



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO PARÁ  
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS E EDUCAÇÃO  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

**ANDERSON DE SOUSA CARVALHO**

**PRODUÇÃO DE MORADIAS E DE (IN)JUSTIÇAS  
ESPACIAIS POR INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS  
EM CASTANHAL-PA**



**Belém-Pará  
2023**

ANDERSON DE SOUSA CARVALHO

**PRODUÇÃO DE MORADIAS E DE (IN)JUSTIÇAS  
ESPACIAIS POR INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS EM  
CASTANHAL-PA**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Geografia, Centro de Ciências Sociais e Educação, da Universidade do Estado do Pará, para a obtenção do Título de mestre em Geografia.

**Linha de Pesquisa:** análises socioespaciais e territoriais das cidades na Amazônia.

Orientador: Prof. Dr. Willame de Oliveira Ribeiro.

Belém-Pará  
2023

ANDERSON DE SOUSA CARVALHO

**PRODUÇÃO DE MORADIAS E DE (IN)JUSTIÇAS  
ESPACIAIS POR INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS EM  
CASTANHAL-PA**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Geografia, Centro de Ciências Sociais e Educação, da Universidade do Estado do Pará, para a obtenção do Título de mestre em Geografia.

**Banca Examinadora:**

---

Prof. Dr. Willame de Oliveira Ribeiro  
(Orientador)

---

Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo  
(Examinador Externo)

---

Prof. Dr. Mauro Emílio Costa Silva  
(Examinador Interno)

Belém-PA  
2023

**Dados Internacionais de Catalogação-na-publicação (CIP)**  
**Biblioteca do CCSE/UEPA, Belém - PA**

---

Carvalho, Anderson de Sousa

Produção de moradias e de (in) justiças espaciais por incorporadoras imobiliárias em Castanhal-PA / Anderson de Sousa Carvalho; orientador Willame de Oliveira Ribeiro. – Belém, 2023.

Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade do Estado do Pará. Programa de Pós-graduação em Geografia. Belém. 2023.

1. Castanhal-PA – Urbanização. 2. Castanhal-PA-habitação popular. 3. Produção do espaço urbano. I. Ribeiro, Willame de Oliveira. II. Título.

CDD. 23º ed. 307.7

---

Regina Coeli A. Ribeiro – CRB-2/739

“É preciso tentar não sucumbir  
Sob o peso de nossas angústias  
E continuar a lutar”  
**(Harry Potter e o enigma do  
príncipe)**

Dedico este trabalho à minha  
família e amigos. Sem eles eu  
nada seria.

## AGRADECIMENTOS

Nestes singelos parágrafos buscarei agradecer às pessoas que foram importantes no trajeto realizado durante o mestrado, a elas sou imensamente grato. Creio que todos os passos dados até aqui, de alguma forma, foram dados também por elas.

Primeiramente quero agradecer à minha família, em especial às minhas mães, Maria Andrelina e Luciléia, por terem me proporcionado estruturas que desde muito cedo me possibilitaram as condições mínimas para lutar. Aos meus irmãos, Robson e Larissa, bem como à minha prima e tia, Letícia e Luciana. É em vocês que encontro forças para continuar, independentemente dos obstáculos que se apresentem no caminho. Todos vocês são a minha casa.

Gostaria de agradecer também a família do meu namorado, seu Raimundo, dona Edilene e dona Edina. Que vem me acolhendo desde o processo inicial de escrita desta dissertação. Gostaria de agradecer também a uma pessoa com uma alma especial, que já não se encontra neste plano, mas tem presença contínua em nossos corações, dona Adalgisa. Obrigado pelo carinho dado a mim nestes anos, a senhora é um exemplo de doçura.

Sou imensamente grato também aos meus amigos. À Paula por sempre estar disponível nos momentos mais delicados. À Jéssica por ser uma das pessoas mais solícitas que já tive o prazer de conhecer, pelos momentos de companheirismo (em especial na enorme ajuda dada nesta dissertação) e alegria que sua simples presença proporciona. Essas são amizades que quero levar para toda a vida. Agradeço também ao meu namorado, Jhon Cleber, por estes anos sempre ao meu lado em todos os maus e bons momentos, obrigado por sempre me projetar para frente.

Gostaria de agradecer a instituição de ensino Universidade do Estado do Pará que desde a graduação e agora com a conclusão do mestrado vem formando o pesquisador que existe em mim. Em especial, aos professores Antônio Brasil, Fabiano Bringel, Willame Ribeiro e a toda equipe que constitui o Programa de Pós-Graduação em Geografia – PPGG UEPA. A este espaço também reservo gratidão ao Grupo de Pesquisa Geografia do Pará Urbano – GeoPUrb e seus integrantes, as discussões e projetos realizados foram importantes.

Sou grato também aos professores que formam a minha banca de defesa, Professor Everaldo Melazzo que levantou pontos importantíssimos durante a qualificação. Ao professor Mauro Emílio, que tive a grande oportunidade de conhecer desde a graduação e foi também peça importante para o desenvolvimento da pesquisa.

Gostaria de deixar registrado os meus agradecimentos a Fundação Amazônia de Amparo a Estudos e Pesquisa – FAPESPA, a bolsa ofertada pelo órgão foi essencial para o desenvolvimento deste trabalho.

E por último e não menos importante, quero agradecer profundamente ao meu orientador, Professor Willame Ribeiro, por estar desde a graduação direcionando meus passos na pesquisa e sempre acreditar em meu potencial.

## RESUMO

A produção habitacional é um dos temas que mais possuem rebatimentos em termos de processos socioespaciais, ainda mais quando é o Estado que gera incentivos para essa produção. A partir de processos diferentes e levando em consideração os diversos contextos urbanos brasileiros, esta produção é capaz de gerar efeitos a curto, médio e a longo prazo. Diante desse quadro, a presente pesquisa tem como meta examinar a recente produção habitacional executada nos últimos 14 anos em Castanhal-PA por meio da produção fracionada do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida, verificando seus resultados em termos de (in)justiça espacial. O trabalho foi realizado obedecendo os seguintes procedimentos metodológicos: 1) delineamento do objeto de estudo a partir da problemática observada; 2) levantamento bibliográfico sobre os temas relacionados; 3) pesquisa documental sobre os dados pertinentes à análise; 4) pesquisa de campo de caráter exploratório para o reconhecimento da área estudada; 5) pesquisa de campo para a realização de entrevistas e obtenção de outros dados conexos. Com os resultados obtidos a partir da aplicação dos procedimentos metodológicos foi possível chegar a alguns pontos sobre os aspectos da recente produção habitacional por meio dos empreendimentos fracionados no município: 1) A produção habitacional por meio deste modelo é um passo para a formação de mais justiça espacial, na medida em que esta é direcionada a famílias que de modo coletivo conseguem arcar com os valores do financiamento habitacional através do programa em questão; 2) A recente estruturação habitacional se aproveita de uma dinâmica de antigos loteamentos mal sucedida na cidade, utilizando assim áreas com melhores características, e por consequência inserindo estas famílias em locais mais articulados com o contexto urbano; 3) Esta produção está começando a adentrar áreas próximas a conjuntos habitacionais do segmento faixa 1, o que acelera o processo de ocupação destes espaços por residências de mercado, contribuindo na sequência de instalação de mais serviços básicos. Estes pontos se constituindo como passos importantes para a produção de mais justiça espacial. Entretanto, um quarto ponto coloca certa dualidade neste processo, dado que, por mais que as facilidades geradas pela política possam ajudar as famílias enquadradas a adquirirem suas habitações, o aspecto mercadológico ainda é o imperativo, ou seja, essa produção de casas mais articuladas no contexto urbano ainda é para aqueles que podem pagar. Diante destes contextos, a análise dessa recente produção imobiliária se apresenta como instrumento significativo para a compreensão de seus vários rebatimentos diante da expansão urbana da referida cidade.

**PALAVRAS-CHAVE:** Castanhal-PA; Produção do espaço urbano; Dinâmicas Imobiliárias; Justiça espacial.

## ABSTRACT

Housing production is one of the themes that have the most impact in terms of socio-spatial processes, even more so when it is the State that generates incentives for this production. Based on different processes and taking into account the different Brazilian urban contexts, this production is capable of generating effects in the short, medium and long term. Given this situation, the present research aims to examine the recent housing production carried out in the last 14 years in Castanhal-PA through the fractional production of the Minha Casa Minha Vida Housing Program, verifying its results in terms of spatial (in)justice. The work was carried out according to the following methodological procedures: 1) design of the object of study based on the observed problem; 2) bibliographic survey on related topics; 3) documentary research on data relevant to the analysis; 4) exploratory field research for the recognition of the studied area; 5) field research to carry out interviews and obtain other related data. With the results obtained from the application of the methodological procedures, it was possible to arrive at some points about the aspects of recent housing production through fractional developments in the municipality: 1) Housing production through this model is a step towards the formation of more justice spatial, insofar as it is aimed at families who collectively manage to afford housing finance through the program in question; 2) The recent housing structure takes advantage of a dynamic of old unsuccessful subdivisions in the city, thus using areas with better characteristics, and consequently inserting these families in places more articulated with the urban context; 3) This production is starting to penetrate areas close to housing developments in the 1st segment, which accelerates the process of occupation of these spaces by market residences, contributing to the installation of more basic services. These points constitute important steps towards the production of more spatial justice. However, a fourth point puts a certain duality in this process, given that, as much as the facilities generated by the policy can help the families framed to acquire their homes, the marketing aspect is still imperative, that is, this production of more articulated houses in the urban context is still for those who can afford it. Given these contexts, the analysis of this recent real estate production is presented as a significant instrument for understanding its various repercussions in the face of the urban expansion of the aforementioned city.

**KEYWORDS:** Castanhal-PA; Production of urban space; Real Estate Dynamics; Spatial justice.

## RESUMEN

La producción de vivienda es uno de los temas que más impacto tiene en términos de procesos socioespaciales, más aún cuando es el Estado el que genera los incentivos para esta producción. A partir de diferentes procesos y teniendo en cuenta los diferentes contextos urbanos brasileños, esta producción es capaz de generar efectos a corto, mediano y largo plazo. Ante esta situación, la presente investigación tiene como objetivo examinar la producción habitacional reciente realizada en los últimos 14 años en Castanhal-PA a través de la producción fraccionada del Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida, verificando sus resultados en términos de (in)justicia espacial. El trabajo se realizó de acuerdo a los siguientes procedimientos metodológicos: 1) diseño del objeto de estudio a partir del problema observado; 2) levantamiento bibliográfico sobre temas relacionados; 3) investigación documental sobre datos relevantes para el análisis; 4) investigación de campo exploratoria para el reconocimiento del área de estudio; 5) investigación de campo para realizar entrevistas y obtener otros datos relacionados. Con los resultados obtenidos de la aplicación de los procedimientos metodológicos, fue posible arribar a algunos puntos sobre los aspectos de la producción de vivienda reciente a través de fraccionamientos en el municipio: 1) La producción de vivienda a través de este modelo es un paso hacia la formación de más justicia espacial, en la medida en que se dirija a familias que colectivamente logran acceder al financiamiento de la vivienda a través del programa en cuestión; 2) La estructura habitacional reciente aprovecha una dinámica de antiguos fraccionamientos fallidos en la ciudad, aprovechando así áreas con mejores características, y consecuentemente insertando a estas familias en lugares más articulados con el contexto urbano; 3) Esta producción está comenzando a penetrar áreas cercanas a los desarrollos habitacionales del 1er segmento, lo que acelera el proceso de ocupación de estos espacios por parte de las residencias de mercado, contribuyendo a la instalación de más servicios básicos. Estos puntos constituyen pasos importantes hacia la producción de más justicia espacial. Sin embargo, un cuarto punto pone cierta dualidad en este proceso, dado que, si bien las facilidades que genera la política pueden ayudar a las familias enmarcadas a adquirir sus viviendas, sigue siendo imperativo el aspecto de la comercialización, es decir, esta producción de bienes más articulados. casas en el contexto urbano sigue siendo para aquellos que pueden permitírselo. Ante estos contextos, el análisis de esta producción inmobiliaria reciente se presenta como un instrumento significativo para comprender sus diversas repercusiones frente a la expansión urbana de la citada ciudad.

**PALABRAS-CLAVE:** Castanhal-PA; Producción de espacio urbano; Dinámica Inmobiliaria; Justicia espacial.

**LISTAS**  
**LISTA DE FIGURAS**

Figura 1: Região Geográfica Intermediária de Castanhal-PA. 2023. ....	33
Figura 2: Castanhal. Avenida Barão do Rio Branco. 2022. ....	45
Figura 3: Castanhal. Avenida Presidente Vargas. 2022. ....	46
Figura 4: Castanhal. Características dos empreendimentos PMCMV-Faixa 1. 2022. ....	50
Figura 5: Castanhal. Características dos empreendimentos PMCMV-Faixa 3; 2 e Fracionado. 2022. ....	51
Figura 6: Castanhal. Bairros planejados e loteamentos. 2022. ....	53
Figura 7: Castanhal. Condomínios horizontais. 2022. ....	54
Figura 8: Castanhal. “Mini condomínios”. 2022. ....	54
Figura 9: Setor Sudeste de Castanhal. 2023. ....	94
Figura 10: Setor Nordeste de Castanhal. 2023. ....	97
Figura 11: Setor Noroeste de Castanhal. 2023. ....	100
Figura 12: Castanhal. Espacialização dos assentamentos habitacionais recentes. 2023. ....	111
Figura 13: Castanhal. Habitações PMCMV-Fracionadas construídas e em processo de construção no bairro Imperador. 2023. ....	112
Figura 14: Castanhal. Habitações PMCMV-Faixa 1 e Fracionada. 2023. ....	115
Figura 15: Castanhal. Terrenos Vazios ou subutilizados. 2018. ....	122
Figura 16: Placas sinalizando Financiamento pelo Programa MCMV/CVA. 2023. ....	124
Figura 17: Castanhal. Habitações fracionadas e Faixa 1 lado a lado. 2023. ..	125
Figura 18: Castanhal. Distintos modelos de habitações PMCMV-Fracionadas. 2023. ....	127

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Projetos do Programa institucional de Bolsas de Iniciação Científica. ....	23
Quadro 2: Principais obras consultadas. 2022. ....	26
Quadro 3: Documentos e dados utilizados sobre o espaço urbano de Castanhal-PA. ....	27
Quadro 4: Castanhal. Evolução do contingente populacional. 1980 a 2010. ..	41
Quadro 5: Castanhal. Composição do PIB. 2017. ....	42
Quadro 6: Castanhal. Principais serviços encontrados na cidade. 2022. ....	42
Quadro 7: Castanhal. Empreendimentos PMCMV-Faixa 1. 2022. ....	49
Quadro 8: Castanhal. Empreendimentos faixa 2 e 3. 2022. ....	51
Quadro 9: Ações realizadas pelos promotores imobiliários conforme Corrêa (1995). ....	64
Quadro 10: Novas faixas de renda do Programa Minha Casa Minha Vida. 2023. ....	81
Quadro 11: Castanhal. Empresas que realizam a incorporação imobiliária. 2023. ....	103
Quadro 12: Empresas responsáveis pela produção dos empreendimentos por Faixas do Programa Minha Casa Minha Vida em Castanhal. 2023. ....	105
Quadro 13. Castanhal. Rendas das famílias do PMCMV-Faixa. 2022. ....	117
Quadro 14: Castanhal. Rendas das famílias do PMCMV-Fracionado. 2022. .	118
Quadro 15: Grau de acesso a serviços básicos entre os moradores do Fracionado e Faixa 1. 2022. ....	120

## **LISTAS DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

PMCMV	-	Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida
PCVA	-	Programa Casa Verde e Amarela
IBGE	-	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
GEOPURB	-	Grupo de Pesquisa Geografia do Pará Urbano
FUNCAST	-	Fundação Cultural de Castanhal
SEHAB	-	Secretaria Municipal de Habitação de Castanhal
EFB	-	Estrada de Ferro Bragantina
SPVEA	-	Superintendência do Plano de Valorização Econômica da Amazônia
SUDAM	-	Superintendência do Desenvolvimento na Amazônia
PIB	-	Produto Interno Bruto
IAPS	-	Institutos de Aposentadoria e Pensões
FCP	-	Fundação da Casa Popular
BNH	-	Banco Nacional da Habitação
FGTS	-	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
SBPE	-	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SFH	-	Sistema Financeiro Habitacional
SNH	-	Sistema Nacional de Habitação
OGU	-	Orçamento Geral da União
PNHU	-	Programa Nacional de Habitação Urbana
PNHR	-	Programa Nacional de Habitação Rural
FAR	-	Fundo de Arrendamento Residencial
CEF	-	Caixa Econômica Federal
FDS	-	Fundo de desenvolvimento social
CNAE	-	Cadastro Nacional de Atividades Econômicas

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO.</b> .....	16
<b>1. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS.</b> .....	21
1.1. TIPO E CARACTERIZAÇÃO DA PESQUISA. ....	21
1.2. LÓCUS, OBJETO E SUJEITOS DA PESQUISA. ....	23
1.3. ETAPAS DA PESQUISA E FORMAS DE ANÁLISE DOS DADOS. ....	25
<b>2. CASTANHAL: PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E ATUAÇÃO DOS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS.</b> .....	32
2.1. DO POVOADO “CAMPOS DE CASTANHAL” A CIDADE DE CASTANHAL. ....	34
2.1.1. Primeiro período: Colonização anterior a Estrada de Ferro de Bragança, o núcleo “Campos de Castanha”. ....	35
2.1.2. Segundo período: A colonização durante as atividades da Estrada de Ferro de Bragança. ....	37
2.1.3. Terceiro período: Instalação rodoviária e novas dinâmicas socioespaciais. ....	39
2.2. O ESPAÇO URBANO DE CASTANHAL. ....	40
2.2.1. Habitações de interesse social (PMCMV/PCVA FAIXA 1). ....	48
2.2.2. Promotores imobiliários e o Estado (PMCMV/PCVA Faixas 2; 3 e fracionado). ....	50
2.2.3. Promotores imobiliários e as habitações de mercado. ....	52
<b>3. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E (IN)JUSTIÇA ESPACIAL: FUNDAMENTOS TEÓRICOS.</b> .....	56
3.1. PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO, INCORPORADORES IMOBILIÁRIOS E MORADIAS. ....	56
3.2. MERCADO IMOBILIÁRIO E POLÍTICAS DE HABITAÇÃO NO BRASIL. ....	71
3.3. MORADIA E (IN)JUSTIÇA ESPACIAL NAS CIDADES. ....	83
<b>4. PRODUÇÃO DOS ESPAÇOS DE MORADIA POR INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS EM CASTANHAL E JUSTIÇA ESPACIAL.</b> .....	92
4.1. SETORES DE EXPANSÃO DE CASTANHAL: CARACTERÍSTICAS E PRINCIPAIS AGENTES DE ESTRUTURAÇÃO. ....	92
4.2. INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS EM CASTANHAL E A POLÍTICA HABITACIONAL RECENTE. ....	102
4.3. PRODUÇÃO DE MORADIAS E JUSTIÇA ESPACIAL EM CASTANHAL: MORADIAS PARA UNS, HABITAÇÃO PARA OUTROS. ....	114

<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS. ....</b>	<b>135</b>
<b>REFERÊNCIAS. ....</b>	<b>142</b>
<b>APÊNDICES. ....</b>	<b>148</b>

## INTRODUÇÃO

As análises que trabalham a justiça espacial possuem um amplo raio de alcance, em virtude de que este tema perpassa por várias áreas da vida social. A produção habitacional é um dos assuntos em que este tema ganha aplicabilidade. É com este enfoque que a pesquisa proposta busca trabalhá-lo. No Brasil, este tema ganha notoriedade quando se analisam as ações das políticas habitacionais, principalmente as que nasceram com o intuito de diminuir um déficit habitacional historicamente elevado e cronicamente perpetuado. Estas políticas surgem de tempos em tempos, ora como objeto de manobras políticas, ora como “tábua de salvação” em períodos economicamente conturbados.

Mediante as várias problemáticas econômicas e sociais, nasce uma das principais políticas habitacionais que seria posta em funcionamento no país. Esta política, intitulada “Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida – PMCMV”, possuiu os seguintes objetivos: 1) dinamizar a economia por meio dos efeitos multiplicadores do mercado imobiliário; e 2) diminuir o déficit habitacional concentrado em diferentes faixas de renda. Vários são os frutos decorrentes das ações desta política, em virtude de que desde 2009 a produção de habitações divididas entre conjuntos habitacionais, condomínios e casas isoladas (modalidade fracionado) passa a compor o mosaico estrutural das cidades brasileiras.

Por advento dos fartos recursos destinados às ações do programa, várias empresas do ramo imobiliário de pequeno, médio e grande porte surgiram, algumas destas criando subsidiárias para abarcar o mercado que surgiu através desta política. Após cerca de onze anos de funcionamento do programa, erros e acertos fizeram parte de sua trajetória. Como esperado, por advento de mudanças de governos, no ano de 2020 o PMCMV passa por algumas reformulações tornando-se o “Programa Casa Verde e Amarela – PCVA”, algo que foi novamente mudado por intermédio de uma nova troca de governos. Hoje com a posse do governo Petista, a política habitacional supracitada retornou ao seu nome de origem, passando por alterações.

A partir da justiça espacial, esta política ganha uma série de pontos cruciais para a sua compreensão no processo de diferenciação das cidades. Por ser uma política segmentada, suas ações estão divididas em nichos de atuação, cada um possuindo características próprias e que impactam de forma variada as dinâmicas dos cidadãos. De um lado, algumas das ações do programa corroboraram para a

diminuição de grandes vazios urbanos, uma vez que estes espaços puderam ser utilizados pelos agentes que fazem parte desta conformação. Sob outra perspectiva, as características desta política habitacional, fortemente ligada a aspectos econômicos, geraram espaços repletos de traços que por sua vez, alguns deles, substanciam desigualdades levando a negação do que seja a justiça espacial.

*Lócus* da presente análise, Castanhal, apresenta grande presença da ação destas políticas, uma vez que existem cerca de 17 empreendimentos que constituem seu espaço urbano. Castanhal possui expressivas características que as colocam como uma das cidades mais importantes do Estado do Pará, nesta perspectiva, apresentando relevante centralidade na região, por possuir variada oferta de serviços e comércios, dentre outros fatores. De acordo com IBGE (2017), a cidade dispõe de 14 municípios em sua região geográfica imediata, sendo: Castanhal; Curuçá; Igarapé-Açu; Inhangapi; Irituia; Magalhães Barata; Maracanã; Marapanim; São Domingos do Capim; São Francisco do Pará; São João da Ponta; Santa Maria do Pará; São Miguel do Guamá; Terra Alta.

A cidade figura como o quinto município mais populoso do Estado, apresentando segundo o último censo do IBGE no ano de 2010, 173.149 habitantes e uma população estimada em 205.667 para o ano de 2021, ficando atrás apenas da capital Belém com 1.393.399 habitantes, Ananindeua com 471.980 habitantes, Santarém com 294.580 habitantes e Marabá possuindo 233.669 habitantes (IBGE, 2010). Com base em Santos (2019), mediante a observação do processo de crescimento populacional da cidade supracitada, é possível analisar que na última década Castanhal expandiu-se de forma dinâmica, e com essa expansão, bem como pela consistente estrutura de comércio e serviços, tornou-se um espaço de atração para a atuação do capital imobiliário, que atua em distintos espaços da cidade e com diferentes formas de produzir empreendimentos imobiliários.

Esses novos espaços de assentamento habitacional produzidos pelos Promotores imobiliários localizam-se comumente, nos principais eixos de expansão do município, que seguem os eixos trilhados por importantes rodovias que o cortam, respectivamente: Setor Sudeste, perpendicular a BR-316; Setor Nordeste, em direção a PA-320 e; Setor Noroeste da BR-316. Este processo de ampliação urbana, iniciado a partir de suas bordas, resultou na criação de distintos espaços de assentamento, os quais possuem características diferenciadas, baseadas na

atuação de variados agentes de estruturação e modificação do espaço urbano e em localidades específicas da cidade.

A promoção imobiliária é uma das várias dinâmicas que participam do processo de expansão urbana da cidade supracitada, nos últimos anos, é observável que a cidade possui um extenso e diverso canteiro de obras em vários de seus setores, onde projetos de condomínios (verticais e horizontais), bairros planejados, loteamentos privados dentre outros, estão sendo executados e participam desta conformação.

Diante deste contexto, a presente pesquisa possui como objeto de análise a recente produção habitacional a partir do PMCMV-Fracionado por incorporadoras imobiliárias em diferentes porções da cidade supracitada. Objetivando reconhecer quais as implicações desta produção na expansão do espaço urbano e como estas se relacionam com a justiça espacial. Dado que, como já citado, nos últimos anos Castanhal vem passando por uma expressiva atividade de estruturação de novos espaços de habitação, construídos para abarcar diferentes estratos sociais e possuindo diversas formas de integração com o restante do espaço urbano da cidade. Nessa perspectiva, define-se enquanto sujeito principal da análise as incorporadoras imobiliárias que atuam na cidade e como sujeitos secundários os moradores que residem nestes novos assentamentos habitacionais e os gestores públicos de Castanhal em especial aos que correspondem às secretarias de habitação e planejamento urbano.

Com base neste contexto, a problemática desta pesquisa encontra-se apoiada nos seguintes questionamentos: 1) Quais os nexos entre a (re)produção de imobiliárias locais em Castanhal e as recentes políticas públicas de habitação?; 2) de que modo a produção de moradias por estas imobiliárias implica no processo de expansão urbana e quais são os rebatimentos para a justiça espacial?

Diante destes questionamentos, alguns pontos funcionam como base e dão justificativa para a realização da pesquisa:

Os estudos referentes aos distintos modos de produzir habitações a partir da lógica dos promotores imobiliários demonstram-se como uma temática ampla de análise, em razão destas produções possuírem diferentes dinâmicas que impactam de variadas formas o espaço urbano, logo, estas ações demonstram-se como importantes pontos a serem analisados. Com a produção habitacional por meio de políticas públicas sendo os promotores imobiliários privados executores desta ação,

novos vetores no modo de produzir este tipo de mercadoria passam a figurar, pois a partir da entrada dos fartos investimentos do Estado essa relação passa por massivas e talvez complexas mudanças quantitativas e qualitativas.

Levando em consideração a alta complexidade da urbano-diversidade das cidades da Amazônia, esta temática ganha novos e necessários graus de análise, dado que Castanhal enquanto uma das cidades que compõem a referida urbano-diversidade, a ação dos promotores imobiliários, mais especificamente os incorporadores no processo de expansão de assentamentos habitacionais demonstra-se nos últimos anos de forma dinâmica e necessita ser analisada a partir de uma perspectiva geográfica;

A cidade enquanto espaço fragmentado, porém articulado, segundo Corrêa (1995), é espaço de variados processos socioespaciais. A justiça espacial por sua vez, é um destes processos que pode ter rebatimentos nas articulações próprias do espaço urbano, facilitando-as ou dificultando. Nesse contexto, as diversas formas de produzir habitações executadas pelos Promotores imobiliários inserem novos mosaicos espaciais ao espaço urbano, e a partir da análise de seus graus de articulação juntamente com outras características estruturais e de oferta serviços podem engendrar espaços que possuem a desigualdade como fator gerador de injustiças espaciais, que põem em cheque a premissa de relações e articulações.

As problemáticas levantadas até aqui, se encontram condensadas em algumas inquietações, estas, podem ser compreendidas de forma sintética por meio dos objetivos almejados com a realização da pesquisa. Respectivamente:

#### **Geral:**

- Compreender a lógica da produção de espaços de moradia a partir da atuação de Incorporadoras imobiliárias da cidade de Castanhal, no estado do Pará, em sua articulação com as recentes políticas públicas nacionais de habitação.

#### **Específicos:**

- Identificar as principais características das Incorporadoras imobiliárias de Castanhal e seus segmentos de atuação;
- Analisar a relação da (re)produção dessas Incorporadoras imobiliárias com as políticas nacionais de habitação;

- Entender as implicações para a cidade de Castanhal da produção de moradias pelas Incorporadoras imobiliárias em termos de (in)justiça espacial.

Dado este contexto, esta pesquisa de dissertação encontra-se estruturada em 4 capítulos. O capítulo 1 possui como finalidade explicar a respeito dos procedimentos metodológicos utilizados na estruturação da pesquisa, pontuando as principais etapas executadas e forma de análise dos dados obtidos. No capítulo 2 é realizada a apresentação do lócus da pesquisa, a cidade de Castanhal-PA, abordando as principais características e outros dados considerados necessários para contextualização. O capítulo 3 é realizada uma discussão a respeito dos principais conceitos e temas referentes à análise, tais como espaço urbano; agentes socioespaciais de estruturação; dinâmica imobiliária e justiça espacial. Por fim, o capítulo 4 busca apresentar os resultados obtidos mediante a realização da análise dos dados elaborados, bem como outros elementos importantes para o desfecho do trabalho.

## 1. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

O planejamento e a realização de uma pesquisa com desdobramentos científicos requerem vários passos, o primeiro deles começa pela existência de uma problemática conhecida, mas que precisa ser desvendada. A partir deste momento, é necessário seguir para a etapa de procedimentos que juntos, esquematicamente, darão bases para o conhecimento dos processos que constituem determinada problemática. Neste caso, os procedimentos envolvem um estudo arquitetado, pautado em um método de abordagem, para que assim seja possível chegar a resultados confiáveis. Nesta perspectiva, este capítulo possui como finalidade explicar os procedimentos metodológicos que fundamentaram os resultados obtidos nesta pesquisa.

### 1.1 TIPO E CARACTERIZAÇÃO DA PESQUISA

A análise assim delimitada se caracteriza como qualitativa quanto a abordagem da problemática, pois se buscou não apenas descrever os dados obtidos por meio dos trabalhos de campo, mas interpretá-los dentro de um contexto social macro, mediante as problemáticas previamente levantadas. Para Bogdan e Biklen (1994), as características das investigações definidas como qualitativas se apoiam em alguns pontos, dentre eles destacam-se: **1)** acontecem em ambientes naturais, onde o pesquisador adentra ao local dos participantes para recolher dados com maiores detalhes; **2)** utilização de variados métodos para recolher os dados (anotações, gravações, vídeos, fotografias, etc.); **3)** dinamicidade no processo de investigação, dado que as informações obtidas podem dar bases para que a investigação possa tomar novos rumos; **4)** se define como sendo altamente interpretativa e descritiva (o pesquisador mergulha nas possíveis interpretações para o fenômeno estudado, esmiuçando os locais e os participantes da pesquisa, dando-lhes vozes, para assim chegar a uma possível conclusão); **5)** o pesquisador qualitativo enxerga os fenômenos sociais de forma holística (considerando todos os fenômenos possíveis).

Para Gil (2008), na pesquisa qualitativa é importante o papel exercido pela interpretação dos dados, sendo uma atividade variada e que não detém de apenas uma forma de ser realizada. Os pesquisadores com abordagens quantitativas recolhem os fatos e analisam a relação entre eles, executam medições com a utilização de técnicas científicas que levam a conclusões quantificadas e muitas das

vezes generalizáveis. De modo diferenciado, os pesquisadores que utilizam abordagens qualitativas, buscam reconhecer os processos a partir das variadas percepções e descrições dos mesmos, procurando compreensões mais abrangentes, em detrimento de uma análise estática. Entretanto, existem momentos em que pesquisadores qualitativos utilizam de recursos e técnicas quantitativas e vice-versa (BELL, 2008). Nesta perspectiva, Minayo (1994) expõem que dados qualitativos e quantitativos não se opõem, muito pelo contrário, formam bases importantes para analisar realidades complexas, em que a utilização de apenas uma forma de análise não seria a mais adequada.

Para que um determinado conhecimento possa ser considerado enquanto científico, é necessário que sejam identificadas as operações mentais e técnicas que possam possibilitar sua verificação, ou seja, determinar o método que tornou possível chegar a esse conhecimento. O método pode ser caracterizado como sendo um caminho para alcançar determinado fim, de forma mais abrangente, o método científico é um conjunto de procedimentos intelectuais e técnicos que auxiliam na obtenção do conhecimento acerca das realidades. Vários intelectuais do passado expressaram interesses em definir um método que pudesse ser universal, em outras palavras, que suportasse ser aplicado em todos os ramos do conhecimento humano. Porém, os filósofos e cientistas atuais defendem a utilização de diferentes métodos, estes, sendo determinados a partir do objeto a ser investigado e pela classe de proposições a se conhecer (PRODANOV; FREITAS, 2013).

Assim, podemos afirmar que a matemática não tem o mesmo método da física e que esta não tem o mesmo método da astronomia. “E, com relação às ciências sociais, podemos mesmo dizer que dispõem de grande variedade de métodos” (PRODANOV; FREITAS, 2013, p.24).

Diante das variedades de métodos existentes, e que podem ser utilizados com base nos resultados que se desejam obter, Gil (2008) destaca os seguintes: métodos dedutivos; indutivo; hipotético dedutivo dialético e fenomenológico. Assim, a adoção de um desses métodos depende muito de alguns fatores que constituem a pesquisa, como: a partir da natureza do objeto; do nível de abrangência da análise; dos recursos materiais em disposição; e essencialmente das inspirações filosóficas do cientista.

Nesse contexto, a presente pesquisa está pautada no método dialético, uma vez que este, “busca interpretar a realidade partindo do pressuposto de que todos os fenômenos apresentam características contraditórias organicamente unidas e indissolúveis” (PRODANOV; FREITAS, 2013, p.34), mediante a uma análise dinâmica, que examina as relações totais e as articulações destas dentro de um contexto social, político, econômico, etc. (PRODANOV; FREITAS, 2013). A dialética defende mudanças qualitativas, se opondo a formas **radicais** de pensamento quantitativo (GIL, 2008).

Assim, de acordo com Marconi e Lakatos (2003), na dialética, a análise não se pauta na condição do objeto estudado enquanto um processo fixo, mas em movimento, uma vez que “nenhuma coisa está “acabada”, encontrando-se sempre em vias de se transformar, desenvolver; o fim de um processo é sempre o começo de outro” (p.101). Para as autoras supracitadas, o método dialético avalia que nenhum fenômeno pode ser apreendido, quando analisado de forma isolada, fora dos fenômenos que o rodeiam, dado que qualquer fenômeno pode ser compreendido quando analisado a partir de sua ligação inseparável com as particularidades que o cercam. Diante dessa perspectiva, os resultados obtidos podem explicar a conjunção de vários processos justapostos e que se complementam.

## 1.2 LÓCUS, OBJETO E SUJEITOS DA PESQUISA

É importante explanar que a pesquisa aqui delimitada é fruto de análises realizadas em momentos antecedentes, sendo executadas por meio de trabalhos conjuntos e individuais a respeito das características e particularidades sobre o espaço urbano de Castanhal-Pa durante a graduação, essas pesquisas sendo realizadas como produtos do Grupo de Pesquisa Geografia do Pará Urbano – GeoPUrb, por meio de projetos de iniciação científica que podem ser compreendidos a partir do Quadro (1).

Quadro 1: Projetos do Programa institucional de Bolsas de Iniciação Científica.

Projeto I (2017 -2018)	
Título	Expansão do espaço urbano e habitação na cidade média de Castanhal/Pará: áreas de ocupação e empreendimentos da Faixa 1 do Programa Minha, Casa Minha VIDA - PMCMV;
Período/instituição Financiadora	Efetivado de outubro de 2017 a setembro de 2018, detendo financiamento da Fundação Amazônica de Amparo a Estudos e Pesquisas

do Estado do Pará – FAPESPA;	
<b>Problemática</b>	
Os empreendimentos do PMCMV, especialmente da Faixa 1, passam a ter grande importância na expansão urbana da cidade de Castanhal. Entretanto, uma soma de fatores associados à implementação do Programa na cidade ainda precisa de maiores explicações, entre eles, a correlação entre esses empreendimentos e o surgimento de novas áreas de ocupação por grupos sociais excluídos que, historicamente, têm sido bastante expressivas em Castanhal. É justamente essa realidade que é aqui apresentada como problemática de pesquisa, materializada nas seguintes indagações: Como se caracterizam os empreendimentos da Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida em Castanhal? Quais e onde se localizam as áreas de ocupação surgidas nos últimos dez anos em Castanhal? Quais as principais características dessas áreas de ocupação e das condições de vida de seus habitantes? Que diferenças e semelhanças existem entre os empreendimentos da Faixa 1 do PMCMV em Castanhal e as áreas de ocupação? Quais as implicações dos empreendimentos da faixa 1 do PMCMV sobre o surgimento de novas áreas de ocupação em Castanhal?	
<b>Projeto II (2018 – 2019)</b>	
Título	Dinâmica imobiliária e expansão do espaço urbano na cidade média de Castanhal/Pará: Programa Minha Casa Minha Vida e loteamentos privados no eixo da PA-320;
Período/instituição Financiadora	Efetivado de agosto de 2018 a julho de 2019, detendo financiamento do Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico – CNPq;
<b>Problemática</b>	
O eixo da PA-320, em Castanhal/PA, antigo trajeto da Estrada de Ferro de Bragança e que liga Castanhal a São Francisco do Pará, Igarapé-Açu e outros municípios do Nordeste Paraense, nos últimos vinte anos tem se destacado pela produção dos loteamentos privados (Jardim Imperador, Jardim das Acácias e Jardim Castanhal) e, nos anos mais recentes, pela atuação do Programa Minha Casa Minha Vida, com a constituição do empreendimento de Faixa 1, Japiim, e também por meio da construção de casas nos loteamentos privados sob o formato denominado de fracionado. Nesse contexto, o objetivo principal da pesquisa é compreender a lógica da expansão contígua do espaço urbano de Castanhal no eixo da PA-320 e as implicações socioespaciais associadas ao Programa Minha Casa Minha Vida e aos loteamentos privados.	
<b>Projeto III (2019 -2020)</b>	
Título	Marginalizados e invisíveis em margens e confins: a produção do espaço urbano de Castanhal e a dinâmica socioespacial das ocupações precárias;
Período/instituição Financiadora	Efetivado de agosto de 2019 a outubro de 2020, também sob financiamento do CNPq;
<b>Problemática</b>	
A expansão dos espaços periféricos em Castanhal ocorre mediante a atuação de uma diversidade de agentes: o Estado, por meio da construção de conjuntos habitacionais na periferia; os promotores imobiliários, através da conversão de área rural em urbana a partir de loteamentos ou mediante a construção de condomínios horizontais fechados, entre outros, e os grupos sociais precariamente incluídos, que por meio da ocupação de terras e do mecanismo da autoconstrução dão origem a ocupações precárias. A problemática central da pesquisa pode ser definida mediante o seguinte questionamento: Como as ocupações precárias inserem-se no quadro da produção do espaço urbano de Castanhal e o que representam em termos do direito à cidade? Buscando nortear e detalhar essa indagação, definiram-se outras quais sejam: Quais ocupações precárias compõem o espaço urbano de Castanhal e quando surgiram? Como se caracterizam em relação aos serviços e à infraestrutura básica? Como os moradores desses espaços veem sua condição na cidade? Qual a relação entre as ocupações e a produção formal das bordas da cidade a partir do mercado imobiliário e das políticas públicas de habitação? Qual o papel desempenhado pelas agrovilas de Castanhal no movimento de dispersão das ocupações precárias recentes?	

Fonte: Elaboração própria (2022).

Nesta perspectiva, a cidade de Castanha-Pa se constitui como lócus da pesquisa, esta sendo elaborada com o intuito de se tomar conhecimento sobre os impactos gerados a partir da política habitacional executada pelo Programa Minha Casa Minha Vida mais especificamente por meio da produção fracionada de habitações, uma vez que esta produção é uma das responsáveis pelas variadas ações de cunho imobiliário que estão participando do processo de expansão urbana da referida cidade nos últimos 14 anos.

Dito isso, o objeto de análise proposto se configura a partir dessa produção imobiliária recente por meio do PMCMV - Fracionado. Neste caso o recorte temporal da pesquisa está delimitado nos anos compreendidos entre 2009 e 2023. Sendo os principais sujeitos da análise os promotores imobiliários, em especial as incorporadoras imobiliárias que atuam na cidade; a Prefeitura Municipal por meio das secretarias que se articulam nessa conformação e; os moradores destes novos espaços de habitação.

### 1.3 ETAPAS DA PESQUISA E FORMAS DE ANÁLISE DOS DADOS

Os procedimentos metodológicos que fundamentaram a pesquisa estão divididos em duas fases, para além do delineamento inicial do trabalho, que possuem também suas subdivisões e ocorreram em diferentes etapas da mesma. A primeira fase foi destinada à coleta de dados a respeito do município de Castanhal, uma vez que a cidade figura como lócus da investigação; sobre os conceitos vinculados à pesquisa, posto que as problemáticas envolvidas necessitam ser analisadas a partir de um referencial teórico que corrobore com o que se pretende alcançar; bem como à realização dos primeiros contatos com os objetos que foram analisados, neste caso, alguns dos principais assentamentos habitacionais frutos da recente dinâmica imobiliária na cidade, como forma de compreender os distintos efeitos socioespaciais resultantes da atuação dos promotores imobiliários no processo de expansão do espaço urbano da cidade supracitada. Esta primeira fase foi realizada seguindo a respectiva ordem de procedimentos:

- **Levantamento bibliográfico:** de acordo com Marconi e Lakatos (2003), o levantamento bibliográfico visa buscar fontes de pesquisa que discorrem a respeito do tema estudado, podendo ir de jornais, boletins, revistas, pesquisas, livros, monografias, dissertações e teses. O intuito da pesquisa bibliográfica é

inserir o pesquisador em contato direto com a temática que se busca analisar. Para as autoras: “[...] a pesquisa bibliográfica não é mera repetição do que já foi dito ou escrito sobre certo assunto, mas propicia o exame de um tema sob novo enfoque ou abordagem, chegando a conclusões inovadoras” (p.183). Nessa perspectiva, este primeiro contato com a pesquisa se efetivou por meio da seleção de várias obras bibliográficas, das quais algumas encontram-se expostas no Quadro (2), para que assim fosse possível elaborar o referencial teórico da análise. As temáticas abordadas referem-se à produção do espaço urbano e seus agentes socioespaciais, com ênfase aos Promotores imobiliários e seus modos de atuação, bem como a respeito de processos socioespaciais de justiça espacial e direito à cidade.

Quadro 2: Principais obras consultadas. 2022.

TEMÁTICA/CONCEITO	AUTORES	PUBLICAÇÃO
<b>ESPAÇO URBANO E AGENTES SOCIOESPACIAIS DE PRODUÇÃO</b>	Roberto Lobato Corrêa	O espaço urbano (1995)
	Horácio Capel	Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano (1974)
	Ana Fani Alessandri Carlos	A condição espacial (2011)
<b>JUSTIÇA ESPACIAL</b>	Edward W. Soja	En Busca de la justicia espacial (2014)
	Núria Benach	Da desigualdade social à justiça espacial (2017)
	Elisa Verdi; Denys Nogueira	O direito à cidade (nas ruas e na universidade) e o dever da sociedade urbana (2017)
<b>POLÍTICAS HABITACIONAIS</b>	Adauto Lúcio Cardoso	O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais (2013)
	Caio Santo Amore	Minha casa e a cidade... e a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros (2015)

Fonte: Elaboração própria (2022).

- **Pesquisa documental:** tomando como base as considerações de Prodanov e Freitas (2013), este tipo de pesquisa consiste na análise documental que ainda não recebeu um tratamento analítico profundo, ou que podem ser reestruturados de acordo com os objetivos da pesquisa, sendo constituídos por dados de fontes

primárias. Esta etapa foi estruturada com a finalidade de se reconhecerem os principais atributos da cidade de Castanhal, sua origem, articulações e características populacionais, econômicas, territoriais; sobre a sua expansão urbana; e relativo às empresas imobiliárias que atuam na cidade. Sendo possível por intermédio do exame de produções acadêmicas e análises documentais na Fundação Cultural de Castanhal – FUNCAST, Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, pela análise do Plano Diretor Participativo da cidade em questão e de dados extraídos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. Assim como dados obtidos por meio de listas de empresas imobiliárias existentes no município elaboradas por empresas que prestam serviços de listagem de atividades econômicas em determinados locais, estas listas, conforme informado pela própria empresa que as elabora, são atualizadas semanalmente a partir de consultas aos bancos da Receita Federal e Juntas comerciais.

Quadro 3: Documentos e dados utilizados sobre o espaço urbano de Castanhal-PA.

DOCUMENTO/DADOS	FONTE/REFERÊNCIA
Plano Diretor Municipal Participativo de Castanhal	Prefeitura Municipal de Castanhal (2018)
Censo Demográfico de Castanhal	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (2018, 2020)
Lista de empresas imobiliárias existentes em Castanhal	Listas de Empresas (2023).

Fonte: Trabalho de campo (2022).

- **Pesquisas de campo de caráter exploratório:** de acordo com Marconi e Lakatos (2003), configura-se enquanto uma pesquisa empírica com objetivo de formulações de uma questão ou de uma problemática. Nesta etapa houve o primeiro contato estabelecido com os sujeitos e áreas selecionadas para análise, bem como de registros fotográficos.

Terminada a primeira fase da pesquisa, foi realizado o procedimento de sistematização dos dados obtidos, isto é, organizado o referencial teórico da dissertação, que compreende o terceiro capítulo; bem como o segundo capítulo, que buscou caracterizar o *lócus* da análise. Todos estes atos foram executados a partir dos dados alcançados.

Feito isso, deu-se início a segunda fase do exame, destinada à coleta de dados mais consistentes sobre os sujeitos e objetos de estudo em campo (entrevistas, registros fotográficos, elaborações cartográficas, etc.); sistematização e análise dos resultados alcançados; bem como a escrita do quarto capítulo da dissertação. Destinado, junto com o todo, a alcançar os objetivos propostos.

- **Pesquisa de campo:** De acordo com Prodanov e Freitas (2013), a pesquisa de campo é empregada com o objetivo de se obter informações ou conhecimentos referentes a uma problemática para a qual se procura uma resposta ou de uma hipótese que se queira comprovar. Traduz-se na investigação de fatos e fenômenos como ocorrem naturalmente, através da coleta de dados referentes a estes e no registro de suas variáveis.

Estes dados foram obtidos com a utilização de roteiros de entrevistas aplicados junto aos variados sujeitos que compõem a análise, onde foram realizadas as aplicações de entrevistas estruturadas, que consistem em quando o entrevistador segue um roteiro preestabelecido com certa padronização, assim podendo ser comparados grupos de respostas. E de modo não estruturada, onde não existe rigidez, sendo possível explorar de forma mais ampla algumas questões com liberdade para desenvolver as entrevistas para variadas direções (MARCONI; LAKATOS, 2003). Para além das entrevistas, nesta etapa também foram elaborados os materiais cartográficos da dissertação e a divisão das áreas que seriam observadas para o estudo. Estes passos sendo explicados de forma mais aprofundada a seguir:

- 1) **Divisão das áreas observadas:** Para esta divisão decidimos utilizar 3 áreas da cidade que apresentam maior dinamismo imobiliário, sendo divididas em 3 setores distintos conforme as características apresentadas, bem como a localização dentro do contexto urbano e tomando como base algumas vias de circulação. Com relação à nomenclatura empregada, utilizamos os pontos colaterais para a referência de localização e a idéia de setor discutida por Souza (2013), uma vez que para o autor o setor geográfico pode ser entendido como “um conjunto de bairros com características próprias e “personalidade” definida” (p.159). Nesta perspectiva chegamos aos setores, que para esta análise são denominados: Setor Nordeste (da PA-320 em direção a São Francisco do

Pará); Setor Sudeste (da BR-316) e; Setor Noroeste (da BR-316). Cada um destes, possui características próprias que apresentam rebatimentos nas atividades que são exercidas nestes espaços.

- 2) **Elaboração dos materiais cartográficos:** para chegarmos às representações cartográficas utilizadas durante as análises, manuseamos as bases de dados elaboradas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE; os “Shapefiles” de bairros de Castanhal, desenvolvidos pela Prefeitura Municipal e; os serviços web do Google (EARTH; STREET VIEW). Todos os mapas construídos são importantes instrumentos de representação da pesquisa, entretanto um merece apresentação especial. O mapa de “Espacialização dos assentamentos habitacionais em Castanhal-Pa” localizado na página 110 apresenta diversos empreendimentos imobiliários presentes no espaço urbano da cidade, em especial os definidos como “fracionados”. Este mapa foi estruturado acompanhando os seguintes passos: após realizamos trabalhos de campo de caráter exploratórios, e constatarmos a atual face da produção habitacional por meio do PMCMV-Fracionado no município, recorremos às plataformas web Google Earth e Street View para observar esta produção por meio das imagens de satélite atualizadas em 2023. Em seguida utilizamos esta base para criarmos polígonos no Software de geoprocessamento QGIS onde identificamos habitações com características de integrarem a modalidade fracionada da política. Após a criação destes polígonos selecionamos de forma aleatória 10 áreas destacadas no QGIS para presencialmente irmos averiguar se batiam com a caracterização feita. Neste caso, todas as áreas visitadas corroboraram com as características das habitações fracionadas. Vale ressaltar que o número de polígonos destacados e que representam estas habitações, não são os números exatos correspondentes a real face da produção habitacional recente executada pela modalidade da política aludida. Uma vez que para chegarmos a tais resultados outras metodologias deveriam ser empregadas. Dadas as dinâmicas presentes, as feições que puderam ser observadas durante a análise, devem ser

multiplicadas em cerca 5 vezes (ou bem mais que isso) para chegarmos próximos a realidade que se apresenta no município em questão.

**3) Realização das entrevistas:** foram realizadas as seguintes entrevistas

- Entrevista estruturada com a Secretaria Municipal de Habitação. Nesta primeira sessão de entrevistas, procurou-se obter as seguintes informações: **1)** quais as construtoras imobiliárias/Promotores imobiliários atuam na cidade e quais os seus seguimentos?; **2)** os novos espaços de habitação (principalmente os destinados a demanda social) cumprem os requisitos contidos no plano diretor no que diz respeito a este tipo de uso do solo?; **3)** qual a dinamicidade de expansão dos espaços de habitação da cidade nos últimos anos?;
- Entrevista estruturada com uma incorporadora imobiliária responsável pelo planejamento de novos assentamentos habitacionais em Castanhal. Esta segunda sessão de entrevistas foi destinada a obter as seguintes informações: **1)** Quais são as formas de atuação das incorporadoras imobiliárias em Castanhal?; **2)** a incorporadora possui origem na própria cidade?; **3)** Quais são as causas/motivos para o forte processo de expansão de espaços destinados à habitação na cidade de Castanhal?; **4)** como as empresas imobiliárias enxergam seus produtos finais?;
- Entrevistas estruturadas com os moradores de alguns dos principais empreendimentos imobiliários de Castanhal (fracionados e faixa 1 do PMCMV). Sendo a última sessão de entrevistas, esta buscou obter as seguintes informações: **1)** como os moradores dos empreendimentos imobiliários analisam sua habitação e moradia?; **2)** os locais de residência possuem serviços básicos bem como qualidade na prestação destes?; **3)** os locais de habitação, de algum modo, interferem em suas articulações com outras partes da cidade?

Cabe frisar, que as entrevistas foram gravadas por intermédio de um SmartPhone com a devida autorização de todos os envolvidos (com assinatura do

termo de livre e esclarecido). Após a realização das entrevistas, executaram-se os seguintes passos:

1. **Seleção dos materiais obtidos (gravações e fotografias):** é esperado durante as entrevistas, que algumas delas não sejam aproveitáveis, sendo assim, é necessário haver uma seleção das entrevistas que poderão servir como base de análise. Neste caso, as que foram selecionadas passaram por um processo de verificação para que fossem evitadas informações confusas que poderiam prejudicar os resultados obtidos;
2. **Codificação:** foi realizada para que os dados obtidos fossem agrupados em categorias distintas;
3. **Tabulação:** nesta etapa de tratamento, os dados foram sistematizados por fichas digitais contendo grupos de respostas e algumas falas transcritas. Deste modo puderam ser melhor analisados.

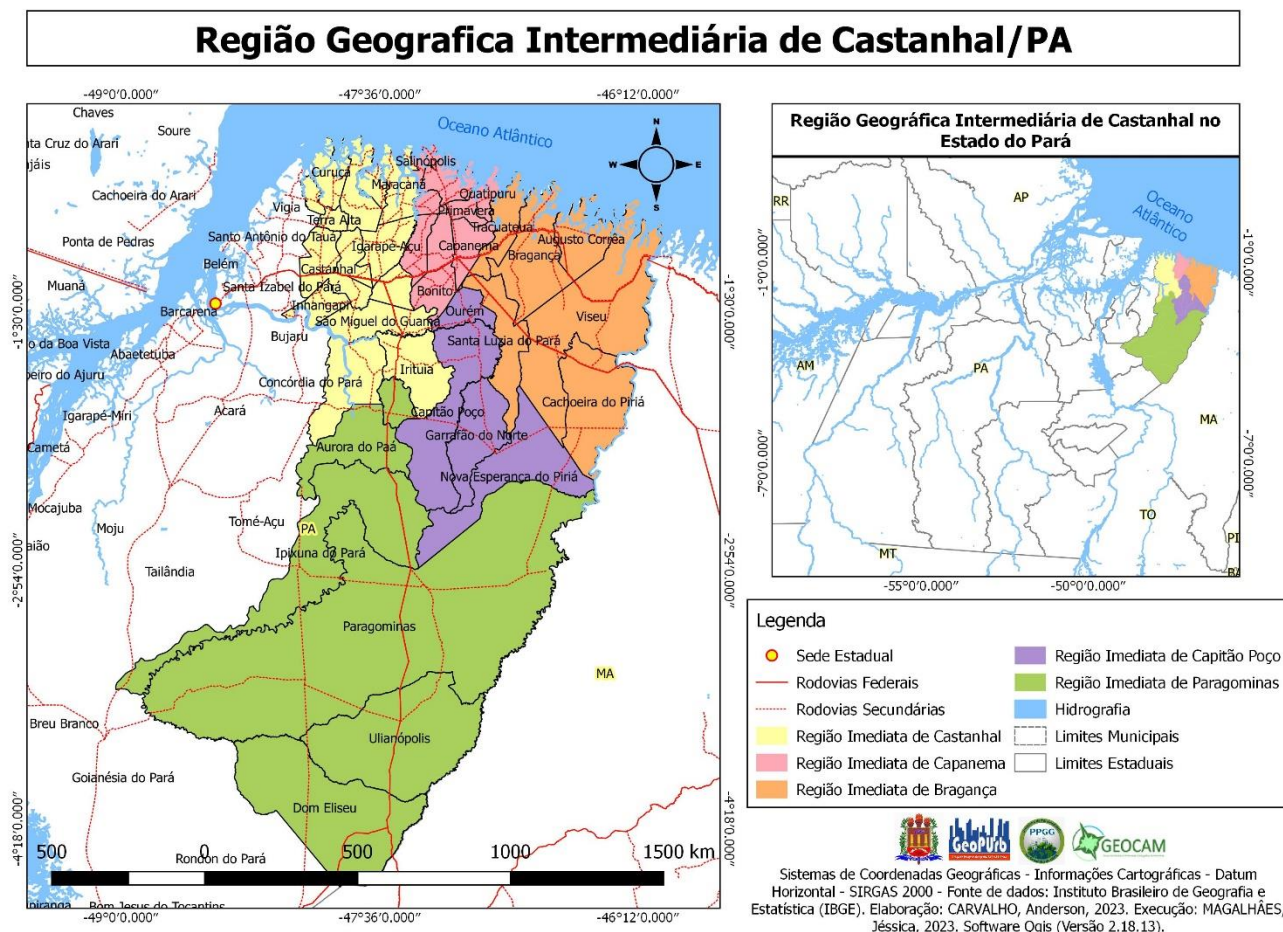
Estes procedimentos foram utilizados para que as informações apuradas pudessem ser quantificadas e posteriormente qualificadas pela interpretação destes relatos com base no referencial teórico formulado, bem como examinando os objetivos propostos para a pesquisa. Nesta fase também foram elaborados relatórios sobre o diagnóstico alcançado. Terminada a última etapa, com os dados obtidos e sistematizados deu-se continuidade a escrita da dissertação de mestrado, os quais os resultados encontram-se dispostos nos capítulos posteriores.

## **2. CASTANHAL: PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E ATUAÇÃO DOS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS**

A discussão contida no segundo capítulo desta dissertação propôs reunir informações e dados capazes de juntos descreverem uma série de processos, que quando associados explanam parte, embora que em uma escala bastante reduzida e simplificada das complexidades da cidade. Nesta mesma perspectiva, o presente capítulo possui como finalidade caracterizar alguns dos processos que dinamizam o espaço urbano de Castanhal, cidade localizada a 70 Km da capital do Estado do Pará, Belém.

A cidade de Castanhal apresenta dentre as características típicas de uma cidade, outras especificidades que a inserem na configuração urbana paraense de forma relevante. Uma destas características se justifica pela relevante centralidade regional que a mesma possui, o que a torna um dos centros de maior importância para a configuração urbana do Estado. Sendo um dos municípios que dão nome a uma das 7 regiões geográficas intermediárias do estado do Pará (Figura 1). De acordo com o IBGE (2017), estas regiões constituem-se como sendo uma escala intermediária entre as unidades da federação e as regiões geográficas imediatas. As regiões geográficas intermediárias organizam o território estabelecendo articulações entre as regiões geográficas imediatas por meio de um polo que possui hierarquia superior, tendo em vista os fluxos de gestão privado e público e pela existência de funções urbanas de maior complexidade.

Figura 1: Região Geográfica Intermediária de Castanhal-PA. 2023.



Fonte: IBGE (2017).

Outro ponto importante, e que em parte pode justificar a amplitude da área de influência de Castanhal, diz respeito à expressiva oferta qualificada de variados serviços e comércio, sempre em processo de ampliação. Este fato, impactando de forma expressiva em sua expansão urbana, uma vez que estes pontos se definem enquanto características específicas capazes de despertar os olhares do capital privado imobiliário. E neste sentido, de acordo com as análises a respeito da cidade, as áreas destinadas à habitação ou até mesmo outros usos estão crescendo de forma exponencial em todos os setores de Castanhal.

A expansão do espaço urbano de Castanhal ocorre a partir da ocupação de suas áreas periféricas, efetuada por intermédio de distintos agentes, como o Estado, a partir da estruturação de conjuntos habitacionais por meio de políticas públicas de habitação; os promotores imobiliários, pela conversão de áreas rurais em urbanas, como resultado dos seus variados empreendimentos habitacionais; e pelos grupos

sociais precariamente incluídos, mediante a ocupação de terras com a autoconstrução, derivando em distintos assentamentos precários (RIBEIRO, LISBOA, FONSECA, 2015).

Dadas as apresentações iniciais, nos parágrafos posteriores serão sistematizadas algumas das características principais para entender parte da conformação e complexidades da cidade de Castanhal, importantes para o desenrolar da pesquisa proposta. Esta discussão é referente aos processos que juntos atuaram inicialmente como fatores estruturantes da cidade em questão.

## 2.1 DO POVOADO “CAMPOS DE CASTANHAL” A CIDADE DE CASTANHAL

O espaço urbano é condicionado por uma junção de articulações sociais que metamorfoseiam seu conteúdo. Desta maneira, torna-se um produto social com formas e funções ligadas ao seu tempo. Nesse caso, partindo do entendimento de Beaujeu-Garnier (1980) e Almeida (1989), é possível compreender a cidade enquanto forma circunstancial das dinâmicas sociais que a integram, ao mesmo tempo em que age como fator de modificação, pois, estas ações não são formuladas de forma unilateral, onde a humanidade é o agente unicamente ativo nessa relação, uma vez que do outro lado da equação, a partir de processos distintos, o espaço também molda o homem. Em outras palavras, o homem converte o espaço natural em espaço munido de técnicas e sentidos variados, criando um sistema aberto capaz de envolver e ser espaço para as variadas relações sociais.

Para compreender parte das complexidades que se apresentam como características próprias dos processos urbanos, é necessário analisar as ações basilares que os iniciaram, para que assim uma visão mais ampla destes seja alcançada. A partir dessa premissa, tomando como base os argumentos de Carlos (2013), a paisagem contemporânea possui em seu âmago uma diversidade de momentos e processos de produção socioespacial, logo, disponibilizando elementos para a análise de sua forma enquanto evolução de outros antecedentes. Esta paisagem se apresenta como sendo humana, histórica e social, produzindo-se a partir das atividades da sociedade, das mais variadas formas possíveis.

A atual forma e função de Castanhal em meio à configuração urbana do nordeste paraense perpassam por várias fases que levaram a cidade a exercer certos papéis. Fases estas possuindo pontuais distinções. A realização da periodização da cidade, isto é, partindo do processo de estruturação inicial até as

novas dinâmicas que dão fundamento para a urbe, podem ser realizadas a partir de diferentes óticas conforme cada tipo de metodologia utilizada.

Nesta pesquisa, se optou por dividir esta periodização em três momentos distintos, que em síntese, exprimem-se no processo de colonização anterior a implementação da Estrada de Ferro Bragantina – EFB; a colonização durante o período em que a EFB esteve operante; e as novas dinâmicas que nasceram com a substituição das ferrovias pelas rodovias, inserindo Castanhal em um contexto macro de articulações. Nesta perspectiva, os parágrafos futuros possuem como objetivo levantar elementos que possibilitem a apreensão dos processos que estruturam e dinamizam a cidade referida.

### **2.1.1 Primeiro período: Colonização anterior a Estrada de Ferro de Bragança, o núcleo “Campos de Castanhal”**

O movimento de ocupação da Amazônia, quando analisado por meio das características naturais da região, efetivou-se por intermédio da estruturação de núcleos populacionais isolados. Todavia, outra característica natural minimizou algumas das dificuldades de exploração e expansão. Nesta perspectiva, as vias fluviais abriram possibilidades para que a penetração no território se efetuasse de forma menos dificultosa. Consoante a este processo, o nascimento e desenvolvimento de Belém possui relação direta com a sua posição geográfica e com o elemento facilitador da conquista do território, “porta de entrada da imensa bacia amazônica, definida era a sua função de baluarte de vigilância e de entreposto comercial” (EGLER, 1961, p.75).

Para suprir parte da demanda por gêneros alimentícios de Belém bem como manter comunicação com os contatos administrativos, São Luiz (núcleo melhor desenvolvido), localizado na ilha do Maranhão, servia como fornecedor e facilitador destas ações. Entretanto, as conexões entre estes dois locais eram feitas de forma muito árdua pelo mar, tão dificultosas que a notícia de conquista do Pará foi levada até São Luiz por via terrestre. Com base nisso, na primeira metade do século XIX, Belém, já exercendo funções de centro urbano, enfrentava ainda as consequências do isolamento regional, possuindo assim graves problemas no abastecimento de suprimentos (ÉGLER, 1961).

No período que se compreendeu entre os séculos XVII e XIX, outros núcleos de povoamento foram estabelecidos no litoral, com objetivo de prestar suporte à navegação entre Belém e São Luiz. Este processo, também foi executado por outras vias de ocupação, assim surgindo outros núcleos de povoamento. Estas frentes terrestres possuíam alguns pontos de penetração: a frente do rio Guamá, que deu origem a cidade de Ourém e São Miguel do Guamá; e a frente de ocupação com direção a floresta, que tinha como principal ponto de partida a cidade de Belém, passando por Bragança e chegando a São Luiz, este trajeto sendo utilizado principalmente para o transporte de gado. Caminho este, que em grande parte, anos mais tarde seria o percorrido pela EFB, ao qual figura como uma das principais intervenções que iriam dar origem a uma série de cidades, a citar: Castanhal, Igarapé-Açu, Timboteua e Capanema (RIBEIRO, 2017).

Como citado, a fundação do município de Castanhal possui relação direta com esses processos, visto que segundo Souza (2012), às características naturais da localidade onde fora estruturada, corroboraram para o processo inicial de assentamento de pessoas na localidade. Nesta perspectiva, boiadeiros que faziam o trajeto desde o Estado do Maranhão para posterior venda em Belém, paravam e realizavam a recuperação dos animais que ficavam debilitados com o longo trajeto, no solo onde seria fundada a cidade de Castanhal, algo possível mediante aos pastos verdes e extensos e a abundância de águas que a área possuía. Assim, nos contornos do igarapé Castanhal se desenvolvia um núcleo pioneiro de colonização, conhecido como “Campos de Castanhal” (SIQUEIRA, 2008, p.95).

Com base nas análises de Alves (2012), a partir de 1870 inicia-se o processo de colonização anterior ao período de construção da EFB. Com o núcleo Campos de Castanhal exercendo atividades de extrativismo e agricultura, possuindo atividades comerciais com bases tradicionais. Com o processo de imigração de nordestinos para a região compreendida entre Belém e Bragança no ano de 1888, um grupo se fixou no referido núcleo, recebendo benesses da política governamental instaurada na época, política esta, objetivando dinamizar a colonização da zona bragantina (SIQUEIRA, 2008).

Segundo Égler (1961), o núcleo que viria a ser Castanhal, antes mesmo da chegada dos trilhos da estrada de ferro, já se apresentava com um comércio tradicional bem estabelecido. Com a estrada de ferro, esta característica fez com

que Castanhal desempenhasse a função de ponta de trilhos por vários anos, o que acabou por reforçar ainda mais a sua posição de centro regional.

Diante desse contexto, as relações entre Belém e São Luiz constituem-se como sendo o marco inicial do processo de colonização de Castanhal. Com a implementação da EFB, inserida no contexto da economia gomífera, o processo de efetivação de colonização racional e desenvolvimento de núcleos urbanos com maior grau de complexidade ganha novos encaminhamentos. Trabalhados estes pontos, o segundo período de colonização da cidade, bem como da região, ocorreu mediante a criação da via férrea que daria novos rumos a este processo.

### **2.1.2 Segundo período: A colonização durante as atividades da Estrada de Ferro de Bragança**

O processo de gênese da rede urbana da Amazônia pode ser dividido em sete períodos distintos conforme trabalhados por Corrêa (2006). O quinto período desta conformação, compreendido no ciclo da borracha, descreve que o ato da colonização da área estava atrelado ao interesse econômico no plantio de variados tipos de culturas para suprir a demanda alimentar da localidade em questão. Uma vez que, com a alta da economia gomífera, a demanda da mão de obra necessária na exploração desta matéria prima era elevada, o que acabou por colapsar outras culturas, por falta de trabalhadores que praticariam a agricultura. “À valorização da borracha foi de tal magnitude que chegou a eclipsar qualquer outra produção, inclusive a de produtos de subsistência para o mercado regional” (CORRÊA, 2006, p.48).

Com base no problema da escassez de gêneros alimentícios, assim como a importância de diminuir a precária colonização da região compreendida entre Belém e Bragança, a ocupação das terras entre essas cidades passou a exprimir importância econômica e política no contexto geral. Como possibilidade de resolver tais problemáticas, o governo provincial criou a política de colonização da chamada região bragantina, tendo como base a inserção de colonos nordestinos e europeus, e também a construção da Estrada de Ferro de Bragança (RIBEIRO, 2017).

Esta ação foi reforçada na medida em que a intensificação das intervenções referentes ao povoamento da região e o aumento da produção agrícola engendraram uma série de problemas frente a um escoamento deficitário das safras produzidas entre as colônias já estabelecidas. A união destas problemáticas resultou

na decisão do governo em construir uma via ferroviária, que tinha como objetivo primordial dar fluidez a este processo (ÉGLER, 1961).

Após alguns problemas para início do grande empreendimento, no dia 9 de novembro de 1884, foi inaugurado o primeiro trecho de Belém até Benevides possuindo 29 quilômetros de extensão. No ano de 1885, os trilhos chegaram até ao distrito do Apeú. Todavia, o resultado econômico esperado com a instalação desses trechos não foi como o desejado, pois os gastos com a ferrovia superaram a sua receita, obrigando o governo a paralisar a construção, que já possuía 62 quilômetros construídos. Apenas em 1887 a construção da estrada de ferro ganha continuidade (ÉGLER, 1961), neste caso, seis anos mais tarde, em 1893, os trilhos chegam a Castanhal; em 1903, a Livramento; no ano de 1907 em Capanema e somente em 1908 ao seu destino planejado, Bragança (ÉGLER, 1961; PENTEADO, 1967; SIQUEIRA, 2008).

De acordo com Ribeiro (2017), com a inclusão dos ramais, a Estrada de Ferro de Bragança possuía 46 pontos, divididos entre estações, paradas e estribos. A principal linha da ferrovia, partindo da estação de São Brás em Belém até a estação de Bragança existiam 37 pontos, sendo 19 estações, 4 paradas e 14 estribos. As localizações destes pontos detiveram importância elevada no surgimento de núcleos de povoamento. Estes pontos “hoje coincidem, em grande medida, com boa parte das cidades do nordeste paraense. Este é o caso das atuais cidades de Castanhal, São Francisco, Igarapé-açu, Nova Timboteua, Peixe-boi e Capanema” (RIBEIRO, 2017, p.123).

Como resultados gerados a partir da EFB, Castanhal, ainda povoado, ganha novas funções na rede urbana que estava adquirindo consistência. Dado que, segundo Alves (2012) e Cruz (2019), diante da instalação da ferrovia, atestou-se o surgimento e fortalecimento de novas formas e funções, o que impulsionou o desenvolvimento das atividades comerciais praticadas na cidade, bem como sua função de entreposto comercial agrícola e ferroviário por intermédio de sua localização estratégica.

Ribeiro (2017) disserta que a estruturação da estrada de ferro em Castanhal atuou como o primeiro fator que deu centralidade à localidade. Por meio disso, a condição de vila, a qual detinha desde 1899, passou a ser município em 1932, por meio do Decreto Lei nº.600, assinado pelo interventor Major Joaquim Cardoso de Magalhães Barata.

Para o autor supracitado, a economia pautada na extração da borracha contribuiu de forma crucial para reforçar a estrutura urbana já ordenada em moldes de ocupação dendrítica, possuindo como resultados primários o surgimento e revigoração de distintos núcleos populacionais. Com a instalação da estrada de ferro, o padrão de ocupação dendrítica que deu origem a rede urbana amazônica não era mais o único participante na estruturação do território. Neste sentido, as dinâmicas exercidas pela EFB ocupam um espaço importante, se não vital, no processo de urbanização da região compreendida entre as cidades de Belém e Bragança.

### **2.1.3 Terceiro período: Instalação rodoviária e novas dinâmicas socioespaciais**

De acordo com as principais características de cada período argumentado em parágrafos anteriores, o terceiro período do processo de estruturação do espaço urbano de Castanhal, se incorpora de forma inseparável ao contexto em que a Amazônia passa a ser inserida. Assim como as cidades componentes da região nordeste do Estado do Pará, Castanhal tem na substituição das ferrovias pelas rodovias, um novo vetor de organização do espaço. O processo de implementação rodoviária integra-se a um plano macro na escala de decisões nacionais, que possuem como frente a modernização da economia por intermédio da instalação dessas rodovias como principal meio de transporte, mas também possuindo como primazia a criação de um mercado consumidor para as novas indústrias automobilísticas instaladas em solo brasileiro.

Posto em funcionamento no ano de 1950 a 1970, o plano de integração nacional, tendo por base a construção de rodovias, atua fortemente na Amazônia, posto que são instaladas várias rodovias relevantes como a BR-163, ligando Cuiabá-MT a Santarém; BR-364 que faz ligação entre Porto Velho-RO e Rio Branco-AC e a BR-010 que articula Belém a Brasília-DF (RIBEIRO, 2017). Desta forma, o período que compreende a década de 50, caracteriza-se por uma transformação dinâmica no espaço amazônico, mudanças essas engendradas por projetos integracionistas, que tem na criação de órgãos como SPVEA – Superintendência do Plano de Valorização Econômica da Amazônia, tempo depois submetida pela SUDAM – Superintendência do Desenvolvimento na Amazônia, e na criação de rodovias a forma de conseguir dinamizar as articulações da região amazônica ao restante do país (SANTOS, 2019).

As vias rodoviárias, deste modo, passam a figurar como principal meio de circulação inter-regional, tornando possíveis articulações não circunscritas apenas à escala regional, mas tornando possíveis relações com alcances mais eficientes, em escala nacional e internacional. No que tange a região nordeste do Estado do Pará, as rodovias participaram como ponto inicial de uma rede urbana com maiores graus de complexidade e com relevantes possibilidades de organização (CRUZ, 2019; RIBEIRO, 2017). É diante deste contexto que a cidade de Castanhal ganha maiores funções regionais, passando a ocupar importante papel na estruturação da região supracitada.

Partindo das proposições de Cruz (2019); Santos (2019) e Ribeiro (2017), a localização geográfica de Castanhal foi bastante privilegiada com a instalação das rodovias, dado que na cidade estão presentes a BR-316; BR-010, PA-140; e PA-136. As existências dessas estradas garantiram a Castanhal a característica de ser um “entroncamento rodoviário”, o que dinamizou ainda mais uma posição que a cidade já ocupava diante da rede urbana do nordeste paraense, uma vez que por meio das novas dinâmicas alavancadas pelas rodovias, seu espaço urbano passa a apresentar conteúdos cada vez mais consolidados, fatores estes, que alteram sua composição econômica e populacional.

Com a abertura da Rodovia Castanhal-Belém, no ano de 1956, o frenesi do desenvolvimento comercial tomou conta dos habitantes e do comércio local. Com isso muita gente de outras localidades, que passava pela Estação a negócio, vindo de Belém ou de Bragança, foi ficando por aqui mesmo, transformando Castanhal, a cada ano que passava, na Cidade mais desenvolvida da Região Bragantina do Salgado, o que posteriormente lhe fez por merecer o título de “Cidade Modelo” (SOUZA, 2012, p.40).

Dito estes pontos, todos os processos definidos atribuíram importantes funções à cidade de Castanhal, fazendo com que a mesma viesse a possuir papel fundamental na organização urbana do estado do Pará. Nos parágrafos posteriores serão expostas algumas das principais características atuais da cidade em questão.

## 2.2 O ESPAÇO URBANO DE CASTANHAL

A cidade de Castanhal ocupa o quinto lugar no ranking de municípios mais populosos do Estado, atrás apenas da capital Belém com 1.393.399 habitantes, Ananindeua com 471.980 habitantes, Santarém com 294.580 habitantes e Marabá possuindo 233.669 habitantes, segundo o último censo realizado pelo IBGE em 2010. Mediante ao contexto de ampliação populacional da cidade (Quadro 4), a

malha urbana da cidade acompanhou este processo, ampliando-se de forma considerável no decorrer dos anos, apresentando a segunda maior taxa de crescimento da população residente em áreas urbanas do Estado (ALVES, 2012, IBGE 2010; RIBEIRO 2017).

Quadro 4: Castanhal. Evolução do contingente populacional. 1980 a 2010.

	1980	1991	2000	2010
POPULAÇÃO	65.251	102,071	134,496	173,149
urbana	81,7%	91%	90,2%	88,6%
rural	18,3%	9%	9,8%	11,1%

Fonte: elaboração própria com base em IBGE (1980; 1991; 2000; 2010).

Os dados referentes ao último censo realizado em 2022 ainda não foram divulgados. Entretanto, de acordo com o portal IBGE CIDADES (2022), a estimativa do crescimento populacional de Castanhal para o ano de 2021 seria de 205.667 habitantes no total.

O processo de ampliação urbana, com início a partir de suas bordas, foi responsável pela criação de diferentes espaços destinados à habitação. Estes, possuindo características distintas fundamentadas a partir da atuação de variados agentes de estruturação e modificação do espaço urbano. Na cidade de Castanhal, tal expansão seguiu os eixos percorridos por suas principais rodovias, respectivamente: Setor Nordeste da PA-320; Setor Sudeste da BR-316 e; Setor Noroeste da Br-316.

No que tange às atividades exercidas por Castanhal diante da configuração urbano regional, enfatiza-se a importância do setor de comércio e serviços, estes se apresentam de forma bem consolidada na cidade e sua expressividade pode ser visualizada na composição do seu Produto Interno Bruto – PIB (Quadro 5). Estes dados disponibilizados no endereço eletrônico do “IBGE CIDADES”, reiteram que as atividades econômicas que prevalecem nessa conformação são as de serviços, seguido das atividades industriais ocupando a segunda maior expressão no PIB. Cabe destacar que estes dados são referentes ao ano de 2020. No quadro (6), encontram-se algumas das atividades presentes na cidade.

Quadro 5: Castanhal. Composição do PIB. 2017.

<b>VALOR ADICIONADO BRUTO DA AGROPECUÁRIA</b>	<b>VALOR ADICIONADO BRUTO DA INDÚSTRIA</b>	<b>VALOR ADICIONADO BRUTO DOS SERVIÇOS</b>	<b>TOTAL DO PIB</b>
130.546,41	606.534,43	1.943.834,77	4.293.180,16

\*O valor total do PIB é constituído a partir da somatória dos três itens salientados, juntamente com o valor adicionado bruto da administração, saúde, educação públicas e seguridade social, não retratados no quadro.

Fonte: IBGE (2020).

Quadro 6: Castanhal. Principais serviços encontrados na cidade. 2022.

<b>SUPERMERCADOS/HIPERMERCADOS</b>	<b>QUANTIDADE</b>	<b>LOCALIZAÇÃO</b>
Líder	2	Centro
Ibaraki	2	Centro
Cesta Básica	1	Imperial
Mateus	2	Novo Olinda
Atacadão	1	Titanlândia
Assaí	1	Jaderlândia
<b>SERVIÇOS DE SAÚDE</b>	<b>QUANTIDADE</b>	<b>LOCALIZAÇÃO</b>
Hospital Regional de Castanhal	1	Jaderlândia
Unidade de Pronto Atendimento – UPA de Castanhal	1	Cristo Redentor
Hospital Municipal de Castanhal	1	Cristo redentor
Hospital Francisco Magalhães	1	Centro
Hospital São José	1	Centro
Hospital Medical (Márcio Miranda)	1	Novo Olinda
Clínica Pró Cardíaco	1	Centro
Clínica Central de Castanhal	1	Centro
<b>BANCOS PÚBLICOS/PRIVADOS</b>	<b>QUANTIDADE</b>	<b>LOCALIZAÇÃO</b>
Banco do Brasil	2	Centro
Caixa Econômica Federal	2	
Bradesco	2	
Itaú	2	
Agibank	1	
Banco da Amazônia	1	
Santander	1	
BanPará	2	Jaderlândia
<b>ÓRGÃOS/PÚBLICOS</b>	<b>QUANTIDADE</b>	<b>LOCALIZAÇÃO</b>
Instituto Nacional do Seguro Social - INSS	1	Centro

Receita Federal	1	Centro
Gerência Regional de Trabalho e Emprego	1	Titanlândia
Circunscrição Regional de Trânsito - CIRETRAN	1	Cristo Redentor
Agencia Ministério do Trabalho	1	Centro
Fórum da Comarca de Castanhal	1	Centro
<b>INSTITUIÇÕES DE ENSINO SUPERIOR</b>	<b>QUANTIDADE</b>	<b>LOCALIZAÇÃO</b>
Universidade do Estado do Pará	1	Imperador
Universidade Federal do Pará	1	Jaderlândia
Instituto Federal do Pará	1	Saudade
UNAMA	1	Centro
Faculdade Estácio	1	Titanlândia

Fonte: Trabalho de campo (2022).

O Quadro (6) é importante para demonstrar parte dos principais serviços que são ofertados por Castanhal. Dentre estes serviços, o segmento de supermercados/atacarejos possui certa expressividade, uma vez que estes empreendimentos ficam posicionados em locais estratégicos da cidade, buscando abarcar a uma maior parcela da região, servindo como ponto de reabastecimento de variados gêneros de consumo. Em conjunção a isso, a cidade também apresenta considerável oferta dos principais serviços bancários nacionais e regionais, bem como existência dos principais órgãos públicos. “Excluindo a prefeitura municipal, todos os demais órgãos se constituem em notáveis vetores de centralidade regional para Castanhal” (RIBEIRO, 2017, p.264).

Castanhal também conta com uma ampla oferta de cursos de graduação e pós-graduação ofertados pelas principais universidades públicas da região e também instituições privadas que atuam nacionalmente. Este serviço atende tanto a uma demanda interna quanto externa, “estas instituições em conjunto constituem uma diversificada oferta de cursos de nível superior em Castanhal, reforçando a centralidade regional da cidade” (RIBEIRO, 2017, p.265).

As atividades industriais da cidade são marcadas pela presença de indústrias nacionais, regionais e locais como a Flamboyant (de produtos laticínios); Hiléia (de produtos alimentícios gerais); Companhia Têxtil de Castanhal (pertencente ao ramo têxtil), Petruz Fruity (produtos derivados do Açaí), dentre outras. Estas atividades atendem a demandas do próprio município, de outras cidades e Estados, bem como de outros países. Com base na importância e crescimento do ramo industrial na cidade de Castanhal, estão previstas ações do governo local que consistem na

implementação de um polo industrial na cidade, quando finalizado contará com estruturas necessárias para que este ramo ganhe ainda mais força.

Consciente de todo esse potencial, a Prefeitura de Castanhal em seu planejamento estratégico para o desenvolvimento municipal vem investindo na realização deste projeto, que prevê a transformação de um espaço de 173 hectares em uma das maiores áreas industriais do Norte do Brasil. O Pólo Industrial de Castanhal está sendo implantado em uma área privilegiada às margens da PA-10, a cerca de cinco quilômetros de distância da sede do município. A Prefeitura realizará toda a infraestrutura necessária para a instalação das empresas como: iluminação pública, sistema de água e telefone, além da doação de lotes e a isenção de impostos, como IPTU e ISS, para empresas que queiram se instalar no município e contratar mão-de-obra local. O polo contará ainda com um Hangar e uma pista de pouso para aeronaves de pequeno porte (PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL, 2019, p. não informada).

“Castanhal transformou-se em cidade polo do nordeste paraense. Já temos cerca de 200 mil habitantes, além de localização estratégica [...] somos polo na área da saúde, serviços, ensino superior. E, agora, o nosso Distrito industrial será uma peça-chave para atração de grandes investimentos.” (PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL, 2019, p. não informada).

Com base nessas informações, o espaço urbano de Castanhal apresenta um conjunto de atividades que polariza não apenas a área da cidade, mas apresenta destaque pela forte centralidade e alcance destas. Com base em (RIBEIRO, 2017), Castanhal possui um espaço urbano mais denso e se apresentando de forma simplificada “[...] sendo marcada por um rápido processo de expansão, que, entretanto, não rompe com a sua estrutura monocêntrica [...]” (RIBEIRO, 2017, p.256). Esta configuração faz com que o centro de comércio e serviços da cidade fiquem localizados em seus principais eixos rodoviários sendo eles a avenida Barão do Rio Branco, onde outrora passava os trilhos da EFB, e a avenida Presidente Vargas, que compreende a BR-316 (CRUZ, 2017; RIBEIRO, 2017).

Conforme nos explica Amaral e Ribeiro (2016), a Avenida Barão do Rio Branco (Figura 2) apresenta uma maior complexidade no que diz respeito às atividades ali presentes, podendo ser encontrado do comércio de menor ao de maior porte. Sendo presentes nesta avenida capitais locais, regionais, nacionais e internacionais. Esta área em específico apresenta uma maior concentração de comércios ligados ao varejo. “Além disso, apresenta a forte presença de serviços, tanto públicos quanto privados, destacando-se a presença de órgãos da gestão municipal e a concentração bancária” (AMARAL, RIBEIRO, 2016, p.92).

Figura 2: Castanhal. Avenida Barão do Rio Branco. 2022.



Fonte: Trabalho de campo (2022).

A Avenida Presidente Vargas (Figura 3) possui um nicho diferenciado de serviços quando comparada aos encontrados na Avenida Barão do Rio Branco. Uma vez que no trajeto da área é possível observar a elevada presença de lojas com especialidade em autopeças; lojas de autosserviços e lojas destinadas a atender a demandas do campo, dentre outras. Com relação a presença de lojas específicas para atividades rurais, e também pela presença de instituições de nível superior destinada a atender este nicho, bem como considerando a relevante porcentagem da população ligada a atividades rurais e que fazem parte da área de influência de Castanhal, RIBEIRO (2017, p.276) explana que “as características da área de influência acabam definindo o perfil do comércio e dos serviços oferecidos por Castanhal, que não teria porque concentrar tantos serviços para o campo se o objetivo fosse atender apenas o seu próprio município”.

Figura 3: Castanhal. Avenida presidente Vargas. 2022.



Fonte: Trabalho de Campo (2022).

A lógica da expansão do espaço urbano de Castanhal possui diferentes agentes envolvidos, entretanto o que mais expressa dinamicidade neste processo são as ações exercidas pelos Promotores imobiliários. Estas ações possuem um ponto específico de convergência: parcelar e transformar as frações do espaço disponível em mercadorias destinadas a distintos públicos.

A partir de políticas públicas de caráter habitacional, ocorreu um processo de solvabilidade da parcela que até então não possuía formas de consumir este bem nos termos do mercado imobiliário formal. Isto é, com base nas afirmações de Corrêa (1995), este processo de solvabilidade antes restrito apenas às camadas de maior poder aquisitivo, passa a não estar designado de forma exclusiva a estas, de modo que os diversos empreendimentos executados a partir das ações dos promotores imobiliários são estruturados tendo como premissa um mercado muito mais diverso do que outrora.

Nesta perspectiva, a conjunção destas dinâmicas resulta em uma das formas atuais das áreas de habitação da cidade de Castanhal, dado que a partir do desenvolvimento e consolidação econômica da urbe, a atuação do capital privado

imobiliário no espaço da cidade tornou-se atrativo. Assim, as características urbanas que o município detém, como excelente oferta de comércios e serviços, ótima acessibilidade rodoviária, com acesso rápido a capital do Estado e ao litoral, e a ausência de congestionamentos, fazem com que o município seja um espaço de forte atuação dos promotores imobiliários, algo visível de forma expressiva na cidade.

Os empreendimentos habitacionais executados em Castanhal possuem diferentes características, atendendo a condições socioeconômicas distintas. Dentre estes, destacam-se: **1)** Os bairros planejados: espaços extensos e com estruturas básicas (água, esgoto, asfalto, energia) destinadas ao uso habitacional e também comercial; **2)** Loteamentos privados: espaços que assim como os bairros planejados são extensos, mas com infraestrutura básica reduzida; **3)** Conjuntos residenciais: apartamentos ou casas convencionais; **4)** Condomínios fechados (verticais e horizontais): empreendimentos extensos com áreas de segurança reforçada detendo completa infraestrutura comumente destinada a famílias com rendas significativamente maiores.

Ultimamente, com causa no forte processo de atuação imobiliária na cidade de Castanhal, surge uma expressão habitacional que está se tornando cada vez mais presente no espaço urbano da cidade, os “mini condomínios”. Estes empreendimentos traduzem uma adaptabilidade das ações dos Promotores imobiliários no que diz respeito às especificidades da cidade, se baseando no desejo de algumas famílias em residir em espaços fechados e exclusivos. Estas famílias não possuindo renda suficiente para residir nos condomínios tradicionais da cidade, os promotores aproveitam desta demanda para criar estes espaços habitacionais que possuem certas comodidades e segurança, mas em escala bem mais reduzida quando comparados aos condomínios tradicionais. Estas dinâmicas de forma conjunta atuam como consistentes fatores que atraem novos fluxos migratórios para a cidade.

Com base nas observações de Santos (2019), os novos espaços de assentamento em Castanhal possuem algumas características, que inserem complexidades aos mesmos, são fragmentados: produzidos a partir de formas distintas e compondo o mosaico espacial; hierárquicos: uma vez que a valorização dessas áreas possui níveis diferentes; homogêneos: revelando em suas formas o processo de produção socioespacial constituído a partir do capitalismo moderno.

De outro modo, podemos elencar pelo menos mais uma característica desses novos espaços: são geradores de injustiças: contribuindo a partir de vários vetores com as desigualdades, não como distinções de espaços, mas como reveladores de dinâmicas em que estas desigualdades retroalimentam injustiças socioespaciais. As atividades dos Promotores imobiliários em Castanhal resultam em três tipos de espaços habitacionais, **1)** os destinados à Habitação de interesse social, **2)** os produzidos pela união dos Promotores imobiliários e o Estado; e **3)** os executados por iniciativa do capital privado imobiliário.

### **2.2.1 Habitações de interesse social (PMCMV/PCVA FAIXA 1)**

Segundo as análises de Corrêa (1995), o Estado é caracterizado como o agente de transformação do espaço urbano que mais detêm de ferramentas capazes de modificar/estruturar este meio. Dentre as formas de atuação utilizadas pelo Estado, temos a participação deste na produção imobiliária, mais especificamente a produção de habitações de interesse social e também de mercado. Em Castanhal, essa dinâmica se traduz na construção de diversos assentamentos habitacionais planejados por este agente, por intermédio do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida.

Na cidade em questão, as ações realizadas pela política demonstram-se como importantes vetores no processo de expansão, contando com 17 empreendimentos, 11 deles sendo pertencentes a Faixa 1 (Quadro 7). Entretanto, este tipo de expansão comumente traz uma série de percalços quando considerados as características socioeconômicas das famílias que irão ocupar estas áreas e as articulações urbanas de locais com pouca infraestrutura básica. Ainda assim, estes espaços funcionam como frentes de expansão, uma vez que gradativamente estas áreas vão ganhando equipamentos urbanos, tornando-se locais atrativos para a construção de novas habitações que não se delimitam apenas pelo interesse social, mas também econômico.

Embora em grande parte do país os empreendimentos mais produzidos sejam destinados ao mercado (FAIXA 2 e 3), algo atestado por vários autores dentre eles Amore (2015), que explana sobre os resultados da primeira fase do Programa Minha Casa Minha Vida onde apenas 40% da produção realizada destinava-se a habitação de interesse social (PMCMV – Faixa 1), ainda que as pesquisas realizadas na época inaugural do programa apresentasse uma realidade em que 91% do déficit

habitacional estivesse concentrado na população com rendas abaixo de R\$ 1.395 (Bonduki, 2009). Em Castanhal a realidade se mostrou de forma inversa, uma vez que dos 17 empreendimentos segmentados em faixas produzidos, 11 eram destinados a demanda de interesse social, como pode ser visualizado no Quadro (7).

Quadro 7: Castanhal. Empreendimentos PMCMV-Faixa 1. 2022.

<b>Empreendimento</b>	<b>N° de habitações</b>	<b>Localização</b>
Parque dos Castanhais	499	Novo estrela
Parque dos Buritis	500	
Jardim Tangarás	496	Fonte Boa
Jardim dos Ipês Amarelos	322	
Jardim dos Ipês Rosa	344	
Jardim dos Ipês Roxo	360	
Jardim dos Ipês Branco	376	
Residencial Japiim I e II	1000	Jardim das Acácias
Residencial Jardim das Flores	500	Bom Jesus

Fonte: Trabalho de campo (2022).

A partir da análise da Figura (4), nota-se que o padrão físico adotado pelo modo de construção da Faixa 1, resulta em construções simples, apresentando em sua composição materiais mais modestos e dimensões reduzidas. Comumente os terrenos destinados à construção dessas habitações são doados pela própria prefeitura. Neste caso, as famílias que são selecionadas para residirem nesses espaços não possuem opção de escolha em nenhum dos processos, tanto pela forma da habitação, materiais utilizados e localização.

Figura 4: Castanhal. Características dos empreendimentos PMCMV-Faixa 1. 2022.



Fonte: Trabalho de campo (2022).

Os empreendimentos do Faixa 1, desempenham a função de extensores do espaço urbano, não unicamente por localizarem-se nos extremos da cidade, mas por tencionar o Estado pela instalação de outras estruturas não circunscritas apenas a habitação, mas também a moradia, como serviços básicos e infraestruturas urbanas. Como mencionado, estes serviços com o passar dos anos e de forma gradativa vão sendo instalados, o que por sua vez gera a procura destes espaços que rodeiam as localidades, claro, quando já equipadas de alguns serviços.

### **2.2.2 Promotores imobiliários e o Estado (PMCMV/PCVA Faixas 2; 3 e fracionado)**

Por uma lógica similar, mas possuindo pontuais diferenças, os promotores imobiliários e o Estado em confluência executam outro padrão de moradia que faz parte das novas áreas de assentamentos habitacionais da cidade de Castanhal, os empreendimentos pertencentes às Faixas 2; 3 (Quadro 8); e os “fracionados”. As habitações construídas nessa modalidade, diferentemente da faixa de interesse social que são subsidiadas diretamente pelo Estado, são produzidas pela construtora com recursos próprios, cabe ao Estado apenas aprovar as habitações de

acordo com os parâmetros aceitos pela política e fornecer alguns subsídios, só que de menores valores.

Quadro 8: Castanhal. Empreendimentos faixa 2 e 3. 2022

EMPREENDIMENTO	Nº DE HABITAÇÕES	FAIXA	LOCALIZAÇÃO
Celta Residence	120	FAIXA 2	Estrela
Residencial Santa Maria	96		Novo Olinda
Super Life	200		Rodovia BR-316
Conjunto Residencial Pedro Coelho da Mota	36	FAIXA 3	Cristo
Residencial Cristo Redentor	64		Novo Olinda
Condomínio Clube Santa Lídia	296		Jaderlândia

Fonte: Trabalho de campo (2022).

As habitações construídas a partir desses moldes na cidade manifestam diferentes formas e também conteúdo. As residências com a configuração da Faixa 3 (Figura 5 A) e 2 (Figura 5 B), podem ser de casas térreas e apartamentos no formato de condomínios, entretanto na cidade em questão esta modalidade só produziu casas no formato de apartamento e habitações na modalidade fracionado (Figura 5 C).

Figura 5: Castanhal. Características dos empreendimentos PMCMV-Faixa 3; 2 e Fracionado. 2022



Fonte: Trabalho de campo (2022).

As residências na modalidade PMCMV – Fracionado, ainda são segmentadas a partir da renda familiar, o que pode ser percebido a partir das estruturas físicas e localizações escolhidas no momento da construção do imóvel. Os apartamentos pertencentes a Faixa 2, se caracterizam enquanto estruturas mais simples e, também, menos espaçosas. Por outro lado, os apartamentos da Faixa 3 são melhores acabados, mais espaçosos e melhores localizados. Entretanto, relativo ao termo localização, tanto a Faixa 2 quanto a 3 possuem localizações mais próximas ao centro comercial de Castanhal, e/ou estão instalados em bairros com boa oferta de serviços básicos e infraestrutura urbana.

### **2.2.3 Promotores imobiliários e as habitações de mercado**

Os promotores imobiliários, como já citado, são outros tipos de agente de estruturação do espaço urbano citados por Corrêa (1995), as ações destes convergem para um ponto lógico: transformar as frações do espaço em mercadorias transacionáveis para diferentes públicos. Desta forma suas ações modificam a estrutura de solvabilidade, uma vez que estes agentes criam, ou se aproveitam de estratégias para abarcar até mesmo as faixas de renda que até então não eram atendidas de forma efetiva neste mercado.

Em Castanhal desde o início das ações do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV em 2009 inaugurou-se um período de intensa produção habitacional, tanto de habitações de interesse social quanto às de mercado. Entretanto, com o início do governo Bolsonaro (2019 – 2022), a produção de empreendimentos segmentados por faixas de renda (Faixas 1; 2 e 3) não foram mais executadas. Agora, com a retomada do governo petista, estão confirmadas novas ações do PMCMV. Dito isso, mesmo durante o governo de 2019 a 2022, o dinamismo na produção de habitações na referida cidade ainda continuou. Não na forma de habitações segmentadas em faixas, mas a partir da produção das habitações do fracionado.

O dinamismo na produção habitacional de Castanhal não está atrelado apenas às produções caracterizadas por serem do PMCMV-Fracionado, apresentam-se também neste processo outras formas de assentamentos habitacionais, como bairros planejados; áreas de loteamento e condomínios horizontais. Estes empreendimentos são construídos obedecendo algumas lógicas,

os Bairros planejados (Figura 6 A), localizam-se próximos a bairros mais consolidados da cidade, possuindo estruturas básicas e arruamento bem estruturado e definido. Os loteamentos (Figura 6 B) localizam-se, quando comparados aos bairros planejados, em áreas mais distantes do centro da urbe, em locais com reduzida oferta de serviços.

Figura 6: Castanhal. Bairros planejados e loteamentos. 2022



Fonte: Trabalho de campo (2022).

Os condomínios horizontais (Figura 7), da mesma forma que os bairros planejados, estão também localizados em áreas distantes do centro. Entretanto, levando em consideração o segmento social que ocupa esses espaços e também a própria estrutura dos condomínios, a questão proximidade ou distanciamento relativo do centro não se configura como sendo uma problemática. Um tipo de assentamento habitacional que está se tornando frequente na cidade de Castanhal são os “mini condomínios” (Figura 8), estes, diferentes dos condomínios maiores, são estruturados em terrenos menores, próximo ou dentro de áreas mais consolidadas da cidade

Figura 7: Castanhal. Condomínios horizontais. 2022.



Fonte: Trabalho de campo (2022).

Figura 8: Castanhal. “Mini condomínios”. 2022.



Fonte: Trabalho de campo (2022).

Como mencionado, a estruturação de novos espaços habitacionais na cidade de Castanhal, bem como a inserção recente de novos empreendimentos comerciais. Ligam-se – não unicamente – ao fato da cidade supracitada possuir relevantes estruturas urbanas e polarizar uma extensa área da região. O que acaba sendo um dos vetores de expansão da mesma. Sob outra perspectiva, muitos desses espaços com uso habitacional adquirem no contexto urbano outra faceta: de serem espaços construídos a partir de lógicas que retroalimentam injustiças socioespaciais. Este assunto sendo trabalhado de forma mais ampla no capítulo posterior desta dissertação.

### 3. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E (IN)JUSTIÇA ESPACIAL: FUNDAMENTOS TEÓRICOS

A produção de moradias nas cidades implica não apenas na construção ou elaboração de variadas estruturas de habitação, resulta além disto, em construir articulações entre estas estruturas e tudo que proporciona vida ao urbano. Entretanto, diante de processos de acumulação capitalista o uso do solo urbano passa a ser fortemente marcado por desigualdades, estas por sua vez, geram ou retroalimentam injustiças socioespaciais, inserindo na premissa de relações e articulações problemáticas capazes de dificultar ou até mesmo romper estas ações. Isto posto, o terceiro capítulo desta dissertação busca discutir elementos que possam dar bases para a compreensão de processos que, de forma muito variada, estruturam as cidades. Nesta perspectiva, os parágrafos seguintes reúnem um compilado de dados que não esgotam, mas auxiliam nesta compreensão.

#### 3.1 PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO, INCORPORADORES IMOBILIÁRIOS E MORADIAS

Objeto fundamental de estudo da Geografia, o espaço em seus delineamentos e características, é o meio no qual as dinâmicas da sociedade encontram terreno fértil para ocorrer e se desenvolver. Sendo munido de características tangíveis (materialidades), que no campo da percepção é formado pelo físico, ou seja, estruturas formuladas a partir de uma construção social lógica, não abstrata e sem sentido, mas sim empregando uma série de ciências sobrepostas em diferentes tempos. E características intangíveis (relações/articulações) formuladas a partir das interações sociais não unicamente físicas que dinamizam e incorporam novas funções ao espaço material e que na esfera do pensamento se produzem e reproduzem por intermédio deste meio. Este, não devendo ser assimilado apenas como um simples palco da atuação humana, mas também como fator modificante das relações. Assim, este espaço, segundo Santos (2006), é constituído por um conjunto indissociável de sistemas de objetos e sistema de ações<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>Para Santos (2006), o espaço é composto por uma junção de fixos e fluxos. Os fixos dispostos em cada lugar possibilitam ações por meio de fluxos que modificam as estruturas do local onde se

Sistemas de objetos e sistemas de ações interagem. De um lado, os sistemas de objetos condicionam a forma como se dão as ações e, de outro lado, o sistema de ações leva à criação de objetos novos ou se realiza sobre objetos preexistentes. É assim que o espaço encontra a sua dinâmica e se transforma (SANTOS, 2006, p.39).

Carlos (2011) explana que ao mesmo tempo em que a sociedade produz o mundo objetivo (compreendido pelo real e concreto), realiza paralelamente, o processo de elaboração da consciência sobre si, produzindo estruturas cognitivas capazes de criar novas realidades sobre o espaço, ou alterar as que já existem. Desta forma metamorfoseando a realidade.

Com base na autora supracitada, o espaço não mais é associado a um ponto de localização ou tomado apenas pelas suas materialidades, passando a partir de 1970 a ser considerado enquanto produção e condicionante social, esta acepção a partir da orientação do materialismo histórico, proporcionou a ultrapassagem do sentido de “organização do espaço” para a “produção do espaço” (CARLOS, 2011). “O espaço guarda o sentido do dinamismo das necessidades e dos desejos que marcam a reprodução da sociedade em seu sentido mais amplo, a realização da vida para além da sobrevivência” (CARLOS, 2011, p. 56).

Diante deste contexto, as observações de diferentes paisagens que constituem o espaço (artificiais ou até mesmo naturais) pressupõem uma confluência de tempos sobrepostos entre si de forma direta ou indireta. Esta percepção é resultado das ações impostas pela natureza humana.

Nesta perspectiva, considerando as diferentes paisagens das cidades, as quais são formas que exprimem bem estes processos de mutabilidade, uma vez que passaram/passam por uma série de mudanças culturais e estruturais derivadas de distintos períodos de tempo. Cabe salientar, que quando se explana a respeito da cidade, não se está falando apenas da estrutura física, mas sim, de uma unidade entre a cidade (dimensão física) e o urbano (dimensão relacional). Em outras palavras, de acordo com Lencioni (2008), a cidade é vista como um objeto, e o

---

encontram. Os fluxos novos e renovados reformulam uma série de condições ambientais e sociais que redefinem o lugar. Ainda nas proposições do autor supracitado, a configuração territorial é materializada a partir de obras mais elaboradas pelo homem, sendo: plantações, estradas, residências, depósitos, portos, unidades fabris, cidades, dentre outros. Concebe-se uma formação territorial que é cada vez mais resultado de produções históricas levando à negação da natureza original, substituindo-a por uma natureza inteiramente humanizada e repleta de novas ou renovadas técnicas.

urbano é analisado enquanto fenômeno. Tanto a cidade enquanto objeto, como o urbano caracterizado como fenômeno, se localizam no âmbito das relações sobre o espaço e a sociedade, pois se apresentam como produtos dessa relação, isto é, são produzidos por relações historicamente determinadas. Sendo o urbano mais do que formas de produzir o espaço “é um modo de consumir, pensar, sentir, enfim é um modo de vida” (CARLOS, 1994, p.181).

Em conjunção a isso, a cidade se apresenta enquanto um objeto ímpar de estudos, não por ser um agrupamento de materialidades resultado de uma “trajetória socioespacial”, mas por ser meio e produto pelo qual se fazem reproduzir o modo de como a sociedade está alicerçada.

Diante desse contexto, a cidade enquanto local do fenômeno urbano, se apresenta na qualidade de um espaço constituído por uma junção de processos sociais, que historicamente concentram marcas no espaço, sendo este repleto de artificialidades e fruto evolutivo de diferentes tempos e técnicas materializadas em objetos, símbolos e significados distintos. Para Almeida (1989), a cidade enquanto dimensão física funciona como sustentáculo para o desenvolvimento de atividades humanas. O homem converte o espaço natural em espaço artificial/construído para que assim sejam possíveis as variadas atividades que nascem das relações sociais sistemáticas. Uma vez logradas, essas atividades humanas centralizadas em certas porções do espaço acabam funcionando como ponto de produção e reprodução de processos socioespaciais, em um movimento sempre cíclico de mudanças.

[...] enquanto objeto, a cidade existe materialmente; atrai e acolhe habitantes aos quais fornece, através da sua produção própria; do seu comércio e dos seus equipamentos, a maior parte de tudo o que eles necessitam [...] mas o corolário desta função objeto é um verdadeiro papel de intervenção, de função sujeito. [...] o ambiente urbano exerce influência nos seus habitantes; podem transformá-los pouco a pouco, pelas suas exigências [...] (Beaujeu-Garnier, 1980, p. 19-22)

De acordo com Beaujeu-Garnier (1980), a cidade apresenta-se concomitantemente como sujeito e objeto. Entretanto, é necessário tecer considerações: não é que o ambiente urbano seja um sujeito, mas sim ele condiciona imprimindo influências em seus habitantes, transformando-os pouco a pouco pelas suas necessidades (alimentação; matérias-primas; comércio; dentre outros). Uma das afirmações mais emblemáticas da autora supracitada e que pode

sintetizar melhor esta premissa, afirma que “se o homem utiliza e molda a cidade, a recíproca é igualmente verdadeira” (BEAUJEU-GARNIER, 1980, p.22).

Nesse ponto, Beaujeu-Garnier coloca a cidade não como um simples palco da atuação humana (visão reduzida da cidade enquanto processo constitutivo de um marco da história humana. Perspectiva a tempos superada), mas sim como algo além, que a partir da visão Lefebvrina analisa o espaço enquanto um fenômeno que não deve ser apreendido por meio de uma visão simplista, sendo algo que funciona como invólucro das relações humanas. Para Lefebvre (2013), o espaço é dotado de outros atributos, que não se resguardam apenas a esfera do tangível, mas sim a uma complexidade dinâmica de movimentos que moldam a vida humana.

A ciência vista como uma força que analisa, explica e transforma vários aspectos da existência humana possui vários objetos de estudo. Divididos em ramos, estas variadas “ciências” comumente podem ter como escopo um mesmo objeto, de modo que, embora exista extensos debates sobre as definições de espaço urbano, este, não sendo exclusivo da ciência geográfica, a cidade adquire uma ampla dinamicidade e complexidade em suas conceituações, uma vez que distintos olhares se lançam para explicar esta conformação de diferentes usos, formas e arranjos.

Nessa conformação, são essas variadas lentes que equacionam um compilado de definições analíticas que se justapõem e ajudam na definição da mesma. Souza (2005), nos leva a perceber que a cidade é um objeto que se caracteriza como complexo em sua definição, no entanto, pode ser definida em uma primeira análise, como uma junção de “assentamentos humanos extremamente diversificados no que se refere às atividades econômicas ali desenvolvidas” (SOUZA, 2005, p.26).

[...] como não estou falando de um determinado tipo de cidade, em um momento histórico particular, é preciso ter em mente aquilo que uma cidade da mais remota Antiguidade e cidades contemporâneas como, digamos, Cairo, Nova Iorque e Tóquio, mas também uma pequena cidade do interior brasileiro [...], tem em comum, para encontrar uma definição que dê conta dessa imensa variação de casos concretos. (SOUZA, 2005, p.24).

Enquanto assentamentos humanos que apresentam uma alta capacidade de diversificação, o espaço da cidade capitalista assume a reunião de distintos modos de usos da terra justapostos entre si. Estas diferenciações quanto ao uso definem locais como a área central da cidade, onde se concentram as atividades comerciais;

de serviços e da gestão urbana; áreas destinadas à indústria; áreas habitacionais, (socioespacialmente diferenciadas); dentre outras. Este conjunto de usos do espaço é a organização espacial da cidade (SOUZA, 2005).

Na qualidade de local de diferentes fluxos, a cidade se apresenta enquanto espaço fragmentado em relação aos seus distintos usos, mas também se caracteriza enquanto local articulado, posto que cada porção deste conjunto realiza interações entre si, embora de forma bastante variada (CORRÊA, 1995).

Em uma primeira conclusão, o meio urbano apresenta-se enquanto um produto, pois é fruto de trabalho com emprego de técnicas e valores. No entanto, também atua como um fator de reprodução, tanto social quanto econômica, ao passo que o solo urbano é local de convergência de variados processos inerentes ao modo de produção capitalista. Nessa perspectiva, dentro de uma sociedade regida pelo capitalismo, a cidade é dotada de estruturas que condicionam esse sistema, sendo também, os seus espaços detentores de valor de uso e valor de troca. Os atos sociais de consumir, habitar e viver acarretam em uma relação de trocas entre o espaço urbano, detentor de habitações, comércios e locais de trabalho, e os sujeitos que dispõem de força de trabalho necessárias à produção e manutenção dessa estrutura.

O espaço urbano possui elevada força de atração, em outros termos, diante do seu alto magnetismo a cidade se torna local de distintos fluxos que encontram nela pontos de concentração. E por consequência é propícia a ser o meio de atuação de distintos agentes socioespaciais que a consomem, manipulando suas formas e conteúdo. Estes agentes socioespaciais operam no sentido de atribuírem variados padrões aos espaços, fazendo com que dinâmicas capitalistas sejam hegemônicas e controlem os seus usos.

Estes agentes são objetos de estudo de alguns autores como Capel (1974; 2013), Bahiana (1978), Corrêa (1995) e Carlos (2011), e podem ser definidos a partir de diferentes lógicas. Carlos (2011), distingue três principais agentes, respectivamente: 1) o Estado; 2) o capital (industrial; comercial e financeiro); e os 3) sujeitos sociais “que, em suas necessidades e seus desejos vinculados a realização da vida humana, tem o espaço como condição, meio e produto de sua ação” (2011, p. 64). Capel (1974) e Corrêa (1995) trabalham na definição de cinco agentes estruturantes do espaço urbano, os definindo de forma semelhante, mas também com pontuais diferenças. Por outro lado, Bahiana (1978) faz referência a diferentes

pesquisadores que apresentam outros agentes, optando por elaborar uma formulação a partir das pesquisas destes. Entretanto, ambos os autores reconhecem que estes agentes são relevantes para os estudos sobre a cidade, dado que são os principais responsáveis pela estruturação do espaço urbano.

Os agentes destacados por Corrêa (1995) podem ser definidos em cinco grupos 1) os proprietários dos meios de produção; 2) os proprietários fundiários; 3) os promotores imobiliários; 4) o Estado; e 5) grupos sociais precariamente incluídos<sup>2</sup>. Os agentes categorizados pelo autor não agem de forma isolada ou ao acaso, mas sim interagem dentro de um marco jurídico que delimita suas ações. “Este marco não é neutro, refletindo o interesse dominante de um dos agentes, constituindo-se, em muitos casos, em uma retórica ambígua, que permite que haja transgressões de acordo com os interesses do agente dominante” (CORRÊA, 1995, p.12).

Existe uma certa inter-relação entre os agentes destacados pelo autor, uma vez que suas interações dentro de um contexto espacial macro são responsáveis pela estruturação da cidade. Em uma escala, podemos pensar no Estado como o regulador institucionalizado do espaço, ao qual é local da atuação dos demais agentes, onde as ações elaboradas pelos proprietários dos meios de produção, promotores imobiliários e proprietários fundiários possuem “denominadores comuns que os unem: um deles é a apropriação de uma renda da terra” (CORRÊA, 1995, p.12).

Com relação aos promotores imobiliários e os proprietários fundiários, Smolka (1987) destaca três movimentos no processo de acumulação desta renda, sendo 1) modificação no preço do lote adquirido; 2) valorização do lote realizada pelo incorporador ao alterar os atributos do terreno em questão, reequipando-o de formas variadas; 3) captação das variações realizadas no ambiente externo fruto de outros investimentos. “Assim, entende-se a atuação do capital incorporador como aquele

---

<sup>2</sup> A terminologia utilizada por Corrêa ao denominar os Grupos Sociais “Excluídos”, – embora o autor reconhecendo que estes grupos se efetuem enquanto agentes do espaço urbano a partir da ocupação de terras públicas ou privadas, assim produzindo os seus próprios espaços – acaba constituindo-se como uma definição que radicaliza o sentido da conceituação, pois segundo Martins (1997), o conceito de “exclusão” é “inconceitual”, impróprio, e acaba distorcendo a problemática que busca explicar. Deste modo, para o autor supracitado, ainda que em certas conjunturas socioespaciais o termo “exclusão” seja cabível de ser utilizado, no contexto urbano este termo caracteriza-se como inadequado. Assim, o que comumente se tem caracterizado como exclusão é na verdade parte constituinte de um conjunto de dificuldades dos modos e dos dilemas de uma inclusão precária e instável.

que se valoriza (e se expande) ao tentar assumir o controle do processo pelo qual rendas fundiárias são criadas e apropriadas” (SMOLKA, 1987, p.49).

Cabe pontuar, que de modo distinto a outras mercadorias, a terra não se caracteriza como sendo produzida pelo trabalho humano. Mas se apresenta enquanto um ativo de relevante valor, engendrando assim disputas pela sua posse. Neste caso, os proprietários fundiários exigem de outros estratos da sociedade um tributo pelo direito de habitar a terra. Nesta perspectiva, os proprietários dos espaços definidos como “vazios urbanos” (áreas centrais ou periféricas), se apropriam tanto do capital privado como também do capital público investido em determinadas localidades. Desta forma, quanto mais investimentos externos à terra sob poder dos proprietários fundiários, mais lucro estes possuirão, pois desse modo eles não venderão apenas a terra, mas a terra equipada, muita das vezes por capitais externos a ele. Consequentemente, a renda da terra é uma categoria que detém caráter especial na economia, porque ela é um lucro extraordinário, complementar e permanente que ocorre tanto no campo como na cidade. Este lucro extraordinário sendo a fração apropriada pelos capitalistas acima do lucro médio (OLIVEIRA, 2007; ZANOTELLI; FERREIRA, 2014).

Quanto aos grupos sociais precariamente incluídos, sua atuação encontra-se pautada na luta pelo acesso a melhores condições de vida urbana, como resultado da diferença do acesso a bens e serviços produzidos socialmente, mas apropriados de forma desigual.

A habitação é um desses bens cujo acesso é seletivo: parcela enorme da população não tem acesso, quer dizer, não possui renda para pagar o aluguel de uma habitação decente e, muito menos, comprar um imóvel. Este é um dos mais significativos sintomas de exclusão que, no entanto, não ocorre isoladamente (CORRÊA, 1995, p.29).

Existem alguns casos em que outros agentes do espaço urbano atuam como promotores imobiliários momentaneamente ou criam braços de atuação que ampliam suas ações para este ramo. Entre eles estão as empresas industriais que constroem habitações para os seus funcionários; as companhias ferroviárias com suas instalações funcionais e casas para os seus empregados; os sindicatos que podem promover habitações para os filiados (CAPEL, 2013). No Brasil, um exemplo dessa dinâmica pode ser representada pela existência das vilas operárias construídas por empresas industriais e destinadas a abrigar alguns de seus empregados, estas, difundidas em larga escala entre os anos de 1880 e 1960. Hoje

esta dinâmica pode ser evidenciada pelas *Company Towns* produzidas por empresas de diversas modalidades.

Em síntese, o meio urbano enquanto espaço produzido socialmente é fruto de alterações reunidas através do tempo, e guiadas por agentes que produzem e consomem o mesmo. Agentes estes, que se apresentam enquanto uma força tangível, não sendo um fator que se demonstra invisível ou abstrato e formado por ações casuais e sem lógica. Uma vez que as dinâmicas engendradas por estes são complexas, mas que tem seus interesses baseados no processo de acumulação capitalista e da necessidade de reprodução das relações de produção (CORRÊA, 1995).

Contudo, com o objetivo de nortear a discussão para o escopo proposto, optou-se por caracterizar apenas o agente que mais se aproxima da análise em questão, definidos aqui como “incorporador imobiliário”. Este agente, integra o conjunto de agentes denominados por Corrêa (1995) como “promotores imobiliários”, realizando parte essencial do processo imobiliário por meio de intra-relações com os demais agentes que compõem o conjunto supracitado.

Para Capel (2013), estes agentes estão inseridos no que se pode denominar de “indústria do desenvolvimento urbano”, que parcialmente agrupam uma série de outros agentes como promotores imobiliários; proprietários de terra; empresas de construção; técnicos ao serviço da promoção, construção e comercialização; grupos formados por especialistas em compra de terrenos; arquitetos, agentes comerciais de marketing. Suas atividades são executadas em relacionamento com outros grupos de agentes financeiros que investem em operações imobiliárias ou na infraestrutura necessária nessa conformação.

As ações efetuadas por estes agentes são complexas e bem delimitadas, dado que estas são compostas por um amplo espectro de atuações, executadas por distintas empresas especializadas em partes do processo construtivo, ou até mesmo em sua totalidade. Nessa perspectiva, quando se fala em agente imobiliário não estamos falando de um único agente, mas uma composição de diferentes agentes que convergem suas formas de atuação para o setor imobiliário.

El proceso de conversión del suelo rústico en urbano requiere una amplia serie de operaciones. Algunas de planificación y urbanización, como las parcelaciones y reparcelaciones; otras directamente en el terreno, como la implantación de las infraestructuras; también las de construcción, que resulta ser un proceso complejo que generalmente implica, a su vez,

coordinar a diferentes agentes. Por último las de promoción, *marketing* y venta, que permiten poner el producto final en manos de los consumidores. **Debe tenerse en cuenta que el mismo agente puede hacer diversas tareas**, pero también que hay una tendencia creciente a la especialización, en caso de promociones de cierta magnitud. (CAPEL, 2013, p.127).

Um ponto convergente entre as ações executadas pelos agentes imobiliários, se apoia em suas variadas formas de participar do processo de produção da cidade. Entretanto, dentre os agentes que compõem o grupo dos promotores imobiliários, é o Incorporador imobiliário, que de acordo com Smolka (1987) se caracteriza como sendo o balizador destas ações, ou seja, é a partir do capital e articulações deste, que todos os processos lógicos são transmutados para o material, por meio da organização das ações executadas pelos outros agentes componentes do grupo. Para o autor supracitado, podemos compreender o capital incorporador como sendo aquele que desenvolve as modificações do espaço geográfico, direcionando os investimentos privados no ambiente construído, com especial atenção aqueles destinados à produção de habitações.

Tipicamente, para a realização de empreendimentos imobiliários, são envolvidos desde a compra ou aquisição de direitos sobre os terrenos até a contratação de consultoras e planejadoras, edificadoras, agentes financeiros para as diversas fases do projeto e agentes responsáveis pela comercialização final de imóveis (promotores de vendas, etc.) (SMOLKA, 1987, p.47).

Assim, as ações destes agentes podem ser caracterizadas a partir das seguintes operações contidas no Quadro (9):

Quadro 9: Ações realizadas pelos promotores imobiliários conforme Corrêa (1995).

AÇÃO	DEFINIÇÃO
1) Incorporação	É a operação basilar da promoção imobiliária. Uma vez que o incorporador realiza a gestão do capital-dinheiro no processo de transformação em mercadoria, em imóvel. Realizando a escolha por localizações, tamanho e qualidade do empreendimento a ser construído, quem irá construí-lo, propaganda e venda das unidades, dentre outros aspectos que são definidos na incorporação. O capital incorporador é delimitado como aquela parte do capital que se valoriza pelas ações de articulação entre os demais agentes envolvidos no processo imobiliário.
2) Financiamento	Realizado a partir da formação de recursos monetários provenientes de pessoas físicas e jurídicas, verifica-se de acordo com o incorporador, o investimento visando a compra do terreno e a construção do imóvel.
3) Estudo técnico	Executado por economistas e arquitetos, que visam a viabilidade técnica da obra dentro de parâmetros definidos anteriormente pelo incorporador e a luz do código de obras.

<b>4) Construção</b>	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.
	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.

Fonte: Elaboração própria com base em Corrêa (1995).

Com base na ação número (1) do quadro (7), é importante citar que o teto máximo de valorização executável pelo capital incorporador é proporcionalmente efetivado pela sua capacidade em sistematizar meios para criar e capturar rendas fundiárias. Esta ação é francamente expandida no momento em que o capital incorporador possa contar com a estrutura do sistema financeiro bem desenvolvido em determinadas localidades, assim como dispor de certas articulações com o Estado em suas transformações no ambiente construído (SMOLKA, 1987).

O item 2 do quadro 7 explana que nesse circuito imobiliário para que sejam efetivados os demais processos subsequentes é necessário nessa conformação a participação do capital financeiro que tornam possíveis tanto a produção como a realização da mercadoria habitação (ABRAMO, 1989). Os itens 3 e 4 do Quadro 7, se constituem como sendo as etapas mais diretas do circuito imobiliário, ao passo que é a partir da ação atribuída a estas que os desejos do capital incorporador são concretizados. Os capitais incorporadores são os que dispõem de solo urbano, necessitando de um processo de estudos técnicos e construção para mudar o estado deste tipo de solo. Em outras palavras, de acordo com o autor supracitado, o capital incorporador se articula com os demais capitais, a exemplo dos capitais construtores que demandam de solo para assim iniciarem seus processos produtivos.

Esta forma de organização da produção de moradias tem no capital incorporador o elemento organizador do circuito imobiliário. É ele que efetua a transação de compra de terreno, define seu uso futuro, encomenda os projetos e estudos arquitetônicos e de engenharia, contrata os capitais construtores, articula o financiamento da produção, define, junto aos capitais de comercialização (corretores, publicidade etc.), a estratégia de venda e viabiliza o financiamento da produção final através de capitais de empréstimos. O capital incorporador é o “maestro” da sinfonia da produção capitalista de moradias, é o elemento que coordena a participação das várias frações de capitais no circuito imobiliário urbano (ABRAMO, 1989, p.49).

Capel (1974) argumenta que a produção física do espaço urbano (isto é, das moradias, dos equipamentos e etc.) é realizada por meio das ações destes agentes. O que os geógrafos comumente definem enquanto morfologia urbana é resultado das escolhas e decisões executadas pelo agente supracitado. “Assim, o sistema de produção capitalista de moradias assume a forma e circuito imobiliário urbano, sendo construído pela articulação de um conjunto de frações de capital com funções específicas no circuito produtivo imobiliário” (ABRAMO, 1989, p.49).

Neste sentido, a produção da moradia envolve um circuito de capitais para se efetivar, uma vez que os agentes que participam deste processo empregam seus recursos econômicos para gerar mais capital por meio das modificações realizadas no meio. Estas modificações não são ações aleatórias ou isoladas, mas sim, fazendo parte de um movimento cíclico de acumulação.

As possibilidades de atuação dos agentes supracitados são variadas dentro da lógica de produção da cidade, dado que quando se analisam as diversas características e tipos de habitação urbana, fica perceptível que as formas criadas por estes agentes, não possuem apenas diferenças físicas, mas que explicam outras dimensões da vida social urbana. A produção habitacional por estes, confere à geografia e a outras ciências que estudam a sociedade/espaço uma ampla área de análise, uma vez que esta emprega variados processos socioespaciais na cidade resultados destas relações de modificação e transformação dos espaços.

As áreas destinadas a projetos habitacionais apresentam características consideráveis que podem interferir no tipo de projeto que será executado em determinado local, bem como os estratos sociais que irão ocupar estas estruturas. Certamente, o poder de transformação dos agentes imobiliários juntamente com a atuação do Estado no espaço urbano é capaz de atribuir uma série de características capazes de transformar uma determinada área da cidade – antes sem nenhum tipo de estrutura que proporcionasse a valorização da mesma –, em um local extremamente valorizado.

Uma vez que o ambiente construído é formado não apenas pelas edificações privadas, mas também todas as outras estruturas importantes para a lógica urbana, como infraestruturas; rede de serviços públicos, áreas de lazer, etc. “enfim, meios de produção e de consumo coletivo normalmente providos pelo Estado” (SMOLKA, 1987 p. 45).

No entanto, as modificações no ambiente construído (produzidas pelos investimentos públicos e privados) envolvem significativas externalidades que implicam contínuas alterações naqueles atributos, que, combinados definem as chamadas vantagens locacionais de cada lote urbano (SMOLKA, 1987, p.46).

Estas “vantagens locacionais” citadas pelo autor, irão interferir diretamente na produção das habitações urbanas, e por meio destas, outros processos atuam criando dinâmicas diferenciadas dentro do espaço da cidade. Deste modo, na cidade são variados os padrões habitacionais executados pelos agentes imobiliários. A exemplo os condomínios fechados (horizontais e verticais), bairros planejados; loteamentos; vilas; residenciais e conjuntos habitacionais. Ambos os modelos de habitação, apresentam-se como um dos componentes basilares das cidades, constituindo-se enquanto importantes áreas da urbe, e como já citado, podendo ser capazes de definir quem é quem na vida urbana.

É importante frisar, que não se almeja aqui traçar conceitos a respeito de cada item que será destacado, tampouco criar tipologias habitacionais. O que se espera é argumentar sobre estes diversos padrões habitacionais engendrados a partir da ação dos incorporadores imobiliários.

Os condomínios fechados (verticais e horizontais), enquanto um modelo habitacional urbano, devem ser entendidos como um produto imobiliário que detém certa especificidade, alicerçado na propriedade privada da terra com incorporação da “mercadoria segurança”. Estas estruturas habitacionais expandem-se desde os anos de 1970 em diversas cidades pelo mundo, contendo distinções relacionadas a especificidade de cada lugar. Possuindo como público alvo várias parcelas das classes sociais, dependendo de seus atributos internos e de sua posição no espaço urbano. Apesar de não se constituírem como uma novidade, os condomínios criaram (em função da sua escala e extensão) uma nova e peculiar morfologia urbana (RODRIGUES, 2018).

[...] os condomínios fechados apresentam peculiaridades relacionadas à dimensão (tamanho da gleba e dos lotes); a localização (áreas centrais e periféricas); a existência de equipamentos de uso coletivo; ao perfil social dos residentes e/ou usuários (faixas de renda, grupos étnicos, faixa etária, setor de atividade) e a legislação de cada país. Assemelham-se em várias cidades do mundo e tem singularidades de ser um produto imobiliário com barreiras físicas que impedem a entrada dos não “credenciados”. Redefinem a forma /conteúdo do espaço urbano nos lugares onde se instalam e criam nova modalidade de segregação socioespacial. (RODRIGUES, 2018, p.148).

Pelos agentes imobiliários, o discurso que é utilizado para comercializar estes empreendimentos se fundamenta na segurança e qualidade de vida obtidas dentro dos muros (câmeras e cercas elétricas destas estruturas), dado que os incorporadores do empreendimento divulgam o produto como idealização de uma vida segura rodeada de facilidades, agregando no preço destes a mercadoria segurança (RODRIGUES, 2018).

De modo menos exclusivo, os bairros planejados apresentam-se enquanto grandes áreas, loteadas, detentoras de infraestrutura básica completa (asfaltamento, esgoto, água, rede elétrica etc.). Sendo destinados tanto para a construção de habitações quanto para construção de áreas comerciais. Estes empreendimentos são mais comuns nas cidades, uma vez que os agentes imobiliários criam estes espaços com a afirmação de que deste modo o morador não precisará se preocupar com estruturas para além da habitação. Já por outro lado, os loteamentos privados possuem como ponto de semelhança apenas as áreas de lote bem delimitadas, não possuindo, como no caso dos bairros planejados, a infraestrutura básica. Existindo apenas de fato os lotes, sem nenhum tipo de benfeitoria urbana.

Outro modelo comum diz respeito aos conjuntos habitacionais, que podem ser de origem privada ou pública. Estes empreendimentos caracterizam-se por possuírem estruturas habitacionais semelhantes e estarem instalados dentro ou próximos de bairros já consolidados, destinados comumente a famílias de baixa renda, mas também podendo ser designados para famílias com maiores rendas. Visto que, de acordo com Cardoso e Aragão (2013) e Arantes e Fix (2009), com a atuação do Programa Minha Casa Minha Vida, muitos conjuntos habitacionais e residenciais foram estruturados nas cidades brasileiras, estes, tinham como destino atender a estratos sociais distintos, que estavam divididos em faixas de atuação que integravam famílias com rendas incrivelmente baixas, a famílias com maiores rendas. Discussão esta, melhor caracterizada no tópico posterior.

As ações deste programa estavam fortemente ligadas à atuação dos agentes imobiliários dado que a política praticada beneficiou de forma excepcional a atuação destes, em razão de que assumiram o papel de principal agente a ser hegemonizado nesta política. Assim, o Programa Minha Casa Minha Vida assumiu a postura de ser uma política de crédito, tanto para o produtor quanto para o consumidor (CARDOSO; ARAGÃO, 2013). Entretanto, aparentemente os produtores

(agentes imobiliários) foram os que mais tiveram benefícios em detrimento das famílias atendidas.

Estes modelos habitacionais urbanos possuem diversas formas e conteúdo, como já explicitado. Ao passo que os agentes imobiliários agem no sentido de cooptar diferentes classes sociais, direcionando as suas produções de acordo com as demandas e características destas demandas. Assim, parte considerável dos cidadãos urbanos se enquadram enquanto possíveis “solváveis” ao mercado imobiliário. Ou seja, tornam-se uma parcela que **de algum modo** podem arcar com os custos da mercadoria habitação.

A produção habitacional enquanto uma ação que vai muito além do aspecto mercadológico (pelo menos por parte que busca seu valor de uso), é um instrumento vital para a reprodução socioespacial. Tal importância, pode ser analisada a partir do entendimento da habitação não apenas como um simples local da vida cotidiana, mas como um espaço que possibilita inúmeras ações, quer no sentido de abrigo; local de reprodução; de práticas culturais; quer no sentido de ser um ponto que integra o conteúdo socioespacial crucial para a produção das cidades, a **moradia**.

Apresentando similaridades e também distinções, os termos casa, habitação e moradia podem ser apreendidos enquanto sinônimos, ou que partem de um mesmo pressuposto, mas que possuem suas distinções. Os dicionários comumente corroboram para que os termos sejam apreendidos dentro de seu contexto mais prático, uma vez que de acordo com o dicionário on-line Priberam (2022), os termos significam: 1) Casa: construção destinada a uma unidade de **habitação**; 2) Habitação: **casa**, lugar de residência; 3) Moradia: **casa** isolada, lugar onde se **mora** ou permanece. Levando em consideração as definições encontradas, cabe afirmar que embora envoltos de uma ligação lógica, os vocábulos apresentam distinções qualitativas em suas significações.

A palavra **casa** nos leva a uma ideia de estrutura física, de uma construção material [...] a **moradia**, no entanto, indica a realização de uma função humana, o ato de morar. Finalmente, a palavra **habitação** conduz a uma visão mais dinâmica no uso da casa ou moradia; indica a ação de habitar. Os três conceitos são complementares e se referem à necessidade fundamental do ser humano de possuir um abrigo para nele realizar um conjunto de atividades que variam em função de cada cultura e do contexto social e ambiental nas quais se inserem. (SCHWEIZER; JÚNIOR, 1997, p.54).

As definições utilizadas pelos autores citados, embora sejam conceituações que realizem certas distinções entre os termos, levantam também outras formas de pensar e complementá-los. A **casa** pode ser apreendida enquanto estrutura física lógica destinada a ser ponto de convergência e início de relações sociais estruturantes mais complexas, onde inicia-se um conjunto de ações responsáveis pela manutenção do sistema social. Mas enquanto unicamente estrutura física não imbuída de usos ela não se define enquanto um objeto singular.

A **habitação** de modo complementar, é o ato humano de se apropriar, ressignificar, criar estruturas a partir do raciocínio do seu uso, estabelecendo relações e criando o lugar. Ou seja, habitar é o ato que emprega diversas funções a casa, onde a mesma não mais é uma estrutura sem vida, mas sim sendo transformada em algo além.

De forma mais abrangente, a **moradia** é o processo de articulação, sempre dinâmico e infundável, onde a estrutura habitacional participa de um todo na lógica urbana, estabelecendo um conjunto de relações com as diferentes partes que constituem as cidades. Isto é, locais de habitação, trabalho, educação, lazer, dentre outros.

[...] Primeiro, a moradia é tanto um bem transacionável no mercado como uma necessidade, e os gastos da família com prestações ou aluguéis determinam o consumo de outros bens necessários à sua sobrevivência. Segundo, a moradia não é somente a estrutura física do imóvel, ela representa também a escolha da família pela comunidade onde está inserida, pela proximidade do trabalho, de escolas, mercados e demais estruturas públicas e privadas [...] (IPEA, 2007, p. 279).

Cabe salientar, que embora seja reconhecido a partir destes pontos que os três termos analisados possuam suas distinções qualitativas, a partir deste momento, será utilizado o termo/ato **habitação** para se referir tanto à estrutura física quanto ao local de abrigo, de reprodução, de práticas pessoais, familiares e culturais. O termo **moradia** continuará a expressar uma estrutura de conjuntos físicos e as articulações que movem o modo de vida urbano. Ou seja, a moradia são as relações/articulações que se constroem para além da casa, ela é constituída pela rua, pelo bairro, pelos espaços públicos, pelos locais de comércio, áreas de lazer, de trabalho, dentre outros.

### 3.2 MERCADO IMOBILIÁRIO E POLÍTICAS DE HABITAÇÃO NO BRASIL

Como argumentado no tópico anterior, os agentes imobiliários produzem uma grande variedade de padrões habitacionais no espaço urbano, dinâmica esta, podendo ser compreendida a partir da dupla importância que esta produção possui. Por um lado, temos a habitação como um produto comercializável, assim sendo caracterizada pelo seu **valor de troca**, ao passo que enquanto estrutura física habitável, a casa apresenta uma série de conjunções que a transformam em mercadoria, pois além de nela serem empregadas várias técnicas e trabalho, a casa possui um elevado valor de uso, o que faz com que os agentes responsáveis por essa produção capturem os valores que são agregados a ela.

Simultaneamente, todas as outras estruturas/serviços que rodeiam a casa, de certo modo, são cooptadas por estes agentes ao realizarem suas construções em terrenos com alta gama de oferta de serviços públicos e privados. Em contrapartida, para os que a utilizam como **valor de uso**, a casa enquanto abrigo se apresenta como um dos sustentáculos da vida, dado que é a partir deste local que várias outras estruturas sociais encontram terreno fértil para ocorrer e se desenvolver.

Estes agentes possuem um local onde concentram suas atividades, ou seja, onde se transforma a estrutura construída em capital, sendo este, uma rede formada por vários pontos e articulações financeiras que formam o chamado “Mercado imobiliário”. Podendo ser compreendido pela lógica relacional entre os bens ofertados (empreendimentos imobiliários); ofertantes (Agentes imobiliários); e compradores (populações de distintos estratos sociais).

Deste modo, o mercado imobiliário é constituído pelos seguintes agentes: incorporadoras imobiliárias com diferentes extensões de atuação; corretoras de imóveis; o corretor individual; o proprietário de terras; empreiteiras de mão de obra que realizam parte do processo construtivo; empresas da construção civil; profissionais ligados a propaganda e marketing; dentre outros. Os agentes que compõem este conjunto são diversos, mas suas ações convergem para pontos específicos: transformação da moradia em mercadoria.

Como apontado por Ball (1996), a construção de habitações é um importante indicativo de crescimento urbano, uma vez que a demanda pelo setor habitacional reflete mudanças em outras esferas do espaço urbano, resultando na demanda por outros serviços complementares. No entanto, o processo de transformação da

habitação em meros ativos financeiros prejudica grandemente o direito à moradia e por consequência as políticas destinadas à habitação. Dado que a ocupação do solo passa a ser fortemente modelada pelas leis do mercado imobiliário.

Para Royer (2009), a arquitetura do financiamento habitacional no Brasil, deveria partir do seu objetivo primordial, ou seja, sanar as problemáticas habitacionais do país. Entretanto, de acordo com a autora, nos últimos anos os mecanismos que buscam mitigar este problema parecem ter mudado de eixo. No caso brasileiro, os mecanismos acabaram/acabam por favorecer predominantemente a atuação do mercado privado, acarretando em um processo amplo e bem organizado de canalização de recursos públicos e semi-públicos neste setor (SHIMBO, 2012). Como consequência, “[...] o combate ao déficit, expressão largamente utilizada na mídia impressa e televisão, tem sido utilizado como pretexto para a criação de novos instrumentos de crédito, mais vocacionados a acumulação financeira de capital que à universalização do direito à moradia” (ROYER, 2009, p.21).

A forma com que o mercado privado está intimamente ligado à história das políticas públicas habitacionais brasileiras, deu início a uma série de análises e trouxe aprendizados importantes e que devem ser levados em consideração na continuidade ou no desenrolar de outras políticas habitacionais.

Assim, algumas das primeiras políticas habitacionais postas em execução no Brasil são relevantes para compreender as estruturas que proporcionaram vias operacionais para as atuais políticas vigentes. No entanto, parte delas não se inserem em contextos amplos de atuação, ou seja, não foram postas em funcionamento em todo país. Ainda assim, é necessário citá-las, mesmo que de forma resumida, uma vez que não é o objetivo deste capítulo esmiuçar as características destas políticas de habitação, embora se reconheça a importância destas.

No ano de 1937 tem início a produção de conjuntos habitacionais pelo Estado com a criação das carteiras prediais dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPS); Em 1942 entra em vigor o Decreto-Lei do Inquilinato, que propunha mecanismos que objetivavam congelar os aluguéis de imóveis, dado que devido à instabilidade dos preços dos aluguéis, a locação de habitações se tornou extremamente dificultosa; Em maio de 1946 é institucionalizada a Fundação da Casa Popular (FCP) por intermédio do decreto-lei n.º 9.218. Esta política tinha como

objetivo atender a demanda habitacional das populações de baixa renda. Como resultado, o impacto dessa política se demonstrou ineficaz, concluindo 16.964 residências construídas e 143 conjuntos habitacionais, um quantitativo extremamente menor do que o esperado (AZEVEDO, ANDRADE, 2011; BONDUKI, 1994).

Para além das suas atuações não terem alcançado a todo o território nacional, as análises de muitos pesquisadores sobre os efeitos destas políticas convergiram em dados que levantaram várias problemáticas, posto que as habitações produzidas se localizavam nas periferias urbanas, onde habitualmente a terra era menos cara, uma vez que destituídas de infraestruturas e serviços básicos. Ou seja, na “não cidade”. Outro ponto relevante, diz respeito ao alcance seletivo e desigual destas políticas, isto é, o crédito imobiliário não alcançou de forma plena, e muito menos aceitável, as famílias com faixas salariais entre 0 e 3 salários mínimos, a qual concentrava, e provavelmente ainda continua concentrando, pouco mais de 90% do déficit habitacional do país (ROLNIK; NAKANO, 2009).

Estes fatos, estão intimamente ligados às bases que fundamentaram – e até hoje continuam fundamentando – as políticas habitacionais postas em execução no Brasil. Visto que existe uma série de concessões feitas pelo Estado com propósitos a ampliar e facilitar a produção privada de moradias, inclusive para as famílias de 0 a 3 salários mínimos. Nesta perspectiva, “sem grande alarde, o mercado imobiliário passou a ocupar a posição de ator central na política brasileira recente de habitação” (SHIMBO, 2012, p.17). Uma vez que passou a captar os fartos investimentos destinados a essa demanda.

Para Shimbo (2016), os mecanismos criados pelo Estado com vistas a tornarem viáveis as ações para a consolidação da produção privada de habitações constituem-se em três pilares: “1) Implementação de programas de financiamento ao consumidor e à produção e de qualificação de empresas construtoras; 2) Promulgação de leis e resoluções; 3) Criação de instituições” (p.121).

Nessa perspectiva, os caminhos trilhados pelas políticas habitacionais brasileiras são diversos. Entretanto, como pode ser percebido, estes levaram a uma relação íntima – e porque não de dupla vantagem – entre os agentes imobiliários e o Estado. Esta relação ao longo das décadas engendrou diversas formas de encarar a produção da habitação, ora como problemática sanitária, ora como forma de diminuir e/ou eliminar o déficit habitacional. Todavia, a forma mais questionável de

utilização da habitação, se deu em tornar esta, um meio para dinamizar a economia, colocando a temática habitacional não como uma necessidade social e sim como, unicamente, uma mercadoria.

Dado este contexto, somente com a criação do Banco Nacional da Habitação as políticas relativas às questões habitacionais ganham maiores graus de institucionalização. Como analisado por Bonduki (2004); Medeiros (2010) e Shimbo (2012), anteriormente ao BNH, as políticas que foram postas para tal fim, não chegaram a de fato serem ações que estivessem presentes em todo território nacional, sendo este o primeiro a alcançar tais escalas de atuação.

No início dos anos 60, a **crise urbana** aprofundou-se num país que se industrializava e que passava por forte processo migratório do campo para as cidades, sem que se tivesse desenvolvido uma política para enfrentar a nova situação. [...] nesse quadro, era evidente a necessidade de estruturar uma nova ação habitacional e urbana, com alterações profundas, tanto no desenho institucional, como nas fontes de financiamento e na legislação vinculada ao setor. Assim, no período do tumultuado que antecedeu ao golpe militar de 1964, diferentes segmentos da sociedade, entre os quais o próprio governo federal, desenvolveram estudos e propostas, visando criar novas estruturas e estratégias para a área da habitação (BONDUKI, 2004, p.68).

Em resposta à crise, o BNH é criado três meses após o golpe militar, por intermédio da Lei nº4.380 é instituído o Plano Nacional de Habitação e a criação do Banco Nacional da Habitação - BNH (AZEVEDO; ANDRADE, 2011), surgindo como uma ferramenta para o governo militar angariar apoio das bases populares por meio da política habitacional (MARGUTI, 2018; BONDUKI, 2004), bem como diminuir o déficit habitacional e os problemas que decorrem deste. Os recursos utilizados para a estruturação das ações do BNH eram captados pelo FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, ambos sendo submetidos a regulação do SFH – Sistema Financeiro Habitacional (CARDOSO; ARAGÃO, 2013). A priori, o BNH visava: 1) combater o déficit habitacional; 2) “popularizar” o novo governo; e 3) incentivar a economia por meio da produção de habitações.

O Banco Nacional da Habitação, pela lógica, destinava-se a atender prioritariamente as famílias de baixa renda e sua atuação estava dividida em três segmentos, sendo: Popular, Econômico e Médio (AZEVEDO; ANDRADE, 2011). Todavia, as atuações do BNH convergiram para atender com maior empenho as demandas dos estratos médio e econômico, negligenciando o segmento popular que

detinha a maior parte do déficit habitacional (MARGUTI, 2018; AZEVEDO; ANDRADE, 2011).

Como resultado da inversão de atuação, as camadas de maiores rendas acabaram sendo as mais favorecidas desta política. Dado que, a maior parte dos recursos do FGTS acabou por financiar a construção e compra de habitações para estes segmentos, sendo estes capazes de reembolsar o capital investido ao fundo de origem (CYMBALISTA; MOREIRA, 2006). Assim, a inversão de valores na atuação do BNH pode ser percebida a partir de sua produção habitacional por segmentos da sociedade, de modo que apenas 10% dos recursos foram destinados aos estratos sociais de renda com até 3 salários mínimos (AZEVEDO; ANDRADE, 2011), um dado que contraria os objetivos que foram lançados juntamente com a política, uma vez que era o segmento popular que requeria ao Estado suas demandas por habitação.

Os estudos referentes aos resultados das produções do BNH, do ponto de vista quantitativo, demonstram que suas ações foram bastante relevantes de um modo geral. Em duas décadas de existência, o banco financiou a execução da construção de 4,3 milhões de habitações (BONDUKI, 2004). Contudo, de acordo com Cymbalista e Moreira (2006), o impacto social do BNH foi muito distante do esperado, com apenas 33,6% das habitações produzidas sendo designadas para as esferas populares, ao passo que a população com renda entre um e três salários mínimos participou de apenas 6% dessa parcela.

Além das “incoerências” presentes na política pública efetuada pelo BNH, Bonduki (2004) pontua os descuidos vistos pelo viés arquitetônico e urbanístico da interferência executada. Dentre estes “descuidos”, a construção de extensos e monótonos conjuntos habitacionais; a ausência de articulação entre estes conjuntos e a política urbana e, contribuindo para a estruturação de habitações localizadas nos extremos da cidade, pois o custo da terra era menor, ainda que estas áreas fossem afastados dos locais de trabalho e destituídos de infraestrutura básica e incrementos urbanos (BONDUKI, 2004; AZEVEDO, ANDRADE, 2011), o que acabou nutrindo ainda mais a desigualdade social por intermédio da exclusão territorial e da negação do direito à cidade (MARGUTI, 2018).

Duas décadas após o início de suas atividades, em 1985 a política executada pelo Banco Nacional da Habitação foi descontinuada, com isso houve um relativo vazio nas ações que dizem respeito às políticas habitacionais (CYMBALISTA,

MOREIRA, 2006; ROSA, 2012; BONDUKI, 2004). Neste período vários órgãos tentaram gerenciar as políticas habitacionais.

Somente no ano de 2003, criam-se possibilidades de elaboração de uma nova política habitacional encarregada de continuar as ações da pasta. A criação do Projeto Moradia<sup>3</sup>, que se propunha a lidar com a questão habitacional, indicou várias medidas, dentre elas: 1) a formação do Sistema Nacional de Habitação - SNH, apoiando-se no exercício composto pelos diferentes níveis da federação (União, Estados e Municípios), que teriam sua atuação regulada por um novo ministério; 2) a criação dos conselhos nacional, estaduais e municipais de habitação, que tinham como proposta uma gestão democrática da política habitacional e urbana. Estes realizaram as definições das diretrizes que deveriam ser seguidas e a alocação de recursos para a política habitacional nos diferentes níveis do governo. Deste modo, a criação do Ministério das Cidades deu seguimento a essas propostas (CARDOSO; ARAGÃO, 2013).

O Ministério das Cidades foi estruturado a partir de quatro secretarias distintas (Secretaria de Habitação; Secretaria de Saneamento; Secretaria de Mobilidade Urbana; e Secretaria de Programas Urbanos). Estas, tinham como finalidade associar as políticas setoriais e trabalhar as questões urbanas (BONDUKI, 2009). Nessa perspectiva, este ministério sendo encarregado para elaborar a política urbana em nível federal e destinar o apoio financeiro e técnico aos diversos níveis do governo, integrando as esferas nacionais responsáveis pela habitação, saneamento básico e transporte. Passando de um período de relativa escassez na direção destas pastas a uma ação mais delimitada e organizada (ROLNIK, 2015).

Entretanto, a execução da nova política encontrou elevada resistência da equipe econômica do governo, que por consequência de períodos economicamente conturbados, buscaram continuar com as regras de contingência de gastos postas em execução pelo governo anterior. De certo modo, limitando a capacidade de

---

<sup>3</sup> O Projeto Moradia surgiu no seio do Instituto Cidadania, como forma de equacionar a problemática habitacional no Brasil. O projeto se definia como uma estratégia que iria envolver diversos níveis do governo, do setor privado, de ONG's, universidades, movimentos sociais, etc. e teria como objetivo transformar a moradia numa prioridade nacional, garantindo a todo cidadão brasileiro uma habitação digna, uma vez que desde o início o projeto partiu da premissa que a habitação não poderia ser desvinculada de sua inserção urbana, garantindo o direito à cidade. Com base na proposta do projeto, o mesmo foi conduzido buscando ouvir especialistas, administradores públicos, militantes do tema da moradia e desenvolvimento urbano, criando um compilado de variadas visões sobre o problema e como superá-lo (BONDUKI, 2008).

atuação do Ministério das Cidades, essencialmente pela carência de recursos a serem investidos para o seu pleno funcionamento (CARDOSO, ARAGÃO, 2013).

Com o avanço da crise econômica iniciada em 2008 nos Estados Unidos da América<sup>4</sup>, e por consequência o enfraquecimento das potencialidades do Ministério das Cidades, o governo como uma estratégia de solucionar ou amenizar tal impacto decidiu adotar a proposta do setor da construção civil, que argumentava sobre o efeito positivo no potencial econômico da produção habitacional em massa. Para tanto, tecia-se a elaboração de um pacote habitacional para a construção de um milhão de habitações, que iriam contar com investimentos captados do Orçamento Geral da União – OGU e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS. Além de recursos destinados para o financiamento da execução de obras de infraestrutura urbana provenientes do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES (AMORE, 2015).

O resultado esperado deste plano previa a geração de empregos concentrados em um setor da economia que possibilitaria mobilizar diversos outros setores associados, desde a indústria extrativista e produtora de materiais basilares na construção civil até as indústrias moveleiras e de eletrodomésticos. Todo esse ambiente iria possivelmente frear a crise (AMORE, 2015).

Diante desse quadro, em 2009 é posto em funcionamento o Programa Minha Casa Vida – PMCMV. Esta política sendo estruturada a partir de objetivos específicos: provocar efeitos positivos na economia por meio das dinâmicas do setor da construção civil e de toda a sua cadeia produtiva como nos indica Amore (2015), e também minimizar o déficit habitacional existente no país. Diante desse contexto, o programa habitacional promovido pelo governo Lula procurou, em uma primeira análise, fomentar a economia brasileira por meio dos resultados multiplicadores produzidos pela indústria construtora (CARDOSO, ARAGÃO, 2013; AMORE, 2015, FERREIRA, 2012).

O PMCMV se apresentava enquanto uma política complexa e bem organizada, composta por subprogramas que compunham o seu quadro operativo.

---

<sup>4</sup> A conhecida crise dos subprimes, eclodida a partir de problemas sistêmicos financeiros originados pela crise dos mercados secundários de títulos hipotecários, impactou o mercado financeiro mundial provocando um efeito dominó na economia (CARDOSO, ARAGÃO, 2013); (AMORE, 2015). "A crise de 2008 atingiu as empresas com um grande volume de recursos imobilizados em terras e em empreendimentos iniciados (inclusive nos programas governamentais, como o PAR) e com uma pressão forte para responder aos seus investidores" (CARDOSO, MELLO, JAENISH, 2015, P.83)

Estes possuíam variadas modalidades, recursos, formas de financiamento, padrões habitacionais, agentes operadores e formas de obtenção da casa própria (AMORE, 2015). Isto é, suas operações estavam baseadas na atuação de quatro subprogramas, sendo estes: 1) Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU (que contém também a modalidade fracionada); 2) Programa Nacional de Habitação Rural - PNHR 3) Programa Minha Casa Minha Vida - Entidades; e 4) o PMCMV-SUB 50. Todavia, salienta-se, que para direcionar a discussão, para esta análise iremos focar apenas na modalidade executada pelo PNHU. O Programa Nacional de Habitação Urbana, em sua última fase no ano de 2016 compreendeu as faixas de mercado destinadas ao segmento econômico (Faixa 1,5; 2; 3 e as do fracionado) e a faixa de interesse social (Faixa 1) (CARDOSO, ARAGÃO, 2013; Brasil, 2016, 2017, 2019<sup>a</sup>, 2019<sup>b</sup>).

Com especificidade a modalidade Fracionada do programa, de acordo com Santos (2019), esta visa oferecer subsídios para aquelas habitações que não se encontram segmentadas nas faixas das modalidades Faixa 1; 1,5; 2 e; 3. Até julho de 2018, tanto pessoas físicas como jurídicas poderiam adquirir o financiamento para a aquisição de imóveis. Entretanto, agora somente pessoas jurídicas podem realizar esse processo. Sendo que o valor do financiamento habitacional varia de acordo com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS e do salário do cliente que recorre ao beneficiamento do governo.

Os recursos que alimentavam o programa proviam de variadas fontes, diferenciadas conforme cada faixa de renda atendida. Segundo Amore (2015), para a Faixa 1 (PMCMV-FAR) são utilizados os chamados “dinheiros baratos” (Fundo de Arrendamento Residencial – FAR) os quais não exigem retorno aos cofres, não sendo aplicados juros, resultando em um subsídio quase integral às famílias que se encaixam nesta modalidade. Para as Faixas 1,5; 2; 3 e produção fracionada (PMCMV-FGTS), os recursos utilizados são oriundos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS. Os recursos investidos nas faixas de mercado constituem-se como um dinheiro que exige retorno, ao qual estão atrelados juros conforme cada faixa de renda.

O Programa Minha Casa Minha Vida desde o seu lançamento em 2009, enfrentou diversas reformulações estruturais, que podem ser definidas a partir das três fases que o programa passou até 2019. A última fase teve início em março de 2016, com a inclusão de uma faixa de renda que iria englobar famílias que se

localizavam entre as Faixas 1 e 2. Nesta perspectiva, a Faixa 1, atendendo a famílias com rendas de até R\$ 1,800,00 às quais detinham até 90% de subsídio na participação da política, sendo a aquisição do imóvel paga em 120 prestações mensais de no máximo R\$ 270; Faixa 1,5, destinada a famílias com renda de até R\$ 2,600, que possuíam no máximo R\$ 47,500,00 de subsídio na aquisição do imóvel, contando com 5% de juros ao ano; Faixa 2, famílias com renda de até R\$ 4,000,00, possuíam no máximo R\$ 29,000,00 de subsídio, pagando entre 6% a 7% de juros ao ano; e Faixa 3, atendendo a famílias com renda de até R\$ 9,000,00, com uma taxa de 8,16% de juros ao ano (BRASIL, 2016).

A política habitacional supracitada divide-se em duas demandas principais, a faixa de interesse social (Faixa 1) e as Faixas de mercado (1,5; 2 e 3 e o fracionado). A Faixa 1 é realizada por oferta, o que significa que a construtora estabelece o terreno e o projeto, busca aprovação junto aos órgãos do programa e comercializa o que produzir para a Caixa Econômica Federal – CEF, nessa perspectiva não possuindo gastos com as operações de comercialização ou riscos de inadimplência por parte dos compradores (CARDOSO, ARAGÃO, 2013; ARANTES, FIX, 2009).

Para as Faixas de mercado (1,5; 2; 3 e fracionado), são utilizados os recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS para o financiamento na aquisição das habitações. Neste caso, as construtoras/incorporadoras exibem os projetos habitacionais à CEF, que efetua a pré-avaliação e certifica o lançamento e venda dos empreendimentos. Após a análise feita pelo órgão e confirmação da comercialização, é efetuado o contrato de financiamento à produção dos imóveis. Sendo a comercialização destes realizada pelos “feirões” da CAIXA ou pelas próprias construtoras (CARDOSO; ARAGÃO, 2013).

Em agosto de 2020, por consequência da troca de governos, o Programa Minha Casa Minha Vida sofreu algumas alterações, passando a se chamar “Programa Casa Verde e Amarela - PCVA”. Mudança esta sendo uma forma do novo governo tentar criar sua própria marca referente às políticas habitacionais. Entretanto, de acordo com as principais manchetes referentes à época, em comunicação o próprio governo alegou que o programa não seria uma nova política, mas sim um conjunto de medidas que visam aprimorar o antigo programa lançado no governo petista. Todas as mudanças foram feitas por medida provisória assinada pelo então presidente (BRASIL, 2021; TEMÓTEO; ANDRADE, 2020).

O público alvo do programa PCVA consistiu em famílias com renda de até R\$ 7 mil mensais, sendo os incentivos (corte de juros) maiores para o norte e nordeste. Entretanto, esta regra se aplica apenas para famílias com rendas mensais de até R\$ 2,600. Na última fase do PMCMV, existiam quatro faixas de renda atendidas, além da modalidade fracionado. Na sua reformulação, o PCVA encontrou-se organizado a partir de 3 faixas de renda atendidas<sup>5</sup>, respectivamente: Grupo 1: para famílias com renda de até R\$ 2.000; Grupo 2: para famílias com renda de R\$ 2.000 a R\$ 4.000; Grupo 3: para famílias com renda entre R\$ 4.000 até R\$ 7.000 (BRASIL, 2021; TEMÓTEO; ANDRADE, 2020).

Como fontes de recursos para o funcionamento do PCVA, o governo previa o investimento de R\$ 25 bilhões do FGTS e R\$ 500 milhões do Fundo de desenvolvimento social - FDS (SAID, 2020). As alterações realizadas no PMCMV, para se adaptar a um projeto novo de governo e se tornar o PCVA, levantaram algumas dúvidas, dentre elas aos investimentos que iriam subsidiar as produções dos empreendimentos habitacionais. Uma vez que, de 2009 até 2018 a média anual de investimentos do Minha Casa Minha Vida foi de R\$ 11,3 bilhões, uma quantia notoriamente maior, quando comparada aos R\$ 6,25 bilhões anuais que o governo pretendia investir no PCVA, algo que poderia dificultar as ações qualitativas que o programa buscou solucionar nos 3 anos em que a política esteve ativa. Que consistia na reestruturação de habitações urbanas precárias e regularização fundiária.

Por se tratar de uma reformulação que se espelha em um programa já consolidado, ainda existem poucos estudos que se debruçam sobre estas mudanças ocorridas, só sendo possível obter algumas informações mediante manchetes em portais de notícias online. Entretanto, em 2023 com a retomada do governo petista ao poder, novos rumos estão sendo traçados para esta conhecida política habitacional.

Nesta perspectiva, no dia 14 de fevereiro de 2023 o presidente da república Luiz Inácio Lula da Silva anunciou a retomada do programa habitacional, juntamente com a entrega de 2.745 unidades habitacionais que estavam com a construção parada. Segundo o novo presidente, o programa tem a meta de contratar até 2026 2

---

<sup>5</sup> De acordo com o portal de notícias online G1, com a nova política do governo, deixa de existir a faixa inicial do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV a qual não possuía juros. Nesse novo programa as famílias de rendas mais baixas possuirão juros a partir de 4,25%, semelhante a taxa de juros que era oferecida na faixa 1,5 do PMCMV.

milhões de habitações. Conforme informações oficiais disponibilizadas no portal do governo, uma das principais novidades da política é o retorno da Faixa 1 (habitações de interesse social), agora voltado para famílias com renda bruta de até R\$ 2.640 (anteriormente a renda era de R\$ 1.800). Outras grandes novidades consistem na ampliação da locação social; a possibilidade de aquisição de moradias urbanas usadas e a inclusão de famílias em situação de rua no programa. De acordo com as informações divulgadas, os novos empreendimentos possuirão localizações mais próximas a serviços básicos e equipamentos públicos. As novas faixas de renda podem ser analisadas no Quadro (10).

Quadro 10: Novas faixas de renda do Programa Minha Casa Minha Vida. 2023

<b>FAIXA</b>	<b>RENDA</b>
<b>HABITAÇÕES URBANAS</b>	
Faixa Urbano 1	renda bruta familiar mensal até R\$ 2.640
Faixa Urbano 2	renda bruta familiar mensal de R\$ 2.640,01 a R\$ 4.400
Faixa Urbano 3	renda bruta familiar mensal de R\$ 4.400,01 a R\$ 8.000
<b>HABITAÇÕES RURAIS</b>	
Faixa Rural 1	renda bruta familiar anual até R\$ 31.680
Faixa Rural 2	renda bruta familiar anual de R\$ 31.680,01 até R\$ 52.800
Faixa Rural 3	renda bruta familiar anual de R\$ 52.800,01 até R\$ 96.000

Fonte: elaboração própria com base em Brasil (2023).

Feita essa breve contextualização das mudanças ocorridas na política, desde a época de funcionamento do BNH, ou até mesmo anterior a este, a íntima relação entre a produção de habitações por agentes privados e a política habitacional vigente em cada época nunca deixou de existir. Entretanto, com os fartos incrementos proporcionado pela introdução do capital financeiro nas grandes empresas construtoras bem como de outros fundos (FGTS E SBPE) fizeram com que esta relação passasse por consideráveis mudanças. Com o lançamento do PMCMV o volume financeiro destinado às articulações do programa beneficiou duplamente os agentes imobiliários nessa política, pois com os mecanismos propostos pelo programa, divididos em habitações da faixa de mercado e habitações

da faixa de interesse social, ambos os fundos destinados para essas pastas foram acessados pelos agentes supracitados (SHIMBO, 2012).

O BNH, por exemplo, na época de seu lançamento proporcionou uma inovação quanto ao processo produtivo das habitações, uma vez que para tal finalidade havia se estruturado um banco para gerir e captar os recursos para a provisão das habitações, algo que até então não era realizado. Outro ponto a ser ressaltado no modelo de atuação do banco está inserido no fato dele ter feito um misto em sua execução, se afirmando em um sistema que procurou articular o público como financiador e o privado como o executor da política (AZEVEDO; ANDRADE, 2011).

Mediante a análise destes contextos, é perceptível que as ações relativas às políticas habitacionais que vem sendo postas privilegiam duplamente os agentes imobiliários e seu mercado de atuação. Em outras palavras, o Estado por meio de uma série de concessões busca criar mecanismos que ofereçam inúmeras vantagens para a atuação dos agentes imobiliários em seu processo de acumulação capitalista, estas vantagens podem ser percebidas pela flexibilização de normas urbanísticas, as quais se fossem levadas em consideração iriam tornar extremamente dificultosa a instalação de diversos empreendimentos habitacionais em específicas áreas do espaço urbano; doação de terrenos para construção das habitações; bem como possuindo a primazia na escolha das características locais, estruturais e volume das habitações construídas.

Todavia, esta série de vantagens não se aplica ao lado da equação que mais carece dos resultados destas políticas habitacionais. Tomemos como exemplo as atuações do BNH na produção de habitações que para além de serem construídas em péssimas localizações, eram arquitetonicamente “excludentes” sendo visível o baixo investimento. Algo um tanto contraditório, uma vez que o banco BNH nasceu com o intuito de sanar a problemática habitacional, mas tampouco conseguiu, embora possuindo elevados recursos, os resultados esperados. Sendo assim, para que exatamente o BNH havia sido criado? Para Bolaffi (1982), tudo leva a crer que o “problema da habitação popular” não passou de uma forma de arrecadar recursos financeiros e transferi-los para a iniciativa privada, os agentes imobiliários.

Deste modo, a solvabilidade criada por meio destas políticas veio a custo de antigas problemáticas já conhecidas na época das ações do Banco Nacional da Habitação. Em virtude de que desde o seu lançamento, as pesquisas de alguns

autores como Pequeno e Rosa (2015), Rolnik e Nakano (2009) Arantes e Fix (2009) e Bonduki (2009), caminhavam no sentido de compreender que a referida política poderia produzir habitações em áreas precárias, dificultando as articulações urbanas entre as famílias atendidas, retroalimentando desigualdades e gerando, ou aprofundando injustiças espaciais.

### 3.3 MORADIA E (IN)JUSTIÇA ESPACIAL NAS CIDADES

A produção de habitações urbanas implica em vários pontos, um destes refere-se à necessidade de espaços estruturados e/ou de locais próximos a estes. Uma vez que produzir moradias é possibilitar maiores e melhores relações entre os objetos que constituem e dinamizam o urbano e as habitações como ponto de reprodução social. Entretanto, quando se analisa a estrutura da cidade a partir da lógica que capitaliza seus espaços, se alcança uma possível, senão lógica, conclusão: os espaços que possuem estruturas e melhores articulações nas cidades são de usos seletivo, onde fundamentam-se uma série de diferenciações que comumente geram injustiças sociais pautadas – não unicamente – na desigualdade do acesso às comodidades do urbano.

Esta ação produtora, não se faz ao acaso e muito menos ocorre fora de marcos jurídicos bem estabelecidos. Deste modo, com a atuação dos Promotores imobiliários, o mosaico estrutural e relacional das cidades ganha novos e variados graus de articulação quase sempre pautados em fatores econômicos.

Os espaços destinados à produção habitacional executada pelos promotores imobiliários (tanto pela ação espontânea, como por intermédio do Estado na produção de habitações de interesse social e também de mercado) definem-se enquanto áreas residenciais configuradas a partir de fatores econômicos e da necessidade de se produzir habitações para determinadas parcelas da sociedade. Estes espaços, assim como todos os que compõem a malha urbana, possuem características, fluxos e articulações distintas.

No âmbito da discussão a respeito da moradia, essas diferenciações quanto aos espaços destinados às habitações apresentam variados “níveis de moradia”, níveis estes que caracterizam o quão integrado é o espaço circunscrito da habitação com o restante do espaço urbano. Estas nomenclaturas, baseadas na bibliografia já apresentada, buscam caracterizar esses espaços a partir das características físicas da habitação, oferta de serviços básicos (comércio, lazer, saúde, transporte, dentre

outros) E estruturas de saneamento básico (abastecimento de água, rede de esgoto, dentre outros.), presentes nos locais, ou seja, definir a partir da facilidade em obter estes aparatos, a qualidade do “morar”.

A partir desse entendimento, o ato de produzir espaços relaciona-se com duas ações que apresentam forte relação entre si: sistematizar e diferenciar, sendo esses processos o objeto de estudo onde se debruça o Geógrafo. Interpretando que o espaço geográfico é produção social, sendo o ato da produção da vida, como o mesmo que produz o espaço, lançando a luz da compreensão dialética entre espaço-sociedade. Todavia, não como dois termos separados que se relacionam, mas como dois termos que se realizam no outro e por meio do outro (CARLOS, 2007a).

Contudo, diante da lógica espacial capitalista, por ser caracterizado como reflexo social e estar fragmentado, o meio urbano (com especificidade o da cidade capitalista) é tipificado como altamente definido por desigualdades, estas apresentam-se como um atributo intrínseco do espaço urbano. Deste modo, o espaço construído socialmente pela racionalidade da reprodução capitalista materializa a característica de espaço fragmentado, como resultado do processo de mercantilização deste. Tornando-se observável que este processo está intimamente ligado a técnicas de apropriação de classe, ou seja, de arranjos sociais distintos que ao se apropriarem do capital, se apropriam também de ferramentas capazes de gerar modificações no espaço (CORRÊA, 1995; CARLOS, 2007b).

Portanto, o que se presume nesta conformação é a produção do espaço urbano pautada em lógicas de apropriação desiguais e injustas, dado que a produção do urbano se fundamenta em sua totalidade nas relações sociais que se estruturam na vivência espacial que é responsável pelos fluxos que alicerçam e dão lógica a cidade, assim constituindo-se como circunstância, meio e produto das relações supracitadas. Entretanto, apoiada na racionalidade de acumulação capitalista, a produção da cidade juntamente com os interesses do capital, em um congruente direcionamento “às escuras”, faz com que as distintas porções de espaços que integram o urbano tornem-se mercadorias, e por consequência entrando na relação de valor de troca e se opondo ao uso social da cidade. Algo que substancia as disparidades urbanas, criando espaços cada vez mais seletivos e “excludentes” a grande parte da sociedade. Desta forma, segundo a linha de raciocínio tecida até aqui, criando “geografias das injustiças”.

Todavia, com base nas análises de Soja (2014), é preciso ter em mente que estas geografias foram construídas socialmente, uma vez que elas não surgem de formas naturais e tão pouco desconectadas de contextos históricos macros, e, portanto, são passíveis de serem modificadas socialmente. Apesar disso, não de forma surpreendente, esta percepção crítica não se tornou generalizada, posto que ao revés desse entendimento, estas geografias foram vistas como processos naturais e esperados, bem como inevitáveis na vida urbana.

No que tange a atuação do Estado, o que se coloca é o discurso que o põem planando acima destas contradições e conflitos que avolumam as desigualdades socioespaciais radicalizadas. Considera-se que a problemática será rompida por meio do desenvolvimento econômico e planejamento urbano (RODRIGUES, 2007). No entanto, mediante ao mutualismo existente entre o Estado e os demais agentes que se desenvolvem por intermédio das relações capitalistas, a provisão de um “possível” desenvolvimento e planejamento urbano que garanta a igualdade na vida urbana se revela distante e praticamente inalcançável, pelo menos diante aos atuais postulados da produção socioespacial, como nos afirma Carlos (2007a).

Como exemplo disso, podemos analisar que a distribuição de obras e revitalizações em diversas áreas do espaço urbano não ocorre comumente em locais desprovidos de saneamento básico, ou seja, onde as populações de mais baixa renda habitam. De modo controverso, a lógica que se estabelece consiste em revitalizar locais com certo grau de saneamento, ou até mesmo executar essas obras em áreas com expressivo interesse imobiliário privado<sup>6</sup>.

Corroborando com essa lógica Corrêa (1995), explana que a complexa atuação do Estado capitalista no meio urbano não ocorre ao acaso e muito menos de forma imparcial, como se as ações desenvolvidas pelo Estado estivessem ligadas a uma governabilidade pautada nos postulados do equilíbrio social, econômico e espacial. Porém, o que se apresenta historicamente é que o Estado se inclina a conceder privilégios às parcelas da classe que se encontram no poder.

Assim, para Villaça (2011, p.37), é perceptível um “enorme desnível que existe entre o espaço urbano dos ricos e os dos mais pobres”. Dado que, de acordo

---

<sup>6</sup> Os agentes imobiliários buscam mobilizar o Estado para que este, de uma forma ou de outra, apoie seus empreendimentos imobiliários com a instalação de necessários serviços públicos. Dado que, as modificações no ambiente construído, tanto por investimentos privados quanto por públicos “envolvem significativas externalidades que implicam contínuas alterações naqueles atributos, que, combinados, definem as chamadas vantagens locacionais de cada lote urbano (SMOLKA, p.46, 1987)

com as observações das diferentes partes que constituem as cidades, principalmente as destinadas a habitação, fica visível a disparidade existente entre esses dois espaços conforme nos elucidou o autor supracitado. Deste modo, formas, cores, qualidade de materiais e conteúdos sociais diferenciados exprimem processos mais complexos de produção e apropriação do espaço, sempre acentuando as desigualdades como fator não desejado deste processo.

Para continuidade analítica, é necessário compreender que espaços desiguais não possuem a mesma acepção que espaços diferenciados, ou seja, desigualdade socioespacial não possui uma relação de sinonímia com diferenciação socioespacial, embora os termos se fundamentem em uma mesma força motriz.

Diferenciação socioespacial pode ser definida como o parcelamento funcional do espaço, ou seja, estruturação de espaços com formas e funções distintas, mas que compõem um conjunto. As diferenciações demonstram-se como sendo inevitáveis no processo de produção socioespacial, sendo algo intrínseco na produção de todas as cidades, antes mesmo do processo de expansão do capitalismo. Assim, o processo de diferenciação socioespacial constata-se, por um lado, pelo parcelamento econômico do espaço, e por outro, em sua divisão social. Neste contexto, uma série de processos, funções e conteúdo diversos criam essa diferenciação. Entretanto, nessa relação processual existe forte articulação entre as partes, e tendência em apresentarem interdependência entre si. Esta torna-se perceptível na medida em que se observa o circuito do capital no meio urbano, com a circulação entre os aparelhos que integram a lógica urbana, como bancos, lojas, fábricas, dentre outros (CORRÊA, 2007).

Ou seja, áreas de produção e reprodução apresentam forte articulação, visto que esta relação de interdependência pode ser analisada também, a partir da observação das jornadas diárias de trabalho, nas quais ocorre a vinculação de locais de habitação e locais de empregos. Sendo assim, as relações socioespaciais agem no sentido de integrar, ainda que de formas distintas, as diversas partes que constituem a cidade, resultando em um conjunto de ações articuladas que se realizam, tradicionalmente, no centro da cidade (CORRÊA, 2007; 1995). “Em outras palavras, diferenciação sócio-espacial implica em articulação, restabelecendo a unidade aparentemente dissolvida” (CORRÊA, 2007, p.66-67).

Todavia, quando estas diferenciações tomam aspectos puramente econômicos, acabam corroborando para o surgimento de desigualdades

socioespaciais, por sua vez, estas desigualdades solidificam e avolumam injustiças socioespaciais.

Por outro lado, a desigualdade pode ser apreendida como um processo linear e contínuo de desapropriação/alienação de usufruto do que é socialmente produzido. Uma vez que, por ser qualificado como reflexo social e estar fragmentado, o meio urbano, com especificidade o da cidade capitalista, é caracterizado como altamente definido por desigualdades. Assim, o espaço construído pela racionalidade da reprodução capitalista materializa a característica de espaço desigual, como resultado do processo de mercantilização deste. Tornando-se observável que este processo está intimamente ligado a técnicas de apropriação de classe, ou seja, de arranjos sociais diferenciados (CORRÊA, 1995; CARLOS, 2007b).

Com base nesse processo, a diferenciação levada a cabo por estratégias de classe, e condicionadas por fatores econômicos tendem a engendrar algumas formas de desigualdades que dificultam, ou até mesmo rompem as articulações entre as partes constituintes de uma cidade, favorecendo o processo de segregação socioespacial<sup>7</sup>. Neste sentido, a desigualdade se torna a expressão de processos que colocam em evidência o distanciamento entre o que é produzido em sociedade e o que é acessível a parcelas da sociedade.

A desigualdade na distribuição de equipamentos e serviços urbanos talvez seja a expressão mais evidente de injustiça espacial. A análise a respeito deste dado demonstra que é inevitável certo grau de desigualdade nesta distribuição, uma vez que parte deste processo é elaborada a partir das ações de agentes hegemônicos e estes buscam distribuir esses serviços em locais mais consolidados, ou seja, que podem reproduzir mais capitais. O resultado disto é a perpetuação de injustiças socioespaciais interligadas e resultantes, visto que as geografias urbanas

---

<sup>7</sup> Não é pertinente ao trabalho definir de forma aprofundada o conceito de segregação socioespacial, embora se reconheça sua importância. Uma vez que este ganha notoriedade nos processos existentes no espaço, inserindo na premissa de “fragmentações e articulações”, próprias do espaço urbano, conforme citado por Corrêa (1995), uma característica (ou um conjunto delas) que impõem dificuldades para a realização desse processo. O conceito de segregação deve ser examinado a partir de uma escala geográfica de análise, dado que a falta desta, levaria a uma compreensão vaga da problemática. Só compete ao processo de segregação quando as diferenciações resultam em um fracionamento espacial radical, acarretando em um rompimento, sempre relativo, entre as partes constituintes de um todo na lógica do espaço urbano (SPOSITO, 2013). Como consequência disso, passa a existir dificuldades quanto às relações que movem a vida urbana. Nesse sentido, “a segregação se refere à relação entre uma parte e o conjunto da cidade” (SPOSITO, 2013, p.63).

desiguais foram moldadas por decisões arbitrárias desde os primórdios da cidade capitalista, pautada em uma lógica que sempre beneficia os ricos e poderosos e exclui os “outros”. Estas desigualdades estão presentes em praticamente todas as necessidades básicas da vida urbana, como escola, lazer, estrutura, transporte, etc. (SOJA, 2014).

Com relação ao termo “desigualdade” de acordo com Benach (2017), fala-se muito de desigualdade social e direito à cidade, todavia, poucos dissertam sobre justiça espacial. Para a autora supracitada, desigualdade social é um conceito inócuo, frente aqueles com maior carga política, como o de “**Direito à cidade**” e “**Justiça espacial**”. Ainda nas palavras da autora:

“Justiça espacial” é outra grande ideia, outro grande termo que, não obstante, apresenta muitas dificuldades. Dos intensos, densos e a princípio difíceis debates a propósito do mesmo conceito de justiça na filosofia política, é útil levar em consideração a justiça como um processo, e não como um fim em si mesma, como uma situação. [...] a questão da definição é um grande campo para uma reflexão saudável e aberta que, porém, não se resulta, particularmente, útil fora dos âmbitos estritamente acadêmicos. (BENACH, 2017, p.16).

Para a autora supracitada, a ideia de uma “justiça espacial”, amplamente discutida dentro das esferas acadêmicas é uma temática pouco difundida e de difícil compreensão fora da academia, algo paradoxal, visto que o termo somente tem sentido, quando discutido fora do conforto acadêmico. De acordo com Verdi e Nogueira (2017), a justiça espacial pode ser (de forma resumida) entendida enquanto um processo que busca a equidade, ou seja, uma justa distribuição de bens e serviços básicos, fatores importantes para uma vida urbana fluida.

A justiça espacial, então, quando compreendida sob os marcos da equidade e da distribuição, incorre em reivindicações que necessariamente exigem do estado a realização e a concretização dessa distribuição de bens e serviços básicos. Logo, uma distribuição “mais justa” seria responsabilidade das instituições estatais que, no entanto, reproduzem a forma jurídica da sociedade de classes (VERDI; NOGUEIRA, 2017, p.107).

De acordo com Soja (2014), embora nunca esteja totalmente desconectado do direito e do aspecto jurídico que este detém, o conceito de justiça tem um sentido mais amplo, em razão de que o conceito expande o seu escopo para ser aplicado em muitas outras facetas da vida social. Buscando uma sociedade mais justa em vários sentidos: liberdade, igualdade, democracia, direitos civis. O motivo para a crescente atenção que parece ter sido dada à justiça como objetivo político tem

várias explicações, dentre elas, diz respeito à crescente conscientização dos efeitos negativos (sociais, políticos, culturais e ambientais) que derivam da globalização e da formação da nova economia. Muitos veem os benefícios da globalização, reestruturação econômica e de novas tecnologias. Todavia, também é explícito que esses “desenvolvimentos” para poucos ampliaram as muitas desigualdades já existentes na sociedade contemporânea.

Em virtude disso, a busca pela justiça espacial tem se transformado por sua força crescente em um vigoroso grito de guerra de variados movimentos políticos sociais, a exemplo o Movimento dos Trabalhadores Sem Teto – MTST (que lutam por várias pautas, dentre elas a do direito à moradia).

A busca para alcançar de forma concreta a justiça social e econômica tem ocupado importante local no cerne da discussão sobre a democracia como nos indica Soja (2014). Para o autor supracitado, nos últimos anos, a força que move o conceito de justiça espacial foi expandida a novos ou renovados cenários políticos. Posto isso, além de indicadores sociais e econômicos, familiares, etc. muitos novos termos agora integram particulares lutas por justiça: ambiental; racial; trabalhista; jovem; local; dentre outras. Ou seja, um rol gigantesco de possibilidades de sua aplicação. Para o autor, existe uma explicação para o crescimento da utilização do conceito de justiça espacial em anos recentes:

El porqué de esa creciente atención que parece haberse dado a la justicia como objetivo político tiene diversas explicaciones. Resulta particularmente relevante la creciente conciencia de los efectos negativos sociales, políticos, culturales y medioambientales que derivan de la globalización y de la formación de la Nueva Economía. Muchos se han beneficiado de la globalización, de la reestructuración económica y de las nuevas tecnologías, pero también está claro que estos desarrollos han magnificado las muchas desigualdades ya existentes en la sociedad contemporánea, como aquéllas entre ricos y pobres, entre hombres y mujeres y entre diferentes grupos raciales y étnicos. También han acentuado otras formas de polarización social y política, como el conflicto por los recursos entre la población local y la inmigrante, las políticas estatales y los derechos civiles. Ciudades como Los Ángeles, Nueva York y Londres se encuentran ahora entre las ciudades del mundo con mayor disparidad en la renta y no sorprende que hayan surgido con fuerza nuevos movimientos que reclaman justicia en estas ciudades tan globalizadas. (SOJA, 2014, p.55)

Para Soja (2014), a justiça espacial não se apresenta como sendo substitutiva ou alternativa a outras formas de justiça, e sim, representa uma forma particular de analisar a espacialidade deste termo amplamente e distintamente disseminado. Deste modo, colocar em primeiro plano as características espaciais da justiça, se demonstra como uma das distintas formas que este termo vem sendo empregado.

As justiças e injustiças são imbricadas em geografias distintas que podem ir desde a escala do lar, passando pelo “desenvolvimento” desigual globalmente difundido. Estas geografias, quando participantes do processo de injustiças afetam os modos de vida, alimentando estruturas arcaicas de vantagens na apropriação desigual do que é socialmente produzido. Desta forma, tomando como ponto de convergência que parte majoritária da população mundial vive agora em áreas ditas urbanas, revelar as diversas injustiças significa, para além de outros fatores, localizar os pontos específicos e gerais da vida urbana, percebendo as lutas que se formam e se avolumam pela busca de mais equidade na cidade (SOJA, 2014).

Contudo, embora a busca pela justiça espacial seja um objetivo político de extrema importância transformadora, não se demonstra como sendo uma tarefa fácil de alcançar, uma vez que existem forças destinadas a manter o *status quo* das geografias de privilégio e poder (SOJA, 2014). Neste sentido, lutar por mais justiça espacial, é lutar pelo fim da segregação socioespacial; por mais relevante participação nas decisões políticas; pela ampliação de espaços de uso público; e pela participação no que tange às decisões que dinamizam a vida urbana nas cidades (VERDI; NOGUEIRA, 2017). Por meio destes pontos, o termo “Justiça espacial” é detentor de uma enorme carga política e quando analisado e utilizado de forma correta, abre possibilidade enquanto potência de transformação social.

Outro termo que também apresenta características de transformação social é o “Direito à cidade”, formulado por Lefebvre no final de 1960 mediante a um contexto bem distinto do atual, segue sendo não apenas um conceito com tamanho poder analítico para situar quem é quem na vida urbana, sendo também, sobretudo, um conceito com grande poder transformador e revolucionário (BENACH, 2017).

Entretanto, Benach (2017), salienta a respeito da despolitização e banalização do termo criado por Lefebvre. Dado que é muito comum, segundo a autora, o termo ser invocado com extrema facilidade ao ser referir a qualquer melhora (embora que mínima) ou concessão do sistema capitalista, se tornando hoje um conceito que erroneamente fora domesticado pelo seu uso acrítico, ao passo que não põem em questão a lógica global efetuada pela urbanização capitalista. De acordo com a autora, para Henri Lefebvre, transformar a cidade implicava em mudar muitas coisas; consistia-se em possibilitar a via para a existência de uma outra sociedade, para um mundo além do modo de produção capitalista, da organização estatal e da sociedade do consumo.

Para a autora supracitada, existe algo anômalo e fascinante na recuperação persistente da obra de Henri Lefebvre, esta “redescoberta” tem muito a ver com o renascimento crítico dos estudos urbanos, que é justo reconhecer, chegou através da geografia anglo americana. Algumas das ideias de Lefebvre foram desqualificadas e mal-entendidas, o que culminou em usos cada vez mais despolitizados de conceitos importantes como o de Direito à cidade. O preço de se passar de um estado de relativo isolamento a um relativo estrelato tem sido a eliminação de partes incômodas e por consequência perda de alguns pontos cruciais. Pontos estes que foram suficientes para transformar um termo cheio de possibilidades em uma ideia escassa do que seja o utópico “Direito à cidade”.

[...] o direito à cidade se afirma como um apelo, como uma exigência [...] o direito à cidade não pode ser concebido como um simples direito de visita ou retorno às cidades tradicionais. Só pode ser formulado como direito à vida urbana, transformada, renovada [...]. Só a classe operária pode se tornar o agente, o portador ou suporte social dessa realização [...] (LEFEBVRE, 2008, p.117-118).

As variadas formas de analisar os processos que dinamizam o urbano quantificam e qualificam (por meio da inquietação que a cidade desperta em quem a analisa enquanto um local de dinâmicas repletas de complexidades e contradições) ferramentas capazes de tornar o espaço urbano um local menos contraditório. Complexo, na medida em que sua produção resulta de um conjunto de ações distintas. Contraditório, porque como nos afirma Carlos (2013), sua produção é social, mas sua apropriação é privada. Nesta perspectiva, as discussões acadêmicas a respeito da “Justiça espacial” e do “Direito à cidade” demonstram sua importância enquanto instrumentos políticos de modificação, entretanto, é a partir do seu processo de entendimento fora da academia (saindo do mundo da teoria e sendo utilizado no mundo da prática), que todo o seu potencial pode ser alcançado. Podendo assim ser um instrumento necessário para alcançar um possível desenvolvimento com justiça socioespacial.

#### **4. PRODUÇÃO DOS ESPAÇOS DE MORADIA POR INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS EM CASTANHAL E JUSTIÇA ESPACIAL**

As discussões realizadas até aqui buscaram criar bases para a compreensão de processos importantes quando se analisa a expansão urbana de Castanhal. Neste caso, direcionando sempre os pontos para a expressiva dinâmica imobiliária que está ocorrendo na cidade nos últimos 14 anos compreendidos a partir da atuação do Programa Minha Casa Minha Vida, que até hoje se constitui como a política pública habitacional mais abrangente e atuante no espaço urbano brasileiro. Hoje este dinamismo imobiliário pode ser percebido de forma mais facilitada a partir da existência de inúmeros pontos de construções observados no espaço urbano de Castanhal, estes pontos quase sempre resultando em novas habitações; outro fator é o expressivo aumento de agentes que realizam atividades imobiliárias no município, desde a incorporação; construção e venda.

À vista disso, de forma mais específica, a motivação para a realização da pesquisa consistiu em analisar como essa produção imobiliária se relaciona com a política habitacional exercida pelo Programa Minha Casa Minha Vida e quais são suas repercussões em termos de (in)justiça espacial, compreendendo como essa produção se insere no contexto de expansão urbana de Castanhal. Nesta perspectiva, os parágrafos seguintes têm o objetivo de expor os resultados alcançados.

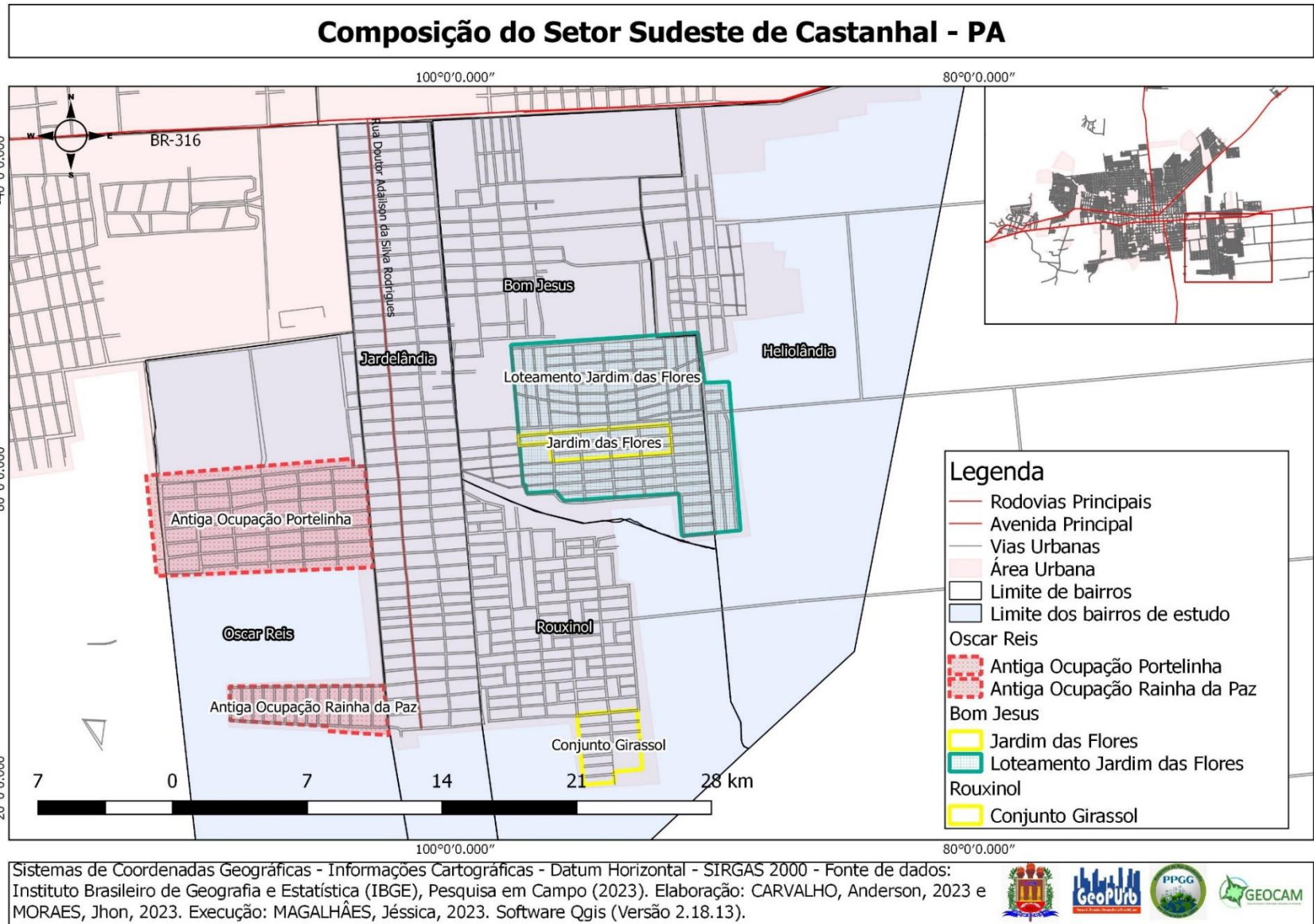
##### **4.1 SETORES DE EXPANSÃO DE CASTANHAL: CARACTERÍSTICAS E PRINCIPAIS AGENTES DE ESTRUTURAÇÃO**

De acordo com Carrera et al., (2019), a cidade de Castanhal nos anos compreendidos entre 1984 a 2016 possuiu um crescimento populacional e de sua malha urbana expressivo, podendo ser quantificado em 145,9%. Neste contexto, algumas áreas da cidade demonstraram relativa participação neste processo de expansão, sendo estas: o 1) Setor Nordeste da Rodovia PA-320 em direção a São Francisco do Pará; 2) Setor Sudeste da BR-316 e; 3) Setor Noroeste da BR-316. Com especificidade ao setor sudeste o mesmo possui sua origem atrelada ao processo de ocupação realizado em meados de 1980 as margens da BR-316 por meio de grupos sociais precariamente incluídos:

Uma das principais áreas da cidade em termos de expansão urbana recente, o setor sudeste de Castanhal teve sua produção entre meados dos anos 1980 e meados dos 1990, especialmente, quando contou com forte atuação dos grupos sociais precariamente incluídos, que, mediante as ocupações, promoveram a expansão da cidade a sudeste, acompanhando o eixo da rodovia BR-316. Em anos mais recentes, outros agentes, e suas respectivas estratégias e formas características, passaram a ter também relevância nesse espaço de Castanhal, são os casos dos promotores imobiliários privados, com a construção dos loteamentos, e do Estado, por meio de empreendimentos voltados à baixa renda, a exemplo dos empreendimentos do PMCMV (CARRERA et al., 2019, p.216).

Por advento desse processo inicial, o setor sudeste possui considerável número de áreas com marcas do processo de ocupação, apresentando em sua composição 3 bairros que preservam características dessa dinâmica, algumas sendo mais recentes e outras remetendo ao seu período de estruturação. A área em questão, atualmente é composta por 5 bairros (Figura 9). Além destes, compõem também o referido setor os conjuntos habitacionais Jardim das Flores e Girassol, frutos da recente política habitacional exercida pelo PMCMV, e o loteamento privado Jardim das Flores. Cabe destacar que na Figura (9), onde se veem as ocupações da Portelinha e Rainha da Paz, hoje por meio da Lei municipal N° 029/2019 de 18 outubro de 2019, que dispõe sobre a criação/denominação e delimitação dos bairros de Castanhal, estas áreas constituem o bairro Oscar Reis, bem como a ocupação Heliolândia, agora por meio desta mesma lei, este espaço compreende a área do bairro Heliolândia.

Figura 9: Setor Sudeste de Castanhal. 2023.



Nessa perspectiva, a forte atuação dos grupos sociais precariamente incluídos na estruturação inicial dessa área, reflete em considerável parte das estruturas que compõem a localidade, bem como na vivência de seus moradores. “Nesse caso, vale frisar o bairro do Jaderlândia e suas intermediações [...]. O bairro originou-se de uma ocupação por grupos sociais precariamente incluídos em 1985 e se tornou um dos mais populosos de Castanhal [...]” (CARRERA, et al., 2019, p.208). O bairro em questão possui elevada importância para este setor, demonstrando evidentes características de uma periferia urbana, concentrando violência e relativa pobreza (RIBEIRO, 2017), assim como outros fatores, que juntos corroboram para a existência de certos estigmas negativos em relação a população que reside na área.

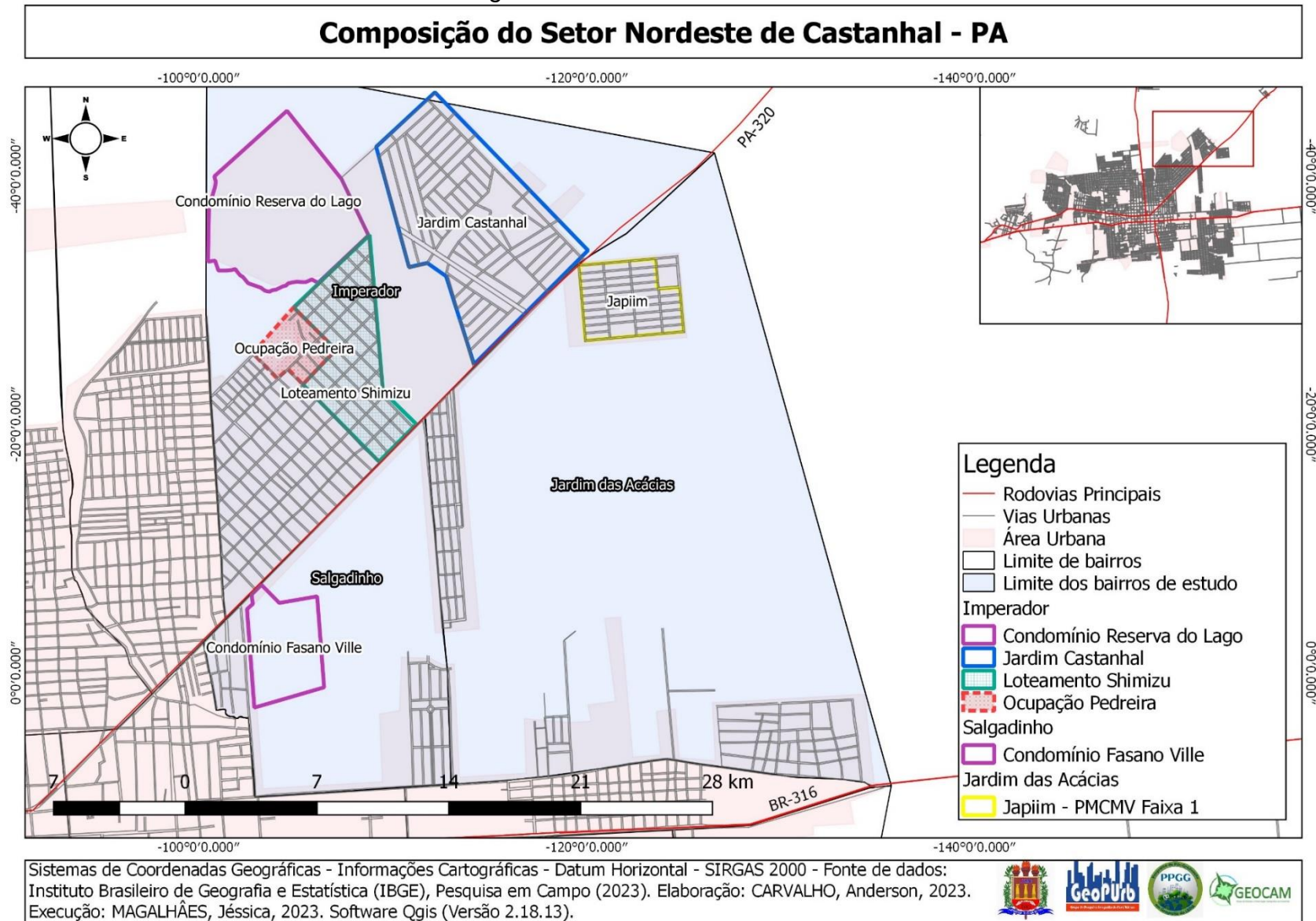
Ainda assim, o bairro supracitado protagoniza um papel ímpar no contexto socioespacial do setor sudeste, demonstrando um expressivo aumento populacional e expansão de seus limites geográficos. Nessa perspectiva, conforme analisado por Silva (2019), a área possui certo destaque em relação as demais localidades componentes deste setor, uma vez que detém de uma considerável variedade de comércios e ofertas de serviços, os quais são encontrados geralmente na área central das cidades, esta situação, segundo o autor supracitado, faz com que o bairro Jaderlândia exerça um papel de centralidade mediante aos fluxos que se realizam em seus limites.

Em continuidade, o Bairro Bom Jesus, Rouxinol e Bairro Heliolândia (este último sendo uma ocupação regulamentada durante o governo do prefeito Hélio Leite 2005-2012), demonstram expressivas marcas comuns a áreas de ocupação, como precariedade estrutural, falta de esgoto, asfalto, abastecimento de água, estruturas residenciais precárias e falta de segurança pública.

Segundo Carvalho et al., (2019), após os anos 2000, o protagonismo na produção do espaço urbano do setor sudeste, até então realizado pelos grupos sociais precariamente incluídos, passa a ser constituído por mais agentes, como os promotores imobiliários, por meio de conjuntos habitacionais, loteamentos privados e condomínios fechados, e o Estado por meio de políticas habitacionais direcionadas a camada da população de baixa renda, como o Programa Minha Casa Minha Vida. Neste caso, temos a estruturação do conjunto habitacional Jardim das Flores e Girassol (ambos do PMCMV-Faixa 1) e o bairro planejado Jardim das Flores.

De modo distinto, o setor nordeste (Figura 10) da cidade tem em sua estruturação inicial a atuação dos promotores imobiliários e o Estado como principais agentes, operando por meio da construção de loteamentos privados e conjuntos habitacionais. Diferentemente do setor sudeste, o qual possui considerável números de áreas de ocupação e tem suas origens ligadas a este processo, o setor nordeste apresenta apenas uma área de ocupação, sendo composto majoritariamente pela presença de projetos imobiliários, como o bairro Imperador; loteamento Jardim das Acácias; conjunto habitacional Japiim (PMCMV-Faixa 1); loteamento Jardim Castanhal (de estruturação recente); Condomínio reserva do lago (de estruturação recente). Fugindo deste parâmetro apenas a ocupação da Pedreira, como citado.

Figura 10: Setor Nordeste de Castanhal. 2023.



Com ênfase no bairro Imperador, fundado entre 1993 a 1996 pela imobiliária Shimizu Imóveis, o mesmo demonstra estruturas simples, porém funcionais, possuindo serviços educacionais tanto públicos como privados, supermercados, posto médico, área de esporte, e vários estabelecimentos comerciais. Algumas dessas estruturas acabam sendo utilizadas não apenas por moradores do bairro, mas pelos que residem em outros espaços que constituem o setor nordeste.

Estruturado em uma área contígua ao bairro Imperador, a ocupação da Pedreira, em considerável parte da sua área, expõe características similares ao bairro ao qual se encontra próxima, como terrenos e ruas bem delimitadas e casas com melhores estruturas. No entanto, a falta de regularização da terra e alguns outros fatores próprios de áreas de ocupação, ainda caracterizam este espaço. Todavia, desde 2019 o processo de regulamentação desta área vem ocorrendo. Em conformidade a isso, parte do loteamento Jardim das Acácias, apesar de ser um loteamento privado, demonstra expressivas características precárias em sua formação, como algumas ruas sem pavimentação asfáltica, esgoto e habitações com estruturas deficientes. No entanto, em comparação a outras áreas da cidade, estas características demonstram-se menos marcantes.

Construído sob a atuação recente dos promotores imobiliários, o bairro planejado Jardim Castanhal, construído pela construtora Valle Empreendimentos, possui estruturas padrões de bairros planejados, como pavimentação asfáltica em todo o bairro, áreas verdes, energia elétrica, rede de água, e galerias de águas pluviais, e de acordo com a construtora, está localizado na região que mais cresce em Castanhal.

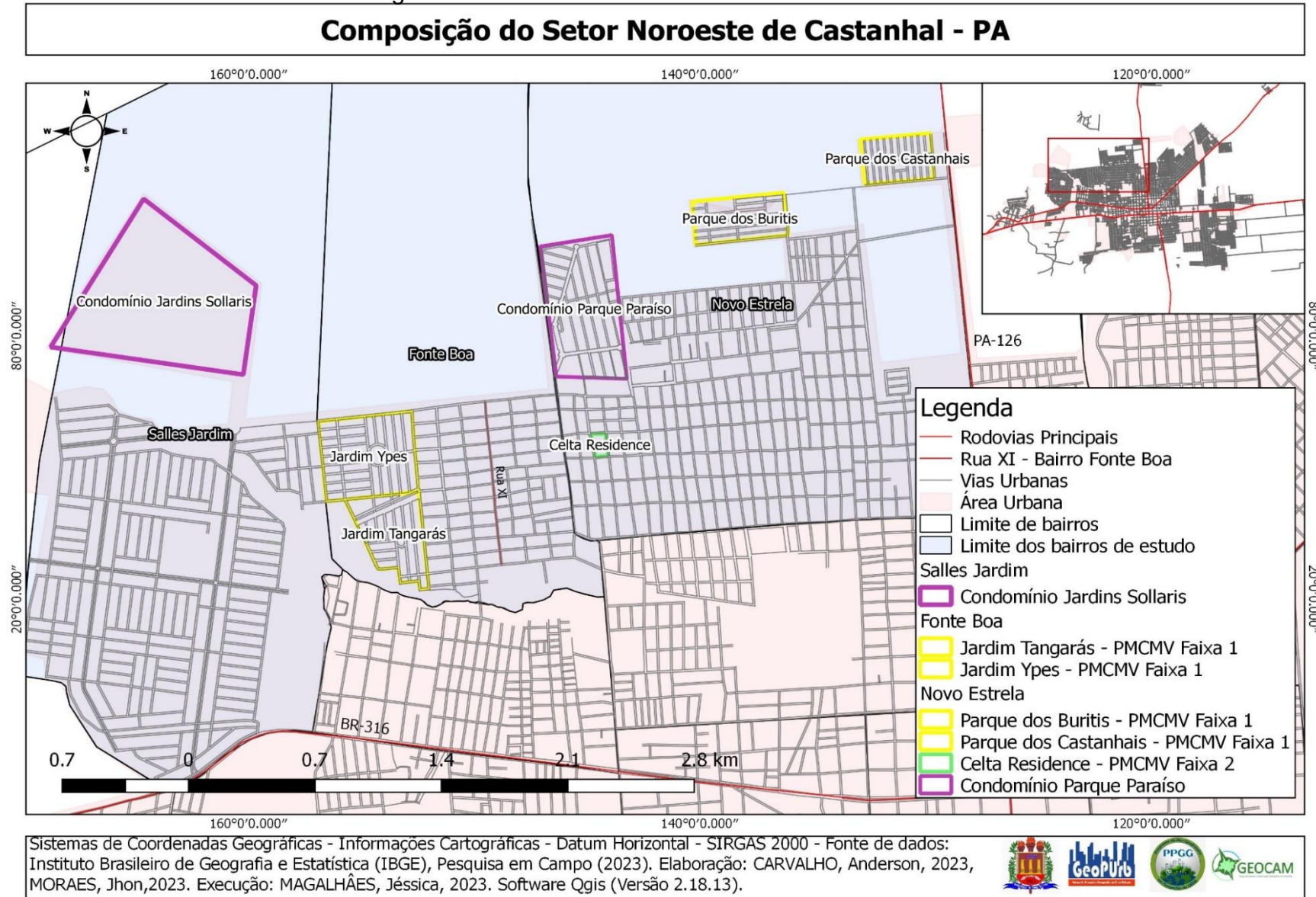
Prova disso é a estruturação dos condomínios Reserva do Lago e Fasano Ville, que segundo os veículos de imprensa, serão empreendimentos de altíssimo padrão com estruturas de ponta e ajudarão a valorizar ainda mais a área do setor nordeste.

Desde a sua estruturação o setor nordeste vem sendo alvo das ações de promotores imobiliários, já que sua composição é organizada a partir de loteamentos privados que datam do período inicial de ocupação ao período atual com a atuação do Programa Minha Casa Minha Vida e de outros empreendimentos habitacionais. Esta especificidade coloca o setor nordeste como um vetor de expansão importante, quando analisado a partir das lógicas imobiliárias que se fazem presentes no seu território. Esta ação é reforçada na medida em que este local possui uma articulação

mais fluida com a área central da cidade, bem como a inexistência de estigmas. Todavia, o mesmo apresenta certa precariedade estrutural, mas esta se demonstra de uma forma menos contundente quando comparada a outras localidades da cidade.

Paralelamente a área citada anteriormente, o setor noroeste da Br-316 (Figura 11), se constitui também como sendo uma das regiões que evidenciam atratividade para as ações dos incorporadores imobiliários, ao passo que desde 2009 com a atuação do Programa Minha Casa Minha Vida e outras ações de cunho imobiliário, a área passa por dinâmico processo de transformação e expansão. Os bairros que compõem este arranjo exprimem diferentes origens assim como os destacados nos outros setores.

Figura 11: Setor Noroeste de Castanhal. 2023.



Antigamente pertencente ao bairro Estrela (fundado em anos anteriores a 1990), o conjunto novo estrela, agora reconhecido como bairro (Lei municipal N° 029/2019 de 18 outubro de 2019, que dispõe sobre a criação/denominação e delimitação dos bairros de Castanhal), possui também forte importância no atual contexto de produção imobiliária de Castanhal, uma vez que a área detém de expressivos locais disponíveis para a construção de novos empreendimentos habitacionais. Estando presente neste espaço o condomínio Parque paraíso (alto padrão), e os conjuntos habitacionais faixa 1 Parque dos Buritis e Parque dos Castanhais.

O bairro Fonte Boa possui sua origem atrelada à política habitacional executada pela COHAB-PA por meio das ações do BNH. Inicialmente foi concebido como um conjunto habitacional, mas com o passar dos anos, áreas contíguas a ele foram sendo ocupadas, passando por um rápido processo de expansão. Resultando em uma aglomeração maior, dando origem ao bairro supracitado. Hoje os espaços produzidos pela política habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida, assim como outras ações imobiliárias privadas constituem o atual espaço do bairro. Com relação às ações da política habitacional nesta área, temos a estruturação de 5 conjuntos habitacionais faixa 1 e também casas do modelo fracionado.

De estruturação mais recente, o bairro planejado Salles Jardins segue o mesmo padrão organizacional que os outros empreendimentos da empresa presentes na cidade, sendo um dos bairros mais estruturados e extensos que compõem o município. É neste espaço que um dos novos condomínios implementados na cidade fica localizado, este sendo destinado ao estrato de alto padrão. Assim como outros empreendimentos imobiliários também estão sendo estruturados nas imediações do bairro supracitado.

O distrito do Apeú, que não está representado na Figura (11), possui certa relevância no contexto de expansão urbana de Castanhal, uma vez que por se tratar de um espaço com forte apelo histórico, sendo em 1885 ponta de trilhos da EFB, o bairro em questão detém algumas características interessantes que podem ser diferenciais no processo de incorporação imobiliária, como vários espaços de balneários, arruamento e serviços bem estruturados.

## 4.2 INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS EM CASTANHAL E A POLÍTICA HABITACIONAL RECENTE

Como trabalhado por intermédio dos dados apresentados no segundo capítulo desta pesquisa, a cidade de Castanhal e suas características vieram sendo construídas desde o período pioneiro de ocupação até as atuais formas e funções que a cidade detém. Estas fazendo com que a mesma adquirisse uma relativa importância para a configuração urbana do Estado do Pará. Por meio da periodização e dos dados levantados nesta análise, é possível observar os fatos que fizeram com que Castanhal hoje possua uma alta atratividade para vários mercados, dentre estes o imobiliário.

Fatos estes que podem ser descritos a partir de 3 pontos encontrados no espaço urbano de Castanhal: 1) Vantagens locacionais, que podem ser tanto naturais como terrenos mais planos ou modificações no ambiente construído produzidas por investimentos públicos e privados; 2) Alta disponibilidade de terrenos urbanos vagos; 3) Um mercado amplo e variado que não abarca apenas os habitantes da própria cidade, mas de outras, principalmente da região polarizada por Castanhal. De um modo geral, estes três pontos fazem com que a cidade seja atrativa para as atividades dos promotores imobiliários.

Na cidade supracitada existem 40 imobiliárias catalogadas durante as pesquisas por meio das listas cadastrais da Receita Federal e juntas comerciais. A imobiliária, de acordo com a Associação Brasileira de Mercado Imobiliário – ABMI (2022), é uma empresa responsável por atuar no mercado imobiliário intermediando vendas (comprador/vendedor), também sendo responsável pela compra e locações de todos os tipos de imóveis, residenciais, comerciais ou industriais, bem como lotes e terrenos com a organização de todos os documentos e licenças necessárias nessa conformação. Para além das imobiliárias, existem também 222 empresas construtoras e 9 incorporadoras. Este número de empresas que exercem atividade imobiliária conforme analisado, não seria tão expressivo se na cidade não houvesse um número crescente de empreendimentos imobiliários inseridos no mercado.

Todas as empresas catalogadas durante a pesquisa possuem Junto ao Cadastro Nacional de Atividades Econômicas – CNAE códigos que definem a atividade principal exercida e as atividades secundárias, caso possuam. Por meio das informações alcançadas, foi observado que muitas das construtoras existentes

na cidade atuam também na incorporação de empreendimentos, não como atividades principais de acordo com o CNAE, mas como atividades secundárias. Neste caso, as empresas responsáveis pela incorporação imobiliária propriamente dita em Castanhal somam 25, de acordo com o Quadro (11).

Outro ponto importante que pode ser visualizado no quadro supracitado, é que para além das empresas construtoras realizarem a atividade de incorporação de forma secundária de acordo com os registros do CNAE, realizam também o processo de corretagem imobiliária. Das empresas que se intitulam como apenas incorporadoras, duas delas possuem cadastro que as possibilitam de realizarem não só a produção de habitações, mas também a venda.

Quadro 11: Castanhal. Empresas que realizam a incorporação imobiliária. 2023

<b>INCORPORADORA</b>	<b>FUND.</b>	<b>CONSTRUTORA E INCORPORADORA</b>	<b>FUND.</b>	<b>IMOBILIÁRIA?</b>
Castro & Melo Incorporadora	2022	Melo Empreendimentos	2022	sim
Tambaú Empreendimentos Imobiliários	2022	Evo Construtora	2022	sim
M Costa Incorporadora	2022	Servic	1994	
RT Construções	2021	J S empreendimentos	2022	sim
Coopemorada	2020	American Construções Civis LTDA.	2016	sim
Amec incorporadora	2013	Pires Empreendimentos	2013	sim
Construrocha	2012	Matos de Aguiar construtora	2022	sim
Shimizu Imóveis	1979	Mirale Empreendimentos imobiliários	2021	sim
Dele e Dela Construções e Serviços	1992	Construtora Santa Maria	2010	
		RM construtora	2012	sim
		F. Aguiar Construções	2020	sim
		Formatus engenharia	2014	
		MCPW Construções LTDA.	2014	sim
		Virginizo Construções	2013	
		Alliance construtora	2012	sim
		São Pedro Construtora	2012	

Torres Construções	2000	sim
Precal	1980	

Fonte: Elaboração própria com base em dados da Receita Federal. 2023.

Neste contexto, as frações do capital que fazem parte do processo produtivo passam a estar reunidos na mão de um único agente, uma vez que a produção passa a estar concentrada nas mesmas empresas que muitas das vezes projetam, produzem e vendem, passando a uma produção não setorizada. Tomando como base as análises de Corrêa (1995), as atividades realizadas pelos promotores imobiliários abarcam a um todo na produção da cidade, entretanto, estas ações são setorizadas, sendo realizadas em etapas por agentes diferentes que compõem este conjunto. Todavia, todas estas ações podem ser realizadas por um único agente, a depender dos braços de atuação que a empresa possa comportar. Assim, ao realizarem a totalidade das etapas produtivas, os capitais decorrentes destas podem ser captados por um único agente.

Dito isso, um dos sujeitos da pesquisa definem-se como Incorporadores imobiliários, agente este já caracterizado no terceiro capítulo desta pesquisa. Em Castanhal, como analisado em campo, algumas construtoras atuam como incorporadoras, entretanto, será focado majoritariamente em suas atividades a partir da incorporação. Com base nisso, selecionamos uma incorporadora com origem na própria cidade e também que tem suas operações executadas majoritariamente no município em questão, para a obtenção de dados referentes à recente produção habitacional.

A primeira informação que se buscou tomar conhecimento dizia respeito a quais atividades a empresa desempenhava no mercado imobiliário. Conforme obtido, a incorporadora entrevistada afirmou que realizava as 3 operações principais da promoção imobiliária, neste caso 1) Incorporação; 2) Construção; 3) Corretagem. No Quadro (9), se pode perceber que 12 das empresas apresentadas realizam os três processos referentes às ações imobiliárias.

A empresa entrevistada, quando questionada a respeito do porquê da decisão de efetuar os serviços para além dos habituais de uma incorporadora, relatou a importância que a empresa achava em participar de todos os processos, afirmando que:

“Me preocupo muito com a qualidade daquilo que eu vendo, porque eu não tô vendendo uma casa, entendeu? Tô vendendo o sonho de alguém. Já tive

problemas com algumas construtoras, quando eu mandava construir e tinha vício de obra, isso daí eu já descartava. Agora eu sendo o construtor tenho uma equipe boa, eu que analiso tudo antes de entregar a casa.” (Informação verbal obtida em entrevista com a Incorporadora imobiliária selecionada. Castanhal, 16 de fevereiro de 2023).

A partir dessa e outras informações encontradas durante a pesquisa, podemos chegar a possíveis conclusões: a recente produção imobiliária que começou com a advento do PMCMV possui pontuais diferenças em Castanhal. No primeiro momento os empreendimentos segmentados por faixas (1; 2 e 3) foram produzidos em grande parte por empresas de fora da cidade, com maiores capitais de incorporação e produção, como pode ser visualizado no Quadro (12). No segundo momento (que não necessariamente tem início a partir do último empreendimento segmentado produzido), temos a produção de habitações para o mercado do fracionado, este sendo produzido em grande parte por capitais de empresas locais atuantes em Castanhal, estas empresas sendo de pequeno porte, com o início de suas atividades datando no ano de criação do programa, e também por empresas e pessoas que não necessariamente possuem suas atividades principais baseadas na incorporação ou qualquer vertente do campo imobiliário.

Quadro 12: Empresas responsáveis pela produção dos empreendimentos por Faixas do Programa Minha Casa Minha Vida em Castanhal. 2023.

Incorporadora/construtora	Nº de unidades	Faixa de atuação	Sede	Abrangência
SERVIMIX LTDA.	1000	1	BELÉM	-
META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	999	1	BELÉM	-
CÍRIO LTDA.	688	1	BELÉM	NACIONAL
ENGEFIX CONSTRUÇÕES	876	1	ANANINDEUA	REGIONAL
DECOL DECORAÇÕES E ENGENHARIAS E COM LTDA.	496	1	BELÉM	-
MAPE ENGENHARIA LTDA	384	1	BELÉM	-
LAJE CONSTRUÇÕES LTDA	360	1	BELÉM	REGIONAL
ATTAN ENGENHARIA LTDA	332	1	BELÉM	REGIONAL
SUPER LIFE UM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	200	2	CASTANHAL	LOCAL
CONDOMÍNIO CELTA CONSTRUÇÃO SPE RESIDENCE LTDA	120	2	CASTANHAL	LOCAL
GUAMÁ ENGENHARIA LTDA	196	2 E 3	BELÉM	NACIONAL
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTA LÍDIA LTDA	260	3	CASTANHAL	LOCAL

Fonte: Cruz (2019).

A cidade de Castanhal possui algumas ações de políticas habitacionais anteriores ao Programa Minha Casa Minha Vida que ajudaram no processo de expansão do seu espaço urbano. Neste caso, insere-se nesses termos as ações executadas pela Companhia de Habitação do Pará – COHAB-PA por intermédio dos recursos oriundos do BNH que tiveram papel importante neste processo. Nesta perspectiva, de acordo com Brito (2013), o período que compreende os anos de 1965 a 1988 a COHAB-PA concentrou seus investimentos nas cidades de Belém, Ananindeua, Soure, Santarém, Tucuruí, Marabá, São Geraldo do Araguaia e também em Castanhal. Para o autor supracitado:

[...] Castanhal vivenciava uma dinâmica populacional que a partir da década de 70 deflagrou uma concentração populacional no perímetro urbano, em função do processo de urbanização do espaço atrelado ao processo de consolidação da centralidade de Castanhal e em função da diversificação dos fluxos da cidade. [...] (Brito, 2013, p.51).

Em Castanhal, as ações da COHAB-PA foram responsáveis por estruturar três conjuntos habitacionais, localizados respectivamente nos setores sudoeste, sudeste e nordeste da cidade. O conjunto localizado a Sudoeste de Castanhal, no bairro Saudade 1, popularmente conhecido como “COHAB”, era constituído por 104 unidades habitacionais. No setor Nordeste foi edificado o conjunto Imperador e no Noroeste construído o conjunto Fonte Boa. Nestes últimos casos, a intensificação da produção de novas habitações próximas a estes dois empreendimentos resultou na criação de populosos bairros denominados da mesma forma que os conjuntos habitacionais citados, neste sentido a estruturação inicial destes conjuntos habitacionais agiram como frentes de expansão destas localidades (BRITO, 2013). A estruturação desses empreendimentos foi executada por incorporadoras e construtoras privadas, mas levando sempre em consideração que estas ações foram fomentadas pelo Estado por meio dos investimentos do BNH.

A partir do ano de 2009, às atividades do Programa Minha Casa Minha Vida foram os novos vetores que deram continuidade às ações executadas pelo BNH, mas dessa vez com um volume massivo de habitações sendo construídas. No caso de Castanhal, nas primeiras etapas do programa as habitações de interesse social foram as mais contratadas e construídas. No ano de 2009, de acordo com a Secretaria Municipal de Habitação, houve a primeira contratação de 995 unidades habitacionais que iriam integrar o conjunto Parque dos Castanhais, localizado nas proximidades do bairro Novo Estrela e o conjunto Jardim dos Tangarás localizado no

bairro Fonte Boa. Em 2010, foram contratadas mais 2.590 unidades habitacionais, que iriam compor 6 conjuntos habitacionais diferentes localizados em distintas áreas da cidade. Em 2013, foram contratadas as últimas 1.500 unidades habitacionais que iriam formar os conjuntos habitacionais Jardim das Flores e Japiim, no total foram construídas 5.085 unidades habitacionais de interesse social.

Desde o ano de 2013, depois de uma intensa produção de unidades habitacionais destinadas a demanda social, não foram mais contratados projetos para este estrato social. Dando hoje espaços para a construção da modalidade fracionada do programa, destinada a famílias com rendas maiores, não inferiores a 2 salários mínimos. Com base nestes dados, a incorporadora consultada afirmou que o programa habitacional possui relevância para a execução de suas atividades, afirmando que hoje boa parte dos imóveis que são construídos e pensados por ela são comercializados com a utilização de subsídios ofertados pelo programa habitacional.

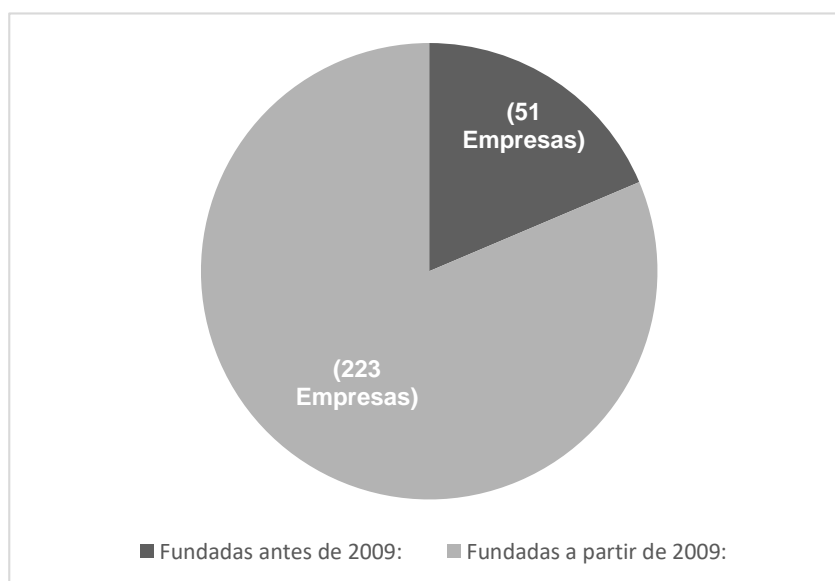
“As ações do programa foram bem boas para ocupar algumas áreas que não tinham nada construído, por exemplo, ali no Jardim das Flores era bem pouco povoado, depois que instalaram aquelas casas lá foram instalando aos poucos também serviços básicos, nós por exemplo tínhamos um terreno pra aquelas bandas que hoje depois de alguns anos estamos construindo casas novas porque ficou melhor de construir por já está crescendo” (Informação verbal obtida em entrevista com a Incorporadora imobiliária selecionada. Castanhal, 16 de fevereiro de 2023).

Uma informação relevante obtida durante as entrevistas realizadas com a Secretaria de Habitação de Castanhal e com a Incorporadora imobiliária selecionada, diz respeito à importância que a instalação dos conjuntos habitacionais faixa 1 em locais mais distantes do centro da cidade proporcionaram para a estruturação das áreas escolhidas. Uma vez que nestes espaços havia certa carência de articulações e serviços básicos, mas com a instalação de novas famílias nos respectivos locais, as áreas arredores destes empreendimentos ficaram mais atrativas para a realização de outros empreendimentos imobiliários de mercado.

O Programa Minha Casa Minha Vida gerou investimentos tão consideráveis no setor imobiliário e todo o seu complexo de produção que muitas incorporadoras, construtoras e imobiliárias, foram criadas para captar os recursos da política, assim iniciando suas operações no período áureo do programa. Em Castanhal, afirmar que estes tipos de empresas tiveram suas atividades iniciando por conta do programa é algo que não pode ser quantificado, pelo menos de forma exata, mas a porcentagem

de imobiliárias que tiveram suas atividades iniciadas a partir do ano de 2009, o que coincide justamente com o início da política supracitada, pode ser analisado a partir de dados obtidos junto à Receita Federal. Neste caso, essa informação pode ser visualizada a partir do Gráfico (1), que demonstra a quantidade, bem como a porcentagem das empresas com atividades iniciadas a partir do ano de 2009, até o primeiro trimestre de 2023 em Castanhal. Nesta perspectiva, com o atual dinamismo imobiliário que está ocorrendo na cidade em questão, estas empresas são as responsáveis pelos trâmites que o processo de construção, compra e venda de habitações necessita.

Gráfico 1: Castanhal. Número de empresas imobiliárias com atividades iniciadas a partir de 2009. 2023.



Fonte: Elaboração própria com base em dados da Receita Federal. 2023.

Devido alguns achados durante as pesquisas, foram observados alguns pontos referentes à cidade de Castanhal que podem ser um indicativo de que uma fração da produção habitacional existente na cidade, seja também fruto de atividades de outros grupos que não estão propriamente relacionados com a produção imobiliária, que ao analisarem o alto dinamismo habitacional existente no município, direcionam seus capitais para atuar neste mercado. Como no caso das 90 unidades habitacionais construídas no Apeú, distrito de Castanhal, que foram idealizadas por um fazendeiro local que particionou o seu terreno, contratou uma construtora para realizar as atividades de estruturação e corretores imobiliários para

a venda. Neste caso, não sendo comumente um incorporador ou promotor imobiliário, mas realizando de forma muito isolada as atividades executadas por estes agentes.

Neste caso, isso não é uma dinâmica que seja singular na cidade de Castanhal, mas é uma particularidade encontrada durante os campos que pode apontar, de forma relevante, quais os rumos que a recente produção imobiliária está alcançando, configurando que os agentes que atuam na cidade em várias áreas estão observando este dinamismo como algo positivo para criarem novos ramos de atuação.

Durante a entrevista uma das questões que estava contida no roteiro dizia respeito à importância do programa para as atividades das incorporadoras em Castanhal, tal questionamento buscava descobrir qual seria expressividade das casas que seriam produzidas ou vendidas a partir do programa habitacional supracitado. A incorporadora entrevistada afirmou que parte considerável das casas vendidas hoje na cidade utiliza como fonte de financiamento o Programa Minha Casa Minha Vida na modalidade do fracionado, dado que é um setor que está muito aquecido. Este relato pode ser confirmado a partir de análises realizadas por Santos (2019), em que foi apurado que 70% das casas que compõem o Bairro Novo Estrela foram adquiridas a partir do financiamento habitacional pelo Programa Minha Casa Minha Vida – Fracionado.

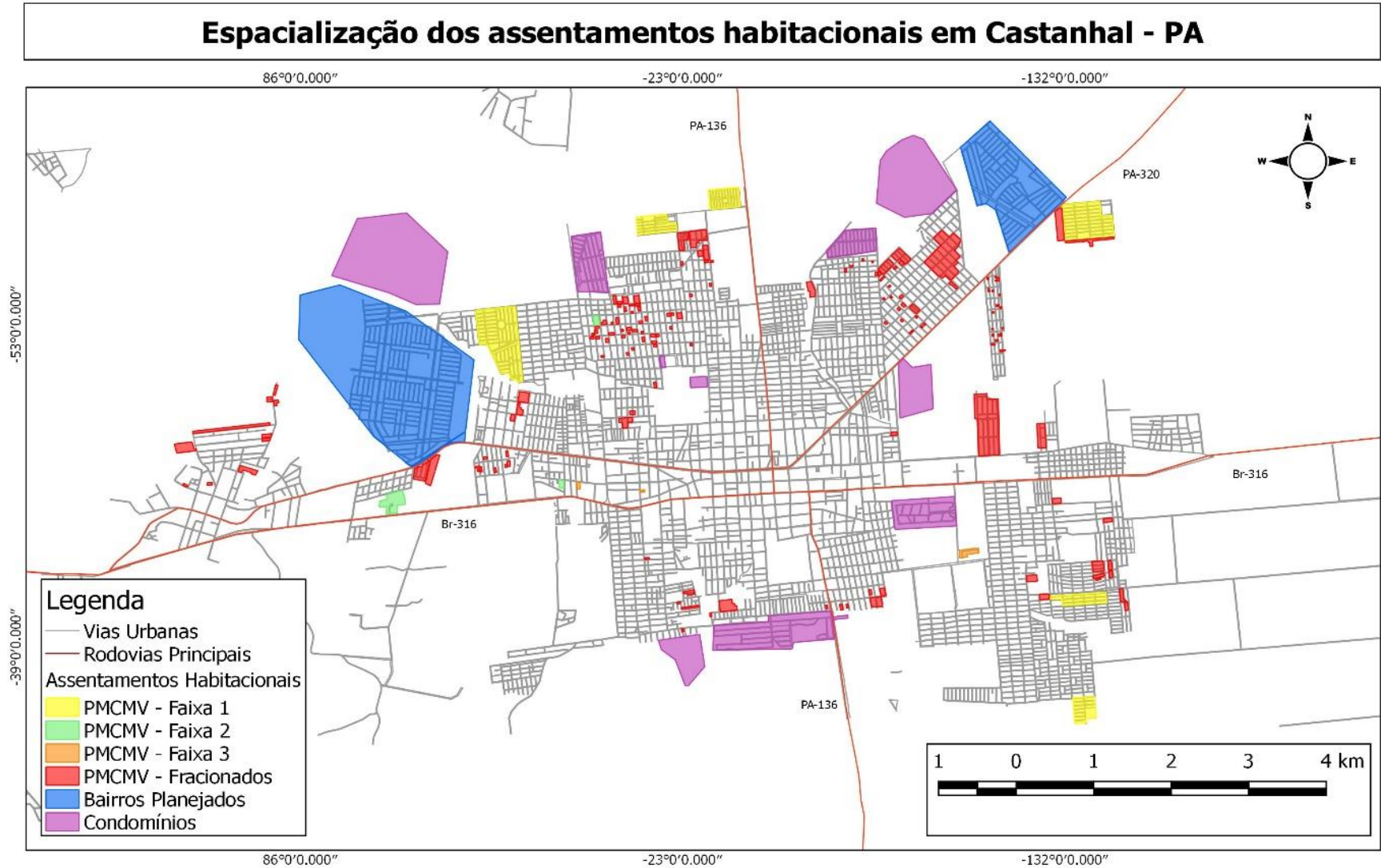
Como já citado, desde 2009 as ações do programa habitacional referido vêm alterando a composição do espaço urbano de Castanhal, em anos recentes o que se percebe em vários pontos da cidade é o aparecimento não mais dos extensos conjuntos habitacionais destinados a habitações de interesse social, o que percebe-se agora é o surgimento de vários pontos onde estão sendo construídas ou já foram executadas um tipo diferente de habitação, as casas comumente atreladas ao modelo fracionado da política.

Estas casas são construídas de forma diferenciada das habitações destinadas a faixa 1 do programa, uma vez que as residências do Fracionado, de acordo com o que se pode perceber, são construídas na maioria das vezes em áreas de loteamento dentro de bairros mais consolidados ou contíguos a estes, se integrando de forma mais facilitada ao cotidiano destes locais. Por outro lado, as casas do Faixa 1 são construídas em locais distantes do centro da cidade, e muitas das vezes em

áreas não contíguas a bairros mais consolidados, dificultando a inserção dos moradores nesses locais.

Na Figura (12), é possível visualizar a espacialização dos principais assentamentos habitacionais com estruturação recente na cidade de Castanhal, dentre eles: 1) Empreendimentos das diversas faixas de renda do PMCMV, com atenção especial às habitações do fracionado; 2) Condomínios horizontais: destinados aos estratos de maiores rendas, cabendo destacar que dos 11 condomínios existentes na cidade, 5 são de estruturação a partir de 2019; 3) Bairros planejados. Com relação às habitações do Fracionado, na figura em questão pode ser observado parte desta recente produção.

Figura 12: Castanhal. Espacialização dos assentamentos habitacionais recentes. 2022.



Sistemas de Coordenadas Geográficas - Informações Cartográficas - Datum Horizontal - SIRGAS 2000 - Fonte de dados: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Pesquisa em Campo (2023). Elaboração: CARVALHO, Anderson, 2023. Execução: MAGALHÃES, Jéssica, 2023. Software Qgis (Versão 2.18.13).



Fonte: Trabalho de Campo (2022).

As áreas destacadas na Figura (12), onde estão estruturadas as habitações Fracionadas possuem relevantes características que são decisivas no processo de valorização imobiliária, uma vez que estes espaços detêm certo grau da presença de equipamentos urbanos e infraestruturas. Como no caso da extensa área denominada por populares de “Loteamento do Shimizu”, que compõem o setor nordeste, e encontra-se inserida no bairro Imperador, onde já existia desde muito tempo uma organização que visava a futura valorização deste espaço. Hoje, em cerca de 40% destes lotes existem habitações produzidas recentemente, diferentes em suas estruturas, mas todas obedecendo a uma mesma lógica organizacional. Como pode ser examinado na Figura (13), existe uma expressiva quantidade de habitações e outras estão em processo de construção. Também é possível analisar a existência de áreas disponíveis para receber futuras ações.

Figura 13: Castanhal. Habitações PMCMV-Fracionadas construídas e em processo de construção no bairro Imperador. 2022.



Fonte: Trabalho de Campo (2022).

Durante a entrevista foi questionado sobre quais empreendimentos a empresa possuía em Castanhal e quais ainda estão em processo de incorporação. Diante deste questionamento a empresa respondeu que possui muitas casas construídas nessa modalidade e que existem planos para a construção de mais 600 habitações.

Outra informação que se buscou tomar conhecimento diz respeito ao nicho que a empresa entrevistada atendia. Uma vez que na cidade existe uma variedade de habitações sendo construídas que vão desde casas mais modestas a grandes condomínios horizontais como pode ser visualizado por meio das figuras apresentadas. Todavia, de acordo com o apurado, a maior parte das habitações que estão em processo de comercialização e que são construídas/pensadas por esta incorporadora fazem parte do segmento de médio padrão.

De acordo com os dados obtidos em campo, a participação das vendas referentes as casas antigas (as que já possuem um certo tempo de estruturadas) no total de operações de vendas da empresa entrevistada vem se tornando menos frequente. Este dado, pode ser analisado a partir do alto volume de habitações que estão em processo de venda e construção na cidade de Castanhal. Ou seja, a oferta de habitações novas é superior à de habitações mais antigas.

Estes processos imobiliários antes e após serem executados passam pelos processos de regularização junto à prefeitura, especificamente algumas secretarias como a da Habitação; Meio Ambiente e; Obras. Uma das questões que se buscou tomar conhecimento com a aplicação do questionário, diz respeito a esta relação entre a empresa imobiliária e a prefeitura, referente a possíveis subsídios ou facilidades que poderiam existir nessa conformação. Dito isso, a empresa entrevistada respondeu que: “Nós temos um bom diálogo com a prefeitura, sempre existem algumas facilidades oferecidas, pois nossa ação é algo que ajuda no desenvolvimento e valorização da cidade, eu por exemplo doei alguns terrenos meus para a prefeitura” (Informação verbal obtida em entrevista com a Incorporadora imobiliária selecionada. Castanhal, 16 de fevereiro de 2023).

Correlata a esta informação, a Secretaria de Habitação afirma que o município cria facilidades para a produção habitacional. Explanando que age diretamente na regularização para que futuramente estes imóveis possam ser financiados com possibilidade até de participarem de programas sociais.

#### 4.3 PRODUÇÃO DE MORADIAS E JUSTIÇA ESPACIAL EM CASTANHAL: MORADIAS PARA UNS, HABITAÇÃO PARA OUTROS.

Recordando alguns pontos que já foram discutidos, a produção do espaço urbano é envolta de vários processos, estes não sendo estanques, mas sempre em vias de renovação ou alteração. Uma vez que os assentamentos humanos constituintes do espaço urbano assumem aspectos referentes aos diversos usos que são atrelados a estas áreas, de acordo com os fluxos e fixos que dão vida à urbe. As diferenciações quanto aos seus usos definem espaços como a área central da cidade, áreas industriais, áreas habitacionais, dentre outras. Com relação aos espaços habitacionais, produzidos socialmente, e estando inseridos no modo de produção capitalista, estes espaços adquirem tanto o valor de uso quanto o valor de troca.

A partir do seu valor de troca, as habitações urbanas passam a figurar como um dos principais produtos, em razão de que é a partir dela que a vida cotidiana passa a tomar forma e se desenvolver. Enquanto produto, a habitação é projetada a partir das necessidades dos estratos sociais que irão ocupá-las, possuindo assim certa variedade de arranjos e formas nos quais elas são materializadas. Estes pontos vêm sendo executados a partir da atuação dos agentes conhecidos como promotores imobiliários, mais especificamente os Incorporadores imobiliários.

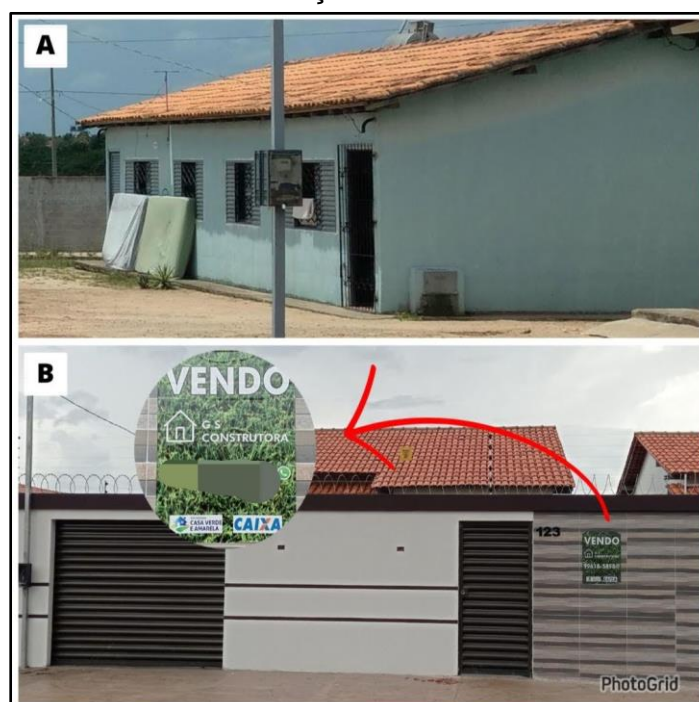
É a partir da atuação dos Incorporadores imobiliários que se inserem as buscas desta pesquisa. Especialmente no que diz respeito às habitações produzidas por estes agentes a partir da política habitacional executada pelo Programa Minha Casa Minha Vida. As habitações produzidas pela política são segmentadas por faixas de rendas apresentando assim distintas composições e sendo destinadas a diferentes estratos sociais, como já trabalhado. Entretanto, não são apenas as diferenças físicas e econômicas que constituem os vários segmentos da política em questão, as distintas formas que estas ações mudam os rumos das dinâmicas urbanas também são fatores que despertam análises que buscam examinar quais são os impactos imediatos e a longo prazo desta política nas cidades.

Com relação à cidade de Castanhal, de acordo com o que pode ser apurado durante os trabalhos de campo, algumas das diferenças entre os diversos empreendimentos que foram estruturados a partir da política demonstraram ser capazes de dificultar a vida das famílias atendidas pelo Faixa 1. No entanto, a

empresa entrevistada relata que existe uma diferença significativa entre os variados empreendimentos destinados para o segmento de média e baixa renda, todavia cita que as diferenças são pontuais. Deste modo, as habitações que são produzidas para a demanda de interesse social, de acordo com a empresa, são residências que apresentam um acabamento e configurações mais simples, necessitando ser estruturadas em terrenos maiores, uma vez que construídas em grandes quantidades, pois geralmente estas habitações são confeccionadas em formato de conjuntos habitacionais, localizados em áreas onde existam grandes terrenos disponíveis.

Ainda de acordo com a empresa entrevistada, as habitações que são construídas com a possibilidade de serem vendidas por meio do financiamento PMCMV-FRACIONADO possuem algumas benesses quando comparadas aos do FAIXA 1, dado que as casas possuem acabamentos e dimensões maiores, como portas de vidro, muros e compartimentos extras. Comumente estas habitações são construídas em terrenos localizados dentro ou ao lado de bairros mais consolidados. Na Figura (14) podem ser visualizadas algumas diferenças entre essas habitações, com um adendo a sinalização da placa de venda que geralmente estão fixadas nos muros das habitações com o informativo de que a casa pode ser financiada pela caixa, como destacado pela seta vermelha.

Figura 14: Castanhal. Habitações PMCMV-Faixa 1 e Fracionada. 2022.



Fonte: Trabalho de Campo (2022).

As diferenciações entre as casas produzidas não são perceptíveis apenas pelas incorporadoras que as projetam e constroem, os moradores que residem nesses espaços também explanam relatos que expõem várias distinções entre as estruturas habitacionais. Para fazer o contraponto entre as percepções diversas que os moradores destes espaços possuem, foram realizadas entrevistas com 9 moradores de três conjuntos habitacionais localizados em distintas partes da cidade, sendo: conjunto habitacional Japiim (Setor Nordeste); Jardim das Flores (Setor Sudeste) e; Parque dos castanhais (Setor Noroeste). Os moradores que residem em casas construídas para integrarem a modalidade do fracionamento do programa também foram entrevistados, neste caso foi realizada 8 interlocuções, sendo: 2 moradores que residem nas habitações do Bairro Imperador (Setor Nordeste); 2 do bairro Fonte boa (Setor Noroeste); 2 do Jardim das flores (loteamento privado/ Setor Sudeste); e 2 do distrito do Apeú (Oeste da Br-316).

Quando questionados os moradores do conjunto habitacional Japiim, localizado no setor nordeste da cidade, e os moradores do conjunto habitacional Jardim das Flores, localizado no setor sudeste, ambos pertencentes a faixa 1 relatam os seguintes fatos:

- 1) “A casa possui muitos problemas, tem vários vizinhos que falam o mesmo, muito defeito na estrutura, as lajotas estão soltando, as portas é da mais ruim que tem, o banheiro não é bom porque quando a gente toma banho transborda para fora porque fizeram um desnível. Quando a gente vai na prefeitura eles dizem que não é com eles. No contrato está tudo às mil maravilhas, mas quando chega para morar não está como estava no contrato.” (Informação verbal obtida em entrevista realizada no conjunto habitacional Japiim – Castanhal, 13 de dezembro de 2022).
- 2) “Começa pelos esgotos né, os canos entopem de mais temos um sério problema aqui. As lajotas, aqui já estão soltas, e tem muito vizinho que já nem tem mais. O forro chove muito dentro de casa, eu mesma subi aqui para ajeitar. Uma vez sai de casa e choveu, quando cheguei aqui estava tudo alagado, a cama estava encharcada e eu perdi minha televisão. Desde o início tem problema aqui” (Informação verbal obtida em entrevista realizada no conjunto habitacional Jardim das Flores – Castanhal, 13 de dezembro de 2022).

Os relatos obtidos com os moradores da modalidade fracionamento por outro lado não expressam nenhum descontentamento com as habitações, uma vez que por se tratar de outra modalidade de produção habitacional os moradores possuíram a escolha de onde morar, em razão de que na cidade de Castanhal a alta produção habitacional em todas as suas áreas viabiliza essa escolha, assim como o modelo da habitação. Situação diferente das famílias que são atendidas pelo faixa 1. Os

moradores quando indagados sobre o que acharam da qualidade de suas respectivas casas, responderam da seguinte forma:

- 1) “Sim, totalmente. É tudo bem feitinho, só não gostei das cores que pintaram aqui dentro, mas já mandei trocar e também mandei fazer uma cozinha gourmet porque o terreno é grande. Nunca tive nenhum problema aqui. Eu escolhi essa porque achei bem espaçosa e não queria casa de canto, aqui tem três quartos sendo que o meu é suíte.” (Informação verbal obtida em entrevista realizada no bairro Imperador (habitações fracionadas) – Castanhal, 14 de dezembro de 2022).
- 2) “Eu amo minha casa, sempre foi o meu sonho conseguir comprar uma com a minha família. Aqui a localidade é boa, fica próximo da escola do meu filho, próximo do meu trabalho. A casa até agora não apresentou nenhum problema, tá tudo maravilhoso” (Informação verbal obtida em entrevista realizada no bairro Fonte Boa (habitações fracionadas) – Castanhal, 14 de dezembro de 2022).

Com base nos relatos obtidos em campo, as diferenças nas formas e materiais utilizados nas estruturas de ambas as habitações aparecem de maneira mais tangível. Neste caso, o barateamento das habitações produzidas chega a interferir no resultado final da obra, assim como na vida cotidiana das famílias atendidas. Nesta situação, as famílias que são atendidas pela faixa 1 enfrentam esses problemas sem possuírem formas de superá-los. Posto que, para solucionar os defeitos estruturais das habitações seria necessário realizar reformas nestes espaços, o que vai de oposição às condições financeiras destas pessoas.

As rendas obtidas pelas famílias entrevistadas que residem nos conjuntos habitacionais Japiim; Jardim das flores e; Parque dos Castanhais, ambos faixas 1, demonstram-se extremamente baixas, uma vez que de acordo com Carvalho (2021), os campos realizados nas duas primeiras áreas, demonstrou que parte considerável das famílias tem no bolsa família a principal fonte de renda. Outros possuem rendas maiores que as oferecidas pelo programa assistencial, mas ainda assim baixas. No campo realizado em 2022 com 9 moradores dos conjuntos habitacionais faixa 1 de Castanhal, a renda obtida entre os entrevistados demonstrou a mesma situação socioeconômica encontrada no campo anterior, como pode ser visualizado no Quadro (13). O que sustenta ainda mais a relação de desigualdades e injustiças encontradas nesses espaços.

Quadro 13. Castanhal. Rendas das famílias do PMCMV-Faixa. 2022.

Conjunto habitacional	Família	Renda	Nº de habitantes
	1	1 salário mínimo	4 pessoas

<b>Japiim (setor nordeste)</b>	2	- que 1 salário mínimo	3 pessoas
	3	1 salário mínimo	5 pessoas
<b>Jardim das Flores (setor sudeste)</b>	1	- que 1 salário mínimo	6 pessoas
	2	1 salário mínimo	7 pessoas
	3	Bolsa família	4 pessoas
<b>Parque dos castanhais (setor noroeste)</b>	1	1 salário mínimo	2 pessoas
	2	1 salário mínimo	3 pessoas
	3	1/2 salário mínimo	3 pessoas

Fonte: Elaboração própria a partir de dados obtidos em campo (2022).

Em contrapartida, as famílias entrevistadas que são atendidas pelo fracionado demonstram rendas maiores, como pode ser visualizado no Quadro (14), uma vez que é necessário conforme aponta Cruz (2019), possuir uma renda acima de dois salários mínimos para ter acesso ao financiamento proposto pela Caixa Econômica Federal para esta modalidade.

Quadro 14: Castanhal. Rendas das famílias do PMCMV-Fracionado. 2022

Local	Família	Renda	Nº de habitantes
<b>Distrito do Apeú (porção oeste)</b>	1	3 salários mínimos	3 pessoas
	2	4 salários mínimos	4 pessoas
<b>Imperador (setor nordeste)</b>	1	4 salários mínimos	4 pessoas
	2	5 salários mínimos	5 pessoas
<b>Fonte boa (setor noroeste)</b>	1	3 salários mínimos	3 pessoas
	2	3 salários mínimos	2 pessoas
<b>Jardim das Flores (setor sudeste)</b>	1	3 salários mínimos	2 pessoas
	2	3 salários mínimos	3 pessoas

Fonte: Elaboração própria a partir de dados obtidos em campo (2022).

Para além das diferenças estruturais presentes entre os empreendimentos, as casas construídas com destino a serem vendidas por meio do fracionado possuem localizações melhores. Pois comumente estão localizadas em áreas dentro dos bairros mais consolidados ou contíguos a estes, aproveitando assim dos serviços e infraestruturas presentes nestes espaços. Quando indagada a respeito de como ocorre a escolha de áreas para a construção das habitações e quais elementos são

priorizados, a incorporadora entrevistada relatou que existem vários pontos que são analisados, dentre eles: 1) acessibilidade ao centro da cidade; 2) ofertas de serviços e comércio nas proximidades (escolas, mercados, saúde, etc.); 3) infraestrutura (água, esgoto, asfaltamento, etc.).

A construção das habitações do fracionado partindo destes três pontos resulta em residências integradas ao restante da cidade, onde as articulações se tornam mais facilitadas e de fato existindo a produção de moradias. Com base nesse dado, às famílias entrevistadas que residem em habitações desta modalidade expressam satisfação quanto à localização onde suas residências foram estruturadas, sempre destacando a existência de serviços básicos no entorno e proximidade ao centro da cidade. Fatos estes que ajudam em várias esferas das vidas particulares dos entrevistados.

“Acho que aqui é uma das melhores localizações que eu poderia ter escolhido, e olha que fui em praticamente todas as áreas, inclusive minha irmã tá comprando uma casa aqui também. Tinha casa desse mesmo jeito só que mais baratas lá pra banda do Jaderlândia. Só que não gostei muito da localização. Aqui nesse bairro tem tudo, tem posto, tem mercado, tem escola, acho seguro e fora que de carro eu pego 5 minutos pro centro da cidade. As vezes prefiro até usar a moto.” (Informação verbal obtida em entrevista realizada no bairro Imperador (habitações fracionadas) – Castanhal, 14 de dezembro de 2022).

De forma distinta, os moradores das habitações da faixa 1 convergem suas afirmações em relatos de descontentamento quanto a localidade de suas residências, exprimindo que isso faz com que várias instâncias das suas vidas sejam prejudicadas.

“Olha, quando eu ganhei essa casa aqui eu agradei muito. Porque eu estava na lista de espera já fazia muitos anos. Só que quando eu vi que aqui era pra essas bandas eu fiquei com medo, porque meu marido e meu filho trabalham no bairro Fonte boa e vão de bicicleta e fica muito longe pra ir. Achei bem estranho porque não tinha nada aqui por perto, aqui do lado fica o Jaderlândia, mas também não é tão pertinho e é perigoso ir a pé. Meu filho passou um tempo sem estudar porque era a noite então ficava muito ruim de ir. Eles deram a casa, mas colocaram a gente onde judas perdeu as botas.” (Informação verbal obtida em entrevista realizada no conjunto habitacional Jardim das Flores – Castanhal, 13 de dezembro de 2022).

A escolha da localização dos empreendimentos possui rebatimentos consideráveis nas vidas cotidianas das famílias que vão ocupar estes espaços de habitação, ainda mais quando se leva em consideração o acesso a serviços básicos, relações profissionais e familiares. Quanto mais distante do centro da cidade e de outros bairros mais estruturados a oferta de serviços básicos como saúde,

educação, comércios, trabalho e lazer vão diminuindo. Conforme pode ser visualizado no Quadro (15), os moradores entrevistados explanam o quão difícil é conseguir estes serviços de forma rápida na localidade, isto é, sem ter que pegar ônibus ou qualquer outro tipo de transporte para acessá-los.

Quadro 15: Grau de acesso a serviços básicos entre os moradores do Fracionado e Faixa 1. 2022.

TIPO DE HABITAÇÃO	SERVIÇO	GRAU DE DIFICULDADE	TIPO DE HABITAÇÃO	SERVIÇO	GRAU DE DIFICULDADE
<b>Moradores Fracionado</b>	educação	fácil	<b>Moradores Faixa 1</b>	educação	difícil
	saúde	fácil		saúde	difícil
	comércio	fácil		comércio	médio
	lazer	médio		lazer	difícil

Fonte: Trabalho de Campo (2022).

Como pode ser visualizado no Quadro (15), a percepção dos moradores dos empreendimentos faixa 1 são as piores em relação a esses serviços básicos, estes aspectos são intensificados quando se leva em consideração a renda destas famílias e a ausência de transporte público mais efetivo, uma vez que de acordo com a realidade observada este é o meio mais utilizado por estas famílias.

“Quando eu fui sorteada pra essa casa aqui, eu tive que deixar meu emprego que ficava na Betânia e emprego já é ruim de conseguir né. Porque eu só tinha uma bicicleta pra ir, e tenho muito medo de atravessar essa BR porque sempre acontece acidente. Daí eu chegava atrasada e o patrão não gostava, é claro. Daí depois de dois meses ele me deu o meu aviso. Até hoje eu ainda estou atrás de emprego.” (Informação verbal obtida em entrevista realizada no conjunto habitacional Jardim das Flores – Castanhal, 13 de dezembro de 2022).

De acordo com o relatado, estes espaços também podem interferir na vida profissional das famílias que residem nestes locais, dificultando ou até mesmo impossibilitando a contratação ou a manutenção de empregos. Fato este, aprofundando ainda mais as desigualdades sociais.

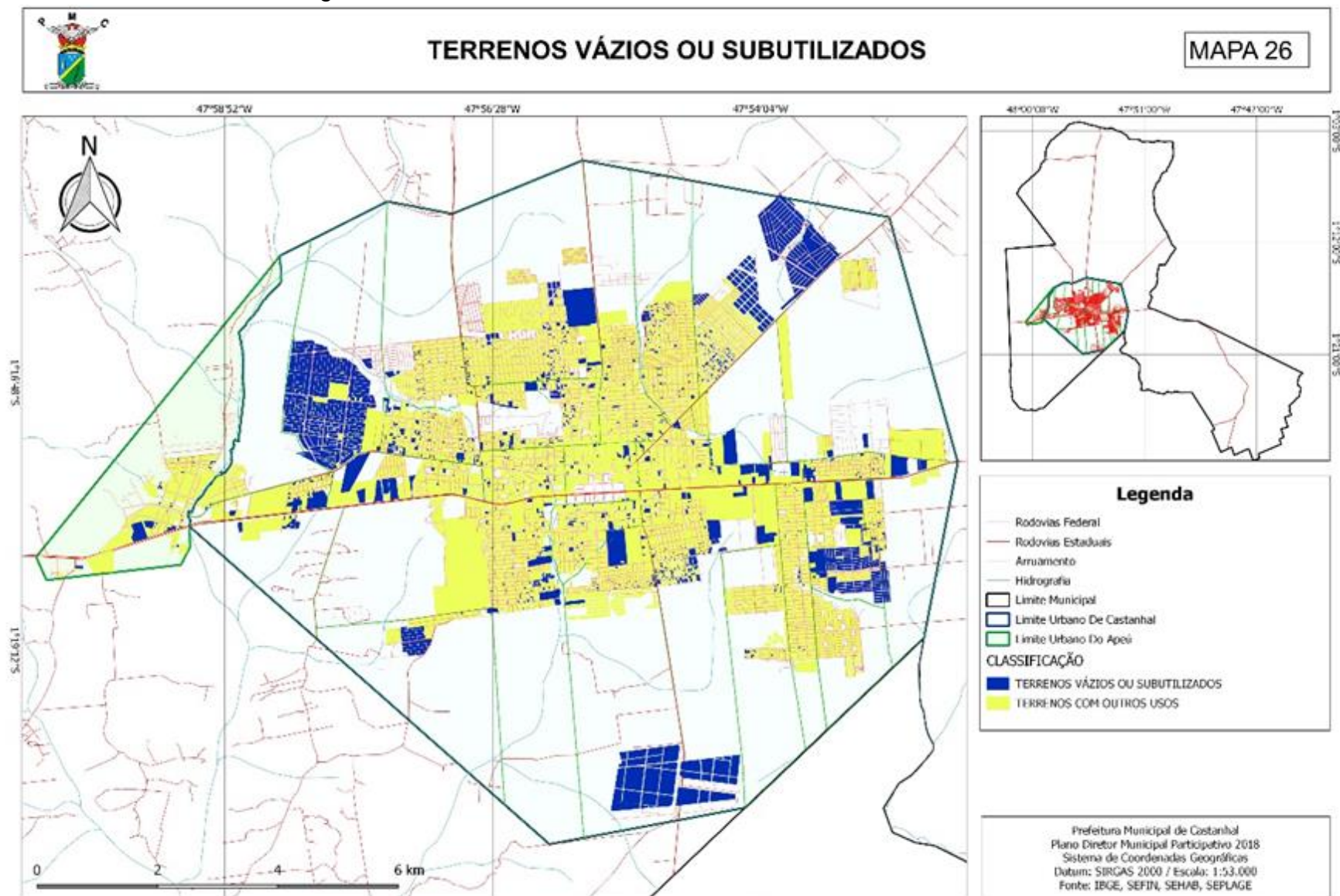
Analisando os pontos destacados pela empresa entrevistada em Castanhal parágrafos acima e partindo de algumas formulações com base em Smolka (1987), a escolha para a estruturação leva em consideração o quanto aquele determinado terreno poderá gerar de lucro, ao passo que é um objeto singular que possui

características produzidas que podem gerar valor, como terras urbanizadas; acessibilidade a outros bens do ambiente construído, que não envolve apenas as edificações privadas, mas também outras formas que vão desde a infraestrutura; serviços privados e públicos; opções de lazer nas redondezas. Assim, o preço do terreno é dado por fatores externos a ele, por atividades que são realizadas de formas distintas em outros terrenos próximos, onde existem vantagens locacionais.

Nesse processo, as atividades imobiliárias começam com a escolha dos terrenos onde ocorrerão as próximas fases da produção, estas fases de acordo com Smolka (1987) compreendem: a contratação de consultorias; agentes responsáveis pela construção e comercialização; dentre outras etapas. Conforme o apurado em campo e por meio de pesquisas, em Castanhal algumas empresas que possuem a atividade de incorporação realizam não apenas o planejamento do empreendimento, mas também o processo de construção e venda das habitações.

Todos os pontos citados configuram-se de forma importante na escolha das localizações, uma vez que estes elementos se incorporam ao preço final da residência, justamente pelos seus valores de uso e também de troca. Dito isso, em Castanhal existem muitas áreas disponíveis para este tipo de empreendimento, posto que no interior dos bairros mais estruturados e contíguos a estes existem várias porções de terreno que aparentemente foram “reservados” para futuro aproveitamento, este fato pode ser percebido também pelo mapa (Figura 15) elaborado pela Prefeitura Municipal de Castanhal sobre os “terrenos vazios ou subutilizados”

Figura 15: Castanhal. Terrenos Vazios ou subutilizados. 2018.



Fonte: Prefeitura Municipal de Castanhal – Plano Diretor Municipal Participativo (2018).

Como pode ser visualizado na Figura (15), existem pontos que sinalizam terrenos vazios ou subutilizados dentro de áreas já estruturadas da cidade, estes possibilitando a estruturação de empreendimentos imobiliários. Neste sentido, a recente produção dos empreendimentos fracionados em Castanhal se aproveita de uma dinâmica posterior malsucedida na cidade, que são as áreas de loteamentos. Estas possuindo dimensões distintas, mas sempre apresentando a característica de serem áreas destinadas a este tipo de uso. Assim, o que outrora foi malsucedido, a partir dos fatos investimentos engendrados pela política pública habitacional do PMCMV passa a se tornar um horizonte de possibilidades para a atuação de promotores imobiliários locais. A exemplo desse processo temos a área de loteamento da empresa Shimizu imóveis que passou vários anos sem a construção de novas habitações, mas que somente em anos recentes vem ocorrendo um real uso para estas áreas. Estas mudanças só são possíveis por meio da política supracitada.

Neste caso, parte destes espaços ditos como vazios ou subutilizados hoje já estão com algum tipo de uso, quase sempre destinados à construção de habitações. Visto que o mapa em questão foi confeccionado em 2018 pela prefeitura municipal com a base de dados da época. Outra informação percebida é a extensa área que integra o complexo de bairros planejados de domínio da empresa Valle, localizados nos setores nordeste e noroeste, onde existe uma alta produção imobiliária.

Como citado por Corrêa (1995), outros agentes de estruturação do espaço urbano podem agir como promotores imobiliários de forma não habitual, estes devem possuir alguns atributos que lhes deem capacidade para a formulação de novas atividades no meio urbano. Sendo estes atributos: 1) Capital para investir; 2) Capacidade de realizar a articulação entre diferentes capitais; 3) Banco de terras disponíveis ou acesso a estes para a realização de atividades. O “banco de terras” existente em Castanhal não é só fruto da visão dos promotores imobiliários que atuam na cidade, é também oriundo de heranças de famílias tradicionais que detêm extensas áreas na cidade, como no caso da família Sampaio, e também de fazendeiros que atuam na região.

Em parte considerável dos terrenos disponíveis em Castanhal, principalmente os que estão inseridos dentro de bairros mais consolidados ou ao lado destes, estão sendo construídas novas habitações. Estas exprimem uma certa padronização, dado que são casas possuindo 2 ou 3 quartos; 1 cozinha; 1 sala e; 1 banheiro e muitas

possuem também garagem. Em campo foi possível constatar que no estande de vendas ou placa coladas nos muros destas casas sempre possui algum selo da Caixa Econômica Federal juntamente com o selo do Programa Minha Casa Minha Vida / Casa Verde e Amarela como pode ser visualizado na Figura (16).

Figura 16: Placas sinalizando Financiamento pelo Programa MCMV/CVA. 2023.



Fonte: Trabalho de Campo (2023).

Durante os trabalhos de campo, constatou-se que a maioria das habitações que estão sendo construídas na cidade estão inseridas dentro de bairros mais consolidados como já citado. Entretanto existem algumas exceções, como no caso das residências que estão sendo construídas ao lado dos conjuntos habitacionais faixa 1 Japiim e Jardim das flores, destoando da paisagem que integra estes espaços, como pode ser visualizado na Figura (17).

Figura 17: Castanhal. Habitações fracionadas e Faixa 1 lado a lado. 2022.



Fonte: Trabalho de Campo (2022).

A construção destas habitações em áreas distantes do centro da cidade ou em bairros que não são valorizados podem ser apreendidas por alguns fatores, 1) os espaços antes com escassa estrutura urbana de serviços e difícil acessibilidade estão passando a ser melhores colocados nesse quesito, recebendo investimentos públicos e assim favorecendo a incorporação imobiliária; 2) as áreas melhores localizadas em Castanhal já possuem proprietários com planos, realizando a construção de novas habitações ou outros empreendimentos imobiliários. Assim o movimento de ocupação de áreas mais afastadas se torna necessário. Nesta perspectiva, o relato obtido durante a pesquisa se coaduna com essas informações: “eu tenho terras em alguns locais de Castanhal, mas ainda não estão bons para construir habitações, mas creio que daqui a uns 2 ou três anos já seja possível começar a produzir lá” (Informação verbal obtida em entrevista com a Incorporadora imobiliária selecionada. Castanhal, 16 de fevereiro de 2023).

Outro ponto questionado diz respeito sobre a visão da incorporadora entrevistada com relação à qual seria a melhor área para se construir e comercializar habitações em Castanhal, referente a esse dado, a resposta convergiu na afirmação de que a cidade em questão possui áreas boas para esta atividade em todos os setores, entretanto existem porções da cidade onde esta atividade é mais valorizada, como no setor nordeste (bairro Imperador), seguido pelo noroeste (Novo estrela; Fonte boa; Salles Jardins e; distrito do Apeú).

Parte desses espaços possuíam suas estruturas iniciais baseados na política habitacional executada pela COHAB-PA com recursos do BNH como já citado. E acabaram se tornando frentes de expansão da cidade de Castanhal, hoje estas áreas apresentam elevado dinamismo imobiliário por possuírem uma ótima articulação com o centro da cidade, o que facilita o acesso aos serviços e comércios encontrados neste local. Estas áreas também detêm boas infraestruturas e ofertas de serviços básicos públicos e privados. Todos estes fatores são atrativos para a ação dos incorporadores imobiliários nestes locais, algo expresso em falas obtidas por meio das entrevistas “na área do bairro Fonte boa, Apeú e Imperador são locais onde possuem muitas terras ainda, e são terras valorizadas por possuírem boas condições como infraestruturas e facilidade em acessar o centro” (Informação verbal obtida em entrevista com a Incorporadora imobiliária selecionada. Castanhal, 16 de fevereiro de 2023).

Nesta perspectiva, também foi questionado se áreas distantes do centro da cidade faziam parte das atividades da incorporadora, neste caso a empresa relatou que não é um nicho que seria muito procurado, mas que existiam casas sendo construídas em áreas mais distantes da cidade. Entretanto, afirmou que basta o local ter certa oferta de serviços e infraestrutura, ainda que “fraca”, para as atividades de construção se tornarem possíveis. De acordo com o analisado durante os campos, existem casas que estão sendo construídas nessas áreas mais distantes, onde há também alta oferta de terras, entretanto, essa produção não é igual ao encontrado em grande parte das outras áreas de Castanhal, como nos casos das áreas dentro ou contíguas aos bairros Imperador; Fonte boa, Novo estrela, e o distrito do Apeú.

As habitações produzidas para o fracionamento podem apresentar duas formas de organização, a partir da construção de uma única residência isolada, ou conjuntos com dezenas de habitações. Todavia, em Castanhal não foi observado

durante os trabalhos de campo a construção de apenas uma unidade habitacional. Este fato corrobora com a ideia de que este tipo de produção necessita de áreas que possam abarcar a uma construção superior a apenas uma unidade habitacional, para assim ampliar o ganho dos incorporadores ao produzirem várias unidades padronizadas.

Como pode ser visualizado na Figura (18 A) e (18 B), as habitações produzidas para o mercado do fracionado possuem sempre características similares. No entanto, dependendo da localidade, casas com construções semelhantes podem se apresentar possuindo um valor maior ou menor. As habitações da Figura 18 A estão localizadas ao lado do conjunto habitacional Jardim das Flores (PMCMV-FAIXA 1) no bairro Bom Jesus (setor sudeste da cidade). De acordo com as informações obtidas junto às imobiliárias, estas habitações custam R\$ 120.000. De modo distinto, as casas da Figura 18 B estão localizadas em uma área de loteamento no bairro Imperador (setor nordeste da cidade), entretanto os valores destas habitações não são inferiores a R\$ 150.000, no exemplo mostrado as casas custam R\$ 195.000.

Figura 18: Castanhal. Distintos modelos de habitações PMCMV-Fracionadas. 2022.



Fonte: Trabalho de Campo (2022).

No caso das casas apresentadas na Figura 18 A, até a data da realização do campo de outubro de 2022, as 15 unidades residenciais ainda estavam disponíveis para a venda, entretanto essa mesma informação foi solicitada no dia 5 de fevereiro de 2023, e todas as habitações já estavam vendidas, outro fator que confirma a alta procura por estas recentes produções habitacionais em Castanhal.

As formas iniciais de ocupação de alguns dos espaços de Castanhal possuem diferenças significativas, essas diferenças embatem fortemente nos preços dos imóveis ofertados em determinadas áreas. No setor sudeste da cidade, que teve a forte presença de processos de ocupação em sua estruturação inicial, as marcas destes até o presente são fortes nestes locais. Além disso, muitas dessas áreas ainda são precariamente atendidas por serviços básicos. Situação que se encontra em alteração lenta, mas contínua. Mesmo assim, estes espaços com menos infraestrutura estão sendo ocupados em menores graus a partir da produção das habitações de interesse social e fracionadas. Uma vez que, como citado em entrevista, muitos dos moradores dos empreendimentos mais afastados pertencentes ao PMCMV-FRACIONADO não dependem unicamente de transporte público coletivo, o que faz com que a distância não seja um empecilho tão considerável na aquisição da habitação.

Para além destes fatos, como mencionado, as áreas antes com precária infraestrutura e oferta de serviços básicos agora começam a ser equipadas, principalmente os locais em que foram instalados conjuntos habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida. A partir das análises de Carvalho (2021) o estudo destas áreas até o ano de 2019 expressava que na localidade onde estão estruturados o conjunto habitacional Jardim das Flores e o loteamento privado também denominado da mesma forma, não havia a oferta de serviços básicos como saúde e educação, sendo o transporte público também escasso. Hoje, na área já estão adentrando alguns serviços, mas ainda de forma precária.

Como trabalhado no segundo capítulo desta pesquisa, o município de Castanhal, lócus do trabalho é uma cidade que possui certas especificidades que a colocam como um local atrativo para diversas operações capitalistas, dentre elas a promoção imobiliária. Por intermédio da entrevista aplicada foi possível tomar conhecimento sobre a percepção empresarial imobiliária a respeito da cidade de Castanhal, e quais seriam as principais características presentes na localidade

responsáveis pela escolha em executar este tipo de atividade na urbe. Nesta perspectiva, foi obtido o seguinte relato:

“Sou filho de Castanhal, minha família viu essa cidade crescer, hoje a cidade possui uma influência muito boa, fora que é uma cidade compacta, tudo pode ser encontrado em um centro, existem muitos terrenos vagos ainda e a cidade possui uma infraestrutura maravilhosa, fora que fica extremamente próxima a capital do Estado, o que por si já é algo muito bom.” (Informação verbal obtida em entrevista com a Incorporadora imobiliária selecionada. Castanhal, 16 de fevereiro de 2023).

Os principais pontos elencados que, de acordo com a empresa entrevistada tornam a cidade de Castanhal um ambiente interessante para a promoção imobiliária podem ser divididos em três pontos: **1) oferta de comércios e serviços:** como pode ser visualizado no Quadro (5) no segundo capítulo desta pesquisa, a cidade possui uma estrutura bastante consistente de oferta de comércio e serviços, contando com a existência dos principais órgãos públicos; bancos privados e públicos; hospitais; escolas; supermercados e redes de lojas. Esta oferta é variada e busca abarcar não apenas a população que reside no município, mas também as cidades que Castanhal polariza. **2) cidade compacta:** a cidade de Castanhal possui uma configuração urbana simples, dispondo de um centro principal bem delimitado onde localizam-se os principais serviços e comércios citados acima, isto faz com que não seja necessário percorrer longos trajetos na cidade para obter o serviço necessário. Além disso, engarrafamentos na urbe são raros.

**3) Acessibilidade à capital do Estado e ao litoral:** a cidade em questão fica localizada a 70 Km da capital do Estado, Belém. O que facilita as articulações para a busca de outros serviços mais específicos, ou para quem necessita ir a capital diariamente; **4) Disponibilidade de terrenos:** como explanado pelos entrevistados durante os campos e também analisado a partir da Figura 15 contida na página 121, em Castanhal existem vários lotes de terras próximos ou dentro de bairros consolidados onde há maiores ofertas de serviços básicos e possibilidades de articulações. Outros lotes possuem uma distância maior do centro da cidade, mas ainda sim ficam localizados na zona urbana, abrindo um leque ainda maior para a atuação imobiliária.

Para além destas características locais, outro viés importante para analisar a recente produção imobiliária que está ocorrendo em Castanhal, é perceber o quanto as ações do Programa Minha Casa Minha Vida desde 2009 vem modificando às dinâmicas urbanas, não só da cidade em questão, mas também de

várias cidades pelo país. De acordo com os dados obtidos por meio da entrevista, antes do programa atuar na cidade a produção habitacional tinha um volume menos expressivo, quando comparada às dinâmicas de hoje. Quando indagada sobre qual seria a relação da empresa com as ações do referido programa habitacional, as informações dadas expuseram que a política executada pelo Programa Minha Casa Minha Vida se apresentou como algo inédito para as suas atividades, o que beneficiou grandemente o mercado imobiliário.

“Para nós foi o melhor programa até hoje, para todas as construtoras ou quem trabalha nesse ramo habitacional isso é algo inquestionável. Esse programa que a lula fez foi imbatível para toda a cadeia que trabalha com habitação. Por exemplo, pra mim, hoje a minha empresa tem o capital social de 2 milhões, e eu através do capital da minha empresa eu posso contratar o programa e trabalhar sem o meu capital. Eu trago o bem, alieno ao governo federal e ele libera a verba. Porque eu tenho patrimônio que posso assegurar que vai ser feito o que foi acordado, então esse programa pra mim até agora não foi inventado algo melhor.” (Informação verbal obtida em entrevista com a Incorporadora imobiliária selecionada. Castanhal, 16 de fevereiro de 2023).

Tomando como base esse relato e partindo também das afirmações de Shimbo (2010), a partir das ações do Programa Minha Casa Minha Vida, os promotores imobiliários foram os agentes que tiveram suas atividades elevadas a patamares ainda não vistos. Uma vez que a partir do programa, tanto a habitação de interesse social (agora atrativa por meio dos fartos recursos empregados), quanto às habitações de mercado puderam ser acessadas por estes agentes.

De acordo com Shimbo (2010), os meios criados pelo Estado com intenção de tornarem possíveis as ações que visavam a consolidação da produção privada de habitações, podem ser apreendidos a partir de três pilares: “1) Implementação de programas de financiamento ao consumidor e à produção e de qualificação de empresas construtoras; 2) Promulgação de leis e resoluções; 3) Criação de instituições” (p.121).

Em Castanhal, por meio do que foi percebido através da realização dos trabalhos de campo, a expressividade das atividades do programa supracitado foi algo que incrementou o processo de expansão urbana da cidade, uma vez que vários espaços vazios foram ocupados e construídos a partir dessas ações. Esta dinâmica foi extremamente benéfica para os promotores imobiliários locais, dado que um dos efeitos desta política foi o fortalecimento das ações destes agentes por intermédio dos fartos recursos que puderam ser acessados por eles. De acordo com o que podemos analisar, a expressividade da produção habitacional a partir do

ano de 2009 foi tamanha, que 223 empresas com atuação no setor imobiliário coincidentemente tiveram suas atividades iniciadas a partir deste período, sendo um crescimento superior a 400% em 14 anos.

Nesta perspectiva, embora o Programa Minha Casa Minha Vida, tenha passado por um período de relativo hiato na produção de casas segmentadas nas faixas 1; 2 e; 3, durante o governo Bolsonaro (2019-2022). A produtividade destinada à modalidade do fracionado do programa ainda foi bastante expressiva em solo Castanhalense, uma vez que as ações da política ainda continuaram a ocorrer. Assim, no município de Castanhal as unidades comumente atreladas a modalidade do fracionado do programa tiveram expressivo lugar no atual boom imobiliário que vem ocorrendo neste espaço. Neste sentido, de acordo com o obtido durante a pesquisa:

“A gente vendeu muitos imóveis pra três salários mínimos, 140 a 180 mil através do programa que usava o recurso do FGTS e o bom desse programa é que ele dá um recurso pra pessoa que está comprando e dá um subsídio. Nós conseguimos fechar muito contrato através do programa. Porque a imobiliária focava em vender mais esse produto. A gente vendia de R\$ 600.000 R\$ 1 milhão, mas focava mais nesse porque saia rápido”. (Informação verbal obtida em entrevista com a Incorporadora imobiliária selecionada. Castanhal, 16 de fevereiro de 2023).

Dito isso, em Castanhal foram estruturadas 5.897 unidades habitacionais de 2009 a 2017. Dentre estas, a quantidade de habitações destinadas à demanda social (Faixa 1) foi de longe a mais expressiva, sendo 86% da produção total. Entretanto, na cidade em questão as habitações divididas em faixas não estão mais em produção. Os últimos empreendimentos foram contratados em 2013 de acordo com a Secretaria Municipal de Habitação, como já citado.

Atualmente as habitações que são produzidas e que levam a marca do programa como forma de financiamento são construídas para a modalidade do fracionado, algo atestado por meio da entrevista realizada com a incorporadora imobiliária selecionada. Para além destes relatos, este processo é algo perceptível em praticamente todas as áreas da cidade, uma vez que como já citado, muitas dessas casas exibem anúncios com o símbolo do programa para sinalizar que as habitações podem ser financiadas pela política.

De acordo com as afirmações encontradas durante as entrevistas, as habitações do fracionado possuem uma venda mais fácil do que as residências de alto padrão, pois o volume da produção e a facilidade no financiamento fazem com

que os processos de construção e venda destas sejam mais dinâmicos. Com base nesse mercado, a empresa entrevistada afirmou que está com projeto de construção de 600 unidades habitacionais localizadas em uma das áreas de expansão da cidade. Afirmando que de acordo com os estudos técnicos realizados, esse empreendimento seria um dos mais rentáveis de sua carreira.

Como trabalhado, a cidade de Castanhal dispõe de muitas áreas para a produção imobiliária. Bem como o município possui também a característica de ser uma cidade simples em sua configuração, mas completa em termos de comércios e serviços. Esta recente produção habitacional possui arranjos diferenciados que podem ser de casas convencionais produzidas em áreas já consolidadas da cidade; condomínios horizontais estruturados em áreas com expressivo poder de valorização e expansão; e os “mini condomínios” modelo que está se popularizando em Castanhal, produzidos também em locais mais estruturados.

Diante dos trabalhos de campo, um dos dados que se buscou tomar conhecimento diz respeito à qual seria a origem dos compradores das novas casas produzidas no município, a incorporadora entrevistada afirmou que a maioria das pessoas que compram as casas não moram na cidade, sendo compostas por recém-casados ou famílias de universitários que passariam a residir em Castanhal. De acordo com a fala do entrevistado, a empresa realizou uma pesquisa de mercado para saber quais seriam os padrões de clientes que iriam ser atraídos pelos anúncios, investindo muito em divulgações em redes sociais para alcançar pessoas de outros municípios.

“Castanhal é uma cidade que cresce muito, aqui é um polo universitário, toda essa região do lado de cá (região nordeste do Estado) passa por aqui pra poder acessar Belém, ou consumir algo aqui, então as pessoas veem a cidade como de fato ela é e sentem vontade de morar aqui”. (Informação verbal obtida em entrevista com a Incorporadora imobiliária selecionada. Castanhal, 16 de fevereiro de 2023).

O boom imobiliário que ocorre em Castanhal, pode ser dividido em dois períodos distintos, no primeiro período temos a atuação do Programa Minha Casa Minha Vida a todo vapor por intermédio das faixas 1; 2 e 3, sendo realizada a construção do total de 5.897 residências, das quais 5.085 eram destinadas a habitação de interesse social do município, como já citado. No segundo período desse processo, temos uma verdadeira inversão quanto ao público atendido de forma majoritária, com o último empreendimento Faixa 1 sendo entregue no ano de

2017, as habitações destinadas a demanda social foram extintas, ainda que a necessidade de novas unidades habitacionais por esse estrato seja algo expressivo, uma vez que um levantamento realizado no mesmo ano da entrega do último empreendimento verificava que existia cerca de 14 mil famílias no cadastro de espera para novos projetos habitacionais da modalidade do Faixa 1.

A partir do segundo período do dinamismo imobiliário de Castanhal as residências produzidas não abarcaram as necessidades da estruturação de novas habitações para a demanda de interesse social. A totalidade dos empreendimentos imobiliários construídos após a estruturação do último conjunto Faixa 1 entregue, foram destinados a famílias com rendas superiores. Com os recentes rumos que estão planejados para a nova fase do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida por meio do terceiro mandato do presidente Luiz Inácio Lula da Silva, é esperado que as construções de habitações de interesse social sejam iniciadas para ocupar a lacuna que havia sido feita após anos de descaso com a pauta.

A partir da análise realizada sobre a recente produção habitacional na cidade de Castanhal, pode-se visualizar seus efeitos a partir de duas concepções distintas. 1) as produções das habitações destinadas para o fracionado podem contribuir com o processo de formação de mais justiça espacial, pois as famílias a quem são destinados esses produtos, ainda que tenham uma certa vantagem econômica, não se configuram como estratos de média renda, ainda mais quando se leva em consideração que parte considerável da renda familiar é subtraída por meio das parcelas a perder de vista que estas famílias adquirem ao conseguir obter o sonho da casa própria, uma vez que para ter acesso ao financiamento na aquisição das habitações o comprador precisa ter uma renda mínima até 2 salários mínimos. Neste caso, a produção dessas habitações em áreas de vazios urbanos onde existe uma expressiva oferta de serviços básicos e possibilidades de articulações inserem essas famílias em condições mais oportunas de viver o urbano, ajudando também a ocupar estes espaços que eram degradados; subutilizados; locais de periculosidade ou de descarte ilegal de lixo.

Por outro lado, analisando pelo viés da habitação de interesse social e considerando o caso de Castanhal onde as residências destinadas para esta modalidade foram estruturadas em espaços distantes do centro da cidade e mal providos de serviços básicos, bem como levando em consideração as fragilidades sociais que estas famílias possuem. Os locais onde estas habitações foram

construídas retroalimentam desigualdades, estas por sua vez geram as injustiças socioespaciais que aprofundam cada vez mais as possibilidades de melhora no quadro socioeconômico dessas famílias. Para além disso, por intermédio dos relatos obtidos em campo, notasse uma prática de descaso com o projeto arquitetônico e a escolha dos materiais encontrados nas habitações da faixa 1.

As informações citadas até aqui, buscaram reunir dados que intermediasse possíveis entendimentos sobre a recente produção imobiliária de Castanhal, ao passo que, como já citado no município em questão o dinamismo na produção habitacional está ocorrendo como nunca antes visto, ao menos não nessa proporção. Grande parte destes empreendimentos imobiliários são produzidos em larga escala por promotores imobiliários locais, como pode ser percebido por meio das informações obtidas. Muito além da estruturação de habitações, o que motivou a realização desta pesquisa consiste fortemente em qualificar como esta produtividade se insere no contexto da produção de (in)justiças espaciais; compreendendo como as empresas imobiliárias se relacionam com a política habitacional executada pelo Programa Minha Casa Minha Vida, bem como entender como essa produção possui rebatimentos no processo de expansão urbana do município em questão.

Uma vez que produzir habitações não está relacionado apenas a produção física, mas também a como estas habitações estarão inseridas no contexto de articulações urbanas. Nesta perspectiva, os entendimentos que foram alcançados nesta pesquisa estão contidos nas considerações finais deste trabalho.

## Considerações finais

Diante de todos os dados trabalhados durante esta pesquisa, pode-se alcançar algumas das possíveis explicações sobre o atual contexto da dinâmica habitacional de Castanhal, com especificidade as implicações em termos de (in)justiça espacial. A referida dinâmica encontra bases para ocorrer a partir de algumas características que podem ser percebidas no espaço urbano do município em questão. Nesta perspectiva, os atributos que podemos destacar podem ser enumerados da seguinte forma:

**1)** Ampla oferta de comércio e serviços: a cidade possui estruturas variadas e consistentes de serviços, contando com a existência dos principais órgãos públicos; hospitais; escolas; faculdades; etc. Bem como as grandes redes de hipermercados estão presentes em seu espaço; **2)** a cidade possui uma configuração urbana simples, onde parte considerável dos serviços encontram-se dispostos no centro da cidade; **3)** Castanhal fica localizada a 70 Km da capital do estado, o que facilita a busca por outros serviços mais específicos ou para quem necessita ir a capital diariamente; **4)** alta disponibilidade de terrenos, uma vez que no município existem vários lotes de terras localizadas no interior ou contíguas a bairros mais consolidados, assim como outras áreas urbanizadas mais distantes, o que aumenta as possibilidades para a incorporação imobiliária.

Como constatado durante pesquisas anteriores e reforçado com os atuais procedimentos metodológicos aplicados, a cidade de Castanhal vem expandindo seu espaço urbano de forma significativa. Neste caso, três setores ganharam notória importância nesse processo, a saber: 1) Setor Nordeste da Rodovia PA-320 em direção a São Francisco do Pará; 2) Setor Sudeste da BR-316 e; 3) Setor Noroeste da BR-316. Estes setores possuíram em seus processos iniciais de estruturação a atuação de diversos agentes de modificação do espaço urbano. Entretanto, a partir de 2009 o Estado por meio da política executada pelo Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida, os promotores imobiliários passaram a figurar como os principais agentes a atuar nestes espaços.

Durante o processo de análise das ações da política supracitada na cidade de Castanhal, podemos perceber que esta possuiu duas fases em sua atuação. No primeiro momento, foram estruturados no município empreendimentos segmentados por faixas (1; 2 e 3), estes sendo produzidos por empresas externas, com maiores

capitais de incorporação e produção. No segundo momento (que não necessariamente tem início a partir do último empreendimento segmentado produzido), o processo de produção passa a ser executado por empresas originárias da própria cidade, por meio da execução das habitações fracionadas do programa. Ou seja, a produção passou a ser realizada por capitais locais.

Este fato pode ser compreendido por meio dos extensos recursos que a política do PMCMV possibilitou aos incorporadores acessarem. Nessa perspectiva, várias empresas de grande e médio porte do ramo imobiliário criaram braços de atuação para acessar os recursos disponíveis. Assim como numerosas empresas de pequeno porte foram criadas também com esse intuito. Em Castanhal este processo pode ser percebido a partir do salto considerável no número de empresas do ramo imobiliário que foram inauguradas a partir de 2009.

Este evento é um considerável indício de que estas empresas no município foram criadas para englobar o mercado que se formou a partir desta política. Uma vez que a pesquisa possibilitou tomar conhecimento sobre o número de empresas implementadas em Castanhal a partir de 2009. Nesta perspectiva, de 2009 até o primeiro trimestre de 2023, foram criadas 223 empresas do ramo imobiliário em Castanhal. Cabe frisar que anterior ao programa este número era consideravelmente menor, sendo que entre os anos de 1984 a 2009 existiam apenas 51 empresas deste ramo no município. De forma expressiva esta categoria apresentou um crescimento superior a 400% em 14 anos.

A recente produção habitacional da cidade em questão por meio dos empreendimentos fracionados é fruto de uma dinâmica que não é singular do município de Castanhal, mas é algo particular. Ao passo que conforme obtido durante a análise, os agentes responsáveis por essa produção são originários do próprio local, sendo empresas relativamente novas no mercado, de pequeno porte e com menores quantias de capitais de incorporação. O que sustenta essa produção em larga escala é o alto volume da presença destas empresas, responsáveis pelo atual cenário habitacional da cidade, ainda mais quando se fala em produção pela modalidade do fracionado.

Para além deste dado, foi averiguado por meio das análises a atuação de um outro agente, que indica que esta produção não se constitui como sendo fruto apenas da atuação de incorporadoras imobiliárias, mas também de agentes que perceberam o dinamismo existente, criando assim uma forma de participar destas

ações. Como citado no exemplo das 90 unidades habitacionais estruturadas no Apeú, distrito de Castanhal, que foram concebidas por um fazendeiro local que dividiu o seu terreno, contratando uma construtora para realizar as atividades de estruturação e corretores imobiliários para a venda. Neste contexto, não sendo comumente um incorporador ou promotor imobiliário, mas realizando de forma muito isolada as atividades executadas por estes agentes.

Nesse caminho analítico, é importante pontuar que por meio das descobertas da pesquisa, foi possível apurar que a face da produção habitacional fracionada em Castanhal é assentada a partir do aproveitamento de áreas bem localizadas, quando se leva em consideração os serviços básicos encontrados nestes locais. Neste sentido, a estruturação dos empreendimentos fracionados no município se aproveita de uma dinâmica anterior malsucedida, que são as áreas destinadas a loteamentos. Estas possuindo dimensões diferentes, mas sempre apresentando a característica de serem áreas destinadas a este tipo de uso. Assim, o que antes foi malsucedido, a partir dos abundantes investimentos gerados pela política pública habitacional do PMCMV passa a ser um horizonte de possibilidades para as atividades de promotores imobiliários locais. Como exemplo desse processo apresentamos a área de loteamento da empresa Shimizu imóveis que atravessou vários anos sem construção de novas habitações, mas que recentemente vem ocorrendo um real uso para estes espaços. Estas mudanças só são possíveis por meio da política supracitada.

Nesta perspectiva, em termos de (in)justiça espacial o que a recente produção de habitações fracionadas representa para a cidade de Castanhal? Por meio do que foi percebido com a realização da pesquisa é a existência de uma certa dualidade nestes resultados, uma vez que a partir de diferentes perspectivas foi possível perceber que existem fatores que deixam essa análise um pouco mais complexa do que realmente se apresenta. Ainda mais quando se analisam as produções de habitações fracionadas fazendo um contraponto com a produção das habitações faixa 1.

Olhando pelo prisma das diferenças socioeconômicas temos duas situações distintas em alguns pontos. De acordo com o que foi aferido, as famílias atendidas pelo faixa 1 possuem rendas extremamente baixas, residindo em áreas com precárias articulações e serviços básicos. Algo percebido por essas pessoas, dado que estas alegam certas dificuldades em residir nestes espaços, justamente por

essa precariedade que se apresenta. Estes pontos sendo capazes de reforçar em muito as desigualdades que retroalimentam injustiças.

De modo distinto, as famílias que são atendidas pelo fracionado possuem rendas maiores, suas habitações estão construídas em locais com uma oferta consistente de serviços básicos e possibilitam articulações mais facilitadas com outras partes da cidade e com o centro. Entretanto, cabe ponderar que por mais que as rendas obtidas por estas famílias sejam maiores, em comparação às encontradas na faixa 1, ainda sim estas não são consideradas altas, uma vez que a população a quem se destinam estas habitações não se caracterizam como pessoas com alto poder aquisitivo. E sim são destinadas para aquela família que reunida pode arcar com as altas parcelas a perder de vista que são adquiridas ao realizarem o sonho da casa própria.

Neste sentido, as composições familiares encontradas residindo em habitações fracionadas apresentam ocupações profissionais que não necessitam de ensino médio ou curso superior, o que acaba rebatendo em salários menores. Como resultado, estas famílias encontram na política executada por meio do PMCMV a possibilidade de obter o produto habitação com mais facilidade, recebendo um subsídio que é decisivo na aquisição da casa própria.

De modo diferente das famílias atendidas pelo faixa 1, as que conseguem arcar com a compra das habitações fracionadas possuem a escolha de onde morar, assim como as características da habitação. Devido que na cidade de Castanhal o atual quadro habitacional proporciona essa escolha. Bem como as localizações onde as famílias do fracionado estão inseridas proporcionam melhores articulações com o restante da cidade, integrando o cotidiano destas famílias de forma mais fluida em várias esferas como trabalho; educação; lazer; dentre outros. Estes pontos sendo importantes para a manutenção de justiça espaciais.

Por mais que os fatores encontrados durante a pesquisa, coloquem as famílias atendidas pelo faixa 1 em piores realidades quando analisada a justiça espacial. Em termos mais práticos as habitações produzidas nessa modalidade se constituem como sendo um passo importante, se não vital, em direção a mais justiça espacial. Em razão de que estas famílias vêm de contextos sociais muito distintos e precários, muitas delas não possuindo meios para conseguir um dia ter acesso a uma habitação minimamente digna, problema este solucionado por meio do PMCMV.

Neste caso, levando em consideração que em boa parte dos empreendimentos faixa 1 produzidos pelo PMCMV já existe alguma oferta de serviços básicos, ainda que precária, é esperado que essa situação seja superada e estes espaços se tornem menos desiguais. Assim, outros passos em direção a mais justiça vão sendo dados, de forma lenta, mas contínua.

O processo de modificação dos espaços onde os conjuntos habitacionais Faixa 1 estão estruturados, é algo apreendido pela visão mercadológica das incorporadoras imobiliárias atuantes em Castanhal, na medida em que nestes locais não existia a presença de habitações de mercado, contudo a partir do processo de modificação com a inserção gradual de serviços básicos e outras estruturas, estes passaram a ser espaços atrativos para a incorporação imobiliária. Nesta perspectiva, de acordo com o que se pôde perceber, estes locais já existem unidades habitacionais pertencentes ao fracionamento sendo construídas e ocupadas. Esta dinâmica auxiliando na expansão destas áreas, e por consequência tencionando o Estado para fornecer melhores condições estruturais.

Neste sentido, foi possível perceber que a execução das habitações fracionadas no espaço urbano de Castanhal pode ter repercussões a curto e a médio prazo. A curto prazo, a estruturação destas habitações em áreas de loteamentos malsucedidos possibilita a utilização de espaços a muito tempo sem um real aproveitamento, ainda que estas localidades possuam características privilegiadas, uma vez que são espaços com boa oferta de serviços básicos e bem localizados. Fazendo com que dinâmicas que outrora não obtiveram sucesso, hoje possam ser um dos principais atrativos na recente produção habitacional da cidade.

A médio prazo, a produção de casas fracionadas cada vez mais em áreas distantes da cidade possibilitaria que novas dinâmicas alterassem estes locais, acelerando o processo de expansão urbana. Em virtude de que com a pesquisa foi possível analisar que os empreendimentos produzidos em Castanhal são rapidamente vendidos, ainda que uma parcela destes estejam sendo construídos em áreas mais afastadas da cidade. Essa dinamicidade faz com que sejam produzidos sempre novos espaços de habitação, e de acordo com o cenário atual, em que a política executada pelo Programa Minha Casa Minha Vida renova seus ares, esta produção poderá alcançar novos patamares.

Algumas das áreas mais importantes de Castanhal tiveram como ponto inicial de produção a atuação do Estado por meio da política habitacional executada pelo

BNH, hoje os locais produzidos por esta política são populosos e detêm consistentes infraestruturas urbanas, se constituindo como partes importantes do tecido urbano. Neste caso podemos perceber que tanto a produção dos empreendimentos faixa 1, quanto os fracionados agem de forma parecida no processo de expansão urbana. Uma vez que parte considerável do bairro novo Estrela, corresponde a habitações financiadas por esta política, por meio da produção fracionada e segmentada (faixa 1).

Nessa perspectiva, podemos perceber um padrão em que o Estado juntamente com os promotores imobiliários possuíram, desde muito cedo, certo protagonismo no processo de estruturação em determinadas áreas da cidade por meio da produção habitacional financiada pelo BNH, assim fomentando a expansão urbana de Castanhal por meio dessas ações. Esta dinâmica sendo reproduzida de forma similar, no entanto mais sólida, em tempos mais recentes com a atuação do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida.

Dito isso, a execução das habitações do fracionado em Castanhal, para além dos outros fatores descritos nesta pesquisa possui rebatimentos significativos em termos de justiça espacial para as famílias que são atendidas por ela, uma vez que estas passam a estarem inseridas em locais que possibilitam maiores articulações urbanas. Sempre levando em consideração que são famílias que necessitam das facilidades oferecidas pelo PMCMV em sua modalidade de produção fracionada, principalmente quando se fala em subsídio para conseguir adquirir a casa própria. Esta produção também ajuda na utilização de áreas de loteamentos malsucedidos dentro de bairros mais consolidados, estas possuindo ótimas características utilizáveis no processo de produção habitacional. Cabe reiterar que antes da produção fracionada de habitações estes locais eram degradados; subutilizados; locais de periculosidade ou de descarte ilegal de lixo.

Ainda assim, por mais que as facilidades criadas pela política em questão possibilitem essas famílias acessarem as habitações produzidas em locais com ótima estrutura de serviços básicos e facilidades na articulação com o centro da cidade e com outros locais da urbe, o aspecto mercadológico ainda é o que prevalece, uma vez que estas adquirem o compromisso de pagar altas parcelas por longos anos, impactando assim na renda familiar. Ou seja, a produção da moradia propriamente dita (estruturação da habitação com acesso a equipamentos urbanos e articulações), fica destinada para aqueles que podem arcar com os altos custos. Em

outras palavras, para os que não possuem renda suficiente, fica destinada apenas à habitação.

De acordo com o apurado, existe certo zelo no processo que envolve a construção das habitações do fracionado, como escolha dos materiais utilizados na confecção das habitações; acabamentos realizados; e localização do empreendimento. Algo que se demonstra de forma distinta quando se observa a realidade das famílias atendidas pela Faixa 1. Neste caso, todos estes aspectos deveriam ser levados em consideração na produção das habitações de interesse social.

Dado estes apontamentos, o aspecto dual na produção habitacional fracionada se configura de forma complexa quando analisamos a um todo na recente produção habitacional de Castanhal. Mas que em termos mais práticos e avaliando a partir das famílias que são atendidas por esta modalidade, podemos caracterizar como sendo um passo muito importante para mais justiça espacial.

De forma em executar uma síntese podemos elencar três pontos que foram cruciais para chegar a estes resultados: **1)** esta produção não é direcionada para estratos com alto poder aquisitivo, a medida em que as famílias que conseguem acessar estes financiamentos pela Caixa Econômica Federal são compostas por pessoas com profissões simples e que lutam diariamente para conseguir ter direito a moradia; **2)** se aproveitando de características particulares de Castanhal, a recente produção habitacional insere estas famílias em locais que possibilitam maiores articulações com o restante do espaço urbano, bem como acesso a serviços básicos; **3)** a produção de habitações fracionadas está alcançando locais mais distantes da cidade, comumente próximos a conjuntos habitacionais Faixa 1, ajudando a acelerar o processo de instalação de mais serviços básicos e infraestruturas nestas áreas, uma vez que este processo já está ocorrendo como se pôde perceber. Todos estes fatores podem ser partes constituintes de um processo de produção de mais justiça espaciais, mas sempre analisando a dualidade já evidenciada.

## REFERÊNCIAS

ABRAMO, P. A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. **Cadernos IPPUR/UFRJ, Rio de Janeiro**, n. 3, p. 47-70, 1989.

ALMEIDA, M. S. DE. **Políticas públicas da habitação e do transporte: o caso da região metropolitana de Porto Alegre**. 1989. 291 f. Dissertação (Mestrado em Geografia), Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional – PROPUR, Universidade Federal do Rio grande do Sul, Porto alegre, 1989.

ALVES, C. S. D. **Formas espaciais recentes da urbanização da Amazônia: a dinâmica socioespacial do Município de Castanhal em face do processo de dispersão metropolitana de Belém**. 2012. 151f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Programa de Pós-Graduação em Geografia/IFCH/, Universidade Federal do Pará, Belém, 2012.

AMARAL, M. D. B. RIBEIRO, W. O. Castanhal (PA): entre a dinâmica metropolitana e a centralidade sub-regional de uma cidade média. **PRACS: Revista Eletrônica de Humanidades do Curso de Ciências Sociais da UNIFAP, Macapá**, v. 9, n. 1, p. 77-105, jan./jun. 2016.

AMORE, C. S. “Minha Casa Minha Vida” para iniciantes. In: AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. (Org.). **Minha casa... e a cidade?** Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. p. 11-28.

ARANTES, P. F.; FIX, M. “Minha Casa, Minha Vida”, o pacote habitacional de Lula. **Correio da cidadania**, 2009. Disponível em: < <http://www.correiocidadania.com.br/especiais/66-pacote-habitacional/3580-31-07-2009-minha-casa-minha-vida-o-pacote-habitacional-de-lula> >. Acesso em: 14 de Jan. 2018.

ASSIS, C. J. DE. **O programa de Arrendamento Residencial – PAR: os agentes e sua materialização no espaço metropolitano de Fortaleza**. 2013. 203f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual do Ceará, Fortaleza, 2013.

AZEVEDO, S. DE.; ANDRADE, L. A. G. DE. **Habitação e poder: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional da Habitação**. Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisas Sociais. 2011.

BAHIANA. L.C. Agentes modeladores e uso do solo urbano. Anais da Associação dos geógrafos brasileiros. Rio de Janeiro. n. 18, 1978, p.53 – 62.

BEAUJEU-GARNIER, J. **Geografia urbana**. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1980.

BELL, J. **Como realizar um projecto de investigação**. 4ª Edição. Lisboa: Gradiva, 2008.

BENACH, N. Da desigualdade social à justiça espacial. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; ALVES, Glória; PADUA, Rafael Faleiros de. (Orgs). **Justiça espacial e o direito à cidade**. São Paulo: Contexto, 2017, p.15-31.

BOGDAN, R.; BIKLEN, S. **Investigação qualitativa em educação**: uma introdução à teoria e aos métodos. Portugal: Porto Editora, 1994.

BOLAFFI, G. Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Omega, p. 37-70, 1982.

BONDUKI, N. Origens da habitação social no Brasil. **Análise social**. Lisboa, v.XXIX, n.127, 1994.

\_\_\_\_\_. Urbanização do Brasil pós golpe de 64. **Communicare**: revista de pesquisa. São Paulo, v.4, n.2, 2004.

\_\_\_\_\_. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. **arq.urb**, [S. l.], n. 1, p. 70–104, 2008. Disponível em: <https://revistaarqurb.com.br/arqurb/article/view/81>. Acesso em: 19 nov. 2022.

\_\_\_\_\_. Do Projeto Moradia ao Programa Minha Casa Minha Vida. **Teoria e Debate**, n. 82, 2009. Disponível em: <<https://teoriaedebate.org.br/2009/05/01/do-projeto-moradia-ao-programa-minha-casa-minha-vida/>>. Acesso em: 10 Jul. 2018.

BRASIL. CAIXA ECONOMICA FEDERAL. **Demanda habitacional no Brasil**. Brasília: Brasil, 2012.

\_\_\_\_\_. Ministério do Desenvolvimento Regional. **Programa Minha Casa, Minha Vida**. Brasília: Ministério do Desenvolvimento Regional, 2016. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br/habitacao/programa-minha-casa-minha-vida-pmcmv>>. Acesso em: 15 Jan. 2021.

\_\_\_\_\_. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. **Cartilha Novas Regras do Programa Minha Casa Minha Vida**. 2017.

\_\_\_\_\_. Caixa Econômica Federal. **Minha casa Minha Vida – habitação rural**. Brasil, 2019a. Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minhavida/rural/Paginas/default.aspx>>. Acesso em: 20 Jan. 2021.

\_\_\_\_\_. Caixa Econômica Federal. **Minha casa minha vida – habitação urbana**. Brasil, 2019b. Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minhavida/urbana/Paginas/default.aspx>>. Acesso em: 20 jan. 2021.

BRITO, M. **Política habitacional de interesse social e expansão urbana**: a experiência do conjunto habitacional parque dos Castanhais – Castanhal (PA). 2013.

CAPEL, H. Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español. **Revista de Geografia**, Barcelona, v.VIII, n.1-2, ene/dic. 1974, p. 19-56.

\_\_\_\_\_. La morfología de las ciudades. III. Agentes urbanos y mercado inmobiliario. **Barcelona: Ediciones del Serbal**, 2013.

CARDOSO, A. L.; ARAGÃO, T. A. Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil. In: CARDOSO, A. L. (Org.). **O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013, p.17-65.

CARDOSO, Adauto Lucio; MELLO, Irene de Queiroz; JAENISCH, Samuel Thomas. A implementação do Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana do Rio de Janeiro: agentes, processos e contradições. **Minha casa... e a cidade**, p. 73-102, 2015.

CARLOS, A. F. A. **O espaço urbano**: novos escritos sobre a cidade. São Paulo: FFLCH, 2007a.

\_\_\_\_\_. Diferenciação socioespacial. **Cidades**. Presidente Prudente, GEU, v.4, n. 6, 2007b, p. 45-60.

\_\_\_\_\_. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.

\_\_\_\_\_. A prática espacial urbana como segregação e o “direito à cidade” como horizonte utópico. In: VASCONCELOS, P. A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Org.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013. p. 95-110.

CARRERA, R. V. O. et al. Lado a lado a precariedade: ocupações e empreendimentos da faixa 1 do PMCMV na cidade de Castanhal/PA. In: SILVA, C. N.; PAULA, C. Q.; SILVA, J. M. P. (Org.). **Produção espacial e dinâmicas socioambientais no Brasil setentrional**. Belém: **GAPTA/UFGA**, 2019. p. 207-236

CARVALHO, A.S; SILVA, J.C.M; RIBEIRO, W.O: Segregação socioespacial e direito à cidade: uma análise do setor sudeste de CASTANHAL-PA. **Revista do Instituto Histórico e Geográfico do Pará (IHGP)**, (ISSN: 2359-0831 - online), Belém, v. 06, n. 02, p. 41-60, jul. / dez. 2019.

\_\_\_\_\_. **O programa minha casa minha vida e seus efeitos socioespaciais**: uma análise dos conjuntos habitacionais Jardim das Flores e Japiim em Castanhal-PA. Castanhal: Universidade do Estado do Pará – CCSE, 2021. 146 p.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. 3 ed. São Paulo: Ática, 1995.

\_\_\_\_\_. A periodização da rede urbana da Amazônia. In: CORRÊA, Roberto Lobato. **Estudos sobre a rede urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006

CRUZ, S. K. M. **Desigualdade socioespacial e produção da moradia**: uma análise a partir do programa minha casa minha vida na cidade de Castanhal, Pará. 2019. 139f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal do Pará, Belém, 2019.

CYMBALISTA, R.; MOREIRA, T. política habitacional no brasil: a história e os atores de uma narrativa incompleta. In: ALBUQUERQUE, M. C. (ORG). **Participação popular nas políticas públicas**. São Paulo: instituto polis, 2006, p.31-48.

ÉGLER, E. G. A Zona Bragantina no Estado do Pará. **Revista Brasileira de Geografia**. Ano XXIII, nº. 3, 1961, p. 527-556.

FERREIRA, J. S. W. **Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo brasil urbano**. São Paulo: EDITORA FUPAM, 2012.

GIL, A. C. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 6. ed. - São Paulo: Atlas.

IPEA- Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. **Políticas sociais – acompanhamento e análise**. Brasília, n.14, 2007, p.279 – 302.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. **Censo Demográfico Brasileiro**. Rio de Janeiro: IBGE, 1980.

\_\_\_\_\_. **Censo Demográfico Brasileiro**. Rio de Janeiro: IBGE, 1991.

\_\_\_\_\_. **Censo Demográfico Brasileiro**. Rio de Janeiro: IBGE, 2000.

\_\_\_\_\_. **Censo Demográfico Brasileiro**. Rio de Janeiro: IBGE, 2010

\_\_\_\_\_. **Divisão regional do Brasil em regiões geográficas imediatas e regiões geográficas intermediárias: 2017 / IBGE, Coordenação de Geografia**. - Rio de Janeiro: IBGE, 2017.

\_\_\_\_\_. Produto Interno Bruto dos Municípios. 2020. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/contas-nacionais/9088-produto-interno-bruto-dos-municipios.html?t=pib-por-municipio&c=1502400>>. Acesso em: 15 de jan. 2023.

LEFEBVRE, H. **O direito á cidade**. Trad. Rubens Eduardo Frias. 5º ed. São Paulo: Centauro, 2008.

\_\_\_\_\_. **La producción del espacio**. España: Capitán Swing, 2013.

LENCIONI, S. Observações sobre o conceito de cidade e urbano. **GEOUSP - Espaço e Tempo**. São Paulo, n. 24, p. 109-123, 2008.

MARCONI, M. A; LAKATOS, Eva Maria. **Fundamentos de Metodologia Científica**. 5 ed. - São Paulo: Atlas 2003.

MARGUTI, B. O. políticas de habitação. In: COSTA, M. A.; MAGALHAES, M. T. Q.; FAVARÃO, C. B. (orgs). **A nova agenda urbana e o Brasil**: insumos para sua construção e desafios a sua implementação. Brasília: IPEA, 2018, p.119-133.

MARICATO, E. **Por um novo enfoque teórico na pesquisa em habitação**. **Cadernos Metrôpole**, n. 21. Rio de Janeiro, 2009.

MARTINS, J. S. **Exclusão social e a nova desigualdade**. São Paulo: Paulus, 1997.

MEDEIROS, S. R. Q. F. DE. Bnh: outras perspectivas. I Conferência Nacional de Políticas Públicas, 2010, Natal. **Anais...** Natal: I CNPP, 2010.

OLIVEIRA, A. U. de. Modo capitalista de produção, agricultura e reforma agrária. **São Paulo: FFLCH**, v. 2, 2007.

PENTEADO, A. R. **Problemas de colonização e uso da terra da Região Bragantina do Estado do Pará**. Belém: UFPA, 1967.

PRODANOV, C. C; FREITAS, E. C. **Metodologia do Trabalho Científico: Métodos e técnicas da pesquisa e do trabalho acadêmico**. 2.ed. – Novo Hamburgo: Feevale, 2013.

RIBEIRO, W. O.; LISBOA, G; FONSECA, V. Entre a segregação e o desenvolvimento: o Parque dos Buritis no contexto do programa “Minha Casa, Minha Vida” em Castanhal, Pará. **Boletim Amazônico de Geografia**, Belém, v.2, nº3, 2015, p.58-79.

\_\_\_\_\_. **Interações espaciais na rede urbana do Nordeste do Pará: particularidades regionais e diferenças de Bragança, Capanema e Castanhal**. 2017. 356f. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, 2017.

RODRIGUES, A. M. Desigualdades socioespaciais – a luta pelo direito a cidade. **Cidades**. Presidente Prudente, GEU, v.4, n. 6, 2007, p. 73-78.

\_\_\_\_\_. Loteamentos murados e condomínios fechados: propriedade fundiária urbana e segregação socioespacial. In: VASCONCELOS, P. A; CORRÊA, R. L; PITAUDI, S. M. (Orgs.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2018. (p.147-168).

ROLNIK, R. **Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo, Editora Boitempo, 2015.

\_\_\_\_\_; NAKANO, K. “As armadilhas do pacote habitacional”. *Le Monde Diplomatique Brasil*, 2009. Disponível em: < <https://diplomatique.org.br/as-armadilhas-do-pacote-habitacional/> >. Acesso em: 5 de Fev. 2018.

ROSA, T. T. planejamento urbano e política habitacional no Brasil: institucionalização, dicotomização, municipalização. Reflexões a partir do caso de São Carlos – SP. **Risco: revista de pesquisa em arquitetura e urbanismo**. São Paulo, v.16, n.2, 2012.

ROYER, L. O. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas**. 2009. 194f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2009.

SANTOS, M. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo: Edusp, 2006.

SANTOS, K. P. **A produção do espaço urbano e vida cotidiana: uma análise nos diferentes assentamentos urbanos em Castanhal-PA.** 2019. 184f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal do Pará, Belém, 2019.

SCHWEIZER, P. J.; JUNIOR, W. P. Casa, moradia, habitação. **Revista de Administração Pública**, v. 31, n. 5, 1997, p. 54-69, 1997.

SMOLKA, M. O. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos ippur/ufrj**, v. 2, n. 1, p. 41-78, 1987.

SOJA, E. W. G. **Seeking spatial justice. Minneapolis:** University of Minnesota Press, 2010.

SOUZA, M. L. **ABC do desenvolvimento urbano.** – 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.

SOUZA, W. P. **Periferização e cidades médias na Amazônia: o caso do bairro Fonte Boa (Castanhal-PA).** 2012. 115f. Monografia (Graduação em Geografia) – Universidade Federal do Pará, Belém, 2012.

SPOSITO, M. E. B. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: VASCONCELOS, P. A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Org.). **A cidade contemporânea: segregação espacial.** São Paulo: Contexto, 2013. p.61-93.

SHIMBO, L. Z. **Habitação Social de Mercado.** Belo Horizonte: Editora Arte, 2012.

\_\_\_\_\_. Sobre os capitais que produzem habitação no Brasil. **Novos estudos.** São Paulo: CEBRAP, v.35.02, p.119-133, 2016.

SILVA, J. C. M. **Centralidade e precariedade: uma análise das atividades de comércio e serviços do bairro Jaderlândia III, Castanhal/PA.** Castanhal: Universidade do Estado do Pará – CCSE, 2021. 117 p.

SIQUEIRA, J. L. F. de. **Trilhos: o caminho dos sonhos.** Bragança, 2008.

VERDI, E. F; NOQUEIRA, D.S. O direito à cidade (nas ruas e na universidade) e o dever da sociedade urbana. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; ALVES, Glória; PADUA, Rafael Faleiros de. (Orgs). **Justiça espacial e o direito à cidade.** São Paulo: Contexto, 2017, p.95-113.

VILLAÇA, F. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. **Estudos avançados.** São Paulo, v.25, n.71, 2011.

ZANOTELLI, C. L; FERREIRA, F. C. O espaço urbano e a renda da terra. **GeoTextos**, 2014.

## APÊNDICES



**UNIVERSIDADE DO ESTADO DO PARÁ**  
**PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO**  
**CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS E EDUCAÇÃO**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA - PPGG/UEPA**

### Roteiro de entrevistas – Promotores imobiliários

<b>Nome da imobiliária:</b>	
<b>Proprietário:</b>	
<b>Fundação e cidade de origem:</b>	
<b>Cidades em que atua:</b>	

- 1) Qual o ramo de atuação da imobiliária? (Execução de obras, incorporação, comercialização)
- 2) Quais características fizeram com que escolhessem Castanhal para as suas operações?
- 3) Qual a relação da imobiliária com o programa de habitação (PMCMV-PCVA)?
- 4) As habitações financiadas pelo programa correspondem a qual porção do que é comercializado pela imobiliária?
- 5) Quais os principais empreendimentos construídos e quais ainda estão em processo de desenvolvimento pela imobiliária?
- 6) Além da produção habitacional pela modalidade fracionado, em quais outros mercados a imobiliária atua, baixo, médio e alto padrão?
- 7) Quais as faixas salariais mais atendidas pela imobiliária?
- 8) Quais as principais diferenças das habitações produzidas para o modelo fracionado e as demais que compõem o programa?
- 9) Como ocorre a escolha de localidades para a execução de obras? Quais elementos são priorizados?
- 10) Áreas distantes do centro da cidade fazem parte da atuação da imobiliária? Se sim, qual a expressividade desta produção?

- 11) Qual melhor área da cidade para a estruturação e comercialização de habitações?
- 12) Hoje, com a atuação da política habitacional, o mercado tradicional da venda de habitações (casas antigas) ainda é expressivo?
- 13) A prefeitura oferece facilidades ou subsídios para a execução das obras?
- 14) Os compradores são em sua maioria da própria cidade?



**UNIVERSIDADE DO ESTADO DO PARÁ  
PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO  
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS E EDUCAÇÃO  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA - PPGG/UEPA**

**Roteiro de entrevistas – Secretaria de Habitação**

- 1) Qual a importância do programa habitacional Minha Casa Minha Vida (Casa Verde e Amarela) para Castanhal?
- 2) Qual a dinamicidade de expansão dos espaços de habitação da cidade nos últimos anos?
- 3) Como o município avalia a produção crescente dessas novas habitações na cidade, quais seriam as implicações?
- 4) Quais os principais objetivos da atuação da secretaria e da prefeitura na área habitacional?
- 5) Quais os principais programas e projetos em desenvolvimento na cidade?
- 6) O programa habitacional referido ajudou a diminuir as áreas de vazios urbanos na cidade?
- 7) De alguma forma, o município cria facilidades ou subsídios para essa produção habitacional?
- 8) Os novos espaços de habitação (principalmente os destinados a demanda social) cumprem os requisitos contidos no plano diretor no que diz respeito a este tipo de uso do solo?
- 9) As obras de infraestrutura (asfaltamento, esgoto, iluminação pública), bem como de serviços básicos (escolas, postos de saúde, áreas de lazer) são distribuídas de forma equânime entre estes espaços?



**UNIVERSIDADE DO ESTADO DO PARÁ**  
**PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO**  
**CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS E EDUCAÇÃO**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA - PPGG/UEPA**

**Roteiro de entrevistas – Moradores do FRACIONADO E FAIXA 1**

<b>Escolaridade:</b>	
<b>Profissão:</b>	
<b>Origem:</b>	
<b>Renda:</b>	
<b>Localidade do empreendimento:</b>	

- 1) Quantas pessoas residem com você?
- 2) Como foi o processo de obtenção da casa? Foi facilitado ou difícil?
- 3) Como foram os tramites entre você e a imobiliária para obtenção da casa?
- 4) Você utilizou a política habitacional (PMCMV/PCVA) na aquisição do seu imóvel? O subsidio (desconto) ofertado pelo programa foi decisivo na aquisição da sua casa?
- 5) O que você acha da sua casa? Tem algum problema? Você está satisfeito?
- 6) O que você acha da localização da sua residência?
- 7) Você costuma acessar os serviços de comercio; saúde; educação e lazer no centro da cidade ou em seu próprio bairro?
- 8) Você e sua família possuem acesso facilitado a serviços básicos como comercio, saúde, educação e lazer presentes na localidade?
- 9) Qual o tipo de locomoção você utiliza comumente?
- 10) O transporte público é bom?
- 11) A localização da sua habitação interfere em alguma instancia da sua vida? (trabalho; educação; lazer, familiar, etc...)



**Universidade do Estado do Pará**  
**Centro de Ciências Sociais e Educação**  
**Programa de Pós-Graduação em Geografia**  
**Travessa Djalma Dutra s/n – Telégrafo**  
**66113-200 – Belém-PA**