



GT – 07: Financeirização da produção do espaço urbano

AS LÓGICAS DE ACESSO À CIDADE POR MEIO DO IMOBILIÁRIO E DA HABITAÇÃO NA FRONTEIRA AMAZÔNICA EM TEMPOS DE FINANCEIRIZAÇÃO: o caso de Marabá-PA

Oduvaldo Couto Borges ¹

RESUMO: Na cidade da fronteira amazônica, Marabá-PA, o acesso à cidade por meio do imobiliário e da habitação tem sido custoso. As ações do Estado e do capital imobiliário, neste início de século, não vêm corroborando satisfatoriamente para melhoria desse acesso nessa cidade. As lógicas sociais e econômicas de acesso a esses bens têm contribuído para criar um tecido urbano fragmentado e uma segregação socioeconômica. Este artigo tem como objetivo discutir as lógicas de acesso à cidade na fronteira amazônica por meio do imobiliário e da habitação a partir do caso de Marabá, ressaltando o contexto da financeirização.

Palavras-chave: Cidade, Fronteira, Imobiliário, Habitação, Financeirização.

¹ Mestrando pelo Programa de Pós-Graduação em Planejamento e Desenvolvimento Regional e Urbano da Amazônia (PPGPAM/Unifesspa). Membro do Grupo de Pesquisa Geografia Regional e Produção do Espaço (Gerpe/Unifesspa), coordenado pelo Prof. Dr. Eudes Leopoldo. oduborgescouto@gmail.com

1. INTRODUÇÃO

A Amazônia brasileira contemporânea é um espaço onde coexistem processos urbanos, rurais e naturais. Quanto aos processos urbanos na cidade de Marabá-PA, situada na fronteira da Amazônia, há uma racionalidade que tem feito da habitação e da terra urbana uma mercadoria de valor de troca de difícil acesso e as soluções propostas pelo Estado contribuem para essa valorização. As lógicas de acesso a esses bens demonstram a luta cotidiana da população em busca de melhores condições de vida. E refletem-se em diferentes âmbitos, tendo em vista que a maneira como é satisfeita a necessidade de abrigo é um critério indicador do modo como o são todas as outras necessidades (ENGELS, 1979).

Nesta perspectiva, na cidade da fronteira amazônica, Marabá-PA, o acesso à cidade por meio do imobiliário e da habitação tem sido custoso. As ações do Estado e do capital imobiliário, neste início de século, não vêm corroborando satisfatoriamente para melhoria desse acesso nessa cidade. As lógicas sociais e econômicas de acesso a esses bens têm contribuído para criar um tecido urbano fragmentado e uma segregação socioeconômica. Este artigo tem como objetivo discutir as lógicas de acesso à cidade na fronteira amazônica por meio do imobiliário e da habitação a partir do caso de Marabá, ressaltando o contexto da financeirização.

Assim, no primeiro momento, é apresentada de forma sintética o processo de produção do espaço urbano da Amazônia, em seguida é apresentada essa intervenção na cidade de Marabá, ademais são apresentadas as lógicas sociais e econômicas de acesso à cidade por meio do imobiliário e da habitação. Os procedimentos metodológicos utilizados têm como base a pesquisa bibliográfica, a pesquisa de campo, com a realização de entrevistas semiestruturadas, e a construção do banco de dados. As entrevistas foram realizadas com diversos servidores públicos da Superintendência de Desenvolvimento Urbano de Marabá (SDU) e corretores de imóveis. Na construção do banco de dados, para a confecção de mapas foram utilizadas SHAPEFILES cedidas pelo SDU e em observação às informações foi possível quantificar áreas.

2. O PROCESSO DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NA AMAZÔNIA

A maioria das cidades da Amazônia brasileira se distancia da lógica hegemônica dos padrões de urbanização, mas as múltiplas formas de operação do capital trazem racionalidades dessa atuação hegemônica dos grandes centros urbanos para os centros urbano-regionais que concentram capitais e fluxos. Uma dessas formas é o processo socioespacial da metropolização que imprime ao território características metropolitanas que eram exclusivas da região metropolitana (LECIONI, 2006 *apud* LEOPOLDO, 2018). A metropolização em conjunto com a financeirização imprimem no espaço novos conteúdos e formas que são concebidas, percebidas e vividas (LEPOLDO, 2018). Nesse movimento, a propriedade da terra é atualizada no espaço contemporâneo de valorização, passando a ser financeirizada, ou seja transformada em crédito, dívida, valor imobiliário em todas as praças do mundo (LEPOLDO, 2018). No caso de Marabá, novas formas imobiliárias, emanadas dessas racionalidades globais, mas também de racionalidades regionais, são concebidas a partir dos anos 2000.

Historicamente, a produção do espaço urbano na região amazônica ocorreu de diversas maneiras: defesa do território, economia extrativista exportadora, cidades controladas, etc. No caso da cidade de Marabá, essa produção traz um sentido correlato aos padrões hegemônicos do capital quanto ao uso do território, quando o acesso à cidade por meio da terra urbana e a habitação se precifica a um alto custo para a maioria da população, resultando num tecido urbano fragmentado e segregado.

Entender a urbanização na Amazônia requer uma volta ao passado para compreendermos as transformações sociais que levaram a constituir o espaço produzido hoje e as formas de uso do território. Portanto, o espaço é história e as cidades hoje são resultado cumulativo de todas as outras cidades transformadas, destruídas, reconstruídas criadas pelas relações que promovem estas transformações (SPOSITO, 1997).

Sendo assim, de maneira sintética, podemos dizer que as cidades brasileiras tiveram sua formação a partir de diversos motivos. Segundo Prado Jr. (2011), a ideia de povoamento efetivo,

essencial para entendermos os usos do território, no início da colonização na América só ocorre como contingência, pois o que interessava era o comércio, mas com um território primitivo habitado por uma população incapaz de fornecer algo relevante para a metrópole era necessário criar um povoamento capaz de abastecer e manter as feitorias que fossem capazes de suprir as necessidade da metrópole.

Na Amazônia brasileira, as estratégias de ocupação iniciam-se em 1616 com a fundação de Belém, criando fortificações que representavam o poderio militar português ao buscar defender o território das invasões estrangeiras, que se iniciavam no nordeste brasileiro. Além disso, criaram-se unidades político-administrativas, como o Estado do Maranhão e do Grão-Pará em 1621. Vários desses fortes foram estabelecidos ao longo do rio Amazonas e núcleos coloniais durante o período pombalino (1757 – 1798). Formaram-se capitânicas particulares e capitânicas da Coroa e missões religiosas, que fundaram muitas vilas, com objetivo de controle territorial, que se apoiava em quatro elementos principais: fortificações, povoamento nuclear, a criação de unidades administrativas e o conhecimento geográfico do território (TAVARES, 2011).

A partir do final do século XIX, com o boom econômico da borracha, ocorrem mudanças socioespaciais no espaço urbano das principais cidades da Amazônia (Belém e Manaus). Tem-se então a urbanização de alguns núcleos, devido a migração nordestina, e a formação de uma rede dendrítica de cidades. À medida que a demanda externa pelo produto gomífero crescia o sistema de transporte ia se modernizando e ampliando-se e dessa forma ocorria um aumento demográfico e econômico e as relações entre os núcleos de povoamento era intensificada, via mecanismo de aviamento, mas ao atrair capitais e mão-de-obra para a economia da borracha as atividades agrícolas despencaram (CORRÊA, 1987).

Com a estagnação econômica, houve um crescimento demográfico de pequenas cidades inferior ao vegetativo de sua população e alguns pequenos núcleos urbanos apresentaram um crescimento relativamente importante, como é o caso de Marabá, que durante os anos 1920 se tornou o principal exportador de castanha-do-Pará (CORRÊA, 1987). Entre 1920 e 1960 se instala na região amazônica novas formas espaciais de urbanização, como: 1. a *Company Town*, que era um núcleo implantado pelas grandes empresas industriais para força de trabalho de apoio às atividades destas empresas, em que o padrão é de uma cidade classista sem ter a ver

com o estilo de vida da população regional distinta da paisagem urbana local; 2. a Currutela, que era um acampamento temporário de garimpeiros localizados à beira dos grandes rios que irão gerar pequenos núcleos de povoamentos; e 3. o Núcleo Rural Urbano do Centro, que eram pequenos núcleos longe dos rios, tendo um padrão de centro na mata que era servido por uma estrada carroçável feita por uma frente de expansão de agricultores do Nordeste, na sua maioria do Maranhão (VELHO, 1972 *apud* CORRÊA, 1987).

Essas novas formas espaciais na terra-firme será um dos fatores das transformações na rede urbana da Amazônia, que após este período será impactada pelos grandes investimentos do capital internacional na região, com apoio do Estado brasileiro, resultando numa concentração fundiária, mudanças na estrutura agrária, deslocamento populacional, dentre outros. As mudanças na rede urbana complexificaram a divisão territorial do trabalho, “as *company towns* e as currutelas se tornarão novos centros de serviços para novas atividades agropecuárias e de mineração, núcleos de concentração de força de trabalho, fazendo ressurgir velhos núcleos urbanos (CORRÊA, 1987).

A ocupação do território amazônico foi dirigida pelo Estado e pelo Capital, mas outras formas de ocupação ocorreram no território, fazendo surgir outros núcleos de povoamento ao longo das rodovias. Estas outras eram constituídas por pequenos e médios lavradores, médios e grandes fazendeiros e grandes empresas (CORRÊA, 1987). Essa é, de maneira geral, a produção do espaço urbano na Amazônia feita pelo Estado e pelo Capital, mas há outros elementos e povos que contribuíram para produção desse espaço, pois o urbano na Amazônia ultrapassa os limites do concreto e asfalto das grandes e pequenas cidades, pois esse urbano se estende pelos rios e florestas.

Durante esse processo de produção, em 1959 na cidade de Marabá é criada uma área denominada Quindangues, para suprir a falta de alimentos básicos que eram importados de Anápolis e Imperatriz, que seriam “doados” a agricultores com títulos de aforamentos, cuja área hoje é conhecida como o núcleo urbano Cidade Nova (SOUZA, 2023).

A partir da intervenção do governo federal na Amazônia com a implantação de rodovias, grandes projetos agropecuários e atividades minerárias, novos centros econômicos foram abertos e outros centros revigoraram, mesmo aqueles próximos aos rios ou mais próximos às

rodovias. Marabá é escolhida como cidade polo e tem modificações na rede urbana. Provocada pela Superintendência de Desenvolvimento Urbano da Amazônia (SUDAM), ocorre nessa intervenção um aumento populacional considerável. A população mais que dobra de quantidade a cada década, saindo de 24 mil em 1970 para 59 mil em 1980 e 123 mil em 1990 (IBGE, 1991).

Em Marabá, no ano de 1972, surge a implantação da Nova Marabá, uma intervenção da SUDAM com objetivo de criar um novo núcleo urbano com uma área de 1.621 hectares. O projeto arquitetônico modernista desse novo núcleo denominava cada bairro de “folha”, que começava a partir da numeração 5 (SOUZA, 2023). A indução desse núcleo não vigorava por falta de infraestrutura e porque já havia uma fixação da população nas margens da rodovia Transamazônica nas proximidades do bairro Amapá. Mas, as estratégias estatais persistiam com a ocupação de determinadas áreas por empresas públicas como a Vale do Rio Doce nas Folhas 17 e 22 e da Centrais Elétrica do Norte na Folha 32, bem como a ação da Caixa Econômica Federal na aquisição de lotes nas Folhas 17 e 14 (SDU 2023).

A forma de urbanização na Amazônia teve forte apelo exploratório/industrial-extrativista com significativas intervenções e possibilitou a atuação hegemônica dos grandes centros urbanos na produção do espaço urbano dessa cidade de fronteira, quando muitas terras rurais serão transformadas em urbanas, fazendo com que ocorra a valorização imobiliária e consequentemente aumento de preços da terra, e não normatização de áreas ocupadas pela população que devem ser assistidas por um conjunto de políticas públicas. Bem como, a produção da habitação serve como forma de saciar a sede de lucro de algumas empresas e não ao interesse público e à função social da cidade e da propriedade.

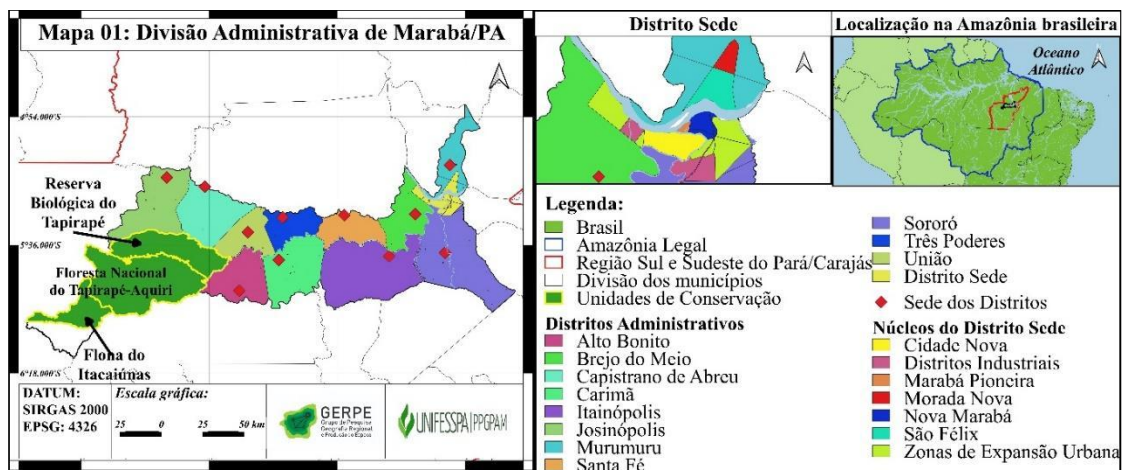
3. AS LÓGICAS DE ACESSO À CIDADE

No mundo capitalista, contemporâneo, o desenvolvimento industrial e financeiro são importantes para produção das cidades (LEOPOLDO, 2018). Essa coadunação desenvolvimentista tem produzido e reproduzido conteúdos de racionalidade de

desenvolvimento desigual. Dentro desse conteúdo se encontra a financeirização imobiliária, um processo socioespacial, que é difundido nas cidades, como também em Marabá.

Marabá é uma cidade localizada na região sudeste do Pará, conhecida como região de Carajás, e possui sua divisão administrativa contendo 12 distritos. O distrito sede é dividido em 5 núcleos, 2 zonas de expansão urbana e 3 distritos industriais; os outros 11 distritos são vilas que se destacam pela dinâmica de fluxos de mercadorias e pelo adensamento de atividades de habitação em relação aos demais espaços das vilas (Lei 17.846/29/03/2018). De acordo com algumas informações da SDU a cidade pode ter aproximadamente 60 pequenas vilas, que incluem áreas de assentamentos rurais. O mapa abaixo mostra a descrição da lei do Plano Diretor Municipal.

Mapa 01: Localização da cidade de Marabá e sua divisão administrativa

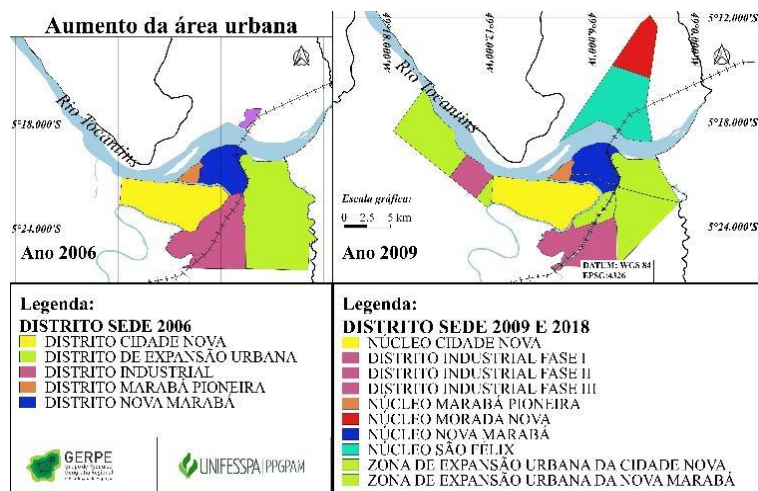


Fonte: SDU / Elaboração GERPE

A Nova Marabá e o Núcleo Cidade Nova, esta última é a área da Quindangues, vão se tornar os locais centrais do espaço urbano de Marabá. Essa cidade transformada pela ação estatal vai produzir um espaço concentrado de áreas, onde a produção e circulação da habitação terá um custo elevado. As ações do Estado para o acesso a habitação será direcionado para fora desses centros, espalhando o tecido urbano da cidade. A ação de regularização fundiária de ocupações não terá a mesma efetividade dos empreendimentos imobiliários. A produção de infraestruturas e serviços urbanos essenciais para comunidade ficará concentrada em alguns

pontos. O mapa abaixo mostra o aumento da área urbana proposto pelo Plano Diretor municipal de 2009, que foi confirmada em 2018. Ocorre que em 2006 os Distritos de São Félix e Morada Nova existiam como Distritos, mas ficaram fora da sede municipal, conforme Lei 17.213-09/10/2006, e não são expostos no mapa abaixo.

Mapa 02: Aumento da área urbana de 2006 a 2009



Fonte: SDU, 2024.

A cidade é o centro de gestão do território (SOUZA, 2010), é o lugar de diversidade econômica, política e cultural, bem como de acesso aos serviços e bens necessários à vida urbana. Esse acesso pode ser expresso de diversas formas, uma delas é o acesso à habitação, podendo ser precedido de acesso à terra urbana, sendo que o alcance à moradia demonstra uma forma de consumir e produzir a cidade, além de indicar os diversos usos do solo urbano (SANTOS, 2015).

A base fundiária urbana moderna é uma das formas de acesso à cidade. Por meio da propriedade da terra é possível construir habitação ou comércio. A forma como o indivíduo terá acesso à terra depende de como a sociedade está hierarquizada em classes sociais e o conflito entre os agentes do espaço (SANTOS, 2015). Observando o fundiário urbano de Marabá, o acesso à terra depende do conflito dos agentes produtores do espaço, neste caso dos loteadores donos de inúmeras quantidades de áreas em loteamentos, que oferecem diversas formas de aquisição de lotes urbanos e as construtoras locais que oferecem habitações financiadas, além do Estado que regulariza terras e produz habitações por meio de políticas públicas.

Ocorre que há diferentes lógicas sociais e econômicas de acesso à terra urbana. Dentre elas, podemos citar: a lógica do Estado, a lógica do mercado e a lógica da necessidade (ABRAMO 2003, 2009 *apud* SANTOS, 2015). Na cidade de Marabá, essas três lógicas estão presentes. A primeira se concentra em processos de regularização fundiária, a segunda lógica tem o foco nos loteamentos fechados e abertos e a última em áreas de ocupação “irregular”.

A lógica de acesso por parte do Estado requer dos indivíduos ou grupos sociais acúmulo de capital, que pode ser político, institucional, simbólico ou de outra natureza (ABRAMO, 2009 *apud* SANTOS, 2015). Nessa lógica está abarcado também as políticas habitacionais, mas a ênfase aqui é sua aquisição pelo processo de regularização fundiária. Segundo a SDU, das áreas densamente ocupadas existem cerca de 15,53 km² passíveis de regularização hoje no distrito sede.

Essas áreas, em grande parte (60%), são resultado da política dos planos nacionais de desenvolvimento da época do governo militar, que incentivava a ocupação da Amazônia para ter um grande contingente de mão de obra barata para exploração agrícola e mineral. Desse produto, muitas áreas foram "ocupadas" sem infraestrutura adequada e após passadas as responsabilidades de regulação para a prefeitura continuou sem melhoramentos (SOUZA, 2023), o que pode ter levado a uma não efetiva ocupação e uma debandada da população para os outros centros da cidade, deixando áreas vazias, algumas documentadas e outras não. Hoje, a área fomentada pelo Estado, a Nova Marabá, possui um preço elevado que pode chegar a R\$ 470,00 o metro quadrado da Terra Nua (TN) (SDU, 2023). No mercado imobiliário, pode custar o dobro ou mais do metro quadrado cobrado pelo município, segundo informação de um corretor de imóveis sobre o preço das áreas.

A quantidade de área aproximada passíveis de regularização por núcleo do distrito Sede está apresentada no quadro 1. Essas áreas são aquelas que não possuem nenhum impedimento jurídico para regularização e que possuem densa edificação. Exclui-se do cálculo ruas, avenidas, praças e áreas abaixo da cota. Com exceção das áreas abaixo da cota da Marabá Pioneira, a SDU não soube informar a quanto destas áreas foram regularizadas, mas informa que no período de 2018 a 2022 foram emitidos 736 títulos, sendo que a quantidade de área regularizada foi de 0,34 km², aproximadamente do tamanho do bairro Alvorada.

Quadro 01: Quantitativo de área passível de regularização no distrito Sede

Núcleos	Área km²
Cidade Nova	3,51
Nova Marabá	9,98
Marabá Pioneira	0,41
São Félix	0,44
Morada Nova	1,19

Fonte: SDU, 2024. **Elaboração:** Borges, 2024.

Ainda, com respeito ao acesso à cidade por meio da lógica do Estado, existem áreas no município que são consideradas mistas. Isto significa dizer que são áreas do município passadas a terceiros por título de enfiteuse. Estes terceiros, por sua vez, venderam muitas áreas à outros que podem ser resgatadas como títulos definitivos e algumas foram ocupadas irregularmente, que estão fora do cálculo do quadro acima. A exemplo das áreas mistas, tem-se o Loteamento Jardim Belo Horizonte, que faz parte da área da Quindangues e as áreas da vicinal do Espírito Santo que eram do governo Estadual e foram repassadas ao município. As áreas mistas no distrito Sede são aproximadamente 3,53 km², retirando as áreas abaixo da cota 82, essas áreas mistas estão fora do cálculo do quadro 01, sendo que muitas destas áreas possuem títulos definitivos, mas a SDU não soube dizer o quantitativo.

A regularização fundiária como forma de acesso à cidade perpassa por alguns problemas. Um deles é a falta de mais políticas públicas que coadunem com a regularização. Essa falta pode transformar a terra em simples mercadoria, pois quem pode manter a propriedade e seu modo de vida estabiliza-se no local e acaba comprando as outras áreas como investimento, esperando novas explorações econômicas na área que atrairá novos sujeitos em busca de trabalho. Ao observarmos o preço médio da terra nua por hectare na área rural cobrado nos processos de ITBI pela prefeitura, que é de R\$ 2.301,09, na primeira transferência do INCRA para o posseiro ou do ITERPA para o posseiro, e transformá-lo em preço por metro quadrado, sairia por R\$ 0,23 ao compararmos com o preço mais barato cobrado pela prefeitura pelo metro quadrado em área urbana, que é de R\$ 25,00 na REURB no bairro km 07, núcleo

Nova Marabá. Notamos então a discrepância de valorização que chega a mais de 100 vezes o valor. Isso no setor público, no mesmo bairro, nas áreas próximas à rodovia PA-150, o preço pode chegar a R\$ 1.000,00 (hum mil reais) o metro quadrado, segundo informam alguns corretores.

A exemplo dessa lacuna de políticas públicas temos a precarização do transporte público. Em Marabá, existem 141.727 veículos, cerca de 2 habitantes para cada veículo de maneira geral. Desses veículos, 57.733 são motocicletas e 18.931 são motonetas. A forma de transporte individual encarece o custo de vida. Nessa frota, existem 829 ônibus, que não é visível nas ruas da cidade, posto que os moradores tem que esperar até 2 horas por um transporte na parada de ônibus.

Isso significa que na falta da política de transporte, entre outras políticas, a regularização fundiária se torna apenas uma fazedora de mercadorias no processo de reprodução do capital imobiliário na cidade da fronteira, deixando o preço da terra mais alto e dificultando o acesso à cidade. Por outro lado, a regularização tem forte apelo do Estado no que diz respeito à arrecadação de impostos, pois nas transações comerciais são recolhidos os impostos e taxas.

Além disso, o município recebeu incentivos do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), que foram aplicados nos núcleos Marabá Pioneira (2009), São Félix (2011) e Morada Nova (2012). Estes dois últimos com poucas conexões com o centro e dificuldade de acesso por meio de transporte público e no primeiro ocorreu melhorias e está em um dos centros da cidade. O MCMV contribui para o acesso de muitos à cidade e ao mesmo tempo distanciou a maioria de outros acessos. O MCMV permitiu a financeirização da política habitacional e articulação mais profunda entre a moradia e a esfera financeira. Em Marabá, foram cerca de 2.435 unidades em dois dos quatro empreendimentos na cidade. No ano de 2024, saiu uma proposta de construção de 1.500 unidades habitacionais em áreas institucionais dentro dos loteamentos particulares: Ipiranga, Cidade Jardim e Delta Park, com 500 unidades em cada empreendimento. Essas áreas foram cedidas ao município no momento da implantação dos loteamentos.

Em se tratando da lógica de mercado, esta é unidimensional para adquirir a terra urbana. Esse acesso está relacionado à grandeza do capital monetário acumulado pelos indivíduos ou

grupos sociais. Todavia, essa lógica pode adquirir duas formas institucionais diferentes: a formal e a informal. A lógica formal tem o Estado como garantidor que estabelece as relações legais (ABRAMO, 2009 *apud* SANTOS, 2015).

O acesso à cidade pela lógica de mercado exige dos sujeitos quantias vultosas, muitas vezes incompatíveis com os ganhos salariais, sendo necessária a tomada de empréstimos bancários para adquirir o bem. Nessa lógica, o mercado imobiliário tem os bancos como verdadeiros cooperadores. As informações da SDU mostram que de 2018 a 2023 foram financiados 857 imóveis, entre apartamentos, lotes urbanos e casas; desse financiamento 89% foram feitos por bancos públicos e o maior fomentador foi a Caixa Econômica Federal. Além disso, 78% desse financiamento foram aplicados em loteamentos particulares. Acredita-se que possa existir mais imóveis financiados que não foram postos na malha fundiária.

Dissertando ainda sobre essa lógica, pode-se notar o incentivo maior nos loteamentos particulares onde a ocupação das áreas é relativamente baixa. A maioria não chega a 50% de ocupação (SDU 2023). Nota-se também o distanciamento da maioria dos loteamentos particulares dos serviços públicos, sendo que dos 27 informados pela SDU, 18 estão mais afastados. Além disso, percebeu-se que alguns loteamentos não possuíam edificação alguma, como o loteamento dos Ipês no núcleo São Félix e alguns no Jardim Maria da Cruz no núcleo Nova Marabá.

Quanto a outra forma institucional da lógica de mercado, essa se liga a bens fundiários e imobiliários pautados na lógica mercantil. Essa lógica não atende às normas do direito de propriedade e urbanístico (SANTOS, 2015). Nessa lógica de mercado informal estão inclusas a transação de capitais entre os sujeitos não regulada pelo Estado, mas que garante o acesso a bens e serviços (ABRAMO, 2009 *apud* SANTOS, 2015).

No que diz respeito à lógica da necessidade, ela está ligada a processos de ocupação do solo urbano que não exige capital político, institucional ou pecuniário (embora ocorra transações em dinheiro pelo local aos ocupantes mais tardios). Primeiramente, essa lógica é assentada na necessidade absoluta de dispor um lugar para ficar e o ciclo de acesso ao solo urbano se dá pela via das ocupações, seguidas das autoconstruções e autourbanizações que tenham se consolidado, demandando ao poder público serviços e regularização da área ocupada.

Essa lógica se superpõe à lógica do mercado informal, fazendo surgir um outro meio para consolidação de assentamentos urbanos (SANTOS, 2015).

Na cidade da fronteira essa lógica acontece, até o ano de 2023, nas chamadas ocupações da Infraero, Vila São José I e II, Jardim Bom Planalto (Lucinha), Vale do Itacaiunas, Vila da COSIPAR e Campo Verde/bairro Amapá, todas no núcleo Cidade Nova, antiga Quindangues. Já no núcleo Nova Marabá, temos as Folhas 35 e 1 e pequenas partes das Folhas 6, 13, 14 e 25; quanto a Zona de expansão urbana, temos a ocupações do Araguaia (Fanta), Nossa Senhora Aparecida (Coca-Cola). No núcleo São Félix, as áreas são o São Félix I, II e III, Residencial Magalhães Barata e Francolândia. E, por fim, no núcleo Marabá Pioneira, tem o Delcobra (Santa Rosa) e a Nova Canaã (Vila do Rato). As informações quanto às quantidades de áreas estão dispostas no quadro abaixo.

Quadro 02: Áreas das ocupações por núcleo na Sede administrativa

Núcleo	Área km²
Cidade Nova	3,39
Marabá Pioneira	0,06
Nova Marabá	0,51
São Félix	1,44
Zona de expansão urbana	2,75

Fonte: SDU, 2024. **Elaboração:** Borges, 2024.

Existem algumas reclamações de alguns servidores públicos municipais quanto às ocupações. A informação é de que a concessionária de energia supre a demanda fortificando os moradores na fixação do lugar, sendo que o poder público poderia fazer uma outra ação, mas, logo que a concessionária de energia fornece serviços, ocorre um esfriamento de ação por parte da prefeitura (SDU, 2023).

Discorrendo ainda a respeito desta lógica da necessidade, a ocupação do loteamento Magalhães Barata, núcleo São Félix, indicam ser dos Bancos do Brasil e Caixa Econômica Federal. Essa ocupação foi invadida por muitas pessoas antes de concluir a obra, e parte das

obras foram abandonadas pelo Banco do Brasil, devido ao seu custo, pois “alagava fácil o local mais ao sul do Magalhães” (SDU 2023). A área total do Magalhães está fora do cálculo do quadro 02; quanto às áreas do São Félix I e II, Zona de expansão urbana, Vale do Itacaiunas existem problemas judiciais de herança (SDU 2023). Essas situações demonstram falhas persistentes do poder público, abrindo uma lacuna ao capital imobiliário em fornecer “soluções” à comunidade, que vão desde vender lotes urbanos em prestações suaves no boleto bancário, à incentivo à política pública de habitação por meio de lobbies no congresso nacional, que vão desembocar em Marabá. As ações do capital imobiliário em Marabá acabam fragmentando o tecido urbano e segregando sujeitos.

Santos (2015, p. 113-116) ao empregar o conceito de segregação, define-o como mecanismo de apropriação desigual do espaço, focando sua pesquisa na segregação “enquanto divisão por diferença ou status hierárquico que remete às relações de poder entre as diferentes classes (ou frações de classes) sociais”. Segregação também conhecida como segregação residencial socioeconômica distinta dos padrões de segregações racial, étnica, religiosa etc. Ao observarmos a natureza do fenômeno descrito pela autora, nota-se semelhanças com a realidade de Marabá, guardada as devidas proporções.

A apropriação dos espaços de forma desigual na cidade da fronteira é propiciada pelo capital imobiliário, quando o poder público não desempenha sua função garantidora do bem-estar da comunidade. Nesses espaços apropriados são criados ambientes com novas raridades (reprodução da condição elementar da natureza: água, luz, etc.) (LEFEBVRE, 1973 *apud* LEOPOLDO, 2017) e distanciamento da violência e miséria urbana. Essa ocupação demonstra uma hierarquia socioeconômica, tendo como exemplo nessa cidade os condomínios horizontais fechados: Green Village, Parque Cidade Nova, Mirante do Vale, Mirante Village, Mirante Prime e Hilda Farias.

Os valores monetários dos imóveis nos empreendimentos citados podem variar de R\$ 180.000,00 a R\$ 300.000,00 e o valor da terra nua de R\$ 200,00 a R\$ 300,00 o metro quadrado, enquanto que nas áreas mais afastadas (Tiradentes, Morada Nova etc.) o valor da terra nua varia de R\$ 81,00 a R\$ 110,00, cobrado pelo poder público municipal (SDU 2024), mas os valores cobrados pelo mercado imobiliário podem ser até o dobro, como informam alguns corretores.

A segregação de uns implica na segregação de outros (SANTOS, 2015), enquanto esse modelo fechado (proximidade física e distanciamento social) dos condomínios traz segurança e conforto, no seu entorno a realidade é outra. Enquanto alguns podem pagar por isso, outros ficam à mercê das intempéries provocadas pela falta de planejamento público adequado que se arrasta a um bom tempo na cidade de Marabá.

Existe uma outra forma de segregação que tem se tornado comum em Marabá, são pequenos espaços que são fechados por moradores, formando vilas e conjunto de casas que são vendidas em formato de pequenas vilas. Nesses dois modelos, os moradores possuem chaves do portão e regras são impostas diferenciadas do domínio público.

Quanto à fragmentação provocada pela lógica social de mercado em Marabá, podemos identificar a fragmentação em função do parcelamento do solo, as chamadas de físico material, quando ocorre a desintegração espacial do corpo urbano e são formadas áreas restritas, e a social, que por consequência das áreas restritas resulta na supressão de espaços públicos e a vida organizada para dentro, evitando o contato com as pessoas de estilo de vida diferente daquele proposto no espaço restrito (SANTOS, 2015). Além disso, podemos observar que no mesmo tecido urbano, ocupações “irregulares” se distinguem do seu entorno.

Todas essas lógicas sociais de acesso à cidade, via imobiliário e moradia, induz a um entendimento de que as práticas do capital são vistas na cidade da fronteira da Amazônia, que possui uma concentração de capitais. Essa forma de produzir e consumir a cidade nos mostra a luta diária pela moradia.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O acesso à cidade por meio do imobiliário e da habitação mediado pelo Estado e mercado imobiliário se mostram distantes de uma solução mais efetiva para Marabá. Nesse contexto contemporâneo, a habitação se torna uma mercadoria singular, que ultrapassa a contradição entre o valor de troca e o valor de uso. É nessa contradição que se precifica o acesso à cidade por meio da habitação mediada pelo mercado imobiliário, que se utiliza da necessidade

de moradia dos sujeitos para propor/impor ao Estado soluções que não são suficientes para diminuir consideravelmente o problema da habitação.

Na cidade da fronteira amazônica, Marabá, as intervenções do Estado no século passado abriram caminho para a produção do espaço urbano alinhado com o capital imobiliário. A implantação da área da Nova Marabá pelo Estado se mostrou ineficiente por falta de investimentos, mesmo com a ação de empresas estatais na ocupação da área. Nos anos 2000 o Estado intervém com ação de regularização fundiária, sem utilizar outro meio de contribuir para a reprodução de vida dos sujeitos, abrindo, dessa maneira, as portas para o mercado imobiliário de habitação e de terras. Precificando a um alto custo dois meios de acesso à cidade, essa produção não trouxe uma solução plausível à população marabaense.

Enquanto se valorizou as terras abarcadas pelo perímetro urbano legal, produziu-se grande quantidade de habitações distantes do núcleo central, ocupações irregulares foram se autourbanizando e o mercado imobiliário foi oferecendo alternativas a quem podia pagar, além de criar loteamentos fantasmas. As lógicas sociais e econômicas de acesso à terra urbana e à habitação se mostraram bem diferentes nas propostas do Estado e do mercado imobiliário, na medida em que o Estado oferece terra a um preço "camarada" sem financiamento e habitações desconexas com as centralidades da cidade, já o mercado imobiliário oferece "novas raridades" com financiamento público.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

CORREA, ROBERTO LOBATO. **A periodização da rede urbana da Amazônia**. Artigo. Revista Brasileira de Geografia. Ano 1987, pp 39 – 68.

ENTREVISTAS. **Entrevistas cedidas por servidores municipais e corretores de foram verbal**. Ano 2023 e 2024.

GOVERNO TRANSPARENTE. **Transparência e acesso a informação**. Disponível em: <https://www.governotransparente.com.br/transparencia/44669490/licitacao/detalhe?codigo=I%20001.2024.CEL&clean=false>. Acessado em 17/05/2024.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **IBGE Cidades / Pará / Marabá / Frota de veículos.** Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pa/maraba/pesquisa/22/28120?tipo=grafico&indicador=28133>. Acessado em 07/03/2024.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico.** Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/9663-censo-demografico-2000.html?edicao=10561&t=downloads>. Acessado em 29/02/2024

LEOPOLDO, EUDES. **Financeirização Imobiliária e Metropolização Regional: O Alphaville na implosão-explosão da metrópole.** Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo (USP) Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas. Departamento de Geografia. Programa de Pós Graduação em Geografia Humana. Ano 2018.

MARABÁ. **Lei 17.846 de 29 de Março de 2018.** Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor

MARABÁ. **Lei 17.213 de 09 de Outubro de 2006.** Institui o Plano Diretor participativo de Marabá e cria o Conselho Gestor do Plano Diretor e dá outras providências.

PRADO JR, C. Formação do Brasil contemporâneo. Editora Companhia das Letras. **Os sentidos da colonização.** Ano 2011 p. 10 - 25.

REDE SOCIAL INSTAGRAM. **Portal Cidade Atual: Presidente do Conselho de Assistência Social de Marabá anuncia construção de 1.500 casas populares de MCMV no município.** Disponível em: https://www.instagram.com/p/C6_li5PrcAh/?igsh=eXZzNnhob3ZqYnE=. Acessado em 17/05/2024.

SANTOS, ELIZETE DE OLIVEIRA. **Produção do espaço, habitação e circuito imobiliário em Fortaleza-CE: Temporalidades e espacialidades no eixo sudeste de valorização da metrópole.** Tese de Doutorado. Universidade Federal do Ceará – UFC, Centro de Ciências Departamento de Geografia, Programa de Pós Graduação em Geografia. Ano 2015.

SOUZA, JOÃO ALFREDO VELOZO. **Entrevista cedida a Oduvaldo Couto Borges,** por meio de aplicativo de gravação de voz. Dispositivo Galaxy J7 Prime2 modelo SM-G611MT. Marabá PA. Superintendência de Desenvolvimento Urbano de Marabá. Data 12/06/2023

SOUZA, MARCELO LOPES. **ABC do Desenvolvimento Urbano**. 5ª edição, Rio de Janeiro; Bertrand Brasil; página 28 ano 2010

SPOSITO, MARIA ENCARNAÇÃO BELTRÃO. **Capitalismo e Urbanização**. 8ª edição; editora Contexto. Ano 1997, pp 11 – 21.

SUPERINTENDÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE MARABÁ (SDU). **Setor do Fundiário**. Marabá-PA. Ano 2023 e 2024.

TAVARES, MARIA GORETTI DA COSTA. **A Amazônia brasileira. Formação histórico-territorial e perspectiva para o século XXI**. Artigo. GEOUSP – Espaço e Tempo, São Paulo N° 29 – Especial, pp. 107 – 121, 201.