



GT – 07: Financeirização da produção do espaço urbano

DA PROVISÃO HABITACIONAL À PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA EM MANAUS (AM)

Fernando Monteiro Melo
Universidade Federal do Amazonas
Fernando.monteirogeo@gmail.com

RESUMO: Objetiva-se uma discussão sobre a passagem da provisão à produção da habitação, buscando compreender a sua articulação com a produção do espaço manauara. A discussão que aqui apresentamos encontra-se dividida em duas partes: i) as políticas públicas que direcionaram a produção habitacional por vias do Estado, resultando na construção dos conjuntos habitacionais e na expansão urbana de Manaus ainda na década de 1980 e ii) o processo de reestruturação imobiliária, onde identificamos o segmento econômico do imobiliário como principal agente produtivo nos espaços consolidados de Manaus.

Palavras-chave: Manaus. Habitação. Produção do espaço. Reestruturação imobiliária. Financeirização.

1. INTRODUÇÃO

Objetiva-se uma discussão sobre a passagem da provisão à produção da habitação, buscando compreender a sua articulação com a produção do espaço manauara. Aqui compreendemos que a produção habitacional está diretamente ligada à produção do espaço em Manaus. Essa perspectiva ajuda a esclarecer os processos espaciais que indicam tendências de segregação, periferação e adensamento das áreas urbanas consolidadas, como é o caso manauara.

A discussão tem como base os dados secundários obtidos a partir, primeiramente, da análise dos relatórios da Superintendência Estadual de Habitação – SUHAB (1967-2016) que tratam da produção dos conjuntos habitacionais e, posteriormente, dos dados dos Indicadores Imobiliários Nacionais da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), juntamente com informações da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário no Estado do Amazonas

(ADEMI-AM) e Sindicato da Indústria da Construção Civil do Amazonas (SINDUSCON – AM) que compreendem os anos de 2016 a 2020.

O processo se faz em dois momentos, isso porque, entendemos que essa produção habitacional assim se configura: i) pelas vias do Estado, com a efetivação de programas como o COHAB (1966) e o PROMORAR (1982), que resultaram na construção de conjuntos habitacionais e serviram de vetores da expansão urbana de Manaus, produzindo assim, novos espaços na cidade e ii) a expansão da produção habitacional por vias do mercado imobiliário que se estabelece na primeira década dos anos 2000 nos espaços consolidados da cidade, o que leva a uma tendência de reestruturação imobiliária na produção do espaço de Manaus.

O artigo está organizado em duas partes: i) as políticas públicas que direcionaram a produção habitacional por vias do Estado, resultando na construção dos conjuntos habitacionais e na expansão urbana de Manaus ainda na década de 1980 e ii) o processo de reestruturação imobiliária, onde identificamos o segmento econômico do imobiliário como principal agente produtivo nos espaços consolidados de Manaus.

2. A PROVISÃO DA HABITAÇÃO E A EXPANSÃO URBANA DE MANAUS

A vida manauara está inserida e articulada com a lógica global da acumulação capitalista, no entanto, ao mesmo tempo que se encontra inserida num processo geral da produção em sociedade, a capital amazonense manifesta particularidades no que se refere a produção espacial. Braga (2019, p. 105) aponta que, ocorre um processo de novas articulações “da cidade de Manaus dentro do contexto da urbanização atual e a cidade do século XX (uma metrópole industrial) dá lugar à Manaus que passa por intensos processos na produção e reprodução do seu espaço, atravessados pela lógica da cidade como negócio”.

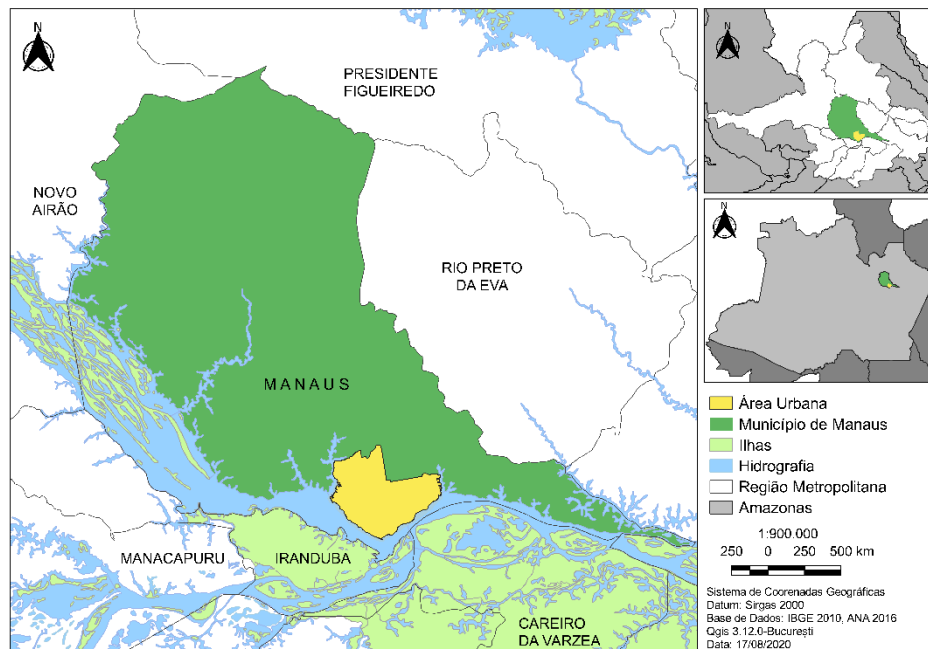
Nesse sentido, pensar a cidade de Manaus do século XXI é observar articulações com os processos gerais que condicionam a sociedade capitalista mundializada, justamente porque,

[...] o espaço urbano que se produz num lugar qualquer da Amazônia não é único, ele está contido e contém uma totalidade que inclui tanto o processo de desenvolvimento crescente para região como a forma de produção da sociedade nacional, refletindo a maneira de espacialização de outras cidades brasileiras assinalada pela contradição: de um lado, riqueza e bem-estar, e de outro, pobreza e miséria (Costa e Oliveira, 2007, p. 33-34).

Manaus se manifesta como espaço para a reprodução da lógica da acumulação capitalista, que se revela como resultado de conflito de interesses entre o Estado e o mercado financeiro internacional (GURGEL, 2013).

Conforme dados do Censo Demográfico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2022), Manaus possui uma população total de 2.063.547 pessoas, uma densidade demográfica de 158,06 hab/km², considerando a área territorial de 11.401,092 km², e apresenta uma área urbanizada de 277,09 km². Sabe-se que a área urbana é bem menor que essa da unidade municipal, sendo que, mais de 90% da população é urbana, ou seja, encontra-se concentrada na sede do município, o que consiste na cidade (Figura 1).

Figura 1. Mapa de localização de Manaus (AM)



Fonte: IBGE (2016) ANA (2016). **Elaboração:** Ednaldo Bras Severo (2020).

Para obter uma compreensão mais detalhada do atual estágio do processo de produção e reprodução do espaço urbano em Manaus, decidimos explorar brevemente as transformações pelas quais a cidade passou e ainda está passando. A partir da segunda metade do século XX, houve um processo significativo de expansão urbana em Manaus, impulsionado pela construção de condomínios residenciais na Zona Norte. Nas primeiras duas décadas do século XXI, observamos uma intensificação das atividades do mercado imobiliário habitacional, especialmente nas áreas resultantes dessa expansão urbana. Denominamos esse fenômeno de reestruturação imobiliária.

Baseamo-nos nas observações de Costa e Oliveira (2007), que destacam a produção de moradias como um motor para a expansão espacial da cidade de Manaus:

[...] a importância de se entender a cidade a partir da produção da moradia é que ela possibilita unificar os vários campos de análise urbana, especialmente quando se observa que os atuais problemas da sociedade parecem ser cada vez mais articulados como problemas de natureza espacial, visto que eles são explicitados pelas desigualdades socioespaciais (Costa e Oliveira, 2007, p. 34).

A questão da produção habitacional não se resume apenas à localização ou na propriedade privada do solo. A moradia está inserida num contexto político, social, cultural, econômico e ambiental. Para uns, sendo objeto de realização de vida, para outros, meio de acumulação e reprodução do capital. Portanto, “a moradia é sem dúvida uma localização física, mas é ao mesmo tempo uma expressão psicossocial, sendo produto e condição da sociedade e da sua produção e reprodução” (Costa e Oliveira, 2007, p. 34).

As cidades sempre foram espaços de transformações sociais, econômicas, políticas, por isso espaciais. O espaço urbano é produzido e reproduzido como resultante material das relações sociais, econômicas e políticas que vigoram em cada período histórico (Quadro 1). Com Manaus isso não ocorre de forma diferente. Como fruto de cada momento, pode-se destacar a existência de uma periodização da cidade Manaus (Oliveira e Schor, 2008; Oliveira, 2019).

Quadro 01. Periodização da cidade de Manaus até o século XX.

Período	Descrição
Cidade da borracha	Produto do período do auge da extração da borracha na Amazônia.
Cidade do mito da crise	Resultante do declínio da borracha na economia mundial.
Cidade da integração nacional	Que tinha como produção diferentes formas espaciais para servir de base ao desenvolvimento de novas atividades econômicas nacionais.
Cidade da Zona Franca	Que tomava forma com a produção articulada com a economia mundializada.

Fonte: Oliveira e Schor (2008) e Oliveira (2003).

A cidade de Manaus passou e passa por transformações que se manifestam diretamente na materialização do espaço urbano. E, “a urbanização adotada pelos governos, nesses diferentes períodos, confirmou Manaus como importante locus para a acumulação capitalista,

resultado de uma convergência de interesses entre governos locais e o mercado financeiro internacional” (Gurgel, 2013, p. 21-22).

Sobre o processo de expansão espacial e populacional de uma cidade, Costa e Oliveira (2007, p. 34) destacam que, dois modos de crescimentos devem ser levados em consideração durante a análise deste, são eles:

I. o contínuo:

Caracterizado pelo fato de que a cada estágio do processo, as extensões se fazem pelo prolongamento direto de porções urbanas já construídas.

II. o descontínuo:

Apresenta-se como uma ocupação mais aberta do território, a qual preservam-se rupturas naturais ou agrícolas entre as partes antigas e as novas extensões.

Outra questão é que, a cidade tem como elementos reguladores de crescimento os seguintes elementos: a disponibilidade fundiária, as disposições físicas, linhas e polos que organizam a expansão, barreiras e limites, contendo esses também os fatores de crescimento.

Em Manaus, o primeiro processo se evidencia de forma mais expressiva, como reflexo direto da ocupação que se dá de forma espontânea e/ou de forma orientada por políticas públicas que resultaram nos conjuntos habitacionais que impulsionaram a expansão urbana da cidade. Dos programas criados pelo Banco Nacional da Habitação, criado em 1964 e extinto em 1986, destacam-se os programas COHAB (1966) e o PROMORAR (1982) como os que tiveram mais influência na reconfiguração do espaço urbano manauara entre as décadas de 1960 e 1990, sendo por meio deles que se deram as construções dos conjuntos habitacionais em Manaus.

Num estudo sobre a expansão urbana de Manaus e os conjuntos habitacionais populares, Costa e Oliveira (2007, p. 39-44) elencam em ordem cronológica a construção dos condomínios e as transformações que foram se dando no espaço urbano manauara. Segundo os autores, a partir dos anos 1960 foram construídos os Conjuntos de Flores (no bairro de Flores) e o Costa e Silva no bairro da Raiz, sendo estes destinados a moradores da Cidade Flutuante (Quadro 2). Posteriormente, no final da década de 1970, foram construídos os conjuntos Castelo Branco, no Parque 10, e o Conjunto 31 de março na região do Distrito Industrial, dando origem ao bairro Japiim. No caso do Conjunto Castelo Branco, em seus arredores se deu um processo de

valorização do espaço, enquanto no caso do Conjunto 31 de Março, o que se gerou foi um processo de ocupações “irregulares”.

Quadro 2. Conjuntos habitacionais construídos entre os anos de 1960 e 1970

Conjuntos	Bairros	Unidades Construídas	Ano de Entrega
Flores	Flores	306	1967
Costa e Silva	Raiz	362	1968
Castelo Branco I	Parque 10	1.303	1969
31 de março I	Japiim	1.000	1970
31 de março II	Japiim	1.000	1972
Ajuricaba I	Alvorada	1.000	1975
Flores II	Flores	30	1976
Castelo Branco II	Parque 10	391	1977
Japiinlândia	Japiim	187	1977
31 de março – 2º etapa	Japiim	127	1977
Ajuricaba II	Alvorada	127	1977
Total de unid. construídas no período:		5.833	

Fonte: SUHAB-AM – Superintendência Estadual de Habitação (2019).

Entre os anos 1980 e meados dos anos 1990, foi construído o Conjunto Cidade Nova, que atuou como um novo vetor de expansão urbana da cidade em direção à Zona Norte (Quadro 3).

Quadro 3. Conjuntos habitacionais construídos entre os anos de 1980 – 1990

Conjuntos	Bairros	Unidades Construídas	Ano de Entrega
Cidade Nova – 1º etapa	Cidade Nova	1.800	1981
Cidade Nova – 2º etapa	Cidade Nova	3.839	1985
Cidade Nova – 3º etapa	Cidade Nova	750	1986
Cidade Nova – 4º etapa	Cidade Nova	1.215	1987
Renato Souza Pinto – 1º etapa	Cidade Nova	500	1988
Cidade nova - 5º etapa	Cidade Nova	1.200	1989
Renato Souza Pinto – 2º etapa	Cidade Nova	412	1989
Jardim Canaranas – 1º etapa	Cidade Nova	500	1989
Oswaldo Frota I	Cidade Nova	500	1992
Oswaldo Frota II	Cidade Nova	500	1992
Francisca Mendes II – 3º etapa	Cidade Nova	500	1993
Francisca Mendes II – 4º etapa	Cidade Nova	500	1993
Boas Novas	Cidade Nova	500	1997
Total de unid. construídas no período:		12.716	

Fonte: SUHAB-AM – Superintendência Estadual de Habitação (2019).

O processo de expansão urbana de Manaus se intensificou pela quantidade de conjuntos populares construídos e pelo número de ocupações que ocorreram aos arredores. E, a partir dos anos 2001, se iniciaram as construções do Conjunto Nova Cidade, o qual, até o final de 2009, foram entregues o total de 10.570 unidades habitacionais (Quadro 4 e Figura 2).

Quadro 4. Conjuntos habitacionais construídos entre os anos de 2001 – 2009 no Nova Cidade

Conjuntos	Bairros	Unidades Construídas	Ano de Entrega
Conjunto Nova Cidade	Nova Cidade	1.177	2001
Conjunto Nova Cidade	Nova Cidade	2.403	2002
Conjunto Nova Cidade	Nova Cidade	5.015	2003/2004
Conjunto Nova Cidade	Nova Cidade	500	2005/2006
Cidadão V	Nova Cidade	631	2008
Cidadão VI	Nova Cidade	421	2009
Cidadão VII	Nova Cidade	423	2008
Total de unid. construídas no período		10.570	

Fonte: SUHAB-AM – Superintendência Estadual de Habitação (2019).

Figura 2: Conjunto Nova Cidade (2008)

Fonte: SUHAB-AM – Superintendência Estadual de Habitação (2008).

Sobre o processo de expansão espacial de Manaus, como escreve Oliveira (2019, p. 88), "não se trata de estabelecer uma periodização espacial, mas de identificar períodos que não são estanques porque múltiplos e transversos mesmo quando se trata de estabelecê-los do ponto de vista geográfico". Isso se deve ao fato de que as formas espaciais que compõem a materialidade das cidades são o resultado de um longo processo histórico. A cada período histórico, as cidades manifestam formas específicas de se materializar no espaço, que são frutos da formação e desenvolvimento das forças produtivas capitalistas.

2.1.O SEGMENTO ECONÔMICO E A REESTRUTURAÇÃO IMOBILIÁRIA EM MANAUS

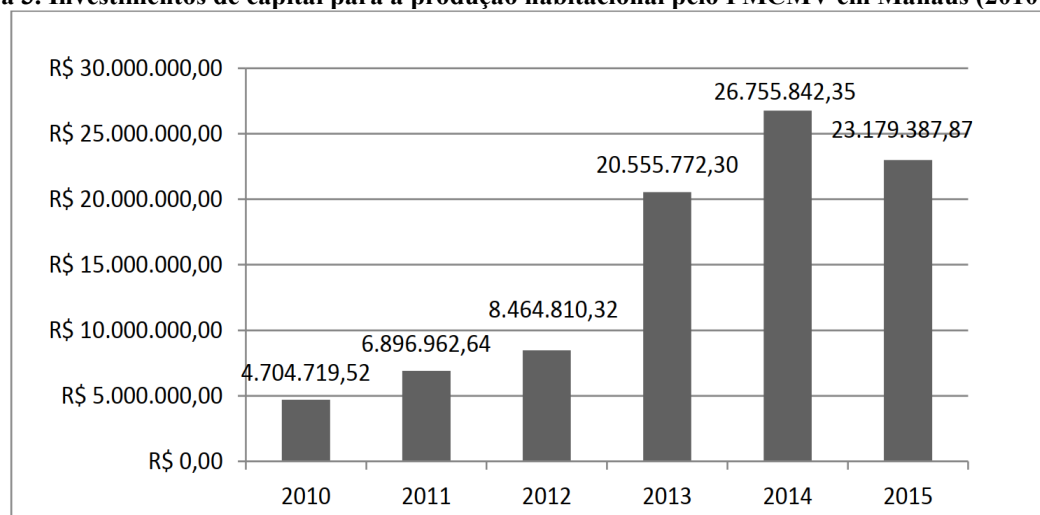
No contexto da crise econômica mundial de 2008, surgiu no Brasil, durante o Governo Lula, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), lançado em 25 de março de 2009. Posteriormente, em 7 de julho de 2009, o programa foi convertido na Lei Federal nº 11.977/09

e regulamentado pelo Decreto 6.962 de 17 de setembro de 2009, iniciando assim a primeira fase do PMCMV. Em 2010, a legislação foi modificada pela Medida Provisória 514, convertida na Lei 12.424, de 16 de junho de 2011, e regulamentada pelo Decreto nº 7.499, também de 16 de junho de 2011, marcando o início da segunda fase do PMCMV (Monteiro e Veras, 2015, p. 1183).

O lançamento desse programa foi um marco na produção imobiliária habitacional no Brasil, direcionando suas ações para a produção de moradias destinadas à população de baixa e média renda. A primeira fase do PMCMV, que durou de 2009 a 2011, tinha como meta a construção de um milhão de unidades habitacionais. A segunda fase, de 2011 a 2014, estabeleceu a meta de construir dois milhões de unidades habitacionais.

Em Manaus, os investimentos provenientes do PMCMV podem ser identificados por meio da análise dos relatórios de contratos da Superintendência Estadual de Habitação (SUHAB). Esses relatórios mostram que os recursos investidos pelo Governo do Amazonas até meados de 2012 estavam na faixa de 6 milhões de reais. Posteriormente, nos anos de 2013, 2014 e 2015, esses números aumentaram de forma expressiva, alcançando aproximadamente 20 a 26 milhões de reais em investimentos do Estado na produção de unidades habitacionais populares (Figura 3).

Figura 3. Investimentos de capital para a produção habitacional pelo PMCMV em Manaus (2010 – 2016)



Fonte: Portal da Transparência do Estado do Amazonas (2016).

Quadro 1: Conjuntos habitacionais construídos entre os anos de 2010 – 2016 via o PMCMV

Conjuntos	Bairros	Unidades Construídas	Ano de Entrega
Conjunto Viver Melhor I	Tarumã	1.287	2010-2014
Residencial Viver Melhor 1ª Etapa	Santa Etelvina	3.511	2012
Conjunto Viver Melhor II	Nova Cidade	512	2013
Conjunto Viver Melhor III	Nova Cidade	512	2013
Residencial Viver Melhor 2ª Etapa	Santa Etelvina	5.384	2014
Conjunto Viver Melhor IV	Colônia Terra Nova	928	2014
Residencial Viver Melhor III	Nova cidade	2.000	2016
Total de unid. construídas no período		14.134	

Fonte: SUHAB-AM – Superintendência Estadual de Habitação (2019).

Nesse período entre 2010 e 2016, podemos identificar o lançamento dos seguintes conjuntos habitacionais, na qual a materialização da produção imobiliária habitacional, através do PMCMV, já não se manifesta mais como vetores de expansão espacial da cidade (Quadro 4 e Figura 4).

Figura 4. Residencial Viver Melhor 3 no bairro Monte das Oliveiras (2016)

Fonte: SUHAB-AM – Superintendência Estadual de Habitação (2016).

Os conjuntos habitacionais lançados pelo PMCMV apresentam novas formas espaciais e se inserem nos espaços de bairros já "consolidados" na cidade. Enquanto anteriormente os conjuntos habitacionais ocupavam extensões significativas e atuavam como catalisadores da expansão e criação de novos espaços urbanos, a produção habitacional via PMCMV agora se manifesta como um processo de reestruturação do espaço existente.

O conceito de reestruturação imobiliária adentra em nossa interpretação a partir da identificação das novas dinâmicas imobiliárias que, não necessitando de novos processos de

expansão espacial, empregam ações nos espaços consolidados. Ou seja, estando Manaus articulada com processos gerais que condicionam a realidade local, esta sofre também as transformações que têm reconfigurado as cidades contemporâneas. Dessa forma, a noção nos auxilia na compreensão dessas mudanças, nos apresenta uma “síntese dos movimentos do capital e da propriedade da terra na produção, apropriação do espaço e do valor que resulta dessas tensões entre os processos locais e os processos globalizados” (Pereira, 2013, p. 97).

Pereira (2013, p. 100) explica que, a noção de reestruturação imobiliária é,

[...] inicialmente, uma percepção da dinâmica imobiliária, um entendimento da especificidade das formas de propriedade do imóvel urbano, do edifício e da terra. Por isso, se fundamenta na valorização imobiliária e na renda da terra, que se altera seu ritmo quando se associa ao nível global da acumulação. Em seguida, a estruturação é um imbricamento da dimensão social e da dimensão espacial gerando uma unidade por onde se observa o filtro da dinâmica imobiliária e a hierarquia das formas de produção do espaço que toma [...] nos processos socioespaciais da atual relação espaço-tempo. E finalmente, a ideia de reestruturação imobiliária busca especificidade no particular movimento da valorização do capital e capitalização da propriedade imobiliária. Isso porque em seu movimento ambas as propriedades, a do capital e a da terra tendem a funcionar e a existir como se ambas fossem capital. Mas, embora capital e a terra possam compartilhar o mesmo movimento, não o realizam da mesma maneira.

O que nos auxilia a identificar e compreender as novas faces da produção do espaço manauara, tendo em vista que, a lógica de entendimento desses processos, a partir do prisma da reestruturação, é justamente desvendar

[...] como se manifestam as novas formas de produção e de apropriação do espaço [...] como se produz e se comercializa os produtos imobiliários emergentes. Desde as propostas de megaprojetos imobiliários às soluções de habitação social para as camadas mais pobres (um mercado até recentemente desconsiderado) se configuram novos espaços e centralidades (Pereira, 2013, p. 102).

Na ausência de um agente produtor público, papel este que antes era empregado às Companhias Metropolitanas de Habitação - COHAB, associações e cooperativas, aparecem agora novos agentes atuantes nesse processo: a instituição financeira Caixa Econômica Federal e as empresas (construtoras), que ganham centralidade em detrimento dos órgãos e instituições responsáveis pelas políticas urbanas (Santos, 2016). Segundo Shimbo (2016, p. 119), ocorreu numa inédita aproximação “entre legislação, instituições públicas, recursos financeiros e cadeia produtiva da construção, que já vinham se movendo com diferentes velocidades desde os anos 1990, que colocou a produção de habitação em outro patamar de acumulação de capital”,

resultando no surgimento de assim chamado “segmento econômico” da produção imobiliária habitacional.

Esse seguimento econômico ofuscou “as fronteiras de distinção entre produção da habitação de interesse social (promovida pelo Estado) e aquela voltada para a habitação de mercado, formando uma zona intermediária híbrida — a habitação social de mercado” (Shimbo, 2016, p. 120). A lógica produtiva é voltada para a produção habitacional de empreendimentos com valores até R\$ 200 mil, tendo como alvo as famílias com renda mensal entre três e dez salários mínimos.

[...] houve, historicamente, diferentes nomes atribuídos a esse tipo de produção (popular, econômica e social) e que hoje são apropriados pelo mercado imobiliário (o segmento econômico, o segmento popular, o segmento para baixa renda etc.) para designar esse seu “novo” nicho lucrativo de atuação (Shimbo, 2010, p. 24).

A questão do surgimento do chamado segmento econômico da produção imobiliária e o ofuscamento dos limites entre a produção habitacional, promovida pelo Estado e a produção da habitação social de mercado, nos remete atenção em Manaus. O que se manifesta na realidade é a ação das construtoras que, se apropriando dos moldes financeiros-operacionais trazidos pelo PMCMV, passaram a possuir maiores atividades no que se refere à produção imobiliária habitacional popular em Manaus. Isso porque, o programa colaborou para a ampliação do atendimento da demanda habitacional popular pelo mercado, passando a incluir “subsídios, redução de taxas de juros, aumento do volume de créditos, ampliação de prazos de financiamento e diminuição dos valores de entrada” (Breda, 2016, p. 123) em que o setor imobiliário se apropriou desse eixo produtivo e consumidor de famílias de baixa renda.

Para Breda (2016), historicamente, as famílias de baixa renda não são consideradas demanda solvável para o mercado imobiliário e encontram alternativas de moradias na autoconstrução.

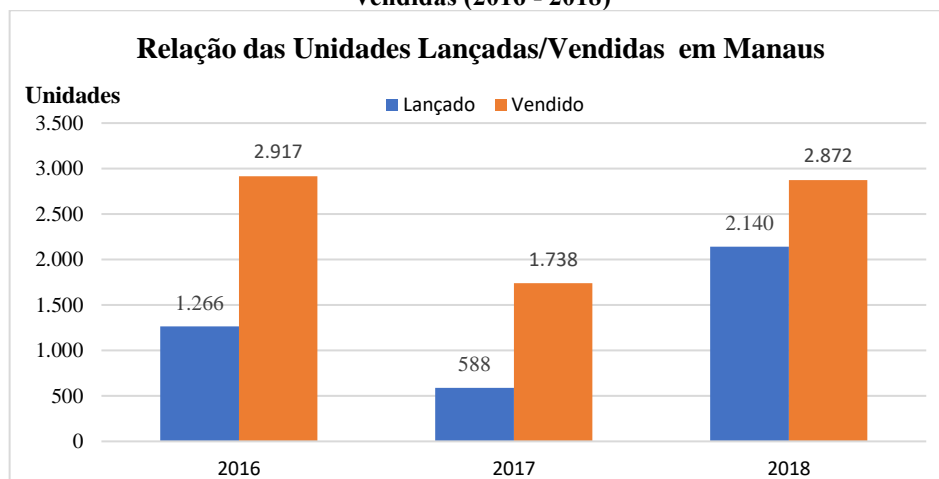
Os trabalhadores dessa faixa de renda se relacionam de maneira intermitente com a produção imobiliária de mercado, o que significa ser necessário não somente a existência de um clima econômico geral favorável ao consumo – como observado no Brasil durante a década de 2000 –, mas também as concessões dadas pelo Estado, especialmente na forma de políticas e programas habitacionais, incluindo facilidades de acesso ao crédito e subsídios (Breda, 2016, p. 117-118).

Segundo os dados do Censo Imobiliário realizado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Amazonas (SINDUSCON-AM), no primeiro trimestre de 2019 o setor teve

crescimento de 12% em vendas, resultando numa movimentação de R\$ 120 milhões, enquanto, no mesmo período no ano de 2018, o setor imobiliário movimentou R\$ 107 milhões em vendas dos produtos imobiliários habitacionais (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Amazonas, 2019).

Os dados da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) demonstram, sobre a produção imobiliária de segmento econômico em Manaus (Gráfico 1), uma alta sobre a comercialização dos produtos imobiliários entre os anos de 2016 e 2018. O que se difere do número de unidades produzidas, apresentando uma larga diferença e distância quantitativa aos números relacionados às unidades lançadas. Diferença essa que pode ser explicada pelos números de unidades acumuladas ao decorrer dos anos (Números não tratados em gráfico).

Gráfico 1: Dados sobre a produção habitacional de segmento econômico em Manaus – Lançadas e Vendidas (2016 - 2018)

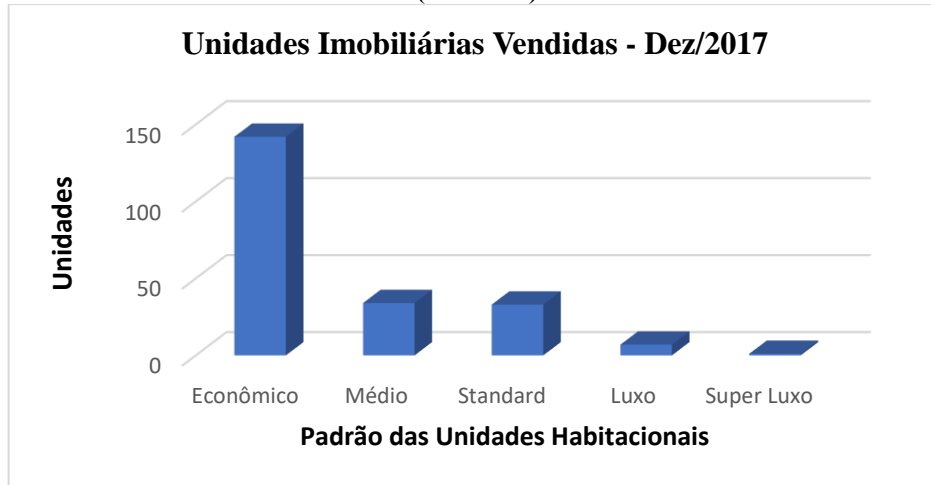


Fonte: Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC). **Organização:** Autoria própria (2019).

Mesmo inferior, é notável o acréscimo nos números de unidades imobiliárias lançadas entre os anos de 2016 e 2018 em relação com as unidades comercializadas. O quantitativo dos produtos lançados em 2016 era de 1.266 unidades, enquanto, no ano de 2018, esse número chega a 2.140 produtos imobiliários habitacionais.

Em dezembro de 2017, a Associação das Empresas do Mercado Imobiliário no Estado do Amazonas (ADEMI-AM) apresentou dados da produção imobiliária comercializada naquele mês. Os dados apresentados indicavam a tendência da procura por unidades imobiliárias habitacionais de segmento econômico (Gráfico 2).

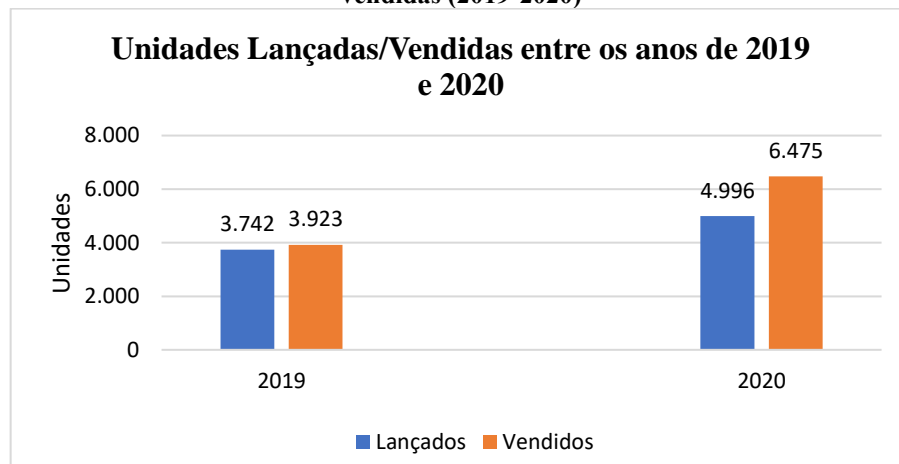
Gráfico 2: Dados sobre a produção habitacional de segmento econômico em Manaus – Vendidas (Dez/2017)



Fonte: Associação das Empresas do Mercado Imobiliário no Estado do Amazonas (ADEMI-AM).
Organização: Autoria própria (2019).

Nos resultados anuais dos Indicadores Imobiliários Nacionais da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), no ano de 2019, foram registradas 3.742 unidades lançadas e 3.923 unidades vendidas. Enquanto, no ano de 2020, registra-se um quantitativo de 4.996 unidades lançadas e 6.475 unidades vendidas (Gráfico 3).

Gráfico 3: Dados sobre a produção habitacional de segmento econômico em Manaus – Lançadas e vendidas (2019-2020)



Fonte: Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC). Organização: Autoria própria (2019).

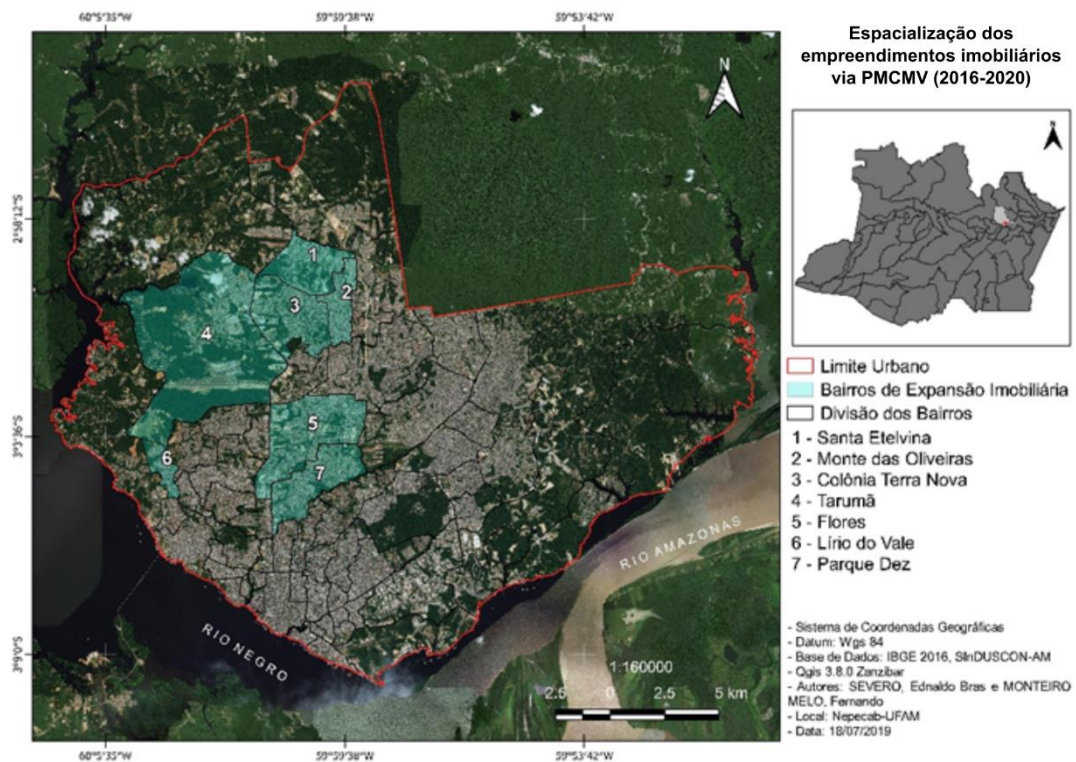
Segundo os dados do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Amazonas (SINDUSCON – AM), os bairros de maior atuação do setor imobiliário, no decorrer da escala temporal demonstrados nos gráficos, são os bairros Tarumã, Monte das Oliveiras, Flores, Colônia Terra Nova, Santa Etelvina, Lírio do Vale e Parque Dez (Figura 5 e 6).

Figura 5. Empreendimento imobiliário Condomínio Smart Vista do Sol da Construtora Morar Mais no bairro Lírio do Vale em Manaus



Fonte: Morar Mais (2019).

Figura 6: Espacialização dos empreendimentos imobiliários via PMCMV em Manaus (2016-2020)



Fonte: IBGE (2016) e SINDUSCON-AM. **Organização:** Autoria própria (2019).

Os dados apresentados ajudam a compreender a dinâmica da produção habitacional de segmento econômico e sua espacialização em Manaus. Em síntese, a produção espacial da cidade está intimamente ligada à dinâmica do setor imobiliário — essa é uma constatação

evidente. Isso nos leva a afirmar que a "presença de novos atores, assim como diferentes valorizações e práticas produtivas [...] permite refletir sobre a ação do setor imobiliário na produção da cidade" (UEDA, 2006, p. 93). O processo de valorização do capital está, portanto, intrinsecamente ligado à produção dos diversos espaços e lugares que compõem o espaço urbano de Manaus.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O texto explora a articulação a passagem da provisão à produção da habitação e a produção do espaço urbano em Manaus. Sob a lógica capitalista de produção do espaço, a cidade está em constante redefinição. Áreas anteriormente consideradas periféricas ou de pouco interesse para o mercado imobiliário acabam sendo incorporadas ao mercado de terras, gerando novas oportunidades de valorização para o capital imobiliário. Esse processo ocorre de duas maneiras: i) através da criação de novos espaços que impulsionam a expansão urbana da cidade e/ou ii) pela reestruturação de espaços já consolidados dentro da cidade.

Nossa análise destaca esses dois momentos na produção habitacional em Manaus. Historicamente, o setor imobiliário concentrou suas atividades nas áreas mais centrais e valorizadas da cidade. A obra "Espaço e tempo na cidade de Manaus – processo de verticalização (1970 a 2010)" de Lupuna Corrêa de Souza ilustra essa questão ao abordar o processo de verticalização da cidade, identificando a concentração de empreendimentos de alto padrão e luxo no bairro Parque 10, na Zona Centro-Sul. Além disso, o trabalho de Estevan Bartoli, "A floresta como muro: mercantilização da natureza, loteamentos fechados e apropriação da terra urbana na cidade de Manaus," evidencia a concentração de empreendimentos de médio e alto padrão na Zona Oeste, com a criação de loteamentos fechados utilizando grandes extensões de terra urbana.

Foi apenas a partir de 2010, como indicado por Melo (2020), que o segmento econômico do mercado imobiliário começou a se expandir para a Zona Norte de Manaus. Inicialmente, essa expansão ocorreu com a construção de conjuntos habitacionais como o Viver Melhor, também do PMCMV, localizados nos bairros Santa Etelvina e Nova Cidade, consolidando a prática produtiva desse setor.

A noção de novos espaços para a atuação do mercado imobiliário em Manaus se reflete na maneira como os conjuntos habitacionais produzidos pelo PMCMV apresentam novas

formas espaciais e se integram em bairros já "consolidados" na cidade. Anteriormente, esses conjuntos habitacionais ocupavam grandes extensões e funcionavam como catalisadores da expansão e criação de novos espaços urbanos. Atualmente, a produção habitacional via PMCMV atua como um processo de reestruturação imobiliária no espaço urbano manauara.

4. REFERÊNCIAS

BRAGA, Eduardo Henrique Freitas. **A (re)produção da metrópole na Amazônia: Manaus, a cidade que atravessa o rio.** Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal do Amazonas, Manaus, 2019.

BREDA, Fausto Moura. **Produção imobiliária sob dominância do capital financeiro: tendências e contradições.** 2016. Dissertação (Mestrado em Arquitetura, Urbanismo e Tecnologia) - Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade São Paulo, São Carlos, 2016.

COSTA, Danielle Pereira da; OLIVEIRA, José Aldemir de. Conjuntos Habitacionais e a expansão urbana de Manaus. **Mercator (UFC)**, v. 6, p. 33-47, 2007.

GURGEL, Núbia Irailde Fernandes. **Globalização e política urbana: as agências multilaterais e o Prosamim - Programa Social e Ambiental dos Igarapés de Manaus.** Dissertação (Mestrado em Sociologia) - Universidade Federal do Amazonas, Manaus, 2013.

MELO, Fernando Monteiro. **A valorização do capital e a produção do espaço urbano: a produção imobiliária habitacional do segmento econômico em Manaus (AM).** Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal do Amazonas, Manaus, 2020.

MONTEIRO, A. R.; VERAS, A. T. R. O Programa Minha Casa, Minha Vida e a produção do espaço urbano na cidade de Boa Vista – RR. **DIREITO DA CIDADE**, v. 07, p. 1180-1199, 2015.

OLIVEIRA, José Aldemir. A literatura como geografia de uma cidade: Manaus. In: LOURO, Francisca de Lourdes Souza; OLIVEIRA, José Aldemir de Oliveira (Org). **Manaus de dois rios, gentes e matas: literatura e geografia dos sentimentos.** Rio de Janeiro: Letra Capital, 2019. Cap. 2 (p. 88-119).

_____. SCHOR, Tatiana. Manaus: transformações e permanências: do forte a metrópole regional. In: CASTRO, Edna (Org.). **Cidades na Floresta.** São Paulo: Annablume, 2009. p. 41-98.

PEREIRA, Paulo César Xavier. Metropolização, reestruturação imobiliária e reconfiguração da cidade de São Paulo. In: FERREIRA, Alvaro (ORG.). **Metropolização do espaço: gestão territorial e relações urbano-rurais.** Rio de Janeiro: Consequência, 2013

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Reestruturação do setor imobiliário e mudanças no padrão espacial de reprodução do capital: a produção imobiliária como elemento central da reconfiguração das cidades brasileiras. In: XV ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PLANEJAMENTO URBANO – XV UNANPUR, Recife, 2013. *Anais do XV ENANPUR.* Recife, 2013. p. 1-16.

SANTOS, César R. Simoni. **A fronteira urbana**: urbanização, industrialização e mercado imobiliário no Brasil. São Paulo: Annablume, 2015

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação social, habitação de mercado**: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Tese (Doutorado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010

_____. Sobre os capitais que produzem habitação no Brasil. **Novos Estudos**. CEBRAP, v. 35, 2016, p. 118-133.

UEDA, Vanda. O mercado imobiliário na cidade de Porto Alegre (RS): os novos empreendimentos e as suas transformações no espaço urbano. In: Rogério Leandro Lima da Silveira, Paulo César Xavier Pereira, Vanda Ueda. (Org.). **Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina**. Santa Cruz do Sul: UNISC, 2006, pp. 92-115.