



XIV Encontro Nacional da ANPUR

23 a 27 · maio · 2011 · Rio de Janeiro

XIV ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR

Maio de 2011

Rio de Janeiro - RJ - Brasil

TRANSFORMAÇÕES RECENTES NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO INTRA-URBANO E DA
MORADIA EM CIDADES NA AMAZÔNIA

Simaia Mercês (UFPA) - simrcs@yahoo.com.br

dOUTORADO

Transformações Recentes nas Formas de Produção do Espaço Intra-Urbano e da Moradia em Cidades na Amazônia

Resumo

Os estudos sobre a produção, a apropriação e o consumo do espaço intra-urbano no Brasil e da moradia nas cidades brasileiras são numerosos. Poucos desses trabalhos são voltados à análise das cidades na Amazônia. A partir de uma revisão dos trabalhos sobre o tema, este artigo aponta novos fatos, discute aspectos relativos aos novos agentes sociais e implicações na configuração socioespacial de Belém, capital do estado do Pará, e focaliza analiticamente o caso de Parauapebas, cidade de porte médio localizada no sudeste paraense, região de intensa dinâmica econômica e demográfica. O surgimento da ação de incorporadores que articulam capitais de grande monta, em geral, externos ao local, e adotam estratégias não utilizadas pelos agentes tradicionais, permite afirmar que está em curso na região, desde anos recentes, um processo de expansão da forma capitalista de produção da moradia, atingindo, desta feita, além das metrópoles, cidades de menor porte populacional, resultando na transformação em grande escala no uso e ocupação do solo e, com forte probabilidade, no aprofundamento da segregação socioespacial.

Introdução

Os estudos sobre a produção, a apropriação e o consumo do espaço intra-urbano¹ no Brasil e da moradia nas cidades brasileiras são numerosos. Tem sido identificada a especificidade desse processo, tendo como ponto de vista as características históricas da formação da sociedade brasileira, o modelo de desenvolvimento adotado, principalmente, a partir da segunda metade do século passado e a estrutura socioeconômica resultante, em que é dramático o perfil de concentração de renda e de desigualdade social. Entre os principais atores sociais envolvidos, o Estado, os agentes do mercado imobiliário formal e informal e os segmentos da população excluídos têm tido suas lógicas e estratégias de ação apontadas. O espaço intra-urbano produzido no Brasil por esses agentes se caracteriza, em geral e entre outros, por informalidade e descontrole da ocupação e uso do solo; concentração dos investimentos públicos em infra-estrutura, equipamentos e serviços urbanos; segregação e exclusão sociais, em que a ilegalidade, em sentido amplo, é a tônica. Poucos desses trabalhos são voltados à análise das cidades na Amazônia, que em 2000 abrigavam 70% da população, segundo dados do IBGE.

Este artigo sintetiza os primeiros resultados de investigação em andamento sobre a produção do espaço e da moradia urbanos na Amazônia. A partir de uma revisão dos trabalhos sobre o tema, são apontados novos fatos, discutidos aspectos relativos aos novos agentes sociais e implicações na configuração socioespacial de Belém, capital do estado do Pará, e focalizado analiticamente o caso de Parauapebas, cidade de porte médio localizada no sudeste paraense, região de intensa dinâmica econômica e demográfica.

O surgimento da ação de incorporadores que articulam capitais de grande monta, em geral, externos ao local, e adotam estratégias não utilizadas pelos agentes tradicionais, permite afirmar que está em curso na região, desde anos recentes, um processo de expansão da forma capitalista de produção da moradia, atingindo, desta feita, além das metrópoles, cidades de menor porte populacional, resultando na transformação em grande escala no uso e ocupação do solo e, com forte probabilidade, no aprofundamento da segregação socioespacial.

As formas de produção do espaço intra-urbano e da moradia na Amazônia

O espaço intra-urbano e a moradia nas cidades da Amazônia são produzidos segundo formas capitalista e não-capitalista. De acordo com Ribeiro, à forma não-capitalista de produção da moradia correspondem:

todas as formas de autoprodução de moradia, que têm como traço comum o fato de não ser a acumulação de capital o que orienta a produção, mas a produção de valores de uso. Assim, sendo, quando essas moradias são colocadas no mercado, seus preços são fixados por condições totalmente alheias à sua produção. Constituem-se, portanto, em moradias-mercadorias, mas não capital (1997: 123).

Para Ribeiro,

As formas de produção são definidas pelas combinações das relações entre três agentes: proprietário fundiário, capitalista e usuário.

Proprietário = Capitalista = Usuário

Quando é o usuário da moradia quem obtém o terreno (comprando, por herança, etc.) e realiza a construção, estamos diante de uma *produção não mercantil*. Esta forma apresenta duas variantes: a *produção sob encomenda* do usuário-proprietário a firmas capitalistas de construção e a *autoconstrução*. O que caracteriza esta forma é que a sua mola de funcionamento, as decisões sobre a produção (onde, como, características de reprodução, etc.) não são a busca do lucro e sim o fornecimento ou autofornecimento de um valor de uso.

Proprietário = Capitalista ≠ Usuário

Esta forma surge quando é o proprietário do terreno quem assegura a transformação do uso do solo e/ou a produção de moradia, para tanto investindo um capital. O que orienta sua ação é a busca de apropriação de uma renda imobiliária ou fundiária.

[...]

Proprietário ≠ Capitalista ≠ Usuário

Esta forma corresponde ao momento da produção capitalista de moradia. Ela se realiza sob o comando de um capital (o incorporador), que assume tal posição por assegurar a liberação e transformação do uso do solo e o escoamento de produção, através de formas de financiamento: compra ou aluguel. A empresa de construção trabalha sob a encomenda do incorporador, o que significa que a característica da produção capitalista da moradia é a subordinação do capital produtivo ao capital de promoção (1997: 156-158).

A produção não mercantil da moradia em cidades amazônicas se expressa, entre outros, pela prática de ocupações de terras – em muitos casos gerando conflitos fundiários (MOURÃO, 1987) – que podem ser coletivas, articuladas por interesses político-eleitoreiros (ALVES, 1997), mas também no seio de movimentos reivindicatórios, orientados pela busca de exercício de direitos (BORGES, 1992), contribuindo a ação organizada dos segmentos excluídos para a conformação e valorização da cidade (CRUZ, 1994). Além da ocupação ilegal de terrenos, o atendimento às necessidades de moradia se processa também pela ocupação de conjuntos habitacionais construídos pelo Estado (SILVA, 1999).

Ainda no segmento não capitalista, destaca-se a ação do Estado, construindo não apenas conjuntos habitacionais, mas cidades inteiras em região de fronteira econômica capitalista (TOURINHO, 1991). A ação desse agente, marcada pela contradição, é vista como desarticuladora de soluções espontâneas operadas pela população de baixa renda (ABELÉM, 1982) e como elemento a contribuir para segregação social (RODRIGUES, 1988).

Tendo em conta a definição de produção não capitalista de moradia, antes citada, inclui-se ainda nessa modalidade a produção de núcleos urbanos por empresas, as *company towns* (CHAGAS, 2002; RODRIGUES, 2001).

A produção de moradia na forma pré-capitalista também se observa em cidades amazônicas, conforme se verá no item seguinte deste artigo.

A forma mais desenvolvida de produção capitalista da moradia² é registrada também em cidades na região amazônica. Em Belém, por exemplo, a ação de incorporadores é observada há algumas décadas, em especial, na produção de edifícios (Oliveira, 1992).

No momento atual, novos fatos evidenciam a expansão da forma capitalista de produção do espaço e da moradia urbanos na Amazônia:

1. aumento da entrada de empresas estrangeiras na produção da moradia, no processo de expansão geográfica das grandes empresas sediadas no sudeste do país e produção de habitação para classes média e média-baixa, ao lado de apartamentos e condomínios horizontais luxuosos, nas cidades de maior porte populacional;
2. surgimento de verticalização, identificando-se, neste momento da pesquisa, tal processo em cidades médias, intermediárias ou de porte médio, tais como: Parauapebas, Marabá, Redenção, Porto Velho, Santarém, Paragominas, Castanhal.

O caso de Belém

A expansão da forma capitalista de produção da moradia em Belém não pode ser evidenciada pelo crescimento observado nos últimos anos na produção privada de edifícios residenciais, que tem chamado a atenção da mídia e de diversos observadores, embora, tomando por base os dados de obras licenciadas pela Prefeitura Municipal de Belém – PMB, essa produção seja feita, em pelo menos 90%, por empresas³, sendo a maioria, incorporadoras. Isso porque desde 1982, a produção privada de edifícios residenciais⁴ no município apresenta maior dinamismo entre 1986-1989. Nos dois anos seguintes, retorna à linha tendencial que se desenhava na primeira metade da década. Segue-se um período de decréscimo no número de licenciamentos, com forte redução em quase todo o intervalo 1993-2001. A partir de 2002, em especial 2006 e anos subsequentes, é retomado o crescimento, não superando, entretanto, a quantidade de licenciamentos no período de pico. O momento atual é comumente visto como *boom* da produção de edifícios na cidade. Contudo, em uma análise mais atenciosa, percebe-se que, na verdade, o aquecimento reaproxima a produção do prolongamento da tendência delineada no período 1982-1992⁵. Isso pode significar o atendimento, pelo menos em parte, da demanda reprimida nos anos anteriores.

A novidade constatada em Belém é o aumento da participação de incorporadoras sediadas no Sudeste do país, tais como: Agra, Cyrela e Gafisa, isoladamente ou em parceria com empresas locais. É de se notar que, segundo dados da PMB, até o momento, as empresas “estrangeiras” não superaram a quantidade de empreendimentos licenciados por outras atuantes na cidade em fases anteriores, como a Encol Engenharia Comércio e Indústria S/A e a Construtora Villa Del Rey S/A, além das de origem local, ainda em operação, tais como: Construtora Leal Moreira LTDA, Acrópole Construções Cíveis e Arquitetura LTDA e Marko Engenharia e Comércio Imobiliário LTDA. A interpretação desse fato deve ser relativizada considerando-se que as “estrangeiras” antes mencionadas atuam no mercado há bem menos tempo. Deve-se considerar, ainda, a grande capacidade de transformação no uso do

solo e na composição social do espaço, evidenciada pela magnitude da área construída, da quantidade de unidades e do padrão de seus empreendimentos.

A produção capitalista de habitação, em um primeiro momento nos últimos anos, se volta a atender as camadas da população de alta renda, mas, em anos mais recentes, dirige-se também à população menos favorecida, faixa para a qual há uma grande quantidade de licenciamentos. Isso ocorre no contexto de destaque conferido ao segmento econômico e popular por empresas de capital aberto, que, na conjuntura econômica favorável e de mudanças nas regras para concessão e tomada de crédito imobiliário, empregando capital estrangeiro e adotando a padronização dos projetos, aumentaram consideravelmente sua produção (SHIMBO, 2009). Lideram esse processo em Belém, quatro (Fit Residencial, Living, Tenda, Inpar) das dez maiores incorporadoras do segmento econômico, identificadas por Shimbo (2009), todas originárias de fora da cidade, embora empresas locais que tradicionalmente se dedicam ao segmento de alta e média renda, como a Leal Moreira, estejam buscando também ocupar esse nicho de mercado.

A verticalização tem sido o tipo preferencial de produção, mas observa-se também a construção de condomínios horizontais em área de expansão da cidade, sobretudo em região da Rod. Augusto Montenegro e proximidades, o que pode configurar um novo direcionamento de parte da elite belenense, sem, no entanto, significar reestruturação urbana, nos termos de Villaça (2001)⁶. Com o mesmo referencial teórico, a análise da localização preferencial da produção capitalista de edifícios residenciais em Belém nesta fase de retomada do crescimento, voltada, em um primeiro momento, conforme antes mencionado, às classes de mais alta renda, não pode ser entendida como reestruturação urbana, haja vista que as novas frentes abertas por esse segmento de mercado seguem o vetor das áreas já ocupadas pela elite na cidade.

Por outro lado, esse processo certamente incorre no aprofundamento da segregação, tanto se se considera o conceito de Castells (1983), que define áreas segregadas a partir da intensidade da homogeneidade social interna e diferenciação em relação a outras, quanto se tomamos em conta a definição de Villaça, segundo o qual “o que determina, em uma região, a segregação de uma classe é a concentração significativa dessa classe mais do que em qualquer outra região geral da metrópole” (2001: 143), embora sejam conceitos díspares.

O caso de Parauapebas ***Dinâmica econômico-demográfica***

O território em que Parauapebas está inserido apresenta particularidades socioespaciais associadas a transformações registradas a partir da década de 1970, relacionadas à exploração de recursos naturais e à conseqüente atração de diversos atores sociais.

A implantação do Programa Grande Carajás – PGC, lançado em 1980 pelo governo federal e integrado, entre outros, pelo Projeto de Ferro Carajás, com objetivo de exploração de minérios localizados em grande parte em Parauapebas, concedida à Companhia Vale do Rio Doce – CVRD, bem como de infra-estrutura a eles associada contribuiu para intensificar a migração populacional para a região, resultando na formação de núcleos urbanos e criação de municípios. Em 1988, os povoados de Parauapebas/Rio Verde e Curionópolis foram emancipados do município de Marabá; em 1991, Água Azul do Norte foi criado a partir de Parauapebas e Eldorado dos Carajás, de Curionópolis; em 1994, Parauapebas foi novamente desmembrado, originando Canaã dos Carajás (PARAUPEBAS/UFPA, 2006). O movimento migratório no sentido da região resultou em acelerado crescimento demográfico nas últimas décadas (Tabela 1), localizando-se o contingente principalmente nas áreas urbanas (Tabela 2). Ressalta-se que a taxa de crescimento de Parauapebas reflete a perda de população devido à criação dos novos municípios, cabendo, porém, salientar as altíssimas taxas de crescimento registradas em suas áreas urbanas.

Tabela 1 – Marabá e municípios desmembrados: População e taxa de crescimento, 1970 – 2000

<i>Município</i>	<i>População</i>				<i>Taxa de crescimento populacional anual (%)</i>		
	<i>1970</i>	<i>1980</i>	<i>1991</i>	<i>2000</i>	<i>1970/80</i>	<i>1980/91</i>	<i>1991/2000</i>
Marabá (com divisão)	24.474	59.915	123.668	168.020	9,37	6,81	3,46
Marabá (sem divisão)	24.474	59.915	215.675	321.668	9,37	13,66	4,56
Parauapebas	-	-	53.335	71.568	-	-	3,32
Curionópolis	-	-	38.672	19.486	-	-	-7,33
Canaã dos Carajás	-	-	-	10.922	-	-	-
Água Azul do Norte	-	-	-	22.084	-	-	-
Eldorado dos Carajás	-	-	-	29.608	-	-	-

Fonte: Parauapebas / UFPA, 2006: 30, com base em IBGE, Censos de 1970, 1980, 1991 e 2000, reelaborada pela autora

Tabela 2 – Marabá e municípios desmembrados: População urbana e taxa de crescimento, 1970 – 2000

<i>Município</i>	<i>População</i>				<i>Taxa de crescimento populacional anual (%)</i>		
	<i>1970</i>	<i>1980</i>	<i>1991</i>	<i>2000</i>	<i>1970/80</i>	<i>1980/91</i>	<i>1991/2000</i>
Marabá (com divisão)	14.585	41.657	102.435	134.373	11,07	8,52	3,06
Marabá (sem divisão)	14.585	41.657	144.952	227.746	11,07	14,86	5,15
Parauapebas	-	-	27.443	59.260	-	-	8,93
Curionópolis	-	-	15.074	13.250	-	-	-1,42
Canaã dos Carajás	-	-	-	-	-	-	-
Água Azul do Norte	-	-	-	-	-	-	-
Eldorado dos Carajás	-	-	-	-	-	-	-

Fonte: Parauapebas / UFPA, 2006: 31 com base em IBGE, Censos de 1970, 1980, 1991 e 2000, reelaborada pela autora

As políticas nacionais de incentivo fiscal e creditício implementadas com o PGC, induziram a instalação das primeiras siderúrgicas para produção de ferro-gusa na região, sem promover diversificação industrial. Atualmente, são observados indícios de constituição de economia industrial, tendência ao declínio da atividade madeireira e o desenvolvimento do setor de serviços. O dinamismo econômico, que se manifestava, por exemplo, na posição de segunda maior renda *per capita* do estado do Pará ocupada por Parauapebas em 2006, não beneficiava a maioria da população (Parauapebas/UFGA, 2006). Observa-se na região que,

Além do fim do garimpo, a crise do monopólio da posse privada da terra e a ausência de políticas governamentais, criadoras de alternativas, resultaram no aumento dos violentos e freqüentes conflitos de terra (localmente presentes desde a década de 1970) e na aceleração no processo do crescimento da população dos desempregados, concentrada nas periferias das cidades e dos núcleos urbanos existentes. Cresceram, particularmente, as periferias pobres de Parauapebas, Curionópolis, Marabá e Eldorado do Carajás (PARAUAPEBAS/UFGA, 2006: 32).

Constituição do núcleo e evolução urbana

O Projeto de Ferro Carajás incluiu a criação de novos núcleos urbanos. Na Serra de Carajás, foram construídos pela CVRD: 1. a Vila de Carajás, localizada no alto da Serra, cujo acesso até pouco tempo atrás era controlado pela empresa, que começou a ser construída em 1982 e foi dotada de toda infra-estrutura e de sistemas de apoio, sendo ocupada pelos empregados mais qualificados da Vale e das firmas prestadoras de serviço; e 2. Parauapebas, ao pé da Serra, autorizada em 1983 pelo município de Marabá, dotada de condições mínimas de infraestrutura, com a qual se pretendia proteger a área de extração de minério e a Vila de Carajás de problemas gerados pela população migrante não qualificada. Apesar dessa intervenção, formou-se às proximidades, sem controle da CVRD, um vilarejo denominado Rio Verde. Embora tenha se desenvolvido complementaridade funcional esses núcleos, é identificada a segregação socioespacial em três áreas: 1. Vila dos Carajás; 2. Parauapebas; e 3. a área periférica e os interstícios da malha urbana de Parauapebas (PIQUET, 1998).

Parauapebas expandiu-se em ritmo acelerado, com a ocupação de áreas públicas e privadas de forma regular e irregular, muitas em áreas de risco (PARAUAPEBAS/UFGA, 2006). Embora permanecessem vazios urbanos, a ocupação observada em 2008 se estendia, em alguns pontos, além do perímetro e das macro-zonas urbanos delimitados pelo Plano Diretor do Município aprovado em 2006⁷.

Agentes na produção habitacional e do espaço urbano

Com base em levantamento da PMP realizado em 2008 (Tabelas 3 e 4), que contemplava a maioria dos assentamentos habitacionais existentes, identificam-se três formas básicas de produção do espaço urbano e da habitação em Parauapebas, desde o surgimento do núcleo

urbano: a ocupação espontânea, a produção pública e a produção privada. A ocupação espontânea ocorre em terra pública ou privada, sendo parte delas, posteriormente, objeto da ação do Estado voltada principalmente à regularização fundiária e à provisão de infraestrutura, ainda que precária. A produção pública é verificada na forma de loteamento e de conjuntos habitacionais, da mesma maneira dotados de deficiente infraestrutura. A produção privada ocorreu até recentemente pela implantação de loteamentos, principalmente de modo irregular e/ou clandestino, sendo parte legalizada posteriormente à comercialização de lotes, permanecendo percentual expressivo ainda sem regularização/aprovação na Prefeitura Municipal. Observa-se nos últimos anos a produção privada de edifícios e de condomínio fechado com unidades habitacionais construídas. A construção da habitação nas ocupações espontâneas e nos loteamentos, segundo se depreendeu de observações *in loco*, ocorre principalmente por autoconstrução ou por prestadores de serviço autônomos⁸.

Tabela 3 – Parauapebas: Ocupação espontânea e empreendimentos públicos

Nome	Autorização / Desapropriação / Aprovação / Regularização			Quantidade inicial de unidades
	Instrumento	Ano	Objetivo	
Núcleo Urbano de Parauapebas ¹	-	1984	-	...
Rio Verde	-	-	Regularizar ocupação existente	3.313
Maranhão	Lei de Aquisição nº 354	1991	Construção do Complexo Esportivo de Parauapebas	...
Altamira	Lei de Aquisição nº 1.204	1993	-	510
Cortinão ²	Lei de Aquisição nº 1.476	1994	Expansão urbana; destinado a pessoas de baixa renda	666
Novo Brasil	Lei de Aquisição nº 1.881	1995	Implantação de Parque de Exposições e Feira Agropecuária	334
Bairro da Paz	Decreto Estadual nº 2.207	1997	Regularizar ocupação existente	3.128
Betânia	Decreto de Desapropriação nº 96-A	2001	Habitação de população de baixa renda	1.000
Nova Vida	Decreto de Desapropriação nº 36	2002	Regularizar ocupação existente	380
Casas Populares Habitar Feliz	Decreto de Aprovação nº 133-A	2004	Habitação de população de baixa renda	1.220
Bela Vista	-	-	-	...
Maranhãozinho	-	-	-	...
Chácara do Cacau	-	-	-	84

Fonte: PMP, Out./2008

¹ Núcleo Urbano de Parauapebas inclui os assentamentos Cidade Nova, União, Riacho Doce, Primavera, Chácara do Sol, Chácara da Lua e Chácara das Estrelas

² Cortinão corresponde ao assentamento Liberdade I

Em termos de área ocupada (Figura 1) e de unidades ofertadas, conforme será visto posteriormente neste artigo, a iniciativa privada é responsável pela maior parcela do espaço urbano e da habitação produzidos em Parauapebas. Um único empreendimento, por

exemplo, lançado em 2008, ocupa aproximadamente 6,6 milhões de metros quadrados (WTORRE ENGENHARIA, 2008).

Tabela 4 – Parauapebas: Empreendimentos privados

<i>Nome</i>	<i>Regularização</i>		<i>Quantidade inicial de unidades</i>
	<i>Instrumento</i>	<i>Ano</i>	
Carajás Sul	Decreto nº 096	1992	153
Cinco Estrelas	Decreto nº 096-A	1992	632
Vila Rica	Decreto nº 45	1992	1.400
Guanabara	Decreto nº 39	1994	703
Novo Horizonte	Decreto nº 172	1995	697
Quatro Estrelas	Decreto nº 007	1996	160
Caetanópolis	Decreto nº 142	1996	632
Porto Seguro	Decreto nº 440	2004	212
Liberdade II	Decreto nº 439	2004	873
Alto do Bela Vista	Decreto nº 244	2004	...
Beira Rio II	Decreto nº 245	2004	...
Jardim Canadá	Decreto nº 244	2004	...
Jardim Canadá II	Decreto nº 385	2004	...
Vale dos Carajás	-	-	258
Jardim América	-	-	574
Residencial Bela Vista	-	-	750
Esplanada	-	-	...
Morada Nova	-	-	...
São José	-	-	...
Linha Verde	-	-	...
Parque Carajás	-	-	...
Paraíso	-	-	...
Nova Parauapebas	-	-	...
Sem nome	-	-	...
Sem nome	-	-	...
Nova Carajás	-	-	...
Residencial Amazônia	-	-	...
Cidade Jardim I	-	-	...
Cidade Jardim II	-	-	...
Cidade Jardim III	-	-	...
Viver Bem Parauapebas	-	-	...
Residencial Castanheira	Alvará de Obra	2006	...
Village da Serra	Alvará de Obra	2008	72

Fonte: PMP, Out./2008

A produção do espaço intra-urbano em Parauapebas ocorre principalmente pela conversão privada de terra rural em urbana, haja vista que o solo de 14 dos parcelamentos pesquisados era antes utilizado para pecuária⁹. O tempo de conversão, considerado neste trabalho como o intervalo decorrido entre a apropriação do terreno pelo loteador e o lançamento do parcelamento, apresenta tendência à redução, demonstrando que está

ocorrendo mudança no objetivo de apropriação da terra, voltando-se à transformação do uso e captação da valorização/renda (Tabela 5).

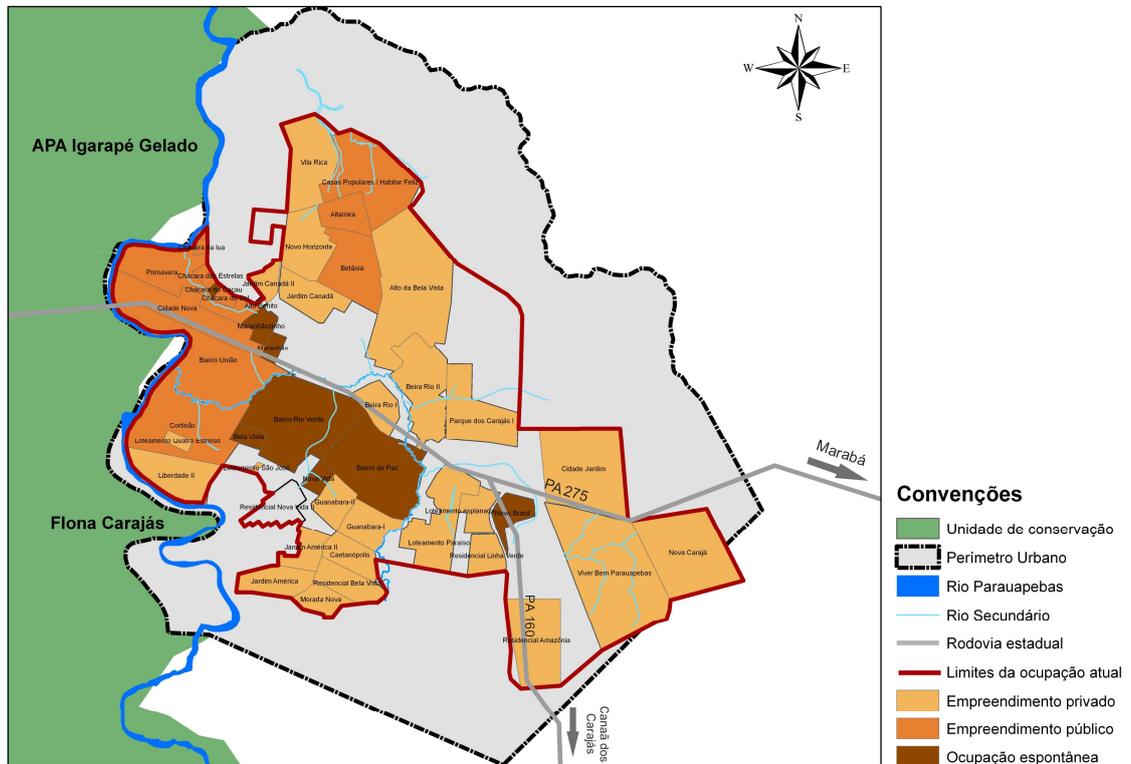


Figura 1 – Parauapebas: Tipos de Assentamentos Residenciais

Fonte: PMP, Out./2008

Notas:

¹ A localização e a delimitação de alguns assentamentos habitacionais foram estimadas a partir de entrevistas à autora e de material de marketing dos empreendimentos

² Núcleo Urbano de Parauapebas inclui os assentamentos Cidade Nova, União, Riacho Doce, Primavera, Chácara do Sol, Chácara da Lua e Chácara das Estrelas

³ Cortinão corresponde ao assentamento Liberdade I

Isso é confirmado também ao se analisar a natureza do empreendedor. Tradicionalmente, os loteamentos eram implantados pelos proprietários fundiários, que desenvolviam atividade agrícola e decidem buscar a apropriação de renda fundiária. Transformação importante observada em parcela significativa dos empreendimentos lançados nos últimos anos se verifica com o surgimento de empresas privadas, procedentes de outros Estados (São Paulo, Brasília, Goiás) e de outros municípios paraenses (Marabá, Redenção), no processo de parcelamento do solo, atuando isoladamente ou em parceria com proprietários fundiários (Figura 2)¹⁰. Entre essas não se encontra nenhuma das grandes incorporadoras do sudeste brasileiro que têm ampliado sua área de atuação no bojo do movimento de abertura de capital. Registra-se, no entanto, uma empresa, aparentemente a mais moderna e que detém maior acúmulo de capital¹¹, caracterizada pela diversidade de ramos (engenharia, gestão de

estaleiro para construção de plataformas *offshore*, infra-estrutura, desenvolvimento de tecnologias) e estratégias de operação no Brasil e no exterior, com sede e filiais, em 2008, nas cidades de São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte, sem atuação prévia no mercado habitacional desde sua fundação, em 1980 (WTORRE ENGENHARIA S/A, 2008).

Tabela 5 – Parauapebas: Empreendimentos privados selecionados, tempo de conversão da terra rural em urbana

<i>Nome</i>	<i>Lançamento (ano)</i>	<i>Conversão (ano)</i>
Guanabara	1998	1
Beira Rio I	1998	4
Vila Rica	2000	6
Jardim América	2003	20
Liberdade II	2003	17
Residencial Bela Vista	2003	-
São José	2004	18
Alto Bela Vista	2004	-
Beira Rio II	2004	-
Jardim Canadá	2004	-
Parque dos Carajás	2007	2
Nova Carajás	2008	0,5
Cidade Jardim	2008	1
Paraíso	2008	-
Residencial Amazônia	2008	-
Viver Bem Parauapebas	2008	- *

Fonte: Entrevistas à autora e material de marketing, Out./2008

* Apesar de não estar disponível o dado, as características do empreendimento permitem concluir que a apropriação do terreno, também neste caso, ocorreu para fins de transformação do uso rural em urbano.

A associação entre empresas e proprietários fundiários, que tem viabilizado alguns empreendimentos recentes em Parauapebas, permite a superação do “problema fundiário”, obstáculo recorrente à valorização do capital investido na produção habitacional.

O “problema fundiário” decorre: 1. da instituição da propriedade privada dos terrenos, que deve ser superado a cada novo processo de produção de habitação, implicando a redução da rentabilidade do capital investido; 2. da disponibilidade de terrenos adequados à construção, do ponto de vista das características naturais e da localização em relação ao espaço socialmente construído; e 3. de conteúdos sociais atribuídos à propriedade privada pelo desenvolvimento de atividades não incorporadas ao modo capitalista de produção (RIBEIRO, 1997).

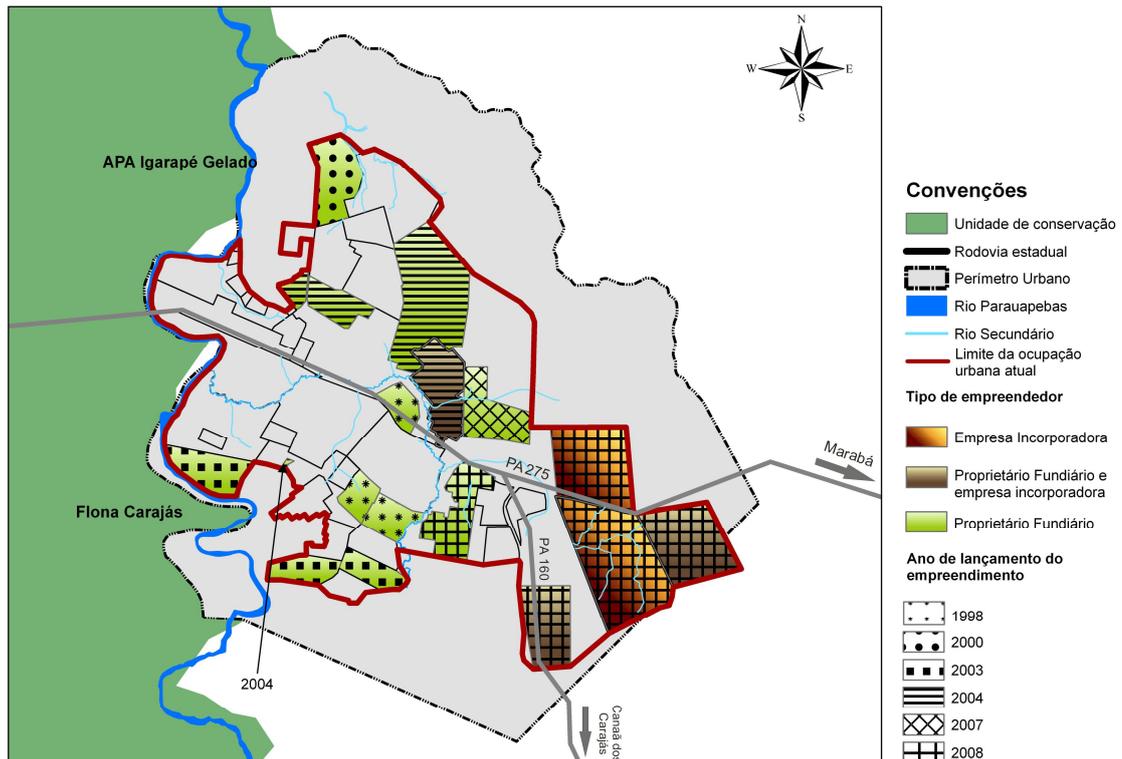


Figura 2 – Parauapebas: Empreendimentos privados selecionados, por tipo de empreendedor e ano de lançamento

Fonte: Entrevistas à autora e material de marketing, Out./2008

A relevância da transformação observada atualmente na produção do espaço urbano e habitacional em Parauapebas é conferida pela função desempenhada pelas empresas no ciclo de produção imobiliária, a começar pelas decisões-chave do empreendimento que passam para sua esfera (Tabelas 6A e 6B). A ação das empresas se apóia na articulação de capitais, por vezes de agências financiadoras, em montante certamente superior ao observado nos empreendimentos de responsabilidade exclusiva do proprietário fundiário. Nestes, os recursos utilizados são próprios e representados, basicamente, pela alocação de máquinas agrícolas na preparação da terra e na abertura de arruamento, que se constitui, em grande parte dos parcelamentos, na única infraestrutura oferecida aos compradores dos lotes. Nos empreendimentos empresariais, observa-se a provisão de infraestrutura de vários tipos, inclusive, em alguns, tratamento de água e esgotamento sanitário próprios, além da implantação de sofisticados equipamentos urbanos destinados a lazer e da delimitação de áreas comerciais e de serviços (Tabela 7 e Figura 3).

A valorização do capital investido na produção de espaço urbano decorre essencialmente da mudança de uso e ocupação do solo, mas algumas estratégias adicionais são utilizadas. Além das antes mencionadas provisão de infraestrutura e de equipamentos urbanos,

verifica-nos empreendimentos empresariais o estabelecimento, nos contratos de compra e venda de lotes, de padrões construtivos e paisagísticos mínimos, tais como a interdição à utilização de madeira, palha e outros materiais e de telhados em meia-água. Observa-se ainda, nesses empreendimentos, a reserva de lotes com fins especulativos (Tabela 8).

Tabela 6A – Parauapebas: Empreendimentos privados selecionados, agentes no processo de decisão

<i>Nome</i>	<i>Lançamento (ano)</i>	<i>Localização</i>	<i>Aquisição do terreno</i>	<i>Padrão</i>	<i>Preços</i>
Guanabara	1998	prop. fundiário	prop. fundiário	prop. fundiário	prop. fundiário
Beira Rio I	1998	não se aplica	não se aplica	prop. fundiário	prop. fundiário
Vila Rica	2000	não se aplica	não se aplica	prop. fundiário	prop. fundiário
Jardim América	2003	não se aplica	não se aplica	topógrafo	prop. fundiário
Liberdade II	2003	não se aplica	não se aplica	prop. fundiário	prop. fundiário
Residencial Bela Vista	2003	não se aplica	não se aplica	prop. fundiário	prop. fundiário
São José	2004	não se aplica	não se aplica	prop. fundiário	prop. fundiário
Alto Bela Vista	2004	prop. fundiário	prop. fundiário	prop. fundiário	prop. fundiário
Beira Rio II	2004	prop. fundiário	prop. fundiário	prop. fundiário	prop. fundiário
Jardim Canadá	2004	prop. fundiário	prop. fundiário	prop. fundiário	prop. fundiário
Parque dos Carajás	2007	não se aplica	não se aplica	empresa	empresa
Nova Carajás *	2008	prop. fundiário	prop. fundiário	prop. fundiário	prop. fundiário
Cidade Jardim	2008	empresa	empresa	empresa	empresa
Paraíso	2008	não se aplica	não se aplica	Prefeitura	imobiliária
Residencial Amazônia	2008	não se aplica	não se aplica	empresa	empresa
Viver Bem	2008
Parauapebas					

Fonte: Entrevistas à autora e material de marketing, Out./2008

* Acredita-se que as decisões tenham sido tomadas em conjunto com as empresas

A conseqüente valorização é suportada pelos compradores dos lotes/unidades construídas através de financiamentos de longo prazo (Tabela 9), da mesma forma articulados pelas empresas, que buscam superar desse modo o “problema da insolvabilidade da demanda”.

De acordo com Ribeiro,

o ‘problema de solvabilidade’ é definido pelo alto valor relativo da mercadoria moradia, comparativamente ao poder de compra do conjunto da população. Isto acontece, por um lado, pelas dificuldades encontradas pelo capital para industrializar o setor, o que acarretaria uma diminuição do valor unitário da moradia. [...]. Mas, por outro lado, a demanda solvável tende a ser reduzida também na medida em que o desenvolvimento da produção capitalista leva à proletarização do conjunto da população, fazendo com que o salário seja a forma predominante de acesso aos bens necessários á reprodução da força de trabalho. Assim, o salário contempla as necessidades imediatas do consumo: [...]. A conseqüência é que o valor da moradia somente pode ser realizado (ou seja, transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro) na medida do seu consumo, isto é, a comercialização da moradia deve realizar-se necessariamente ao longo de um largo período de tempo (1997: 89-90).

Assim, observa-se atualmente em Parauapebas a ação de novos agentes na produção do espaço urbano e da habitação, responsáveis pelas decisões-chaves da produção, com funções diferenciadas em relação aos agentes tradicionais: transformação em larga escala do uso do solo e busca de superação dos problemas fundiário e da solvabilidade da demanda. Essas funções caracterizam o incorporador, o “agente suporte do capital

comercial necessário á produção e circulação da moradia, com a particularidade de dirigir o processo de produção” (RIBEIRO, 1997: 97-98).

O papel de incorporador desempenhado por empresas privadas no processo de produção do espaço urbano e da habitação em anos recentes em Parauapebas, assumindo a função de financiadoras da produção e da circulação de terrenos e habitação, permite concluir que esse processo passa por momento de inflexão, introduzindo-se a forma capitalista¹², sendo seu objetivo primordialmente voltado à busca do sobrelucro de inovação e de urbanização (RIBEIRO, 1997).

Tabela 6B – Parauapebas: Empreendimentos privados selecionados, agentes no processo de decisão

<i>Nome</i>	<i>Lança - mento (ano)</i>	<i>Prazos</i>	<i>Construção</i>	<i>Recursos</i>	<i>Marketing</i>	<i>Comerciali - zação</i>
Guanabara	1998	prop. funditário	prop. funditário	prop. funditário	não houve	prop. funditário
Beira Rio I	1998	prop. funditário	prop. funditário	prop. funditário	não houve	prop. funditário
Vila Rica	2000	prop. funditário	prop. funditário	prop. funditário	prop. funditário	prop. funditário
Jardim América	2003	prop. funditário	prop. funditário	prop. funditário	prop. funditário	prop. funditário
Liberdade II	2003	prop. funditário	prop. topógrafo	prop. funditário	não houve	prop. funditário
Residencial Bela Vista	2003	prop. funditário	prop. funditário	prop. funditário	imobiliária	imobiliária
São José	2004	prop. funditário	prop. funditário	prop. funditário	não houve	prop. funditário
Alto Bela Vista	2004	prop. funditário	prop. funditário	prop. funditário	imobiliária	imobiliária
Beira Rio II	2004	prop. funditário	prop. funditário	prop. funditário	imobiliária	imobiliária
Jardim Canadá	2004	prop. funditário	prop. funditário	prop. funditário	imobiliária	imobiliária
Parque dos Carajás	2007	empresa	empresa	empresa	empresa	empresa
Nova Carajás *	2008	prop. funditário	prop. funditário	prop. funditário	em decisão	em decisão
Cidade Jardim	2008	empresa	empresa	empresa	empresa	empresa
Paraíso	2008	prop. funditário	prop. funditário	prop. funditário	imobiliária	imobiliária
Residencial Amazônia	2008	empresa	empresa	empresa	empresa	empresa
Viver Bem Parauapebas	2008	-	empresa	empresa	empresa	imobiliária

Fonte: Entrevistas à autora e material de marketing, Out./2008

* Acredita-se que as decisões tenham sido tomadas em conjunto com as empresas associadas

Tabela 7 – Parauapebas: Empreendimentos privados selecionados, origem dos recursos

Nome	Lançamento (ano)	Aquisição terreno	Construção	Financiamento para aquisição de lotes
Guanabara	1998	próprios	próprios	próprio
Beira Rio I	1998	próprios	próprios	próprio
Vila Rica	2000	próprios	próprios	próprio
Jardim América	2003	herança	próprios	próprio
Liberdade II	2003	próprios	próprios	próprio
Residencial Bela Vista	2003	próprios	próprios	próprio
São José	2004	próprios	próprios	próprio
Alto Bela Vista	2004	próprios	próprios	próprio
Beira Rio II	2004	próprios	próprios	próprio
Jardim Canadá	2004	próprios	próprios	próprio
Parque dos Carajás	2007	próprios	-	próprio
Nova Carajás	2008	próprios	em decisão	em decisão
Cidade Jardim	2008	próprios	próprios	próprio
Paraíso	2008	próprios	próprios	próprio
Residencial Amazônia	2008	próprios	-	próprio
Viver Bem Parauapebas	2008	-	BNDES	Bradesco

Fonte: Entrevistas à autora e material de marketing, Out./2008

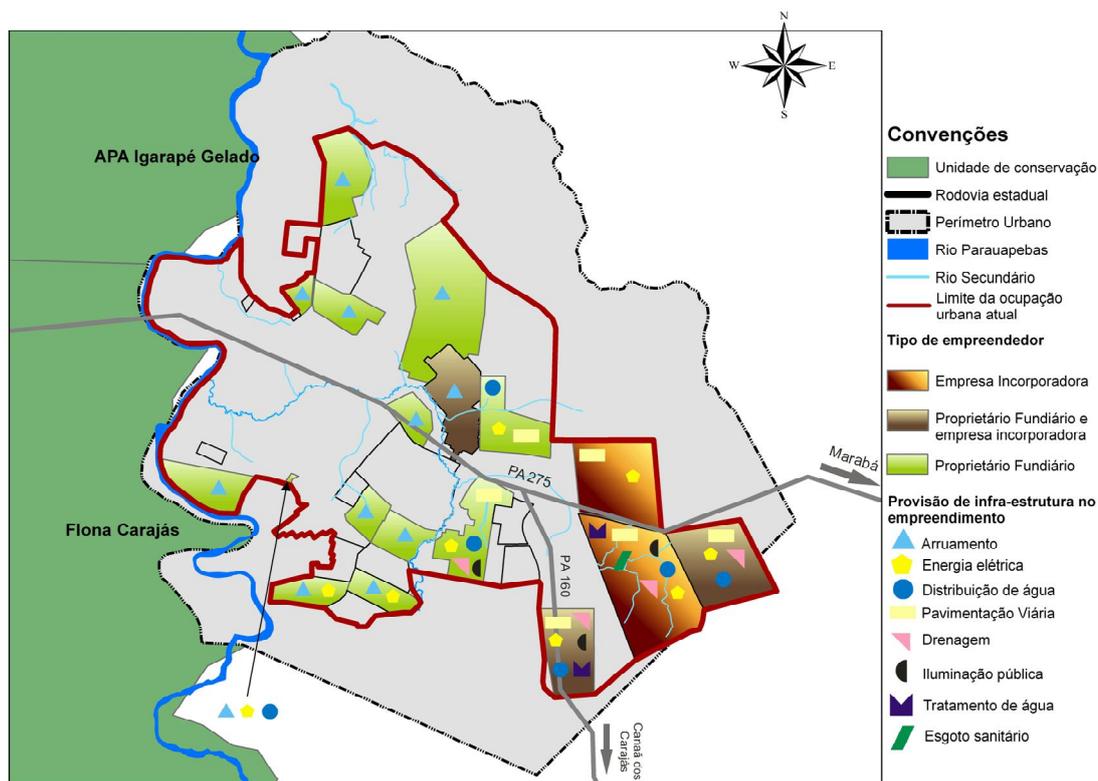


Figura 3 – Parauapebas: Empreendimentos privados selecionados por tipo de empreendedor e provisão de infraestrutura

Fonte: Entrevistas à autora e material de marketing, Out./2008

Tabela 8 – Parauapebas: Empreendimentos privados selecionados, estratégias adicionais de valorização

<i>Nome</i>	<i>Lançamento (ano)</i>	<i>Padrão construtivo</i>	<i>Reserva de lotes</i>
Guanabara	1998	não pré-definido	não
Beira Rio I	1998	não pré-definido	sim
Vila Rica	2000	não pré-definido	não
Jardim América	2003	não pré-definido	não
Liberdade II	2003	não pré-definido	não
Residencial Bela Vista	2003	não pré-definido	-
São José	2004	não pré-definido	não
Alto Bela Vista	2004	não pré-definido	não
Beira Rio II	2004	não pré-definido	sim
Jardim Canadá	2004	não pré-definido	sim
Parque dos Carajás	2007	pré-definido	não
Nova Carajás	2008	não pré-definido	não
Cidade Jardim	2008	pré-definido	não
Paraíso	2008	não pré-definido	-
Residencial Amazônia	2008	pré-definido	sim
Viver Bem Parauapebas	2008	construído	-

Fonte: Entrevistas à autora e material de marketing, Out./2008

Tabela 9 – Parauapebas: Empreendimentos privados selecionados, valorização

<i>Nome</i>	<i>Lançamento (ano)</i>	<i>Maior preço *</i>	<i>Menor preço *</i>	<i>Quantidade de parcelas admitidas na venda</i>
Guanabara	1998	400	270	8
Beira Rio I	1998	500	500	10
Vila Rica	2000	400	270	5
Jardim América	2003	2.500	1.300	-
Liberdade II	2003	1.100	800	4
Residencial Bela Vista	2003	800	800	6
São José	2004	15.000	3.000	4
Alto Bela Vista	2004	15.000	3.000	10
Beira Rio II	2004	10.000	10.000	10
Jardim Canadá	2004	30.000	8.000	10
Parque dos Carajás	2007	54.000	34.000	84
Nova Carajás	2008	em decisão	em decisão	48
Cidade Jardim	2008	em decisão	em decisão	em decisão
Paraíso	2008	39.200	39.200	60
Residencial Amazônia	2008	74.000	30.000	120
Viver Bem Parauapebas	2008	212.000	66.173	300

Fonte: Entrevistas à autora e material de marketing, Out./2008

* Preços aproximados no momento do lançamento, portanto, não comparáveis

A introdução da forma capitalista de produção de espaço urbano e moradia ocorre em grande escala (Figura 4) e com características de concentração (Tabela 10).

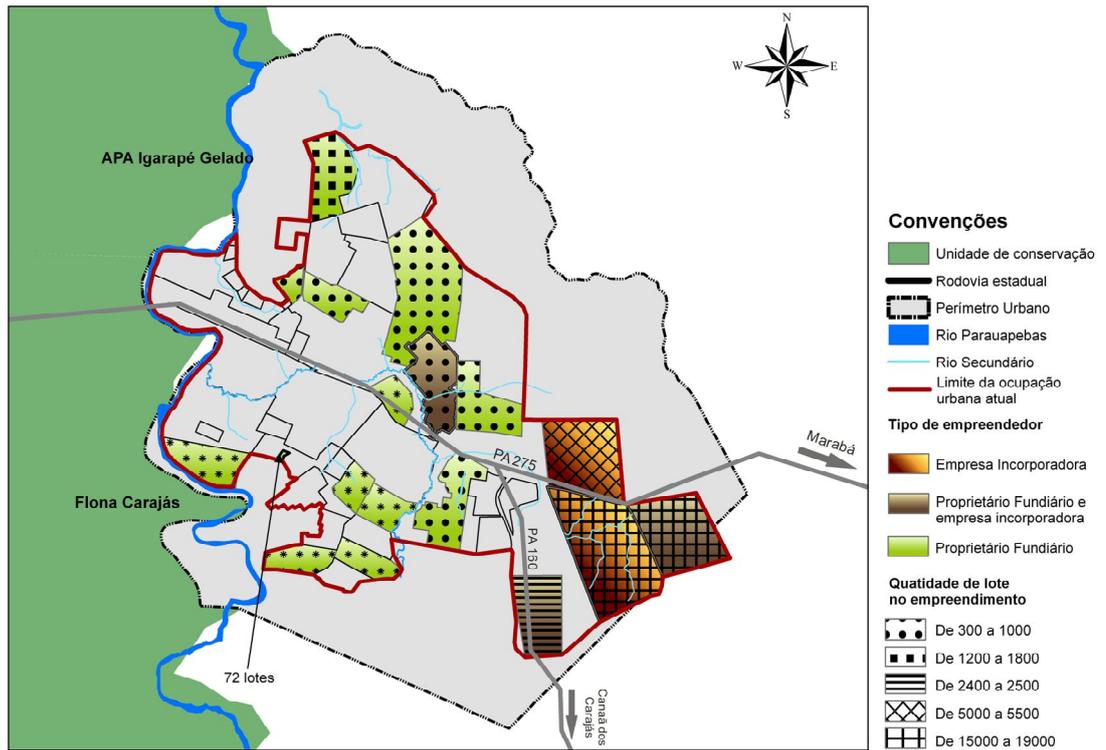


Figura 4 – Parauapebas: Empreendimentos privados selecionados por tipo de empreendedor e quantidade de lotes/unidades construídas

Fonte: Entrevistas à autora e material de marketing, Out./2008

Tabela 10 – Parauapebas: Empreendimentos privados selecionados, concentração da produção

<i>Proprietário(s)</i>	<i>Empreendimento</i>	<i>Ano</i>	<i>Lotes</i>
Atagir José de Almeida	Liberdade II	2003	671
	São José	2004	72
Geraldo de Souza Lima	Jardim América	2003	1.000
Cleibe Braz Neves / Joacy Braz Neves	Residencial Bela Vista	2003	600
	Paraíso	2008	1.290
Grupo Lírios do Campo e Nicaula Silva Ribeiro	Parque dos Carajás	2007	1.426
Grupo Lírios do Campo e Valdir Flausino de Oliveira	Residencial Amazônia	2008	2.451
Gabriel Augusto Camargos	Beira Rio I	1998	300
	Jardim Canadá II	2004	330
	Beira Rio II	2004	1.200
	Alto Bela Vista	2004	1.650
	Jardim Canadá I	2004	1.800
Buriti Imóveis Ltda e Leolar Ltda	Cidade Jardim	2008	5.300
Guanandi (W Torre S/A)	Viver Bem Parauapebas	2008	15.000*
Rafael Saldanha de Camargos	Guanabara	1998	800
	Vila Rica	2000	2.500
Rafael S. de Camargos (Nova Carajás Ltda) e empresas	Nova Carajás	2008	19.000

Fonte: Entrevistas à autora e material de marketing, Out./2008

* Logo em seguida ao lançamento do empreendimento, a imprensa noticiou 12.000 unidades habitacionais (CONSTRUTORA, 2007), enquanto em entrevista à Gazeta Mercantil, 2 anos depois, o diretor da empresa se refere a 18 mil unidades (ENTREVISTA, 2009).

Considerações finais

Este trabalho mostrou o desenvolvimento da forma capitalista da produção do espaço e habitacional em cidades na Amazônia. Ao mesmo tempo, observa-se a existência de mercado informal de solo e imobiliário, com resquícios de escambo na comercialização; o déficit na provisão de habitação, que se manifesta na ocupação irregular, do ponto de vista fundiário, de áreas públicas e privadas; e no aprofundamento da segregação socioespacial, o que demanda maior comprometimento das políticas públicas com a questão.

Referências bibliográficas

- ABELÉM, A. G. *Urbanização e remoção: por que e para quem?: Estudo sobre uma experiência de planejamento nas baixadas de Belém*. Belém, 1982. Dissertação (Mestrado) – NAEA/UFPA
- ALVES, J. V. S. *Belém: a capital das invasões*. Belém, 1997. Dissertação (Mestrado) – NAEA/UFPA
- BORGES, M. V. P. *Cidadania e direito de morar: a prática de ocupações coletivas e o movimento de posseiros de "Jaderlândia" - Ananindeua - Pará*. Belém, 1992. Dissertação (Mestrado) – NAEA/UFPA
- CASTELLS, M. *A questão urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983
- CHAGAS, C. A. N. *O mito da "cidade aberta": Vila dos Cabanos. Urbanização e planejamento urbano na Amazônia*. Belém, 2002. Dissertação (Mestrado) – NAEA/UFPA

- CONSTRUTORA lança núcleo urbano de 7 milhões de m². *Casa Abril*. 22 nov. 2007. Disponível em: http://casa.abril.com.br/noticias/noticias_260979.shtml. Acesso em: 05 jan. 2011
- CRUZ, S. H. R. *Movimentos sociais e construção do espaço urbano em Belém: o bairro da Sacramenta*. Belém, 1994. Dissertação (Mestrado) – NAEA/UFPA
- ENTREVISTA com Walter Torre e Paulo Remy – Grupo WTorre. *Blog do Dudu*. 05 jan. 2009. Disponível em: <http://www.zedudu.com.br/?p=890>. Acesso em: 05 jan. 2011
- MOURÃO, L. *O Conflito fundiário urbano em Belém 1960 - 1980: a luta pela terra de morar ou de especular*. Belém, 1987. Dissertação (Mestrado) – NAEA/UFPA
- OLIVEIRA, J. M. G. C. *Produção e apropriação do espaço urbano: a verticalização em Belém/PA*. São Paulo, 1992. Tese (Doutorado) – FFLCH/USP
- PARAUAPEBAS / UFPA. *Plano Diretor Participativo do Município de Parauapebas. Relatório de Diagnóstico*. Parauapebas, 2006
- PIQUET, R. *Cidade-Empresa: presença na paisagem urbana brasileira*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 1998
- RIBEIRO, L. C. Q. *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997
- RODRIGUES, E. J. *Banidos da cidade, unidos na condição: o conjunto Cidade Nova como um espelho da segregação social em Belém*. Belém, 1988. Dissertação (Mestrado) – NAEA/UFPA
- RODRIGUES, Roberta Menezes. *Company Towns e empresas de extração e transporte mineral na Amazônia oriental: especificidades, processos e transformação de um modelo urbanístico*. Belém, 2001. Dissertação (Mestrado) – NAEA/UFPA
- SHIMBO, L. Z. *Financeirização, padronização e expansão: os empreendimentos residenciais "econômicos" de empresas construtoras configurando cidades*. Anais do XIII Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional (ANPUR). Florianópolis: ANPUR, Maio de 2009
- SILVA, I. D. e. *Ocupação de conjuntos habitacionais e processo de negociação entre ocupantes e órgãos governamentais em Belém: estudo dos conjuntos Verdejantes I, II e III*. Belém, 1999. Dissertação (Mestrado) – NAEA/UFPA
- TOURINHO, H. L. Z. *Planejamento urbano em área de fronteira econômica: o caso de Marabá*. Belém, 1991. Dissertação (Mestrado) – NAEA/UFPA
- VILLAÇA, F. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001
- WTORRE ENGENHARIA S/A. Disponível em: <http://www.wtorreresidencial.com.br>. Acesso em: 05 jan. 2011

Agradecimentos

Parte da pesquisa contou com o apoio financeiro do CNPq e da Fundação Ford, através dos projetos “Observatório das Metrópoles/Institutos Milênio”, e “Pequenas e Médias Cidades na Amazônia”, ambos executados em 2008.

À Federação de Órgãos para Assistência Social e Educacional, por sediar o projeto “Pequenas e Médias Cidades na Amazônia”.

¹ Utiliza-se o termo adotado por Villaça (2001) com o objetivo de diferenciar do componente urbano do espaço regional.

² “A incorporação imobiliária corresponde ao momento mais desenvolvido da produção capitalista da moradia. A sua emergência é fruto de transformações econômicas no ramo imobiliário e na própria economia como um todo, que criam as condições para o surgimento e autonomização de um capital de circulação que terá o papel de permitir o investimento na produção de moradias” (Ribeiro, 1997: 150).

³ Possivelmente há empresas beneficiárias de alvarás de obras que não são construtoras e/ou incorporadoras. Por outro lado, é possível que parte das obras aprovadas não tendo como beneficiário pessoa jurídica privada seja produção desse tipo de empresa.

⁴ Trata-se aqui de edifícios multifamiliares, com 3 pavimentos e mais, cujo alvará de obra foi emitido em nome de solicitante privado.

⁵ A análise foi desenvolvida com base em levantamento de dados junto à Secretaria Municipal de Urbanismo, órgão responsável pelo licenciamento de obras em Belém, cujo acervo, constatamos, encontrava-se incompleto para os anos mais remotos. A fonte garante que, a partir de 2002, estão arquivados todos os termos de alvará de obra, o que reforça as conclusões da análise.

⁶ Apoiado em Bastide (1971, 1), Villaça define estrutura como “um todo constituído de elementos que se relacionam entre si de tal forma que a alteração de um elemento ou de uma relação altera todos os demais elementos e todas as demais relações” (2001: 12).

⁷ No momento da pesquisa de campo, estava em tramitação na Câmara Municipal de Parauapebas projeto de lei propondo expansão do perímetro urbano.

⁸ Constituíram o objeto da pesquisa de campo 18 dos empreendimentos privados constantes da Tabela 4, sendo 17 parcelamentos do solo e 1 condomínio fechado, além de 1 loteamento não integrante do levantamento da PMP.

⁹ Para os demais, o dado não estava disponível.

¹⁰ Embora as empresas responsáveis pelos conjuntos de edifícios não tenham fornecido informações, sabe-se que são provenientes de outros estados da federação, que desempenham papel de incorporação e que uma delas atua também na construção de prédios públicos e comerciais de grande porte.

¹¹ “[...] o grupo atualmente possui mais de 9,5 milhões de m² de terreno em estoque, 565.847 m² de área em locação, 513.603 m² de área em desenvolvimento para locação e muitos outros projetos em análise e produção, dentro e fora do Brasil” (WTorre Engenharia S/A, 2008).

¹² O loteamento pelo proprietário fundiário pode ser entendido como “um momento de transição entre a moradia enquanto mercadoria e a moradia enquanto capital” (RIBEIRO, 1997: 156).