridas em espaços de moradia precária, o que não configura algo tão excepcional diante do fato de que parte significativa Belém tem essa característica. Isso se expressa muito bem ao se analisar a participação no espaço de Belém das Favelas e Comunidades Urbanas, definidas por IBGE (2024, p. 52-53) como:

Territórios populares originados das diversas estratégias utilizadas pela população para atender, geralmente de forma autônoma e coletiva, às suas necessidades de moradia e usos associados (comércio, serviços, lazer, cultura, entre outros), diante da insuficiência e inadequação das políticas públicas e investimentos privados dirigidos à garantia do direito à cidade.

Em muitos casos, devido à sua origem compartilhada, relações de vizinhança, engajamento comunitário e intenso uso de espaços comuns, constituem identidade e representação comunitária.

No Brasil, esses espaços se manifestam em diferentes formas e nomenclaturas, como favelas, ocupações, comunidades, quebradas, grotas, baixadas, alagados, vilas, ressacas, mocambos, palafitas, loteamentos informais, vilas de malocas, entre outros, expressando diferenças geográficas, históricas e culturais na sua formação.

Favelas e comunidades urbanas expressam a desigualdade socioespacial da urbanização brasileira. Retratam a incompletude - no limite, a precariedade - das políticas governamentais e investimentos privados de dotação de infraestrutura urbana, serviços públicos, equipamentos coletivos e proteção ambiental aos sítios onde se localizam, reproduzindo condições de vulnerabilidade. Estas se tornam agravadas com a insegurança jurídica da posse, que também compromete a garantia do direito à moradia e a proteção legal contra despejos forçados e remoções.

O reconhecimento das áreas de Favelas e Comunidades Urbanas pelo IBGE, nomenclatura que substituiu a denominação Aglomerados Subnormais, utiliza-se de critérios objetivos que permitem sua identificação, quantificação e espacialização:

Predominância de domicílios com graus diferenciados de insegurança jurídica da posse; e, pelo menos, um dos demais critérios abaixo:

- Ausência ou oferta incompleta e/ou precária de serviços públicos (iluminação elétrica pública e domiciliar, abastecimento de água, esgotamento sanitário, sistemas de drenagem e coleta de lixo regular) por parte das instituições competentes;
- Predomínio de edificações, arruamento e infraestrutura que usualmente são autoproduzidos e/ou se orientam por parâmetros urbanísticos e construtivos distintos dos definidos pelos órgãos públicos;
- Localização em áreas com restrição à ocupação definidas pela legislação ambiental ou urbanística [...] (IBGE, 2024, p. 53-54).

A configuração de Belém como metrópole está diretamente associada à produção de espaços precários de moradia, especialmente do tipo agora denominado pelo IBGE de Favelas e Comunidades Urbanas. Belém atingiu a complexidade, o contingente populacional e a densidade do espaço urbano característicos de uma metrópole por volta dos anos 1960, como resultado de intenso movimento migratório oriundo de sua área de influência, motivado por diversos fatores, inclusive pela baixa atividade econômica na região. Desse modo, Belém cresce em ritmo acelerado a partir da recepção dessa população pobre, o que, num primeiro momento, vai gerar a intensificação do uso do solo na Primeira Léngua Patrimonial e a ocupação das áreas de baixadas⁶⁰ pela população pobre e, num segundo momento, a partir da década de 1970, o processo de dispersão metropolitana mediante a produção de moradias precárias em espaços distantes (Trindade Júnior, 1998).

Como resultado desse processo, mesmo diante de mudanças substanciais na dinâmica metropolitana de Belém nas últimas décadas, o IBGE (2025), considerando a grande concentração urbana de Belém, isto é, Belém, Ananindeua, Marituba e Benevides, identifica nela o percentual mais elevado do Brasil de pessoas residentes em Favelas e Comunidades Urbanas em relação ao total da população residente, em 2022, com 57,1% da população vivendo nesses espaços. Do total de 1.957.533 pessoas residentes na grande concentração urbana de Belém, em 2022, 1.117.762 pessoas vivem em Favelas e Comunidades Urbanas (mapa 2).

A maior parte das escolas municipais de Belém com matrículas de alunos com deficiência visual visitadas nos trabalhos de campo estão inseridas em contextos socioespaciais de Favelas e Comunidade Urbanas, com destaque para o setor Sul, no qual se confirmou o maior número de alunos com deficiência visual frequentando as escolas, sete alunos, conforme o quadro 2 e o mapa 2.

⁶⁰ “Essa denominação decorre das condições topográficas de certas frações da área urbana, correspondentes ao nível da planície de inundação, constantemente alagadas ou sujeitas a inundações durante determinadas épocas do ano” (Trindade Júnior, 1997, p. 1).

Justamente na porção Sul de Belém estão duas das 20 maiores Favelas e Comunidades Urbanas do Brasil, de acordo com o IBGE (2025), a Baixadas da Estrada Nova-Jurunas, com 43.105 residentes, e a Baixadas da Condor, com 31.321 pessoas. Essa área Sul de Belém, que fica dentro dos limites da Primeira Léngua Patrimonial, é um espaço de ocupação antiga com características de periferia urbana, nos moldes definidos por Chaveiro e Anjos (2007, p. 183), “um lugar específico de dramas sociais, de problemas e vicissitudes humanas”, por conseguinte, de moradias precárias, serviços básicos deficientes, problemas sérios de saneamento e infraestrutura urbana, atuação de grupos criminosos, entre outras vulnerabilidades.

As escolas não escapam a esta realidade e estão dialeticamente articuladas às condições socioespaciais dos espaços onde estão instaladas. A figura 5 expressa as características espaciais do setor Sul, com prevalência de espaços de moradia originados de ocupações e do mecanismo da autoconstrução. Por serem espaços antigos, em muitos casos são dotados de asfaltamento e outras infraestruturas, mas sem conseguir superar elementos como a falta de arborização, insuficiência de espaços de lazer, descarte irregular de lixo em ruas e calçadas (figura 5A), criminalidade e incompletudes no saneamento básico.

O setor Sul também é em grande parte formado por áreas de baixadas sujeitas a inundações. Essa realidade é agravada pela proximidade do rio Guamá e pelos inúmeros cursos fluviais de menor escala que cortam a área, a maior parte canalizados. A figura 5B mostra uma área ainda não alcançada pela drenagem.

Figura 5 – Belém. Características socioespaciais do setor Sul. 2025



Legenda: A. Perspectiva da Estrada Nova com canal paralelo à via; B. Rua Barão de Igarapé Miri, com descarte irregular de lixo em frente à Escola Edson Luís.

Fonte: Larissa Ribeiro, trabalho de campo (2025).

Os setores Leste, Oeste e Norte (quadro 2 e mapa 2), apesar de também abrangerem áreas da Primeira Léguas Patrimonial de Belém (como a que conta com a escola Almerindo Trindade, no Telégrafo, onde se confirmou dois alunos com deficiência visual frequentando, conforme já discutido), referem-se principalmente a áreas de expansão urbana mais recente, antigas áreas dispersas nos anos 1970 e 1980 e que foram produzidas principalmente enquanto espaços de moradia para a população pobre, tanto a que se deslocava de espaços em valorização situados em zonas de ocupação mais consolidada quanto aquela que chegava a Belém em busca de melhores oportunidades, especialmente de emprego, na metrópole.

As Avenidas Arthur Bernardes, Augusto Montenegro e Mário Covas representam os principais eixos estruturantes dos espaços nos setores Leste, Oeste e Norte com alunos com deficiência visual frequentando escolas municipais nos anos iniciais do ensino fundamental. Evidenciando bem o padrão de desigualdade estabelecido nestes espaços, as referidas escolas não estão exatamente nesses eixos viários que, especialmente no caso da Augusto Montenegro e da Mário Covas, passam por intensos processos de modernização e valorização, tanto como resultado da ação do Estado quanto do mercado imobiliário e de grandes grupos de varejo locais e nacionais. Essas escolas se localizam em vastas áreas adjacentes a esses eixos e, normalmente, marcadas por moradias precárias (figura 6).

Figura 6 – Belém. Características socioespaciais das proximidades das escolas com matrículas de alunos com deficiência visual no setor Norte. 2025



Legenda: A. Passagem John Engelhard, Pratinha; B. Rua das Orquídeas, Outeiro; C. Residencial Quinta dos Paricás, Maracacuera, Icoaraci.

Fonte: Larissa Ribeiro, trabalhos de campo (2025).

Os setores Norte, Leste e Oeste tem sua origem principalmente em espaços de moradia precária, hoje classificadas como Favela e Comunidades Urbana pelo IBGE. Conforme explicam diversos autores, como Trindade Júnior (1998), Mendes (2022) e Ribeiro (2021), a maior parte dessas áreas origina-se da instalação de conjuntos habitacionais, atrelados às políticas do antigo Banco Nacional de Habitação (BNH), em áreas distantes do espaço urbano consolidado de Belém nos anos 1970 e 1980. A instalação de linhas de transporte coletivo por ônibus ligando os conjuntos à área central de Belém viabilizava a ocupação de áreas próximas aos conjuntos. Desse modo, utilizando-se do mecanismo da autoconstrução, vastas áreas de moradia precária foram produzidas.

Apesar das significativas mudanças dessas áreas com o passar do tempo, com ganhos de infraestrutura e de serviços públicos e privados, parcela expressiva mantém-se marcada pela precariedade e se caracteriza como Favela e Comunidade Urbana, conforme pode ser observado com facilidade no mapa 2. As figuras 6A e 6B, fotografias de ruas próximas a escolas municipais com matrículas de alunos com deficiência visual, são exemplos dessas realidades, bem como ilustram os contextos socioespaciais nos quais, quase sempre, estão inseridas as escolas municipais de Belém. A figura 6C representa uma exceção, pois evidencia uma escola municipal (EMEIF Profa. Maria de Belém Cavalcanti Lessa)

cujos registros do CRIE (Belém, 2025) apontavam matrículas de alunos com deficiência (apesar de ter sido confirmado que esses alunos não frequentam) e que não se situa em área originária de ocupação, pois está em residencial recente originado de política pública de habitação, o Residencial Quinta dos Paricás⁶¹.

A inserção das escolas municipais em contextos socioespaciais precários evidencia um paradoxo. De um lado, conforme discutido anteriormente, representa o cumprimento da demanda legal e educacional de aproximar as escolas dos espaços de moradia dos alunos. Desse modo, tendo em conta que o público que utiliza essas escolas é principalmente de rendas baixas e que tem dificuldade de acessar as escolas particulares, é mais que esperada a localização desses estabelecimentos nos espaços precários, onde estão, em geral, esses grupos. Nestes termos, a presença das escolas é um alento aos dramas sociais que frequentemente marcam essas áreas e o cotidiano dessa população precarizada. Por outro lado, as escolas não são entidades à parte e independentes de seus contextos, elas são implicadas pela realidade socioespacial na qual elas e seus alunos se inserem. Não obstante, não se quer dizer que a escola simplesmente resulte disso, mas que os processos educativos nela desenvolvidos fazem parte de relações dialéticas envolvendo múltiplos sujeitos e escalas, conforme o entendimento de espaço escolar apoiado na concepção de espaço de Santos (2009), centrada nas noções de sistemas de objetos e de sistemas de ações, e de Lefebvre (2013), ao tratar da triplicidade do espaço: percebido-concebido-vivido.

Dois conceitos abordados por Almeida e Betini (2015) podem ajudar na melhor compreensão das relações entre as escolas e seus arredores. O primeiro é o de efeito-vizinhança, fundado na análise do modo como a “segregação em bairros se associa a alguns fenômenos sociais, como expe-

⁶¹ “Com orçamento de quase R\$ 170 milhões, o Residencial Quinta dos Paricás é o maior empreendimento de habitação social desenvolvido em Belém pelo Programa Viver Belém Minha Casa Minha Vida. O projeto está localizado em Outeiro e dispõe de 2.720 apartamentos, além de duas escolas, unidade básica de saúde e duas creches. Áreas de convivência, de lazer, academia ao ar livre, oito parques infantis, e 11 centros comunitários também fazem parte do empreendimento. [...] As famílias beneficiárias receberam as chaves das moradias em junho de 2019. Cada unidade habitacional conta com dois quartos, sala, copa-cozinha e banheiro” (Belém, 2023, n.p.).

riência no mercado de trabalho, no envolvimento com o crime e na escola, a fim de compreender como o efeito do contexto socioespacial em que vive um determinado grupo, ou indivíduo, o influencia” (Almeida; Betini, 2015, p. 36). O segundo é o de entorno social, entendido como

contexto socioespacial em que a escola se localiza e as famílias habitam, entendido tanto como espaço físico quanto socioeconômico e cultural, contemplando estrutura, serviços disponíveis, bens materiais e simbólicos, e a relação entre os sujeitos. Abarcando não apenas as famílias dos alunos atendidos pela escola, como também outros sujeitos que ali vivem e se relacionam sem, obrigatoriamente, serem pais/responsáveis por alunos daquela unidade, sejam eles outros moradores, líderes comunitários, comerciantes etc. (Almeida; Betini, 2015, p. 36).

As relações entre a escola e seu entorno social, ou como se prefere aqui, entorno socioespacial ou contexto socioespacial, possuem importantes repercussões nos processos desenvolvidos na escola, sendo motivos de preocupação na medida em que o entorno apresente aspectos contraditórios com as finalidades educativas e formativas das instituições escolares. O desvendamento ou a aproximação com a complexidade das relações entre a escola e o seu entorno requer análises empíricas, já que tanto as escolas quanto seus entornos, mesmo compondo uma mesma cidade ou rede de ensino, são diversas e dotadas de particularidades.

Considerações finais

A produção do espaço metropolitano de Belém, a partir da dispersão da pobreza nas últimas décadas do século XX, deixou fortes marcas, e isso pode ser muito bem observado ao se analisar a realidade das escolas públicas municipais de Belém com matrículas de alunos cegos nos anos iniciais do ensino fundamental. É notório que essas escolas acompanharam o movimento da dispersão metropolitana para se aproximar dos espaços de moradia dos estudantes, cumprindo, desse modo, as recomendações legais e pedagógicas. Todavia, ao efetivar essa aproximação, também se inseriram nas condições precárias que marcam os espaços de moradia do público que atendem.

Assim, as escolas são implicadas pelos diversos elementos de precarização desses espaços, mas, por outro lado, são formas-conteúdo (Santos, 2009) que participam (ou podem participar) das lutas pela melhoria da qualidade de vida, das infraestruturas, da renda das famílias, enfim, da moradia desses grupos, num sentido amplo. Apesar de todas as particularidades que envolvem as pessoas com deficiências e, neste caso específico, das pessoas com deficiência visual, muitos aspectos que hoje dificultam suas vidas e, portanto, sua efetiva inclusão na escola e na sociedade, dizem respeito a direitos que deveriam ser garantidos a todas as pessoas.

Referências

- ALMEIDA, L. C.; BETINI, G. A. Investigação sobre a escola e seu entorno: estudo bibliográfico de produções nacionais. **Revista de Educação Pública**. Cuiabá, v. 24, n. 55, p. 33-56, jan./abr. 2015. Disponível em: <https://periodicoscientificos.ufmt.br/ojs/index.php/educacaopublica/article/view/810>. Acesso em: 5 dez. 2025.
- BELÉM. Prefeitura Municipal. Secretaria Municipal de Educação. **Relatório anual de gestão 2021**: Belém de novas ideias. Belém: SEMEC, 2021. Disponível em: <https://portaltransparencia.belem.pa.gov.br/wp-content/uploads/2024/04/RAG-2021.pdf>. Acesso em: 25 nov. 2025.
- BELÉM. Prefeitura Municipal. **Residencial Quinta dos Paricás**. 2023. Disponível em: <https://habitacao.belem.pa.gov.br/programa-viver-belem/empreendimentos/residencial-quinta-dos-paricas/>. Acesso em: 5 dez. 2025.
- BELÉM. Prefeitura Municipal. Secretaria Municipal de Educação. **SIGA - Sistema de Informações de Gestão Acadêmica**, 2025.
- CHAVEIRO, E. F.; ANJOS, A. F. A periferia urbana em questão: um estudo socioespacial de sua formação. In: **Boletim Goiano de Geografia**, v. 27, n. 2. Goiânia: UFG, 2007. Disponível em: <https://revistas.ufg.br/index.php/bgg/article/view/2663>. Acesso em: 29 nov. 2025.

COQUEIRO, M. **Anexos e UEIs de Belém se transformam em escolas com gestão própria**. Agência Belém: Prefeitura de Belém, 2025. Disponível em: <https://agencia.belem.pa.gov.br/escolas-ganham-mais-autonomia-e-educacao-avanca/>. Acesso em: 25 nov. 2025.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Nota metodológica sobre a mudança de aglomerados subnormais para favelas e comunidades urbanas**. Rio de Janeiro: IBGE, 2024. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=2102062>. Acesso em: 29 nov. 2025.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico 2022 - Favelas e Comunidades Urbanas**: resultados do universo. 2. ed. Rio de Janeiro: IBGE, 2025. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=2102134>. Acesso em: 29 nov. 2025.

LEFEBVRE, H. **La produccion del espacio**. Madrid/ES: Capitán Swing, 2013.

MASSUD, S. L. G.; LEITE, G. S. Acompanhante escolar e o direito à educação inclusiva de crianças e adolescentes com deficiência. Disponível em: **Revista Jurídica da Escola Superior do Ministério Público de São Paulo**, v. 21, 2022. https://es.mpsp.mp.br/revista_esmp/index.php/RJESMPSP/article/view/496. Acesso em: 29 nov. 2025.

MENDES, L. A. S. **As metamorfoses da metropolização e das dinâmicas imobiliárias na Região Metropolitana de Belém**. Belém: Itacaiúnas, 2022. 310p. Disponível em: <https://editoraitacaiunas.com.br/produto/metamorfoses-metropolizacao-belem/>. Acesso em: 5 dez. 2025.

RIBEIRO, W. O. Urbanização regional policêntrica e cidade-região. **Caminhos de geografia**, Uberlândia, v. 22, n. 80, p. 97–118, 2021. DOI: 10.14393/RCG228054687. Disponível em: <https://seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/view/54687>. Acesso em: 5 dez. 2025.

SÁ, E. D.; CAMPOS, I. M.; SILVA, M. B. C. **Atendimento Educacional Especializado** - deficiência visual. MEC Brasília, 2007. Disponível em: http://portal.mec.gov.br/seesp/arquivos/pdf/aee_dv.pdf. Acesso em: 5 abr. 2024.

SANTOS, M. **A natureza do espaço**: técnica e tempo, razão e emoção. 4. ed. São Paulo: Edusp, 2009. 388 p.

SEMEC. Secretaria Municipal de Educação, Ciência e Tecnologia. **Número de escolas urbanas por distrito no Município de Belém- 2007 a 2022**. Belém: SEMEC/PMB, 2025. Disponível em: <https://numeros.belem.pa.gov.br/educacao/infraestrutura/numero-de-escolas-urbanas-distrito-no-municipio-de-belem-2007-a-2022/>. Acesso em: 5 dez. 2025.

TRINDADE JÚNIOR, S. C. **Produção do espaço e uso do solo urbano em Belém**. Belém, PA: UFPA/NAEA/PLADES, 1997.

TRINDADE JÚNIOR, S. C. **A cidade dispersa**: os novos espaços de assentamentos em Belém e a reestruturação metropolitana. 395 p. Tese (Doutorado em Geografia) – FFLCH/USP, São Paulo. 1998.

TRINDADE JÚNIOR, S. C. **Formação metropolitana de Belém (1960 – 1997)**. Belém, PA: Paka-Tatu, 2016.

AUTORES

Anderson de Sousa Carvalho – Geógrafo, mestre em Geografia pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGG) da Universidade do Estado do Pará e doutorando em Arquitetura e Urbanismo – Linha 2: Produção do espaço urbano e desenho da cidade – pelo Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo (PPGAU) da Universidade Federal do Pará. E-mail: jr.andersoncarvalho@gmail.com

Danielle Taborda dos Santos – Licenciada em Geografia pela Universidade do Estado do Pará. Membro do Grupo de Pesquisa Geografia do Pará Urbano (GeoPUrb – UEPA). E-mail: danielleotaborda@gmail.com

Edjandson Dias Pinto – Licenciado em Geografia pela Universidade do Estado do Pará. Membro do Grupo de Pesquisa Geografia do Pará Urbano (GeoPUrb – UEPA). E-mail: edjandson.pinto@aluno.uepa.br

Fernanda Galvão Botelho – Licenciada e Mestre em Geografia pela Universidade do Estado do Pará. Doutoranda pelo Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Federal do Pará (PPGeo – UFPA). Membro do Grupo de Pesquisa Geografia do Pará Urbano (GeoPUrb – UEPA). E-mail: fernandagalvao0013@gmail.com

Flávio Avelino de Sales Junior – Licenciado em Geografia pela Universidade do Estado do Pará – UEPA. Mestrando pelo Programa de Pós-graduação em Geografia da UEPA (PPGG UEPA). Membro do Grupo de Pesquisa Geografia do Pará Urbano (GeoPUrb – UEPA) e do Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias (ONDi). E-mail: flaviosales09990@gmail.com

Gabriela Santos Maia da Silva – Arquiteta e Urbanista atuante na Prefeitura Municipal de Altamira-PA. Mestre em Geografia pelo Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Federal do Pará (PPGeo – UFPA). E-mail: gabymaia.arq@gmail.com

José Queiroz de Miranda Neto – Professor do Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Federal do Pará (PPGeo – UFPA), professor associado da UFPA/Campus de Altamira. Doutor em Geografia pela UNESP - Presidente Prudente - SP. Coordenador do Laboratório de Estudos Populacionais e Urbanos. E-mail: mirandaneto@ufpa.br

Jouvane Mateus Silva do Nascimento – Licenciado em Geografia pela Universidade do Estado do Pará – UEPA. Mestrando pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Paraná (PPGGEO – UFPR) Membro do Grupo de Pesquisa Geografia do Pará Urbano (GeoPUrb – UEPA) e do Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias (ONDi). E-mail: jouvanenascimento111@outlook.com

Jussara Gabrielly Moura Sales – Licenciada em Geografia pela Universidade do Estado do Pará. Membro do Grupo de Pesquisa Geografia do Pará Urbano (GeoPUrb – UEPA). E-mail: mourajussara03@gmail.com

Kelly Vale – Licenciada e Mestre em Geografia pela Universidade do Estado do Pará. Doutoranda em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal do Pará (UFPA). E-mail: kellyvale333@gmail.com

Larissa Oliveira Mesquita Ribeiro – Professora Assistente da Universidade do Estado do Pará (UEPA), vinculada ao Departamento de Geografia (DGEO), com atuação nos cursos de Licenciatura em Geografia e Licenciatura em Pedagogia. Geógrafa e Pedagoga. Mestre pelo Programa de Pós-graduação em Currículo e Gestão da Escola Básica (PPEB/UFPA). Doutoranda pelo Programa de Pós-graduação em Educação (PPGED/UFPA). Integra o Grupo de Estudos e Pesquisas em Teoria Histórico-Cultural e Educação (GEPEHC/UFPA) e o Grupo de Pesquisa Geografia do Pará Urbano (GeoPUrb/UEPA). E-mail: larissa.ribeiro@uepa.br

Larissa Victoria Fernandes Gouveia – Licenciada em Geografia pela Universidade do Estado do Pará – UEPA. Membro do Grupo de Pesquisa Geografia do Pará Urbano (GeoPUrb – UEPA) e do Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias (ONDi). E-mail: larissa.vfgouveia@aluno.uepa.br

Leandro Maciel Sarrazin da Rosa – Licenciado em Geografia pela Universidade do Estado do Pará. Mestrando pelo Programa de Pós-graduação em Geografia da UEPA (PPGG UEPA). Membro do Grupo de Pesquisa Geografia do Pará Urbano (GeoPUrb – UEPA) e do Núcleo de Estudos e Pesquisas sobre Violência na Amazônia (NEPEVA – UEPA). E-mail: leandromsarrazin@gmail.com

Leonardo Pantoja Corrêa – Licenciado em Geografia pela Universidade do Estado do Pará. Mestre pelo Programa de Pós-graduação em Geografia da UEPA (PPGG UEPA), Doutorando do Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista (PPGG UNESP), Campus de Presidente Prudente/SP. Membro do Grupo de Pesquisa Geografia do Pará Urbano (GeoPUrb – UEPA), Produção do Espaço e Redefinições Regionais (GAsPERR) e do Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias (ONDi). E-mail: leopantoja228@gmail.com

Luiz Augusto Soares Mendes – Professor Adjunto do Instituto Ciberespacial da Universidade Federal Rural da Amazônia (ICIBE/UFRA) e Docente do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Pará (PPGEO/UFPA). Líder do Laboratório de Pesquisa de Estudos Unificados sobre Territórios, Aprendizagens, Racialidades e Resistências (LUTARR). E-mail: luiz.mendes@ufra.edu.br

Natália Souza Pinheiro – Licenciada em Geografia pela Universidade do Estado do Pará. Mestra pelo Programa de Pós-graduação em Geografia da UEPA (PPGG UEPA), Doutoranda do Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista (PPGG UNESP), Campus de Presidente Prudente/SP. Membro do Grupo de Pesquisa Geografia do Pará Urbano (GeoPUrb – UEPA) e do Núcleo de Estudos e Pesquisas sobre Violência na Amazônia (NEPEVA – UEPA). E-mail: natalia.pinheiro@aluno.uepa.br

Rafael Sammy Sadala Brito – Licenciado em Geografia pela Universidade do Estado do Pará. Membro do Grupo de Pesquisa Geografia do Pará Urbano (GeoPUrb – UEPA). E-mail: rafaelsammysadala20@gmail.com

Rayan Carrera – Licenciado em Geografia pela Universidade do Estado do Pará (UEPA), Mestre em Geografia pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia da Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Estadual Paulista (FCT/Unesp), Campus de Presidente Prudente, onde atualmente cursa o doutorado. Integra os grupos de pesquisa Geografia do Pará Urbano (GeoPUrb), Produção do Espaço e Redefinições Regionais (GAsPERR) e a Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (RECI-ME). E-mail: rayan.carrera@unesp.br

Ruth Helem Veiga Cardoso – Licenciada em Geografia pela Universidade do Estado do Pará. Mestra pelo Programa de Pós-graduação em Geografia da UEPA (PPGG UEPA), Doutoranda do Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista (PPGG UNESP), Campus de Presidente Prudente/SP. Membro dos grupos de pesquisa Geografia do Pará Urbano (GeoPUrb – UEPA), Produção do Espaço e Redefinições Regionais (GAsPERR), Centro de Estudos e de Mapeamento da Exclusão Social para Políticas Públicas (CEMESPP) e do Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias (ONDi). E-mail: prof.ruthcardoso@gmail.com

Sandro Brito Ferreira – Doutorando em Geografia pela Universidade Federal do Pará – Belém (PA), Brasil. Professor do Instituto Federal do Pará – Campus de Tucuruí, Tucuruí, Brasil. E-mail: gritonovacuo@gmail.com

Willame de Oliveira Ribeiro – Geógrafo, Doutor em Geografia. Professor da Licenciatura em Geografia e do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade do Estado do Pará (UEPA). Líder do Grupo de Pesquisa Geografia do Pará Urbano (GeoPUrb – UEPA), pesquisador do Laboratório de Pesquisa e Análise em Geografia da Violência e do Crime (LAB-GEOVCRIM – UEPA), do Laboratório de Análises Socioespaciais e Territoriais das Cidades (LabCidade – UEPA), do Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias (ONDi) e do Núcleo de Estudos e Pesquisas sobre Violência na Amazônia (NEPEVA - UEPA). E-mail: willame@uepa.br

Yago Ryan Silva Silveira – Licenciado em Geografia pela Universidade do Estado do Pará – UEPA. Membro do Grupo de Pesquisa Geografia do Pará Urbano (GeoPUrb – UEPA) e do Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias (ONDi). E-mail: ryanmauser98@gmail.com



A **Coleção Beira** se direciona às problemáticas socioespaciais, sobretudo da região amazônica, buscando contribuir para a compreensão das realidades e processos resultantes da relação sociedade-natureza. Abrange obras acadêmicas cujas preocupações estão voltadas a questões como: dinâmicas e problemáticas ambientais; gestão ambiental e saneamento; recursos hídricos; produção do espaço urbano; redes urbanas e urbanização; planejamento e gestão de cidades; pobreza, desigualdades socioespaciais e segregação socioespacial; violência, territorialidades e segurança pública; dinâmicas e configurações territoriais; produção cartográfica; ensino de geografia; identidades territoriais; relação campo-cidade; dinâmicas regionais e regionalização; campesinato e movimentos sociais; transição agroecológica e inovação tecnológica; (des)envolvimento territorial; gênero, espacialidades e territorialidades; movimentos sociais insurgentes. E, assim, a coleção busca oferecer instrumentos para se pensar em elaboração e avaliação de políticas públicas, práticas, costumes, dentre outros, tendo como finalidade promover a justiça social e espacial.



EDITOR DE ÁREA

Willame de Oliveira Ribeiro

CONSELHO EDITORIAL

Prof. Dr. Ademir Terra (UEMA – São Luís/MA)

Profa. Dra. Adriana Dorfman (UFRGS – Porto Alegre/RS)

Prof. Dr. Aiala Colares de Oliveira Couto (UEPA – Belém/PA)

Prof. Dr. Antonio Cezar Leal (UNESP – Presidente Prudente/SP)

Prof. Dr. Antônio de Pádua de Mesquita dos Santos Brasil (UEPA – Belém/PA)

Prof. Dr. Benedito Ely Valente da Cruz (UEPA – Belém/PA)

Prof. Dr. Bruno Cezar Pereira Malheiro (UNIFESSPA – Marabá/PA)

Prof. Dr. Carlos Alexandre Leão Bordalo (UFPA – Belém/PA)

Profa. Dra. Cátia Oliveira Macedo (UEPA – Belém/PA)

Prof. Dr. Claudio Ubiratan Gonçalves (UFPE – Recife/PE)

Prof. Dr. Clay Anderson Nunes Chagas (UFPA/UEPA – Belém/PA)

Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo (UNESP – Presidente Prudente/SP)

Prof. Dr. Fabiano de Oliveira Bringel (UEPA – Belém/PA)

Prof. Dr. Francisco Emerson Vale Costa (UEPA – Belém/PA)

Prof. Dr. Hugo Rogério Hage Serra (UNIFESSPA – Marabá/PA)

Profa. Dra. Joseli Maria Silva (UEPG – Ponta Grossa, PR)

Prof. Dr. José Queiroz de Miranda Neto (UFPA – Altamira/PA)

Prof. Dr. José Tadeu Garcia Tommaselli (UNESP – Presidente Prudente/SP)

Profa. Dra. Judite Medina Nascimento (Uni-CV – Praia/Cabo Verde)

Prof. Dr. Márcio Júnior Benassuly Barros (UFOPA – Santarém/PA)

Profa. Dra. Maria Adélia de Souza (USP – São Paulo/SP)

Prof. Dr. Miguel Antonio Espinosa Rico (Universidad del Tolima – Colombia)

Profa. Dra. Mônica Cox de Britto Pereira (UFPE – Recife/PE)

Prof. Dr. Ronaldo da Cruz Braga (IFPA – Belém/PA)

Prof. Dr. Silas Nogueira de Melo (UEMA – São Luís/MA)

Prof. Dr. Tiago Veloso dos Santos (IFPA – Belém/PA)

Prof. Dr. Valter do Carmo Cruz (UFF – Niterói/RJ)

Esse livro foi composto com tipografia
Cambria corpo 12/16, títulos na fonte
Cambria corpo 13/14, pela EDUEPA
em junho de 2026.



Realização



Fomento e Apoio

