



UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARÁ
INSTITUTO DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
MESTRADO EM GEOGRAFIA

IZABEL NAHUM DIAS

**FINANCEIRIZAÇÃO HABITACIONAL E FRAGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL:
UMA ANÁLISE A PARTIR DA CIDADE DE ANANINDEUA/PARÁ**

BELÉM/PA
2024

IZABEL NAHUM DIAS

**FINANCEIRIZAÇÃO HABITACIONAL E FRAGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL:
UMA ANÁLISE A PARTIR DA CIDADE DE ANANINDEUA/PARÁ**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGEO), do Instituto de Filosofia e Ciências Humanas (IFCH), da Universidade Federal do Pará (UFPA), como requisito à obtenção do título de Mestre em geografia.

Área de concentração: Organização e Gestão do Território.

Linha de pesquisa: Dinâmicas territoriais na Amazônia

Orientador: Prof. Dr. Jovenildo Cardoso Rodrigues

BELÉM/PA
2024

**Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) de acordo com ISBD
Sistema de Bibliotecas da Universidade Federal do Pará
Gerada automaticamente pelo módulo Ficat, mediante os dados fornecidos pelo(a) autor(a)**

- D541f Dias, Izabel Nahum.
Financeirização habitacional e fragmentação socioespacial : uma análise a partir da cidade de Ananindeua/Pará. / Izabel Nahum Dias. — 2024.
116 f. : il. color.
- Orientador(a): Prof. Dr. Jovenildo Cardoso Rodrigues Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal do Pará, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Programa de Pós- Graduação em Geografia, Belém, 2024.
1. Financeirização habitacional. 2. Fragmentação Socioespacial. 3. Moradia. 4. Ananindeua. I. Título.

IZABEL NAHUM DIAS

**FINANCEIRIZAÇÃO HABITACIONAL E FRAGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL:
UMA ANÁLISE A PARTIR DA CIDADE DE ANANINDEUA/PARÁ**

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Jovenildo Cardoso Rodrigues (Orientador – PPGeo/UFPA)

Prof. Dr. Márcio Douglas Brito Amaral (Examinador interno – PPGeo/UFPA)

Prof. Dr. Jondison Cardoso Rodrigues (Examinador externo)

Prof. Dr. Cláudio Smalley Soares Pereira (Examinador externo – UECE)

RESULTADO: _____

DATA: ____/____/____

BELÉM/PA
2024

Dedico esta dissertação a Deus e às entidades que guiam meus caminhos, aos meus pais que são a minha principal motivação para seguir em frente, aos meus irmãos pelo apoio e aos meus amigos que nas dificuldades sempre estiveram presentes para me incentivar.

AGRADECIMENTOS

Início estes agradecimentos recordando o dia do resultado da seleção de mestrado no qual fui aprovada. Lembro que chorei de tanta felicidade e comecei a imaginar as possibilidades de aprendizado e experiências que eu poderia viver ao longo do processo construtivo da pesquisa. E de fato, aprendi muitas coisas e vivi experiências incríveis principalmente no primeiro ano da pós-graduação, todavia, a vida não segue um roteiro linear, tal como os planos ou cronogramas que desenvolvemos e tentamos executar.

Após a qualificação, acontecimentos na minha vida pessoal começaram pouco a pouco a me desestabilizar, impactando meu desempenho acadêmico e fazendo por vezes eu me questionar se seria capaz de concluir esta dissertação. Sempre que essa dúvida surgia eu rezava, por isso, meu primeiro agradecimento é a Deus, por ter ouvido minhas preces e ter me dado forças para concluir mais esta etapa da minha vida.

Em sequência, agradeço ao meu pai Amiraldo Gomes Dias, que nas águas através da pesca e do modo de vida ribeirinho obtém o nosso sustento, e que apesar da baixa escolaridade, sempre reconheceu a educação como um caminho de transformação, me ajudando nos momentos de difíceis e me dando suporte para que eu pudesse caminhar buscando um futuro melhor para nós. Agradeço a minha mãe Irenilda Soares Nahum, que com sua sensibilidade materna sempre identificava quando eu estava cansada, preocupada e aflita com o processo de produção da pesquisa, e no seu colo me amparava me dando forças para seguir até o final dessa jornada.

Ao meu orientador, Prof. Dr. Jovenildo Cardoso Rodrigues, agradeço pelas orientações e apoio na produção desta dissertação e também pelos conselhos de vida que recebi, e hoje me fazem encerrar este ciclo convicta das mudanças que preciso buscar. Agradeço a ele, pois além de orientador foi um grande amigo, que mediante as minhas faltas não desistiu de mim e também não permitiu que eu desistisse. Por seus conselhos, por suas orientações, por seu amparo, por nossas conversas e por todo apoio expresso aqui minha eterna gratidão.

Agradeço também aos colegas do Laboratório de Estudos e Pesquisas Geográficas sobre Habitação e Moradia na Amazônia, o nosso LAHAM, que desde a iniciação científica me ajuda no amadurecimento dos conhecimentos Geográficos e na pesquisa. Dessa forma, agradeço ao Rodrigo Machado, Léa Costa, Paula Menezes, Marlon, Valéria, Gilmara, Tanyze, Jondison e a Leide Laura, por todos os diálogos e todas as trocas de experiências que nutrem em mim o desejo de seguir na jornada acadêmica.

Expresso gratidão aos meus amigos de vida Bruna Gonçalves, Jéssica Miranda, Vitória dos Reis, Eva Tavares e Marlon Moreira que acompanharam este período da minha vida de forma próxima, ouviram-me falar do meu processo de pesquisa e ouviram os meus desabafos. Além disso, dizem que Deus coloca algumas pessoas em nossa vida por algum propósito, e crendo nisso, deixo um agradecimento especial ao Joanan Mendonça, que ao longo desse período foi uma pessoa de extrema significância em minha vida. Sou grata pela existência de vocês, pela proximidade que temos e por sempre torcerem pelo meu sucesso e pela minha felicidade.

Agradeço também os meus colegas de turma que dividiram essa trajetória comigo, Marília Lisboa, Paula Menezes, Elexandre, Ewerton, Wellington e Ivaldo. Ao longo desse período sempre conversávamos e dávamos apoio uns aos outros para que todos conseguissem concluir suas pesquisas, e esse ambiente amistoso por vezes ajudou a tornar nosso fardo um pouco mais leve. Desejo a vocês sucesso e agradeço pelas trocas ao longo dessa jornada.

Por fim, agradeço a UFPA por todas as oportunidades que esta universidade me proporciona, agradeço ao corpo docente do PPGeo pelos conhecimentos adquiridos ao longo desse período de mestrado e agradeço a CAPES pelo financiamento da pesquisa. Reafirmo nestas linhas finais o compromisso que assumi ao realizar meu juramento ao fim da graduação, que consiste em promover o conhecimento dos recursos e fatos geográficos e sociais, buscando sua consciente interpretação como instrumento de construção individual, de grupos e de sociedades organizadas, principalmente de nosso país.

RESUMO

O processo de financeirização impulsionado pela globalização provoca mudanças espaciais e sociais em diferentes escalas. Na cidade de Ananindeua, localizada na região metropolitana de Belém do Pará, o consumo da moradia financeirizada é impulsionado pela dinâmica metropolitana ao qual a cidade está inserida, contribuindo para a produção fragmentada do espaço. Dessa forma, a presente pesquisa tem como objetivo analisar como a financeirização da habitação contribui para a fragmentação socioespacial através da produção dos espaços de moradia na cidade de Ananindeua/PA a partir dos anos de 2000. Os procedimentos metodológicos adotados consistem principalmente na análise bibliográfica e documental por meio de livros, artigos e documentos relacionados à temática do debate; levantamento de dados junto ao Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE), da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), do Sindicato da Indústria da Construção do Estado do Pará (Sinduscon/PA), além de trabalhos de campo e entrevistas semiestruturadas. Defende-se a ideia/tese de que a inserção de novos negócios imobiliários inerentes a financeirização do espaço habitacional, o avanço de novos agentes econômicos de capitais locais, regionais, nacionais e internacionais, bem como, as ações estruturantes do poder público (Grandes projetos urbanos), associadas aos processos de urbanização e metropolização do espaço vem contribuindo para a recomposição urbana com formação de (poli)centralidades urbanas, constituindo e contribuindo para a fragmentação socioespacial, expressas a partir dos espaços do habitar e do consumo do espaço urbano em Ananindeua no início do século XXI. Os resultados apontam que existem eixos de expansão dos empreendimentos na cidade que se consolidam com base em diferentes práticas espaciais, bem como nas policentralidades urbanas, na disponibilidade de fatores de comodidade locacional, e nas reservas de solo que aguardam processos de valorização. Além disso, ocorrem mudanças nos padrões espaciais que compunham o modelo centro/periferia, verificando-se uma tendência de predomínio da lógica de fragmentação do espaço onde as diferentes classes sociais coexistem, mas permanecem distanciadas por elementos intrínsecos à dinâmica imobiliária, tornando necessário compreender o avanço dos processos de financeirização e fragmentação frente às diferenciações e desigualdades socioespaciais inerente às cidades amazônicas.

PALAVRAS – CHAVE: Financeirização habitacional; Fragmentação Socioespacial; Moradia, Ananindeua.

ABSTRACT

The financialization process driven by globalization causes spatial and social changes on different scales. In the city of Ananindeua, located in the metropolitan region of Belém do Pará, the consumption of financialized housing is driven by the metropolitan dynamics in which the city is inserted, contributing to the fragmented production of space. Thus, this research aims to analyze how the financialization of housing contributes to socio-spatial fragmentation through the production of housing spaces in the city of Ananindeua/PA since the year 2000. The methodological procedures adopted consist mainly of bibliographic and documentary analysis through books, articles and documents related to the topic of the debate, data collection from the Brazilian Institute of Geography and Statistics (IBGE), the Brazilian Association of Real Estate Credit and Savings Entities (Abecip), the Construction Industry Union of the State of Pará (Sinduscon/PA), in addition to fieldwork and semi-structured interviews. The idea/thesis is defended that the insertion of new real estate businesses inherent to the financialization of housing space, the advancement of new economic agents of local, regional, national and international capital, as well as the structuring actions of public power (Large urban projects), associated with the processes of urbanization and metropolization of space, have contributed to the urban recomposition with the formation of urban (poly)centralities, constituting and contributing to the socio-spatial fragmentation, expressed from the spaces of habitation and consumption of urban space in Ananindeua at the beginning of the 21st century. The results indicate that there are axes of expansion of enterprises in the city that are consolidated based on different spatial practices, as well as on urban polycentralities, on the availability of locational convenience factors, and on land reserves that await valorization processes. Furthermore, changes occur in the spatial patterns that made up the center/periphery model, with a tendency towards a predominance of the logic of fragmentation of space where different social classes coexist, but remain distanced by elements intrinsic to real estate dynamics, making it necessary to understand the advancement of the processes of financialization and fragmentation in the face of the socio-spatial differentiations and inequalities inherent to Amazonian cities.

KEYWORDS: Financialization; Socio-spatial Fragmentation; Housing, Ananindeua.

LISTAS DE FIGURAS

| | |
|---|----|
| Figura 1: Origem dos financiamento de unidades habitacionais entre 1964 e 1982..... | 26 |
| Figura 2: Indicadores imobiliários de 2023..... | 31 |
| Figura 3: Unidades MCMV lançadas por trimestre..... | 32 |
| Figura 4: Crescimento de Funding do FGTS entre 2022 e 2023 | 33 |
| Figura 5: Comparativo da origem de <i>Fundings</i> entre 2022 e 2023 | 34 |
| Figura 6: Índice de venda por região entre os trimestres de 2021 a 2023..... | 36 |
| Figura 7: Oferta final por padrão no 3º trimestre de 2023..... | 37 |
| Figura 8: Oferta de lançamentos verticais em Ananindeua - 3º bimestre de 2023..... | 38 |
| Figura 9: Oferta horizontal em Ananindeua - 3º bimestre de 2023..... | 38 |
| Figura 10: Ofertas e lançamentos verticais nos últimos anos..... | 39 |
| Figura 11: Localização dos lançamentos mais recentes na cidade..... | 40 |
| Figura 12: Destaque sobre sobre o crescimento de Ananindeua..... | 50 |
| Figura 13: Residenciais localizados no Bairro 40 horas..... | 59 |
| Figura 14: Intervenção urbana e requalifica na estrada principal do bairro 40 horas | 60 |
| Figura 15: Precariedades do Habitar no bairro 40 Horas..... | 66 |
| Figura 16: Precariedade do transporte público em Ananindeua..... | 70 |
| Figura 17: Orla de Ananindeua e Parque Cultural Villa Maguary..... | 72 |
| Figura 18: Anúncio publicitário de corretora sobre a cidade de Ananindeua..... | 73 |
| Figura 19: Serviços ofertados nos shoppings centers..... | 75 |
| Figura 20: Ocupações nas margens dos rios em Ananindeua..... | 76 |
| Figura 21 - Desenvolvimento imobiliário ao longo da estrada do Abacatal..... | 78 |
| Figura 22: Déficit habitacional total por unidades da Federação – Brasil – 2022..... | 90 |
| Figura 23: Principal componente do Déficit habitacional por unidades da Federação – 2022..... | 91 |
| Figura 24: Principal componente do déficit habitacional por estrato geográfico do IBGE – 2022..... | 93 |
| Figura 25: Gráfico de composição relativa, por faixa de renda do PMCMV, do déficit habitacional, segundo as regiões geográficas do Brasil em 2022..... | 95 |

LISTA DE MAPAS

| | |
|--|----|
| Mapa 1: Localização do município de Ananindeua/PA..... | 17 |
| Mapa 2: Mapa multitemporal do uso e cobertura do solo em Ananindeua..... | 47 |
| Mapa 3: Bairros de Ananindeua..... | 53 |
| Mapa 4: Eixos estruturantes e distribuição dos condomínios fechados em Ananindeua – 2023..... | 56 |
| Mapa 5: Distribuição dos espaços de lazer em Ananindeua..... | 71 |
| Mapa 6: Síntese da configuração espacial de Ananindeua..... | 79 |

LISTA DE TABELAS

| | |
|---|----|
| Tabela 1: Crescimento populacional da Região Metropolitana de Belém | 48 |
| Tabela 2: Déficit habitacional por componente e total na região Norte, no Pará e na Região Metropolitana de Belém..... | 93 |

LISTA DE QUADROS

| | |
|---|----|
| Quadro 1 – Condomínios de Ananindeua por bairro e ano de fundação..... | 61 |
| Quadro 2 - Componentes e subcomponentes do déficit habitacional | 89 |

LISTA DE SIGLAS

- Abecip** – Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança
- Abrainc** - Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias
- APE** - Associações de Poupança e Empréstimos
- Bacen** – Banco Central do Brasil
- BNH** - Banco Nacional de Habitação
- BNDES** – Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
- CBIC** - Câmara Brasileira da Indústria da Construção
- CEF** – Caixa Econômica Federal
- CMN** – Conselho monetário Nacional
- COHAB** - Companhia de Habitação
- Coophabs** - Cooperativas Habitacionais
- FCVS** – Fundo de Compensação de Variações Salariais
- FGTS** – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
- FJP** – Fundação João Pinheiro
- IBGE** – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
- LCI** – Letra de Crédito Imobiliário
- LIG** – Letras Imobiliárias Garantidas
- MCMV** – Minha Casa Minha Vida
- MDU** – Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente
- PDA** – Plano Diretor de Ananindeua
- PES** – Plano de Equivalências Salarial
- PIB** – Produto Interno Bruto
- PMA** - Prefeitura Municipal de Ananindeua
- PPA** – Plano Plurianual de Ananindeua
- SBPE** – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
- SFH** – Sistema Financeiro Habitacional
- SFI** – Sistema Financeiro Imobiliário
- SCI** - Sociedades de Crédito Imobiliário
- Sinduscom/PA** - Sindicato da Indústria da Construção do Estado do Pará

SUMÁRIO

| | |
|---|-----|
| INTRODUÇÃO..... | 14 |
| Metodologia | 19 |
| CAPÍTULO I. FINANCEIRIZAÇÃO HABITACIONAL E FRAGMENTAÇÃO DA CIDADE | 25 |
| 1.1. Sistema financeiro imobiliário (SFI) X Sistema financeiro habitacional (SFH): Ações, escalas e contradições | 25 |
| 1.2 Multiescalaridades da financeirização habitacional: A cidade como negócio imobiliário no território brasileiro | 29 |
| 1.3. Fragmentação socioespacial no contexto da financeirização habitacional | 41 |
| CAPÍTULO II – (RE)ESTRUTURAÇÃO, FINANCEIRIZAÇÃO E FRAGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL | 45 |
| 2.1. Reestruturação da cidade de Ananindeua e policentralidade urbana | 45 |
| 2.2. Cidade fragmentada e a nova condição urbana e habitacional na cidade de Ananindeua | 54 |
| 2.3. As dimensões empíricas da fragmentação socioespacial | 64 |
| CAPÍTULO III. POLÍTICA URBANA, FINANCEIRIZAÇÃO E FRAGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL: DESAFIOS PARA A CONSTRUÇÃO DO DIREITO À CIDADE..... | 81 |
| 3.1. Efeitos das políticas públicas urbanas e habitacionais na fragmentação socioespacial e na mercantilização do espaço | 81 |
| 3.2. A muliescalaridade das Políticas Urbanas e o déficit habitacional: subsídios para pensar a fragmentação socioespacial | 87 |
| 3.3 Práticas espaciais e resistência urbana face à “cidade fragmentada”: lutas por justiça espacial e o direito à cidade e a moradia | 96 |
| CONSIDERAÇÕES FINAIS | 101 |
| REFERÊNCIAS..... | 108 |
| APÊNDICE A..... | 115 |
| APÊNDICE B..... | 116 |

INTRODUÇÃO

A reestruturação do capitalismo em novas bases econômicas através do processo de mundialização do capital (Chesnais, 1996), é caracterizada pela formação de cadeias produtivas globalizadas, pela presença tecnológica e pela celeridade nas trocas. Essa integração global possibilitou a consolidação do capitalismo monopolista ou financeiro, marcado pelo lucro, pelos investimentos, pelos ativos financeiros e pela especulação.

A financeirização enquanto processo é complexa e diversa, possuindo várias formas de emprego e execução, envolvendo diferentes agentes, em diferentes escalas e diferentes contextos. A relação entre a financeirização e a produção do espaço pode ser percebida através das mudanças sociais e espaciais que ocorrem nos diferentes locais, conforme o avanço de empresas e instituições vinculadas ao capital monopolista. Para Sanfelice (2013, p. 43), no que tange ao espaço urbano, a financeirização pode ser interpretada como um “rearranjo escalar que articula, as escalas global e local no cerne do processo de urbanização, com todas as tensões e contradições que esse processo engendra”.

Nesse contexto, as cidades metropolitanas e não metropolitanas brasileiras, nas últimas décadas, enfrentam constantes transformações vinculadas ao processo de urbanização do território e estruturação urbana. Através do avanço do sistema financeiro esses espaços sofrem transformações, (re)estruturações e diferenciações, que além das transformações econômicas, envolvem mudanças culturais, políticas e sociais como um todo, renovando os conteúdos do próprio território e do cotidiano (Montenegro, 2017).

Entender empiricamente como estes processos ocorrem constitui um grande desafio, desta forma, nesta pesquisa buscou-se compreender a relação entre o sistema financeiro e a fragmentação socioespacial na produção do espaço urbano especificamente através da produção da moradia e dos sistemas de crédito e financiamento habitacional que os norteiam. Essa escolha decorre da compreensão de que “o mercado imobiliário é o lugar econômico da valorização de capitais que agem sobre a cidade e seus objetos na busca permanente e crescente de sua valorização” (Melazzo, 2013, p.34).

Para além, a crescente urbanização das cidades brasileiras, tornou a questão da moradia pauta de destaque no que diz respeito à garantia dos direitos sociais. O déficit habitacional, as ocupações irregulares, a precariedade de infraestruturas e os investimentos em programas sociais levaram a moradia ao centro do debate. Todavia, atualmente, assim como se

intensificaram os projetos voltados para suprir as necessidades de moradia das famílias brasileiras, também houve o crescimento da atuação do capital financeiro sobre o setor imobiliário, contribuindo para a intensificação e propagação de desigualdades.

A busca por espaços de consumos onde esse capital financeiro pudesse ser aplicado, aliado a necessidade de suprir um déficit habitacional, além da possibilidade de oferecer moradia de alto padrão para determinadas classes, fomentou o crescimento de um dos setores mais dinâmicos e consolidados do nosso país: o setor imobiliário/habitacional. A atuação do capital financeiro no setor habitacional ocorre de diferentes formas, como as principais, podemos citar a ação de construtoras e incorporadoras, a concessão de créditos habitacionais e a securitização de ativos. Além de envolver a questão da moradia em si, a ação financeira sobre o setor habitacional abarca tanto a questão fundiária quanto às políticas territoriais (Rolnik, 2015).

A relação entre proprietários fundiários e agentes imobiliários se acentua com o propósito de obter o maior lucro possível através da valorização, aluguel e comercialização de suas propriedades. Por conseguinte, a vinculação entre o mercado de terras e o setor habitacional, atrelado às desigualdades existentes entre as classes sociais, contribui tanto para a urbanização de status quanto para a expansão de áreas de moradia popular, que antes variava de acordo com as localidades da cidade. A primeira, ocorria em áreas mais valorizadas dotadas de amenidades e de infraestruturas; já a expansão popular ocorre nas áreas periféricas, mal localizadas e carentes de infraestrutura, onde predomina a habitação autoconstruída ou concebida através da ação do Estado (Corrêa, 2002).

Todavia, os setores fundiários e imobiliários apresentam um grande grau de complexidade nos processos de estruturação intra-urbana, e em vários casos, de (re)estruturação das cidades, sofrendo forte influência das finanças globais (Melazzo, 2013). A financeirização, através do capital imobiliário, molda o espaço da cidade não apenas através “das práticas ou de uma nova política habitacional, mas de um complexo urbanístico, imobiliário e financeiro com impactos profundos no redesenho das cidades e na vida dos cidadãos” (Rolnik, 2015, p.33).

As reverberações da influência financeira sobre as cidades e regiões metropolitanas estão para além da produção de imóveis, contribuindo para a formação de localidades e novas centralidades que conferem formas inéditas ao tecido metropolitano (Sanfelice, 2013, p. 41). Nesse contexto, o processo de fragmentação socioespacial na escala metropolitana manifesta-se como uma consequência que implica em transformações, que reorientam a relação entre sociedade e espaço, redefinindo práticas espaciais e levando a superposição da cidade centro-

periférica sem que haja coesão socioespacial entre os diferentes grupos e classes sociais (Sposito, 2013, p. 58).

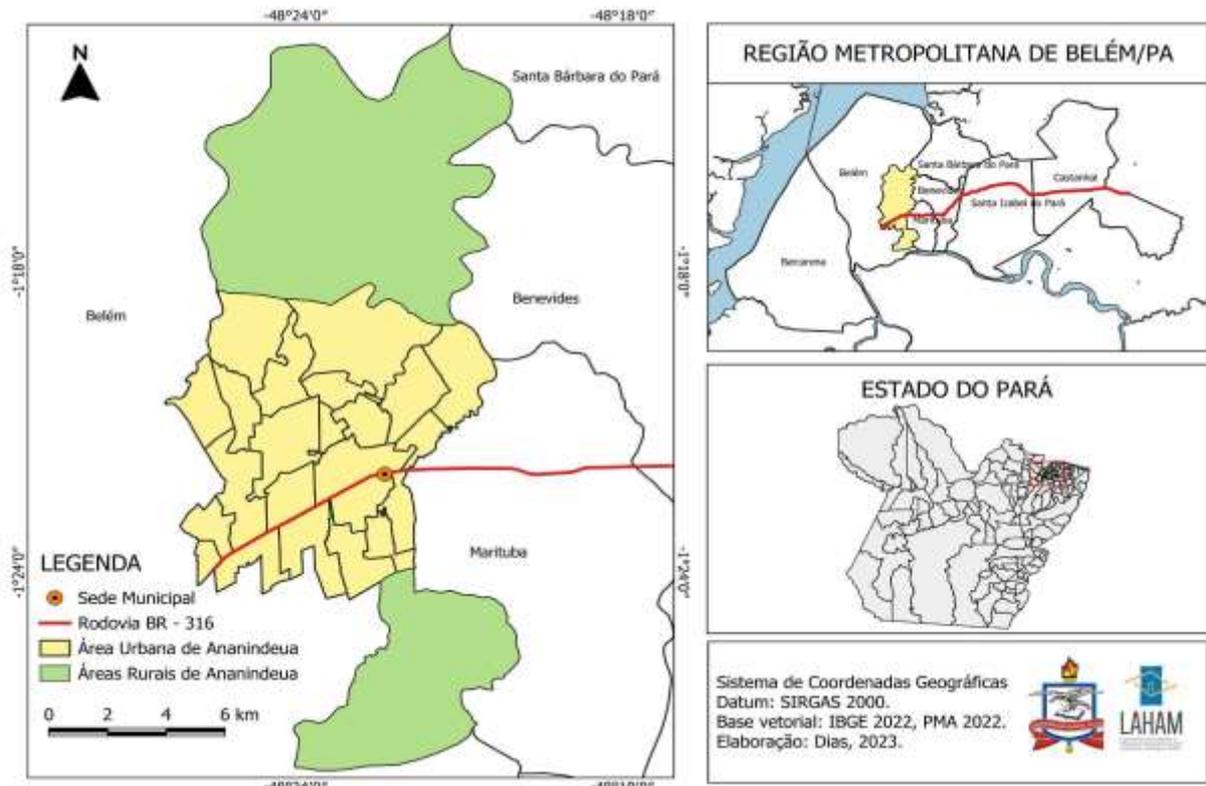
Nas metrópoles e cidades amazônicas as mudanças nos padrões espaciais das cidades a partir de uma lógica de fragmentação do espaço onde as diferentes classes sociais coexistem podem ser percebidas. Mas como se manifestam esses processos (financeirização, fragmentação, (re)estruturação) a partir das dinâmicas e singularidades que constituem a escala da região norte, mas especificamente, da região metropolitana de Belém? A problemática que fundamenta esta pesquisa indaga como a financeirização, através do setor imobiliário e da necessidade que este possui em financiar sua produção e viabilizar o seu consumo (Fix; Paulani, 2019) provoca mudanças no espaço construído que intensificam processos de diferenciações na cidade de Ananindeua, a partir dos anos 2000.

Por sua vez, as questões que norteiam a pesquisa demandam compreender como a financeirização se manifesta em diferentes escalas, seu impacto na produção imobiliária das cidades brasileiras, além dos sistemas e leis que regularizam determinadas operações de crédito no país. Além disso, busca-se analisar os padrões do desenvolvimento imobiliário na cidade de Ananindeua, visando compreender como este influencia em processos espaciais como o surgimento de centralidades urbanas, processos de reestruturação e para a própria fragmentação da cidade.

Questiona-se também o tipo de influência que as políticas públicas elaboradas em diferentes níveis de governo (federal, estadual e principalmente municipal) exercem sobre a problemática mencionada, como essas as políticas públicas sociais contribuem para a promoção da justiça espacial e do direito à cidade frente aos processos financeiros em questão e a fragmentação socioespacial em Ananindeua?

Dessa forma, o objetivo central desta pesquisa consiste em analisar como a financeirização do espaço habitacional vem contribuindo para o processo de fragmentação socioespacial através da produção e do consumo dos espaços de moradia na cidade de Ananindeua, Amazônia metropolitana paraense, a partir dos anos 2000. O recorte espacial da pesquisa compreende a cidade de Ananindeua (Mapa 1), área conurbada com Belém e que faz parte da sua região metropolitana. Em 2022, segundo os dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a população do município somava 478.778 habitantes, sendo 99, 76% desse quantitativo residente da área urbana.

Mapa 1: Localização do município de Ananindeua/PA.



Fonte: IBGE 2022, elaborado pela autora.

Nesse contexto de dispersão metropolitana e proximidade com a capital paraense, Ananindeua acabou sendo significativamente afetada pelos processos de expansão metropolitana e reestruturação urbana, que permitiram a expansão de diferentes empreendimentos sobre o território da cidade. Nas últimas décadas, Ananindeua passou por transformações de natureza demográfica, econômica, e socioespaciais impulsionadas pelas ações do Estado e pelo avanço de novos agentes econômicos que impactam diretamente o crescimento urbano das cidades.

O recorte temporal estabelecido para a pesquisa inicia-se nos anos 2000, pois é a partir deste período que as operações de crédito imobiliário realizadas pelo Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), fundado em 1997, começam a reverberar sobre o território brasileiro. Além disso, também é nesta década que o Sistema Financeiro Habitacional (SFH) volta a ter destaque através dos empreendimentos de habitação popular, tal como o Minha Casa Minha Vida. Também é nos anos 2000 que ocorre um significativo aumento populacional em Ananindeua e crescimento da construção de condomínios fechados na cidade.

Defende-se a ideia/tese de que a inserção de novos negócios imobiliários inerentes a financeirização do espaço habitacional, o avanço de novos agentes econômicos de capitais locais, regionais, nacionais e internacionais, bem como, as ações estruturantes do poder público (Grandes projetos urbanos), associadas aos processos de urbanização e metropolização do espaço vem contribuindo para a recomposição urbana com formação de (poli)centralidades urbanas, constituindo e contribuindo para a fragmentação socioespacial, expressas a partir dos espaços do habitar e do consumo do espaço urbano em Ananindeua no início do século XXI.

Por conseguinte, os objetivos específicos desta pesquisa consistem em:

- Analisar as manifestações da financeirização em diferentes escalas e como elas contribuem para a produção imobiliária e para o desenvolvimento do padrão espacial fragmentado na cidade de Ananindeua a partir dos anos de 2000.
- Compreender como a (re)estruturação urbana e habitacional interferiu nas novas centralidades urbanas, na fragmentação metropolitana, e nas dimensões de moradia, mobilidade e lazer na escala da cidade de Ananindeua.
- Investigar de que maneira as políticas urbanas elaboradas em diferentes escalas influenciam os processos de financeirização habitacional e fragmentação socioespacial, tendo em vista os princípios de justiça espacial e direito à cidade, em Ananindeua.

Esta pesquisa se justifica pela necessidade de refletir sobre como os processos apresentados se manifestam em diferentes escalas e espacialidades, implicando em mudanças socioespaciais. Além disso, permite analisar como tem se dado a produção da moradia na cidade de Ananindeua, que enquanto mercadoria, tem seu valor de troca intensificado em detrimento ao valor de uso (Carlos, 2007), abstraindo a ideia da moradia como um direito básico e tornando-a uma mercadoria, um objeto de consumo. Com isso, se faz necessário analisar as transformações espaciais decorridas da consolidação de capitais e racionalidades econômicas na cidade, que contribuem para a formação de centralidades e novos padrões de habitação de consumo.

Justifica-se ainda, pela necessidade de compreender como a terra urbana e as relações sociais são moldadas por esses processos, principalmente através das diferenciações, como a segregação socioespacial que se intensifica, revelando uma das dimensões da fragmentação socioespacial (Sposito; Sposito, 2020. p. 5). Essas transformações afetam e modificam a infraestrutura da cidade e a vida dos moradores que vivenciam as mudanças provocadas pela

ação do capital financeiro sobre o espaço. Dessa forma, cabe analisar a proposição e execução de políticas públicas de ordenamento territorial e moradia em Ananindeua, a fim de compreender como estas protegem (ou não) os habitantes, e colaboram para a promoção da justiça espacial e do direito à cidade.

A presente dissertação encontra-se estruturada em três capítulos que estão divididos em subtópicos, visando elucidar os principais pontos referentes ao debate proposto. Dessa forma, o primeiro capítulo trata da financeirização habitacional e sua relação com a produção do espaço, até o consequente processo de fragmentação. Realiza-se uma breve abordagem acerca da implementação do SFH e do SFI, sistemas responsáveis pela manutenção dos financiamentos imobiliários no país, e posteriormente, são apresentados dados que sintetizam a situação imobiliária no Brasil, na região norte e em Ananindeua, evidenciando o caráter multiescalar do processo de financeirização.

O segundo capítulo versa sobre a (re)estruturação da cidade e o surgimento de novas centralidades decorrentes de transformações no espaço urbano metropolitano de Belém e da ação dos diferentes agentes sobre este. Discute-se como a cidade assume formas policêntricas e fragmentadas diante da ação do capital sobre o espaço e as características desse processo, além de analisar como os impactos da financeirização e da fragmentação do espaço são percebidos pelos sujeitos em seu cotidiano.

A abordagem do terceiro capítulo trata das políticas públicas relacionadas à habitação e seus desdobramentos em meio aos processos de financeirização e fragmentação socioespacial. Por fim, busca-se analisar as formas de resistência popular face à fragmentação urbana e socioespacial, de maneira a se refletir sobre os desafios no que tange a luta pelo direito à cidade e à moradia.

Metodologia

Partindo da análise teórico-metodológica, a principal categoria geográfica de análise da pesquisa, é o espaço, pois se compreende que a produção da moradia está diretamente relacionada à configuração espacial que a cidade assume. Para Santos (1985), o espaço é uma realidade objetiva, um produto social em permanente transformação, e precisa ser considerado enquanto totalidade e enquanto parte que possibilita a análise de determinado fenômeno ou elemento.

Neste sentido, a produção do espaço urbano, se consolida como um produto social que envolve uma sociedade hierarquizada que produz a cidade de forma socializada, mas que é apropriada de forma diferenciada pelos cidadãos, tornando-se palco das lutas de classe (Carlos, 2007). A esse respeito, Lefebvre (2001) em suas reflexões acerca da produção do espaço enfatiza que o termo produção evoca mais do que a simples produção industrial *stricto sensu*, posto que o mesmo deve ser compreendido no sentido *latu sensu*, enquanto produção da cultura, de ideias, de ideologias e da vida social. Por sua vez, o espaço necessita ser entendido não mais enquanto espaço métrico, mas como espaço social, em outras palavras, espaço das relações sociais de produção (Lefebvre, 2001).

Para Lefebvre, o espaço engendra elementos da objetividade e da subjetividade, podendo ser considerado a partir das dimensões do vivido, do percebido e do concebido (Lefebvre, 2013). Essa concepção ao mesmo tempo em que permite a compreensão da forma-conteúdo do espaço também permite a compreensão do sujeito como agente, mas também enquanto objeto da produção materialista do espaço. Dessa forma, a abordagem teórico-metodológica da pesquisa se fundamenta nas reflexões Lefebvrianas que evidenciam a produção do espaço a partir do materialismo dialético abordando a realidade de maneira mais coerente e objetiva (Lefebvre, 1991).

O método de investigação desta pesquisa se constrói visando a possibilidade de analisar as contradições socioespaciais da (re)produção do espaço da cidade de Ananindeua, partindo do atual momento de atuação do capital financeiro sobre a produção da moradia na cidade. Dessa forma, busca-se através da dialética, compreender o antagonismo existente nas ações do poder público que ao oferecer meios para a reprodução das ações do capital exclui ou anula, parte de sua responsabilidade em garantir o direito à cidade e à moradia.

Destaca-se como objeto de pesquisa a produção da moradia e sua relação com a financeirização habitacional e a fragmentação do espaço. Essa análise baseia-se na ação dos diferentes agentes públicos e privados, que contribuem para a construção de espaços de alto e médio padrão, que estão associados a sistemas financeiros e que transformam a casa em um ativo/mercadoria. Para entender os mecanismos de financiamento vamos abordar principalmente uma de suas principais formas de ação: o crédito, e conseqüentemente, a moradia enquanto garantia para a operacionalização desse sistema (Royer, 2009).

Considerando a importância da abordagem teórico-conceitual para o desenvolvimento do tema proposto, optou-se por utilizar como autor guia para o debate acerca da financeirização, as ideias desenvolvidas por David Harvey, que aborda a financeirização como componente da

acumulação flexível do capitalismo global sobre as cidades (Harvey, 2005). Além disso, analisa o papel do sistema de crédito e os mecanismos que possibilitam a acumulação capitalista através das práticas neoliberais (Harvey, 2013).

Ademais, como o debate acerca da financeirização é muito amplo e compreende diversas escalas e processos, abordaremos outros autores que analisam a financeirização a partir de vertentes mais específicas. Dessa forma, Everaldo Melazzo e Joroen Klink realizam uma abordagem teórica ampla e analisam a financeirização a partir do urbano e também sob a perspectiva dos agentes fundiários, uma vez que o solo faz parte das racionalidades econômicas e financeiras onde se consolida o capital (Melazzo, 2013).

No contexto da financeirização, desta vez relacionada diretamente ao objeto principal da pesquisa que é a produção e consumo da moradia, trazemos a abordagem da professora Raquel Rolnik que afirma que a “mercantilização da moradia, bem como o uso crescente da habitação como um ativo integrado a um mercado financeiro globalizado, afetou profundamente o exercício do direito à moradia adequada pelo mundo” (Rolnik, 2015, p.35).

A complementaridade das ideias propostas pelos autores já citados, em consonância com as pesquisas de (Sanfelici, 2013) e (Fix; Paulani, 2019) nos permite entender que no que diz respeito ao ambiente urbano, “o mercado imobiliário é o lugar econômico da valorização de capitais que agem sobre a cidade e seus objetos na busca permanente e crescente de sua valorização” (Melazzo, 2013, p.34). Dessa forma, as finanças interferiram nas políticas habitacionais, tornando a habitação uma fronteira da financeirização urbana e da aplicação de capitais públicos e privados (Rolnik, 2015).

Por conseguinte, buscando entender as consequências do processo de financeirização sobre o espaço, entendemos que processos tais quais a segmentação, segregação e fragmentação do espaço “(...) são alguns dos mais importantes processos de diferenciação do espaço urbano periférico, não se tratando de processos divergentes, mas complementares” (Santos, 2021, p. 466). Todavia, a fragmentação envolve um contexto mais amplo que abarca os demais processos.

Dessa forma, Sposito e Sposito (2020), classificam a fragmentação socioespacial como um conceito polissêmico e multiescalar; polissêmico pois a ele se atribuem muitos conteúdos, sendo adotado para tratar de processos contemporâneos de diferentes matizes, dentre eles, as mudanças nas formas de estruturação espacial da cidade. Já a polissemia do conceito está associada ao fato de que ele se refere a múltiplas dimensões, visto que pode ser abordado a

partir de várias naturezas de diferenças e formas de separação no espaço (Sposito; Sposito, 2020).

Desta forma, a abordagem teórica acerca do processo de fragmentação socioespacial se baseia primordialmente nas reflexões da autora Maria Encarnação Beltrão Sposito, que apresenta debates profundos e significativos sobre a fragmentação socioespacial relacionada a produção e consumo da moradia, influenciando outros pesquisadores, como Alejandro Morcuende que afirma que a fragmentação socioespacial “assinala para a queda da unidade social e espacial com que a cidade se apresentou durante algum tempo” (Morcuende, 2021, p. 2), sendo assim, esta tende a romper com o padrão centro-periferia tradicional, criando os espaços fragmentados.

Adotamos a fragmentação socioespacial como uma das chaves analíticas para pensar a cidade de Ananindeua. Tal escolha está associada a observações sistemáticas na escala da cidade e suas manifestações enquanto produto dos processos de financeirização urbana e habitacional que se consolidam fruto do processo de produção e consumo da moradia através da mundialização do capital (Chesnais, 1996), que tende a se intensificar na cidade a partir dos anos 2000. Nesse contexto, os fragmentos se configuram como implicações espaciais que surgem a partir da produção de áreas privadas diferenciadas, interferindo no comércio, transporte, lazer e demais segmentos urbanos, além de gerar implicações sociais através da exclusão de grupos em relação a outros.

Por conseguinte, esta pesquisa se desenvolveu de forma quali-quantitativa, uma vez que segundo Minayo (2007) a relação entre o quantitativo e o qualitativo, entre objetividade e subjetividade, se complementam abrangendo a realidade das dinâmicas e das relações, possibilitando análises profundas e concretas dos fenômenos. Assim, objetivou-se a realização de análises abrangentes acerca dos processos de financeirização e fragmentação socioespacial, uma vez que, a cada procedimento realizado “o estudo quantitativo pode gerar questões para serem aprofundadas qualitativamente, e vice-versa” (Minayo; Sanches, p. 247, 1993).

Ademais, a utilização da abordagem interescalar consiste em uma perspectiva na qual as escalas espacial, temporal e cartográfica constituem elementos essenciais para a análise das transformações urbanas contemporâneas (Sposito, 2004), posto que cada escala produz ações, e reverberações na reprodução territorial da cidade. Esta escolha está relacionada ao fato de que os espaços enquanto produtos da realidade social estão inter-relacionados, articulados e sofrem implicações interescares.

Desse modo, os procedimentos metodológicos adotados para o desenvolvimento da pesquisa são:

- Levantamento bibliográfico: Realizado a partir de pesquisas nos repositórios institucionais das universidades brasileiras, em sites de periódicos e na biblioteca central, buscando livros, artigos científicos, dissertações e teses que abordam reflexões acerca dos conceitos centrais e norteadores estudados, quais sejam: produção do espaço, fragmentação socioespacial, financeirização urbana e habitacional, reestruturação urbana, metropolização, produção/consumo dos espaços de moradia.
- Levantamento documental: Além dos elementos de formação metropolitana da cidade, este procedimento visa investigar como vem se dando as estratégias e ações da gestão pública no ordenamento territorial urbano metropolitano em Ananindeua, visando atender as demandas populares de moradia, infraestrutura urbana, e direito à cidade; além também de compreender como agentes de capital privado são beneficiados por essas ações. Para isso, foram analisados documentos como o Plano Plurianual de Ananindeua (PPA), o Plano Diretor do município, a Planta Genérica de Valores do Solo Urbano em Ananindeua e outros documentos da legislação municipal.
- Levantamento de dados quantitativos: Possibilitou a análise quantitativa do conjunto de informações que se tem conhecimento sobre os investimentos de capitais, déficit de habitação, expansão de condomínios e outras intervenções e causas dos processos mencionados. Esses levantamentos foram realizados através dos Censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), dos relatórios de déficit e inadequação habitacional da Fundação João Pinheiro (FJP), na Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), na Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) e nos resultados trimestrais dos Censos imobiliários de Belém e Ananindeua realizados pelo Sindicato das Indústrias de Construção do Estado do Pará (Sinduscom-PA) e pela Brain Inteligência Estratégica, que é a empresa responsável pelas pesquisas nacionais sobre o setor imobiliário.
- Trabalhos de campo: Os trabalhos de campo foram realizados em bairros de diferentes áreas da cidade e nas regiões rurais do município de Ananindeua, com o objetivo de observar os eixos de expansão dos empreendimentos imobiliários e as transformações na cidade. Assim sendo, foram realizadas observações sistemáticas qualitativas e registros fotográficos, buscando compreender as transformações espaciais ocorridas em Ananindeua e a materialização das desigualdades socioespaciais produzidas pela expansão do capital financeiro-imobiliário.

- Entrevistas: Ainda dentro do caráter qualitativo foram realizadas entrevistas semiestruturadas¹, com o objetivo de conhecer as narrativas e impressões dos diferentes agentes sobre as manifestações dos referidos processos que se consolidam na cidade e promovem mudanças aceleradas em sua forma e conteúdo. Dessa forma, uma das entrevistas foi realizada com Solange Bandeira, moradora e ativista na luta por moradia em Ananindeua, Solange fez parte do Movimento Nacional de Luta pela Moradia (MNLN) e hoje atua junto a grupos locais reivindicando o direito à moradia e melhores condições de habitação na cidade. O diálogo com ela possibilitou conhecer e compreender as demandas da população Ananindeuense, além da atuação dos grupos e movimentos sociais nesse contexto.

Uma outra entrevista, realizada com o Registrador do Cartório de Imóveis de Ananindeua permitiu dialogar sobre o aumento da demanda por imóveis na cidade e sobre o Programa de Regularização Fundiária Urbana em curso, abordando seus pontos positivos e sua relação com a produção imobiliária na cidade. Por conseguinte, foram realizados diálogos informais com moradores de diferentes bairros da cidade ao longo da realização dos trabalhos de campo, segundo Gil (1999) as entrevistas informais distinguem-se da simples conversação porque há nelas o objetivo da coleta de dados e informações, que neste caso, buscava analisar as percepções e vivências dos sujeitos da/na cidade.

- Elaboração cartográfica, de quadros e de tabelas: A intercepção das informações quantitativas obtidas nas análises de dados e as qualitativas obtidas nos trabalhos de campo possibilitaram a produção de cartografias temáticas² que permitiram a sistematização de conteúdos e informações de maneira a demonstrar os usos diferenciados do território da cidade ao longo do espaço-tempo, bem como, diferenciações e desigualdades socioespaciais, a partir da interpretação de dados sobre as condições de moradia e infraestrutura urbana. Os dados também serviram para elaboração de tabelas e quadros que foram incorporados ao debate teórico a fim de comprovar as hipóteses abordadas. Sendo assim, os dados qualitativos e quantitativos obtidos foram sistematizados, categorizados e triangulados para o desenvolvimento e finalização deste processo de pesquisa.

¹ Segundo Minayo (2007), a entrevista semiestruturada constitui uma estratégia de pesquisa que combina perguntas fechadas e abertas, onde o entrevistado tem a possibilidade de discorrer sobre o tema em questão sem se prender à indagação formulada, possibilitando flexibilidade e adaptação ao diálogo.

² Segundo Duarte (1991), a cartografia temática é um ramo da cartografia ao qual é possível expressar dados e informações através de simbologias adequadas, visando atender as necessidades de um público específico.

CAPÍTULO I. FINANCEIRIZAÇÃO HABITACIONAL E FRAGMENTAÇÃO DA CIDADE.

1.1. Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) X Sistema Financeiro Habitacional (SFH): Ações, escalas e contradições.

Para entender a dinâmica financeira atual de créditos imobiliários no Brasil se faz necessário compreender a origem dessas aplicações no território nacional, seus objetivos iniciais e suas dinâmicas. Tanto o Sistema Financeiro Habitacional (SFH) quanto o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) são sistemas existentes no Brasil que regulam as empresas de crédito e seus consumidores.

Segundo Cláudio Marques (2005), na passagem da década de 1950 para 1960 o Brasil possuía um crescimento médio anual de 7% do PIB (Produto Interno Bruto), tendo seu crescimento econômico impulsionado por empreendimentos como a construção de Brasília, a presença dos primeiros automóveis, a expansão da malha viária, e por grandes projetos nas áreas siderúrgicas, de energia elétrica e da construção civil.

A urbanização do território brasileiro nesse período, e a crescente migração de famílias do campo para as cidades acarretaram no aumento significativo do déficit habitacional. Segundo Santos (2020, p. 31), no período entre 1940 e 1980, “dá-se verdadeira inversão quanto ao lugar de residência da população brasileira” saindo de uma taxa de urbanização de 26,35% em 1940 para 68,86% em 1980. “Nesses quarenta anos, triplica a população total do Brasil, ao passo que a população urbana se multiplica por sete vezes e meia” (Santos, 2020, p. 31).

Com isso, os recursos públicos não eram suficientes para suprir a necessidade das mais de 7 milhões de moradias necessárias à população (Marques, 2005). Ainda nesse contexto, até meados da década de 1960 os financiamentos imobiliários eram muito limitados devido a inexistência de mecanismos que protegessem o valor real de empréstimos concedidos para a construção de imóveis, sendo os poucos financiamentos dessa natureza realizados pela Caixa Econômica Federal (CEF)³ e por institutos de previdência (Moraes, 2008).

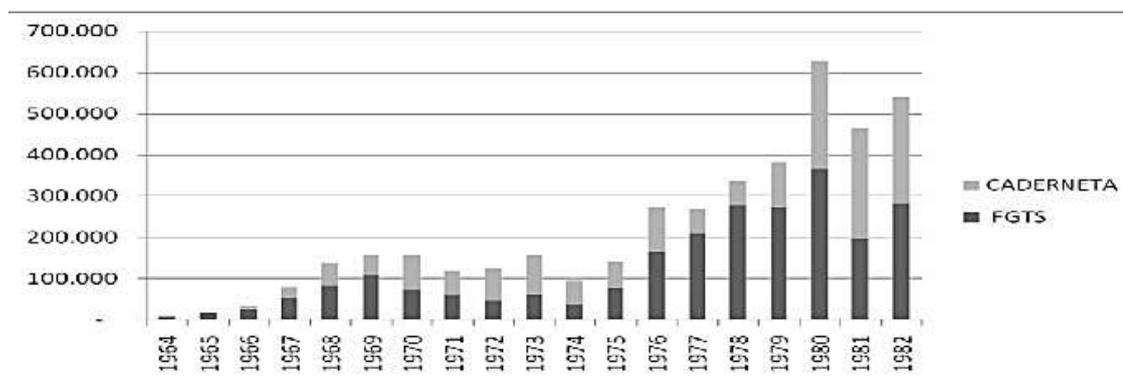
³ A Caixa Econômica Federal, estatal brasileira de serviços financeiros, foi criada em 12 de janeiro de 1861 por Dom Pedro II. A instituição esteve presente em todas as principais transformações da história do país, como mudanças de regimes políticos, processos de urbanização e industrialização. Em 1931, passa a realizar operações de empréstimo por consignação para pessoas físicas; três anos depois, por determinação do governo

Em 1964, durante o regime militar, através da Lei nº 4.380/64, cria-se o Sistema Financeiro Habitacional (SFH), encarregado dos financiamentos imobiliários e tendo como órgão central o BNH (Banco Nacional de Habitação). Este sistema surge tendo por objetivo “estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda” (Brasil, 1964).

Dentro do SFH operavam o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) que na época era composto pela Caixa Econômica, Sociedades de Crédito Imobiliário (SCIs) e pelas Associações de Poupança e Empréstimos (APEs). Na área de habitação popular, havia as Companhias de Habitação (Cohabs), as Cooperativas Habitacionais (Coophabs) e os Institutos de Orientação às Cooperativas Habitacionais (Moraes, 2008, p.42). O financiamento do sistema vinha de recursos como as cadernetas de poupança, as letras imobiliárias, as letras hipotecárias e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).

Os primeiros anos de atuação do SFH foram extremamente produtivos, a ponto de financiar diversas unidades habitacionais através de cadernetas de poupança e do FGTS (Figura 1):

Figura 1: Origem dos financiamentos de unidades habitacionais entre 1964 e 1982



Fonte: Moraes (2008), com base em Abecipe (2007).

O gráfico demonstra o constante crescimento dos financiamentos imobiliários até o início da década de 1980, quando o sistema havia financiado cerca de 4 milhões de unidades. Todavia, segundo Vasconcelos e Cândido Júnior (1996), apesar desse crescimento, o

federal, assumiu a exclusividade dos empréstimos sob penhor, o que extinguiu as casas de prego operadas por particulares. (Disponível em: <https://www.caixa.gov.br/sobre-a-caixa/apresentacao/Paginas/default.aspx> Acesso em: 15 de jan. 2023).

descompasso entre os reajustes salariais e o reajuste das prestações dos mutuários⁴ era um problema crônico do sistema. Sobre isso os autores afirmam:

A interferência do governo para resolver esse problema não foi eficiente, levando ao declínio do SFH, que atualmente só consegue financiar 20 mil novas unidades. A solução foi implementada por meio do Plano de Equivalência Salarial (PES), que determinava que as prestações fossem reajustadas anualmente na proporção do aumento do salário-mínimo, enquanto os saldos devedores variavam trimestralmente. Portanto, o prazo de amortização se elevava, ajustando o descompasso. Para cobrir o aumento dos prazos, foi criado o Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), que quitaria a dívida restante do mutuário do PES, quando o prazo excedia 50% do contratado de início. O FCVS deveria ser financiado por uma sobretaxa incidente sobre as prestações dos mutuários. O FCVS se sustentou até o final da década de 70, quando a inflação não alcançava a cifra anual de 45%. No entanto, na década de 80, os desequilíbrios atingiram proporções consideráveis resultantes sobretudo da aceleração inflacionária. (Vasconcelos, Candido Junior, 1996, p. 16).

O aumento da inflação por fatores como a dívida externa e a crise do petróleo causou a estagnação da economia nacional, prejudicando severamente o SFH e ocasionando a extinção do BNH em 1986, que teve suas atribuições distribuídas entre o então Ministério de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MDU), o Conselho Monetário Nacional (CMN), o Banco Central do Brasil (Bacen) e a Caixa Econômica Federal (CEF) (Moraes, 2008).

Com o declínio do Sistema Financeiro Habitacional surge a necessidade da criação de um novo sistema financiador. Com isso, a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip) e outras instituições financeiras propuseram ao congresso e ao setor da construção civil uma proposta de crédito baseada nos modelos de financiamento imobiliário praticados no exterior, e com isso surge o Sistema de Financiamento Imobiliário (ABECIP, 2007).

O Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) surge com base na Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, tendo por finalidade “promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos” (Brasil, 1997). Ou seja, esse sistema objetivava ser mais ágil e flexível, e com atuação voltada principalmente “para a construção de imóveis para a classe média, além de imóveis comerciais, industriais e para locação” (Vasconcelos; Candido Junior, 1996, p. 27). Segundo Moraes (2018), no SFI as

⁴ A correção do saldo devedor e o reajuste das prestações somente ocorriam sessenta dias após a data de vigência da alteração do salário mínimo, esse descasamento gerava saldo devedor residual no final do contrato.

operações são livremente pactuadas entre as partes segundo as condições do mercado e as prescrições da própria lei de implementação do sistema.

A criação do SFI institui três mecanismos que são a base de sua operacionalização, sendo eles: a) a alienação fiduciária de coisa imóvel, b) a securitização de créditos imobiliários e c) os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

A alienação fiduciária de coisa imóvel é uma forma de garantia para concessão de empréstimos ou financiamentos em que a propriedade de um bem é concedida ao credor⁵ como uma forma de garantia do pagamento da dívida, ficando o devedor⁶ apenas com a posse do bem imóvel. Nesse caso, é necessário compreender que a posse não representa um direito real, ela configura apenas uma forma de uso de um determinado bem, em contrapartida a propriedade é o direito mais amplo sobre este bem, que pode ser usado e ter sua posse reivindicada quando necessário.

Para que fique claro usaremos o seguinte exemplo, imagine que uma pessoa realizou junto a uma instituição bancária o financiamento de um determinado imóvel e deu esse mesmo imóvel como garantia do pagamento da dívida. A instituição bancária concedeu a essa pessoa o direito à posse do imóvel para que ela resida no mesmo, enquanto perdurar o processo de quitação do financiamento, mas continua sendo detentora do título de propriedade.

Caso a pessoa que realizou o financiamento não consiga quitar a dívida, independente dos motivos, o banco detentor do título de propriedade pode reivindicar a posse do imóvel e colocá-lo posteriormente em leilão. Dessa forma, “a lógica é toda financeira, visto que o beneficiário adquiriu não um bem imóvel, mas sim um ‘dinheiro’, um recurso, um crédito para comprar um bem imóvel” (Royer, 2009, p. 117).

A securitização, por sua vez, segundo Melazzo e Abreu (2019, p. 4) pode ser compreendida como:

(...) a denominação genérica para uma prática do mundo das finanças que consiste em transformar certos tipos de mercadorias em papeis. As mercadorias em questão e os rendimentos que potencialmente possam gerar passam a se constituir como lastro ou base dos papeis emitidos e a remuneração destes últimos fica assegurada pelo fluxo de rendimentos (ou fluxo de caixa) que a mercadoria gera durante um certo período de tempo futuro.

⁵ Aquele que concede o crédito, também chamado de fiduciário.

⁶ Aquele que recebe o crédito, também chamado de mutuário ou fiduciante.

Ou seja, a securitização é um processo que permite a transformação de dívidas em títulos de créditos negociáveis. Os negócios são feitos por meio das securitizadoras, que são empresas não financeiras especializadas em colocar no mercado títulos representativos de direitos de créditos a receber. Esses títulos, chamados de certificados de recebíveis (CR), são comprados por investidores que recebem em troca uma remuneração (juros mais correção monetária, por exemplo).

Para Sanfelici (2013), essa lógica, bem como os processos de securitização de ativos emergentes, fundamenta-se na capacidade do sistema financeiro capitalista de transformar fluxos de rendimentos estáveis e duradouros em títulos financeiros estáveis e passivos de especulação.

Todavia, a criação do SFI não pôs fim ao SFH, que após reformulação continua operando principalmente através de programas sociais tal como o Minha Casa Minha Vida e outros tipos de incentivo a construção e reforma de imóveis. Isto posto, podemos concluir que o mercado financeiro não funciona sem o auxílio do poder público como um agente regulador nesse processo.

A crise enfrentada na época do SFH demonstra o ciclo natural referente a dinâmica econômica ao qual o setor imobiliário está inserido. Assim sendo, o setor financeiro imobiliário, bem como o capitalismo de forma geral, sempre busca formas de se reerguer perante as crises e consolidar novas formas de obtenção de lucros.

A partir da história do SFH e do SFI podemos perceber o quanto esses sistemas estão ligados ao mercado global de finanças sofrendo influência direta, e assim como são beneficiados podem ser facilmente prejudicados por crises ou descontinuidades dos processos globais.

1.2 Multiescalaridades da financeirização habitacional: A cidade como negócio imobiliário no território brasileiro.

A financeirização do circuito imobiliário no Brasil ocorreu de modo diferente em relação, por exemplo, ao modelo Americano, marcado pelas hipotecas e pela crise do *subprime*

ocorrida em 2008 (Fix, 2011)⁷, no contexto nacional a atuação estatal contribui para distinções regulatórias e sistemáticas, que influenciam mercados, financiamentos e preços imobiliários. Além disso, o cenário imobiliário brasileiro é diverso e apresenta características distintas de acordo com as especificidades das regiões e localidades onde os empreendimentos são instalados. Vários fatores são analisados pelos agentes desse setor para garantir a validade da construção de empreendimentos, dentre eles podemos citar a taxa SELIC⁸, utilizada pelo Banco Central, como o principal instrumento de política monetária utilizada para controle da inflação.

Além da SELIC, também são considerados indicadores econômicos como o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC). Quanto menores os indicadores citados, maior é a estabilidade e segurança inflacionária, gerando mais confiança ao cenário econômico e contribuindo para maiores investimentos no setor imobiliário. Por serem inconstantes e variáveis, os indicadores e dados do setor estão sempre sendo analisados e projetados visando o gerenciamento de investimentos.

Esta articulação que envolve desde a análise dos indicadores mencionados, até o estudo dos mercados locais visa garantir o máximo de êxito no retorno a partir do capital investido, uma vez que:

A máquina imobiliária em ação captura os lugares a sua lógica, ou melhor à lógica dos agentes hegemônicos que alcançaram um patamar de atuação agora na escala nacional. Os preços são formados a partir de expectativas, uma vez que os bens imóveis passam a ser cada vez mais vistos como ativos (sujeitos a ações especulativas), ficam patentes as assimetrias entre ofertantes locais e demandantes cada vez mais nacionalizados no caso da habitação e entre demandantes locais e ofertantes nacionalizados no caso da habitação e cada cidade e seletivamente, cada área preferencial em cada cidade, torna-se uma mercadoria que pode produzir riqueza e poder a seus proprietários. (Melazzo, 2013, p.39)

Para Klink e Souza (2017 p. 383), não basta mensurar aspectos da penetração das finanças em diversas esferas da economia, do Estado e da vida cotidiana, mas entender “como a relação entre os agentes são transformadas em diferentes contextos”. A financeirização, principalmente de cunho habitacional, não necessariamente vai ser caracterizada apenas por títulos de securitização, letras imobiliárias, ou pelos dados que a quantificam, mas também pelo conjunto de transformações espaciais que estão explícitas nos processos imobiliários de

⁷ Sobre esta temática é recomendada a leitura da tese da autora Mariana Fix: FIX, Mariana de Azevedo Barreto. Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. Campinas/SP, 2011.

⁸ “Sistema Especial de Liquidação e de Custódia”: É a taxa básica de juros da economia, esta influência outras taxas de juros no país como taxas de empréstimos, financiamentos e aplicações financeiras.

comercialização de imóveis e de construção da própria cidade. Neste sentido, Fix (2011, p. 12) destaca:

A indústria da construção interfere diretamente nos processos de urbanização, por meio de influências diretas nas políticas públicas e também por conta dos resultados concretos de sua produção. Interfere, ainda, na dimensão simbólica, por meio da imagem que a cidade e a moradia assumem, e de sua organização espacial. O exame das estratégias de construtores, incorporadores, agentes de venda e outros profissionais do ramo é, pois, crucial para a compreensão da forma urbana.

Por conseguinte, o Panorama do Mercado Imobiliário da ABRAIN - Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias apresenta alguns dados relacionados ao período de janeiro a setembro de 2023. Ao analisar os produtos gerados pelo setor imobiliário brasileiro, os dados aqui apresentados são divididos em duas categorias: o que foi lançado e o que foi vendido, podendo apresentar também dados referente ao estoque disponível para lançamento e o tipo de empreendimento a ser lançado, representados na figura a seguir:

Figura 2: Indicadores imobiliários de 2023



Fonte: ABRAIN

Por estar relacionado a diversos fatores, como os mencionado no início deste tópico, o setor imobiliário acaba sofrendo constantes variações no decorrer dos meses. Os dados

apresentados na figura acima demonstram quedas de volume e de valor no lançamento de alguns tipos de empreendimentos causadas por alta nas taxas de financiamento ou mais comumente por readequação de estoque, mas apresentam saldos positivos quando tratamos do quantitativo de vendas, principalmente relacionados aos empreendimentos do Minha Casa minha Vida.

É necessário frisar, crescente urbanização das cidades brasileiras, tornou a questão da moradia pauta de destaque no que diz respeito à garantia dos direitos sociais. O déficit habitacional, as ocupações irregulares, a precariedade de infraestruturas e os investimentos em programas sociais levaram a moradia ao centro do debate. Dessa forma, foi nos empreendimentos de habitação popular tal como o Minha Casa Minha Vida que muitas construtoras encontram sua fonte de lucro, amparadas nas ações de um Estado que é garantidor do avanço desse setor através de ações e projetos que reaquecem o ramo imobiliário a cada nova reformulação.

Assim sendo, o saldo positivo de empreendimentos do MCMV em 2023 tende a se manter em ascensão devido às melhorias implementadas no programa no início da atual gestão nacional (Governo Lula). A figura 3 apresenta os dados de lançamento de unidades do programa nos últimos anos:

Figura 3: Unidades MCMV lançadas por trimestre



Fonte: ABRAINC

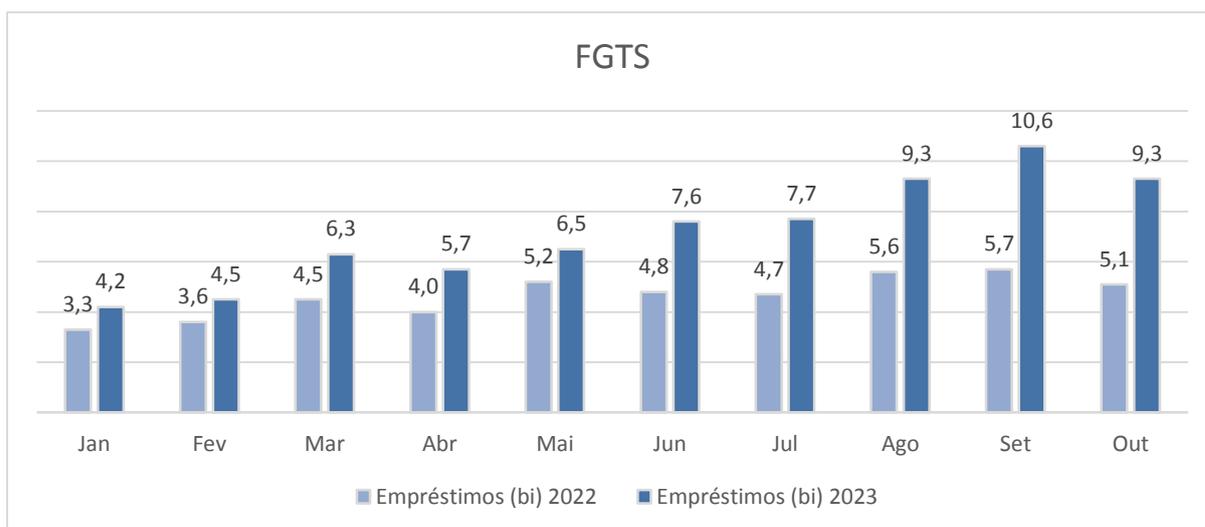
A queda nos índices dos três primeiros trimestres de 2022 é atribuída às incertezas de manutenção das políticas públicas e investimentos em habitação, tendo em vista a realização e resultado da eleição presidencial que ocorreu neste ano. A disputa acirrada entre Lula (que criou o programa Minha Casa Minha Vida em 2009) e Bolsonaro (que durante seu governo alterou o

nome do Programa para “Casa Verde e Amarela” – 2019 a 2022 – e modificou condições como faixa de renda e subsídios) geraram expectativas nos agentes imobiliários. Após o resultado das eleições e o anúncio de novas regras e investimentos para o novamente denominado MCMV, o número de lançamentos voltou a crescer, demonstrando como mencionado anteriormente, a cautela do setor imobiliário diante das influências de diferentes acontecimentos.

Por conseguinte, devido ao aumento da oferta no setor de moradia popular através do MCMV, muitas empresas destinam seus investimentos para esses segmentos a fim de obter maiores lucros, neste caso, são considerados para análise apenas empreendimentos que vão a mercado para comercialização, ou seja, a faixa 1 não está incluída. Além disso, crescem também os *fundings*, que correspondem a “mobilização de recursos de terceiros via mercado de capitais ou mercado bancário com prazo de amortização compatível ao prazo de maturação do investimento que se pretende implantar” (BNDES, 2014). Ou seja, é a fonte de recursos utilizada pelos bancos para pagar os financiamentos oferecidos aos clientes.

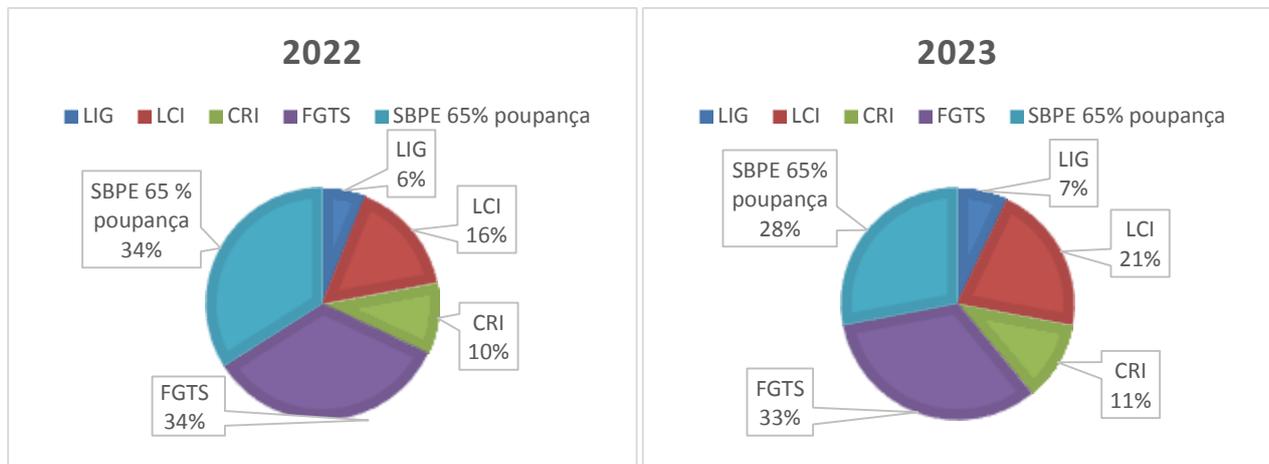
Os principais tipos de *fundings* bancários ofertados atualmente tem origem nos rendimentos de poupança através do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), nas Letras de Crédito Imobiliário (LCIs), nas Letras Imobiliárias Garantidas (LIG), nos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), bem como no Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS). As figuras 4 e 5 demonstram os dados da ABRAINC sobre a aplicação desses recursos:

Figura 4: Crescimento de Funding do FGTS entre 2022 e 2023



Fonte: ABRAINC

Figura 5: Comparativo da origem de *Fundings* entre 2022 e 2023



Fonte: ABRAINIC

Os fundings oferecem facilidades que permitem que empresas invistam em diferentes locais do país, dessa forma, essas operações financeiras contribuem para o constante crescimento da construção de empreendimentos imobiliários no cenário nacional. Ademais, a financeirização mobiliza organizações privadas a atuar, construir e administrar, mas em sua maioria necessitam do Estado como intermediador nos projetos, seja através de investimentos financeiros, seja através da liberação de alvarás e documentações. Ela envolve uma materialidade e também a imaterialidade que transformam a cidade física e socialmente.

Nesse contexto de produção do espaço, as políticas habitacionais não cumprem adequadamente sua função, pois por vezes são submetidas ao modelo explorador capitalista que mercantiliza a moradia e dificulta o processo de aquisição da casa própria. Sobre isso, Raquel Rolnik (2015), afirma que as políticas habitacionais e urbanas perdem seu caráter de promover a distribuição de riquezas e se transformam em mecanismos de extração de renda e acumulação de capital baseados na lógica do endividamento. Além disso, a mercantilização da moradia e a utilização da habitação como um ativo integrado ao mercado financeiro globalizado afetam diretamente o direito à moradia adequada (Rolnik, 2015).

Além das informações aqui apresentadas, a Brain Inteligência Estratégica, empresa responsável pela análise do mercado imobiliário no território nacional, apresenta dois artigos contendo um estudo das tendências demográficas a partir dos dados do Censo demográfico do IBGE, e como essas tendências impactam o mercado imobiliário nacional. Dessa forma,

destaca-se mais uma vez a relação entre a geografia e o detalhamento nos estudos acerca das características desse setor dentro do contexto geográfico e de financeirização da habitação.

As tendências demográficas em questão fomentam “novos ciclos imobiliários” gerando produtos específicos destinados às novas demandas que surgem. Como exemplo, o envelhecimento da população e o aumento da expectativa de vida impulsionam a criação de empreendimentos com maior acessibilidade, segurança e facilidades para atender as demandas desse grupo.

Para além, outra tendência é o aumento no número de famílias e a diminuição delas, segundo os dados do IBGE, o número de domicílios do país cresceu 34% frente a 2010, totalizando 90,7 milhões, enquanto isso, a média de moradores por domicílio caiu de 3,31 em 2010, para 2,79 em 2022. Com as mulheres tendo menos filhos e as famílias se tornando cada vez menores, cresce a demanda por imóveis menores e mais compactos, além disso, o crescimento no número de famílias também fomenta o mercado de alugueis.

A perda populacional em alguns centros urbanos e o crescimento da população em cidades metropolitanas ou do interior é outra tendência em destaque. Segundo o censo de 2022, algumas metrópoles tiveram perdas, como Salvador (-9,6%), Porto Alegre (-5,4%), Belo Horizonte (-2,5%), Rio de Janeiro (-1,7%) e dentre outras Belém com redução de 6,5% em sua população. Enquanto isso, cidades aos arredores desses centros urbanos apresentam expansão demográfica, o que ocasiona maior demanda por moradia e a necessidade de um planejamento urbano eficiente para atender as necessidades que surgem a partir das mudanças demográficas e espaciais nas cidades.

Além disso, se faz necessário compreender que o processo de financeirização habitacional ocorre de diferentes maneiras em cada local no Brasil, esse processo se adequa às especificidades e demandas de cada região e localidade. Por mais que operacionalmente o processo seja similar, o contexto urbano se difere, deste modo o sudeste, por exemplo, é diferente do norte que por sua vez é diferente do nordeste e das demais regiões, as formas de incorporação imobiliária serão diferentes em cada uma dessas localidades, todavia, é certo que em ambos a dinâmica e a paisagem da cidade serão impactadas.

A região Norte, por possuir características geográficas específicas como uma vasta extensão territorial coberta por floresta e menor densidade populacional, possui oferta imobiliária menor em relação às outras regiões (Figura 6). Todavia, apresenta os melhores índices de venda no último ano, tornando esses índices de extrema relevância do ponto de vista

local, seja pelas dinâmicas econômicas que os influenciam, pelo crescimento dos últimos anos, ou por conta do impacto que geram sobre o espaço.

Figura 6: Índice de venda por região entre os trimestres de 2021 a 2023.

| Região pesquisada | 4T2021 | 1T2022 | 2T 2022 | 3T 2022 | 4T 2022 | 1T 2023 | 2T 2023 | 3T 2023 | 4T 2023 | Variação (%) 4T 23 x 3T 23 | Variação (%) 4T 23 x 4T 22 |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Norte | 1.837 | 1.744 | 2.251 | 2.352 | 1.655 | 1.877 | 2.245 | 2.427 | 2.285 | ▼ -5,9% | ▲ 38,1% |
| Nordeste | 15.975 | 16.197 | 15.228 | 17.266 | 15.035 | 14.911 | 14.485 | 15.496 | 13.953 | ▼ -10,0% | ▼ -7,2% |
| Centro-Oeste | 5.793 | 6.209 | 6.526 | 5.120 | 5.194 | 4.080 | 5.176 | 5.500 | 5.239 | ▼ -4,7% | ▲ 0,9% |
| Sudeste | 45.354 | 41.388 | 40.510 | 39.194 | 41.733 | 38.825 | 41.292 | 45.375 | 43.174 | ▼ -4,9% | ▲ 3,5% |
| Sul | 16.252 | 19.926 | 16.830 | 15.949 | 17.247 | 17.003 | 15.766 | 16.162 | 17.580 | ▲ 8,8% | ▲ 1,9% |
| TOTAL | 85.211 | 85.463 | 81.345 | 79.881 | 80.864 | 76.696 | 78.964 | 84.960 | 82.231 | -3,2% | 1,7% |

Fonte: CBIC

Embora a região Norte a cada trimestre apresente números menores em relação às outras regiões, entre os anos de 2022 e 2023 ela apresentou o melhor índice de vendas, com variação positiva de 38,1%. A variação entre os trimestres ocorre, dentre outros motivos, por readequação de estoque, variação nos lançamentos, ou mesmo por eventos regionais, nacionais ou mundiais que podem gerar influência sobre o setor.

Em cada região a quantidade de empreendimentos é analisada de acordo com os padrões de lançamento, conhecer as demandas por esses padrões e os dados de vendas por semestre constitui-se estratégia utilizada por construtoras, incorporadoras e demais entidades interessadas no setor para saber onde investir, e em que padrão investir visando o retorno financeiro nas vendas. Esses dados também nos ajudam a compreender onde se encontram os maiores investimentos e onde/como ocorrem as principais ações financeiras relacionadas ao setor imobiliário. Na figura 7 é possível conhecer a oferta por padrão na região norte:

Figura 7: Oferta final por padrão no 3º trimestre de 2023

| Padrão/ Estado | Faixa de Valores (R\$) | Acre | Amapá | Amazonas | Pará | Rondônia | Roraima | Tocantins | Total Norte | Part. Total Norte (%) |
|--------------------|----------------------------|-----------|------------|--------------|--------------|------------|-----------|------------|---------------|-----------------------|
| Especial | Studio - Loft - 1 Quarto | 0 | 0 | 20 | 339 | 25 | 0 | 23 | 407 | 3,6% |
| Econômico | Teto MCMV | 0 | 0 | 3.822 | 588 | 67 | 0 | 203 | 4.680 | 41,8% |
| Standard | Teto MCMV até 700.000 | 44 | 260 | 2.924 | 1.168 | 251 | 0 | 217 | 4.864 | 43,5% |
| Médio | de 700.001 até 1.000.000 | 0 | 0 | 118 | 238 | 45 | 0 | 95 | 496 | 4,4% |
| Alto | de 1.000.001 até 1.500.000 | 0 | 5 | 118 | 187 | 0 | 0 | 29 | 339 | 3,0% |
| Luxo | de 1.500.001 até 3.000.000 | 0 | 0 | 20 | 278 | 0 | 0 | 12 | 310 | 2,8% |
| Super Luxo | Acima de 3.000.001 | 0 | 0 | 43 | 15 | 0 | 24 | 8 | 90 | 0,8% |
| Total geral | | 44 | 265 | 7.065 | 2.813 | 388 | 24 | 587 | 11.186 | 100% |

Fonte: BRAIN

Na região Norte, os maiores índices de construção encontram-se no Amazonas, que apresenta crescimento constante totalizando mais de 7 mil unidades ofertadas entre os diferentes padrões imobiliários, em seguida está o estado do Pará totalizando quase 3 mil. Entre os padrões, destacam-se os apartamentos do tipo econômico e o padrão Standard, o primeiro tem como base de valor o teto do MCMV que atualmente é 350 mil reais, enquanto o segundo que também apresenta características básicas, possui valor de 350 mil a 700 mil reais. Outro dado interessante no que se refere a tipologia dos empreendimentos é que na região norte a maior procura ocorre por unidade com 2 dormitórios, totalizando cerca de 76,3% da participação geral nas vendas.⁹

No estado do Pará, três cidades fazem parte da análise trimestral e divulgação de informações através do censo imobiliário realizado pelos sindicatos e pela Brain, sendo elas Belém, Ananindeua e Santarém. Compreender como os empreendimentos imobiliários se especializam na cidade significa entender a relação entre as práticas espaciais, disponibilidade fundiária, as estratégias de comercialização, os segmentos beneficiados e outros elementos que podem contribuir para as mudanças na configuração espacial das cidades.

Os dados a seguir sintetizam o mercado imobiliário de Ananindeua no terceiro trimestre de 2023 (meses de julho, agosto e setembro), a figura 8 apresenta o padrão e a faixa de valor da comercialização dos imóveis verticais.

⁹ Mercado imobiliário da região norte, 3º trimestre de 2023.

Figura 8: Oferta de lançamentos verticais em Ananindeua – 3º bimestre de 2023.

| Padrão | Faixa de Valor | Nº de Empreend. | (%) | Oferta Lançada | (%) | Oferta Final | (%) | Disponibilidade s/ O.L. | % Vendas |
|--------------|----------------------------------|-----------------|-------------|----------------|-------------|--------------|-------------|-------------------------|--------------|
| Especial | + 50% - Studio - Loft - 1 quarto | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | - | - |
| Econômico | Até 350.000 | 7 | 70,0% | 2.004 | 80,7% | 301 | 61,4% | 15,0% | 85,0% |
| Standard | de 350.001 até 700.000 | 3 | 30,0% | 480 | 19,3% | 189 | 38,6% | 39,4% | 60,6% |
| Médio | de 700.001 até 1.000.000 | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | - | - |
| Alto | de 1.000.001 até 1.500.000 | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | - | - |
| Luxo | de 1.500.001 até 3.000.000 | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | - | - |
| Super Luxo | Acima de 3.000.001 | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | - | - |
| Total | | 10 | 100% | 2.484 | 100% | 490 | 100% | 19,7% | 80,3% |

Fonte: Brain

Destaca-se a predominância de lançamentos de padrão econômico e standard, correspondendo respectivamente a 61,4% e 38,6% da oferta final, além disso, é importante notar os altos níveis de porcentagem de vendas dos imóveis. Do total de lançamentos, até setembro de 2023, registrava-se um nível de vendas de 85% de apartamentos do padrão econômico e 60,6% de standards, revelando uma alta e rápida comercialização desse padrão de empreendimentos na cidade.

Por conseguinte, a oferta horizontal é caracterizada pela venda de casas ou lotes em condomínios, e por loteamentos abertos como demonstram os dados da figura 9:

Figura 9: Oferta horizontal em Ananindeua - 3º bimestre de 2023

| Tipologia | Nº de Empreend. | (%) | Oferta Lançada | (%) | Oferta Final | (%) | Disponibilidade sobre O.L. | % Vendas |
|---------------------|-----------------|-------------|----------------|-------------|--------------|-------------|----------------------------|--------------|
| Casa em Condomínio | 9 | 75,0% | 438 | 28,4% | 88 | 68,2% | 20,1% | 79,9% |
| Lotes em Condomínio | 3 | 25,0% | 1.105 | 71,6% | 41 | 31,8% | 3,7% | 96,3% |
| Loteamento Aberto | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | - | - |
| Total | 12 | 100% | 1.543 | 100% | 129 | 100% | 8,4% | 91,6% |

Fonte: Brain

Mesmo que o número de empreendimentos da tipologia casa em condomínios seja maior, os lotes em condomínio possuem mais unidades lançadas, além de uma maior porcentagem de vendas. Todavia, torna-se importante observar também, que a porcentagem de vendas é alta nas duas modalidades, revelando traços da significativa demanda existente na cidade. Mesmo assim, a oferta vertical recebe maior destaque, a demanda por esse tipo de

imóvel pode ser visualizada a seguir na figura 10, que apresenta os dados de lançamentos de vendas nos últimos anos.

Figura 10: Ofertas e lançamentos verticais nos últimos anos.

| Ano Lançamento | Nº de Empreend. | Em % | Oferta Lançada | Em % | Oferta Final | Em % | Disponibilidade s/ O.L. | % Vendas |
|----------------|-----------------|-------------|----------------|-------------|--------------|-------------|-------------------------|--------------|
| Até 2016 | 11 | 19,3% | 752 | 11,9% | 68 | 2,9% | 9,0% | 91,0% |
| 2017 | 3 | 5,3% | 344 | 5,5% | 61 | 2,6% | 17,7% | 82,3% |
| 2018 | 2 | 3,5% | 212 | 3,4% | 84 | 3,6% | 39,6% | 60,4% |
| 2019 | 4 | 7,0% | 308 | 4,9% | 57 | 2,5% | 18,5% | 81,5% |
| 2020 | 10 | 17,5% | 1.104 | 17,5% | 280 | 12,1% | 25,4% | 74,6% |
| 2021 | 9 | 15,8% | 1.100 | 17,4% | 240 | 10,3% | 21,8% | 78,2% |
| 2022 | 9 | 15,8% | 875 | 13,9% | 434 | 18,7% | 49,6% | 50,4% |
| 2023* | 9 | 15,8% | 1.615 | 25,6% | 1.099 | 47,3% | 68,0% | 32,0% |
| Total | 57 | 100% | 6.310 | 100% | 2.323 | 100% | 36,8% | 63,2% |

*Até setembro

Fonte: Brain

Através dos dados é possível perceber que houve um aumento na oferta de unidades a partir de 2020, e que em todos os anos os níveis de venda apresentam resultados positivos, a ponto de quase não haver sobra de estoque. Em relação ao ano de 2023, os dados apresentados são referentes apenas até o mês de setembro, o que significa que são lançamentos e dados recentes que ainda estão em movimentação no mercado. A figura a seguir apresenta a localização dos lançamentos mais recentes na cidade.

Figura 11: Localização dos lançamentos mais recentes na cidade.



Fonte: Brain

Assim sendo, os setores fundiários e imobiliários apresentam um grande grau de complexidade nos processos de estruturação intra-urbana, e em vários casos, de (re)estruturação das cidades, sofrendo forte influência das finanças globais (Melazzo, 2013). A financeirização, através do capital imobiliário, molda o espaço da cidade não apenas através “das práticas ou de uma nova política habitacional, mas de um complexo urbanístico, imobiliário e financeiro com impactos profundos no redesenho das cidades e na vida dos cidadãos” (Rolnik, 2015, p.33).

De forma dialética, tanto a cidade se reestrutura e cria novas infraestruturas por conta da chegada dos empreendimentos imobiliários, quanto os empresários criam novos empreendimentos visando as infraestruturas existentes e os elementos em potencial para valorização dos seus empreendimentos. A relação entre proprietários fundiários e agentes imobiliários se acentua com o propósito de obter o maior lucro possível através da valorização, aluguel e comercialização de suas propriedades. Por conseguinte, a vinculação entre o mercado de terras e o setor habitacional, atrelado às desigualdades existentes entre as classes sociais, contribui tanto para a urbanização de status quanto para a expansão de áreas de moradia popular, que antes variava de acordo com as localidades da cidade.

Neste contexto, as reverberações da influência financeira sobre as cidades e regiões metropolitanas estão para além da produção de imóveis, contribuindo para a formação de

localidades e novas centralidades que conferem formas inéditas ao tecido metropolitano (Sanfelice, 2013, p. 41). Os processos socioespaciais, tal como a fragmentação, manifestam-se como uma consequência que implica em transformações que reorientam a relação entre sociedade e espaço, redefinindo práticas espaciais e levando a superposição da cidade centro-periférica sem que haja coesão socioespacial entre os diferentes grupos e classes sociais (Sposito, 2013, p. 58).

1.3. Fragmentação socioespacial no contexto da financeirização habitacional

Após a breve análise realizada acerca do cenário financeiro imobiliário, torna-se importante destacar que:

A presença de nexos financeiros na produção do espaço urbano redundou em um recrudescimento do processo de fragmentação socioespacial, sobretudo em razão da ênfase dos grandes grupos do setor imobiliário na oferta de megaprojetos que apontam para graus mais ou menos elevados de ruptura com o tecido urbano como decorrência de sua natureza “introvertida” – separação por muros e cercas, integração de funções diferenciadas (moradia, trabalho, etc.), segurança e controle de acesso, etc. (Sanfelice, 2013, p. 43).

Neste contexto, Jean Legroux (2021, p. 235), destaca que “a fragmentação socioespacial é explorada sob diferentes aspectos: como processo, como forma urbana, como conceito, como paradigma e como método”. Para Sposito e Sposito (2020), o termo “fragmentação” é polissêmico e multiescalar, pois a ele são atribuídos muitos conteúdos, sendo usado como uma ferramenta conceitual para análise de dinâmicas gerais, que em diferentes escalas são substanciadas pela globalização contemporânea, e também para explicar mudanças na estruturação espacial das cidades (Sposito, Sposito, 2020, p. 3).

Elizete de Oliveira Santos (2013), sintetiza algumas das diferentes formas de abordagem da fragmentação ao longo dos estudos urbanos: fragmentação do tecido sociopolítico-espacial (Souza, 2000); fragmentação espacial (Salgueiro, 1998); diversos tipos de fragmentação: físico material, social e político-territorial (Janoschka; Glasze, 2003). A autora assinala, que entre as diferentes abordagens, “há consenso de que esse é um processo recente na urbanização latino-americana (...) e todos definem a fragmentação como rompimento e descontinuidade.” (Santos, 2013, p.63).

Na presente pesquisa, a fragmentação socioespacial é analisada como um processo, caracterizado por mudanças na configuração espacial na escala metropolitana e nas cidades, neste caso específico, em Ananindeua. E ainda que seja um processo mais visível nas grandes metrópoles, “ela aparece em gerne nas demais metrópoles brasileiras, especialmente no espectro dos condomínios fechados e normatizados, que fraturam o espaço urbano, permitindo que diferentes classes sociais estejam ‘juntas e separadas ao mesmo tempo’” (Santos, 2013, p. 65-66).

Por conseguinte, enquanto processo, a fragmentação socioespacial precisa ser compreendida “na interseção entre os determinantes do funcionamento atual do capitalismo, por um lado, e as práticas espaciais, o cotidiano urbano de indivíduos, por outro lado” (Legroux, 2021, p. 241). Ou seja, cabe compreender as causas do processo, os fatores e agentes determinantes, é por esse motivo que iniciamos tratando da financeirização habitacional, pois atrelada ao capitalismo global e a uma forma de urbanização perversa, os processos financeiros condicionam mudanças no espaço e nas relações sociais. Isto posto, é através das práticas espaciais e do cotidiano que se torna possível compreender e capturar os elementos que caracterizam o processo de fragmentação, que por sua vez:

(...) vai além da separação física e social, para insistir em dinâmicas que intensificam as rupturas e a relativa incomunicabilidade entre diferentes pedaços cada vez mais desconexos e diferenciados. Ela expressa i) um acirramento dos processos de segregação e diferenciação dos e nos diferentes espaços urbanos, em termos de classes sociais e de funções atribuídas a estes (trabalho, lazer, moradia, etc.), e ii) formas e conteúdos urbanos socioespaciais cada vez mais complexos, com ênfase nas rupturas e separações. (Legroux, 2021, p. 238).

Tratando-se da complexidade, Sposito e Sposito (2020) destacam que os processos de:

(...) (segregação, autosegregação, exclusão e diferenciação adjetivados como urbanos, espaciais, socioespaciais etc.) compõem o de fragmentação socioespacial, em múltiplas formas de combinação e consoante as realidades urbanas tomadas como referências. A partir dessa posição, rejeitamos a compreensão de que são processos de mesmo tipo, o que autorizaria a adotá-los como sinônimos. Nosso ponto de partida é que há matrizes que os distinguem e, mais que isso, o de fragmentação socioespacial, conceito mais recente, pode abarcar os demais, sem com isso superá-los ou descartá-los, mas sim incorporando-os na reflexão (Sposito; Sposito, 2020, p. 2-3).

Para entender a fragmentação no contexto metropolitano de Belém, é importante compreender uma característica da dinâmica demográfica local. Os dados do Censo 2022 apontam o crescimento do contingente populacional e o aumento físico que caracteriza a expansão urbana da RMB, porém com a peculiar característica de diminuição populacional na

Capital Paraense. Em 2010 a cidade possuía cerca de 1.393,399 hab. e sofreu uma redução populacional maior que 6% (IBGE, 2022).

Em contrapartida a capital, os demais municípios da RMB registraram aumento populacional, com destaque para Santa Izabel e Castanhal. A queda populacional em Belém e o crescimento dos municípios do entorno podem indicar uma redistribuição da população marcada por diversos fatores, tais como a oferta de moradia, emprego e infraestrutura (Lima; Pontes, 2023), ou simplesmente pela expulsão das classes desfavorecidas para outras localidades.

Além disso, o processo de metropolização no Brasil, segundo Brito e Souza (2005, p. 52), “tem sido marcado pela redistribuição da população metropolitana favorável aos municípios periféricos, certamente estimulada pela emigração do capital em direção às demais cidades das aglomerações metropolitanas”. Como consequência desse processo ocorre o aumento da demanda fundiária e habitacional, marcada pelo surgimento de ocupações e, ao mesmo tempo, pelo avanço do capital financeiro habitacional.

A especulação, a incorporação imobiliária, a os financiamentos habitacionais que se alastram pela região metropolitana contribuem para a mercantilização da moradia, e o uso crescente da habitação como um ativo integrado a um mercado financeiro globalizado, afetando profundamente o exercício do direito à moradia (Rolnik, 2015). Com isso, contribuem para a intensificação de desigualdades no espaço metropolitano, tornando-o homogeneizando, fragmentando e hierarquizado (Lefebvre, 2013).

Para Lencione (2005) os espaços de moradia, de lazer, o fracionamento da terra para atender ao mercado imobiliário, as favelas, os condomínios privados, são expressões de um processo de fragmentação. Dessa forma, afetam e modificam a infraestrutura da cidade e a vida dos moradores que vivenciam as mudanças provocadas pela ação de diferentes agentes sobre o espaço.

Nesse contexto, a expansão urbana das regiões metropolitanas “pode ou não vir acompanhada de novas centralidades e denunciam a importância que vem assumindo a dispersão territorial das atividades econômicas relativas ao processo de reestruturação sócio-espacial que vão imprimindo opacidade aos limites territoriais das cidades” (Lencione, 2010, online).

Saint-Clair Trindade Junior (2000), por exemplo, já evidenciava a dispersão metropolitana como uma condição e um meio necessário para a expansão da fronteira urbano-

imobiliária. Segundo o autor, “a dispersão e a concentração formam também um par dialético para a realização dos processos socioespaciais no âmbito metropolitano” (Trindade Junior, 2000, p. 127). No período mais recente, autores como Luiz Mendes (2018), Thiago dos Santos (2019) e Léa Costa (2021) também evidenciam fatores importantes da expansão urbana relacionada à metropolização e a produção da moradia na RMB.

Para Sposito (2022, p. 58), a fragmentação socioespacial na escala metropolitana é considerada um processo composto por dinâmicas e transformações que podem ser profundas. Essas transformações, “reorientam as relações entre sociedade e espaço, redefinindo as práticas espaciais e os usos do tempo urbano, levando à superposição, nunca completa, da cidade centro-periférica por uma nova ordem”.

CAPÍTULO II – (RE)ESTRUTURAÇÃO, FINANCEIRIZAÇÃO E FRAGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL

2.1. Reestruturação da cidade de Ananindeua e policentralidade urbana

No contexto da Amazônia metropolitana paraense, o município de Ananindeua tem sua gênese vinculada às dinâmicas das redes dendríticas que ditavam o tempo e o ritmo da vida ribeirinha, bem como, a processos de ocupação de porções do território amazônico associado à beira dos rios, sobretudo nas porções Sul e Norte do território de Ananindeua. Rodrigues et al (2018) enfatizam que a gênese e formação do território de Ananindeua está relacionada a um lento e paulatino processo de ocupação de terras por parte de escravos fugidos, que passaram a habitar áreas às margens dos Rios Guamá, Acará, Capim e Moju por volta da primeira metade do século XVIII.

Por sua vez, a formação do povoado de Ananindeua no final do século XIX estava vinculada a estratégias e ações do governo provincial visando estimular o processo de colonização de terras férteis na Zona Bragantina, bem como, incrementar a produção de alimentos de maneira a atender o mercado regional e da capital paraense (Rodrigues et al, 2018).

No início do século XX o pequeno povoado de Ananindeua constituído nas imediações da Estrada de Ferro Belém – Bragança (E.F.B), logo ganharia novas dimensões e se articularia com o segundo núcleo do futuro distrito Belenense, qual seja, a Vila Operária, localizada ao Norte da Estação da referida E.F.B (Rodrigues et al, 2018). Em 1943 Ananindeua tornou-se município através do decreto nº4.505, com instalação definitiva em 3 de janeiro de 1944 (CMA, 2023).

Com a construção da BR-010 (Belém-Brasília) no início da década de 1960, evidencia-se um período de grande expansão das rodovias no Brasil a partir de ações estruturantes do Estado, fato que contribuiu para aumento dos fluxos migratórios oriundos de diversas regiões do país. Paralelamente ao processo de estruturação urbano-regional do espaço amazônico, constata-se a estruturação metropolitana de Belém (Rodrigues e Rodrigues, 2021), que repercutiu em reconfigurações do padrão centro-periferia, a partir de uma tendência de dispersão metropolitana.

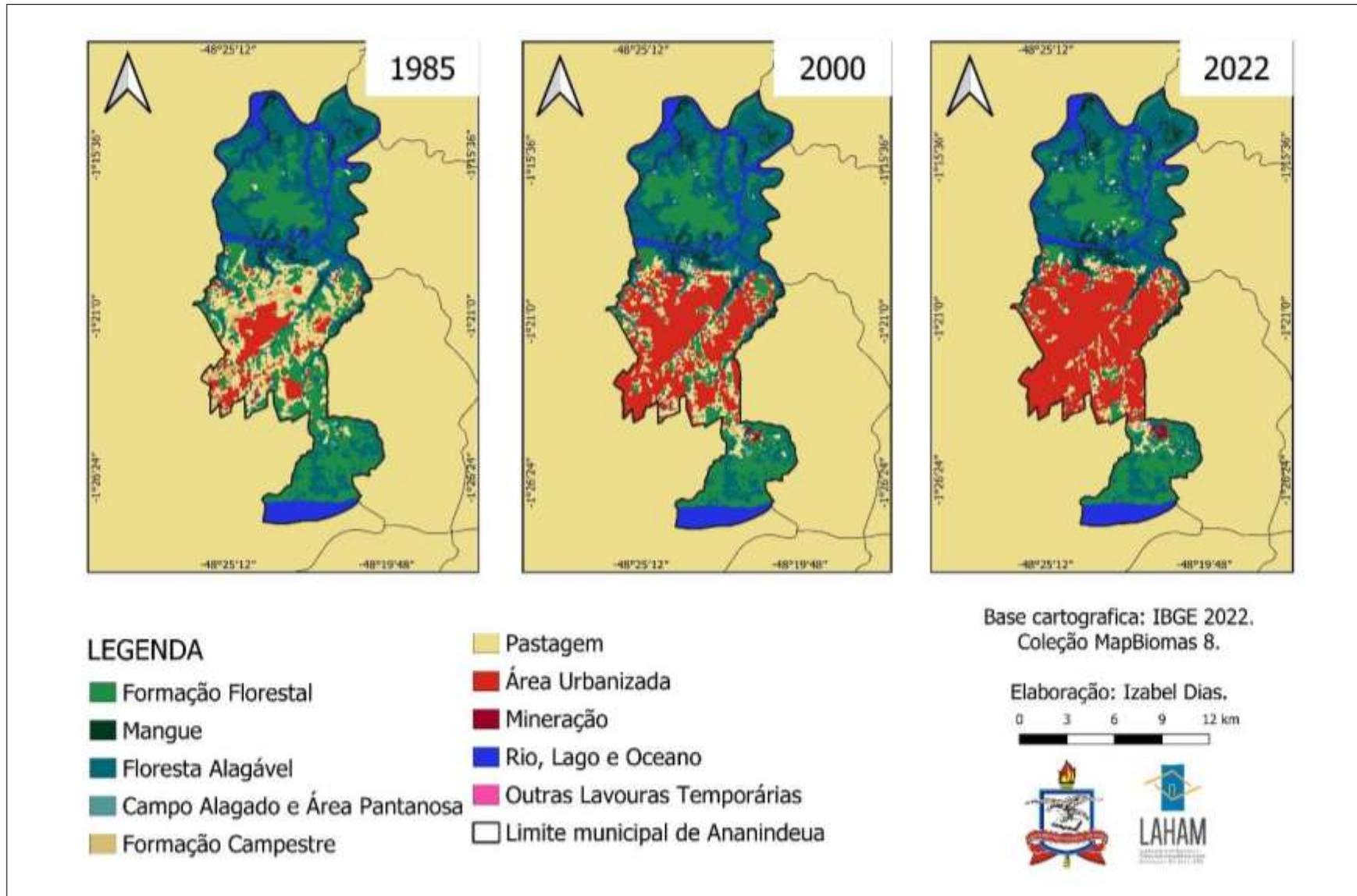
Originalmente, Ananindeua era considerada uma "cidade dormitório", pois muitas pessoas durante as décadas de 1970 e 1980 realizavam o movimento pendular de ir trabalhar em Belém e no fim do dia retornavam para dormir em Ananindeua. Ainda na década de 1970, inicia-se uma proposta de “ordenamento do espaço urbano”, com isso ocorre à instalação do Parque industrial do município e a construção do primeiro conjunto habitacional denominado “Cidade Nova” (com áreas enumeradas de I a IX). Oriundos do programa de habitação do Governo Federal, sob a responsabilidade da Companhia Habitação do Estado do Pará (COHAB), o primeiro conjunto de casas foi inaugurado em 1977 com 600 unidades, e o último em julho de 1986 com 120 unidades habitacionais (CMA, 2023).

Posterior à criação dos Conjuntos da Cidade Nova foi criado o Conjunto Guajará e posteriormente o PAAR (Pará, Amapá, Amazonas e Roraima), que foi ocupado antes de sua conclusão e chegou a ser considerado a maior ocupação da América Latina. Acompanhando esse processo, aconteceram outras ocupações espontâneas principalmente em locais próximos aos conjuntos habitacionais. Somado a isso, há um considerável desenvolvimento a partir da década de 1980, quando começa a faltar espaço para a construção de moradias em Belém e as pessoas começam a migrar para Ananindeua em busca de terrenos (PPA, 2021).

Por ser um município que guarda proximidade com a capital Paraense, “sua posição viária favorece a movimentação de pessoas, de comércio, indústrias e serviços que se transformam em elementos primordiais para seu desenvolvimento socioeconômico e cultural” (PPA, 2021, p. 22). Ananindeua liga-se à cidade de Belém e demais municípios que compõem a Região Metropolitana através de rodovias como a BR 316 e avenidas como a Independência e João Paulo II. Porém é válido ressaltar que além da ligação viária o município possui uma vasta hidrografia, apresentando uma região insular composta por 14 ilhas e inúmeros rios.

A cidade de Ananindeua no início do século XXI apresenta configurações territoriais marcadas por mudanças e permanências, pela coexistência de tempos e temporalidades urbanos rurais que demarcam a condição de uma cidade híbrida, com elementos marcantes das dinâmicas ribeirinhas (Rodrigues, 2020). Todavia, o avanço de um meio técnico científico-informacional, marcado ainda por elevado crescimento demográfico e espacial no município, além do intenso processo de reestruturação urbana e reestruturação da cidade, tem como resultado e expressão paisagens e configurações territoriais marcadas por transformações no espaço ananindeuense. O mapa a seguir (mapa 2) destaca algumas dessas mudanças espaciais através da análise de uso e cobertura do solo nas últimas décadas.

Mapa 2: Mapa multitemporal do uso e cobertura do solo em Ananindeua



Através do Mapa 2 é possível inferir que de 1985 a 2000 há um avanço da ocupação urbana sobre o território da cidade. A mancha urbana avança e se torna mais densa, cobrindo praticamente todo o território que antes era ocupado por pastagem. De 2000 a 2022 é possível perceber como essa mancha urbana se intensifica ainda mais, o que representa o aumento da densidade populacional no município. Em contrapartida, é possível perceber que um dos impactos do avanço dessa área urbanizada se caracteriza pela perda de vegetação em algumas áreas e pelo avanço de traços da ação antrópica sobre as áreas rurais do município, seja pela busca de lazer, como é o caso das ilhas de Ananindeua, seja pela busca de áreas para expansão urbana como é o caso do Quilombo do Abacatal.

Os dados censitários do IBGE demonstram em números esse crescimento, tanto da cidade de Ananindeua, quanto dos demais municípios metropolitanos, uma vez que estes sofrem influência tanto da capital paraense, quanto do contexto metropolitano como um todo.

Tabela 1: Crescimento populacional da Região Metropolitana de Belém

| Municípios | CENSO IBGE 1991 | CENSO IBGE 2000 | CENSO IBGE 2010 | CENSO IBGE 2022 |
|-------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Ananindeua | 88.151 | 393.569 | 471.744 | 478.778 |
| Barcarena | 45.946 | 63.268 | 99.800 | 126.650 |
| Belém | 1.244.689 | 1.280.614 | 1.392.031 | 1.303.403 |
| Benevides | 68.465 | 35.546 | 51.663 | 63.567 |
| Castanhal | 102.071 | 134.496 | 173.096 | 192.256 |
| Marituba | ... | 74.429 | 108.251 | 111.785 |
| Santa Bárbara | ... | 11.378 | 17.154 | 21.087 |
| Santa Izabel | 33.329 | 43.227 | 59.476 | 73.019 |

Fonte: IBGE

Os dados do IBGE traduzem o avanço populacional demonstrado pela figura anterior. O impressionante salto populacional de Ananindeua entre os censos de 1991 e 2000 reflete uma rápida estruturação da cidade, que se consolida com inúmeros problemas, dentre eles a habitação. O crescimento constante nos anos seguintes contribuiu para fomentar cada vez mais o crescimento de setores da economia, principalmente o de comércio e serviços.

Dessa forma, Ananindeua, assim como outras cidades brasileiras, se estrutura de acordo com o desenvolvimento das necessidades econômicas e sociais que nela se estabelecem, passando no decorrer dos anos de 2000, por processos de reestruturação urbana que moldam sua forma e os conteúdos. Lencioni (1997), afirma que para se compreender a estrutura da cidade, ou seja, sua forma, é necessário analisar a função e o conteúdo que a constituem, uma vez que estes três fatores não são excludentes, redutíveis ou externos um aos outros, pois constituem o encadeamento do processo de reestruturação urbana. Nesse processo, o solo urbano torna-se uma mercadoria perante os diferentes agentes produtores do espaço urbano, sendo o capital imobiliário um dos mais influentes e rentáveis, tornando-se também um epicentro das crises urbanas nas cidades.

No estudo publicado por Rodrigues e Rodrigues (2021), os autores analisam de que maneira os novos agentes de comércio e serviços interferem na (re)estruturação e na produção de novas centralidades urbanas em Ananindeua. Eles realizam uma periodização histórico-geográfica acerca da formação da cidade identificando processos temporais, espaciais e sociais que contribuíram para a formação da configuração territorial da cidade, divisão territorial do trabalho, ações estruturantes e produção da cidade e do urbano. Assim, definem a periodização considerando os seguintes eventos e processos:

1) O período que compreende entre o final do século XIX até os anos de 1950, marcado pela centralidade de Ananindeua, produzida a partir da implantação da Estrada de Ferro de Bragança (E.F.B.); 2) O período que compreende entre os anos de 1960 e 1970, caracterizado pela centralidade de Ananindeua, constituída a partir da implantação do Eixo Rodoviário da BR-316; 3) O período entre os anos de 1980 e 1990, configurado a partir da urbanização extensiva, pela dispersão metropolitana de Belém, com esgarçamento do tecido metropolitano e Estruturação da cidade de Ananindeua; 4) O período que compreende entre os anos de 2000 a 2019, momento em que as paisagens e morfologias urbanas permitem revelar a (Re)Estruturação da cidade, a partir da coexistências entre antigas e novas espacialidades urbanas e suas expressões no centro e na centralidade de Ananindeua (Rodrigues e Rodrigues, 2021, p.108).

A sucessão dos eventos e processos mencionados e sua influência sobre a cidade permitiu que Ananindeua saísse do status de cidade dormitório e ocupasse lugar de destaque no atual cenário metropolitano (Figura 12). Para Carlos (2007), a cidade enquanto produto histórico-social, enquanto trabalho materializado acumulado ao longo do tempo, fruto da relação sociedade natureza, se revela como obra e produto de um movimento cumulativo “incorporando ações passadas ao mesmo tempo em que aponta as possibilidades futuras que se tecem no presente da vida cotidiana” (CARLOS, 2007, p. 20).

Figura 12: Destaque sobre o crescimento de Ananindeua



Fonte: Jornal O liberal.

Assim sendo, a cidade enquanto forma cumulativa revela as características atuais de Ananindeua, marcada por mudanças internas fruto da ação de agentes econômicos e pelas mudanças da capital paraense que se esgarçam sobre o tecido metropolitano. As transformações que decorrem das novas dinâmicas econômicas tornam-se cada vez mais perceptíveis no espaço urbano, e as áreas metropolitanas “constituem “terreno fértil” para a territorialização das novas dinâmicas por se apresentarem estratégicas à reprodução do capital” (Mendes, 2008, p. 77).

Dessa forma, a cidade de Ananindeua no período que compreende desde sua formação até meados dos anos 1980, possuía sua centralidade demarcada por uma característica de monocentralidade urbana, fortemente vinculada ao eixo da BR 316 e do Conjunto Habitacional Cidade Nova. Todavia, ela assume novas formas a partir da intensa expansão urbana e da ação imobiliária através da construção de condomínios fechados, da presença de shoppings, hipermercados, franquias nacionais e internacionais e ações estruturantes por parte do poder público que possibilitam identificar os centros e novas formas de centralidade na cidade (Rodrigues e Rodrigues, 2021).

A partir disso, são identificados eixos estruturantes que impulsionam “novas conexões, novos fluxos de pessoas, mercadorias, serviços urbanos e informações”, permitindo pensar as novas configurações do centro e da centralidade na cidade de Ananindeua, sendo estes eixos “1) Eixo Estruturante da BR-316; 2) Eixo Estruturante da Avenida Mário Covas; 3) Eixo

Estruturante da Arterial 18; 4) Eixo Estruturante da Avenida Cláudio Sanders; e 5) Eixo Estruturante da Avenida Independência” (Rodrigues e Rodrigues, 2021, P. 116). Sobre as atividades que se desenvolvem ao longo desses eixos os autores afirmam:

As dinâmicas urbanas, vinculadas ao processo de reestruturação urbana e da cidade de Ananindeua, permite-nos pensar o que Pereira (2014) e Sposito (2010) entendem como a condição de poli(multi)centralidade urbana de Ananindeua, cujas expressões revelam-se em múltiplos centros e diversas centralidades urbanas, que irradiam seus feixes de interações espaciais para além dos limites municipais, como resultado do processo de metropolização, além da presença de novos agentes econômicos de capital nacional e internacional que passaram a se territorializar em áreas centrais desta cidade de porte médio, conformando um mosaico de espacialidades urbanas diversas e desiguais. (Rodrigues e Rodrigues, 2021, p. 119).

Como mencionado no capítulo anterior, é justamente na produção de novos padrões de centralidades e na produção de enclaves territoriais que a fragmentação socioespacial se consolida enquanto processo e enquanto forma cada vez mais presente na estrutura urbana das cidades. Para Sposito (2022), a fragmentação é um processo, e mesmo que seja caracterizada pelos novos padrões policêntricos, ela não anula o padrão centro-periférico, mas faz com que estes se sobreponham. Sobre isso a autora escreve:

Essa sobreposição não significa anulação da ordem pretérita pela nova, mas revela um conjunto grande de tensões e contradições que caracterizam a fragmentação socioespacial. Assim, vários cidadãos permanecem vinculados à ordem anterior, a centro-periférica, do ponto de vista habitacional, enquanto, no que se refere ao consumo, (...) mas também ao trabalho e ao lazer, têm que se movimentar numa cidade cuja circulação não é aquela do período em que muitas famílias foram morar na periferia e trabalhavam em áreas mais centrais da metrópole, destinadas ao comércio e aos serviços, ou em áreas industriais de outros municípios ou bairros metropolitanos, obedecendo aos deslocamentos característicos da cidade fordista, em que a dimensão trabalho era o vetor principal” (Sposito, 2022, P. 58-59)

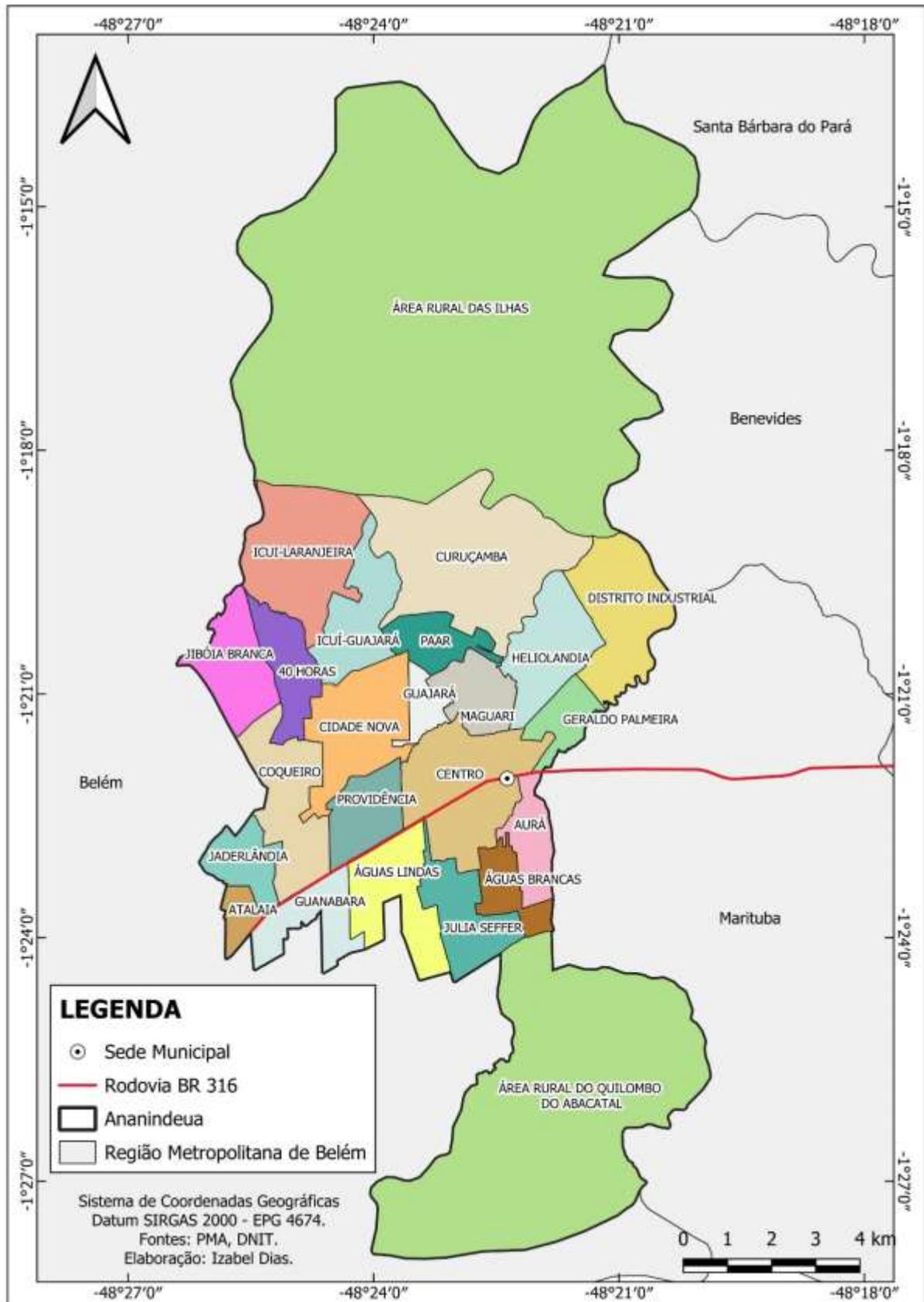
Assim sendo, a habitação e o comércio se desenvolvem articulados, provocando mudanças na cidade e no cotidiano dos cidadãos, que vivenciam os diferentes aspectos do habitar e da cidade, tal como o direito de acesso ao lazer, ao trabalho e à mobilidade. Nesse contexto, a produção expansiva do espaço através da construção de empreendimentos imobiliários, principalmente a partir de espaços de acesso controlado tal como os condomínios fechados, contribuem para o processo de fragmentação socioespacial. Nesse contexto, Sposito et al. (2023) afirmam que:

Independentemente de apresentarem estrutura policêntrica ou monocêntrica, a lógica socioespacial fragmentária se faz presente e o seu reforço fica evidente quando nos

deparamos com a policentralidade acompanhada de especialização do comércio e serviços, uma vez que tal cenário leva a experiências urbanas muito distintas entre os cidadãos de acordo com as formas de mobilidade e distinção social. Ao mesmo tempo, nas realidades onde o centro principal mantém sua relevância, as relações entre conexão e desconexão entre os diferentes setores da cidade apontam para a tendência à fragmentação socioespacial. (Sposito, et al, 2023).

Dessa forma, compreender os processos de reestruturação da cidade e como estes estão atrelados à lógica financeira imobiliária se faz importante para entender as consequências desiguais vivenciadas pela população que cotidianamente vivenciam a cidade. Ananindeua hoje possui diversos bairros (mapa 3) marcados pela contrariedade que permeia as construções, as intervenções urbanas e as políticas públicas de assistência. No próximo tópico veremos como a habitação se articula no processo de produção do espaço urbano e como ela interage com os segmentos de comércio e serviços, determinando os padrões existentes que revelam uma tendência de fragmentação urbana na cidade.

Mapa 3: Bairros de Ananindeua.



Fonte: PMA, elaborado pela autora.

2.2. Cidade fragmentada e a nova condição urbana e habitacional na cidade de Ananindeua

A produção habitacional de certo é um dos mais importantes segmentos para se compreender o processo de fragmentação e seus impactos sobre os demais segmentos da vida cotidiana, ela também representa o principal vetor que desencadeia e intensifica processos de diferenciação. Sobre a relação entre ambos é possível inferir que:

A análise da fragmentação socioespacial possibilita compreender as transformações na produção e consumo da habitação, a partir da avaliação da habitação de interesse social vis-à-vis os espaços residenciais fechados; a emergência de agentes nacionais da produção imobiliária, regidos pelas lógicas das finanças e sua articulação com agentes locais regidos pelo poder de intervenção nas diferentes escalas locais; as transformações das políticas públicas, regidas cada vez mais pelos mecanismos do mercado e a condução de uma “política de localização” implementada com base em propondo novas diferenciações espaciais e desigualdades que alteram radicalmente o cotidiano dos cidadãos (...) (Sposito et al. 2021, p.8).

Segundo Corrêa (2002), o capital imobiliário atua na incorporação, financiamento, estudo técnico, construção e comercialização de imóveis. Ainda segundo o autor, a incorporação é a operação principal da promoção imobiliária, pois é ela quem realiza a gestão do capital-dinheiro, compreendendo desde a aquisição da terra até a comercialização do imóvel. Nos últimos anos, a atuação das incorporadoras se intensificou através da construção de condomínios fechados e financiamentos de programas sociais tal como o Minha Casa Minha Vida (MCMV), uma vez que o modelo de moradia em condomínios fechados tornou-se sinônimo de segurança e status social, alavancando a construção desse modelo residencial nas cidades Brasileiras a partir de meados de 2003.

No que tange a produção habitacional, devido principalmente à dispersão metropolitana a partir da capital, crescem o número de investimentos imobiliários em condomínios, e ações voltadas para promover este setor. Com isso, cresce a busca por localizações para realização de investimentos seguros e lucrativos em áreas metropolitanas, aumentando a especulação e gerando mudanças na cidade.

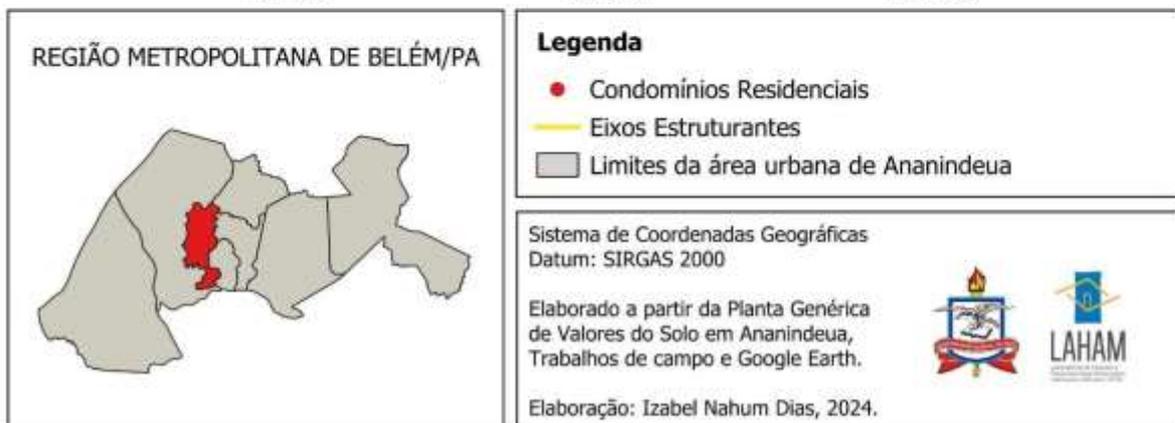
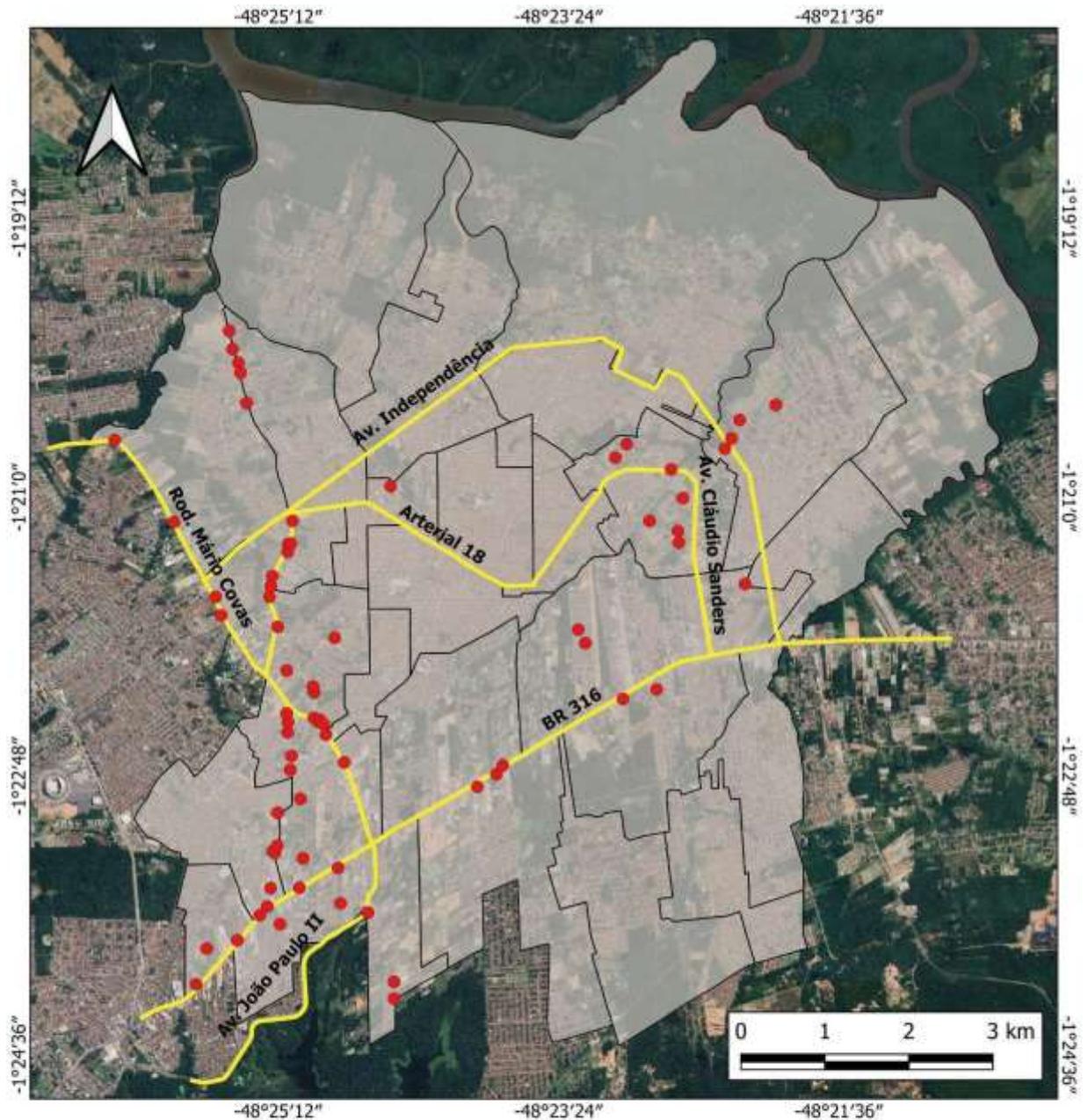
Em contrapartida a esse modelo de produção da moradia, o déficit habitacional e as péssimas condições de habitação enfrentadas por parcelas da população evidenciam as desigualdades socioespaciais no que diz respeito à questão da moradia. Para Rodrigues (2015), as desigualdades socioespaciais não são apenas resultado de um fator histórico, mas sim um

produto de temporalidades e espacialidades urbanas desiguais, um meio para a reprodução das relações sociais de produção e uma condição que possibilita a reprodução do capital no espaço. Ou seja, as desigualdades socioespaciais são resultado da desigualdade entre classes sociais no processo de produção do capital e do espaço urbano, e se materializam nas formas que a cidade assume conforme se estrutura ao longo do tempo.

Rodrigues (2020) identifica em Ananindeua processos fragmentários a partir de duas perspectivas diferentes, a primeira a partir de espacialidades setorizadas, como por exemplos eixos onde predominam determinadas atividades de comércio, lazer ou prestação de serviço. A segunda, a partir da morfologia da cidade e dos condomínios fechados, que modificam os padrões espaciais e conferem as bordas da cidade de Ananindeua uma característica de fragmentos hierarquizados, ressaltando a afirmação de (Lencioni, 2017, p. 170) para qual “esses espaços fragmentados se hierarquizam; tanto quanto o trabalho e as atividades são hierarquizadas, tanto o espaço o é”.

Sob a questão da morfologia urbana de Ananindeua, cabe analisar a distribuição espacial dos locais de moradia que possuem acesso limitado (Mapa 4), contribuindo para a segregação, auto segregação e conseqüentemente para a fragmentação socioespacial na cidade.

Mapa 4: Eixos estruturantes e distribuição dos condomínios fechados em Ananindeua - 2023.



Fonte: Planta Genérica de Valores do Município de Ananindeua e trabalhos de campo.

A quantidade de empreendimentos existentes próximo ao limite entre Ananindeua e Belém é resultado do processo de reestruturação urbana e dispersão metropolitana (Rodrigues e Rodrigues, 2021). Os respectivos processos socioespaciais têm seus rebatimentos no crescimento demográfico e na constituição de policentralidades comerciais e de serviços na escala de Ananindeua.

Por sua vez, Belém, por ser a capital do estado continua atraindo cotidianamente muitas pessoas, seja por questão de trabalho, seja pela busca de um serviço especializado ou pela busca de pontos de lazer que por vezes a capital dispõe com melhor infraestrutura, revelando não apenas a fragmentação da cidade, mas uma fragmentação que também é metropolitana.

Ainda sobre a intensa faixa de condomínios existente próximo ao limite das cidades metropolitanas, o atual Registrador do Cartório de Imóveis de Ananindeua relata em entrevista que atualmente ainda há uma grande procura de terrenos viáveis para construção de imóveis nessa área, e relata que Ananindeua tem se destacado na produção imobiliária tanto pelo custo/benefício, quanto pela maior flexibilidade e agilidade na liberação de licenças e alvarás necessários para a construção de empreendimentos:

Então eles estão tendo uma grande procura (de espaços para construção de empreendimentos imobiliários em Ananindeua) por dois motivos: um que a gente é muito solícito com eles, os principais empreiteiros da região metropolitana sempre me ligam para ajudar com processos que estão parados nas secretarias (processos de liberação de licença ambiental e demais licenciamento para construção que são administrados pelas secretarias municipais de Ananindeua) e o outro motivo é que a área de Belém, com aquele monte de regramento para construção ela ficou inviável, são muitas regras para a construção e está cada vez mais escasso terrenos com valor compatíveis para eles fazerem. E queira ou não Ananindeua ainda é uma cidade dormitório, a pessoa mora em Ananindeua e trabalha em Belém (...) e aí por conta disso eles estão investindo pesado na linha limítrofe em Ananindeua pra poder ficar mais próximo de Belém. Mas com o desenvolvimento da própria Ananindeua a gente já percebe alguns núcleos próprios de desenvolvimento da habitação e trabalho.

Prosseguindo com a análise, percebe-se que além da área limítrofe, que concentra os condomínios fechados principalmente nos bairros do Jaderlândia e Coqueiro há uma tendência de expansão para o bairro 40 horas, na própria BR 316 e nos bairros Maguari e Heliolândia (ver mapa 3). Os fatores que contribuem para a concentração de condomínios residenciais nesse perímetro se caracterizam justamente pela proximidade com os eixos estruturantes aludidos por Rodrigues e Rodrigues (2021), mencionados no tópico anterior. Além da proximidade com os eixos estruturantes que facilitam a interligação entre a região metropolitana e a capital paraense facilitando o processo de mobilidade, a proximidade com o Bairro Cidade Nova e outras

centralidades proporcionam as comodidades necessárias no que diz respeito ao acesso de produtos e serviços.

A exemplo de como essas vias de integração contribuem como estratégia de venda e fator de interesse para a construção e aquisição do imóvel, destaco a descrição realizada no site de uma empresa especializada em consultoria imobiliária, sobre o empreendimento Porto Marina Residence, no bairro Maguari:

No Porto Marina Residence você encontra lazer, segurança, infraestrutura completa e ainda mora em um condomínio com uma ampla valorização. Belém e Ananindeua vêm passando por um intenso processo de interligação de vias, tudo isso para facilitar o acesso e expandir a valorização da cidade. A Avenida Independência e o desenvolvimento do BRT visam redistribuir o fluxo do trânsito e promover uma maior integração entre os municípios da Região Metropolitana. Isso já é uma realidade, e agora você tem a chance de viver no condomínio fechado que será construído no vetor de crescimento da cidade.¹⁰

A ideia de “integração entre os municípios da Região metropolitana” e “vetor de crescimento da cidade” apresentadas no texto da divulgação de vendas, atreladas ao fato de se morar em um condomínio fechado, revelam a característica da moradia de status, através do qual vende-se não apenas um imóvel, mas um conjunto de elementos que em discurso oferece segurança, comodidade e qualidade de vida.

Por conseguinte, no que diz respeito à expansão imobiliária no bairro 40 horas, e em outras áreas consideradas mais periféricas da cidade, cabe a abordagem sobre as práticas espaciais dos agentes imobiliários de Corrêa (1992; 2000, p. 36), no qual “as práticas espaciais são as seguintes: seletividade espacial, fragmentação-remembramento espacial, antecipação espacial, marginalização espacial e reprodução da região produtora”. Segundo o autor essas práticas não são mutuamente excludentes, podendo ocorrer combinadamente ou apresentar um caráter complementar e influenciam diretamente na construção da cidade.

Algumas dessas práticas explicam o que acontece no bairro 40 horas e outras linhas de expansão imobiliária na cidade, visto que residenciais estão sendo construídos em áreas anteriormente consideradas extremamente periféricas e perigosas, mas que passam por processos de reestruturação à medida que o capital avança sobre elas.

¹⁰ Disponível em: <https://realimoveis.net/imovel/porto-marina-residence/> Acesso em: 23 dez. 2022.

A prática de marginalização espacial está relacionada à importância ou valor que um determinado lugar recebe ao longo do tempo. Esse processo, assim como pode causar o abandono de lugares que anteriormente eram considerados atrativos, pode conduzir ao processo de seleção de lugares que no passado foram avaliados como pouco atrativos para implementação de empreendimentos, gerando um processo de revalorização. (Correa, 1992; 2000).

A marginalização espacial pode ocorrer em detrimento da disponibilidade de oferta de terrenos para a expansão dos empreendimentos imobiliários. Por exemplo, se a reserva de território de uma empresa acaba ela precisa buscar novos espaços para atuar, e tendo em vista fatores como preço da terra, as áreas anteriormente marginalizadas acabam tornando-se as novas fronteiras de expansão.

Dessa forma, o bairro 40 horas possuía uma grande reserva de território marcada pela existência de chácaras e clubes com vastos terrenos, que ao longo do tempo passaram por processos de especulação até serem adquiridos para a construção de residenciais fechados. O Residencial Arbre, o Residencial Vivendas do Rio e o Residencial Quinta das Orquídeas (Figura 13) localizados no final da rodovia Hélio Gueiros (antiga estrada do 40 horas) são exemplos disso.

Figura 13: Residenciais localizados no Bairro 40 horas.



Fonte: Acervo de Campo, 2022.

Nesse contexto, a valorização das áreas marginalizadas acaba atuando em conformidade com a prática de antecipação espacial, pois há a ocupação e posteriormente a espera pela intervenção e melhorias por parte do poder público. Nesta perspectiva, as empresas imobiliárias atuam com a reserva de território visando principalmente a oferta fundiária disponível, objetivando principalmente o desenvolvimento local a partir da chegada de ações do poder público, atuam comprando terrenos onerosos para construir seus empreendimentos e vendê-los ainda na planta.

Como exemplo, a via principal do bairro 40 horas, onde estão localizados este novos condomínios, hoje passa por processos de requalificação, além da abertura de novas vias que promovam ligação com os eixos estruturantes da cidade, adequação da rede de esgoto e realização da drenagem pluviométrica (Figura 14). Dessa forma, fica evidente que as ações de intervenção urbana estão condicionadas a chegada de determinados agentes e atribuição de status em algumas áreas da cidade.

Figura 14: Intervenção urbana e requalifica na estrada principal do bairro 40 horas



Fonte: Acervo de Campo, 2024.

É importante mencionar que este bairro que hoje faz parte da linha expansão imobiliária, foi constituído a partir de ocupações irregulares, e ainda hoje é um dos bairros onde mais ocorrem processos de ocupação pelos grupos socialmente excluídos em terrenos e espaços ociosos. As ações do poder público mencionadas anteriormente se concentram no eixo de expansão do capital, deixando outras áreas do mesmo bairro em total abandono e precariedade, veremos adiante um pouco mais dessa questão.

Por conseguinte os dados acerca dos empreendimentos destacados no mapa 4 revelam que o período de intensa construção imobiliária em Ananindeua ocorreu a partir dos anos 2000 (Quadro 1). No momento mais recente, a explosão da pandemia de covid-19 abalou fortemente este setor impactando na construção e comercialização de imóveis por um tempo, todavia já recuperado, o que vivenciamos é um novo momento de expansão, que como visto no mapa anterior, tem ocorrido em direção a outros eixos da cidade, alterando formas e atribuindo novas dinâmicas de fragmentação e ressignificações ao espaço.

Quadro 1: Condomínios de Ananindeua por bairro e ano de fundação

| CONDOMÍNIO | BAIRRO | ANO DE CONSTRUÇÃO |
|--------------------------------|---------------|--------------------------|
| LAGO AZUL | CENTRO | 1977 |
| QUINTAS DAS CASTANHEIRAS | ATALAIA | 1985 |
| BIARRITZ | COQUEIRO | 1988 |
| SAINT MORITZ | COQUEIRO | 1988 |
| GREEN GARDEN | COQUEIRO | 1989 |
| DENISE MELLO | CENTRO | 1990 |
| RESIDENCIAL CHÁCARA TERRA NOVA | COQUEIRO | 1991 |
| CYPRESS GARDEN | COQUEIRO | 1991 |
| CITY PARK | ATALAIA | 1992 |
| JARDIM TROPICAL | GUANABARA | 1992 |
| RONDON | GUANABARA | 1996 |
| PARK ITÁLIA | COQUEIRO | 1999 |
| SANTA FELICIDADE | ÁGUAS LINDAS | 2002 |
| ILHAS DO PARÁ | GUANABARA | 2004 |
| VIA ROMA | COQUEIRO | 2004 |
| VILA CALABRIA | GUANABARA | 2005 |
| VILLA FIRENZE | CENTRO | 2005 |
| CHÁCARA ROSA DO CAMPO | COQUEIRO | 2008 |
| ÓASIS | GUANABARA | 2008 |
| ROSA DO CAMPO | COQUEIRO | 2008 |

| | | |
|---------------------------------|--------------|------|
| GRANDES LAGOS | ATALAIA | 2009 |
| VIVER ANANINDEUA | CENTRO | 2009 |
| CASTANHEIRA | ATALAIA | 2010 |
| ECOPARQUE | ÁGUAS LINDAS | 2010 |
| FIT COQUEIRO | COQUEIRO | 2010 |
| NEO COLORI | COQUEIRO | 2010 |
| RESIDENCIAL AMETISTA | COQUEIRO | 2010 |
| ECO INDEPENDÊNCIA | CENTRO | 2011 |
| RESIDENCIAL JARDIM CAMPO GRANDE | CENTRO | 2011 |
| SKY VILLE | ATALAIA | 2011 |
| ATLANTA | CIDADE NOVA | 2012 |
| ECOVILLE | COQUEIRO | 2012 |
| FIT MIRANTE DO LAGO | CIDADE NOVA | 2012 |
| ILHAS DO ATLÂNTICO | 40 HORAS | 2012 |
| ILHAS DO CARIBE | COQUEIRO | 2012 |
| JARDIM ITABIRA | CENTRO | 2012 |
| PARQUE DOS COQUEIROS | COQUEIRO | 2012 |
| SUPERLIFE | CENTRO | 2012 |
| VILLE AMESTISTA | ATALAIA | 2012 |
| ECOPARADISE | GUANABARA | 2012 |
| IDEAL BR | GUANABARA | 2013 |
| JARDIM ANANIN | 40 HORAS | 2013 |
| VITÓRIA MAGUARI | CENTRO | 2013 |
| COSTA ROMÂNTICA | COQUEIRO | 2014 |
| IDEAL SAMAMBAIA | COQUEIRO | 2014 |
| FLOR DO ANANI | CENTRO | 2015 |
| RESIDENCIAL ARBRE | 40 HORAS | 2015 |
| VARANDA | ATALAIA | 2015 |
| MORADA CLUB ILHAS DO PARÁ | CENTRO | 2016 |
| MORADA CLUB RIOS DO PARÁ | CENTRO | 2017 |
| SUMMER VILLE | CIDADE NOVA | 2017 |
| ED. METRÓPOLE | COQUEIRO | 2019 |

| | | |
|-------------------------------|---------------|------|
| VILLE FRANÇA | CENTRO | 2020 |
| EUROVILLE | ÁGUAS BRANCAS | 2021 |
| LIKE RESIDENCE | CENTRO | 2021 |
| PORTO MARINA | CENTRO | 2021 |
| QUINTA DAS ORQUÍDEAS | 40 HORAS | 2021 |
| AQUAVILLE | COQUEIRO | ...* |
| AZPHA VILLE | CENTRO | ... |
| BOSQUE METRÓPOLOE UNNAMED | COQUEIRO | ... |
| BOSQUE SOLARE | COQUEIRO | ... |
| BOSQUE VILLE | COQUEIRO | ... |
| CONJUNTO RESIDENCIAL TUCURUVI | COQUEIRO | ... |
| MULT MAGUARI | MAGUARI | ... |
| NOVA AMÉRICA | COQUEIRO | ... |
| RIO LEBLON | COQUEIRO | ... |
| VILE BORGHESE | COQUEIRO | ... |
| VILLE CRISTAL | 40 HORAS | ... |

...*Sem Informação

Fonte: Planta Genérica de Valores do solo Urbano em Ananindeua (2022) e pesquisas na internet.

Através das informações da tabela é possível perceber que anterior aos anos 2000 foram construídos pouquíssimos empreendimentos baseados no padrão de moradia de condomínios fechados ou com algum tipo de controle de acesso. Todavia, a partir da virada do século este cenário se altera, e diversos empreendimentos passam a constituir a paisagem da cidade.

Conhecer a evolução temporal da construção desses empreendimentos se faz importante, pois segundo Sposito (2016, p. 83)

(...) não se trata de constatar a cidade fragmentada (fato), em função das discontinuidades espaciais no tecido urbano ou da presença de muros e sistemas de segurança, o que podem ser indicadores fortes, mas não são, de per si, o processo de fragmentação, visto que para entendê-la são necessárias, de um lado, a perspectiva do tempo, de outro, a observação das articulações entre escalas, e por fim, o mais importante, deve-se frisar que os aspectos observados podem resultar em redefinições das ações econômicas e sociais, das práticas espaciais, bem como dos valores que sobre o solo urbanos são reformulados.

Dessa forma, realizar o mapeamento dos empreendimentos mencionados acima foi importante para demonstrar que estes representam uma forma de materialização dos processos financeiros a partir das ações dos agentes sobre a cidade. Para além, também foram e são responsáveis pelas mudanças nas formas e conteúdo da cidade que hoje vivencia diversas dinâmicas fruto de “processos que se sucedem no tempo, sendo a fragmentação socioespacial mais recente e mais abrangente, visto que resulta de um arco amplo de dinâmicas, envolvendo diferentes formas de uso e apropriação do espaço” (Sposito, 2016, p. 84).

Por conseguinte, dentre as empresas que fizeram parte desse processo de expansão dos condomínios na cidade podemos citar grupos de construtoras e incorporadoras como a Capital construtora, Síntese engenharia, Living construção e incorreção, PDG, Grupo Cavalieri, Tenda, Prime Residence, Grupo Status, dentre outros. A maioria dessas empresas possui capital aberto e atuação em diferentes níveis do mercado, algumas delas como a Tenda, a Living e a PDG possuem cotação na bolsa de valores, e para mais, a grande maioria possui vínculo para a construção de empreendimentos atrelados a programas sociais de moradia, obtendo lucro através da atuação em diferentes segmentos desse mercado.

2.3. As dimensões empíricas da fragmentação socioespacial

Para Sposito et al. (2023, p. 7) a produção do espaço, da cidade e do urbano estão seguindo uma lógica cada vez mais fragmentária, e as tendências de dispersão urbana, construção de habitats e centralidades estão “alterando os conteúdos das desigualdades e da diferenciação socioespacial, conduzindo a uma maior desconexão entre os espaços de produção, moradia, trabalho e lazer das classes sociais”. Para esta autora a fragmentação pode ser percebida através de cinco dimensões empíricas para análise do cotidiano: habitação, trabalho, consumo, lazer e mobilidade.

Estas dimensões encontram-se articuladas, e ao analisá-las compreendemos como a fragmentação pode ser percebida na paisagem e no cotidiano. Todavia, para fins analíticos desta pesquisa abordaremos somente as dimensões da habitação, lazer e mobilidade, tendo em vista que essas três dimensões também estão atreladas as ações do poder público e fazem parte do leque de direitos que devem ser assegurados à população.

No que tange a dimensão da habitação, Santos (2013, p. 49), afirma que “a estruturação dos espaços metropolitanos resulta do amálgama da produção social das localizações de

habitações, indústrias, serviços, centros comerciais, sistema viário etc., ou seja, da produção social do espaço urbano (...). Nesse sentido, ao estudar os processos de produção e consumo da habitação “busca-se compreender não a habitação em si, mas as articulações da moradia com a estruturação e a produção espacial dos novos padrões metropolitanos.” (Santos, 2013, p. 54)

Para Sposito et al. (2023, p. 79)

A proliferação dos muros, sistemas de monitoramento e segurança nas residências e espaços residenciais fechados, o crescimento do número e da importância de shoppings centers, clubes privados, hipermercados, centros de comércio e serviços, dentre outros, relaciona-se ao aumento do distanciamento e da separação socioespacial no sentido da negação do direito à cidade, expressando o aprofundamento das dinâmicas segregacionistas e as tendências à fragmentação socioespacial.

Dessa forma, a espacialização imobiliária contribui para a fragmentações nos espaços da cidade, reconhecidas principalmente através da comparação entre os espaços residenciais fechados e os espaços pré-existent, os espaços periféricos. São inúmeros os enclaves e contradições no território entre as formas de moradia, de um lado aqueles podem escolher onde morar adotando diversos critérios e comodidades, do outro, aqueles que tentam sobreviver no espaço, em busca de um lugar para tentar se estabelecer dignamente.

Para Corrêa (2002) o processo de ocupação irregular é visto como um ato de resistência perante as transformações impostas pelo capital imobiliário, que molda a cidade de acordo com os interesses das classes sociais dominantes, dessa forma o autor afirma:

É na produção da favela, em terrenos públicos ou privados invadidos, que os grupos sociais excluídos tornam-se efetivamente agentes modeladores, produzindo seu próprio espaço, na maioria dos casos independentemente e a despeito dos outros agentes. A produção deste espaço é antes de mais nada, uma forma de resistência e, ao mesmo tempo, uma estratégia de sobrevivência. Resistência e sobrevivência às adversidades impostas aos grupos sociais recém expulsos do campo ou provenientes de áreas urbanas submetidas às operações de renovação, que lutam pelo direito à cidade. (CORRÊA, 2002, p. 30)

Nesse contexto de resistências, o conjunto de práticas espaciais executadas pelos agentes produtores do espaço, sejam eles os agentes fundiários, imobiliários ou o próprio poder público contribuem para reforçar as diferenciações espaciais na cidade. Para além, a vivência cotidiana dos cidadãos revelam como a cidade é percebida, vivida e reivindicada por aqueles que nela habitam. Em termos habitacionais inúmeras contradições acometem o território impulsionadas pelo avanço desses agentes, que promovem (ou não) a reestruturação dos espaços da cidade, e cuja inação ou mesmo a ação acabam por ser excludentes.

No primeiro exemplo, o bairro 40 horas, mencionado anteriormente por fazer parte da linha expansão do processo de construção dos condomínios fechados de alto padrão, foi constituído a partir de ocupações irregulares, e ainda hoje é um dos bairros onde mais ocorrem processos de ocupação pelos grupos socialmente excluídos em terrenos e espaços sem utilização. No entanto, as ações do poder público não acompanharam de forma efetiva esse processo; a insuficiência de investimentos, planejamentos e intervenções suscitam em uma série de problemas de natureza física, como por exemplo, a falta de infraestrutura e saneamento, e de natureza social, tal como a violência. Então, enquanto alguns locais do bairro passam por requalificação para atender as demandas imobiliárias, outros locais permanecem no abandono, evidenciando-se o processo de segregação socioespacial como expressão da cidade fragmentada.

Figura 15: Precariedades do Habitar no bairro 40 Horas



Fonte: Acervo de campo.

Todavia, a grande contradição ocorre quando determinadas áreas passam por melhorias, e isso torna-se um fator de repulsão dos moradores locais. Sobre a questão da moradia popular e a urbanização, Solange Bandeira, representantes do Movimento Popular de Luta por Moradia afirma:

Então, a moradia ela é um direito, um direito humano, no entanto as organizações governamentais elas não enxergam dessa forma, se você for ver aqui toda a malha urbana de Ananindeua você vai ver o desenvolvimento né, na verdade tá crescendo, mas não tá desenvolvendo, não tem um desenvolvimento econômico, desenvolvimento urbano, porque apesar de tá esse canteiro de obras aqui em Ananindeua, as áreas que existem que são as Zeis – porque toda ocupação tá no estatuto das cidades que ela é uma Zeis, e as áreas que são destinadas para construção de moradia. No entanto o governo ele não vê dessa forma, pelo contrário, as áreas que vão sendo urbanizadas, que acontecendo o desenvolvimento urbano e de saneamento básico, as

As pessoas vão saindo dali, porque o governo não vê uma forma da pessoa continuar naquele espaço, uma forma de subsídio pra IPTU, uma energia mais barata, e infelizmente as pessoas começam a migrar daquele local. Onde acontece a urbanização, já começa a ter valorização, as pessoas começam a sair, porque às vezes o próprio governo incentiva a especulação imobiliária.

Sobre o processo de especulação e expansão imobiliária, Solange cita o exemplo do bairro Curuçambá:

O Curuçambá ele tá numa fase de expansão e de grandes obras ali, porque lá é a nossa frente pro rio do município, então a especulação imobiliária também tá muito grande ali, muitos condomínios sendo construídos expulsando as famílias e comprando terras a preço de banana, quando ali o próprio governo poderia estar usando aquelas áreas para construção de casas de interesse social porque tá dentro da malha urbana, tá dentro da área urbana, e ali já tem posto de saúde, já tem UPA, já tem escola municipal, tem creche, tem escola estadual, e tão terminado de urbanizar, aí chega a especulação imobiliária porque eles estão interessados em fazer grandes condomínios de cara para o rio, pra ter lá suas marinas, fazer comércio pra eles, pras pessoas que moram lá, as pessoas que vão ficar lá, e que nós aqui nem vamos participar porque é muito caro.

Dessa forma, percebe-se como a construção da habitação é complexa, e condiciona os lugares a sua forma, ou melhor, a partir dos agentes produtores do espaço. Todavia, em praticamente todos os casos, a produção habitacional gera fatores que impulsionam os processos de diferenciação, fragmentação da cidade e mesmo de migração da população, que ocorrem à medida que os empreendimentos se alastram pela cidade e reconfiguram o local socialmente e espacialmente:

Por mais que se construa condomínios com muros altos, a vizinhança desses condomínios vai existir do mesmo jeito, e o que vai acontecer? Vai melhorar para quem? O que vai acontecer é que essas famílias que moram ao redor com o tempo vão migrando pra outros locais, porque quando vai esses condomínios de classe média pra certos locais o custo de vida lá também vai aumentar, o supermercado, lojas, por que já tem outro padrão chegando lá, e aí o que vai acontecer? Essas outras pessoas ao redor elas vão começar a sair, porque outras pessoas de classe média também vão começar a comparar ali, isso tem acontecido aqui no PAAR, hoje você não vê mais as famílias que moravam aqui antes. (Solange Bandeira).

Tratando-se da dimensão da mobilidade, elucidamos pontos marcante no que diz respeito às dimensões que caracterizam a fragmentação socioespacial em Ananindeua. As dificuldades de mobilidade, principalmente através do transporte público configuram-se como uma das principais precariedades enfrentadas, uma vez que além do sucateamento dos veículos há também a superlotação e falta de integração entre os próprios bairros da cidade, dificultando

a mobilidade interna. Dessa forma, na mobilidade existe um processo de fragmentação que é tanto interna a cidade quanto também metropolitana. No que tange a mobilidade enquanto dimensão da fragmentação Sposito et al. (2023, p. 5) afirmam:

As características referentes à mobilidade no espaço no que se refere à realização da vida urbana são fundamentais para a compreensão das transformações nas cidades contemporâneas, uma vez que revelam como a cidade é produzida por separações e alimenta a fragmentação socioespacial. Como já ressaltado por Prévôt-Schapira (2001), a fragmentação socioespacial se consolida na vida do cidadão à medida que se reduz a possibilidade de ir e vir na cidade.

Esses fatos se tornam evidentes através das falas de alguns moradores entrevistados, primeiramente Thiago Rodrigues, 27 anos, morador do bairro Icuí Guajará relata:

Eu moro em Ananindeua no Icuí e trabalho ali perto da Doca (Av. Visconde de Souza Franco), e todo dia é um sofrimento... Eu preciso sair de casa muito cedo pra pegar ônibus pra conseguir tá no trabalho oito horas da manhã. Aí eu não sei se é muita gente que mora no Icuí ou se é pouco ônibus, porque todos os ônibus passam lotados, todo dia vou em pé pro trabalho, e pior ainda é quanto tem engarrafamento, com esse negócio dessa obra do BRT a Br vive engarrafada, tem dias que demoro pra chegar no trabalho e demoro mais ainda pra chegar de volta em casa. Meu dia não rende nada porque oito horas são no trabalho e sem brincadeira, se somar acho que mais umas cinco horas são no ônibus, então chego em casa pra dormir, durmo, e de manhã cedo já tenho que acordar pra trabalhar.

Mesmo Ananindeua possuindo um considerável nível de policentralidade no trabalho, comércio e serviços, muitas pessoas ainda precisam ir trabalhar para Belém. Com isso, há uma necessidade cotidiana de deslocamento, que ocorre de forma precarizada e mal integrada tanto na escala da cidade quanto na escala metropolitana. Para Vasconcelos (2016, p. 22), “a cidade fragmentada corresponde a uma mistura de usos desconectados, mal articulados pelas infraestruturas de transporte” ela é produzida pela ação (ou inação) do Estado, do mercado imobiliário e pelas ações da população pobre. E as diversas dificuldades vivenciadas prejudicam o bem estar e a saúde de muitas pessoas que enfrentam rotinas que são dificultadas pelos problemas que envolvem o transporte público e a mobilidade na cidade e na Região metropolitana.

Já a dona Maria da Conceição, 37 anos, moradora do bairro do Aurá, reside e trabalha em Ananindeua, mas relata a seguinte questão:

Existem duas Ananindeuas, uma que fica de um lado da Br¹¹ e outra que fica do outro lado, não tem ônibus pra ir direto de um lado pro outro, eu trabalho na Cidade Nova né, e sempre tenho que estar pra lá, aí preciso ir pra Br pra pegar outro ônibus pra chegar lá, a Br é um divisor da cidade.

Sobre este contexto, Sposito (2016, p. 84-85) afirma:

A distância entre um ponto e outro, numa cidade progressivamente mais dispersa, dificultam a acessibilidade de todos os cidadãos a todos os espaços urbanos, sendo esta uma das razões, mas não a única, de reafirmação das distâncias sociais. A constituição da centralidade depende, sobremaneira, do ir e vir, do direito ao acesso, como possibilidade e realização, bem como do acontecer efetivo ou simbólico do que é central. À medida que as áreas de consumo de bens e serviços não são as mesmas para todos e que o tempo de deslocamento até elas também é razão de diferenciação, fica mais difícil se elaborar uma representação de centralidade (e, portanto, de cidade) que seja a base da construção de uma memória urbana.

Com isso, assistimos a cidade se dividir em fragmentos, e mesmo que a abordagem principal seja sobre a produção da moradia, é válido ressaltar que está se caracteriza apenas como um dos elementos que fazem parte da gama de elementos que compõem o habitar. Dessa forma, todas as práticas mencionadas aqui são essenciais para se compreender as formas de (re)existência na cidade. Uma vez que, “na cidade capitalista, o fundamento não é o bem-estar da generalidade da população, mas o eficaz funcionamento dos mecanismos de controle, regulação e acumulação capitalista” (Mendes, 2008, p.67).

¹¹ Rodovia Br 316

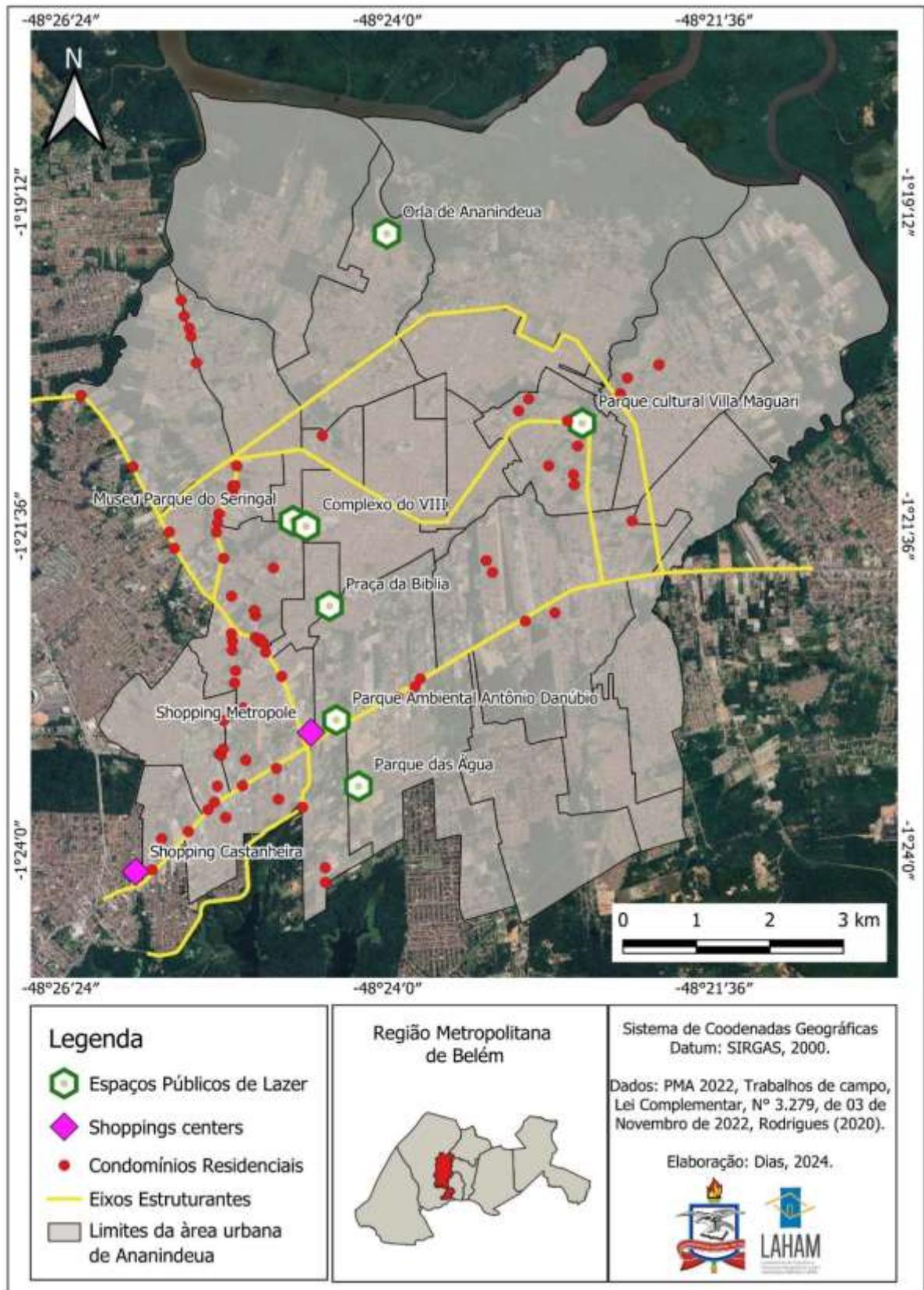
Figura 16: Precariedade do transporte público em Ananindeua



Fonte: O liberal

Adentrando na dimensão do lazer, o mapa a seguir (mapa 5) apresenta a localização dos espaços públicos de lazer em Ananindeua e dos shoppings Metrópole e Castanheira, que não são espaços públicos, mas são alternativas de lazer frequentemente utilizadas na cidade.

Mapa 5: Distribuição dos espaços de lazer em Ananindeua



Fonte: Planta de valores de imóveis de Ananindeua, trabalho de campo e Prefeitura Municipal de Ananindeua.

Ao observar o mapa o primeiro resultado que percebemos é que para uma cidade com aproximadamente 500 mil habitantes, Ananindeua possui poucos espaços públicos de lazer¹². Outro fator notável é que o parque das águas é o único ponto considerável para lazer na porção sul da cidade. Recentemente, a Orla de Ananindeua e o Parque cultural Vila Maguary (Figura 17), foram desenvolvidos e inaugurados para tornarem-se cartões postais da cidade e referência em lazer e valorização natural e cultural de Ananindeua. Todavia sobre a apropriação desses espaços é relevante o pensamento de Serpa (2016, p. 171), que afirma:

Na cidade contemporânea, o parque público é um meio de controle social, sobretudo das classes médias, destino final das políticas públicas, que procuram multiplicar o consumo e valorizar o solo urbano nos locais onde são aplicadas. No mundo ocidental, o lazer e o consumo das novas classes médias são os “motores” de complexas transformações urbanas (Seabra, 1996), modificando áreas industriais, residenciais e comerciais decadentes, recuperando e desenvolvendo novas atividades de comércio e lazer (...)

Figura 17: Orla de Ananindeua e Parque Cultural Villa Maguary



Fonte: Trabalho de campo, 2024.

A citação de Ângelo Serpa abrange a intencionalidade da gestão pública ao criar esses novos espaços, que seria o interesse em tornar Ananindeua mais atraente para o público que tem se instalado aqui e para aqueles que talvez ainda venham a se instalar. Como exemplo, percebe-se ao observar no mapa, que o Parque Cultural Villa Maguary foi construído justamente no eixo de expansão imobiliária da avenida Independência com a avenida Cláudio Sanders,

¹² Nesta análise excluiu-se as pequenas praças de bairro, uma vez que essas muitas vezes concentram pequenos fluxos, restritos a vizinhança onde estão localizadas. Considera-se os espaços públicos que são considerados “espaços da cidade” e que condicionam um fluxo maior de pessoas e oferta de serviços e mercadorias relacionadas ao lazer.

demonstrando que além de um cartão postal para a cidade, este constitui-se em um espaço de uso dos moradores dos inúmeros condomínios existentes nas proximidades. Da mesma forma, a Orla da cidade transforma-se em um fator de especulação fundiária do entorno, atrelado ao discurso das amenidades e referência de moradia.

Dessa forma, esses espaços imediatamente se tornaram um artifício para o capital imobiliário, construtoras, corretores e os demais interessados que passam a abordar esses locais como sinônimo de um novo status atribuído à cidade e aos “novos” padrões de moradia que são ofertados. É possível perceber isso através dos anúncios em sites de corretores e construtoras:

Figura 18: Anúncio publicitário de corretora sobre a cidade de Ananindeua



Para uma nova
Ananindeua,
um novo jeito de viver

Ananindeua continua em constante evolução, promovendo crescimento econômico e espaços públicos renovados.

Essas mudanças impactam diretamente na comunidade, despertando novas aspirações dos moradores, que buscam cada vez mais qualidade de vida e um estilo de moradia mais refinado.

Fonte: Rota empreendimentos¹³

Assim sendo, a combinação entre esses elementos de discurso criam um simbolismo sobre a cidade, “a palavra de ordem é investir em espaços públicos visíveis, sobretudo espaços centrais e turísticos, graças às parcerias entre poder público e privado” (Serpa, 2016, p. 172). A

¹³ <https://www.rotaempreendimentos.com.br/parquefuturo>

construção de tantos empreendimentos próximos a espaços públicos como estes pode ocasionar na privatização desses espaços através de “limites e/ou barreiras de cunho simbólico, por vezes “invisíveis”, e deste modo o espaço público se transforma em uma justaposição de espaços privatizados” onde há uma certa proximidade espacial, mas com imensa distância social (Serpa, 2016, p. 176).

A dificuldade de acesso a equipamentos públicos de lazer acarreta por vezes na busca da população por espaços privados abertos ao público, por assim dizer, sendo o principal deles os Shoppings Centers. Os principais fatores que levam a população, principalmente da região metropolitana de Belém, a busca por esses espaços são a distância ou má qualidade dos espaços públicos lazer, e a insegurança na cidade, que contribuiu para que os shoppings se tornassem a principal alternativa de passeio, uma vez que são fisicamente acessíveis a todos, dispõem de guardas e câmeras de vigilância que transmitem a sensação de segurança aos frequentadores.

A fala da dona Maria da conceição, moradora do bairro do Aurá, mencionada anteriormente, reflete os pontos destacados:

Pra quem mora desse lado da cidade não tem muita opção pra passear, a gente tem as pracinhas, mas fica com medo por causa da insegurança né, então a gente acaba indo e levando as crianças pro shopping uma vez ou outra, a minha filha mais nova até queria ir passear em outros lugares, na nova orla né, mas é dificultoso por causa do ônibus, a gente ia precisar pegar dois ônibus pra ir e dois pra voltar aí fica difícil porque é muito gasto e não daria pra ir em qualquer horário.

Atualmente, os shoppings estão assumindo uma nova configuração, que não mais se caracteriza apenas pelas lojas de franquias, vendas e restaurantes, mas também pelos espaços de prestação de serviços públicos e privados oferecidos no interior desses locais, como clínicas de consulta médica, espaços educacionais, atendimento social e prestação de serviços. Um exemplo disso é o Shopping Metrópole, localizado na região metropolitana a cerca de 5 km de Belém; em seu interior é possível notar a presença de agências de viagens, consultórios médicos, escolas de língua estrangeira, igrejas e pontos de prestação de serviços públicos (Figura 19).

Figura 19: Serviços ofertados nos shoppings centers

Fonte: Acervo de campo, 2023.

A grande questão, é que mais do que nunca os shoppings tornam-se espaços qualificados visando contemplar todas as necessidades de uma determinada classe, que tendo a possibilidade de resolver tudo o que precisa em um único lugar, evita contato com o restante da cidade. Em resumo a expressão dos shoppings centers atualmente, é de um local que articula diversos serviços privados e até mesmo públicos para concentrar a oferta a essas classes da cidade.

Por conseguinte, mesmo que a proposta de análise desta pesquisa esteja centrada na área urbana de Ananindeua, torna-se impossível não mencionar as discontinuidades que abrangem os territórios rurais do município. A frase a seguir foi dita por Elisangela, moradora da comunidade de João Pilatos, na região das ilhas: “*A gente mora nas ilhas, mas a gente também é cidadão de Ananindeua*”. No contexto desta frase, a moradora relata a dificuldade que as pessoas que vivem na porção insular do município possuem em relação ao acesso a direitos básicos como saúde e educação, que deveriam ser prestados pelo município de Ananindeua.

Em relato, Elisangela conta sobre a ligação das comunidades com o restante do território Ananindeuense. Segundo ela, a maior parte das atividades de consumo, comercialização de produtos e demais atribuições que não são regidas por uma jurisdição municipal, os moradores da comunidade realizam em Belém. Isto ocorre devido à posição geográfica das ilhas, do tempo de deslocamento através das embarcações e da distância existente entre o porto de Ananindeua e o centro comercial mais próximo, fazendo com que Belém se torne a opção mais viável para estes moradores.

Todavia, mesmo sendo territórios rurais, os moradores destas áreas são cidadãos Ananindeuenses, e teoricamente deveriam ser abrangidos pelos mesmos direitos a serviços públicos que os moradores urbanos, mas por vezes, a assistência é insuficiente em relação

principalmente ao acesso à educação e atendimentos de saúde. Atualmente existem projetos que tentam integrar as ilhas no contexto municipal, tal como o desenvolvimento do turismo ecológico nessa região, mas mesmo assim, ainda prevalece uma brusca ruptura que fragmenta o rural e o urbano na porção norte do município.

Ainda neste contexto, a expansão urbana da cidade fragmentada impacta os moradores da região insular, e isso ocorre através de dois processos: o primeiro é a construção de condomínios fechados nas proximidades dos rios, uma vez que tais condomínios impulsionaram o surgimento de bares, restaurantes e quiosques que oferecem o serviço de aluguel de lanchas, caiaques e jet-skis, e a outra se dá pelas ocupações irregulares que surgem nas margens dos rios (Figura 20):

Figura 20: Ocupações nas margens dos rios em Ananindeua



Fonte: Acervo de campo, 2021.

Tal situação é descrita na fala do senhor Gerson Soares, pescador da região:

(...) de vinte anos pra cá é muita lancha, muito lixo e poluição sonora devido o barulho das lanchas... As lanchas começaram a ser usadas aqui faz uns cinco anos, e prejudicam a gente de todas as formas, da gasolina que ela solta, das garrafas de bebida e latinhas que eles jogam tudo na maré e não coletam nenhuma... essas latas e o lixo das casas prendem nas nossas redes ou então vão pro meio do mangue e contaminam o rio, isso faz diminuir a quantidade de peixe.

Desta forma, a abordagem que apresentava até agora somente os impactos sociais dos processos urbanos, passa a evidenciar através da fala do pescador, os impactos ambientais da expansão urbana na cidade.

Por conseguinte, tratando-se da região sul do município, que conduz até o quilombo do Abacatal, a problemática não se manifesta somente através de rupturas, mas também da continuidade do tecido urbano que ameaça a área de proteção e os moradores do quilombo.

O mosaico da figura 21 apresenta a estrada de acesso a comunidade do Abacatal, e ao longo dela os residenciais Torre do Aurá e Pouso do Aracanga, este último, é um empreendimento do programa Minha Casa Minha Vida que em 2017 foi ocupado por aproximadamente 1.344 famílias após passar um período com as obras paralisadas. Em novembro de 2019, ocorreu a desocupação da área mediante uma ação emitida pela Caixa Econômica Federal para o Ministério Público (Pimentel, 2019).

Os moradores do Quilombo relataram que no período da ocupação, devido a maior movimentação de pessoas na área próxima à comunidade, tornaram-se mais frequentes as tentativas de pessoas desconhecidas de adentrar no quilombo. Tal situação, representa insegurança para os moradores da comunidade que se sentiam ameaçados, e temiam pela segurança de seus moradores e de suas terras.

Figura 21 - Desenvolvimento imobiliário ao longo da estrada do Abacatal



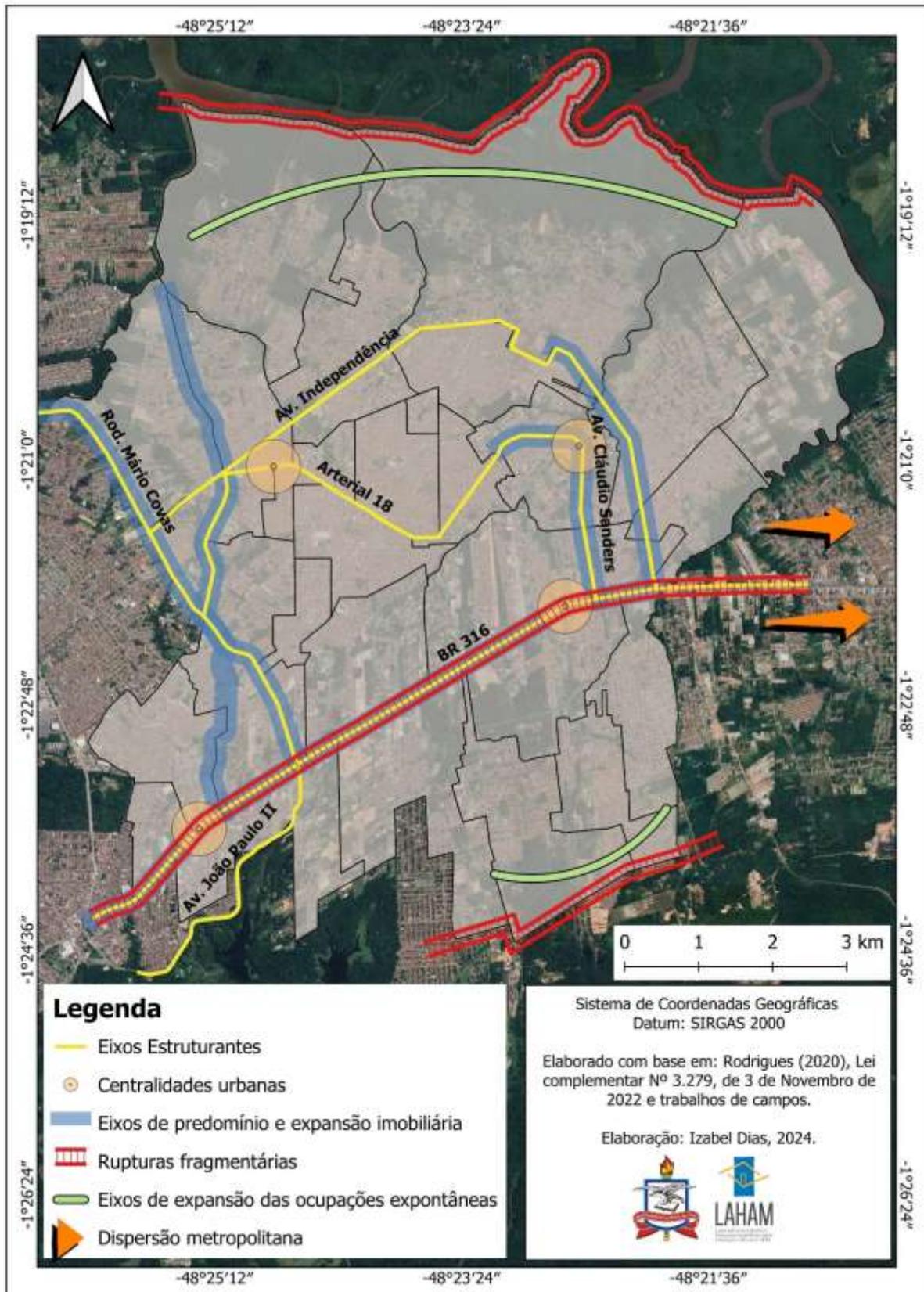
Fonte: Acervo de campo LAHAM, 2022.

Sobre os impactos e transformações decorrentes do avanço do espaço urbano sobre os territórios rurais compreende-se que:

As determinações impostas pela produção capitalista do espaço em Ananindeua exprimem ou permitem revelar uma realidade social complexa e diversa, marcada por práticas socioespaciais que encontram-se associadas a movimentos de (re)existência de moradores das franjas urbanas, dos espaços de especulações e dos espaços rurais (camponeses, ribeirinhos, quilombolas, movimentos socioterritoriais de luta por moradia) denotando múltiplos territórios compostos por um mosaico de elementos singulares da relação urbano-rural, que expressam a um só tempo, a condição espacial de Ananindeua, as contradições inerentes ao processo de produção do capital no espaço, bem como a reprodução das relações sociais de produção e os modos de vida. (Rodrigues, Sobreiro Filho, Oliveira Neto, 2018, p. 258).

Desta forma, a partir do que foi inferido neste capítulo, o mapa a seguir (mapa 6) reflete o esforço de tentar sintetizar a atual configuração espacial de Ananindeua:

Mapa 6: Síntese da configuração espacial de Ananindeua



Fonte: Elaborado pela autora com base em Rodrigues (2020), e nos resultados obtidos na pesquisa.

O mapa 6 representa os padrões e elementos mais evidentes da análise sobre Ananindeua, nele é possível identificar os eixos estruturantes e as centralidades existentes na cidade mencionados ao longo deste tópico. Além disso, podemos visualizar os eixos de consolidação imobiliária, que possuem ligação mais intensa com os eixos estruturantes do que com as próprias centralidades. Por sua vez, os vetores das ocupações espontâneas seguem o padrão tradicional, de se localizarem nos limites da cidade, buscando locais onde ainda há espaços onerosos para a construção de moradia.

Por conseguinte, há três rupturas que fragmentam o território de Ananindeua de forma mais intensa, uma ao norte impactando as ilhas, uma ao sul que possui a peculiaridade de se fragmentar mais na relação sociocultural do que espacial, pois gera uma proximidade espacial que impacta o território. E a terceira no eixo principal da cidade, caracterizado pela Br 316 que divide a cidade em duas áreas que pouco se integram. Todavia, não significa que não haja outras rupturas dentro do tecido urbano, elas com certeza ocorrem, mas com a característica de áreas mistas e enclaves que geram proximidades e ao mesmo tempo distanciamentos.

Dessa forma, podemos inferir, com base em Salgueiro (2011), que a cidade de Ananindeua é uma “cidade fragmentada em construção” pois trata-se de um processo, e processos exprimem continuidade no tempo e no espaço. As características principais que contemplam a perspectiva desse processo são a) é um território policêntrico, b) contém áreas mistas com complexos diferentes que compõem o imobiliário, c) é composta por enclaves socialmente dissonantes gerando proximidades sem continuação, d) a existência de redes de relações a distância entre indivíduos e atividades gerando “dessolarização do entorno próximo”, sendo que todos esses elementos “podem ser observados nas cidades brasileiras com maior ou menor intensidade” (Sposito, 2016, p. 84).

CAPÍTULO III. POLÍTICA URBANA, FINANCEIRIZAÇÃO E FRAGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL: DESAFIOS PARA A CONSTRUÇÃO DO DIREITO À CIDADE.

3.1. Efeitos das políticas públicas urbanas e habitacionais na fragmentação socioespacial e na mercantilização do espaço.

Nas diferentes escalas, o Estado e os agentes dos diversos segmentos econômicos promovem ações e objetivos visando a consolidação de seus interesses econômicos. No contexto nacional, políticas públicas são criadas para tentar suprir o déficit habitacional no país, oferecendo subsídio para compra e manutenção de imóveis. A esse contexto da produção da moradia somam-se os programas sociais que são formas de operacionalizar essas políticas públicas.

Atualmente, os três principais programas de assistência à moradia implementados no estado do Pará e aplicados pela COHAB - Companhia de Habitação do Estado do Pará - são: O programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), o Cheque Moradia e o PAC – Programa de Aceleração do Crescimento. Além disso, ocorrem ações de regularização fundiária, que visam a regularização dos núcleos urbanos informais e a titulação dos terrenos ocupados, objetivando garantir o direito à moradia e o acesso aos serviços básicos.

O programa Cheque Moradia foi instituído por meio do Decreto Estadual N.º 432 de 23 de Setembro de 2003, tendo como objetivo possibilitar que as famílias receptoras até três salários mínimos operem na construção, ampliação e/ou reforma de suas residências, auxiliando no combate ao déficit e inadequação habitacional por meio da transferência direta de renda, que tem como objetivo a aquisição de material de construção. Já o PAC Habitação – Programa de Aceleração do Crescimento visa à construção de moradia e infraestrutura nas áreas de assentamento precário, proporcionando acesso a direitos básicos como abastecimento de água, tratamento de esgoto, energia elétrica, áreas de lazer, entre outros.

Sendo assim, é inegável que existem projetos que visam combater o déficit habitacional e a problemática da moradia, assim como uma parcela da população realmente é beneficiada de forma justa pelos programas sociais mencionados. No entanto, as ações e interesses do Estado são mutáveis, variando de acordo com o que é interessante para o capital e para a sociedade de classes. Nesse sentido, o Estado proporciona oportunidades dentro dos programas sociais para a atuação dos agentes capitalistas, por vezes assumindo também o papel de “Estado capitalista”

(Corrêa, 2002, p. 24).

Nos últimos anos, as principais ações do poder público no que diz respeito à questão da moradia têm ocorrido através do programa Minha Casa Minha Vida, que geram vinculações contratuais entre o poder público e empresas privadas para viabilizar os financiamentos e construção de imóveis a famílias de baixa renda.

No entanto, essa vinculação configura-se frequentemente como estratégia dos promotores imobiliários para obtenção de lucro, uma vez que não é do interesse desses agentes construir casas populares, pois essa não se configura como atividade rentável devido os baixos salários da população (Corrêa, 2002). Em vista disso, a parceria com o Estado visa tornar rentável aquilo que antes não era, gerando diferentes resultados para a população, dentre eles os financiamentos e as longas parcelas de pagamento em troca da obtenção de uma moradia construída muitas vezes com material de qualidade duvidosa.

Em muitos casos, as irregularidades contidas na construção desses tipos de empreendimentos acarretam na paralisação das obras por longos períodos, deixando o terreno propício à instauração de novas ocupações irregulares. Posteriormente, as disputas pela posse efetiva desses espaços alcançam patamares judiciais que muitas vezes beneficiam os agentes detentores de poder financeiro. Mesmo assim, muitas ocupações se consolidaram em Ananindeua fruto da necessidade da população, que se mantém ativa durante a apropriação de obras inacabadas do programa com a esperança de conseguir um teto próprio.

Na Escala municipal, o Plano Diretor de Ananindeua como política pública e o Plano Plurianual de gestão (PPA) como instrumento de planejamento estratégico, preveem projetos e investimentos que visam melhorias na infraestrutura e habitação na cidade de Ananindeua. O plano diretor é considerado “um instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, (...) e tem como objetivos fundamentais o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana e a garantia do bem estar de seus habitantes” (Ananindeua, 2020, p.3). O Plano Plurianual por sua vez:

É um instrumento de planejamento governamental de médio prazo, previsto no artigo 165 da Constituição Federal de 1988 que estabelece, de forma regionalizada, as diretrizes, objetivos e metas da Administração Pública organizados em programas, estruturado em ações, que resultem em bens e serviços para a população. O PPA tem duração de quatro anos, começando no início do segundo ano do mandato do chefe do poder executivo e terminando no fim do primeiro ano de seu sucessor, de modo que haja continuidade do processo de planejamento. Nele constam, detalhadamente, os atributos das políticas públicas executadas, tais como metas físicas e financeiras, públicos-alvo, produtos a serem entregues à sociedade. (PPA, 2021, p. 7)

No Plano diretor, são apresentados os objetivos das políticas urbanas, do ordenamento territorial e das políticas setoriais do município, além disso, são apresentadas diretrizes e ações a serem realizadas no contexto da execução do PDA. Como parte desses objetivos podemos mencionar: o pleno desenvolvimento das funções sociais e da propriedade urbana, uso sustentável do município, redução do déficit habitacional, melhorias nas condições de vida e habitabilidade, inibir a ocupação desordenada do solo, impedir a ocupação de áreas de risco ambiental, atendimento das função social da cidade e da propriedade urbana, e outros objetivos ligados a saúde, educação, segurança, lazer e demais setores essenciais para a qualidade de vida da população.

No PPA, um dos destaques no plano vigente foi a Regularização Fundiária Urbana, realizada através do programa Ananindeua Legal. Este surge com o objetivo de:

Melhorar a condição de vida e habitabilidade, prioritariamente das famílias de baixa renda, consolidando instrumentos de planejamento e gestão, com vistas a viabilizar o acesso regularizado a terra, à habitação, à infraestrutura e aos equipamentos e serviços urbanos, promovendo condições dignas de moradia e o cumprimento da função social da propriedade, fomentando a redução dos índices de inadequação domiciliar e do déficit habitacional local. (PPA, 2021, p. 77)

A necessidade da criação desse programa surge a partir da própria formação historicamente desordenada da cidade e da ausência ou má efetivação das políticas públicas da época, bem como das falhas recentes, que contribuem para a falta de acesso das pessoas de menor renda às condições básicas de urbanidade, ou de inserção efetiva na cidade; gerando o surgimento de inúmeros aglomerados urbanos e assentamentos ilegais dotados de precariedades.

Nesse cenário, o direito à cidade torna-se uma pauta de debate, uma vez que a ausência de registros legais desses espaços nos órgãos públicos implica no não reconhecimento formal dos assentamentos como parte das cidades onde estão inseridos, contribuindo para o processo de exclusão socioespacial e para a falta de ações que promovam a manutenção de direitos básicos como a construção de infraestruturas, equipamentos e serviços que caracterizam a urbanidade e proporcionam qualidade de vida à população (Rolnik, 2006).

Todavia, algumas políticas públicas, como a própria Regularização Fundiária Urbana, ao mesmo tempo em que apresentam perspectivas favoráveis a garantia mínima do direito à

cidade enquanto elemento de manutenção da forma através do acesso mínimo ao ambiente urbano, também apresentam contrariedades por serem incompletas ou fomentar o avanço do capital imobiliário, que contribui para acentuar ainda mais as desigualdades que são recorrentes nas cidades.

Dessa forma, a política de regularização fundiária se consolida na cidade de Ananindeua em um período de significativas transformações no território, vinculadas ao mercado de terras e ao capital imobiliário, presumindo evidências significativas acerca das repetições da produção capitalista do espaço e suas manifestações na produção territorial da cidade.

De acordo com a Lei 13.645/2017, a Regularização Fundiária Urbana (REURB), abrange um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que tem por objetivo a incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Além disso, a REURB também tem por objetivo ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados; assegurar a prestação de serviços públicos aos ocupantes; promover a integração social e a geração de emprego e renda; garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas e garantir a efetivação da função social da propriedade (BRASIL, Lei 13.465, art. 10, 2017, não paginado).

Atualmente, a regularização fundiária urbana, é classificada conforme a lei, em duas modalidades principais: a) Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S), que compreende os núcleos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda; e) Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E), que compreende os núcleos informais ocupados por população não caracterizada segundo o critério anterior.

A principal diferença que envolve as duas modalidades citadas, é que no primeiro caso, recai sobre o Poder Público a responsabilidade de custear todo o processo de regularização fundiária, enquanto no segundo caso o próprio beneficiário é o encarregado de custear as despesas de regularização do lote.

Segundo Edésio Fernandes (2011), a grande maioria das cidades brasileiras não possuem políticas de ordenamento territorial capazes de garantir acesso regular ao solo, serviços e equipamentos urbanos. Dessa forma, as oportunidades de acesso à moradia são encontradas na ilegalidade, onde “além de viver em condições de grande precariedade urbanística e ambiental, a enorme população dos assentamentos informais não tem segurança

jurídica da posse" (Fernandes, 2011, p.179). Nesse contexto, a regularização fundiária surge como elemento fundamental para promover o ordenamento territorial de uma determinada área, e a garantia dos direitos jurídicos e urbanísticos através da titulação da propriedade.

Segundo Raquel Rolnik (2006), é necessário que ocorra a regularização fundiária das cidades e um planejamento urbano eficiente, para que o direito dos ocupantes seja reconhecido e para garantir a conquista de melhorias de acesso à terra urbanizada para a população de baixa renda. Além disso, o processo de regularização fundiária é considerado uma medida importante para “materializar o direito à moradia, integrando esse direito específico ao leque de direitos que constitui o direito à cidade” (Gonçalves, 2009, p.239).

Para Costa (2021), os estudos sobre a questão habitacional na região metropolitana de Belém, precisam levar em consideração uma abordagem profunda sobre a questão fundiária nos municípios metropolitanos, uma vez que a produção mercantil da moradia se efetiva quando a propriedade fundiária ou imobiliária se concentra na mão de investidores ou promotores rentistas que comercializam a habitação visando justamente a obtenção da renda fundiária ou imobiliária. Ainda segundo a autora, o processo de dispersão metropolitana tem reforçado a produção da moradia em áreas marginais, e essa produção tem contribuído para a criação de enclaves territoriais que fomentam processos de diferenciação e fragmentação nas cidades.

Dessa forma, a regularização fundiária constitui um importante instrumento de ordenamento territorial, todavia, quando não executada de forma completa, compreendendo todos os procedimentos, principalmente relacionados às demandas por urbanização e melhoria da qualidade de vida da população, quando executada de forma rápida e massiva, se torna apenas um instrumento de base para a ampliação da especulação imobiliária.

Em suma, conforme ocorre à valorização das áreas de centralidade e dos eixos estruturantes da cidade, a população economicamente vulnerável é empurrada para as áreas periféricas e para os limites da cidade. Desencadeando muitas vezes processos de instalação de assentamentos precários através das ocupações irregulares e da produção de chão, que segundo Corrêa (2002, p. 30), “se traduz na apropriação de terrenos usualmente inadequados para os outros agentes da produção do espaço” como encostas íngremes ou áreas alagadiças, que são ocupadas no processo de produção da moradia.

Ademais, a regularização fundiária abrange duas temáticas importantes ligadas a especulação financeira, a primeira consiste no uso e valor atribuídos ao solo urbano, e a segunda é o direito à moradia através da posse e da propriedade. A possibilidade de usar o imóvel

regularizado no mercado de crédito financeiro, transformando-os em garantia para obtenção de linhas de crédito e financiamento torna o processo de regularização, quando não executado de forma completa, a cumprir com o propósito social da lei, em mais um fator de regulação de capitais, sobre isso, Tarcyla Fidalgo Ribeiro afirma:

A promoção ampla da regularização fundiária, em seu aspecto dominial, por meio da propriedade privada parece ser de grande importância para facilitar a difusão do capital nas cidades, além de permitir a criação de novas fronteiras de acumulação, por diversas formas. A partir de uma base fundiária formalizada e homogeneizada com base na propriedade privada é possível não apenas dinamizar as negociações envolvendo a terra como mercadoria, mas também impulsionar sua utilização como ativo financeiro a partir da garantia aos investidores de uma maior segurança quanto ao retorno de seus investimentos bem como de uma maior independência da intervenção estatal no território, que traz sempre o risco associado à instabilidade inerente aos pactos políticos. (Ribeiro, 2018, p. 2188).

O trecho acima destaca diferentes formas de como a regularização das ocupações é vantajosa no mercado financeiro, desencadeando “uma pressão do mercado imobiliário sobre os bairros beneficiados que eram, até então, relativamente protegidos, justamente em razão da sua ilegalidade” (Gonçalves, 2009, p. 238).

Dessa forma, “assistimos à derrubada de um paradigma de regularização como instrumento de garantia de direitos, especialmente dos mais pobres, para a instituição de outro preocupado primordialmente com as dimensões dominial e registral, alinhado aos interesses de frações capitalistas afinadas com a lógica financeira” (Ribeiro, 2018, p. 2192).

Nesse contexto, o Estado acaba atuando como um agente regulador desse processo, uma vez que, nenhum sistema financeiro de habitação conectado de alguma forma a finanças globais se consolida sem um aparato jurídico e sem a regulação do solo e de ativos financeiros que consolidam a casa (moradia) como mercadoria (Rolnik, 2015). Dessa forma, o Estado se torna um objeto de manutenção do Sistema capitalista (Corrêa, 2002) contribuindo para a construção de espaços individualizados.

Ademais, o título de propriedade concedido pelo processo de regularização, possibilita que o imóvel ocupado possa ser utilizado como garantia ao pagamento no que diz respeito à concessão de créditos e financiamentos imobiliários. Esses créditos e financiamentos podem ser adquiridos principalmente através de intuições bancárias possibilitando a aquisição de imóveis, veículos ou outros produtos. Dessa forma, a regularização proporciona garantias ao próprio mercado, que terá a certeza de retorno dos investimentos, assim, a instrumentalização de ações e mercados através da inclusão dessas novas demandas, reflete os anseios em absorver

e incluir novos espaços aos grandes circuitos capitalistas (Magalhães, 2007). Sobre isso, o registrador do cartório de imóveis de Ananindeua comenta:

A regularização fomenta a economia, tirando da informalidade, e imagina quantos créditos você consegue com os principais financiadores, os banco, porque tem como dar a matrícula como garantia. Agora com imóvel irregular a pessoa não consegue dar essa garantia, chega no banco e não consegue tirar um centavo se quer. Então para a pessoa é muito bom, porque ele começa, veja, a ter segurança jurídica, que eu acho que é o principal que a pessoa quer... que é saber que ninguém vai tomar dela aquela área que pertence a ela. Mas paralelamente a isso, ela vai poder ter um crédito mais barato, que ela pode ir no banco ao invés de um agiota ou cara que troca cheque, sei lá. Fora financiamentos do Estado que ela pode adquirir a partir da matrícula, então você imagina quantos setores econômicos do Estado podem alavancar a partir desses financiamentos... setor de construção, de madeiras... você paga uma fortuna que tá parada, morta e injeta na economia.

Essas ações fomentam o mercado imobiliário que é crescente na cidade, e ao estimular a busca pela aquisição de imóvel através do financiamento imobiliário afetam diretamente o sentido social do processo de regularização. Dessa forma, compreende-se que a regularização fundiária quando resumida apenas a emissão de títulos e matrículas imobiliárias não altera as condições perversas de produção da cidade, apenas as recria e alimentam lógicas perversas do capital (Lichevsky, 2003), tornando-se políticas aplicadas a um segmento social, mas que não necessariamente tem seu interesse fixado nesse mesmo segmento (Magalhães, 2007).

Dessa forma, no ambiente urbano as políticas públicas são criadas objetivando ter um impacto positivo e progressivo na vida cotidiana da população, mas por vezes também se relacionam com agentes capitalistas que caminham na direção contrária aos objetivos sociais. Estas políticas se desenvolvem em diferentes escalas de gestão e envolvem sujeitos públicos e por vezes privados a fim de planejar a destinação de recursos, promoção de infraestruturas, distribuição de serviços, regulação de processos, entre outros.

3.2. A muliescalaridade das Políticas Urbanas e o déficit habitacional: subsídios para pensar a fragmentação socioespacial.

Partindo de um contexto geral, o desenvolvimento urbano é pauta recorrente em diferentes órgãos e instituições que atuam em distintas escalas espaciais. Em uma vinculação com a escala global o Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos (ONU

HABITAT) apresenta a Nova Agenda Urbana (NAU), que “representa uma visão compartilhada para um futuro melhor e mais sustentável - em que todas as pessoas tenham direitos e acesso iguais aos benefícios e oportunidades que as cidades podem oferecer (...)” (NAU, 2016, p. iv).

A Nova Agenda Urbana foi adotada na Conferência das Nações Unidas sobre Habitação e Desenvolvimento Urbano Sustentável (Habitat III) que ocorreu em Quito (Equador) em 2016. Este documento reconhece o crescimento populacional nas cidades e a urbanização como uma das tendências mais transformadoras do século atual, e menciona os desafios “para a sustentabilidade em termos de habitação, infraestrutura, serviços básicos, segurança alimentar, saúde, educação, empregos decentes, segurança e recursos naturais, entre outros” (NAU, 2016, p. 3).

Dentre os diversos pontos apresentados, destaca-se a visão compartilhada no documento:

Compartilhamos uma visão de cidades para todos e todas, aludindo ao uso e ao gozo igualitários de cidades e assentamentos humanos, com vistas a promover a inclusão e a assegurar que todos os habitantes, das gerações presentes e futuras, sem discriminação de qualquer ordem, possam habitar e produzir cidades e assentamentos humanos justos, seguros, saudáveis, acessíveis física e economicamente, resilientes e sustentáveis para fomentar a prosperidade e a qualidade de vida para todos e todas. Registramos os esforços empenhados por alguns governos nacionais e locais no sentido de integrar esta visão, conhecida como “direito à cidade”, em suas legislações, declarações políticas e estatutos. (NAU, 2016, p. 5)

Mas será que esta visão poderá ser realmente implementada, e principalmente vivenciada (se não por esta, mas pelas gerações futuras)? Ou seria esta uma visão utópica, um vislumbre de uma sociedade urbana que jamais alcançaremos?

É certo que o modelo econômico de exploração capitalista e de desenvolvimento urbano atual, pouco contribui com relação a promoção de qualidade de vida para a população. Por conseguinte, “este modelo tem promovido a mercantilização da cidade que privilegia os grupos financeiros e de investidores em detrimento dos interesses e das necessidades da maioria da população urbana (Saule Júnior, 2016, p. 74).

Ainda assim, a NAU estabelece relação direta com a Agenda 2030 que institui os 17 objetivos do desenvolvimento sustentável. Dentre estes, o objetivo número 11 prevê “tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis”, buscando

garantir, até 2030, o acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível, e também aos serviços básicos e urbanização das favelas. E novamente surge o questionamento: a que passo estamos de conseguir garantir moradia adequada e acessível para a população brasileira no contexto atual e futuro?

Os dados da Fundação João Pinheiro demonstram a situação do déficit habitacional no Brasil. O levantamento de dados do Relatório 2022 teve como base a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PnadC), do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), e o Cadastro Único para Programas Sociais (CadÚnico). Todavia, se faz necessário compreender que o déficit habitacional não se relaciona apenas com a falta de moradia, mas também com outras condições de precariedades do habitar que colocam a população em situação de vulnerabilidade. O quadro a seguir apresenta os componentes e subcomponentes que compõem o déficit habitacional.

Quadro 2: Componentes e subcomponentes do déficit habitacional

| | | |
|----------------------------|--------------------------------------|--|
| Habitação precária | Domicílios Rústicos | Aqueles sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, o que resulta em desconforto e risco de contaminação por doenças, em decorrência das suas condições de insalubridade. Exemplos: taipas sem revestimento e madeira aproveitada |
| | Domicílios Improvisados | Locais construídos sem fins residenciais que servem como moradia. Exemplos: prédios em construção, viadutos, vagões de trem, carroças, tendas, barracas, grutas etc. que serviam de moradia na data de referência. |
| Coabitação | Unidade doméstica convivente déficit | Unidade com no mínimo quatro pessoas onde residem conjuntamente mais de um núcleo doméstico com relação de parentesco, descendente da pessoa de referência do domicílio (filhos e genros ou noras, filhos e netos etc.) e que tenham no mínimo duas pessoas. Para esses núcleos, conjuntamente, serem classificados como déficit habitacional, é preciso que a habitação tenha, no mínimo, densidade de mais de duas pessoas por cômodos servindo como dormitório. |
| | Domicílio Cômodo | Quando há famílias que residem em cômodos da mesma habitação. Esses cômodos podem estar localizados em casas de cômodo, cortiço ou cabeça-de-porco. |
| Ônus excessivo com aluguel | | Corresponde ao número de famílias urbanas com renda domiciliar de até três salários mínimos que moram em |

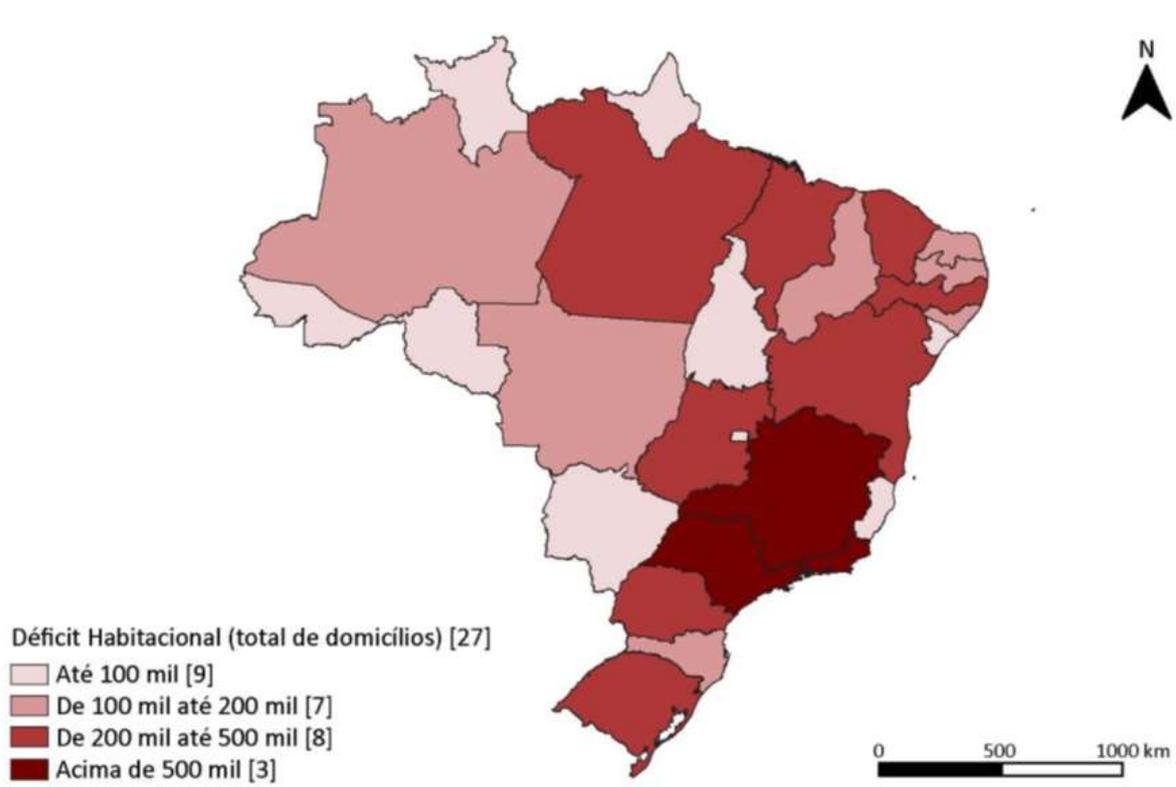
| | | |
|--|--|---|
| | | casa ou apartamento e que despendem mais de 30% de sua renda com aluguel. |
|--|--|---|

Fonte: Elaborado pela autora com base em FJP, 2021 e FJP, 2023.

Segundo os dados do relatório, em 2022, a estimativa do déficit habitacional brasileiro é de 6.215.313 domicílios, em termos relativos¹⁴ isso representa 8,3% do total de domicílios particulares ocupados do país. Dos componentes apresentados acima, o ônus excessivo com aluguel urbano é o componente principal do déficit habitacional no Brasil (3,24 milhões) seguido pelas habitações precárias (1,68 milhão) e coabitação (1,28 milhão)” (FPJ, 2023, p. 14).

Os mapas a seguir compõem o relatório e representam cartograficamente os índices por unidade federativa, objetivando detalhar espacialmente o déficit. A figura 22 apresenta o valor absoluto do déficit habitacional no país:

Figura 22: Déficit habitacional total por unidades da Federação – Brasil – 2022



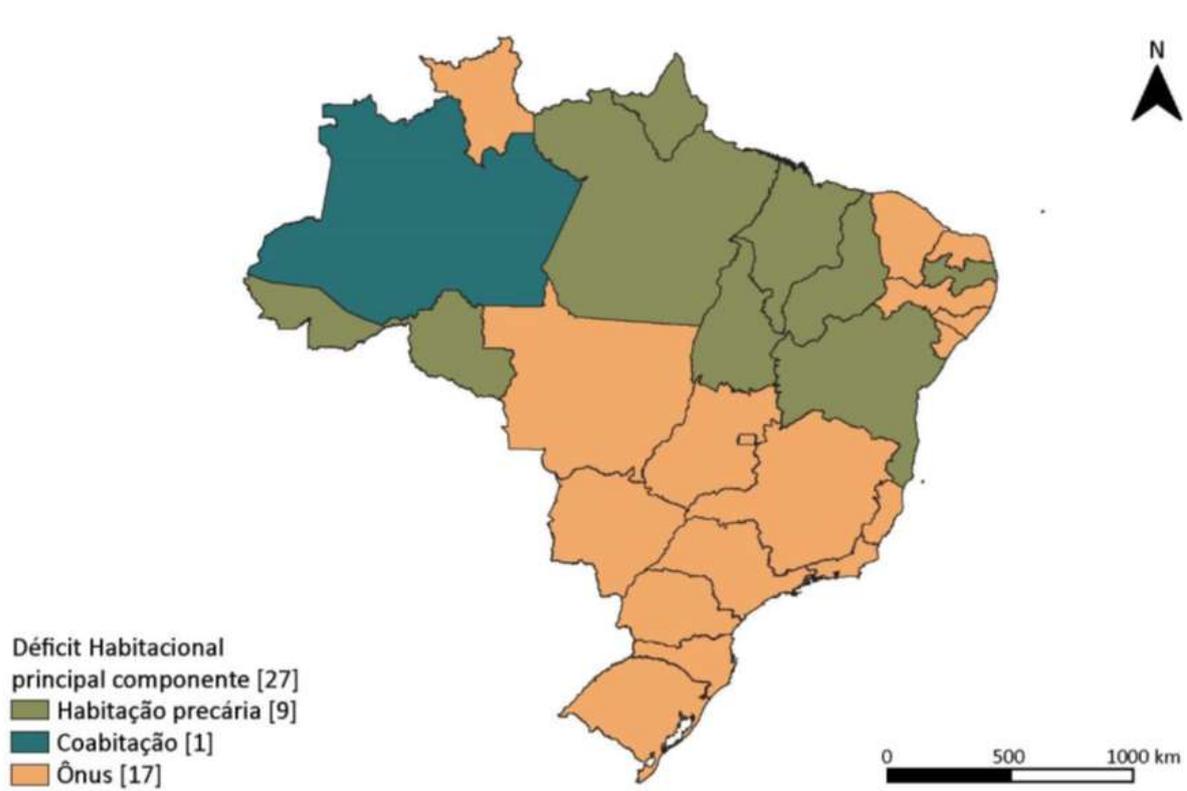
Fonte: FJP, 2023.

¹⁴ O déficit habitacional relativo, é a razão entre o total de domicílios em situação de déficit habitacional pelo total de domicílios particulares ocupados (permanentes e improvisados).

Através deste mapa é possível tanto visualizar os dados como também podemos perceber as variações de acordo com as regiões. O Sudeste (2,44 milhões) e o Nordeste (1,76 milhão) concentram os maiores índices de déficit absoluto, o que pode ser associado ao fato destas regiões possuírem também um maior quantitativo populacional em relação às outras regiões. Em termos relativos, que é a razão entre o total de domicílios em situação de déficit habitacional pelo total de domicílios particulares ocupados (permanentes e improvisados), o Norte assume a liderança dos índices com (12,6%), seguido pelo Nordeste (8,8%), Centro-Oeste (8,4%), Sudeste (7,4%) e Sul (6,5%).

Já a figura a seguir (Figura 23), apresenta os principais componentes do déficit por unidade da federação.

Figura 23: Principal componente do Déficit habitacional por unidades da Federação – 2022



Fonte: FJP, 2023.

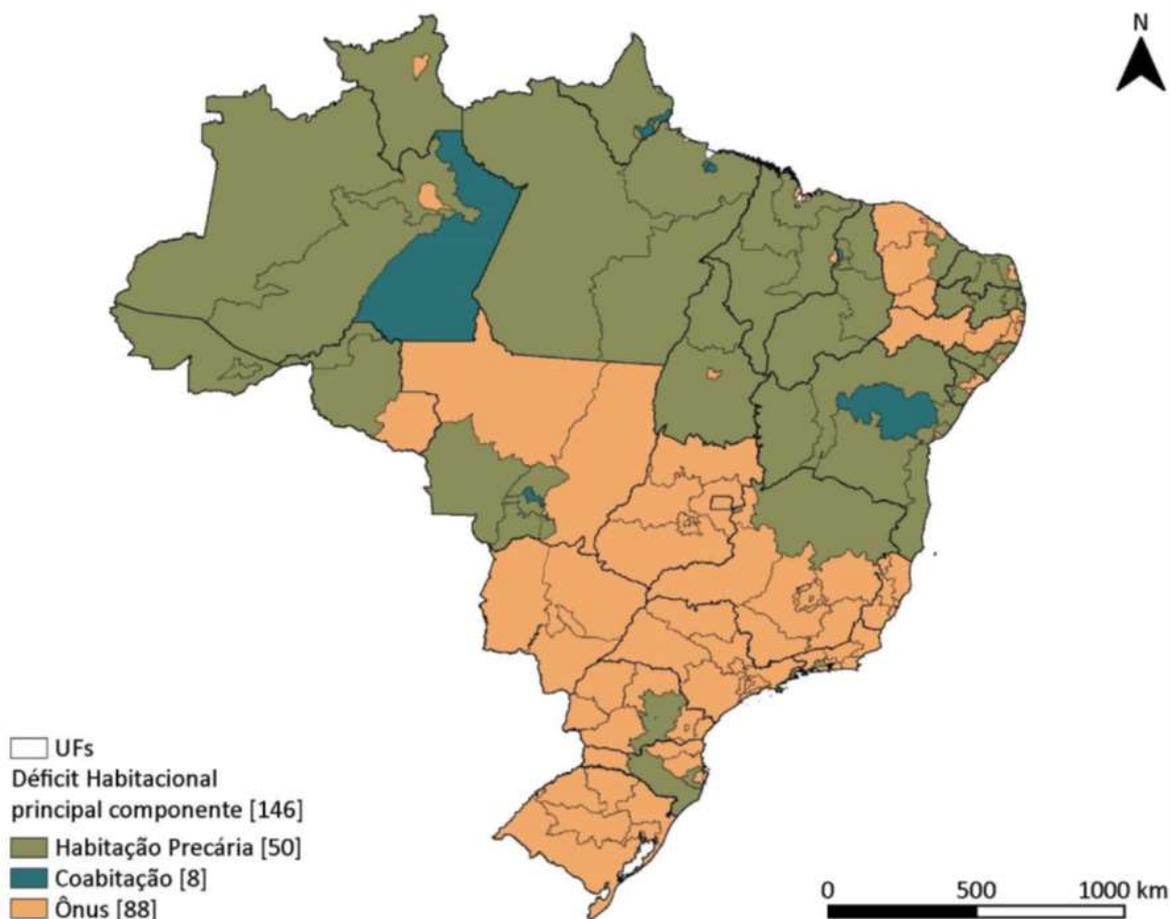
A figura 23 demonstra o predomínio do ônus excessivo de aluguel na maioria dos estados brasileiros, e da habitação precária na região norte, com exceção do estado do

Amazonas. Como mencionado no primeiro capítulo, a grande extensão territorial e as diversas especificidades de cada região do país contribuem para a variação nos mais diversos aspectos habitacionais, demonstrando a heterogeneidade do território. Com base nisso, entendendo a necessidade de compreender e pensar os diferentes contextos do espaço geográfico até mesmo para pensar em diferentes alternativas de programas e políticas públicas que auxiliem no enfrentamento tanto da falta quanto da inadequação habitacional surgem os “estratos geográficos”:

Com o objetivo de detalhar o comportamento espacial do déficit habitacional, em 2022, os resultados foram desagregados espacialmente para o recorte dos estratos geográficos do IBGE, constantes na PnadC. Os estratos geográficos são 146 recortes espaciais, internos às unidades federativas, formados “para que contenham Municípios com alguma similaridade ou com alguma relação entre eles e para que as áreas definidas pelos estratos tenham algum significado geográfico e possam ser utilizadas em domínios de interesse” (IBGE, 2022b, p.3). Em outras palavras, sua concepção tem o sentido de recortes regionais, uma escala entre as unidades federativas e os municípios, com significância estatística. (FJP, 2023, p.)

No mapa a seguir (Figura 24) é possível perceber a distinção em relação ao predomínio dos componentes de déficit existente entre as unidades federativas e os estratos geográficos:

Figura 24: Principal componente do déficit habitacional por estrato geográfico do IBGE – 2022



Fonte: FJP, 2023.

Comparando as informações das figuras 23 e 24 é possível perceber como a espacialização dos componentes se altera em algumas localidades, sendo possível ter o predomínio dos três componentes em diferentes estratos dentro de um mesmo estado. Por conseguinte, nota-se que as regiões metropolitanas, em sua maioria, apresentam o predomínio de componentes diferentes em relação ao restante do seu estado correspondente. No estado do Pará, por exemplo, predomina a habitação precária, todavia a região metropolitana de Belém registra como principal componente de déficit a coabitação.

Tratando-se das escalas, na região norte e no cenário próximo ao recorte de estudo desta pesquisa, os dados apontam o seguinte cenário de déficit:

Tabela 2: Déficit habitacional por componente e total na região Norte, no Pará e na Região Metropolitana de Belém.

| Especificação | Habitação Precária | Coabitação | Ônus de aluguel | Déficit Habitacional | Déficit Habitacional Relativo |
|---------------|--------------------|------------|-----------------|----------------------|-------------------------------|
|---------------|--------------------|------------|-----------------|----------------------|-------------------------------|

| | | | | | |
|----------|---------|---------|---------|---------|-------|
| Norte | 331.262 | 257.402 | 184.665 | 773.329 | 13,2% |
| Pará | 145.710 | 144.887 | 67.027 | 357.625 | 13,2% |
| RM Belém | 20.055 | 38.779 | 25.130 | 83.964 | 11,1% |

Fonte: FJP, 2023.

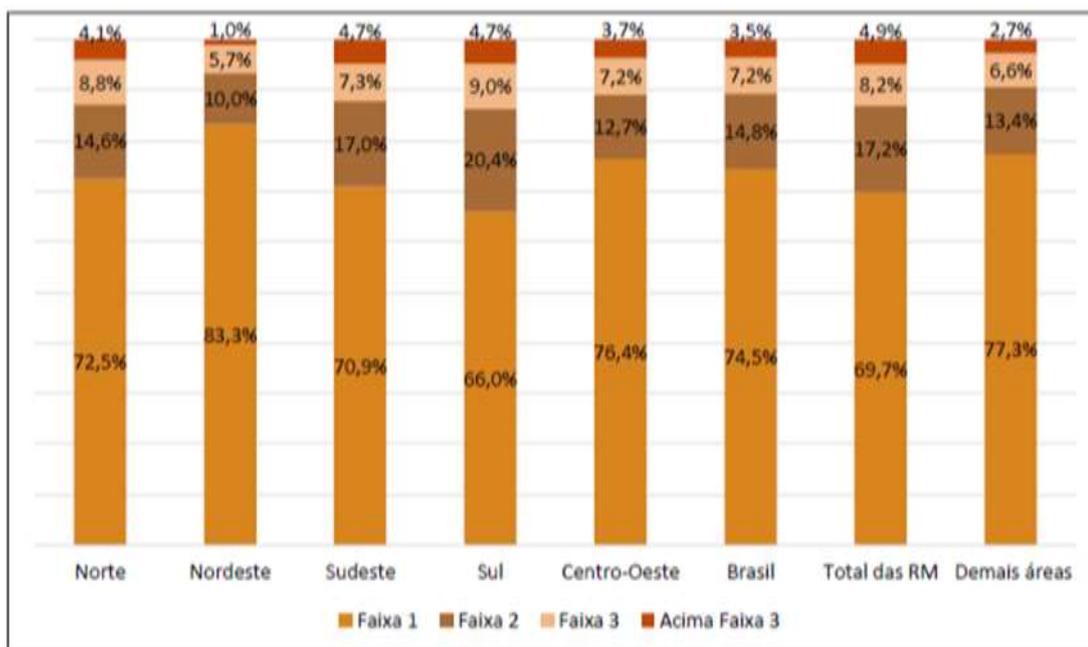
Outro importante índice social relacionado ao contexto de déficit abordado no relatório da FJP é a faixa de renda das pessoas que compõem os índices aqui apresentados. A análise foi realizada a partir das faixas de renda do PMCMV¹⁵, que são classificadas da seguinte forma:

- a) Faixa 1 corresponde aos domicílios com renda bruta familiar mensal até R\$ 2.640,003;
- b) Faixa 2 corresponde aos domicílios com renda bruta familiar mensal de R\$ 2.640,01 até R\$ 4.400,00;
- c) Faixa 3 corresponde aos domicílios com renda bruta familiar mensal de R\$ 4.400,01 até R\$ 8.000,00;
- d) Acima da Faixa 3 corresponde aos domicílios com renda domiciliar acima de R\$8.000,00.

Conforme demonstra a figura 25, o valor da renda está associado ao déficit da seguinte forma:

¹⁵ “Os recortes por faixas de renda domiciliar utilizadas neste relatório consideraram o que foi disposto no art. 5º, inciso I, da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, para famílias residentes em áreas urbanas, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV)”. (FJP, 2023, p.)

Figura 25: Gráfico de composição relativa, por faixa de renda do PMCMV, do déficit habitacional, segundo as regiões geográficas do Brasil em 2022.



Fonte: FPJ, 2023.

O maior índice de déficit habitacional se encontra na faixa de menor renda em todas as regiões do país, demonstrando mais uma vez o reflexo da sociedade capitalista, financeira e desigual em que vivemos, onde a moradia é financeirizada, mercantilizada, tomada como um produto ao invés de direito básico, deixando assim muitos em condições indignas.

No que tange a questão de gênero, a mulher é a principal (e muitas vezes a única) responsável pela manutenção e provimento do lar.

(...) a distribuição do déficit habitacional por sexo do responsável pelo domicílio mostra o predomínio em todos os componentes e em todas as regiões dos domicílios com a mulher como responsável pelo domicílio (exceto coabitação na região Sul). Assim, o indicador geral tem 3,89 milhões de domicílios onde uma mulher é responsável (62,6%) e 2,31 milhões onde o responsável é um homem (37,2%).

Assim sendo, o problema do déficit habitacional “predomina em domicílios com renda mensal de até R\$ 2.640 (74,4%), chefiados por mulheres (62,6%) e pessoas pretas ou pardas (66,3%)” (FJP, 2023, p.). Dessa forma, enquanto a NAU destaca a produção do urbano de forma igualitária, percebemos que isso não é o que acontece no atual contexto, e que talvez, estejamos ainda muito distantes desse objetivo. Para além, no contexto onde se busca o “desenvolvimento sustentável” o que se consolida é o desenvolvimento desigual, marcado muitas vezes, pela

subordinação da gestão pública ao mercado imobiliário, aos sistemas financeiros e ao capitalismo como um todo.

3.3 Práticas espaciais e resistência urbana face à “cidade fragmentada”: lutas por justiça espacial e o direito à cidade e a moradia.

Entender como a população se mobiliza para reivindicar seus direitos básicos é de extrema importância para fortalecer mobilizações e lutas no espaço urbano. Como vimos, atualmente, a produção da cidade ocorre de forma diferenciada, baseando-se nos interesses dos diferentes agentes que produzem o espaço urbano com base na atribuição diferenciada de usos, materializando as relações sociais e as lutas de classes. Esse processo evidencia a penetração do modelo neoliberalista nas políticas públicas, na cidade e na habitação, contribuindo “para um espaço urbano cada vez mais fragmentado, fraturado por linhas de rendimento econômico e de classes sociais que agora dividem não apenas as áreas centrais das periféricas, mas também as próprias zonas periféricas (...)” (Sanfelice, 2013, p. 42).

Para Carlos (2017, p. 38), “no momento atual, o setor financeiro apropria-se do espaço como lugar possível de realização do investimento produtivo, enquanto o setor imobiliário (aliado à indústria da construção civil) reproduz o espaço constantemente, enquanto mercadoria consumível”. Nesse contexto do espaço mercadoria, e da existência do sujeito como parte integrada no processo de produção social do espaço, bem como a fragmentação socioespacial espacial como consequência dos processo de acumulação capitalista, vem a luz a necessidade de refletir acerca da justiça espacial e da garantia do direito à cidade e a moradia em Ananindeua.

Segundo Harvey (2012, p. 74) o direito à cidade reflete acerca da necessidade da democratização dos espaços urbanos e de seus serviços, mas também como “um direito comum antes de individual já que esta transformação depende inevitavelmente do exercício de um poder coletivo de moldar o processo de urbanização”. Para Lefebvre (2001) o direito a cidade é o direito à vida urbana transformada e renovada; nesse contexto, Harvey (2014, p.30), defende que reivindicar o direito à cidade equivale a “reivindicar algum tipo de poder configurador sobre os processos de urbanização, sobre o modo como nossas cidades são feitas e refeitas, e pressupõe fazê-lo de maneira radical e fundamental”.

Mas como conseguir isso se ao longo da história assistimos o processo contrário? Como discutimos anteriormente, as cidades cada vez mais tem se configurando de maneira

desigual e contraditória, a produção do espaço urbano historicamente tem sido determinada por um processo social, e hoje contém um modo de apropriação que está associado à propriedade privada de terras (Carlos, 2007). Além disso, há também o empecilho dos sujeitos não se identificarem, não compreenderem seu papel dentro do contexto de sobrevivência no espaço urbano, deixando os processos seguirem como se sempre houvesse um fluxo natural, sem possibilidade de mudanças ou revoluções.

No que concerne o direito à cidade Carlos (2017, p. 88) afirma que é essencial começar garantindo o acesso da população à moradia, pois a partir do habitar, da fixação do indivíduo no espaço como condição de sua reprodução, que se articulam e se constroem “outros lugares capazes de responder a satisfação das necessidades imperativas da realização do sujeito: as relações casa/rua, espaço privado/espaço público, lugar de trabalho e lugar de lazer e num plano mais vasto, o bairro e a metrópole”.

Todavia, por vezes os sujeitos são privados disso, pois a oferta de moradia é deficitária tanto em quantidade, quanto em condições. A exemplo disso em Ananindeua, Solange Bandeira comenta sobre a oferta de moradia através do MCMV, mas se destaca em sua fala a privação do acesso e da garantia de alguns desses direitos básicos pelas condições como essa oferta ocorre:

Eles constroem o programa Minha Casa Minha Vida que agora graças a Deus tem outra especificidade, ou critério, que agora tem que ser construído dentro da áreas urbana, ou pelo menos a mil metros de locais que tenha uma linha de ônibus, posto médico, escola, creche...ali pro lado do Aurá, da Guanabara já não tem mais pra onde crescer, e lá também não tem desenvolvimento, porque tudo o que tem tá pra cá pra zona norte né, e eles ficam carente de tudo, incluindo moradia. Aí o que acontece, tu ganhou um apartamento lá no pouso do Aracanga por exemplo, mas lá não tem escola; vai ser um sacrifício pra tu ter atendimento médico, não tem creche, não tem linha de ônibus, não tem nada lá pra dentro, sabe o que vai acontecer? As pessoas vão vender ou passar pra outro e vão voltar de novo pras ocupações.

A fala da representante expressa a repetição de ciclos que muitas vezes são observados a partir da oferta dos programas sociais, que contribuem para a limitação de acesso à cidade, dessa forma, tentam resolver um problema social, gerando uma injustiça espacial, um isolamento, uma fragmentação. Segundo Legroux (2022, p. 15), “nos espaços urbanos, elementos ligados ao espaço e aos territórios configuram injustiças espaciais: distintos movimentos, (i)mobilidades, ritmos, tempos, localizações e barreiras físicas e simbólicas”. E é na complexidade dessa produção espacial, na medida em que o espaço é palco e também objeto

da acumulação capitalista e da luta de classes, que ocorrem as reivindicações e lutas por justiça espacial e pelo direito à cidade.

Ainda segundo Legroux (2022, p. 15), “a justiça social torna-se espacial para colocar em diálogo espacialidades e injustiças” e nos processos que criam as injustiças estão a segregação, a periferização, a fragmentação e outros processos de diferenciação espacial. Por conseguinte, tentando entender as práticas espaciais e as formas de resistência dos sujeitos, em meios aos processo de diferenciação e fragmentação da cidade, percebe-se há mais desafios do que os já cogitados, uma vez que dentro das próprias organizações populares há divergências e interesses que caminham em direções contrárias ao que se almeja enquanto luta social:

Tem um grupos dentro do movimento de luta por moradia que pegou algumas demandas e nos excluiu do processo, por que tá dentro do movimento e sabe que vem um recurso para algumas situações, e também pela questão da construção de moradia, já que eles recebem uma cota de casas e as vezes repassam para pessoas que nem tem uma necessidade verdadeira, então excluem pessoas de dentro do próprio movimento que não são de acordo com isso, de estar viajando pra Brasília, tá aparecendo do lado do governador, do ministro e não resolver os problemas da cidade. É muito simples você dizer que faz parte de um movimento, vestir uma camisa e vai para alguns congressos só pra bater foto e atender seus interesses particulares e não ver o interesse da população, por que eles vão representando o interesse da população, dos problemas do município e as vezes eles nem sabem de fato desses problemas... Então, eu ando na cidade, eu converso com as pessoas, eu pego ônibus, eu pego moto taxi, pego uber, então eu converso com todas as pessoas e a gente vai sabendo o que acontece na cidade... eu ando na minha vizinhança, nas ocupações, nos condomínios, vou no cartório sei como é que tá, vou nas secretárias sei como é que tá, converso com todos os entes pra saber pelo menos na minha vizinhança como tá a situação da regularização fundiária, da urbanização do saneamento básico, enfim..(Solange Bandeira)

Através deste trecho é possível perceber que além de todos os desafios já existentes ainda há a desmobilização dentro do próprio movimento de luta por moradia a nível local, contribuindo para dificultar ainda mais o processo de construção coletiva pela busca de direitos. Todavia, apesar dos problemas, Solange reconhece a importância da organização enquanto movimento social, para construção de encaminhamentos via entidade, mas deixa claro a necessidade das reivindicações enquanto sujeitos autônomos e da importância tanto do poder público ouvir as demandas da população, quanto da população se fazer presente nos debates e conferências municipais:

Os movimentos eles tem sua importância, mas somos nós que levamos as nossas demandas dentro do município, por exemplo, nas conferências municipais, no PPA que teve reunião nos bairros, a gente leva a nossa demanda, por exemplo, no Icuí a maior demanda foi por creche, urbanização, regularização das áreas que as pessoas estavam ameaçadas de despejo... isso aconteceu? Aconteceu! Mas foi por conta de

uma pressão do movimento, porque eles precisavam ouvir a população até pra apresentar isso no governo do Estado e Federal né, através do município, e eles escutaram algumas demandas (...) então é importante o movimento, pra fazer a construção via entidade, mas o foco não pode ser mais só esse, eles precisam voltar pras bases também pra fazer discussão, não pode ser só estado, governo federal e município, a gente precisa ter essa discussão.

Dessa forma, podemos dizer que entre as formas de resistência dos sujeitos em Ananindeua, está a mobilização através do Movimento de Luta por Moradia, mas também pelas reivindicações dos sujeitos individuais que vivenciam a cidade e buscam seus direitos na tentativa de mudar sua condição. Essas inquietações e reivindicações dos sujeitos são manifestadas principalmente através de conferências públicas e outras ocasiões em que o poder municipal dá voz à população. Dessa forma, se faz necessário que sejam criados mais espaços para que isso ocorra, de forma que a população possa auxiliar no planejamento das ações municipais de acordo com as demandas vivenciadas pelos sujeitos.

Para Ana Fani, as lutas realizadas pelos movimentos sociais e pelos sujeitos, são na verdade uma luta por cidadania, por uma vida decente para todos. “Mais do que um direito à cidade, o que está em jogo é o direito a obter da sociedade aqueles bens e serviços mínimos, sem os quais a existência não é digna. É o direito à participação numa sociedade de excluídos” Carlos (2007, p. 88).

Quando questionei Solange sobre os desafios da produção da moradia na cidade, a resposta foi:

O principal desafio da moradia em Ananindeua é regularização fundiária de fato das áreas ocupadas, a gente saber onde são as áreas que são destinadas para construção de moradia popular e a transparência nesse processo, que os movimentos pudessem se envolver mais com as secretárias pra saber o que de fato acontece, e que o movimento cumpra com seu proposito real, que é lutar para garantir os direitos da população.

Por conseguinte, “com Lefebvre (1968, 1974), poderíamos dizer que a justiça é alcançada quando inexistente dominação, opressão, alienação e fragmentação do(s) espaço(s), indivíduos e grupos sociais” (Legroux, 2022, p. 16). Mas para que isso ocorra, seria necessário uma revolução completa já que “vivemos num mundo onde os direitos de propriedade privada e a taxa de lucro se sobrepõem a todas as outras noções de direito” (Harvey 2012, p. 73).

Enquanto isso, “é no espaço vivido, (...) que a justiça espacial expressa o seu potencial: o real acima do virtual, o valor de uso acima do valor de troca, o desejo acima da necessidade

e as diferenças verdadeiras acima das diferenças impostas” (Legroux, 2022, p. 16). Ademais, o direito à cidade não vai ser garantido com simples intervenções pontuais, só vai ser concretizado de fato, quando houver uma mudança por completo das estruturas de natureza social, políticas e econômicas. Todavia, como não há sinais de uma mudança próxima desse contexto, se faz necessário lutar pela garantia dos direitos básicos que assegurem o mínimo de segurança e comodidade para a grande parcela da população, que diariamente convive com a precariedade e a falta de oportunidades.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta pesquisa objetivou investigar os processos de financeirização habitacional e fragmentação socioespacial que tem se intensificado na cidade de Ananindeua, Amazônia metropolitana paraense, como produto principalmente da dinâmica metropolitana ao qual a cidade está inserida. Não objetivou-se esgotar o debate, mas construir alguns caminhos de discussão acerca de como esses respectivos processos se manifestam na escala da cidade de Ananindeua e no espaço metropolitano de Belém, bem como suas implicações espaciais.

Como vimos, no contexto da Amazônia metropolitana paraense, o município de Ananindeua surge a partir de comunidades ribeirinhas, e seu crescimento populacional inicial ocorre por influência do eixo da antiga estrada de ferro Belém-Bragança. Em 1943 Ananindeua tornou-se município através do decreto nº4.505, com instalação definitiva em 3 de janeiro de 1944 (CMA, 2023). Até os anos de 1980 e 1990, Ananindeua era considerada uma "cidade dormitório", pois muitas pessoas realizavam o movimento pendular de ir trabalhar em Belém e no fim do dia retornavam para dormir.

Na década de 1970, inicia-se uma proposta de “ordenamento do espaço urbano”, com a instalação do parque industrial e dos primeiros conjuntos habitacionais, todavia esse processo é acompanhado pelo surgimento de inúmeras ocupações. Entre 1991 e 2000 o município sai de 88 mil para quase 400 mil habitantes, esse crescimento populacional reflete uma rápida estruturação da cidade, que se consolidou com inúmeros problemas, dentre eles a habitação. Dessa forma, Ananindeua, assim como outras cidades brasileiras, se estrutura de acordo com o desenvolvimento das necessidades econômicas e sociais que nela se estabelecem, passando no decorrer dos anos de 2000, por processos de (re)estruturação urbana e reestruturação da cidade, (Rodrigues e Rodrigues, 2021) que moldam sua forma e os conteúdos.

Por conseguinte, por ser um município que guarda proximidade com a capital Paraense, “sua posição viária favorece a movimentação de pessoas, de comércio, indústrias e serviços que se transformam em elementos primordiais para seu desenvolvimento socioeconômico e cultural” (PPA, 2021, p. 22). Influenciada por esses fatores, podemos constatar em Ananindeua “um conjunto de metamorfoses socioespaciais relacionados ao processo de metropolização, reestruturação urbana e da cidade com reverberações nas formas de uso e ocupação do solo” (Rodrigues, 2021. p. 130).

Com base nisto, o objetivo geral da pesquisa consistiu em analisar como a financeirização do espaço habitacional vem contribuindo para o processo de fragmentação

socioespacial através da produção e do consumo dos espaços de moradia na cidade de Ananindeua, Amazônia metropolitana paraense, a partir dos anos 2000.

Defendemos a tese de que a inserção de novos negócios imobiliários inerentes a financeirização do espaço habitacional, o avanço de novos agentes econômicos de capitais locais, regionais, nacionais e internacionais, bem como, as ações estruturantes do poder público, associadas aos processos de urbanização e metropolização do espaço vem contribuindo para a recomposição urbana com formação de (poli)centralidades urbanas, constituindo e contribuindo para a fragmentação socioespacial, expressas a partir dos espaços do habitar e do consumo do espaço urbano em Ananindeua no início do século XXI.

Enquanto objetivos específicos buscou-se analisar as manifestações da financeirização habitacional nas diferentes escalas, e como elas contribuem para a produção imobiliária e para o desenvolvimento do padrão espacial fragmentado na cidade de Ananindeua. Objetivou-se também, compreender como a (re)estruturação urbana e habitacional interferiu e interferiu nas novas centralidades urbanas, e nas dimensões da vida cotidiana que revelam os processos fragmentários. Por fim, investigamos de que maneira as políticas urbanas elaboradas em diferentes escalas influenciam os processos de financeirização habitacional e fragmentação socioespacial, tendo em vista os princípios de justiça espacial e do direito à cidade, em Ananindeua.

Como resultados, podemos inferir que no Brasil, o SFH (Sistema Financeiro Habitacional) e o SFI (Sistema Financeiro Imobiliário) regulamentam as ações financeiras relacionadas ao setor de habitação. Esses sistemas são as bases para manutenção dos processos de expansão de empreendimentos construídos e adquiridos mediante sistemas de crédito, financiamento e securitização. Todavia, grande parte das ações imobiliárias estão conectas ao mercado global de finanças, sofrendo influência direta de acontecimentos nacionais e internacionais, dessa forma, assim como são beneficiados podem ser facilmente prejudicados por crises ou discontinuidades nas diferentes escalas.

Além disso, para além dos títulos de securitização, das letras imobiliárias e das diferentes formas de *funding*, se fez importante analisar os reflexos dos processos de financeirização habitacional através do conjunto de transformações espaciais que estão explícitas nos processos imobiliários de comercialização de imóveis e de redefinição dos espaços e das paisagens das cidades. Uma vez que se tratando de escalas e da diversidade do território brasileiro, o cenário imobiliário torna-se diverso e apresenta características distintas

de acordo com as especificidades das regiões e localidades onde os empreendimentos são instalados.

Em Ananindeua, os resultados obtidos demonstram que a expansão dos empreendimentos imobiliários ocorre principalmente na linha limítrofe entre Belém e Ananindeua, e próximo aos eixos estruturantes da cidade (Rodrigues e Rodrigues, 2021). Essa expansão também está condicionada a práticas espaciais dos agentes imobiliários e fundiários que estão inicialmente atreladas a disponibilidades de comodidade locacional, e posteriormente, a reservas de solo que aguardam processos de valorização, que podem ser estimulados tanto pelas construtoras quanto pelas ações de infraestrutura promovidas pelo poder público.

A maior parte dos empreendimentos imobiliários de acesso controlado existentes em Ananindeua foram construídos a partir dos anos 2000. Dentre os responsáveis por essas construções, podemos citar grupos de construtoras e incorporadoras como a Capital construtora, Síntese engenharia, Living construção e incorreção, PDG, Grupo Cavaliere, Tenda, Prime Residence, Grupo Status, dentre outros. A maioria dessas empresas possui capital aberto e atuação em diferentes níveis do mercado, algumas delas como a Tenda, a Living e a PDG possuem cotação na bolsa de valores, e para mais, a grande maioria possui vínculo para a construção de empreendimentos atrelados a programas sociais de moradia, obtendo lucro através da atuação em diferentes segmentos desse mercado.

As reverberações da influência financeira sobre as cidades e regiões metropolitanas estão para além da produção de imóveis, contribuindo para a formação de localidades e novas centralidades que conferem formas inéditas ao tecido metropolitano (Sanfelice, 2013, p. 41). Assim sendo, ocorrem mudanças nos padrões espaciais que compunham o modelo centro/periferia, verificando-se uma lógica de fragmentação do espaço onde as diferentes classes sociais coexistem, mas permanecem distanciadas por elementos típicos dos condomínios.

Dessa forma, compreende-se que Ananindeua é uma “cidade fragmentada em construção” e este processo decorre do aprofundamento das inúmeras desigualdades existentes na cidade e que se intensificam cada vez mais através da chegada dos empreendimentos imobiliários, das mudanças nos padrões de consumo, dos novos agentes de comércio e serviços e da falta de ações coerentes do poder público. Além disso, cabe ressaltar que o consumo da moradia financeirizada é impulsionado também pela dinâmica metropolitana ao qual a cidade está inserida, contribuindo para a produção fragmentada do espaço.

Buscou-se evidenciar essa questão através dos dados espaciais, mas principalmente através da percepção e vivência que os sujeitos apresentam sobre a cidade. Dessa forma, constatou-se que através das dimensões do habitar, do lazer e da mobilidade há uma maior percepção de como as pessoas têm seu cotidiano afetado pelos processos de desigualdade e fragmentação do espaço. Essas dimensões se sobrepuseram, pois a elas estão condicionadas a possibilidades de intervenções do poder público através de políticas públicas, todavia, isso constitui-se em um anseio da população que nem sempre é executado, ou por vezes é executado de forma incompleta, atendendo a interesses de grupos específicos da cidade.

Sendo assim, a fragmentação socioespacial na cidade de Ananindeua se manifesta nas formas espaciais da cidade, através da expansão dos residenciais fechados, das áreas de autosegregação e dos muros que avançam dentro da periferia criando mosaicos de classes sociais que coabitam o mesmo espaço no bairro ou na cidade e usufruem de forma diferenciada de equipamentos e infraestruturas. Enquanto alguns têm a liberdade de transitar pela cidade e podem acessar todos os espaços sem muita dificuldade, outros são limitados pela falta de integração na cidade, pela ausência de espaços públicos acessíveis, ou simplesmente pela preocupação em sobreviver em meio às dificuldades que são impostas no cotidiano.

A reestruturação urbana e da cidade e a metropolização, correlacionadas ao processo de financeirização e suas reverberações na escala metropolitana de Belém e da cidade de Ananindeua, vem contribuindo para a consolidação do padrão espacial policêntrico fragmentado. Esses padrões manifestam-se como uma consequência que implica em transformações que reorientam a relação entre sociedade e espaço, redefinindo práticas espaciais e levando a superposição da cidade centro-periférica sem que haja coesão socioespacial entre os diferentes grupos e classes sociais (Sposito, 2013, p. 58).

A BR 316, constitui uma das principais rupturas existentes no tecido urbano da cidade, uma vez que é precária as condições de interligação entre a porção norte e a porção sul da rodovia, sendo que o lado norte concentra a maior parte das infraestruturas e serviços existentes. Todavia, o fato desta ser a ruptura mais evidente não desconsidera a existência de outros enclaves ou de outros fragmentos existentes entre os bairros e localidades que constituem o espaço da cidade.

Ademais, para além da cidade, as zonas rurais do município também são afetadas de forma diferenciada pelos processos financeiros, imobiliários e fragmentários. A região do quilombo do Abacatal é atingida pela expansão da cidade, pela expansão dos empreendimentos imobiliários de cunho popular, pelas ocupações espontâneas, pela instalação de empresas nas

proximidades do quilombo e outros fatores que tornam necessário manter a resistência em defesa do seu território.

Por sua vez, nas ilhas ao norte do município, a demanda é por uma maior integração, principalmente para que se garanta o acesso a serviços básicos que são de responsabilidade do município. Atualmente, há esforços para tornar algumas dessas ilhas em rota de lazer, principalmente para aumentar a oferta de atividades atrativas para os que moram na cidade. Mas cabe analisar os impactos dessas ações e voltar maiores atenções para as necessidades dos sujeitos que residem nesses locais.

Tratando-se do poder público, nas diferentes escalas o Estado é um agente regulador do espaço e dos processos que nele ocorrem. Ele atua através da liberação de créditos e financiamentos que incorporados a lógica do capital imobiliário, não garantem a eficácia de algumas políticas públicas que são voltadas à aquisição da moradia. Dessa forma, o preços dos imóveis, a crescente fragmentação do espaço urbano, a violência das remoções de favelas e o crescente endividamento de parcelas da população, “indicam que o estímulo à aquisição da casa própria mediante o endividamento estão longe de constituírem soluções viáveis para o problema habitacional” (Sanfelice, 2013, p. 42).

A política pública de regularização fundiária desenvolvida em Ananindeua, contribui para a especulação financeira através do processo de valorização de áreas da cidade e da possibilidade de usar o imóvel regularizado no mercado de crédito financeiro, transformando-os em garantia para obtenção de linhas de crédito e financiamento. Dessa forma, ocorre a minimização da regularização fundiária como um instrumento de ordenamento territorial e melhoria da qualidade de vida através da promoção de infraestrutura urbana, tornando-se mais um instrumento de base para ampliação da especulação imobiliária.

Além disso, a atuação do Estado na revitalização e valorização de áreas onde o capital se estabelece, contribuem e acentuam o processo de fragmentação da cidade. A produção de enclaves e discontinuidades, atrelado a ausência de políticas públicas eficazes separam e distanciam os sujeitos e grupos de um mesmo lugar. Com isso, o poder público reflete e contribui em ações por vezes explícitas e por vezes sutis para a hierarquização social, para as desigualdades e para a fragmentação do espaço.

Ademais, os problemas mencionados, a ausência de políticas públicas eficazes, o déficit habitacional, as intervenções financeiras, as desigualdades, contribuem para a negação do direito à cidade e do direito à moradia para os cidadãos. Com isso, os sujeitos continuam

resistindo e lutando pela garantia dos direitos básicos que assegurem o mínimo de segurança e comodidade mediante as dificuldades enfrentadas por uma grande parcela populacional que diariamente convive com a precariedade e a falta de oportunidades.

Ao longo do processo construtivo desta pesquisa, um dos principais desafios enfrentados foi conseguir evidenciar os aspectos do processo de financeirização habitacional sobre o espaço. Com isso, no decorrer da investigação surgiram novas fontes de dados que foram de extrema significância para a construção dos resultados. Através delas buscou-se evidenciar não apenas as características de alguns dos processos financeiros, mas também as tendências de espacialização e as características dos empreendimentos que cada vez mais integram a paisagem da cidade.

Dessa forma, utilizamos dados de instituições como a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC), Sindicato das Indústrias de Construção do Pará (Sinduscom/PA) e da Brain. Além de dados de órgãos públicos como o IBGE, a Fundação João Pinheiro (FJP), Organização das Nações Unidas (ONU), documentos municipais, entre outros.

Outro desafio encontrado foi assimilar o conjunto diverso e complexo de circunstâncias teóricas e práticas que englobam os processos de financeirização habitacional e fragmentação socioespacial. Nesse contexto, enquanto os dados quantitativos foram cruciais para compreender a expansão dos empreendimentos imobiliários, os dados qualitativos tal como as entrevistas foram essenciais para compreender as características do processo de fragmentação na cidade a luz da vivência e da percepção dos sujeitos sobre o espaço Ananindeuense.

Diante desses elementos, essa pesquisa se fez importante pela necessidade de instigar e aprofundar as discussões acerca dos processos de financeirização da produção do espaço e da habitação e a fragmentação socioespacial, principalmente nas cidades Amazônicas. Isso decorre da necessidade de compreender o desenvolvimento desses processos frente às especificidades locais, e como eles podem ser agravados ou transformados no contexto atual em que a região amazônica tem recebido grande visibilidade. Com Belém prestes a receber os eventos da COP 30, muitos têm sido os investimentos realizados na cidade, em sua região metropolitana e na Amazônia como um todo, sendo necessário observar as implicações que isso pode e vai ocasionar sobre os espaços urbanos da região.

Do ponto de vista prático, se fez relevante pela possibilidade de analisar as transformações espaciais decorridas da consolidação de capitais e racionalidades econômicas nas diferentes escalas até a cidade de Ananindeua. Além disso, possibilitou analisar os padrões espaciais que se estabelecem na cidade e como vem se dando o planejamento e gestão do solo urbano, auxiliando na compreensão de como essas transformações afetam e modificam a infraestrutura da cidade e a vida dos moradores que residem, vivem e resistem na cidade.

Dessa forma, permitiu pensar as relações sociais, mas também a relação capitalista e os diversos aspectos norteadores que influenciam na luta de classes. Possibilitando assim, a produção de um conhecimento voltado para o desenvolvimento de uma consciência individual e coletiva que compreenda as implicações geradas pela ação capitalista que se propaga em diferentes escalas e se materializa em Ananindeua e no resto do mundo.

Com efeito, não buscou-se esgotar o debate, ainda existem lacunas a serem supridas, como por exemplo, a necessidade de estudar esses processos de forma mais aprofundada na escala metropolitana, já que Ananindeua é uma parte no todo metropolitano. Também é recomendável a busca e refinamento de metodologias que possam capturar melhor os aspectos da fragmentação e das diferenciações na cidade. Por fim, espera-se que esta dissertação instiga novas pesquisas e contribua para a produção do conhecimento acerca das cidades amazônicas, e dos sujeitos que dela fazem parte.

REFERÊNCIAS

ABECIP. **Origem do SFH e SFI**. Disponível em: <https://www.abecip.org.br/credito-imobiliario/historia>. Acesso em: 15 set. 2022.

ABRAINCC. **Relatórios anuais**. Disponível em: <https://abrainc.org.br/relatorios-anuais>. Acesso em: 03 de jun. 2023.

ABRAIC. **Panorama do Mercado Imobiliário**. Disponível em: file:///C:/Users/Aluno/Downloads/PANORAMA_DE_MERCADO_IMOBILIARIO_NOV23.pdf Acesso em: 15 Jan. 2024.

ANANINDEUA, Prefeitura Municipal. Lei nº3.112, de 22 de dezembro de 2020. **Dispõe sobre o novo plano diretor de Ananindeua - Pará**. Ananindeua: Prefeitura Municipal, 2020. Disponível em: https://ananindeua.pa.gov.br/midias/midias/6646_diario_de_dezembro_22.pdf Acesso em: 02 set. 2023.

ANANINDEUA, Prefeitura Municipal. Lei complementar nº 3.279, de 03 de novembro de 2022. **Dispõe sobre a nova Planta Genérica de Valores do Município de Ananindeua**. Disponível em: https://www.ananindeua.pa.gov.br/midias/legislacao/1242_lei_complementar_n_3.279_de_03_de_novembro_de_2022.pdf Acesso em: 15 mar. 2023.

ANANINDEUA, Prefeitura Municipal. Lei nº 3.194 de 11 de novembro de 2021. **Plano Plurianual de Ananindeua 2022 – 2025**.. Disponível em: <https://www.ananindeua.pa.gov.br/pagina/25/plano-plurianual> Acesso em: 30 ago. 2022.

ANANINDEUA, Prefeitura Municipal. **O município**. Disponível em: <https://cma.pa.gov.br/o-municipio/#:~:text=Em%201994%2C%20Ananindeua%20perde%20o,com%20a%20sede%20de%20Ananindeua>. Acesso em: 25 mai. 2023.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Taxa Selic**. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/taxaselic>. Acesso em: 14 nov. 2023.

BRASIL. **Lei nº N° 4.380, de 21 de agosto de 1964**. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14380.htm. Acesso em: 20 ago. 2022.

BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.. Lei. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm. Acesso em: 20 ago. 2022.

BRASIL, Lei 13.465 de julho de 2017. **Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm Acesso em: 08 de jan de 2022.

BRAIN. **Mercado Imobiliário da Região Norte no 2T23**. Disponível em: <https://brain.srv.br/conteudos/post/mercado-imobiliario-da-regiao-norte-no-2t23> Acesso em: 29 out. 2023.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A cidade**. 8. ed. São Paulo: Contexto, 2007. (Coleção repensando a geografia).

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A prática espacial urbana e o direito à cidade como horizonte utópico. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORREA, Roberto Lobato; PINTAUDE, Silvana Maria (org.). **A cidade contemporânea: segregação socioespacial**. São Paulo: Contexto, 2016.

CBIC. **Indicadores Imobiliários Nacionais**. Disponível em: <http://www.cbicdados.com.br/menu/mercado-imobiliario/indicadores-imobiliarios-nacionais> Acesso em: 30 mai. 2024.

CHESNAIS, François. **A mundialização do capital**. Silvana Frinze Foá (trad.). São Paulo: Xamã, 1996.

CLICHEVSKY, N. **Pobreza y acceso al suelo urbano: algunas interrogantes sobre las políticas de regularización en América Latina**. Santiago de Chile: Nações Unidas / CEPAL / División de Desarrollo Sostenible y Asentamientos Humanos, 2003.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 3. ed. São Paulo: Ática, 2002.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Corporação, práticas espaciais e gestão do território**. Anuário do Instituto de Geociências – UFRJ, 1992.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Espaço, um conceito - chave da geografia**. In: CASTRO, Iná Elias de; GOMES, Paulo Cesar da Costa; CORRÊA, Roberto Lobato (Orgs). **Geografia: conceitos e temas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil. 2.ed, 2000.

COSTA, Lea Maria Gomes da. **Metropolização e produção da moradia: uma análise das novas (velhas) condições do habitar e do morar na metrópole Belém**. Tese (Doutorado), Universidade Federal do Pará. Belém, 2021.

DUARTE, Paulo Araújo. **Conceituação de cartografia temática**. GEOSUL, v. 6, n. 11, 1991.

FIX, Mariana de Azevedo Barreto. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. Campinas, SP: [s.n] 2011.

FIX, Mariana. PAULANI, Leda Maria. **Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização**. Revista de Economia Política, vol. 39, nº 4, p. 638-657, 2019.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil 2022**. Fundação João Pinheiro. Belo Horizonte, 2023.

GIL, Antônio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. São Paulo: Atlas; 1999.

GONÇALVES, Rafael Soares. **Repensar a regularização fundiária como política de integração socioespacial**. Estudos Avançados, 2009. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ea/a/qKrxnbhPc46GxzR9vvrCPxH/?format=pdf&lang=pt> Acesso em: 20 de dez de 2022.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

HARVEY, David. **O direito à cidade**. Lutas Sociais, São Paulo, n.29, p.73-89, jul./dez. 2012.

HARVEY, David. **Os limites do capital**. Magda Lopes (trad). São Paulo: Boitempo, ed. 1, 2013.

HARVEY, David. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. Martins Fontes: São Paulo, 2014.

IBGE. **Censo demográfico 2022**. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/22827-censo-demografico-2022.html?edicao=35938&t=resultados>. Acesso em: 25 maio 2023.

KLINK, Jeroen; SOUZA, Marcos Barcellos de. **Financeirização: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro**. São Paulo: Cad. Metrop., v. 19, n. 39, pp. 379-406, maio/ago 2017.

KLINK, Jeroen; DENALDI, Rosana. **On financialization and state spatial fixes in Brazil**. A geographical and historical interpretation of the housing program My House My Life. Habitat International, 2014.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. 5. ed. São Paulo: Centauro, 2001.

LEFEBVRE, Henri. **La producción del espacio**. Tradução de Emilio Martínez Gutiérrez. Madrid: Capitán Swing, 2013. 451 p. Título original: La production de l'espace.

LEFEBVRE, Henri. **Lógica formal, lógica dialética**. Trad. COUTINHO, Carlos Nelson Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 5. ed. 1991.

LEGROUX, Jean. **A lógica urbana fragmentária: delimitar o conceito de fragmentação socioespacial**. Caminhos de Geografia Uberlândia-MG v. 22, n. 81 jun./2021.

LEGROUX, Jean. **Teorias da justiça social e espacial: diálogos com a geografia a partir da década de 1970**. GEOUSP (On-line), São Paulo, v. 26, n. 1, 2022.

LENCIONI, Sandra. **Restruturação: uma noção fundamental para o estudo das transformações e dinâmicas metropolitanas**. Anais. Encuentro de Geógrafos de América Latina. Buenos Aires: Facultad de Filosofía y Letras/Universidad de Buenos Aires, 1997.

LENCIONI, Sandra. **Redes, coesão e fragmentação do território metropolitano**. Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. XIV, nº 331 (69), 2010. Disponível em: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-331/sn-331-69.htm>

LENCIONI, Sandra. **Metrópole, metropolização e regionalização**. Ed. Rio de Janeiro: consequência Editora, 2017.

LIMA, José Júlio Ferreira; PONTE, Juliano Pamplona Ximenes. **Censo 2022: Região Metropolitana de Belém conta com mais de 3 mil moradores indígenas e 10 mil quilombolas**. Observatório das Metrôpoles. Disponível em: <https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/censo-2022-regiao-metropolitana-de-belem-conta-com-mais-de-3-mil-moradores-indigenas-e-10-mil-quilombolas/#:~:text=Dados%20gerais%20dos%20munic%C3%ADpios%20da%20RMB&text=A%20maior%20varia%C3%A7%C3%A3o%20de%20popula%C3%A7%C3%A3o,estrutura%20urbana%20e%20acesso%20rodovi%C3%A1rio>

MARQUES, Cláudio Gonçalves. **Evolução histórica do SFH**. Recife: Revista Esmafe/Escola de Magistratura Federal da 5. Região. n. 9, p. 271–278, abr., 2005.

MELAZZO, Everaldo Santos. **Estratégias fundiárias e dinâmicas Imobiliárias do capital financeirizado no brasil**. Fortaleza: Mercator, v. 12, número especial (2), p. 29-40, set. 2013.

MELAZZO, Everaldo S.; ABREU, Marlon. A. (2019). **A expansão da securitização imobiliária**. Uma prospecção a partir da cidade de Ribeirão Preto/SP. GEOUSP: espaço e tempo, v. 23, p. 22-39.

MENDES, Luiz. **Urbanização clandestina e fragmentação socio-espacial urbana contemporânea: o Bairro da Cova da Moura na periferia de Lisboa**. Revista da Faculdade de Letras. Geografia. Universidade do Porto, Volume II, 2008, p. 57-82.

MENDES, Luiz Augusto Soares. **A geografia-histórica da região metropolitana de Belém**. Revista Espacialidades [online]. v. 14, n. 1, 2018.

MINAYO, M. C. S. & SANCHES, O. **Quantitativo-Qualitativo: Oposição ou Complementaridade?** Cad. Saúde Públ., Rio de Janeiro, 9 (3): 239-262, jul/set, 1993.

MINAYO, Maria Cecília; et al (Orgs). **Pesquisa Social: teoria, método e criatividade**. Ed. 25, Petrópolis/RJ: Vozes, 2007.

MONTENEGRO, Marina Regitz. **Da financeirização ao lugar: dos nexos hegemônicos às contra-racionalidades do cotidiano**. GEOgraphia, Niterói, vol. 19, n. 40, 2017.

MORAES, Daniel Carrasqueira de. **O SFI: A securitização como instrumento de fomento do crédito imobiliário**. Dissertação (Mestrado) – Universidade de São Paulo, 2008.

MORCUENDE, Alejandro. **Por trás das origens da fragmentação socioespacial**. Mercator, Fortaleza, v.20,e20022, 2021.

ONU - Habitat. **Nova Agenda Urbana**. 2016. Disponível em: <https://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Portuguese-Brazil.pdf> Acesso em: 02 de fev. 2024.

PIMENTEL, Dilson. **Operação retira 1.344 famílias de residencial em Ananindeua.** O liberal, Belém, 11 de nov. de 2019. Disponível em: <https://www.oliberal.com/belem/policia-retira-1-344-familias-de-residencial-em-ananindeua-1.211441> Acesso em: 24 mai. 2020.

RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo. **A questão fundiária e a financeirização no Brasil:** uma visão da alteração do marco normativo nacional da regularização fundiária. Congresso Observatório das Metrôpoles 20 Anos. As Metrôpoles e o Direito à Cidade: dilemas, desafios e esperanças. Rio de Janeiro, dezembro de 2018.

RODRIGUES, Jovenildo. Cardoso. **Produção das desigualdades socioespaciais em cidades médias amazônicas:** análise de Santarém e Marabá, Pará (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Ciência e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista - UNESP, Presidente Prudente, 2015.

RODRIGUES, Jovenildo Cardoso; SOBREIRO FILHO, José; OLIVEIRA NETO, Adolfo. **O rural e o urbano na Amazônia metropolitana: reflexões a partir de Ananindeua, Pará.** Revista NERA. Presidente Prudente, ano 21, n. 42, p. 256-280, 2018.

RODRIGUES, Leide Laura de Carvalho. **Novas expressões do centro e da centralidade urbana:** O papel dos agentes de comércio e serviços na (Re)estruturação da cidade de Ananindeua, Pará. 2020. 142f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Pará. Pará, 2020.

RODRIGUES, Jovenildo Cardoso; RODRIGUES, Leide Laura Carvalho. **(Re)estruturação da cidade e as novas expressões de centralidade urbana na cidade de Ananindeua, Amazônia Paraense.** Caminhos da Geografia (UFU. Online), v. 22, p. 106-126, 2021.

ROLNIK, Raquel. **A construção de uma política fundiária e de planejamento urbano para o país – Avanços e desafios.** IPEA. Políticas sociais – acompanhamento e análise. n. 12, p. 199 – 210, fev/2006.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares:** a colonização da terra e da moradia na era das finanças/ Raquel Rolnik. -- São Paulo, 2015.

ROYER, Luciana De Oliveira. **Financeirização da política habitacional:** Limites e perspectivas. São Paulo: USP / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2009.

SALGUEIRO, Tereza. Barata. **Cidade Pós-moderna:** espaço fragmentado. Território, Rio de Janeiro, v. 3, n. 4, jan.-jun. 1998.

SALGUEIRO, Tereza Barata. **Lisboa:** metrópole policêntrica e fragmentada. Finisterra. 1997, p. 179-190.

SANFELICI, Daniel. **Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate.** EURE, v. 39, n. 118, p. 27-46, 2013.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira.** São Paulo: Edusp. 5. ed, 5. reimpr. 2020.

SANTOS, Elizete de Oliveira. **Segregação ou fragmentação socioespacial**: Novos padrões de estruturação das metrópoles latino-americanas. *GeoTextos*, vol. 9, n. 1, jul. 2013.

SANTOS, Otávio Augusto Alves dos. **Segmentação, Segregação, Fragmentação**. *Revista da Casa da Geografia de Sobral*, Sobral/CE, v. 23, p. 455-469, dez. 2021.

SAULE JÚNIOR, Nelson. **O direito à cidade como centro da nova agenda urbana**. IPEA. *Boletim regional, urbano e ambiental*, jul.- dez, 2016.

SERPA, Ângelo. Segregação, território e espaço público na cidade contemporânea. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORREA, Roberto Lobato; PINTAUDE, Silvana Maria (org.). **A cidade contemporânea**: segregação socioespacial. São Paulo: Contexto, 2016.

SINDUSCOM/PA. **Boletim de mercado** – dezembro de 2022. Disponível em: https://institucional.sindusconpa.org.br/arquivos/boletim/BOLMRC_202212.pdf Acesso em: 16 jan. 2023.

SPOSITO, Eliseu Savério. **Geografia e filosofia**: contribuição para o ensino do pensamento geográfico. São Paulo: Editora da UNESP, 2004.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; GÓES, Eda Maria. **Espaços fechados e cidades**: insegurança urbana e fragmentação social. 1. ed. São Paulo: Editora Unesp, 2013.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORREA, Roberto Lobato; PINTAUDE, Silvana Maria (org.). **A cidade contemporânea**: segregação socioespacial. São Paulo: Contexto, 2016.

SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Fragmentação socioespacial**. Mercator: Fortaleza, v.19, p. 1-13, 2020.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Fragmentação socioespacial e consumo na periferia de São Paulo**. *TLALLI*, no. 8, 2022.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; MIYAZAKI, Vitor Koiti; SANTOS, Rafael Roxo dos; MELAZZO, Everaldo Santos. **Fragmentação socioespacial e urbanização brasileira**: escalas, vetores, ritmos, formas e conteúdos. Enanpur, Belém, mai. 2023.

TRINDADE JUNIOR, Saint-Clair Cordeiro da; SANTOS, Thiago Veloso (Org.). **O urbano e o metropolitano em Belém**: (re)configurações socioespaciais e estratégias de planejamento e gestão. 1. ed. Rio de Janeiro: Consequência, v. 1, 2019

TRINDADE JUNIOR, Saint-Clair Cordeiro da. **A natureza da urbanização na Amazônia e sua expressão metropolitana**. *GEOGRAFARES*, Vitória, v. 1, no 1, jun. 2000.

VASCONCELOS, José Romeu de; CÂNDIDO JÚNIOR, José Oswaldo. **O problema habitacional no Brasil**: déficit, financiamento e perspectivas. Brasília: IPEA (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada). 1996. Disponível em: <

https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/1945/1/td_0410.pdf>. Acesso em: 14 out. 2022.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORREA, Roberto Lobato; PINTAUDE, Silvana Maria (org.). **A cidade contemporânea**: segregação socioespacial. São Paulo: Contexto, 2016.

APÊNDICE A – ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA COM SOLANGE BANDEIRA, REPRESENTANTE NO MOVIMENTO DE LUTA POR MORADIA EM ANANINDEUA.



UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARÁ
INSTITUTO DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS
PROGRAMA DE PÓS GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA



Izabel Nahum Dias¹⁶

Objetivo geral: Analisar como a questão da moradia tem sido percebida na cidade pelos sujeitos e membros dos movimentos sociais, compreender quais ações tem sido realizadas visando a conquista do direito à cidade e a moradia.

ENTREVISTA: SOLANGE BANDEIRA

- 1 - Qual tem sido o principal desafio no que diz respeito à questão da moradia em Ananindeua?
- 2 – Como os movimentos sociais tem se organizado coletivamente em prol desta causa?
- 3 – Como você avalia o crescimento no número de condomínios na cidade? Qual sua visão sobre este processo?
- 4 – Qual seria hoje, o principal desafio para conseguir sanar o problema da habitação na cidade?
- 5 – Você acredita que as obras estruturantes que estão sendo realizadas na cidade podem contribuir para a expulsão das pessoas de menor renda para outras localidades?
- 6 – Como é a relação entre o movimento social de luta por moradia e a gestão municipal de Ananindeua? Vocês conseguem ser ouvidos e ter reivindicações atendidas?
- 7 – No último ano foram realizadas algumas conferências municipais que pautavam o direito à moradia na cidade, na sua percepção, os encaminhamentos realizados nesses encontros foram implementados e tem surtido efeito?
- 8 – Como a recente política de regularização fundiária municipal tem impactado na questão habitacional?
- 9- O que é necessário para que possamos alcançar o direito à cidade e a moradia em Ananindeua?

¹⁶ Mestranda no programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Pará. E-mail: izabelnahumdias@gmail.com Cel. (91) 99141-3667.

APÊNDICE B – ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA COM O REGISTRADOR DO CARTÓRIO DE IMÓVEIS DE ANANINDEUA.



UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARÁ
INSTITUTO DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS
PROGRAMA DE PÓS GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA



Izabel Nahum Dias¹⁷

Objetivo geral: Analisar o avanço e os principais desafios do ordenamento territorial e da garantia do direito social à moradia em Ananindeua, através do processo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social.

ENTREVISTA: RAFAEL IACOVACCI

- 1 – Histórico do processo de regularização no município: Quando e através de quem surge a ideia da implantação de um programa de Regularização Fundiária urbana em Ananindeua?
- 2 – Os procedimentos para execução da REURB são idênticos aos que constam na Lei 13.465/2017 ou houve adequações para realização no município?
- 3 – Quanto tempo para a execução completa de um processo de Regularização Fundiária?
- 4 – Quais critérios estão sendo adotados para escolha, ou prioridade, das áreas que estão sendo regularizadas?
- 5- Está sendo realizada apenas REURB- S ou estão executando REURB – E também?
- 6 – Quais as especificidades e qual o principal desafio da Regularização Fundiária em Ananindeua?
- 7 – Os imóveis regularizados podem ser usados como garantia para concessão de empréstimos e financiamentos bancários ou existe algum termo que impeça essa prática?
- 8 – Quais mudanças podemos prever no setor imobiliário de Ananindeua? Você acredita que a REURB de alguma forma vai contribuir para a atração de empreendimentos como condomínios fechados, ou prevê uma outra forma de valorização desse setor?
- 9 – Além do número de matrículas geradas no cartório, existe algum parâmetro que avalie a eficiência do processo de REURB no município?
- 10 – Quais benefícios sociais a REURB proporciona?

¹⁷ Mestranda no programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Pará. E-mail: izabelnahumdias@gmail.com Cel. (91) 99141-3667.