



**GT – 7: Financeirização da produção do espaço urbano**

## **A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM MARABÁ-PA**

### **a incorporação imobiliária do Bairro Cidade Jardim**

Marcel Affonso de Araújo Silva

Filiação institucional: Universidade Federal do Sul e Sudeste do Pará

E-mail: marcel\_adv2010@hotmail.com

#### **RESUMO**

O presente artigo tem como objetivo compreender a produção imobiliária de mercado na produção do espaço urbano de Marabá, localizada no sudeste paraense, a partir do bairro planejado Cidade Jardim. Enquanto procedimentos metodológicos, este estudo apresenta quatro momentos: pesquisa bibliográfica, pesquisa documental, trabalho de campo e produção do banco de dados. Em linhas gerais, a incorporação do Cidade Jardim representa a execução de um negócio entre a antiga maior rede varejista de Marabá – a Leolar e a urbanizadora Buriti Empreendimentos, tendo o apoio do governo municipal, que figurou como suporte político. O espraiamento da cidade de Marabá trouxe consigo prejuízos à população, que sucumbe aos efeitos da estratégia de marketing. O parcelamento do solo urbano funciona como propulsor de fragmentação e hierarquização dos espaços.

**Palavras-chave:** Cidade. Produção do Espaço urbano. Imobiliário.

## 1. INTRODUÇÃO

O presente artigo tem como objetivo compreender a produção imobiliária de mercado na produção do espaço urbano de Marabá, localizada no sudeste paraense, a partir do bairro planejado Cidade Jardim. A referida cidade é dotada de disposição predominantemente horizontal e de tecido urbano difuso. Nesse intenso processo de implosão-explosão da cidade, o bairro planejado Cidade Jardim destaca-se como um dos elementos propulsores dessa dinâmica, haja vista a reprodução do capital imobiliário, com o apoio do Estado, na viabilização do empreendimento, que promove ampla urbanização na região de expansão da Nova Marabá. Dessa forma, para pensar a produção imobiliária de mercado na cidade de Marabá com enfoque no bairro planejado Cidade Jardim (Figura 1) é necessário partir do pressuposto de que se está diante de um processo complexo de valorização imobiliária que resulta em fragmentação, homogeneização e hierarquização do espaço urbano.

**Figura 1** – Mapa de localização do Bairro Cidade Jardim em Marabá-PA.



Fonte: Elaboração própria.

Lefebvre (2001) destaca que a cidade se configura como uma obra-produto, incidindo sobre ela a chamada implosão-explosão, que consiste no aumento demasiado da população residente nos centros urbanos simultaneamente ao espraiamento de pessoas para periferias oriundas do desfazimento, no decurso do processo de expansão, de antigos centros, cujos espaços se tornam heterogêneos e/ou degradados. Esse fenômeno dá sentido ao conceito de tecido urbano, que designa:

[...] uma espécie de proliferação biológica e uma espécie de rede de malhas desiguais, que deixam escapar setores mais ou menos amplos, nesse sentido, o interesse pelo tecido urbano não se limita a sua morfologia, ele é o suporte de um "modo de viver" mais ou menos intenso ou degradado: a sociedade urbana (LEFEBVRE, 2001, p. 11).

A vida urbana não é uma superfície onde as relações se consolidam aleatoriamente. Processos históricos influenciam no estabelecimento da prática social, como as relações de propriedade. Neste diapasão, o bairro se constitui como uma identidade coletiva e local de vivência cotidianas. É a consolidação de laços intimistas no espaço da homogeneização da vida urbana. As políticas que viabilizam a expansão urbana e a pulverização de bairros são permeadas por interesses da iniciativa privada, contando com a permissividade estatal. No caso da incorporação do bairro planejado Cidade Jardim, no processo de produção da cidade de Marabá, houve um movimento estratégico para aprovação e recebimento do projeto, ainda que houvesse inviabilidade prática para a concretização do empreendimento, vigorou a retórica da cooperação seletiva com o pretenso crescimento ordenado do município.

Os procedimentos metodológicos da pesquisa são compostos de quatro momentos. O primeiro momento é a pesquisa bibliográfica, com a busca de referências que tratam dos processos em análise, no sentido de construir uma fundamentação teórica amparando-se em autores e conceitos que iluminem nossas inquietações sobre a produção imobiliária de mercado. Já o segundo momento, trata-se da pesquisa documental, a partir do levantamento de documentos em órgãos públicos e privados. O terceiro momento trata-se do trabalho de campo com observação da paisagem, registros fotográficos e realização de entrevistas semiestruturadas. O quarto momento é a construção do banco de dados com base nos levantamentos primários e secundários, que permitirá a elaboração de mapas, tabelas, gráficos, entre outros, contribuindo para desvendar os processos em estudo.

O artigo está dividido em dois momentos. Inicialmente, faz-se um aparato histórico da ocupação da cidade de Marabá nos diversos ciclos em que se lastreou sua economia. Posteriormente, aborda-se a aquisição da terra que hoje compreende o Cidade Jardim pelos proprietários anteriores até a incorporação e analisa-se a estratégia de marketing imobiliário utilizada pela Buriti Empreendimentos para atribuir o título de bairro ao projeto.

## **2. A CIDADE DE MARABÁ E O BAIRRO PLANEJADO CIDADE JARDIM**

---

Carvalho e Souza (2021) afirmam que Marabá é uma cidade amazônica, que se destaca como o centro urbano-regional mais importante do Sul e Sudeste do Pará, devido às convergências de fatores políticos, econômicos e geográficos. As transformações em seu espaço urbano chamam atenção na medida em que se evidencia o crescimento de sua mancha urbana.

Segundo Rodrigues (2010), o início da ocupação do espaço em Marabá remonta ao ano de 1653, momento em que a primeira expedição realizada pela Igreja Católica chegou à foz do rio Itacaiúnas. Contudo, devido à localização e as peculiaridades da região, a ocupação do espaço territorial só ocorreu em 1895, ocasião em que algumas famílias migrantes de Goiás se estabeleceram na região a fim de desenvolver atividades econômicas vinculadas à agricultura e à pecuária. Contudo, a pretensão desses primeiros moradores não prosperou, devido às condições climáticas, haja vista a região sofrer com cheias sazonais durante o ano, o que não era favorável para as atividades econômicas pretendidas.

Dessa forma, em 1898 novos migrantes chegaram à região e se estabeleceram à margem direita do rio Tocantins com o intuito de desenvolver atividades comerciais baseadas no extrativismo vegetal, por conta da experiência mal sucedida da agricultura e pecuária em anos anteriores. Devido à localização geográfica estratégica, a região prosperou e o primeiro povoado foi fundado, tendo como base econômica o comércio (RODRIGUES, 2010).

Com o desenvolvimento da localidade, o número de habitantes da região cresceu, de modo que a população local se formou a partir de migrantes que chegavam à cidade buscando novas oportunidades de empreender através de atividades comerciais. Neste contexto, a região

passou a ser marcada por habitações simples, palhoças, que eram construídas de forma a suportar as enchentes sazonais do rio Itacaiúnas e sem nenhuma preocupação com ordenação territorial ou estética. A principal característica das primeiras habitações da região de Marabá era a simplicidade e a funcionalidade (RODRIGUES, 2010).

A partir do crescimento das atividades comerciais e do sucesso da região, devido à localização geográfica favorável ao escoamento de mercadorias, a população local sentiu a necessidade de se expandir para pontos mais afastados do rio Itacaiúnas. Como consequência dessa expansão da fronteira territorial, a construção de edificações com maior qualidade e mais afastadas das margens do rio passou a ser uma necessidade, sendo esse o marco do nascimento da cidade. Todavia, nem o afastamento livrou a população das enchentes sazonais, que continuaram a castigar a região.

Com isso, segundo Carvalho e Souza (2021), a população vivia em um dilema configurado por duas situações. Se, de um lado, havia as enchentes do rio Itacaiúnas a prejudicar o desenvolvimento urbano da região, de outro, o rio Itacaiúnas era de extrema importância estratégica-comercial para a manutenção das atividades extrativistas da região, de modo que não era possível cogitar a mudança da região, pois havia uma dependência direta do rio, por mais que o mesmo trouxesse, durante alguns meses, prejuízos à população da cidade.

O extrativismo vegetal foi a atividade predominante na região e contribuiu de forma decisiva para o surgimento e o crescimento da mancha urbana de Marabá, a partir dos fluxos migratórios incentivados pelas atividades econômicas da região. Desse modo, o desenvolvimento econômico e urbano da cidade de Marabá se mostrou mais intenso, na medida em que os ciclos da borracha, castanha do Pará, caucho, atividades pecuárias e madeireiras e, mais recentemente, atividades minerárias trouxeram oportunidades econômicas e sociais, especialmente no que concerne aos processos de reconstrução e crescimento urbano da cidade. Como exemplo desses processos, Carvalho e Souza (2021, p. 08) citam

A construção de novas vias e asfaltamento das ruas principais, construção de prédios públicos para equipamentos urbanos como escolas e hospitais, além de prédios comerciais e residenciais. Outra construção importante, realizada em 1937, foi o aeródromo, obra que estimulou o advento do bairro Amapá, do outro lado do rio Itacaiúnas, expandindo novamente de forma significativa a área urbana do município.

Vale destacar que a cidade de Marabá tem sua configuração urbana e territorial marcada pela polarização e pela concentração da força de trabalho que se desloca para trabalhar nos grandes empreendimentos, como os grandes projetos de desenvolvimento da Amazônia, que vêm sendo implementados desde a década de 1960 com o intuito de desenvolver e integrar a região amazônica a partir do uso dos recursos que a própria região dispõe.

As políticas integrativas do Governo Federal, sobretudo as relacionadas com as aberturas das fronteiras amazônicas através da construção de grandes rodovias, impactaram a dinâmica do desenvolvimento urbano da cidade de Marabá, especialmente a partir da PA-70 e da Rodovia Transamazônica. Marcos que revelam uma quebra de paradigma na região, na medida em que as cidades ribeirinhas, a exemplo de Marabá, deixaram de se relacionar intensamente com os rios e passam a ter nas rodovias os objetos de sua reprodução socioespacial.

Nesse contexto é que Carvalho e Souza (2021) ressaltam que a expansão populacional obrigou os gestores a buscarem novas alternativas para absorver o fluxo migratório incentivado pelos grandes projetos econômicos do governo, de modo que a configuração espacial da cidade de Marabá, até então formada pelos núcleos Marabá Pioneira, São Félix e Amapá, não era capaz de suportar o contingente populacional e ofertar o aparato urbano necessário para sua permanência na cidade. Como solução, os gestores contrataram a empresa paulista Joaquim Guedes & Arquitetos Associados para desenvolver um novo espaço urbano que fosse capaz de atender às necessidades da população e aos interesses econômicos e políticos dos gestores da região. O Núcleo Nova Marabá foi desenvolvido como parte de um projeto de urbanização da Superintendência de Desenvolvimento da Amazônia - SUDAM, em 1970. A principal característica desse território é sua configuração em formato arbóreo, onde as vias principais são os galhos e os bairros as folhas que compõem essa grande árvore (CARVALHO, SOUZA, 2021). Atualmente, a cidade de Marabá é formada por cinco núcleos urbanos: Marabá Pioneira, Cidade Nova, Nova Marabá, São Félix, Morada Nova.

Alguns núcleos urbanos, como os de Marabá Pioneira, Cidade Nova e Nova Marabá, constituem centralidades importantes da cidade. De acordo com Silva e Nascimento (2020, p. 29), “centralidade é cambiante no tecido urbano e é determinada pelos fluxos das trocas e das atividades que lhe cercam, inerente à reprodução do capitalismo que diferencia o espaço pelo

movimento de concentração e dispersão”. Dessa forma, a configuração dos núcleos urbanos da cidade de Marabá revela uma descontinuidade espacial que tem reflexos diretos na forma como a produção do espaço urbano se desenvolve na região. Assim, torna-se evidente que a expansão da mancha urbana em Marabá está condicionada à centralidade dos processos econômicos e sociais que motivam os movimentos de redefinição do espaço urbano e regional. É neste contexto de fragmentação da cidade que surge a possibilidade de empreender sobre o espaço urbano a partir da construção de bairros planejados, como é o caso do bairro planejado Cidade Jardim, lançado em etapas desde 2010 pela empresa Buriti Empreendimentos, localizado às margens da Rodovia Transamazônica.

Trata-se de uma obra de iniciativa privada que fez com que a cidade ganhasse novos contornos no terreno onde se localiza o bairro planejado e em seu entorno, mobilizando o núcleo urbano da Nova Marabá. Este movimento ocorreu também com a criação de produtos imobiliários neste e em outros núcleos urbanos e suas zonas de expansão, motivados pela necessidade de viabilização da expansão urbana em direção à Transamazônica. É nesse contexto que Machado (2019) chama atenção ao fato de que os processos de urbanização brasileiros estão notadamente marcados por questões capitalistas e patrimonialistas de divisão compulsória do espaço urbano, implicando em questões sociais que se mostram latentes em uma sociedade que vive entre as exigências do capital e a necessidade do uso social da propriedade como uma forma de reduzir as desigualdades sociais provocadas por movimentos especulativos de valorização do capital imobiliário.

A cidade de Marabá se torna, portanto, um espaço de valorização do capital imobiliário, sobretudo, devido às suas características de cidade dinâmica, um importante centro urbano-regional, e suas vantagens econômicas e territoriais estratégicas. Logo, se vislumbra desde 2010 uma expansão da mancha urbana na cidade motivada pela valorização do capital e pela reprodução do espaço urbano provocada pela produção imobiliária de mercado. Este movimento encontra-se em um contexto de euforia no Brasil no que tange ao imobiliário, haja vista que o Programa de Aceleração do Crescimento - PAC e o Minha Casa Minha Vida - MCMV surgem como fator de incentivo ao consumo para combater a crise que iniciou no mercado imobiliário estadunidense e repercutiu fortemente pelo Ocidente.

Machado (2019) destaca que essa dinamicidade do capital motivada pela rotatividade dos ativos imobiliários proporciona às classes dominantes a possibilidade de ampliar territorialmente seu domínio, apesar de o capital imobiliário ser considerado um falso capital, caracterizado como um valor que se valoriza, mas a origem da valorização não é a atividade produtiva, e sim a monopolização do acesso a uma condição indispensável àquela atividade. Fato que se percebe na implementação do loteamento Cidade Jardim, na medida em que sua viabilização se deu em parceria com uma empresa do Grupo Leolar, que desde 2008 passou a investir no segmento imobiliário e viu a oportunidade de maximizar seus lucros através da exploração de mais um nicho de mercado em crescimento na cidade de Marabá (AMÂNCIO, 2016).

Nesse contexto, é importante ressaltar que para discutir acerca da produção imobiliária na cidade é necessário partir do pressuposto de que é preciso compreender que o tecido urbano passa por transformações constantes, motivadas, sobretudo, pela consolidação capitalista e seus movimentos internos de conflitos e contradições, de concentração e dispersão. Enfim, trata-se da implosão-explosão da cidade (LEFEBVRE, 2001).

Sobre esse processo, Lefebvre (2001) destaca que primeiramente a cidade era caracterizada como local voltado especificamente para a efetivação da participação na vida em comunidade, mas com o advento dos ideais capitalistas na estrutura da sociedade moderna e ainda como a consolidação de uma cultura em que o consumo passou a ser elemento central dessa nova perspectiva de sociedade, a percepção da cidade como lugar de convívio comunitário perdeu o sentido, dando espaço a movimentos de segregação, através dos quais apenas os cidadãos que se adequem aos novos formatos da vida na cidade capitalista moderna conseguirão se beneficiar da urbanização, enquanto a parcela que não se adaptar permanecerá se deslocando em direção a espaços urbanos precários.

Rolnik (1995), por sua vez, enfatiza que atualmente se vive em um contexto de hierarquização espacial, no qual há predominância do espaço urbano sobre o rural como resultado de um processo histórico no qual o capitalismo incentivou a urbanização como mecanismo para que os meios de produção fossem preservados viabilizando um processo de urbanização da sociedade. É justamente nesse contexto que os processos históricos da urbanização de Marabá, já mencionados no decorrer desta sessão, foram caracterizados pelos

sistemáticos incursos patrimonialistas com a finalidade de repartição do espaço urbano a fim de atender a uma demanda econômica e financeira que refletia diretamente nas questões sociais da cidade (SILVA; NASCIMENTO, 2020; CARVALHO; SOUZA, 2021).

Nesse movimento, o Estado é central. O que se vislumbra é um movimento contemporâneo de firmamento de aliança entre frações do capital e o Estado, representado, eminentemente, pelo setor imobiliário, de tal modo que a reprodução que se realiza com a conquista do espaço passa a ser uma estratégia de investimento na produção imobiliária (LEOPOLDO, 2017). É esse o contexto da implantação do bairro planejado Cidade Jardim em Marabá, cujo empreendimento só se tornou possível pela conjugação de esforços e recursos públicos e privados. Contudo, vale mencionar que uma vez implantada essa forma de utilização do espaço urbano, esta não se torna definitiva e estática, de tal modo que com a transformação da economia e da sociedade, outros usos vão sendo dados ao mesmo espaço, alimentando um ciclo constante e permanente no qual a produção do espaço nunca estará perfeita e acabada, havendo sempre uma reprodução da mesma realidade que se observa no bairro planejado objeto dessa pesquisa, na medida em que constantes mudanças e melhorias são implantadas como forma de valorizar o espaço e agregar cada vez mais valor ao capital imobiliário investido.

Logo, na cidade de Marabá, a partir do bairro planejado Cidade Jardim, pode-se perceber o avanço capitalista através de uma produção imobiliária que se destina a movimentar o ciclo socioeconômico da vida na cidade. De tal forma que, segundo Rolnik (2019), em movimentos como esse é que se inicia o processo de segregação urbana nas grandes cidades, haja vista que o espaço urbano passa a ser vislumbrado como um negócio, de tal modo que o processo de urbanização se torna objeto de supervalorização do capital imobiliário em detrimento do rastro de precarização deixado pela urbanização capitalista.

Na atualidade, a produção imobiliária torna-se ponto central para o processo de produção e reprodução do capital e a centralidade desse setor na economia tem revelado cada vez mais o sentido de mercadoria que os espaços urbanos têm ganhado, de tal forma que a lógica de mercado preconiza que os investimentos e a produção não podem parar, sob pena de gerar grande impacto econômico (LEFEBVRE, 2008; ROLNIK, 2019).

Dessa forma, é possível compreender os movimentos de expansão da mancha urbana de Marabá a partir da expansão, dispersão e difusão de novos produtos imobiliários na cidade

como tendência que vem se consolidando na região desde 2010, notadamente marcada pelo estabelecimento de novos empreendimentos que visam agregar crescimento e valorização da cidade a partir do ciclo de reprodução do capital imobiliário. Nesses processos, as relações de propriedade da terra, de incorporação e de marketing imobiliário são centrais.

### **3. AS RELAÇÕES DE PROPRIEDADE DA TERRA, INCORPORAÇÃO E MARKETING IMOBILIÁRIO**

---

Discutir as relações com o proprietário fundiário e a apropriação da terra enseja partir do pressuposto de que a produção do espaço não se caracteriza como sendo neutra e, além disso, de que o Estado passa a deter um importante papel nesse processo. Corrêa (1987) destaca que o processo de urbanização na Amazônia no cenário pós-1960 passou a estar alinhado fortemente às fronteiras econômicas em expansão, que permitiu uma maior presença capitalista no espaço amazônico, introduzido pelos grandes projetos de desenvolvimento, os quais Nahum (2011) identifica como fronteira agrícola, fronteira agromineral e fronteira da biotecnologia. A presença do grande capital permitiu um investimento maciço em diversos setores, implicado na necessária ampliação e criação do mercado de força de trabalho, bem como na articulação das relações mercadológicas do solo, tanto na cidade quanto no espaço rural. Essa dinâmica do grande capital desencadeou transformações principalmente nas cidades, vistas como o lócus da difusão do grande capital.

É nesse sentido que, em relação ao surgimento do bairro planejado Cidade Jardim, o representante da Buriti Empreendimentos, o senhor Romulo da Silva Souza (informação verbal, 2022), afirma que a aquisição da propriedade se deu através do "terreneiro", a pessoa que participa do negócio cedendo a terra, que no caso do Cidade Jardim era o Leonildo Borges, enquanto a Buriti participa com a gestão, o capital de giro e a infraestrutura. A partir daí é avaliado o percentual de cada um deles nos futuros lucros e sobrelucros.

O que se considera em relação à escolha da área do empreendimento é a viabilidade do bairro planejado, a partir da análise de fatores como topografia e localização, fluxo de pessoas saindo do Pará, além de ser uma área nobre, plana, uma fazenda muito plana, conforme

entrevista com o gerente da Buriti Empreendimentos, o senhor Romulo da Silva Souza (informação verbal, 2022).

A área onde se estabelece o bairro Cidade Jardim, era uma área de fazenda, que se denominava “Fazenda Perseverança”, com uma área de 580 hectares, cujo uso do território estava atrelado a bovinocultura, isto é, pecuária extensiva de vacas. Até meados dos anos 1990, era uma área afastada das zonas urbanizadas de Marabá. A então Fazenda Perseverança já fora ocupada por movimentos sociais, havendo a necessidade de retirada por via de reintegração de posse em processo judicial. Importa-nos, previamente, diferenciar posse de propriedade.

Propriedade refere-se ao direito legal e formal sobre um bem, permitindo ao proprietário usar, gozar, dispor e reaver a coisa de quem quer que injustamente a possua ou detenha. É direito real que se encontra registrado em um cartório de registro de imóveis garantindo assim segurança jurídica ao proprietário. Ao ser transferida, através de venda, herança ou doação, requer documentação formal e pagamento de impostos.

O instituto da posse refere-se ao exercício de fato dos poderes inerentes ao bem, ainda que não seja o proprietário legal. A posse pode ser justa ou injusta, de boa ou de má fé, dependendo do conhecimento do possuidor sobre a situação real do bem. A posse pode eventualmente evoluir para propriedade através de processos judiciais como o pedido de anulação de registro e de ação de usucapião.

A estrutura agrária de Marabá se formou na época do regime militar (1964-1985), que fomentou políticas de colonização e doação de terras para grandes famílias, constituindo-se nas relações de posse e propriedade da terra. Essas ações possibilitaram o surgimento dos latifúndios. Assim, surgiram grandes fazendas nos arredores do núcleo urbano de Marabá, como foi o caso da fazenda Perseverança. Nessa época, a fiscalização era bastante precária, motivo pelo qual, por vezes, as terras da região não alcançavam a função social, como foi o caso da fazenda Perseverança, enquanto propriedade do Natair, quem adquiriu a terra que compreende o Cidade Jardim de Miguel Gomes.

A cadeia dominial demarca o ano de 1986 como o do reconhecimento do título de propriedade da área da fazenda pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA. Aqui, de fato, é o momento em que o mencionado terreno de posse passa a ser a moderna propriedade da terra. Após a virada do século, realiza-se o processo de compra e

venda, que se efetivou em agosto de 2008 entre as pessoas de Natair e Leonildo, sendo que a transferência reconhecida de título de propriedade ocorre em meados de 2010, no Cartório do 1º Ofício da Comarca de Marabá. Neste momento ocorre a oficialização da venda da área da fazenda para as pessoas jurídicas de Leonildo Borges e sua esposa, Shyrley Borges, que incorporam a área enquanto proprietários legais. Esses dois sujeitos eram donos da rede de lojas Leolar e passaram a ser proprietários da área da antiga fazenda Esperança. Leonildo então, inicia um processo de incorporação da área para loteamento, visando também a construção de um *shopping center* na área. Por fim, Leonildo se associa a Buriti Empreendimentos para a execução de loteamento e construção de bairro planejado na área. Seria então o projeto do bairro planejado Cidade Jardim, parceria entre Leonildo, o proprietário fundiário, e Buriti Empreendimentos, a urbanizadora, como salienta o gerente da Buriti (informação verbal, 2022) em entrevista.

A Leolar na época fazia parte da parceria no empreendimento Residencial Cidade Jardim. A ideia da parceria se deu pela amizade entre os donos, Sidney e Moisés com o Leo, fortalecendo ainda mais a chegada da Buriti na região. No empreendimento de Marabá, não foi feita aquisição por parte da empresa, mas sim parceria com o terreno (dono da propriedade).

Neste movimento de constituição da moderna propriedade da terra e de transformação da terra agrária em terra urbana, houve um movimento de ocupação, datada de 11 de Novembro de 2008, que foi desarticulada. A liminar, deferida em Janeiro de 2009, descreve a ocupação como irregular. Deve-se destacar que o esbulho ocorreu quando a propriedade já pertencia a Leonildo, que ingressou com ação requerendo reintegração de posse em caráter liminar, com decisão de deferimento.

Dessa forma, vemos que os movimentos de dispersão e expansão urbana estão comumente atrelados à especulação imobiliária, uma vez que áreas afastadas, normalmente ligadas à agropecuária, são, por vezes, objeto de incorporação imobiliária. As rodovias tiveram um grande papel na urbanização e difusão da moderna propriedade da terra nas cidades amazônicas, assim como para a sua expansão urbana e dispersão, como no caso de Marabá. Assim, o bairro Cidade Jardim se situa em uma realidade que se atrela a um contexto histórico de urbanização que se intensifica nos anos 1970 através das rodovias, que facilitará a

incorporação e valorização de extensos campos agropecuários para a especulação e execução de empreendimentos imobiliários, como o bairro planejado Cidade Jardim em Marabá.

A antiga fazenda que atualmente é o bairro planejado Cidade Jardim, se estabelecia como uma área economicamente viável para incorporação imobiliária, dada as condições topográficas e econômicas. O potencial da fazenda para loteamento se imiscuiu ao discurso de bairro planejado, apto à promoção da qualidade de vida. Segundo o vereador Miguel (informação verbal, 2022), filho de Miguel Gomes, o antigo proprietário da área da antiga fazenda Perseverança, a área de expansão urbana que envolve o bairro planejado Cidade Jardim e demais empreendimentos, fazia parte de uma grande extensão de terra do seu pai. A terra foi distribuída entre os filhos de Miguel, sendo vendida em diferentes épocas.

Nesse movimento, o processo de incorporação na lógica imobiliária, no caso do bairro planejado Cidade Jardim, se configura na relação existente entre proprietário de terra e urbanizadora, que conta com o apoio do Estado em investimento público de infraestrutura e serviços urbanos, o que permite a valorização da área e consequentemente aumento do valor do lote. Segundo a Lei n. 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, considera em seu Art. 29 o processo de incorporação de uma área para o estabelecimento de produtos imobiliários.

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas (BRASIL, 1994).

No que tange ao bairro planejado Cidade Jardim, o proprietário do lote de terra e dono da rede de lojas Leolar articulou com a Buriti Empreendimentos a construção de um bairro planejado em área de uma antiga fazenda, para o loteamento e a venda de lotes. Assim, nessa relação proprietário e empresa construtora, o desafio da necessidade da propriedade da terra para a produção imobiliária foi vencida, possibilitando que o bairro planejado se transformasse em um novo mecanismo de exploração da renda da terra através das vendas de lotes que variam de valor.

Conforme Corrêa (1995), o espaço urbano é produzido socialmente através da articulação entre os agentes sociais que fazem e refazem a cidade. São estratégias e ações articuladas por esses agentes que desempenham processos de produção do espaço urbano dentro de marcos jurídicos. Os agentes, conforme o autor, seriam: a) os proprietários dos meios de produção, sobretudo, os grandes industriais; b) os proprietários fundiários; c) os promotores imobiliários; d) o Estado; e) os grupos sociais excluídos (CORRÊA, 1995).

No que tange a realidade do bairro Cidade Jardim em Marabá, percebe-se a articulação entre esses agentes na modelação e remodelação da malha urbana, que cria a cidade econômica e a cidade social, como mundos paralelos sob uma mesma materialidade. Esse vínculo entre proprietário fundiário, promotores imobiliários e o Estado, viabilizou a criação do bairro planejado, superando o caráter ruralista da propriedade da terra para criar novos mecanismos de especulação da terra urbana, através da venda de lotes no bairro. O Estado então aparece como um garantidor dos negócios, que, sob seu dever de garantir planejamento e políticas públicas urbanas, investe recursos públicos em infraestrutura e serviços urbanos, que vão garantir a promoção das relações mercadológicas de venda de lotes, configurando facetas da urbanização.

Essas novas faces em Marabá se configuram através de um novo conceito de bairro, atrelado ao bem privado loteado, como o bairro planejado Cidade Jardim. Conforme a cadeia dominial do loteamento, sob matrícula 7.842, folha 1, feito em 18 de março de 2010, que oficializa a incorporação da antiga fazenda pelos incorporadores Leonildo Borges e Shirley Marly de Almeida (proprietários da rede de lojas Leolar), outorgados por transferência enquanto proprietários em 16 de março de 2010, a área loteada enquanto pessoa jurídica de bem privado passa a título de aumento de capital social no valor de 1.000.000,00 \$ (um milhão de reais), ficando na forma definitiva e irrevogável transferido para a sociedade. A escritura encontra-se no Cartório do 1º Ofício de Marabá, no livro 0111 às fls 087. Demarca-se, assim, a incorporação, etapa necessária para processo legal do loteamento do bairro planejado Cidade Jardim, em Marabá. Essa incorporação acontece através de Leonildo e Shirley, donos da rede de lojas Leolar, que se associam a Buriti Empreendimentos para o desenvolvimento do loteamento do bairro planejado Cidade Jardim em etapas.

Os então proprietários legais da antiga Fazenda Perseverança, figurando como terreneiros, são as pessoas que possuem títulos de terra e investem no loteamento para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, como o bairro planejado Cidade Jardim. Os terreneiros são as pessoas que se associam com uma empresa incorporadora ou urbanizadora. O bairro Cidade Jardim é o maior empreendimento imobiliário de Marabá. Todavia, o projeto imobiliário desenvolvido na cidade de Parauapebas, também pela Buriti, é bem maior, sendo o maior desenvolvido no sudeste do Pará pela urbanizadora Buriti, como veremos no capítulo 2, a seguir.

Conforme o Plano Diretor Municipal de Marabá (2018), a área loteada pelo Cidade Jardim é identificada como área de interesse social e de expansão urbana. Segundo Fernandes (2012), os empreendimentos imobiliários geram uma dinâmica de dispersão, que seria o deslocamento de áreas residenciais para essas áreas de expansão urbana que, conseqüentemente, acarretam o deslocamento de outros serviços urbanos. Assim se configuram novas malhas urbanas de bairros e, quase sempre, de novas periferias ao redor dos empreendimentos, que seriam os novos assentamentos precários, que buscam usufruir de parte das infraestruturas que os residenciais proporcionam nas áreas onde se estabelecem.

A área que demarca o bairro planejado Cidade Jardim se configura como um empreendimento de grande impacto na vizinhança, a partir da ocupação do solo, que passou de rural para urbano. Essa dinâmica, conforme o Plano Diretor, gera diversidade de desdobramento, daí a importância de Estudos Prévios de Impacto de Vizinhança – EPIV, para receber as novas configurações socioespaciais sobre o espaço urbano a partir de um grande empreendimento imobiliário. Associado aos impactos de um empreendimento imobiliário sobre uma área da cidade, o Plano Diretor Municipal de Marabá destaca a importância do Estado na execução de infraestrutura necessária e de equipamentos comunitários para permitir o pleno desenvolvimento das áreas residenciais. A partir das informações contidas no Plano Diretor de Marabá (2018), podemos perceber que o processo de incorporação de um empreendimento imobiliário no solo urbano deve ser acompanhado de políticas públicas de infraestrutura, como forma do Estado garantir impactos de pequena magnitude sobre a área afetada.

Entretanto, o bairro planejado Cidade Jardim foi concebido dentro da perspectiva do Plano Diretor Participativo do ano de 2006, que não previa os impactos que a expansão urbana

acelerada poderia gerar, principalmente pela capacitação técnica do funcionalismo da prefeitura à época. No caso do Cidade Jardim, o processo de loteamento incluiu o suporte do governo municipal através da Superintendência de Desenvolvimento Urbano – SDU na elaboração e execução de políticas públicas de infraestrutura e serviços urbanos para garantir o pleno desenvolvimento do loteamento residencial de direito privado, tendo aval pelo estudo prévio de impacto de vizinhança que, conforme o Plano Diretor, não deve substituir o Licenciamento Ambiental. Desse modo ocorre então o processo de incorporação imobiliária. Segundo Obal, Gomes e Aranha (2014, p. 3), “em síntese, as construtoras e incorporadoras tendem a se materializar em territórios redes e passam a atuar nas cidades onde a produção e o consumo de moradias se efetivam”. É justamente essa lógica mercadológica do solo urbano que conseguimos constatar em falas do gerente da Buriti Empreendimentos (informação verbal, 2022), a urbanizadora do bairro planejado Cidade Jardim, que ao ser questionado do porquê do interesse da tal urbanizadora em área de expansão urbana de Marabá em sua área Leste, respondeu o seguinte:

A Buriti faz um estudo minucioso para reconhecer as regiões que estão atuando e os potenciais de crescimento das mesmas, após essa análise é que a empresa faz a aquisição ou faz as parcerias para as implantações de loteamentos. Em Marabá especificamente, percebeu-se que o eixo de desenvolvimento encontrava-se na saída para São Geraldo, região topograficamente e economicamente viável e polo de crescimento na região de Marabá.

A Sra. Andressa (informação verbal, 2023), filha do Leonildo Borges, proprietário da Leolar, também se manifesta pela regularidade do projeto, posto que “o projeto urbanístico foi realizado por empresa terceirizada especializada, contratada à época pelos empresários”, e, dentro dessa lógica, se houve contratação de uma empresa e aprovação pela prefeitura, as demandas sociais em termos de urbanização estariam atendidas. Mas, o que se percebe é a criação de uma área de grandes empreendimentos, que inclui o Cidade Jardim e seus arredores, que gerou repercussões, como por exemplo, engarrafamentos diários em horários de pico. Não foi levado em consideração a existência de um trevo na entrada da Nova Marabá, de pista de via única, incapaz de suportar o tráfego dessa nova área.

Há de se ponderar que é quase unânime entre os empreendimentos imobiliários o discurso da qualidade de vida, da moradia feliz, da vida harmoniosa a partir do loteamento, como parte do marketing para venda de lotes. O marketing do projeto Cidade Jardim se utiliza

do discurso de bairro, dando uma configuração comunitária em relação ao processo de loteamento e de acesso às moradias e ao produto imobiliário. Esse conceito atrelado à especulação imobiliária busca aproximar as relações mercadológicas do solo urbano a uma leitura do espaço mais popular, o que pode ser entendido como um mecanismo de venda da moradia em um espaço mais interligado, mais dinâmico, de relações comunitárias entre moradores. Segundo o discurso da urbanizadora, criou-se um conceito de loteamento que alia planejamento urbanístico, áreas legalizadas, infraestrutura de qualidade, localização privilegiada, aprovação pelos órgãos públicos, respeito ao meio ambiente, ao plano diretor e ao código de obras do município. Para tanto, nos folder de vendas, o discurso de bairro planejado é bastante explorado na busca de atrair moradores sob o preceito da dinâmica comunitária, feliz, articulada, no que tange ao cotidiano interno do bairro planejado Cidade Jardim e sua localização “privilegiada”.

Podemos perceber a partir do marketing imobiliário que a ideia de bairro é uma proposta do empreendimento Cidade Jardim, como forma de aproximar o uso privativo do espaço na condição de residencial dos espaços populares de bairros citadinos. Essa ideia reside no fato de que as áreas residenciais são espaços concebidos, com pouca relação com suas áreas no entorno, sendo áreas silenciosas e isoladas. A ideia de ressignificar o conceito de bairro então busca dar ao residencial uma nova imagem, a de bairro comunitário, interativo, de relações fraternas e dinâmicas entre seus moradores. Sendo um bairro planejado, busca então suprir as necessidades dos novos moradores. Esse marketing imobiliário também considera uma interação maior entre o Cidade Jardim e estabelecimentos públicos dispersos em sua área institucional, como a Unidade III da Universidade Federal do Sul e Sudeste do Pará - UNIFESSPA, uma instituição pública de ensino superior presente no bairro planejado e que foi um dos principais fatores de valorização imobiliária dos lotes.

A área em questão, de 483.858,62 Km<sup>2</sup>, foi resultado de uma doação oficializada no Cartório do 1º Ofício da Comarca de Marabá, pela pessoa de Leonildo Borges, tendo como obrigação a sua utilização para a implantação do Campus Universitário da Universidade Federal do Pará – UFPA, que posteriormente se tornou UNIFESSPA, no interior do loteamento do bairro planejado Cidade Jardim, sendo o reitor da referida instituição, em 2010, o responsável em implantar o campus na área doada.

O projeto já lançou 6 etapas do loteamento, explorando as potencialidades integrativas do espaço urbano, como a UNIFESSPA e a Rodovia Transamazônica. A estratégia de marketing imobiliário da Buriti se ergue como ampla, haja vista que a mesma se apropria do espaço sob o discurso de bairro na tentativa de “popularizar” e dinamizar a proposta do empreendimento, dando uma ressignificação ao conceito de bairro, utilizando também elementos integrativos do território como o campus da UNIFESSPA e a Rodovia Transamazônica. Esses elementos, porém, se erguem como algo além de um simples marketing, são vetores de valorização do solo urbano, dando possibilidade de, a cada etapa, elevar o preço da terra urbana, assim potencializando a especulação e aumentando as margens de lucros e sobrelucros do empreendimento. Desse modo, a incorporação torna o seu recorte espacial uma fonte mercadológica, fortalecendo assim, como salienta Harvey (2009), as ações sistemáticas da cidade do capital ou cidade neoliberal, onde o acesso à moradia está cada vez mais controlado pelas empresas imobiliárias.

#### **4. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

---

O enredo abre espaço para o entendimento de que no ano de 1986, que demarca a titulação da fazenda Perseverança, às margens da Transamazônica e ainda distante do cenário urbano, a cidade de Marabá já se encontrava em profundo conflito entre os reclames do público e do privado. O tempo não corrigiu essas contradições e décadas depois a cidade se encontrava imersa em um otimismo de grandes projetos para a região e possível divisão do estado do Pará, para criação do estado de Carajás, em que Marabá seria a capital. A chegada expressiva de imigrantes que a expectativa pelo crescimento econômico gerou, agravou o quadro de exclusão social, quando não se constatou que o “tigre da amazônia” era lastreado em promessas que não se concretizaram.

A euforia em torno do mercado imobiliário atingia o Brasil com o advento do Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal. A propaganda institucional fez parecer que a crise que assolava o mundo em 2008 não atingiria o país. Os bancos ampliaram a margem de crédito e aumentaram o poder de compra do brasileiro. Entretanto, o plano do governo de livrar

a nação da crise através do fomento ao consumo resultou na ampliação das fronteiras do capital sobre o solo urbano.

A incorporação do bairro planejado Cidade Jardim se dá nesse cenário especulativo que girava em torno dos anúncios de possibilidades animadoras e junção do empresariado com o poder público. A implosão-explosão da cidade transformou o rural em urbano sem a devida análise de viabilidade, o que resultou em um problema para os cofres públicos e consequentemente para a população.

## 5. REFERÊNCIAS

---

- AMÂNCIO, Lucas. **Planejamento estratégico**: Grupo Leolar. 2016. Disponível em: <<https://www.trabalhosgratuitos.com/Humanas/Administra%C3%A7%C3%A3o/O-Planejamento-Estrat%C3%A9gico-1126688.html>>. Acesso em: 13 abr. 2022.
- CARVALHO, M. R. S.; SOUZA, M. A produção do espaço urbano em Marabá – PA: do caucho à ALPA. **Revista Inter Espaço: Revista de Geografia e Interdisciplinaridade**, v. 7, 2021, p. 01-22.
- CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Editora Ática, 1995.
- CORRÊA, R. L. **A periodização da rede urbana da Amazônia**. Revista Boletim Geográfico, 1987.
- FERNANDES, J, C, M, L. **Assentamentos precários e dispersão urbana**: o caso da região metropolitana de Belém. Dissertação de Mestrado (Desenvolvimento e Meio Ambiente Urbano). Universidade da Amazônia – UNAMA, Belém, 2012.
- HARVEY, D. Alternativas ao neoliberalismo e o direito à cidade. **Novos cadernos NAEA**, v. 12, n. 2, p. 269-274, dez. 2009.
- LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. Tradução: Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001.
- LEFEBVRE, H. **A produção do espaço**. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins. (Manuscrito). 2008.

LEOPOLDO, E. **Financeirização imobiliária e metropolização regional**: o Alphaville na implosão-explosão da metrópole. Tese de Doutorado (Geografia). Programa de Pós-graduação em Geografia Humana, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.

MACHADO, R. **O abismo da moradia**. 2019. (Online). Disponível em: <<http://www.ihuonline.unisinos.br/artigo/7516-o-abismo-da-moradia>>. Acesso em: 13 abr. 2022.

NAHUM, J. S. Região, discurso e representação: a Amazônia dos planos de desenvolvimento. **Bol. geogr.**, v. 29, n. 2, p. 17-31, 2011.

OBAL, K. K.; GOMES, T. N.; ARANHA, E. S. O papel das construtoras e incorporadoras imobiliárias na cidade de Três Lagoas-MS. **VII Congresso brasileiro dos geógrafos**, AGB, 10 a 16 de Agosto, Vitória-ES, 2014.

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

ROLNIK, R. **O que é a cidade**. São Paulo: Brasiliense, 1995.

ROLNIK, R. **Guerra dos lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2019.

SILVA, M. E. C.; NASCIMENTO, N. N. Triplicidade e interações espaciais: a centralidade dos três núcleos em Marabá-PA. **Revista Caminhos de Geografia**, v. 21, n. 74, 2020, p. 21-36.