



GT – 7: Financeirização da produção do espaço urbano

O LOTEAMENTO URBANO CIDADE JARDIM EM MARABÁ/PA

a incorporadora Buriti Empreendimentos S/A e suas práticas espaciais

Eliano Benicio de Souza

Filiação institucional: Universidade Federal do Sul e Sudeste do Pará

E-mail: elino@unifesspa.edu.br

RESUMO:

O surgimento e a evolução de um bairro ou loteamento urbano está estritamente ligado a um conjunto de processos históricos, econômicos e sociais que o subsidia e o precede. Desta forma, analisar o contexto do surgimento bem como as variáveis que interferem na sua constituição torna-se um exercício de olhar para o passado para buscar compreender o presente e o futuro. Nesse sentido, este artigo visa compreender o movimento histórico de transformação do solo de rural para urbano, os processos sociais, os sujeitos e as estratégias que abriram caminho para que o loteamento urbano Cidade Jardim surgisse e se ampliasse ao longo dos mais de 14 anos de sua existência. Foram adotados os seguintes procedimentos metodológicos: pesquisa bibliográfica, pesquisa documental, trabalho de campo, com registros fotográficos e realização de entrevistas, e construção de um banco de dados.

Palavras-chave: Loteamento urbano, Promotor Imobiliário, Prática Espacial.

1. INTRODUÇÃO

À medida que as cidades se expandem, especialmente nas regiões da Amazônia, há uma tendência marcante de incorporação de áreas antes predominantemente rurais ao espaço urbano. Esse processo não se limita à mudança de status jurídico das terras, mas desencadeia uma série de desdobramentos significativos. Essa expansão acarreta não apenas a transformação do uso do solo de rural para urbano, mas também implica em valorização imobiliária, fragmentação socioespacial, disputas pela posse da terra, alterações drásticas na paisagem local, questões complexas de direitos de propriedade e a necessidade de regulamentação rigorosa do uso do solo.

Nesse contexto, atualmente, a forma urbana loteamento tem sido uma das formas de expansão urbana na Amazônia, principalmente nas duas últimas décadas. Sobre os loteamentos urbanos, para que estes sejam aprovados, eles precisam estar registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis do município, atestando assim que a área que irá sofrer o parcelamento do solo possui titularidade. Portanto, o surgimento de um loteamento urbano depende fundamentalmente de dois processos que se complementam: primeiro, que a área possua titularidade, e, em segundo lugar, que esteja dentro da área de perímetro urbano, salvo exceção prevista no art. 49 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, o que não é o caso do loteamento urbano abordado nesta pesquisa.

Ante ao exposto, será tratado as transformações históricas que viabilizaram a transformação do solo rural em urbano na área onde atualmente está localizado o loteamento urbano Cidade Jardim. Será, portanto, abordado especificamente o processo sócio-histórico que antecedeu a regularização fundiária do loteamento até a constituição de sua titularidade, ou seja, até o momento em que a área do loteamento passa a estar disponível no mercado de terras do município de Marabá/PA.

O surgimento e a evolução de um bairro ou loteamento urbano está estritamente ligado a um conjunto de processos históricos, econômicos e sociais que o subsidia e o precede. Desta forma, analisar o contexto do surgimento bem como as variáveis que interferem na sua

constituição torna-se um exercício de olhar para o passado para buscar compreender o presente e o futuro. Nesse sentido, este artigo visa compreender o movimento histórico de transformação do solo de rural para urbano, os processos sociais, os sujeitos e as estratégias que abriram caminho para que o loteamento urbano Cidade Jardim surgisse e se ampliasse ao longo dos mais de 14 anos de sua existência. Para produzir este trabalho, foram adotados os seguintes procedimentos metodológicos: pesquisa bibliográfica, pesquisa documental, trabalho de campo com registros fotográficos, realização de entrevistas e construção de um banco de dados.

2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DA FORMAÇÃO DO LOTEAMENTO URBANO CIDADE JARDIM EM MARABÁ/PA

Sobre o mercado de terras, Reydon (1992) afirma que a formação de um mercado de terra é entendida como aquele no qual há títulos de propriedade que são passíveis de serem comercializados pelo conjunto dos agentes econômicos em troca de dinheiro, isto é, que são passíveis de serem cambiáveis por dinheiro e cujas trocas permitam, eventualmente, auferir ganhos monetários. A área do Loteamento urbano Cidade Jardim é resultado de sucessivas transformações ao longo da história agrária recente de Marabá, transformações estas que alteraram profundamente a forma de uso e ocupação do solo. Um resgate histórico sobre a ocupação desta área remete à sua inserção na porção de terra designada como “Polígono dos Castanhais” pelo Grupo Executivo de Terras do Araguaia-Tocantins - GETAT.

O polígono dos castanhais diz respeito à porção de terras compreendida dentro da sub-região sul e sudeste do Pará, da qual Marabá faz parte, onde era predominante a presença das castanheiras. Portanto, a relevância em analisar o polígono dos castanhais ancora-se especificamente na análise realizada por Monteiro e Silva (2023), os quais realizam a delimitação do espaço constituinte do polígono dos castanhais em respectivas glebas, e para tanto analisaremos aqui as transformações socioespaciais na gleba onde está localizada o Loteamento Cidade Jardim, a saber a gleba nº 147. A localização do Loteamento Cidade Jardim

está dentro da área que antigamente correspondia a uma serventia pública, a serventia do Landi, segundo afirma a Comissão Pastoral Da Terra¹ (2016)

Em Marabá esses “castanhais do povo” são referências obrigatórias na memória social. Eles foram concedidos de 1920 a 1960, compreendendo uma área total de 29.890 hectares que correspondem às serventias do Landi, Geladinho, Jenipapo e Alto Bonito. A área da Vila Landi e dos imóveis que posteriormente iriam constituir o "Complexo Landi" sempre foi propriedade do Estado do Pará, na condição de bem público dominical (terras devolutas, no período de 1891 a 1927) ou bem público de uso especial (serventia pública, a partir de 1927). Durante mais de 30 anos a servidão pública do Landi foi destinada à coleta livre de castanha, beneficiando os moradores pobres de Marabá e, fundamentalmente, os habitantes da Vila Landi.

Portanto, após 1927 e durante mais de 30 anos, como bem pontua a autora, a grande área formada pelas serventias mencionadas acima, da qual faz parte a serventia do Landi, cumpria uma função social específica que era a coleta livre de castanha por parte dos moradores. No entanto, esta realidade, ao longo do tempo, foi transformada, pois interesses econômicos e políticos ditariam o ritmo das transformações socioespaciais ocorridas nesta área. Ainda sobre o castanhal Landi, Fetagri² (2016, *grifos nossos*) chama atenção para o fato de que

é um exemplo de como os antigos castanhais públicos foram ilegalmente apropriados por grandes fazendeiros da região acobertados pela conivência do Governo do Estado. O que hoje chamam de fazenda Landi, com área de 1.399 hectares, que a prefeitura municipal de São João do Araguaia vendeu no ano de 1985 para a Empresa Miranda Agropecuária Limitada, fazia parte de uma área maior de 7.312 hectares que, no ano de 1927, *foi transformada pelo Governo do Estado do Pará* na serventia pública do Landi, composta de terras devolutas estaduais, destinada à coleta livre de castanha.

A gleba 147, cortada pelo rio Tauarizinho, corresponde à gleba onde estava localizada a serventia do Landi, da qual parte do território foi vendido em 1985, portanto, posterior ao desmembramento do município de São João do Araguaia do município de Marabá (o que ocorreu em 29 de dezembro de 1961). Desta forma, parte da gleba ficou sob a jurisdição do município de Marabá e parte sob domínio de São João do Araguaia, já que o limite entre os municípios ocorre próximo ao rio Tauarizinho.

¹ Disponível em: <https://racismoambiental.net.br/2016/02/01/inoperancia-do-iterpa-provoca-despejo-de-80-familias-do-antigo-castanhal-landi-no-para/> acessado em: 30/06/2024.

² Disponível em: <https://www.cptnacional.org.br/index.php/publicacoes/noticias/conflitos-no-campo/3088-inoperancia-do-iterpa-provoca-despejo-de-80-familias-do-antigo-castanhal-landi-no-para> acessado em: 30/06/2024.

As glebas que correspondiam às serventias Geladinho, Jenipapo e Alto Bonito (152, 154, 150) foram apropriadas para fins de implantação de assentamentos de reforma agrária, enquanto que a gleba correspondente à serventia do Landi, apesar de estar no mapa caracterizada como área destinada a assentamento, não consta efetivação de uso para esta finalidade. Sobre este aspecto, o que a presente pesquisa pode afirmar é que pelo menos parte da área que correspondia à gleba do Landi, hoje área do loteamento urbano Cidade Jardim, esteve de 1951 até 1986 de posse da família do pecuarista Miguel Gomes da Silva, o qual detinha a posse das áreas que atualmente correspondem ao Loteamento urbano Cidade Jardim e Residencial Total Ville, conforme trecho da entrevista realizada com o filho do pecuarista, o senhor Miguel Silva (2022, informação verbal):

Papai chegou aqui quarenta e um, pra mil novecentos e cinquenta, por lá, cinquenta e sete ele já tinha fazenda então, dele em mil novecentos e cinquenta. [Sobre se teve alguém como posseiro da terra antes do pai dele] Eu acredito que não, porque naquela época, é que só ele mexia com gado aqui, ele fazia derrubado, essas coisas, a fazenda é pequena, né? Pra gado é pequena, pra moradia é grande, mas pra gado dá uma propriedade pequena, então eu acho que não tinha não. Do lado de cá ele dividiu pros filhos, aí ficou nove alqueires, nove alqueires pra cada um, nove alqueires e tal pra cada filho. Papai dividiu. Dividiu aquela área ali. Aquela área do lado de cá. Do lado de cá onde tem aquele não tem aqueles edificozinho, aqueles prédiozinho. Do Cidade Jardim, essa já é outra coisa, né? É outra coisa, vendeu pro Natair, mas os de lá ele doou os pedaços pros filhos.

Portanto, os fatos narrados acima corroboram com o que afirma Michelotti (2008) que, em boa parte, as antigas áreas de castanhais foram desmatadas para dar lugar às fazendas de criação de bovinos, o que diminuiu consideravelmente a produção. Já as terras, algumas foram desapropriadas pelo Estado para criação de projetos de assentamentos. Ou seja, coexistiram os processos de destinação de áreas dentro do perímetro do polígono dos castanhais para fins de assentamentos agrários e a destinação de terras para criação de gado no período decorrido de 1951 a 1970.

Outro fator importante, que tem a ver com a aptidão agrícola do solo, é que o solo onde se insere o loteamento urbano Cidade Jardim não guarda aptidão para nenhuma das principais atividades agrícolas da região. Portanto, o que se pode concluir é que, pelo fato de não possuir aptidão agrícola, a gleba pode não ter sido considerada para fins de constituição de assentamentos e que, como a posse da terra onde está constituído o Loteamento Cidade Jardim já existia desde a década de 1950, no caso da área do loteamento Cidade Jardim, por motivos

que não serão alcançados por este trabalho, não houve interesse do Estado em reintegrar esta área, ficando esta, portanto, até 1986 de posse da família do senhor Miguel Gomes da Silva, como já fora anteriormente abordado.

Sobre o pecuarista proprietário das terras onde atualmente está localizado o Loteamento Cidade Jardim, é importante pontuar que, além da área do loteamento, ele também possuía propriedades de terras no núcleo Marabá Pioneira. Segundo relato do filho entrevistado (Miguel Gomes da Silva, 2022), o pai possuía terras na área da Nova Marabá que foram desapropriadas pelo governo federal para a construção do Núcleo Nova Marabá. Além disso, ele doou aos filhos os terrenos onde atualmente estão localizados os condomínios Itacaiúnas e Tocantins, que fazem parte do Residencial Total Ville, demonstrando, portanto, o fenômeno da concentração de terras urbanas nas mãos de algumas famílias tradicionais em Marabá, o que propiciou a formação de banco de terras disponíveis para uso pelo setor imobiliário pós-boom imobiliário ocorrido em 2008. Em 1986, segundo análise da cadeia dominial da terra que constituía fazenda Perseverança, pode ser confirmado que houve a transmissão das terras para o senhor Natair Macêdo Tavares, cuja ocupação era industrial, e que a transmissão ocorreu na mesma data do registro do imóvel em cartório, ou seja, o que se pode inferir é que o registro do imóvel junto ao cartório deve ter sido realizado com a finalidade de venda imediata das terras.

Assim, a porção de terra onde hoje se situa o Loteamento Cidade Jardim esteve, por pelo menos uma década e meia, sob a propriedade da família do senhor Miguel Gomes da Silva, nesse período sem título de propriedade, antes de ser transmitida à família do senhor Natair Macêdo Tavares. Dito isso, os fatos aqui narrados tentam refazer o processo histórico de constituição da área até o ponto em que determinado agente, neste caso o senhor Natair Macêdo Tavares, possui título de propriedade, o que lhe garante comercializar e obter lucros por meio da venda desta terra, ou seja, até o momento em que é factível a utilização desta terra para sua inserção no circuito do mercado imobiliário formal. Isso, de fato, não irá ocorrer naquele momento, tendo em vista o contexto da produção imobiliária da época, onde a produção do espaço urbano ainda girava em torno da consolidação do Núcleo Nova Marabá, com forte intervenção estatal na produção do espaço urbano. A entrada da área do Loteamento Cidade Jardim no circuito imobiliário formal ocorre mais de duas décadas depois, mas esse processo será trabalhado de forma mais específica na seção a seguir.

3. A INCORPORAÇÃO DO LOTEAMENTO URBANO CIDADE JARDIM AO CONTEXTO URBANO DO MUNICÍPIO DE MARABÁ-PA E AS PRÁTICAS ESPACIAIS DOS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS

O histórico de ocupação recente da área, onde hoje situa-se o loteamento urbano Cidade Jardim, relaciona-se com a ocupação da antiga Vila Lafaiete ou Vila Perseverança/PRF (alusão a Fazenda Perseverança e a proximidade com o posto da Polícia Rodoviária Federal), fazenda esta de propriedade do sr. Miguel Gomes da Silva, desde 1986, mais tarde vendida para o sr. Natair Macedo Tavares, industrial e residente no município de Marabá. A Vila Lafaiete, segundo dados da Sinopse por setores do Censo IBGE (2010), possuía em 2010 uma população de 160 pessoas. A vila foi parcialmente integrada ao empreendimento Loteamento Cidade Jardim a partir do ano de 2010, restando atualmente um único estabelecimento que data do período de ocupação da vila, atualmente um restaurante (Baiucas Bar e Restaurante), que fica numa região de entreposto de acesso ao bairro e localizado à margem esquerda da BR-230 em direção a São João do Araguaia, logo após o posto da Polícia Rodoviária Federal.

Ocorre ainda que parte da área onde hoje está localizado o Loteamento Cidade Jardim foi ocupada em 2008 pela ocupação Nova Aliança. A ocupação não logrou êxito, tendo em vista que, como já dito anteriormente, a porção de terras que correspondia inicialmente a Fazenda Perseverança já possuía anotação de propriedade em cartório desde 1986, sendo que após a morte da esposa do senhor Natair Macêdo Tavares, o mesmo, juntamente com seus filhos, constitui escritura pública para fins de transmissão da terra para o senhor Leonildo Borges Rocha. A transmissão da terra ocorreu ainda em 08 de janeiro de 2009.

O então proprietário Leonildo Borges, proprietário do grupo Leolar, consegue, ainda em 2010, a reintegração de posse da área, e realiza, em 18 de março do mesmo ano, a incorporação do Loteamento criando assim o empreendimento Loteamento Cidade Jardim Marabá LTDA/SPE, que passa a sofrer o parcelamento do solo para criação de lotes, ainda em 2010. Sobre a entrada do grupo Leolar no ramo imobiliário, Cardoso, Fernandes e Bastos (2014, p. 16) vão afirmar que

A diversificação do Grupo Leolar começou em 2005, com investimentos no ramo da indústria extrativa mineral. Após a consolidação da rede de varejo no Sul e Sudeste do Pará, a empresa firmou parcerias no setor imobiliário, iniciando com a construção de um novo shopping e, a partir de 2008, com o lançamento de empreendimentos imobiliários.

No caso do Loteamento Cidade Jardim, o grupo Leolar firmou parceria com a Buriti Empreendimentos Imobiliários, empresa que tem origem na cidade de Redenção e atualmente possui empreendimentos em 18 estados brasileiros (Acre, Alagoas, Bahia, Ceará, Espírito Santo, Goiás, Maranhão, Mato Grosso, Minas Gerais, Pará, Paraná, Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul, Rondônia, Santa Catarina, São Paulo, Sergipe e Tocantins), totalizando 64 municípios de atuação, sendo destes 14 municípios paraenses, conforme pode ser observado a seguir no mapa 1.

Mapa 1 - Mapa de empreendimentos imobiliários da Buriti Empreendimentos S/A no território brasileiro.



Fonte: Elaboração própria.

É extremamente relevante a atuação da empresa Buriti Empreendimentos S/A na implementação do empreendimento loteamento Cidade Jardim. Sobre a criação do Loteamento Cidade Jardim, é importante ressaltar que houve uma migração de capital do ramo do varejo, representado pela empresa Leolar, de propriedade do senhor Leonildo Borges, para a aquisição da área do loteamento. Portanto, o financiamento é realizado pelo capital privado desta empresa,

e há a formação de sociedade entre o senhor Leonildo Borges e os empresários sócios da Empresa Buriti Empreendimentos S/A, segundo relato da filha de Leonildo Borges, conforme trecho a seguir:

Marcel Affonso: Quem tomou a iniciativa de propor a parceria na produção do loteamento Cidade Jardim?

Andressa Rocha: Os Senhores Moisés e Sidney, sócios da Buriti Empreendimentos, convidaram o Sr Leonildo, do Grupo Leolar, para prospectar um novo ramo de negócio para o empresário: o loteamento. A iniciativa foi por parte dos sócios da Buriti, que já haviam iniciado projeto semelhante de loteamento em outro município (SILVA, 2024, p. 99).

Segundo relata ainda a entrevistada, a empresa Leolar não teve participação na etapa de elaboração do projeto urbanístico do loteamento Cidade Jardim, ficando a cargo da empresa Buriti Empreendimentos S/A a contratação de empresa especializada para realizar tal tarefa. O trecho a seguir apresenta a informação aqui relatada.

Marcel Afonso: Houve participação da Leolar no projeto urbanístico do loteamento?

Andressa Rocha: O projeto urbanístico foi realizado por empresa terceirizada especializada, contratada à época pelos empresários (SILVA, 2024, p. 98).

Acerca da participação da empresa Leolar na etapa de criação da infraestrutura do loteamento Cidade Jardim, a entrevistada confirma que houve participação do pai enquanto sócio na realização desta etapa.

Marcel Affonso: Houve participação da Leolar no processo de loteamento e instalação de infraestruturas?

Andressa Rocha: A empresa formada pelos 3 sócios (Moisés, Sidney e Leonildo) em conjunto atuou no estudo e realização do loteamento da área e instalação de infraestrutura (SILVA, 2024, p. 100).

Indagada sobre a participação da empresa Leolar nas vendas dos lotes do loteamento Cidade Jardim, a entrevistada fez questão de frisar que não, que não houve participação da empresa nesta etapa.

Marcel Affonso: A Leolar participou das vendas dos lotes ou essa etapa ficou a cargo da Buriti?

Andressa Rocha: Outra empresa especializada foi contratada para as vendas dos lotes; os empresários apenas participaram do estudo para definir a tabela de preços (SILVA, 2024, p. 100).

Sobre a propriedade da área onde atualmente está localizado o Loteamento Cidade

Jardim, por muito tempo se especulou a não realização da sexta etapa do empreendimento por pendências jurídicas entre o grupo Leolar e a Empresa Buriti Empreendimentos S/A. Sobre essa questão, a entrevistada afirmou que na data da realização da entrevista o senhor Leonildo Borges não constava mais como proprietário da área do loteamento.

Marcel Afonso: Na cadeia dominial constante no processo judicial de nº 0000126-87.2009.8.14.0028, o Sr Leonildo ainda figurava como proprietário da terra, houve alguma alteração deste cenário?

Andressa Rocha: Sim; não mais consta (SILVA, 2024, p. 100).

Tem-se portanto a caracterização dos promotores imobiliários que participaram efetivamente do processo de implantação do Loteamento Cidade Jardim, desde a aquisição e incorporação da área do empreendimento até a etapa de comercialização, iniciada em 2010, conforme já abordado aqui neste trabalho. Sobre os promotores imobiliários, Corrêa (1995, p. 19) vai explicar que

Por promotores imobiliários, entende-se um conjunto de agentes que realizam, parcial ou totalmente, as seguintes operações: (a) incorporação, que é a operação-chave da promoção imobiliária; o incorporador realiza a gestão do capital-dinheiro na fase de sua transformação em mercadoria, em imóvel; a localização, o tamanho das unidades e a qualidade do prédio a ser construído são definidos na incorporação assim como as decisões de quem vai construí-la, a propaganda e a venda das unidades; (b) financiamento, ou seja, a partir da formação, de recursos monetários provenientes de pessoas físicas e jurídicas, verifica-se, de acordo com o incorporador, o investimento visando à compra do terreno e à construção do imóvel; (c) estudo técnico, realizado por economistas e arquitetos visando verificar a viabilidade técnica da obra dentro de parâmetros definidos anteriormente pelo incorporador e à luz do código de obras; (d) construção ou produção física do imóvel, que se verifica pela atuação de firmas especializadas nas mais diversas etapas do processo produtivo; a força de trabalho está vinculada às firmas construtoras; e (e) comercialização ou transformação do capital mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucros; os corretores, os planejadores de vendas e os profissionais de propaganda são os responsáveis por esta operação.

Para realizar suas operações dentro de um determinado espaço específico, os promotores imobiliários agem segundo um conjunto de práticas espaciais capazes de os conduzirem aos seus objetivos individuais. Neste sentido, Corrêa (2011, p. 23) afirma que

As práticas espaciais constituem ações espacialmente localizadas, engendradas por agentes sociais concretos, visando objetivar seus projetos específicos. Constituem ações individuais, não necessariamente sistemáticas e regulares, caracterizadas por uma escala temporal limitada. A natureza pontual no espaço e no tempo estabelece a distinção entre prática espacial e processo espacial. Por intermédio desta noção é possível estudos de casos, envolvendo a ação de um agente individual sobre uma pequena área. A singularidade da prática espacial transforma-se, pela ação sistemática, regular e de maior escala temporal, envolvendo uma ampla porção do espaço, em

processo espacial. As práticas espaciais, no entanto, e à semelhança dos processos espaciais, são meios pelos quais a diferenciação socioespacial pode ser alterada, mantida ou ainda, de modo específico às práticas espaciais, podem estar sendo anunciadas alterações.

Sobre o tema das práticas espaciais, Corrêa (2011, p. 2) aponta as seguintes práticas espaciais do promotores imobiliários:

- i – Seletividade espacial – Esta é a prática espacial mais geral, comum a todos os tipos de sociedade, desempenhando papel crucial na diferenciação sócio-espacial. Trata-se de prática efetivada tanto em decisões locais na escala da rede urbana como na escala do espaço interurbano. A seletividade espacial advém da negociação entre objetivos, possibilidades do agente social específico e dos interesses e possibilidades de outros agentes sociais. Repetida sistemática e regularmente na mesma área transforma-se em processo de concentração espacial. Fertilidade do solo, sítio urbano, acessibilidade, economias de aglomeração, status social elevado, vantagens fiscais, são características que influenciam na seletividade espacial.
- ii – Fragmentação–Remembramento espacial – Esta prática é efetivada visando, de um lado, criar unidades territoriais menores, passíveis de permitir operações mais rentáveis e, de outro, unidades municipais menores, controladas politicamente por grupos locais. A fragmentação da terra urbana, particularmente na franja rural-urbana, criando um número maior de lotes, é uma prática espacial corrente; efetivada em certos setores da periferia leva à diferenciação sócioespacial. A concentração da propriedade fundiária rural ou urbana viabiliza a criação de unidades produtivas de maior dimensão.
- iii – Antecipação espacial – Esta prática é definida pela localização de uma atividade em local antes que condições favoráveis tenham sido satisfeitas. Trata-se da antecipação à criação de oferta significativa de matéria-prima ou de mercado consumidor de dimensão igual ou superior ao limiar considerado satisfatório para uma implantação rentável. É nas zonas de fronteira de povoamento, na franja rural-urbana ou em eixos de amenidades, onde a urbanização é anunciada, que esta prática é adotada. Grandes corporações, com múltiplas localizações, proprietários fundiários urbanos, hotéis integrantes de amplas redes, estão entre os agentes sociais que realizam esta prática, que se associa em muitos casos, com a transformação anterior da terra em reserva de valor, inscrita numa futura diferenciação socioespacial.

Portanto, os promotores imobiliários atuam segundo práticas espaciais, que segundo Silva (2021, p. 20) são sempre efetivadas individualmente pelos promotores imobiliários, visando seus interesses próprios, ou seja, aqueles relacionados à reprodução do seu próprio capital, a partir dos investimentos realizados. Exemplificando, no caso da prática da seletividade espacial, é fato que os promotores imobiliários tendem a investir seus capitais não em toda a cidade, mas em áreas específicas que oferecem melhores condições para a reprodução do seu capital. No caso da área do Loteamento Cidade Jardim, o incorporador pode ter enxergado na proximidade da área do loteamento com o núcleo urbano consolidado uma oportunidade de investimento em uma área que possuía tendência à incorporação à malha

urbana, dado o avanço do capital imobiliário naquele momento da história do município de Marabá.

Nesse sentido, o incorporador age inicialmente por interesse individual, mas em segundo momento associa-se a outros promotores imobiliários que também, agindo segundo seu interesse individual (a produção do empreendimento, ação a qual a empresa já vinha realizando em outros municípios), vêm na sociedade com o incorporador uma possibilidade de reproduzirem naquele empreendimento o seu capital. Verifica-se, portanto, que são interesses individuais que convergem para atuarem na promoção de um mesmo empreendimento, cada um pondo a disposição sua expertise e seu capital específico.

Segundo Silva (2021, p. 24), "quando a ação de diversos promotores imobiliários converge espacial e temporalmente, tal ação, especialmente se ocorre em conjunto com a ação de outros agentes, pode levar à configuração de um processo espacial". Portanto, pode-se dizer que, no caso do loteamento urbano Cidade Jardim, a atuação dos diversos promotores imobiliários - como o grupo Leolar, a incorporadora Buriti Empreendimentos S/A, que implementa a infraestrutura e contrata empresas terceirizadas para a construção do projeto urbanístico, a Verti Imobiliária, responsável pela comercialização dos lotes, as empresas do ramo da construção civil, que produzem imóveis para revenda, as corretoras imobiliárias, que realizam a venda e aluguel de imóveis, e as empresas que vendem material de construção, ao atuarem de maneira sistemática e contínua na área do loteamento, contribuem para a formação de um processo espacial. Este processo resulta na criação de um loteamento, cuja principal característica é a reprodução do espaço urbano através da produção imobiliária capitalista.

A ação coordenada desses promotores, junto com a participação do poder público municipal e de outros agentes (como empresas de serviços e comércio), podem contribuir para mudanças significativas no padrão da produção imobiliária de uma determinada área do município. Essa transformação não é apenas uma série de projetos individuais, mas se configura em um processo espacial, pois a ação contínua e convergente desses agentes resulta na criação de um novo "bairro" integrado e planejado, que muda significativamente a paisagem urbana e as dinâmicas socioeconômicas e espaciais do município.

Outra prática também presente na produção do loteamento Cidade Jardim é a antecipação

espacial, pois o incorporador resolve adquirir a área do loteamento mesmo antes desta possuir as condições favoráveis para criação do loteamento, haja visto que não possuía nenhuma infraestrutura urbana no momento da aquisição e estava relativamente distante do núcleo urbano consolidado naquele instante. No entanto, a médio prazo a proprietária fundiária e a incorporadora responsável pela produção do loteamento criam um empreendimento que vai se apresentar como atrativo dada as condições de infraestrutura da época, pois o loteamento oferecia água, solução para esgotamento sanitário, asfalto e iluminação pública, condições estas que, por si só, já se apresentavam como diferencial para o momento em que foi implementado.

Ressalta-se ainda que a doação do terreno para Universidade Federal do Pará, na época, que depois será desmembrada e se tornará Universidade Federal do Sul e Sudeste do Pará, juntamente com a infraestrutura garantida pelo empreendimento, vão criar as condições iniciais para que possam ser favoráveis os investimentos na aquisição dos lotes no loteamento.

A outra prática espacial observada no caso do Loteamento Cidade Jardim é a fragmentação-remembramento. A fragmentação, que é inerente ao processo de criação de loteamento, consiste em criar unidades territoriais menores, passíveis de permitir operações mais rentáveis. No caso do Loteamento Urbano Cidade Jardim a prática da fragmentação foi extremamente utilizada e levada a cabo e ao limite. A partir da fragmentação do loteamento inferi-se a hierarquia Loteamento, etapa, quadras e lotes, na qual a menor unidade fragmentada (o lote) quase não é perceptível, pois no espaço do loteamento o planejamento urbanístico fez caber 9.567 lotes.

O processo extremado de fragmentação espacial demonstra lotes cujo formato é totalmente irregular, destoando do tamanho e formas dos demais lotes devido ao limite da área do loteamento com o perímetro urbano. Cabe ressaltar que nestas áreas observa-se a presença de edificações precárias. Há um tipo de espaço construído nos lotes cujas as dimensões visivelmente são menores que o padrão apresentado no restante do Loteamento, devido às deformidades causadas pelo limites na divisa com o perímetro urbano nas bordas do empreendimento, bem como nas proximidades das áreas de preservação permanente.

Tem-se, portanto, aqui apresentado o conjunto das práticas espaciais utilizadas pelos promotores imobiliários na implantação e execução do loteamento urbano Cidade Jardim. Cabe pontuar que a prática espacial do remembramento será abordada mais adiante, na próxima

seção, quando forem abordadas as estratégias de vendas de lotes pela empresa/imobiliária responsável pela comercialização e marketing de vendas do loteamento urbano Cidade Jardim.

4. AS ESTRATÉGIAS DE COMERCIALIZAÇÃO DOS LOTES NO LOTEAMENTO URBANO CIDADE JARDIM

Para compreender a lógica pela qual perpassa a produção imobiliária no loteamento urbano Cidade Jardim é preciso ter em mente que não há inclinação alguma por parte dos promotores imobiliários que implementaram o loteamento em se estabelecer enquanto empreendimento imobiliário exclusivo para classe social de maior renda. O próprio Sr. Rômulo, ao avaliar o empreendimento, afirma que ele atende a segmentos de diferentes classes sociais. Ele descreve como os preços dos terrenos variam de acordo com a localização, sendo mais caros próximos à rodovia BR-230 e às principais vias de acesso do loteamento, especialmente aquelas mais próximas da mata e do rio Tauarizinho.

MARCEL: O senhor sabe qual seria o perfil do morador ali do do Cidade Jardim?

ROMULO: Hoje como nós temos terrenos que são de sessenta mil até quinhentos mil, então acaba que pega a classe B, C, D, é bem misturado. A parte da quinta etapa que é aquela parte mais atrás depois da fábrica de vidro ali já é uma classe mais econômica, à medida que vai chegando pra frente próximo da BR aí o perfil socioeconômico já vai mudando um pouco à medida que a medida que se aproxima da BR. E essa medida que vai vindo. Quanto mais perto da BR mais caro. Então acaba que as casas ali por exemplo lá atrás do motel na quatrocentos e dezessete, cento e dezoito, o perfil das casas é um perfil bem mais classe A, B. Então lá no Cidade Jardim tem tudo e vai sessenta a quinhentos mil o terreno lá, mas esse de quinhentos mil, seria uma metragem diferenciada. São os lotes da BR, que são o que a gente chama de comerciais, industriais, mas uma rua atrás já tem lote lá de cento e poucos mil. De um quarteirão pro outro muda muito, no mesmo quarteirão a metade é um preço, a metade é outro preço, as esquinas são outros valores (SILVA, 2024, p. 102).

Para além de reiterar o perfil dos moradores que atualmente habitam o loteamento Cidade Jardim, claramente em sua fala o Sr. Rômulo aponta para algumas estratégias de comercialização utilizadas pelo empreendedor para maximizar os lucros sobre a venda dos terrenos. É realizada uma precificação de acordo com a localização das amenidades, sendo a Unifesspa a de maior relevância na área do loteamento. Quanto mais próximo à rodovia (BR 230), mais caros se tornam os terrenos, assim como aqueles mais próximos das vias principais de acesso ao loteamento tendem a ter valores maiores. Por outro lado, as áreas próximas à mata

e ao rio Tauarizinho possuem tendência a menor valor de venda, conforme foi observado na fala do sócio da empresa Buriti Empreendimentos S/A. A área mais próxima ao rio Tauari está localizada na quinta etapa do empreendimento, conforme mencionado na entrevista supracitada é precisamente a mais afastada do acesso à Rodovia, estando localizada no fundo do loteamento.

De toda forma é importante reforçar a ideia de que a condição essencial para possuir terreno no loteamento Cidade Jardim é inserir-se no circuito imobiliário, cujo atendimento da demanda por habitação ocorre por meio das estratégias de mercado oferecidas pela empresa Buriti Empreendimentos S/A e, mais recentemente, por outros agentes que também participam da produção imobiliária no loteamento, principalmente às empresas incorporadoras e/ou construtoras que produzem as unidades habitacionais para venda.

Sobre as estratégias de comercialização dos lotes, a empresa Buriti Empreendimentos S/A terceiriza essa etapa da produção imobiliária, a qual é realizada pela empresa Verti Imóveis Ltda por meio de seus corretores prestadores de serviços. Sobre as estratégias de comercialização podemos citar o financiamento realizado junto a própria Buriti Empreendimentos, o parcelamento da entrada do lote, parcelamento com condições diferenciadas dependendo da quantidade de parcelas, além das estratégias de marketing utilizadas na divulgação da venda dos terrenos, as quais sempre têm um apelo emocional. Acrescenta-se ainda o fato de que há uma preocupação em não divulgar o valor total do lote, uma vez que este é consideravelmente superior ao valor praticado no loteamento Delta Park, localizado na mesma zona de expansão a poucos metros de distância do loteamento Cidade Jardim, do lado oposto à rodovia BR 230.

Ainda sobre as estratégias de divulgação dos terrenos no loteamento Cidade Jardim, uma das estratégias é comercializar terrenos que constituem junção de vários lotes para formar uma quadra dentro do projeto. Este terreno de dimensões enormes é comercializado a valor superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), conforme informado em entrevista pelo srº Rômulo, sócio da empresa Buriti Empreendimento S/A.

Sobre esta estratégia onde o loteador realiza o remembramento dos terrenos para vendê-los como se fossem um único lote a um preço mais elevado é conhecida como "aglutinação de

terrenos" ou "assemblage" (termo em inglês). Essa prática é comum no mercado imobiliário e tem como objetivo aumentar o valor da propriedade combinada, muitas vezes tornando-a mais atraente para desenvolvedores que buscam terrenos maiores para projetos de construção mais significativos. No caso do Loteamento Cidade Jardim, uma das formas de divulgação do referido terreno tem sido a disponibilização do mesmo para realização de shows musicais de artistas reconhecidos no cenário nacional.

Outra estratégia também utilizada para venda dos terrenos consiste em criar plano de vendas estratégicos e específicos para cada perfil de cliente. As construtoras adquirem terrenos com maior desconto enquanto que o cliente que busca realizar aquisição com a finalidade da construção de moradia não tem as mesmas condições. Essa estratégia foi explicada pelo Srº Rômulo, conforme trecho a seguir:

MARCEL: Mas, essas construtoras têm algum tipo de parceria ou vínculo com a Buriti ou não?

ROMULO: Não. Elas compram o terreno da Buriti. Compram o terreno e fazem as casas e a Buriti tem algumas peças de financiamento lá. Para o construtor nós temos um plano diferenciado. A gente chama de plano construtor. Onde ele tem um desconto pra quitação bem mais interessante do que pra um cliente normal. A gente tem o cuidado, a Buriti tem um cuidado, e isso é bom até tu ressaltar aí, de que a gente tem todo o cuidado pra que a finalidade do terreno seja pra esse fim. Às vezes tem um pessoal, que às vezes quer ser espertinho. É muito mais agressivo o desconto. Aí eu vou comprar, vou fazer uma casa pra ser alugada. Não é esse o benefício. Então, quando o cara compra é plano construtor. Aí eu tenho que ir lá, eu tiro foto, ele me traz uma cópia do contrato que ele fez com o cliente (SILVA, 2024, p. 104).

É importante aqui pontuar que o presente trabalho, por não dispor do tempo necessário para o aprofundamento de cada incorporadora ou construtora, não realizará o mapeamento do perfil destas empresas, é apenas pontuado como sendo agentes que participam da produção do espaço construído no loteamento Cidade Jardim. É extremamente importante chamar atenção para o fato de que a estratégia de venda da Buriti Empreendimentos S/A para as empresas incorporadoras constituem principal porta de entrada para financiamento imobiliário junto às instituições bancárias e congêneres, pois coloca no mercado um produto pronto, já elaborado, e com todas as condições legais necessárias para realização do processo de financiamento.

É importante considerar que não há no período analisado solução viável que buscasse atender ao déficit habitacional, principalmente da população cuja faixa de renda e pauperização não os permita a inserção no mercado imobiliário formal. Não foi implementado no período analisado nenhum programa habitacional voltado para construção de habitação de interesse

social, tal fato pode ser observado na resposta dada pelo Srº Rômulo (sócio da empresa Buriti) quando indagado sobre a existência de casas construídas no empreendimento pelo Programa Minha Casa Minha Vida, conforme trecho da entrevista que segue.

MARCEL: Existe o Minha Casa Minha Vida dentro do Cidade Jardim?

ROMULO: Hoje, Cidade Jardim não tem o Minha Casa Minha Vida. Nós temos, nós trabalhamos com algumas construtoras que são construtoras particulares mesmo, eles compram terreno conosco fazem as casas e vendem lá, aí depende muito do projeto, da linha de financiamento que o cliente se enquadra, tem Casa verde e amarela, tem outras coisas lá que depende do financiamento do cliente, né? Do perfil do cliente (SILVA, 2024, p. 104).

O que fica latente no processo de produção imobiliária do Loteamento Cidade Jardim é que há sempre um retorno às alternativas de financiamento e condições ditadas pelo mercado imobiliário, independentemente da forma de produção do espaço construído, nenhuma delas se constitui fora do circuito imobiliário da produção capitalista. Restando, portanto, a população de menor renda ou poder aquisitivo se inserir em uma das formas de financiamento disponíveis.

Cabe ressaltar que mesmo as linhas de financiamento as quais atribuem a mesma faixa do Programa Minha Casa Minha Vida apresenta-se como opção extremamente cara, já que a linha de financiamento que equipara-se a faixa 3 do Programa Minha Casa Minha Vida está sendo comercializada a um valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) a unidade habitacional com perfil de corte de renda atribuído às famílias cuja renda total seja de até R\$ 8.000,00 (oito mil reais). Claramente uma estratégia de utilizar o discurso do perfil de renda do PMCMV para criar atrativos à comercialização das unidades produzidas.

É importante analisar que as estratégias de comercialização dos terrenos no loteamento Cidade Jardim incentivaram a aquisição por vários segmentos de classe social. No entanto, é importante ressaltar que se observa (cabe um estudo mais aprofundado sobre essa questão) um processo de endividamento por parte de uma fração da população do loteamento que, dadas as condições contratadas, tais como reajuste anual pelo IGPM e outras formas de ajustes que podem ser aplicadas a depender da quantidade de meses em que foi parcelado o terreno, apresenta dificuldades para pagar os valores dos lotes a médio e longo prazo. Dentre as várias reclamações, o preço das parcelas figura como uma das principais.

Portanto, o que se pode depreender da análise realizada aqui acerca das estratégias utilizadas pela empresa para comercialização de lotes é que, mesmo com tantas contradições e

problemas, elas foram eficazes. Isso se considerarmos por exemplo o contexto de sua implantação, o caráter fragmentado do tecido urbano ao qual se liga o loteamento Cidade Jardim ao contexto urbano da Cidade de Marabá e os problemas históricos vivenciados até hoje pelos moradores do loteamento, como por exemplo a distância do núcleo consolidado Nova Marabá, o acesso dificultado por entraves históricos, como os quartéis do exército que tornam lento o acesso ao Loteamento e demais empreendimentos desta zona, o fato de ter uma única via de acesso, que é a rodovia BR-230, o que facilmente se constitui em um caos qualquer problema ocorrido ao longo desta rodovia no acesso a esta zona de expansão.

Por fim, mesmo diante de tantos problemas, o Loteamento Urbano Cidade Jardim hoje representa 68% da população da zona leste de expansão situada às margens da BR-230. Se por um lado há possibilidades de não terem sido atendidas as expectativas imediatas do loteador em relação ao empreendimento, por outro não há como aferir fracasso, principalmente se pensarmos que boa parte da infraestrutura do loteamento está sendo agora implementada, momento em que, segundo observados nos dados desta pesquisa já não há tanta disponibilidade de lotes para serem comercializados nas etapas inicialmente implementadas.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os resultados da pesquisa indicam que a produção imobiliária no loteamento urbano Cidade Jardim em Marabá/PA reflete a lógica do mercado capitalista, onde a lucratividade é priorizada em detrimento da resolução do déficit habitacional ou do planejamento urbano adequado.

Existe uma característica da produção de loteamentos urbanos que é universal, o caráter predatório da implantação desta forma urbana, a qual avança sobre grandes áreas de terras, sejam elas conectadas ou não aos núcleos urbanos consolidados, o que acaba diminuindo as possibilidades de acesso à terra urbanizada por parte de parcela da população que não possui

condições financeira de adquirir lotes neste tipo de produção imobiliária (a produção capitalista).

É importante ainda pontuar que as cidades na Amazônia tendem a sofrer de forma mais intensa o processo de expansão via loteamentos urbanos contemporaneamente, primeiro pela disponibilidade de terras para o crescimento urbano horizontal nessas cidades, segundo pelo fato de que o fenômeno da ocupação da fronteira nas décadas de 70 e 80 e a atuação do Estado no sentido de regularizar essas terras posteriormente permitiu e/ou financiou o surgimento de imensos banco de terras nestas cidades, as quais encontram-se concentradas nas mãos de um número reduzido de famílias que instituíram o monopólio da propriedade da terra urbana ou do poder de transformação de terra rural em urbana, dada a influência que exercem sobre as gestões públicas municipais.

6. REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 20 dez. 1979. p. 16541.

CARDOSO, Ana Cláudia Duarte; LIMA, José Júlio Ferreira. **A influência do governo federal sobre cidades na Amazônia: os casos de Marabá e Medicilândia.** Revista Brasileira de Urbanismo, Belém, v. 10, n. 2, p. 123-145, 2021.

COMISSÃO PASTORAL DA TERRA. Inoperância do ITERPA provoca despejo de 80 famílias do antigo castanhal Landi, no Pará. Disponível em: <https://www.cptnacional.org.br>. Acesso em: 15 jun. 2024.

CORRÊA, R. L. C. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (orgs.). **A produção do espaço urbano.** São Paulo: Contexto, 2011.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano.** São Paulo: Ática, 2000.

MONTEIRO, Maurílio de Abreu (Org.). **Amazônia: a região de Carajás.** Belém: NAEA, 2023.

REYDON, Bastiaan Philip. **Mercado de terras e determinantes de seus preços no Brasil: um estudo de casos**. 1992. Tese (Doutorado em Economia). Programa de Pós-graduação em Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 1992.

SILVA, O. T. As práticas espaciais dos promotores imobiliários e os padrões de produção imobiliária em Macaé-RJ. **GeoUECE** (online), v. 10, n. 18, p. 19-41, 2021.

SILVA, Marcel Affonso. **A produção imobiliária de mercado na cidade de Marabá-PA: o caso do bairro planejado Cidade Jardim**. 2023. Dissertação (Mestrado em Dinâmicas Territoriais e Sociedade na Amazônia). Programa de Pós-graduação em Dinâmicas Territoriais e Sociedade na Amazônia, Universidade Federal do Sul e Sudeste do Pará, Marabá, 2023.