



XVIII SIMPURB
Simpósio Nacional
de Geografia Urbana 2024 Niterói

Uma agenda para
a democratização
da cidade

3 a 7 DEZ

Universidade Federal Fluminense
Instituto de Geociências - Campus da Praia Vermelha

GT – 07: Financeirização da Produção do Espaço urbano

FINANCEIRIZAÇÃO DO ESPAÇO E DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS DOS ESPAÇOS URBANOS COMPLEXOS DA AMAZÔNIA PARAENSE

Ruth Helem Veiga Cardoso
Universidade do Estado do Pará
E-mail: prof.ruthcardoso@gmail.com

Leonardo Pantoja Corrêa
Universidade do Estado do Pará
E-mail: leonardo.correa@aluno.uepa.br

RESUMO:

Na Amazônia Paraense, as transformações urbanas estão intimamente ligadas às dinâmicas socioeconômicas dos espaços residenciais fechados, influenciadas pela financeirização imobiliária. Diante disso, o objetivo do artigo consiste em analisar as mudanças nos espaços urbanos complexos da Amazônia paraense e como a financeirização tem participado nestas transformações. Com base em aprofundamentos teóricos, análises documentais e trabalhos de campo, constatou-se que em Belém as empresas de capital aberto deixaram de atuar diretamente desde 2015, mas suas lógicas perduram, enquanto Marabá nunca teve a presença destas, contudo em ambas as realidades, verifica-se um padrão socioespacial de reprodução das lógicas financeirizadas, evidenciando uma configuração heterogênea de suas áreas em expansão, com os agentes do mercado imobiliário sendo fundamentais nesse processo.

Palavras-chave: financeirização do espaço; estratégias de agentes do mercado imobiliário; Amazônia paraense.

1. INTRODUÇÃO

A produção dos espaços, no contexto de vigência do sistema capitalista, é permeada de muitas camadas multifacetadas e antagônicas, resultantes de lógicas contrastantes que moldam o ambiente sob perspectivas e interesses diversos. Essa dinâmica acarreta mudanças na configuração do uso e ocupação do solo, especialmente do solo urbano, o qual não fugiu da racionalidade do capital voltada à produção do lucro.

As cidades, nesse sentido, passam por metamorfoses comandadas pelas práticas capitalistas que as convertem em mercadoria, impondo uma lógica calcada na produção do ambiente enquanto valor de troca (Carlos, 2018). Este manifesta-se na comercialização do espaço urbano, onde o foco recai sobre o potencial desse espaço para gerar lucro em vez de atender às necessidades humanas básicas.

Os espaços urbanos são assim constituídos por processos de estruturação heterogêneos, que repercutem na constituição de formas espaciais complexas. No Brasil, assim como em vários outros países que historicamente compõem a periferia global, a formação das cidades é marcada por descontinuidades e desigualdades socioespaciais, que adquirem características particulares de acordo com a região na qual se localizam.

A habitação foi uma esfera primordial na complexificação do espaço urbano mundial. Na Amazônia Paraense, lócus das investigações cujos resultados são aqui apresentados, as transformações estão intrinsecamente relacionadas às dinâmicas socioeconômicas que envolvem os espaços residenciais fechados, influenciadas pela financeirização imobiliária. Este fenômeno, presente em Belém e Marabá, tem dominado os principais vetores de expansão urbana, especialmente desde 2008 (Ventura Neto, 2012; Souza, 2015). Para refletir sobre essa situação, foram estudadas as formas urbanas de Belém, uma metrópole, e Marabá, uma cidade média, que são alguns dos espaços mais complexos da Região Amazônica.

Nesse contexto, a problemática da pesquisa está centrada na seguinte pergunta: Como a financeirização do espaço tem impactado nas dinâmicas imobiliárias em Belém e Marabá em termos de reestruturação urbana? Com a finalidade de fornecer maior detalhamento ao problema exposto, a investigação foi orientada pelas seguintes indagações: como o processo de financeirização da habitação se insere nos espaços urbanos complexos da Amazônia paraense? De que forma a lógica financeirizada repercute na estruturação urbana do espaço

metropolitano Belém? Quais as lógicas de reprodução local e regional dos agentes do mercado imobiliário em Marabá?

A expressão “espaços urbanos complexos” é utilizada para designar tanto a metrópole, que ocupa o topo da hierarquia urbana regional, quanto a cidade média, caracterizada por uma densidade populacional significativa e um papel regional crucial, especialmente na prestação de serviços e na conexão entre pequenas cidades e a metrópole. Na Amazônia paraense, esses espaços são os mais representativos das transformações impulsionadas pelos capitais financeiros.

Os resultados aqui apresentados neste estudo inserem-se no contexto do projeto “Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias - ONDi”, aprovado na 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.

A pesquisa utiliza tanto abordagens quantitativas quanto qualitativas. Os estudos de realidades locais são principalmente qualitativos, permitindo uma compreensão profunda das especificidades regionais. Por outro lado, a comparação em escala nacional e o uso de bases de dados secundários trazem um aspecto quantitativo, possibilitando uma análise mais ampla e comparativa. Além disso, a investigação inclui o Estudo de Caso nas cidades paraenses supracitadas inserindo-se na estrutura comparativa mais ampla do ONDi.

Quanto aos procedimentos metodológicos traçados para alcançar os resultados, foram efetuados da seguinte maneira: a) levantamento bibliográfico a fim de aprofundar os principais conceitos intrínsecos a problemática da pesquisa; b) levantamento documental com a finalidade de reunir informações e dados relacionados às empresas e aos empreendimentos inseridos na lógica da financeirização imobiliária; c) trabalhos de campo nas duas realidades urbanas, voltados à coleta de dados por meio da observação sistemática e ao contato com os agentes e atores (Capel, 2013) envolvidos na pesquisa.

Além das seções introdutória e de conclusão, o artigo está estruturado em 3 tópicos: o primeiro dedicado a um debate teórico sobre a financeirização do espaço e habitação no Brasil; num segundo tópico é abordada a relação da financeirização na metrópole de Belém e o terceiro tópico voltada à reprodução das lógicas financeirizadas na cidade média de Marabá.

2. FINANCEIRIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO E HABITAÇÃO NO BRASIL

O Espaço urbano é um organismo vivo no qual ocorre um misto de relações criadas e recriadas cotidianamente, as quais se expressam por meio das práticas socioespaciais, dando forma e movimento à realidade concreta. A (re)produção capitalista das cidades é uma marca dominante no funcionamento desse sistema, sobretudo na contemporaneidade. No contexto urbano brasileiro, esse fato se constitui com mais intensidade a partir da urbanização do país que se manifesta no século XX, impulsionada pela industrialização. É nesse período que esse fenômeno se expande e alcança níveis elevados de concentração de pessoas e bens nos centros urbanos, além da multiplicação e crescimento destes no território brasileiro. (Santos, 1993)

A racionalidade das resultantes socioespaciais advém de processos urbanos de ampla disseminação e impacto nas estruturas urbanas, que podem ser entendidas como um processo de urbanização regional policêntrica (Soja, 2013), evidenciando um momento posterior à urbanização metropolitana articulando amplas áreas de múltiplas centralidades. Semelhante ao Soja (2013), trabalhos como o de Lencioni (2017) desenvolvem a concepção de região pós-metropolitana ao esclarecer que

Se constitui num processo socioespacial que transforma profundamente o território. A bem da verdade, não se trata de uma simples transformação, mas de uma verdadeira metamorfose, pois implica profundas alterações, quer de formas, bem como de estrutura e natureza (Lencioni, 2017, p.41).

As metamorfoses citadas pela autora ganham novas roupagens no contexto contemporâneo a partir das mudanças ocasionadas pela penetração massiva do capital rentista na dinâmica da rede urbana e do ordenamento territorial como um todo. Dessa forma, há a intensificação, sob a lógica especulativa, da complexidade dos principais espaços da hierarquia urbana, exposta na forma da proliferação de serviços e no crescimento do setor imobiliário.

A respeito dessa lógica especulativa, Sanfelici (2013, p. 19) caracteriza a financeirização enquanto

[...] 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 crescente inserção desse regime nas atividades capitalistas cotidianas revela as ramificações que esse fenômeno possui, indo muito além da dimensão econômica. A financeirização do espaço, nesse viés, é uma via de interesse do capital, uma vez que o ambiente construído é produzido com vistas a sua mercantilização.

No âmbito brasileiro a financeirização do espaço teve como aporte central o mercado imobiliário, que apresentou potencial crescimento a partir dos anos 2000. A expansão do referido setor sucedeu em decorrência de fatores como a implantação de políticas institucionais neoliberais, a ampliação do crédito imobiliário e a difusão de investimentos estrangeiros no mercado nacional, o que ocasionou intensas mudanças no circuito imobiliário do Brasil, como discute Fix (2011).

Entre essas políticas, destaca-se a fundamental participação do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), criado em 1997, que trouxe novos mecanismos capazes de aproximar o mercado imobiliário ao capital financeiro. Esse sistema buscava superar os impasses e as fragilidades do Sistema de Financiamento da Habitação (SFH¹) (Melazzo et. al, 2021).

Como aponta Royer (2009) o SFI utiliza instrumentos financeiros para conectar o mercado de capitais ao imobiliário. Entre esses instrumentos, destacam-se 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.

Nessa conjuntura houve o estabelecimento de um poderoso aparato imobiliário nacional, sobretudo a partir de 2005, com a abertura de capital de muitas empresas na bolsa de valores. Essa estrutura se assentou, como aponta Shimbo (2016), na movimentação de um conjunto de atores voltados a produzir habitação para o mercado, formando um complexo imobiliário-financeiro ensejado por meio da conexão entre o Estado, as finanças e a produção.

A inserção das empresas brasileiras no mercado financeiro possibilitou a ampliação dos capitais disponíveis para investimentos no circuito imobiliário, utilizados na expansão do

¹ O SFH baseou-se em dois instrumentos principais para captar recursos, ambos classificados por Royer (2009) como "parafiscais" ou "paraestatais", a saber: o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

negócio para outros Estados, na modernização da produção, e no aumento da oferta de empreendimentos (Shimbo, 2010).

Essas mudanças regulatórias no mercado imobiliário brasileiro, a estabilidade econômica nacional e as ofertas de financiamento a juros baixos atraíram investimentos e disponibilização de crédito, facilitando um “curto *boom* imobiliário” a partir do século XXI (Sanfelici, 2015), antes mesmo da crise econômica internacional de 2008.

Todavia, em meio ao cenário da crise de 2008, o governo brasileiro adotou algumas medidas com vistas a tentar diminuir os efeitos desta na economia nacional, tais como impulsionamento e manutenção de linhas de crédito por parte dos bancos públicos, alargamento dos investimentos no PAC (Programa de Aceleração do Crescimento) e a criação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) (Cardoso; Aragão, 2013).

O PMCMV se configura como uma política abrangente e bem estruturada, composta por subprogramas que englobam diversas categorias, recursos, formas de financiamento, habitações, agentes e formas de aquisição da casa própria (Amore, 2015). Os recursos que sustentavam o programa eram provenientes de diversas fontes, diferenciadas de acordo com cada faixa de renda. Conforme Amore (2015, p. 20).

Para a Faixa 1 de renda, são mobilizados os “dinheiros baratos”, que não exigem retorno, sobre os quais não se aplicam juros, admitindo subsídio quase integral para as famílias com renda mais baixa. As operações financeiras são garantidas pelo Fundo Garantidor, que é lastreado por recursos da União e permite a eliminação dos seguros no custo do financiamento. O Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) é utilizado em operações realizadas diretamente pelas prefeituras, pelas construtoras ou em parceria entre estes agentes. [...] Nas Faixas 2 e 3, o financiamento se dá com recursos do FGTS, que se constitui como um “dinheiro mais caro”, que exige retorno e cobra juros [...] mediante aportes orçamentários aplicados à Faixa 2 de forma inversamente proporcional à renda familiar: quanto menor a renda, maior o subsídio, até o limite da Faixa 2.

Como mencionado, essa política habitacional se desdobra em duas demandas centrais: a Faixa 1, voltada para o interesse social e a outra refere-se às Faixas 2 e 3, também denominadas Faixas de Mercado, onde os recursos do FGTS são empregados no financiamento para a aquisição das habitações² (Cardoso, Aragão, 2013).

² A 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 atenderá 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

Nesse sentido, todas essas políticas habitacionais, motivadas pela demanda e pelas finanças, causaram repercussões significativas e variadas na formação do complexo imobiliário-financeiro e na produção e reconfiguração do espaço urbano. Isso ocorreu de maneira diversa em cada realidade brasileira, visto que muitas regiões possuíam suas próprias dinâmicas imobiliárias locais, mostrando resistência ao novo modelo de capital financeiro.

3. FINANCEIRIZAÇÃO DO ESPAÇO NA METRÓPOLE DE BELÉM

No contexto amazônico, mais especificamente na cidade de Belém, a financeirização do mercado imobiliário chega com veemência a partir de 2005, ocasionando mudanças no espaço urbano-metropolitano e imprimindo novas lógicas orientadoras de produção do ambiente. É importante frisar, apoiado em Ventura Neto (2012), que antecedente a esse período já havia um setor imobiliário local consolidado, porém com vínculos limitados em relação ao capital financeiro. Assim, quando a união intrínseca entre os capitais financeiro e imobiliário se manifesta na metrópole e em seu espaço metropolitano, passa a dominar o cenário urbano belenense, principalmente, com a intensa entrada das Incorporadoras nacionais de capital aberto a partir de 2007. (Ventura Neto, 2012).

Neste momento há a expansão dos empreendimentos imobiliários financeirizados em direção às franjas urbanas de Belém, ultrapassando o perímetro da Primeira Légua Patrimonial, área onde se encontram os bairros de predominante atuação das empresas locais. A ampliação do raio de desempenho das Incorporadoras de capital aberto é constatada por Ventura Neto e Lima (2019, p. 137), por meio de dados da Secretaria Municipal de Urbanismo (SEURB), quando afirmam que

Entre 2006 e 2012 foram lançados pelas incorporadoras de capital aberto cerca de 65 empreendimentos, sendo que destes um total 35 empreendimentos (53,85%) situam-se em áreas circunscritas à Segunda Légua Patrimonial de Belém e em outros municípios da RMB, enquanto que a parcela restante encontra-se dispersa em bairros restritos à Primeira Légua Patrimonial de Belém

Logo, observa-se o progressivo espraiamento do capital financeiro em direção a vetores de potencial expansão da metrópole, a exemplo da BR-316 e da Avenida Augusto

abará 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).

Montenegro, esta última recebendo uma gama de empreendimentos imobiliários de alto padrão em sua extensão. Mendes (2014, p.125) ao analisar a reestruturação da Avenida Augusto Montenegro frisa a significativa participação das empresas financeirizadas na produção dos espaços de moradia:

As empresas de capital especulativo na bolsa de valores são as principais responsáveis pela construção das moradias ao longo da Augusto Montenegro em Belém e na região Metropolitana. A RMB tornou-se atrativa e lucrativa ao capital imobiliário das transnacionais, aos grupos financeiros do private equity, que se vinculam às construtoras locais, por estas serem conhecidas localmente e possuírem informações importantíssimas acerca das especificidades do mercado belenense e de sua clientela.

O mercado imobiliário, nesse sentido, tornou-se uma das principais atividades bursáteis (Chesnais, 2005), isto é, relacionadas à bolsa de valores, do cotidiano econômico e social em Belém, uma tendência que acompanha o ritmo do mundo globalizado e perpetua cada vez mais o entrelaçamento das finanças às práticas socioespaciais da população. A financeirização do espaço metropolitano de Belém, impulsionada por atores imobiliários que respondem a lógicas externas a região, tem reconfigurado nos últimos dois decênios não somente o tecido urbano da cidade através da financeirização da habitação, mas também o modo de consumir e viver a metrópole, haja vista que o valor de troca se sobrepõe ao valor de uso dos espaços.

As discussões do tópico anterior acerca das alterações ocorridas na forma de produzir habitação no Brasil demonstram uma longa estruturação pautada em processos por meio dos quais esse setor foi sendo modificado e usado como um dos principais objetos de acumulação econômica contemporânea. Esse roteiro, como já destacado, contou com a notável participação de instrumentos criados por agentes estatais, que beneficiaram em larga escala o mercado imobiliário, o qual teve seus mecanismos de expansão e articulação fortificados com a inserção do capital financeiro.

A introdução das lógicas do complexo imobiliário-financeiro em Belém repercutiu na composição territorial do tecido metropolitano, sobretudo no que tange às bordas periféricas da metrópole, áreas que tiveram suas formas-conteúdo alteradas pelo avanço da atividade imobiliária, em um processo de justaposição de realidades recorrente na amazônia paraense, que culmina em fragmentações socioespaciais. Sobre isso, discorre Mendes (2022, p. 133)

As ações da promoção imobiliária na cidade de Belém se colocam como atividades que possibilitam a abertura à ocupação da periferia por empreendimentos voltados às classes sociais de maior poder aquisitivo. Esse fenômeno pode ser comprovado a

partir da escolha de vastas áreas, ainda que escassas, para a construção de apartamentos e condomínios de edifícios.

Belém torna-se assim um canteiro de obras (Sanfelici, 2013) em constante remodelação guiada pela financeirização do espaço, onde áreas antes consideradas periféricas são apropriadas pelo grande capital em nome da modernidade e do progresso. Os espaços fechados de moradia são expressões evidentes desse processo, sendo objetos centrais para entender as metamorfoses transcorridas no espaço metropolitano, posto que sob a ótica do capital financeiro o mercado imobiliário belenense é complexificado e produz novas centralidades e subcentralidades a partir da expansão dos produtos imobiliários para além do núcleo da metrópole.

A atuação das empresas de capital aberto contribuiu significativamente para tais mudanças, uma vez que elas se territorializaram tanto nas áreas centrais e expansivas de Belém, como também em sua extensão metropolitana. Os já citados mecanismos utilizados por essas grandes empresas nacionais para se inserir no mercado belenense, e a criação do PMCMV, fizeram com que houvesse uma intensa movimentação no mercado imobiliário local até 2015, momento em que o país entra em um cenário de crise econômica e política.

Das 28 empresas listadas em 2024 na bolsa de valores, 8 passaram a exercer atividades imobiliárias em Belém a partir de 2005, como pode ser observado no quadro 1. A chegada de algumas dessas instituições, a exemplo da PDG e da Viver (antiga Inpar), ocorreu imediatamente após a abertura de seus capitais, denotando a importância dos recursos advindos do capital financeiro para a expansão dessas empresas em outras regiões do país. Esse movimento se estendeu também aos municípios no raio metropolitano de Belém, principalmente Ananindeua e Marituba, espraiamento que se deu sobretudo em razão da construção de empreendimentos enquadrados no segmento econômico do PMCMV.

Quadro 1: Caracterização das empresas de capital aberto

EMPRESA	SETOR DE ATUAÇÃO	ABERTURA DE CAPITAL	MUNICÍPIOS DE ATIVIDADES
PDG REALTY	Incorporação, construção e comercialização	2007	Belém, Ananindeua e Marituba
CYRELA BRASIL REALITY/ LIVING	Incorporadora	2006	Belém e Ananindeua
ALPHAVILLE	Incorporação, construção e comercialização	2020	Belém
VIVER	Incorporadora e construtora	2007	Belém e Ananindeua
DIRECIONAL	Incorporação, construção e comercialização	2007	Belém e Marituba
GAFISA/TENDA	Incorporação, construção e comercialização	2007	Belém e Ananindeua
ROSSI RESIDENCIAL S.A.	Incorporação, construção e	2006	Belém e Ananindeua
RNI (RODOBENS)	Incorporadora e construtora	2007	Ananindeua

Fonte: Ventura Neto (2012); Mendes (2022). Elaboração dos autores, 2024.

Fatores como a estrutura interna dessas empresas e as parcerias firmadas com os agentes imobiliários locais foram fundamentais para que elas conseguissem se firmar e se expandir naquele período, e posteriormente aproveitarem a proposta do PMCMV de produção de habitação para faixas de mercado. Todo esse movimento abalou o sistema imobiliário local já existente, considerando que

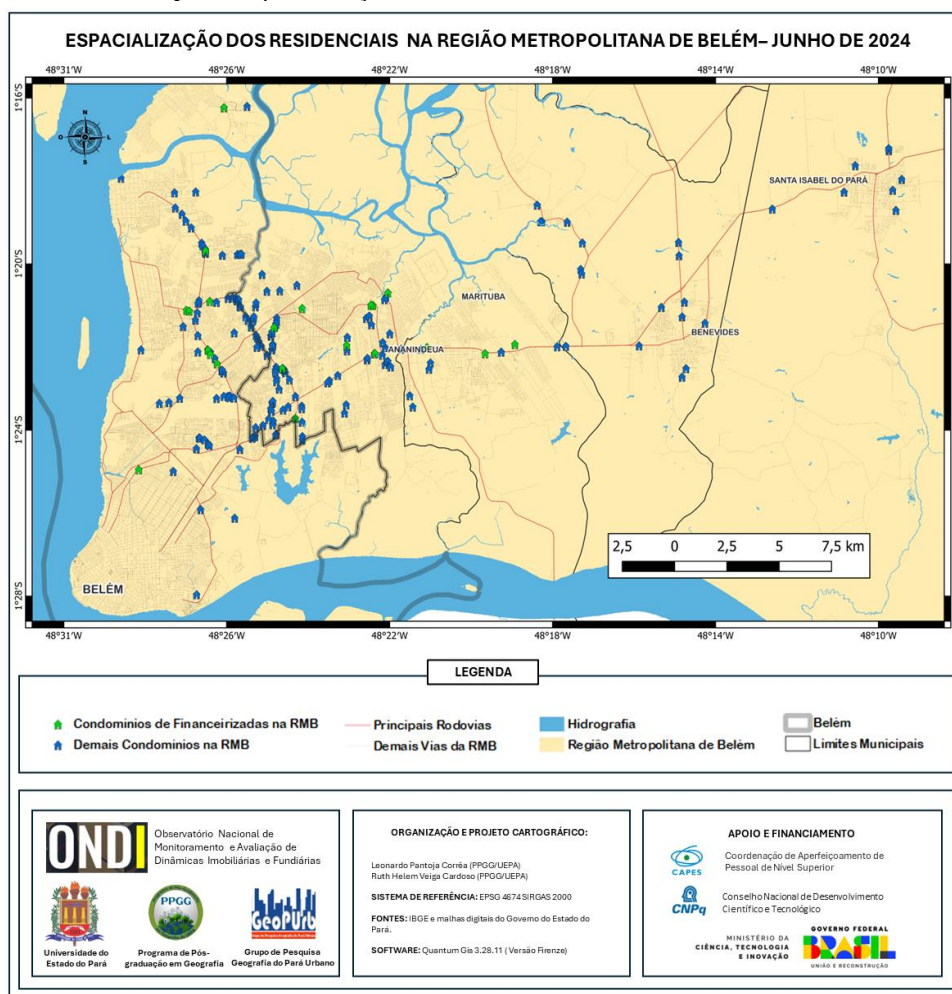
O Circuito imobiliário de Belém já operava, há mais de cinco décadas, como espaço reservado de acumulação para elites regionais e de redirecionamento de excedentes de outros setores da economia regional. A entrada das incorporadoras nacionais de capital aberto, ao promover o movimento de centralização 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 materialização da reestruturação mencionada pelo autor ocorreu em grande medida por meio da construção de empreendimentos inseridos em tipologias diversas, com destaque para os espaços residenciais fechados, produtos imobiliários idealizados, construídos e comercializados sob novas lógicas que buscam vender o status de moradia em espaços que antes não eram intensamente explorados pelo mercado imobiliário local, isto é, áreas desvalorizadas mais distantes do centro de Belém, com grandes terrenos a disposição e infraestrutura escassa.

Esta condição aos poucos ia se alterando conforme ocorria a implantação dos espaços de moradia fechados, haja vista que o Estado produziria meios para a valorização dessas áreas e conseqüentemente para os produtos imobiliários, a exemplo do BRT na Avenida Augusto

Montenegro e mais recentemente das obras de reestruturação da BR-316, além de outros serviços referentes a saúde, educação, lazer etc. O mapa 1 apresenta a espacialização dos espaços fechados de moradia na Região Metropolitana de Belém, com a distinção dos empreendimentos residenciais produzidos por empresas ligadas ao capital financeiro.

Mapa 1: Espacialização dos residenciais financeirizados na RMB.



Fonte: Trabalho de campo, 2024.

Através da cartografia é possível identificar que as áreas onde estão presentes a maior quantidade de condomínios fechados financeirizados são: a Avenida Augusto Montenegro, a BR-316 e o município de Ananindeua. A atuação dessas empresas em localidades fora do tradicional centro da metrópole representa uma lógica diferenciada de expansão que resultou na abertura de uma nova fronteira imobiliária (Ventura Neto, 2012) apoiada na estratégia de reformulação física e simbólica dos condomínios (Shimbo, 2010) refletida no Marketing que

era produzido em torno dos espaços residenciais fechados, oferecendo amenidades como segurança, lazer, contato com a natureza, qualidade de vida, dentre outros atributos com a intenção de reformular a visão estigmatizada da população sobre os locais mais afastados.

Esses pressupostos orientaram as atividades das empresas financeirizadas durante o ciclo que estiveram presentes no espaço urbano de Belém, o qual durou aproximadamente 8 anos, de 2007 a 2015, quando não houveram mais ofertas de produtos imobiliários com a participação dessas instituições (Ventura Neto 2021). Porém, mesmo após a saída destas, as “heranças” deixadas por elas foram incorporadas pelas empresas locais, especialmente no que tange aos fatores de localização dos empreendimentos residenciais e de estratégias de comercialização, como ilustra a figura 1.

Figura 1: Imagens de divulgação de espaços residenciais fechados



Fonte: Trabalho de campo, 2024

Como pode ser observado na figura, a imagem “A”, referente ao anúncio publicitário de um empreendimento produzido por uma empresa de capital aberto na Avenida Augusto Montenegro, e a imagem “B”, referente a um lançamento próximo a Ananindeua realizado por uma empresa regional não vinculada ao capital financeiro, representam estratégias de marketing

semelhantes para a venda dos espaços fechados, com frases e expressões que dão ênfase na ideia de viver em habitações diferenciadas, completas e próximas ao verde da natureza.

Logo, são notáveis a influência e o impacto deixados pelas empresas financeirizadas na dinâmica imobiliária do espaço metropolitano de Belém, haja vista que mesmo sem a presença física daquelas, suas práticas e condutas, típicas do capital financeiro, continuam impregnadas no mercado da habitação local.

4. REPRODUÇÃO DAS LÓGICAS FINANCEIRIZADAS NA CIDADE MÉDIA DE MARABÁ

Diferentemente do caso da metrópole paraense, Marabá, por sua vez, não vivenciou o contexto de expansão de empresas de capital aberto na produção imobiliária, entretanto nessa nova fase os empreendimentos imobiliários irão direcionar seus investimentos para diferentes áreas urbanas, não se limitando mais apenas às regiões metropolitanas. Assim, as cidades médias passam a ser um alvo preferencial para novos produtos imobiliários (Souza e Ferreira Júnior, 2020).

Destaca-se que Marabá está localizada na região do Sudeste paraense, abrangendo uma área de 15.128,06 km² e contando com uma população de 266.533 habitantes, conforme o Censo Demográfico de 2022. Esta é reconhecida como Capital Regional C, conforme a hierarquia urbana estabelecida no estudo Regiões de Influência das Cidades 2018 (IBGE, 2020). Em 2021, seu Produto Interno Bruto (PIB) alcançou R\$13.523.145,28, o quarto maior do Estado, com aproximadamente 55% atribuídos ao setor industrial (IBGE, 2023).

Num olhar recente sobre a região, destaca-se o período a partir dos anos 1970 e 1980, quando políticas governamentais de expansão da fronteira agrícola e investimentos em infraestrutura urbana influenciaram fortemente o padrão de ocupação na Amazônia (Becker, 2009). Esse momento foi marcado pela intensa demanda por mão de obra, principalmente de migrantes, cuja chegada contribuiu significativamente para a dinâmica urbana em diversas cidades amazônicas, incluindo Marabá, gerando necessidades prementes como habitação e serviços básicos.

Esse padrão de ocupação continuou até a primeira década do século XXI, período em que a expansão urbana de Marabá foi alimentada, em grande parte, pelas atividades

agropecuárias e minerais. Entretanto, a crise econômica dos anos 2000 e a queda na produção de ferro-gusa trouxeram novos desafios. Em resposta, o anúncio da instalação da ALPA (Aços Laminados do Pará) em 2008 reacendeu os fluxos migratórios, atraindo mais pessoas à cidade com a expectativa de criação de mais de 20 mil empregos (Carvalho e Souza, 2021).

Concomitantemente, em âmbito nacional, o governo federal implementou o PMCMV em 2009 como parte de um pacote de medidas anticrise, que também salvaguardou grandes empresas da construção civil da falência, como destaca Fix (2011). Esse programa foi fundamental para impulsionar a produção de empreendimentos imobiliários financeirizados, abarcando um rol maior dentre as segmentações das faixas de renda.

Em Marabá, essa dinâmica reestruturou o setor habitacional local, resultando em uma rápida expansão do tecido urbano. O crescimento foi alimentado por um conjunto complexo de produtos imobiliários, facilitado pelas condições de crédito oferecidas pelo PMCMV, que tornou a financeirização acessível a um público mais amplo e impactou diretamente a ocupação e o uso do solo urbano.

Nesse cenário, o desenvolvimento de estratégias de *marketing*, característico dos empreendimentos financeirizados, desempenhou um papel central na redefinição do espaço urbano. Marabá, com seus três principais núcleos urbanos – Velha Marabá, Nova Marabá e Cidade Nova (Silva, 2021) – vivenciou uma nova lógica de dispersão urbana. Áreas periféricas foram transformadas em enclaves de alto padrão, promovidos por essas estratégias de mercado, que romperam as fronteiras imobiliárias preexistentes (Ventura Neto, 2021). Isso permitiu que populações de maior poder aquisitivo fossem atraídas (Figura 2) para os novos vetores de expansão da cidade, como demonstram os empreendimentos habitacionais que surgiram nos arredores de Marabá.

Figura 2: Estratégias de Marketing Imobiliário em Marabá.



Fonte: Trabalho de campo, 2024.

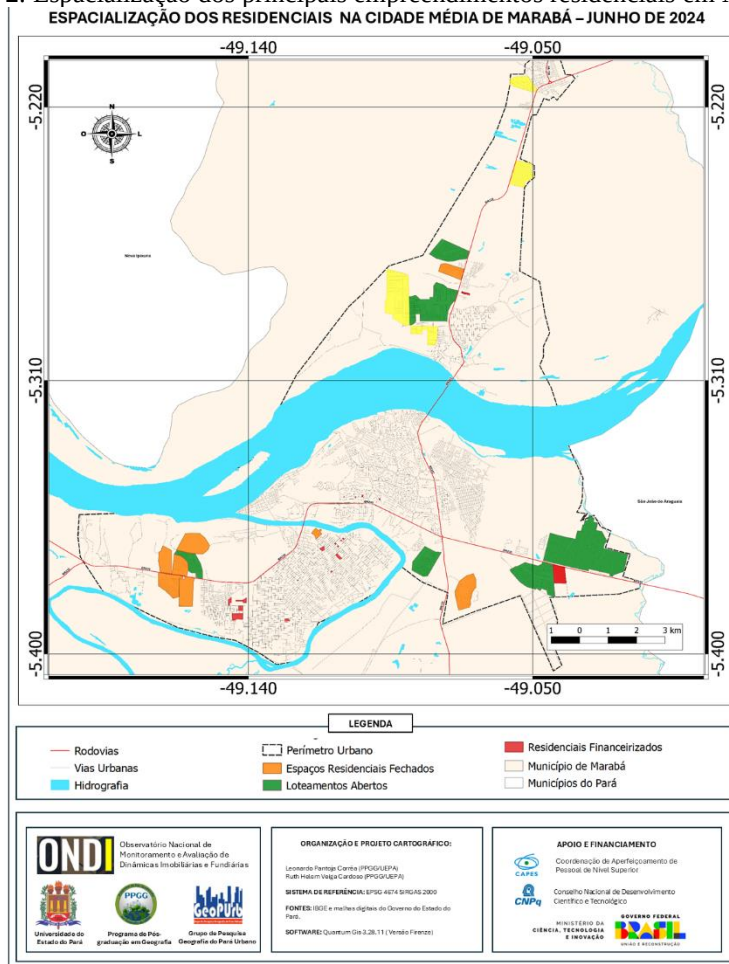
Como é possível observar no mosaico acima, tanto os produtos imobiliários vinculados ao PMCMV quanto os Espaços Residenciais Fechados (ERF) utilizam as mesmas estratégias típicas da financeirização. Essas estratégias ora ressaltam o caráter singular dos empreendimentos, ora enfatizam o valor de uso e de troca dos imóveis, promovendo um estilo de vida voltado a um grupo seletivo. Mesmo que o entorno desses empreendimentos apresente realidades dissidentes ao que se produz e reproduz dentro dos enclaves fortificados (Caldeira, 2000), a lógica do mercado imobiliário financeirizado opera em ambos os casos, construindo narrativas que valorizam o *status* e a exclusividade dos espaços habitacionais.

Portanto, um dos principais impactos espaciais da financeirização da política habitacional é a fragmentação do tecido urbano, resultando em um movimento de dispersão territorial que diminui a densidade das áreas centrais em direção à periferia e acentua a segmentação social (Sposito; Góes, 2013). No caso de Marabá, essa dinâmica imobiliária, em uma realidade socioeconômica particular, gera uma paisagem distinta nas áreas limítrofes dos principais núcleos urbanos. Observa-se um acelerado processo de construção de residenciais financeirizados e ERF, especialmente ao longo dos eixos rodoviários da BR-222 e BR-230 (Rodovia Transamazônica), com foco em empreendimentos de alto padrão.

Nesse contexto, conforme ilustrado no Mapa 2, as áreas mais distantes dos centros urbanos consolidados são as que atraem maior interesse das incorporadoras locais e regionais. Nesses espaços, são criados enclaves que contrastam com a realidade circundante, produzindo

simulacros urbanos desconectados do tecido social mais amplo, acentuando a desigualdade e a fragmentação na organização espacial da cidade.

Mapa 2: Espacialização dos principais empreendimentos residenciais em Marabá.



Fonte: Trabalho de campo, 2024.

Como pode-se notar, o mapa 2 mostra a localização dos residenciais financeiros, os loteamentos, ERF's e as habitações de interesse social em Marabá, todos situados nas áreas em expansão da cidade. Os residenciais financeiros e os ERF têm grande influência na questão imobiliária, estes últimos, como bem apontou Caldeira (2000, p. 258) “estão mudando significativamente a maneira como as classes média e alta vivem, consomem, trabalham e aproveitam seu tempo de lazer”.

Esses empreendimentos de classes média e alta aproveitam a disponibilidade e o menor custo dos amplos terrenos necessários para sua construção, resultando em uma reconfiguração urbana significativa, deslocando os grupos mais abastados, anteriormente concentrados nos três

centros dos núcleos urbanos mais antigos, para as periferias da cidade. Por outro lado, as periferias não desaparecem e permanecem como a principal opção de moradia para grande parte da população, mantendo características de precariedade nas extremidades da cidade, mas muitas vezes localizadas ao lado dos bairros mais caros.

Portanto, embora Marabá não tenha experimentado a entrada massiva de empresas de capital aberto como ocorreu em Belém, a financeirização também deixou sua marca no setor imobiliário da cidade, principalmente com a introdução de novos produtos voltados para diferentes classes sociais e áreas urbanas. Com sua importância regional e economia em crescimento, Marabá tornou-se alvo de investimentos imobiliários, e a chegada de empreendimentos voltados para públicos de maior poder aquisitivo, impulsionada por políticas como o PMCMV e por estratégias agressivas de marketing, sinalizou uma nova fase de expansão urbana financeirizada. Nesse processo, o valor de troca dos imóveis, aliado às facilidades de crédito, passou a moldar a ocupação e o uso do solo urbano.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

As transformações dos espaços urbanos no contexto do sistema capitalista, sob a lógica da financeirização do mercado imobiliário é um debate amplo e que exige o esforço na compreensão para além da lógica de reprodução capitalista, bem como os mecanismos neoliberais que instrumentalizam e naturalizam práticas de verdadeiro tangenciamento sobre os problemas das sociedades contemporâneas.

A investigação das transformações dos espaços urbanos complexos da Amazônia paraense em duas cidades: Belém e Marabá no contexto do sistema capitalista revelou que a lógica da financeirização do mercado imobiliário molda a produção e reconfiguração desses espaços, priorizando o valor de troca sobre as necessidades humanas básicas.

Na metrópole de Belém, a financeirização do espaço urbano provocou uma reestruturação significativa, com a expansão dos empreendimentos imobiliários financeirizados para áreas dispersas. A presença de grandes incorporadoras nacionais de capital aberto intensificou a mercantilização do espaço urbano, resultando na criação de novas centralidades e subcentralidades, transformando a dinâmica socioespacial da cidade.

Esse movimento foi acompanhado por uma reestruturação física e simbólica dos condomínios fechados, que passaram a ser comercializados como produtos diferenciados, oferecendo amenidades como segurança, lazer e contato com a natureza.

Marabá, por outro lado, apesar de não ter vivenciado a entrada de grandes incorporadoras nacionais, também sentiu os efeitos da financeirização, com a reprodução das lógicas de mercantilização do espaço urbano. A cidade média passou a atrair investimentos imobiliários, direcionando seus empreendimentos para diferentes áreas, especialmente as periféricas, resultando na descontinuidade territorial do tecido urbano.

As análises realizadas evidenciam que a financeirização do espaço urbano é um fenômeno que transforma profundamente o tecido urbano, gerando fragmentações e desigualdades socioespaciais nos espaços urbanos mais complexos. As dinâmicas imobiliárias financeirizadas alteram não só a configuração espacial das cidades, mas também as práticas socioespaciais da população, perpetuando uma lógica de valorização do capital em detrimento do uso social do espaço.

A pesquisa destaca a importância de se compreender as especificidades regionais e locais na análise das dinâmicas imobiliárias e urbanas, evidenciando que a intervenção do capital financeiro no espaço urbano é mediada por contextos socioeconômicos e históricos específicos. As transformações observadas em Belém e Marabá são exemplos de como a lógica capitalista se manifesta de maneiras distintas em diferentes realidades urbanas, mas com efeitos semelhantes na reconfiguração do espaço urbano.

5. 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.

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 mai 2024.

CALDEIRA, T. P. R. **Cidade de Muros:** crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Ed. 34 / Edusp, 2000.

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.

CARLOS, A. F. A. O espaço-tempo da práxis urbana na modernidade. **Boletim Paulista de Geografia**, n. 100, pág. 1-16, 2018.

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, e202110, 2021. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.18764/2446-6549.e202110>. Acesso em: 02 jul. 2023.

CHESNAIS, F. **O capital portador de juros: acumulação, internacionalização, efeitos econômicos e políticos**. In: CHESNAIS, F. (Org.). *A finança mundializada*. São Paulo: Boitempo, 2000.

FIX, M. A. B. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. Campinas: Tese (Doutorado em Economia), UNICAMP/ Instituto de Economia, 2011.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **IBGE Cidades [online]**. 2023. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pa/maraba/panorama>. Acesso em: 02 jul. 2023.

LENCIONI, S. **Metrópole, Metropolização e Regionalização**. Rio de Janeiro: Consequência, 2017.

MENDES, L. A. S. **Espaços elitizados de Moradia e Consumo: a reestruturação urbana da Avenida Augusto Montenegro no quadro das centralidades da Região Metropolitana de Belém**. (Dissertação de Mestrado). Belém: PPGEU/UFPA, 2014.

_____. **As metamorfoses da metropolização e das dinâmicas imobiliárias na Região Metropolitana de Belém**. Ananindeua, PA: Itacaiúnas, 2022.

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

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.

SANFELICI, D. de M. **A metrópole sob o ritmo das finanças: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil**. 2013. 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.

_____. As escalas de acumulação na produção das cidades. In: CARLOS, A.F.A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I.P. (orgs.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015. p.121-143

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Edusp. 1993.

SHIMBO, L. Z. **Habitação social, habitação de mercado**: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. 2010. Tese (Doutorado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010

_____. Sobre os capitais que produzem habitação no Brasil. **Novos estudos CEBRAP**, v. 35, p. 119-133, 2016.

SILVA, M. E. C. Heteroendogenia intraurbana: reestruturação urbana e da cidade de Marabá-PA a partir de três centros e centralidades econômicas. 2021. 239 f. Tese (Doutorado em Geografia) - Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal do Pará, Belém, 2021. Disponível em: <http://repositorio.ufpa.br:8080/jspui/handle/2011/15313>. Acesso em: 02 jul 2023.

SOJA, E. W. Para além de postmetropolis. **Rev. UFMG**, Belo Horizonte, v. 20, n.1, p.136-167, jan./jun. 2013. <https://doi.org/10.35699/2316-770X.2013.2678>.

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, M. V. M, FERREIRA JÚNIOR, D.B. A precarização do habitar e a financeirização do habitat: análise sobre o Programa Minha Casa Minha Vida em Marabá (PA), Confins [Internet], 2020. Disponível em: <https://journals.openedition.org/confins/34401>. Acesso em 02 mai. 2024.

SPOSITO, M. E. B.; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades**: insegurança urbana e fragmentação socioespacial. 1. ed. São Paulo: UNESP, 2013.376p.

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.

_____. Capital incorporador e ciclos imobiliários em Belém. **Cadernos Metrópole**, v. 24, p. 199-224, 2022

VENTURA NETO, R.S; LIMA, J.J.F. Financeirização truncada e reestruturação metropolitana. In: TRINDADE JÚNIOR, S. C; SANTOS, T.V. (orgs.). **O urbano e o metropolitano em Belém**: (Re)configurações socioespaciais e estratégias de planejamento e gestão. Rio de Janeiro: Consequência, 2019.