



**DINÂMICA IMOBILIÁRIA E PRODUÇÃO DO ESPAÇO  
URBANO EM MARABÁ (PA): ELABORAÇÃO E ANÁLISE DE  
BANCO DE DADOS SOBRE PREÇO DA TERRA,  
EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS E EXPANSÃO URBANA  
CONTEMPORÂNEA**

REAL ESTATE DYNAMICS AND PRODUCTION OF URBAN SPACE IN MARABÁ (PA):  
PREPARATION AND ANALYSIS OF A DATABASE ON LAND PRICE, REAL ESTATE  
DEVELOPMENTS AND CONTEMPORARY URBAN EXPANSION

**Marcus Vinicius Mariano de Souza<sup>1</sup>**

**Elna Nasario de Sousa<sup>2</sup>**

**RESUMO**

Este trabalho tem por objetivo geral, compreender como que continuou a se comportar a produção do espaço urbano da cidade de Marabá-PA após a influência que exerceu o anúncio de instalação do projeto siderúrgico da ALPA no ano de 2008. Através disso, foi buscado analisar como que comportou a dinâmica imobiliária de Marabá a partir de 2014 (pós-ALPA), correlacionando agentes hegemônicos, preço da terra e expansão urbana, para assim avaliar como a dinâmica imobiliária tem influenciado na produção do espaço urbano. A partir da elaboração de um banco de dados sobre os preços da terra urbana, cuja principal fonte foram os anúncios disponibilizados na plataforma OLX no ano de 2019, analisamos a distribuição espacial dos anúncios e elaboramos o mapeamento dos preços, além de correlacionar tais dados com a expansão urbana ocorrida entre 2014 e 2019, bem como com a dinâmica de criação de novos empreendimentos imobiliários. A Com tais informações produzidas, conseguimos observar que há uma tendência de valorização da terra urbana nas áreas já consolidadas da cidade e que os condomínios fechados se destacam como áreas construídas de maior valor, mesmo em área de expansão urbana,

<sup>1</sup> Doutor em Geografia pela Universidade Federal de Uberlândia. Professor na Universidade Federal do Sul e Sudeste do Pará, na Faculdade de Geografia do Instituto de Ciências Humanas. E-mail: [marcussouza@unifesspa.edu.br](mailto:marcussouza@unifesspa.edu.br)

<sup>2</sup> Graduanda em Geografia (Bacharelado) pela Universidade Federal do Sul e Sudeste do Pará (Unifesspa), campus de Marabá. E-mail: [elnasousa462@gmail.com](mailto:elnasousa462@gmail.com)

produzindo uma periferia com novos conteúdos na cidade, marcada pela seletividade espacial.

**PALAVRAS-CHAVE:** Preço da Terra; Seletividade Espacial; Mercado Imobiliário; Periferias.

### **ABSTRACT**

The general objective of this work is to understand how the production of the urban space in the city of Marabá-PA continued to behave after the influence exerted by the announcement of the installation of the ALPA steel project in 2008. Through this, it was sought to analyze how Marabá's real estate dynamics behaved from 2014 (post-ALPA), correlating hegemonic agents, land prices and urban expansion, in order to assess how real estate dynamics has influenced the production of urban space. Based on the creation of a database on urban land prices, whose main source was the ads made available on the OLX platform in 2019, we analyzed the spatial distribution of ads and prepared the mapping of prices, in addition to correlating such data with the urban expansion that took place between 2014 and 2019, as well as the dynamics of creating new real estate developments. A With such information produced, we were able to observe that there is a tendency of valorization of the urban land in the already consolidated areas of the city and that the closed condominiums stand out as built areas of greater value, even in the area of urban expansion, producing a periphery with new contents in the city, marked by spatial selectivity

**KEYWORDS:** Land Price; Spatial Selectivity; Real estate market; outskirts.

## INTRODUÇÃO

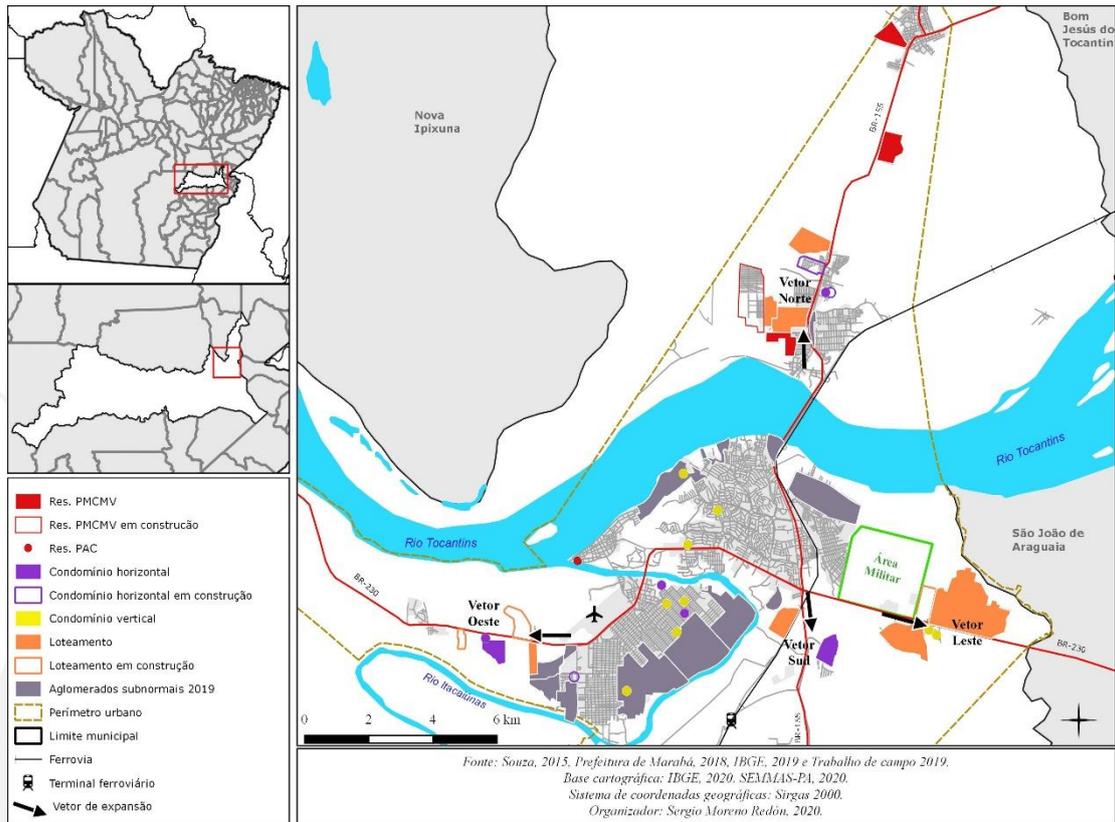
Durante as primeiras décadas do século XXI tem se debatido, sobretudo após a crise financeira internacional de 2008, o capitalismo contemporâneo que, para alguns autores como Carlos (2015) tem se caracterizado pela passagem da predominância do capital financeiro sobre o capital industrial, e isto tem causado reflexos na constituição da cidade contemporânea, levando ao que a mesma autora chamou de um novo espaço sob a forma de produto imobiliário.

Esse “novo” momento na constituição material das cidades, marcado pela importância dos produtos imobiliários, tem tido como consequências em diversas cidades brasileiras a aceleração do processo de dispersão urbana, cujo estudo também tem tido mais atenção pelos pesquisadores brasileiros na atualidade.

Fazendo um recorte mais específico, o presente trabalho demonstra-se de fundamental importância para a compreensão do momento atual de reprodução econômica do espaço urbano no município de Marabá, cidade média localizada na porção sudeste do estado do Pará (Figura 1), visto que nos últimos anos, especificamente a partir do ano de 2008 na qual se foi anunciado a instalação do empreendimento siderúrgico da ALPA (Aços laminados do Pará), a cidade expandiu seu tecido urbano de modo significativo, com cerca de 35% de aumento da mancha urbana, entre 2009 e 2013, segundo Souza (2015). Deste modo, no que diz respeito à produção do espaço urbano, é aquilo que Pedro Abramo (2010) denomina de ‘lógica de mercado’. Pôde-se perceber que a ‘cidade-mercadoria’ prevaleceu, através da criação de diversos empreendimentos imobiliários que, entretanto, nem sempre se consolidaram enquanto novas formas de habitar a cidade.

É importante discutir e analisar a produção desse espaço da cidade enquanto mercadoria, e afirma que, para compreendermos esse processo é necessário além de entender a transformação da terra urbana em mercadoria, ter a compreensão da relação desse fenômeno com o momento político-econômico em diferentes escalas, pois, tais momentos não apenas influenciam como se estabelecem o preço da terra no espaço urbano, mas também a quantidade e a forma como esses imóveis serão comercializados, entre outros fatores.

Figura 1 - Marabá: Localização e vetores de expansão urbana



Fonte: Redón; Souza (2021).

A pesquisa ergue-se também na argumentação Brandão (2009), segundo ele, a dinâmica imobiliária, é entendida como processo permanente de produção da cidade, na sua dimensão material, como ambiente construído herdado do passado, em sua diversidade de funções lógicas de apropriação e uso do solo. E tal diversidade apresenta uma lógica definida: a da valorização do capital ou da autodeterminação da lei do valor, que é expandir-se ao transformar-se. Portanto, a dinâmica imobiliária trás, em si, os mesmos fundamentos da interpretação do capitalismo em geral: ela é instável, cíclica e atravessada pelas incertezas que comandam as decisões de seus agentes.

Neste sentido, de 2013 até o presente momento há um pequeno número de pesquisas que deram continuidade à análise das implicações do estabelecimento da chamada lógica de mercado e de como se deu a inserção urbana dos empreendimentos imobiliários privados na cidade de Marabá. De tal forma, o trabalho aqui desenvolvido objetivou compreender como se deu a dinâmica dos negócios imobiliários do município a partir de 2014, correlacionando agentes hegemônicos, preço da terra e expansão urbana de modo que tais elementos permitissem uma análise tanto da

produção do espaço quanto da dinâmica interna da cidade, a partir do preço da terra urbana.

Para a realização do trabalho ora apresentado, para além da revisão teórico-conceitual que o fundamenta, foram efetuados os seguintes procedimentos metodológicos,

1) Levantamento do preço do solo urbano: para a criação desta base de dados, foi necessária a coleta de informações relativas ao preço do metro quadrado, construído ou de terra nua, adotando como recorte espacial os bairros de Marabá e/ou os loteamentos/empreendimentos imobiliários (que não se configuram legalmente enquanto bairros). A coleta de dados foi realizada a partir de uma fonte principal de dados secundários: A plataforma online OLX. É comum que estudos que busquem analisar o preço da terra recorram, também, à seção de “Classificados” dos jornais locais. Em pesquisa prévia realizada para a elaboração deste trabalho, percebeu-se que nos últimos anos tem diminuído, consideravelmente, o número de anúncios nos classificados dos jornais de Marabá, em virtude da disponibilidade gratuita deste tipo de serviço em plataformas online. Por isso, optou-se pela coleta de dados disponíveis na internet. A coleta de dados foi realizada entre os meses de abril a dezembro de 2019, sendo que a coleta era feita uma vez na semana, às sextas-feiras. Ao final da coleta de dados, foi produzido o “Mapa de Preços da Terra Urbana em Marabá”

2) Mapeamento da Expansão Urbana: para a realização deste levantamento, foram utilizados como referência a base de dados já disponíveis em outras pesquisas realizadas na cidade de Marabá, destacando aqui o trabalho de Souza (2015). A partir, então, da base cartográfica do ano de 2013, foi feito o acompanhamento da expansão da mancha urbana de Marabá de 2014 a 2019. Para este levantamento foram utilizadas imagens de satélite disponíveis gratuitamente em softwares e plug-ins como Open Street Maps, que foram processadas através do programa Qgis. Ao final da coleta dos dados foi produzido o “Mapa da Expansão Urbana de Marabá – 2014 a 2019”.

3) Atualização da base de dados dos negócios imobiliários e agentes hegemônicos: para a coleta de dados necessária à realização desta tarefa foram utilizados como fonte os Relatórios Anuais do Conselho Gestor do Plano Diretor Participativo de Marabá (CGPDP), que foram solicitados junto ao referido órgão. A partir destes relatórios foi possível acompanhar a dinâmica dos negócios imobiliários

realizados em Marabá de 2014 a 2019, no que diz respeito àqueles empreendimentos que foram aprovados pelo CGPDP.

## DESENVOLVIMENTO

### **Considerações sobre a relação contemporânea entre mercado imobiliário e produção do espaço urbano**

O século XXI tem sido marcado por importantes transformações tanto nas políticas públicas quanto nas legislações brasileiras no campo da habitação, cujas consequências se identificam espacialmente na produção material da cidade. As referidas alterações jurídico-políticas vão desde a Lei da Alienação Fiduciária, passando pelo PAC (Programa de Aceleração do Crescimento), Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que proporcionaram uma forte articulação entre Estado, construtoras e capital financeiro na produção imobiliária brasileira, caracterizando um momento de “empresariamento da produção da habitação” (SHIMBO, 2017, p.83), bem como promoveu uma ampliação da conotação dada à terra urbana enquanto um ativo de valor (MELAZZO, 2015).

Seja pela atuação privada propriamente dita ou pelas políticas públicas, como o PMCMV, a produção material das cidades na contemporaneidade tem se manifestado na paisagem urbana, sobretudo, a partir da constituição de “descontinuidades no tecido urbano, pela incorporação de novos terrenos ao mercado imobiliário e a produção da habitação social, com a construção de conjuntos habitacionais” (REDÓN; SOUZA, 2021, p.157).

A este respeito, Sanfelici (2015) argumenta que a internacionalização do mercado imobiliário brasileiro é uma das principais transformações ocorridas desde os anos 1990 e que, a partir do século XXI, os fundos de investimento imobiliário começam a capturar recursos de investidores do mercado financeiro, entrelaçando mercados de capitais com os circuitos da valorização imobiliária. Sobre tal momento, Royer (2014, p.45) irá afirmar que o “imobiliário não é mais apenas um gênero de negócio, dentre os quais se inclui o negócio da habitação. É uma nova forma de circulação e apropriação da riqueza”.

Há de se destacar também neste processo o papel atribuído ao capital incorporador. Para Melazzo (2019), este capital passa a ter uma predominância estratégica sobre a propriedade do solo, operando a partir da aliança com outros atores

hegemônicos, como por exemplo os proprietários fundiários. Para tal, o capital incorporador age a partir das seguintes bases:

1) amplo controle da propriedade fundiária, expresso pela aquisição de amplos bancos de terra; 2) comando dos momentos de transformação da estrutura interna das cidades, por meio da definição do que, de quando e onde construir; 3) a capacidade de produzir uma profunda seletividade espacial, por meio da diferenciação de espaços residenciais, com a finalidade de amplificar a captura de rendas fundiárias urbanas (ABREU, 2022, p.343).

Por isso, a análise que se apresenta a seguir irá conectar não apenas a distribuição espacial do preço do solo urbano, mas esta variável em relação à dinâmica da expansão urbana da cidade de Marabá, em que os diferentes agentes que colaboraram para a produção do espaço urbano recente, dotados de interesses distintos, contribuíram para que houvesse uma expansão territorial da cidade que, entretanto, irá se reproduzir a partir da valorização seletiva de determinados espaços. Como bem afirmou Melazzo (2019, p.80), a atual dinâmica imobiliária “não apenas produz o imóvel certo, na localização certa, ao preço certo para um público alvo certo”.

### **A construção do banco de dados e a dinâmica dos negócios imobiliários em Marabá**

A coleta dos dados foi organizada em duas planilhas distintas no programa EXCEL, na qual, em uma planilha se fazia a coleta dos dados referentes ao preço do metro quadrado dos terrenos sem construção, e na outra era feita a coleta referente aos terrenos na qual se tinha construção sobre ele (imóveis).

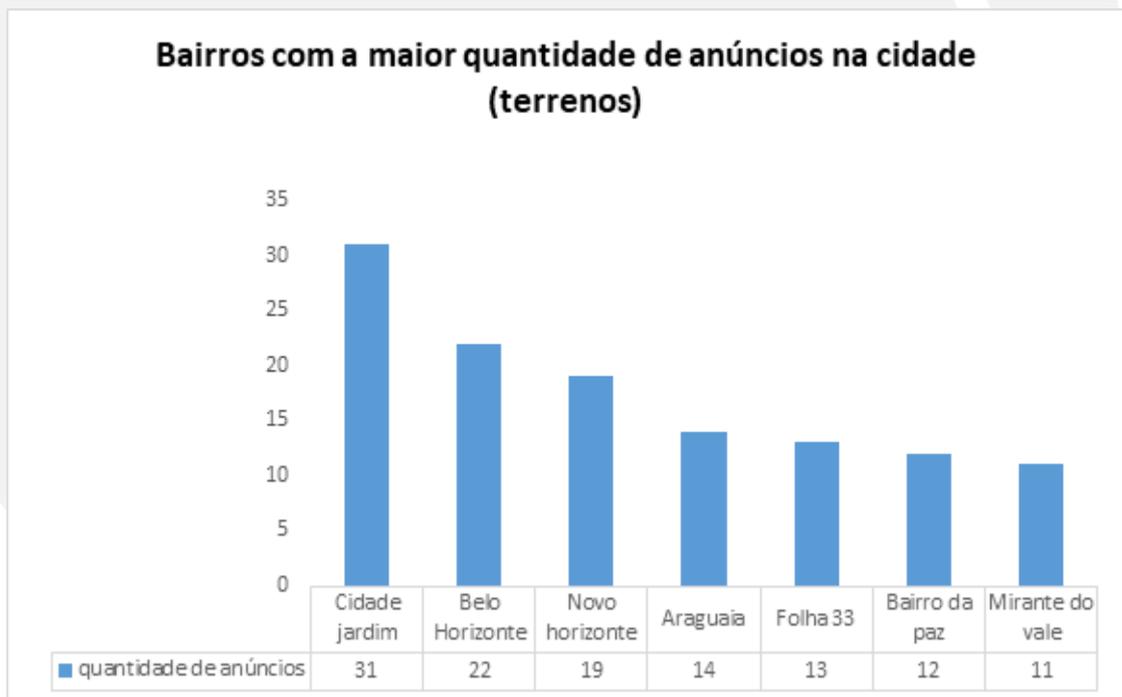
Como já foi citado anteriormente na metodologia, os dados foram coletados na plataforma de vendas OLX no ano de 2019. As coletas começaram no mês de abril e se encerraram no mês de dezembro. Para melhor sistematização dos dados para a confecção de gráficos, tabelas e do mapa do preço do solo urbano da cidade, foi preciso dividir a tabela nas seguintes partes: Identificador; Ano; Mês; Endereço; Bairro/empreendimento; Tipo de terreno; Metro; Preço; Preço do metro quadrado e o Código do anúncio, que tinha por objetivo evitar a repetição dos mesmos dados na coleta de outros anúncios.

Para a obtenção da média do preço do metro quadrado de cada terreno/lote coletado, foi preciso fazer o cálculo, na qual se dividia o preço do terreno pelo tamanho em metros do mesmo. Exemplo:  $306,25/105000 = R\$ 342,86$ .

Segundo Melazzo (2013), o mercado imobiliário é conhecido como lugar econômico da valorização de capitais específicos, é nele que se realizam as transações de compra e venda de imóveis-edificados ou não. No decorrer da organização das planilhas, puderam-se perceber bairros que possuíam um quantitativo maior de terrenos a venda, do mesmo modo como se pode verificar bairros com disponibilidade menores de terrenos a venda, assim como foi possível observar meses em que se obteve um maior número de terrenos a venda e meses com um número menor. Ao todo, durante o ano foi possível coletar informações de 272 anúncios de terrenos (lotes), e 174 de imóveis prontos (Casas e apartamentos).

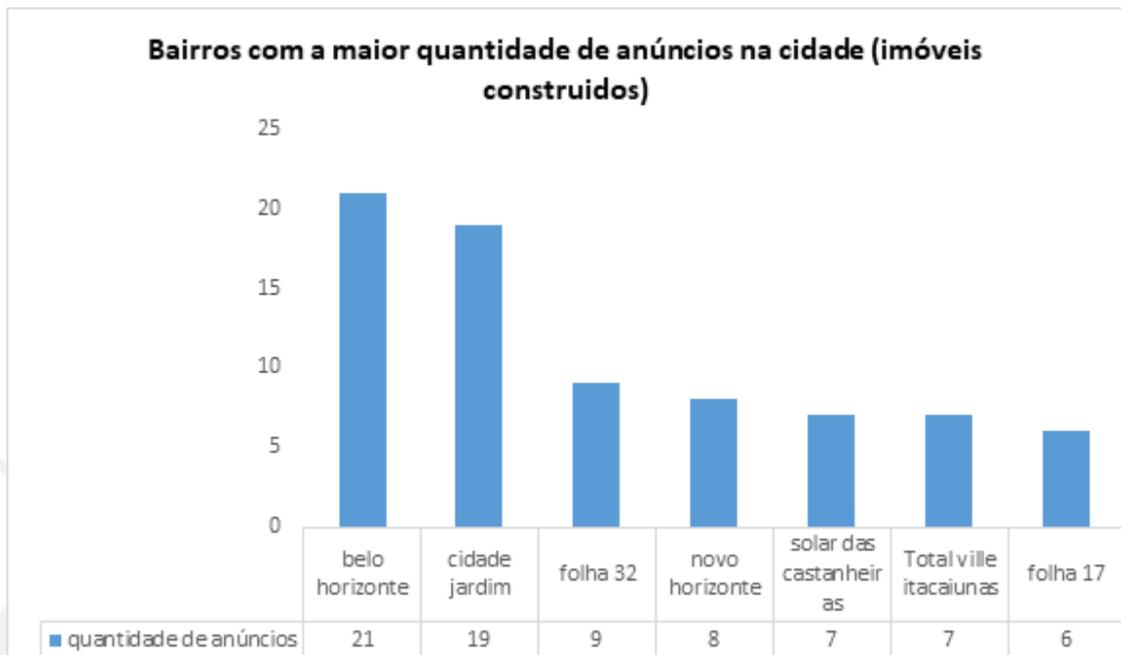
A seguir, apresentamos os dados referentes à distribuição espacial do preço da terra urbana em Marabá, cuja análise é realizada a partir dos preços dos terrenos e dos imóveis construídos.

Figura 2: Bairros com o maior quantitativo de anúncios de terrenos à venda (2019)



Fonte: OLX (2019) /Elaboração: Autores (2020).

Figura 3: Bairros com o maior quantitativo de anúncios de imóveis prontos à venda (2019)



Fonte: OLX (2019) /Elaboração: Autores (2020).

Como pode ser observado nos gráficos acima, os bairros Belo Horizonte e Cidade Jardim revezam entre a primeira e segunda posição de bairros em que mais se teve anúncios coletados no ano de 2019 tanto na categoria de terrenos quanto na categoria de imóveis, e o Novo Horizonte se destaca em terceiro em relação a quantidade de anúncios de terrenos.

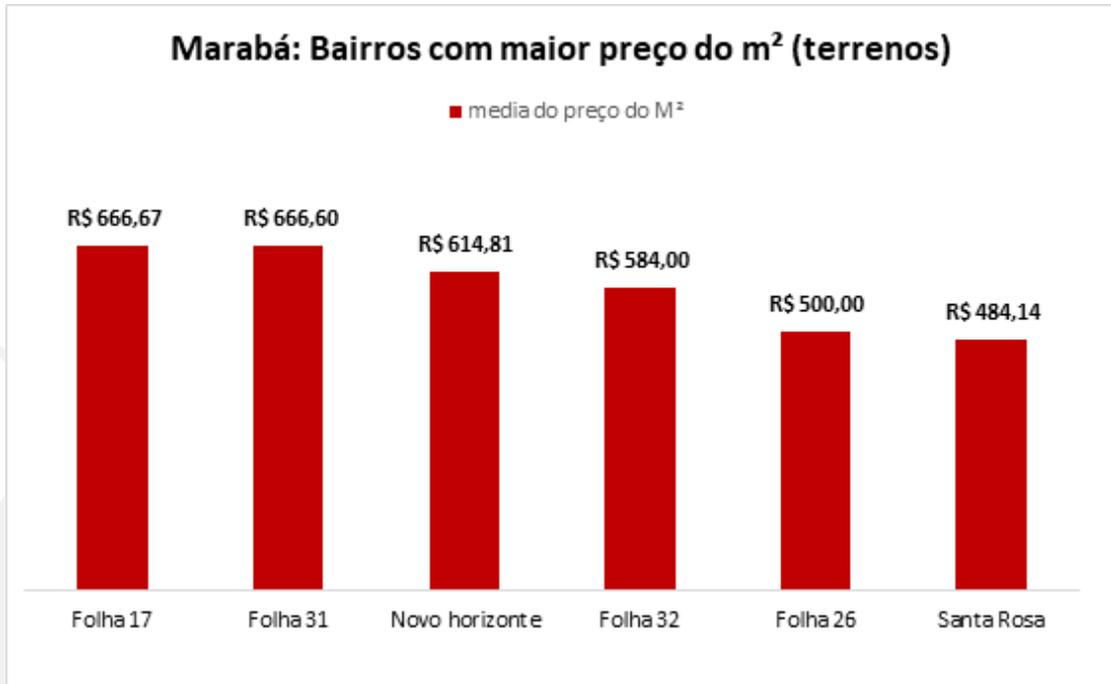
A partir desses dados já é possível perceber um duplo movimento: primeiro, é a representatividade que os empreendimentos imobiliários surgidos no período “Pós-ALPA” (SOUZA, 2015) tem perante a oferta de terrenos e imóveis, o que é representado pelo Cidade Jardim. Vale lembrar que o Loteamento Cidade Jardim foi aprovado pelo Conselho Gestor do Plano Diretor de Marabá em 2010 e é o maior empreendimento imobiliário da cidade, com 11.846 lotes.

Por outro lado, como um segundo momento, verifica-se que ainda são importantes para o mercado imobiliário local os “bairros tradicionais”, representado aqui pelo Belo Horizonte. Nesse caso, o embate entre ‘concentração e dispersão’ parece ser um elemento importante, pois a proximidade com as áreas melhor servidas com equipamentos e serviços (públicos ou privados), como é o caso do Belo Horizonte, faz com que estas áreas tradicionais ainda sejam atrativas ao mercado imobiliário.

Para melhor entendimento de como os agentes imobiliários movimentam a dinâmica da cidade, e de como há esse diferencial de preço e por consequência de

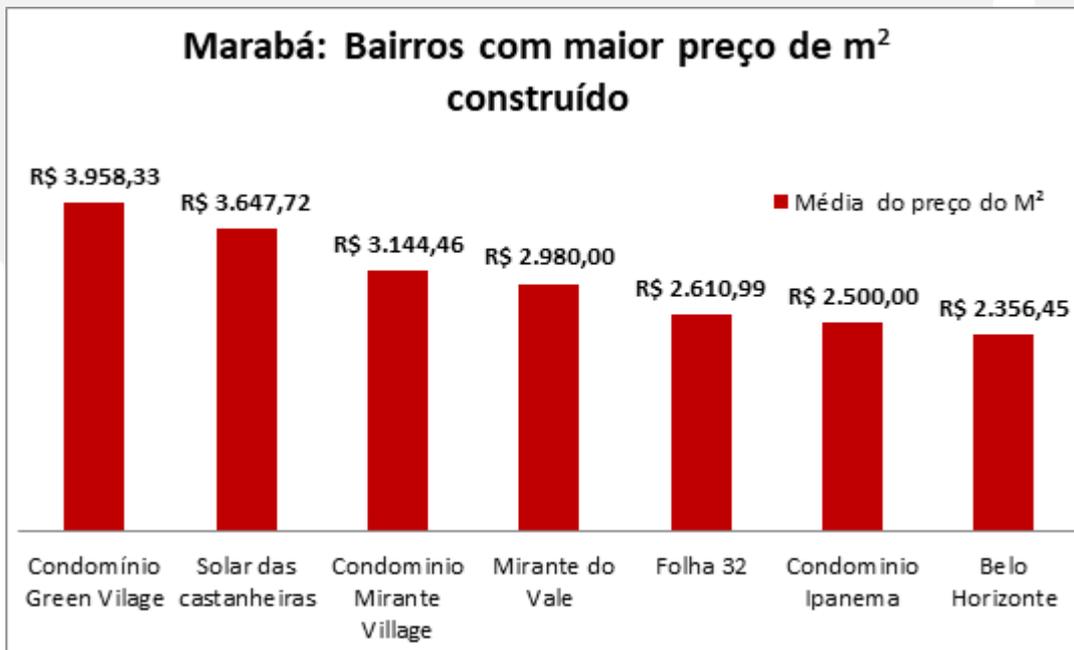
valorização do imóvel, logo a seguir serão expostos gráficos referentes aos bairros de maior preço do metro quadrado em Marabá.

Figura 4: Bairros com o maior preço do m<sup>2</sup> (terrenos) no ano de 2019



Fonte: OLX (2019) /Elaboração: Autores (2020).

Figura 5: Bairros com o maior preço do metro quadrado construído no ano de 2019



Fonte: OLX (2019) /Elaboração: Autores (2020).

Conforme visualizado nos gráficos anteriores, é entendido que tais bairros (terreno e construção) são os mais valorizados de Marabá por terem o preço mais

elevado da cidade. Com relação aos terrenos, é possível verificar que os preços mais altos na cidade estão concentrados em bairros dos Núcleos Nova Marabá (Folha 17, Folha 26, Folha 31 e Folha 32), Cidade Nova (Nova Horizonte) e Marabá Pioneira (Santa Rosa). Nesse ponto, é interessante perceber que apesar do grande número de loteamentos surgidos em Marabá na última década, os lotes mais valorizados são aqueles existentes em áreas consolidadas da cidade, como o gráfico anterior apresenta. As Folhas 17, 26, 31 e 32 são bairros importantes da Nova Marabá, que concentram atividades e serviços nesse núcleo.

Na Folha 17, por exemplo, está localizada a Unidade II da Unifesspa (Universidade Federal do Sul e Sudeste do Pará) e as Folhas 26, 31 e 32 são cortadas pela Avenida VP-8, principal via comercial do núcleo Nova Marabá. Além disso, as Folhas 26, 32 e o bairro Novo Horizonte são as áreas com maior renda per capita de Marabá conforme Souza (2015). Esses fatores explicam por que, apesar do expressivo crescimento da cidade na última década, as áreas “tradicionais” são ainda as mais valorizadas, no que diz respeito ao preço dos terrenos vagos.

Em contraposição, temos os bairros com a média do metro quadrado, com os menores preços da cidade (terrenos), sendo eles: Laranjeiras com R\$ 57,00; bairro Vale do Itacaiúnas R\$ 68,00; o residencial Morumbi R\$ 86,00; Bairro da Paz com R\$ 87,00 reais; Loteamento Novo Progresso com R\$ 96,00; e bairro Filadélfia com R\$ 103,00. Nesse caso, é possível verificar que os menores preços são os dos terrenos localizados em bairros periféricos do núcleo Cidade Nova (Laranjeiras, Vale do Itacaiúnas, Bairro da Paz e Filadélfia), que margeiam o rio Itacaiúnas (exceto o Laranjeiras) e são classificados pelo IBGE como “Aglomerados Subnormais” (Bairro da Paz, Filadélfia). No caso do Morumbi e do Novo Progresso, são loteamentos mais antigos, que surgiram com infraestrutura de qualidade inferior a alguns dos novos empreendimentos imobiliários (por exemplo, o Morumbi possuía algumas vias sem asfaltamento).

A respeito dos imóveis construídos, se destacam os bairros e empreendimentos localizados nos núcleos Cidade Nova e Nova Marabá. Nesse caso, há uma particularidade interessante, que é a valorização dos condomínios fechados, sejam eles ‘novos’ ou já consolidados. Os dois empreendimentos com preços mais caros do metro quadrado construído são, justamente, condomínios fechados que existem em Marabá há mais de uma década (Condomínio Green Village e Solar das Castanheiras), que são locais de moradia de uma população de alta renda.

Além destes, também se destacam outros dois condomínios surgidos no período “Pós-Alpa”, que são o Mirante do Vale e Mirante Village, ambos pertencentes ao mesmo grupo e localizados no núcleo Cidade Nova. Entre os “bairros tradicionais”, a Folha 32 e o Novo Horizonte são aqueles com maiores preços, justamente em áreas que, segundo Souza (2015), concentravam a maior renda per capita nominal de Marabá, conforme os dados do Censo de 2010.

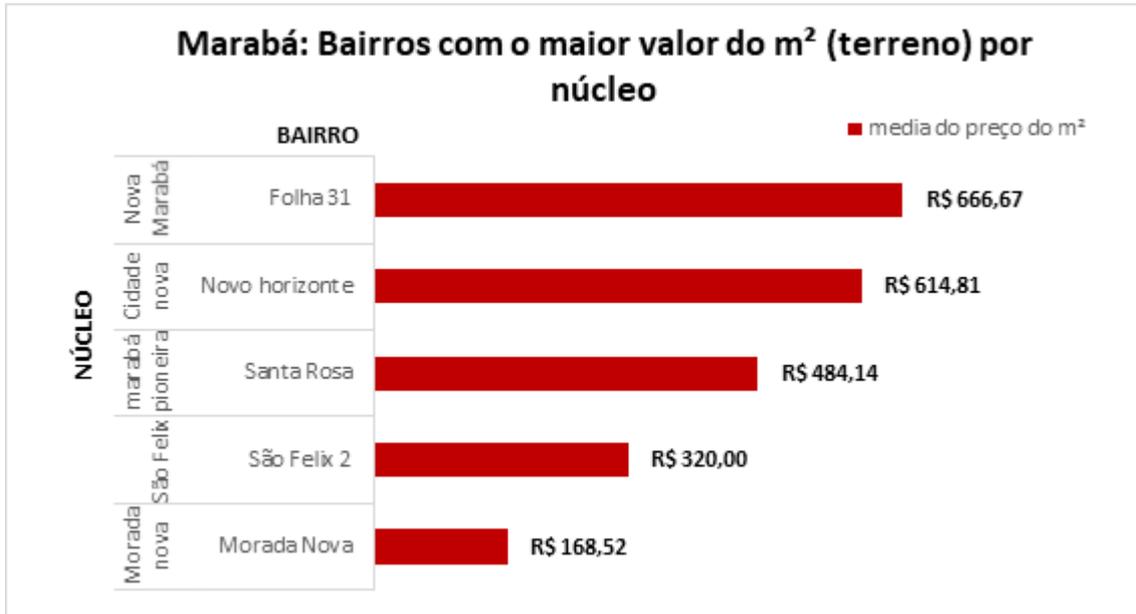
Os bairros com as menores médias do metro quadrado das construções, onde cai drasticamente o preço se comparado com o das construções de maior valor (gráfico 4) são os bairros: Folha 21 com R\$ 234,00; São Felix R\$ 255,00; bairro Independência com R\$ 259,00; e residencial Morumbi com a média de R\$ 290,00 reais (OLX, 2019). Sendo assim, concorda-se com Corrêa (1989, p. 29) quando afirma que:

No capitalismo as diferenças são muito grandes, e maiores ainda em países como, entre outros, os da América Latina. A habitação é um desses bens cujo acesso é seletivo: parcela enorme da população não tem acesso, quer dizer, não possui renda para pagar o aluguel de uma habitação decente e, muito menos, comprar um imóvel. Este é um dos mais significativos sintomas de exclusão [...]

Ou seja, os grupos sociais que moram nos bairros cujo preço do solo é mais baixo, é a população que não possui renda suficiente para garantir sua habitação, ou uma habitação com acesso aos equipamentos e bens necessários a uma melhor qualidade de vida. Corrêa (1989) afirma que as possibilidades para esses grupos habitarem são: os cortiços, as casas construídas pelos próprios moradores nas periferias em loteamentos destinados a essas classes sociais, ou como o autor citados, as favelas.

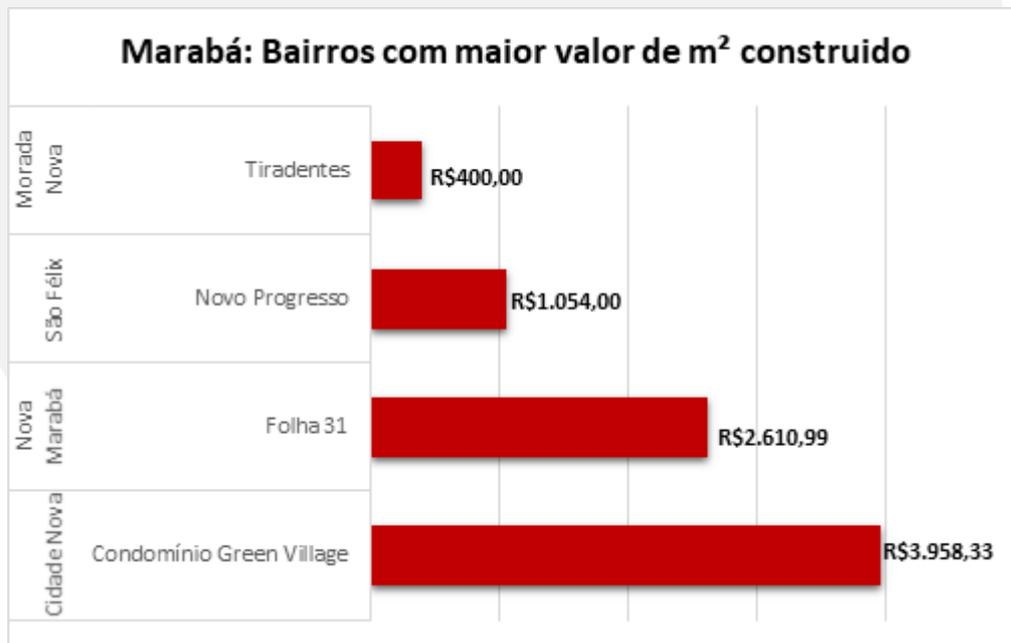
No caso desses bairros anteriormente citados, verificou-se a presença de anúncios de venda de imóveis em residenciais do Programa Minha Casa Minha Vida Faixa 1 (Residencial Tiradentes), o que não poderia acontecer, segundo a legislação, a menos que o morador tenha feito a quitação do imóvel. Assim como no caso dos terrenos, os imóveis com preços mais baratos do metro quadrado são aqueles localizados em áreas periféricas da cidade, com menor provimento de bens e serviços. Nesse caso, aparecem bairros dos núcleos São Félix e Morada Nova (Tiradentes), que são os núcleos mais periféricos de Marabá.

Figura 6: Bairros com o maior preço médio do m<sup>2</sup> dos terrenos, por núcleo (2019)



Fonte: OLX (2019) /Elaboração: Autores (2020).

Figura 7: Bairros com o maior preço médio do m<sup>2</sup> dos imóveis construídos, por núcleo (2019)



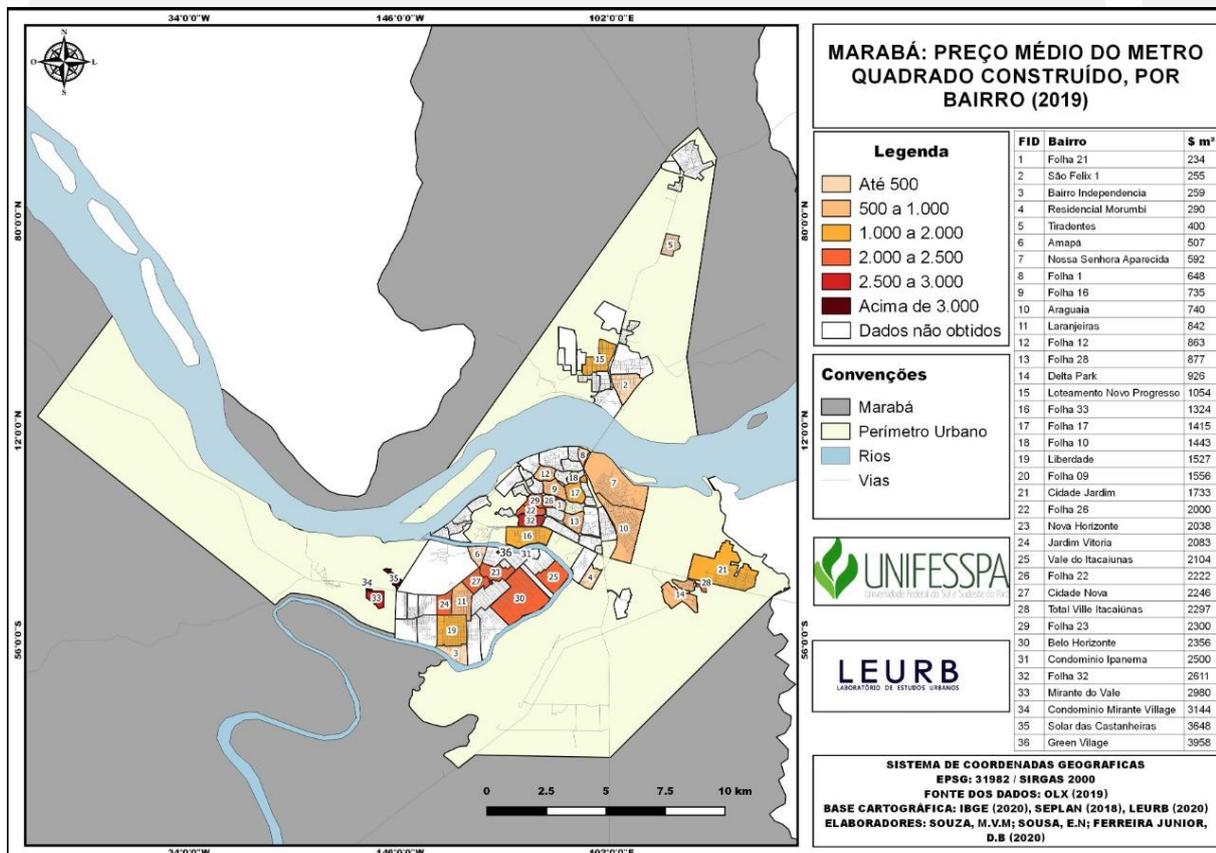
Fonte: OLX (2019) /Elaboração: Autores (2020).

Os gráficos anteriores apresentam os preços de terrenos e imóveis, de acordo com os núcleos urbanos, com os bairros de maiores preços em cada uma dessas áreas. Se compararmos entre os núcleos, novamente se percebe a prevalência da Nova Marabá e da Cidade Nova, com os preços mais elevados na cidade. O núcleo Marabá

Pioneira tem no bairro Santa Rosa o seu metro quadrado mais caro. Os bairros com imóveis mais caros dos núcleos São Félix e Morada Nova mostram que seus preços são inferiores se comparados ao restante da cidade. Importante destacar que o núcleo Marabá Pioneira não aparece no gráfico de construções pois não foram observados anúncios de vendas de imóveis nesse núcleo, no período analisado.

Em contraposição aos bairros mais valorizados por núcleo, se tem os bairros menos valorizados pelo preço do imóvel e do terreno terem o metro quadrado mais baratos, são eles: Residencial Tiradentes com 400 reais no núcleo Morada Nova; Folha 21 com 234 reais no núcleo Nova Marabá; São Félix 1 com 254 reais no núcleo São Félix; e Bairro independência com 259 reais no núcleo Cidade Nova (construção). E os bairros com os terrenos mais baratos, sendo eles: Laranjeiras com 54 reais no núcleo Cidade Nova; Residencial Morumbi com 86 reais no núcleo Nova Marabá; Loteamento Novo Progresso com 96 reais no núcleo São Félix; e Loteamento Paris com 105 reais no núcleo Morada Nova (OLX, 2019).

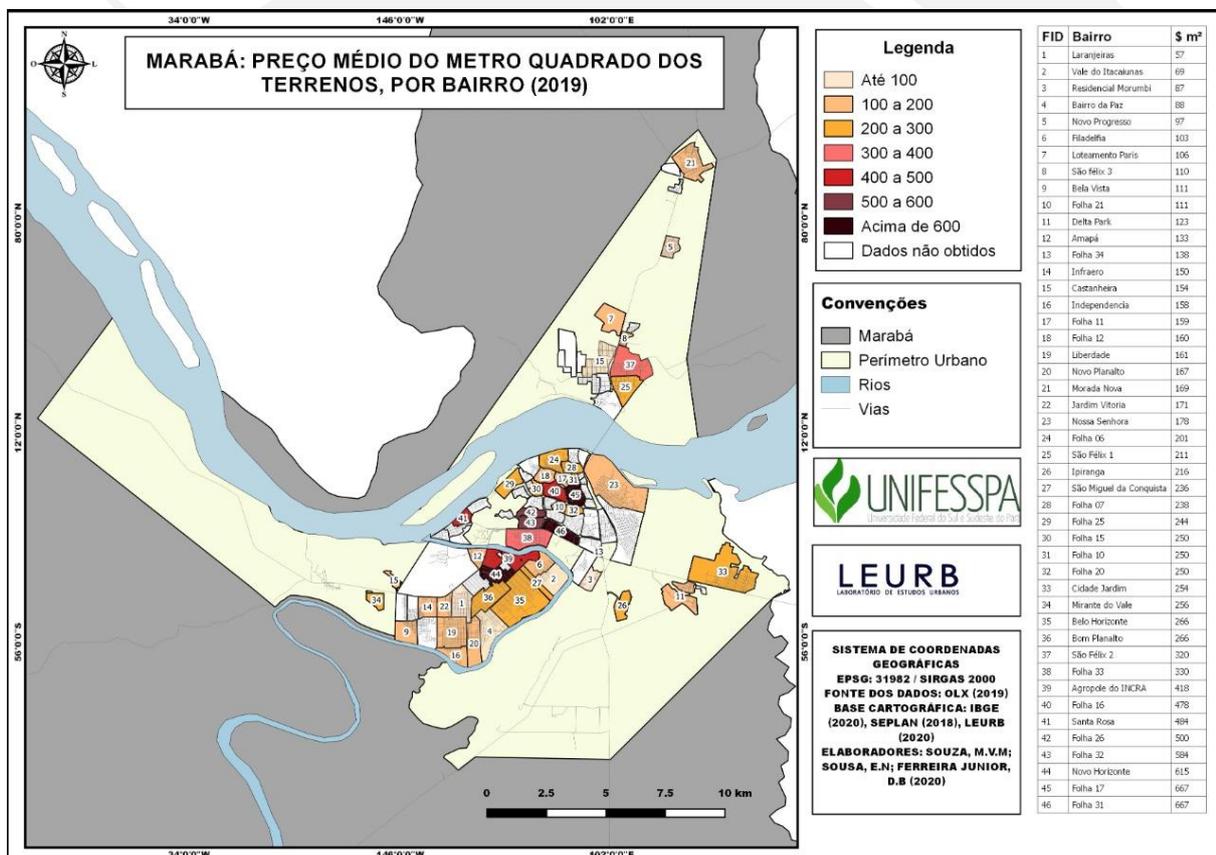
Figura 8 – Marabá: preço médio do metro quadrado construído, por bairro (2019)



Elaboração: FERREIRA JÚNIOR, Dionel Barbosa (2020)

As Figuras 8 e 9 representam a espacialização do preço do metro quadrado (construído e terrenos), conforme discutido anteriormente. Através dos mapas é possível confirmar a análise anteriormente exposta, de que o metro quadrado construído é mais valorizado nos núcleos Cidade Nova e Nova Marabá, com destaque aos condomínios fechados (FIGURA 8). Com relação aos terrenos, os bairros tradicionais, sobretudo da Nova Marabá, possuem os maiores preços (FIGURA 9), apesar da grande quantidade de novos loteamentos surgidos em Marabá na última década.

Figura 9 – Marabá: preço médio do metro quadrado de terrenos, por bairro (2019)



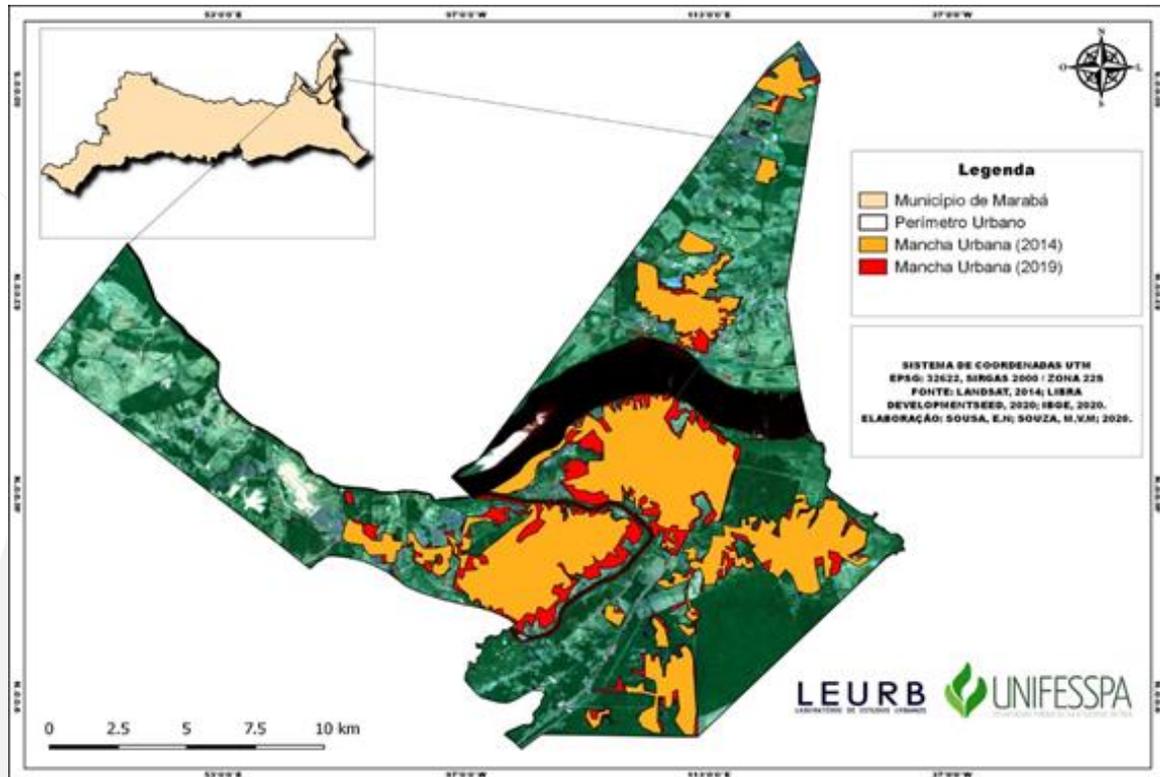
Elaboração: FERREIRA JÚNIOR, Dionel Barbosa (2020)

A questão do preço da terra urbana e do metro quadrado construído em Marabá precisa ser analisada, também, à luz do processo de expansão urbana recente nesta cidade. Para tal, foi realizada a elaboração do mapa de expansão urbana do município de Marabá entre os anos de 2014 e 2019 (FIGURA 10).

Conforme já dito anteriormente, Souza (2015) destacou que no período de 2009 a 2013, a mancha urbana de Marabá cresceu 35%. Esse período analisado pelo autor

supracitado corresponde ao momento vivenciado na cidade de expectativa pela construção da Aços Laminados do Pará (ALPA), que acabou por não se concretizar.

Figura 10: Expansão urbana do município de Marabá entre os anos de 2014 a 2019



Elaboração: FERREIRA JUNIOR, Dionel Barbosa (2020).

Entre os anos de 2008 e 2014, foram aprovados pelo Conselho Gestor do Plano Diretor de Participativo Marabá (CGPDP) trinta e dois (32) empreendimentos imobiliários, entre loteamentos e condomínios, apesar de muitos deles não terem se efetivado. Conforme o autor, “entre as razões para tal está o desaquecimento no mercado imobiliário local, em virtude do projeto ALPA não ter se efetivado, diminuindo as expectativas que haviam sido geradas” (SOUZA, 2015, p.153).

Entre 2014 e 2019 a expansão da mancha urbana, apesar de ter ocorrido, não manteve o mesmo ritmo de crescimento apresentado anteriormente. Nesse período mais recente, a mancha cresceu 16%, o que demonstra um ritmo menor de crescimento. Um dos fatores que pode explicar essa desaceleração é justamente a queda vertiginosa do número de empreendimentos imobiliários lançados no período recente. Enquanto entre 2008-2014 foram 32 empreendimentos aprovados pelo CGPDP, entre 2015 e 2019 foram apenas 6, dos quais 5 se concretizaram, conforme

dados levantados em pesquisa de campo junto à Secretaria Municipal de Planejamento (SEPLAN), à qual se vincula ao CGPDP.

No período de 2014 a 2019, as áreas onde foi possível observar uma expansão da mancha urbana se destacam o crescimento nas proximidades dos rios Tocantins e Itacaiúnas, justamente em áreas que são, em grande parte, consideradas como Aglomerados Subnormais e com os preços da terra urbana mais baratos. Redón e Souza (2021, p.156), ao analisarem os vetores de expansão urbana de Marabá, destacaram que o número de Aglomerados Subnormais aumentou na cidade entre 2010 e 2019, “evidenciando a permanência e a ampliação dessa forma de se produzir o espaço urbano em Marabá”.

Por outro lado, outros pontos que se destacam nesse período estão relacionados ao crescimento das áreas edificadas em áreas anteriormente já urbanizadas (como os loteamentos privados) e dos poucos empreendimentos privados surgidos, sobretudo no vetor leste de expansão urbana. A este respeito, a análise realizada por Redón e Souza (2021) é bastante interessante e ajuda a esclarecer a relação entre a distribuição espacial da terra urbana e a expansão urbana.

Para os autores supracitados, há uma clara diferenciação entre os vetores de expansão urbana, onde tem o rio Tocantins como um divisor. Na margem direita do rio, no vetor norte de expansão, concentraram-se os empreendimentos para as classes médias e baixas, além da Faixa 1 do PMCMV. Já na margem esquerda, estão os empreendimentos voltados às classes média e alta, sobretudo concentrados ao longo da rodovia Transamazônica. Nesse sentido, uma nova periferia acaba se produzindo na cidade de Marabá: “O que é novo é a periferização dos loteamentos dirigidos às camadas de faixas mais elevadas, gerando não só grandes vazios para serem valorizados em extensões posteriores, mas também periferias distantes das anteriores (REDÓN; SOUZA, 2021, p.175).

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A sistematização e organização da pesquisa, possibilitou o contato teórico para o entendimento da realidade da urbanização das cidades contemporâneas, pois tal tema tornou-se novamente relevante no momento atual da realidade brasileira após a crise financeira internacional de 2008, na qual havendo um recorte para a cidade de Marabá, no sudeste paraense, que também sofreu impactos, percebeu-se a importância

para a compreensão do atual momento da urbanização, podendo ajudar no entendimento de outros processos que possam estar ocorrendo na cidade, como a fragmentação socioespacial.

Através do que já foi coletado no decorrer da pesquisa e exposto neste trabalho, foi possível compreender a influência que os agentes hegemônicos desempenham sobre a cidade a partir da dinâmica do mercado fundiário e imobiliário, onde tal lógica exerce uma forte relação com o preço da terra e dos imóveis edificadas em conjunto com a expansão urbana no município de Marabá. Sendo assim, foi possível identificar que a exclusão socioespacial está presente quando nos referimos aos espaços na cidade em que se encontram com valores baixos dos imóveis e dos terrenos, e dos espaços em que o preço dos mesmos se encontram com um valor mais alto (incluído majoritariamente os empreendimentos imobiliários), nessa lógica os grupos sociais estão claramente divididos entre os excluídos e os inseridos na lógica do capital imobiliário presente em Marabá.

Conforme Melazzo (2019, p.79) “as rendas fundiárias urbanas expressam, através da forma do preço, as características específicas de uma dada porção de terreno, seus usos possíveis, relacionados às camadas sociais com poder de compra para adquiri-la”. Nesse sentido, a avaliação sobre o preço da terra urbana e dos imóveis construídos em Marabá, no permitiu considerar:

a) Apesar do expressivo crescimento urbano de Marabá, desde 2008, as áreas anteriormente já existentes na cidade são aquelas que concentram os maiores preços, com relação aos terrenos. A disponibilidade de terrenos é grande nas áreas novas da cidade, tanto é que o loteamento Cidade Jardim é aquele com maior quantidade de anúncios no período analisado. Entretanto, a ‘raridade’ de terrenos próximos às áreas que concentram as ofertas de comércio e serviços faz com que os preços sejam mais elevados nas áreas tradicionais da cidade, como a Folha 17, Folha 31, entre outros bairros.

b) os imóveis construídos apresentam uma situação relativamente parecida com os terrenos, mas com algumas singularidades. O que se mantém é a importância das áreas anteriormente já existentes, antes do período de expansão urbana ter se iniciado. Os condomínios Green Village, Solar das Castanheiras e os bairros Folha 32 e Belo Horizonte já existiam antes de 2008. Por outro lado, vê-se a importância que os condomínios fechados assumem na valorização do preço da terra urbana. Das sete localidades com preços mais altos, quatro delas são condomínios fechados, inclusive

surgidos no período recente de expansão urbana (Pós-ALPA), que é o caso do Mirante Village e Mirante do Vale.

c) os núcleos Cidade Nova e Nova Marabá são aqueles que apresentam os maiores preços do metro quadrado da terra urbana, seja ela nua ou construída. Em contrapartida, vê-se que a Marabá Pioneira, núcleo inicial da cidade, não possui uma dinâmica imobiliária significativa, aja vista suas condições ambientais, que impedem a expansão do referido núcleo. Já os núcleos São Félix e Morada Nova, mais distantes das principais centralidades de Marabá, são aqueles que apresentam os menores preços, mesmo tendo sido locais de expansão urbana no período recente. Nesse sentido, a Cidade Nova e a Nova Marabá exemplificam bem a “seletividade” que algumas áreas oferecem em função de seu preço.

## REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. O mercado informal e a produção da segregação espacial na América: a cidade COM-FUSA informal. In: LEAL, S.; LACERDA, N. (Org.). *Novos padrões de acumulação urbana na produção do habitat: olhares cruzados Brasil-França*. Recife: Ed. Universitária UFPE, 2010. p. 211-240.

ABREU, Marlon Altavini. Capital incorporador, produção habitacional e as transformações recentes na dinâmica imobiliária em cidades médias. In: CALIXTO, M.J.M.S.; MAIA, D.S.; SPINELLI, J. (orgs.). *Desigualdades socioespaciais, dinâmica imobiliária e o Programa Minha Casa Minha Vida em cidades médias brasileiras*. Rio de Janeiro: Consequência, 2022, p.343-368.

BRANDÃO, Carlos. O necessário diálogo entre a economia política do desenvolvimento e a geografia crítica em momento de crise estrutural do capitalismo. In: ENCONTRO NACIONAL DE ECONOMIA POLÍTICA, 14., 2009, São Paulo. *Anais [...]* Niterói: SEP, 2009, p. 1-23.

CARLOS, Ana Fani. *Crise Urbana*. São Paulo: Contexto, 2015.

CORRÊA, Roberto Lobato. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 1989.

OLX. *Região de Marabá*. Disponível em: <https://olx.com.br>. Último acesso em: 11 de dez. 2019.

MELAZZO, Everaldo. Terra urbana e dinâmica imobiliária: elementos para uma interpretação crítica no Brasil. *Semestre Económico* [online], v.22, n.50, p. 71-86, jan.-mar. 2019.

MELAZZO, Everaldo. Interações, combinações e sinergias: produção do espaço urbano, dinâmicas imobiliárias e o programa minha casa minha vida em cidades médias brasileiras. In: BELLET, C. et al. (org.). *Urbanização, produção e consumo em*

*ciudades médias/intermediárias*. Presidente Prudente: UNESP; Lleida: Edicions de la Universidad de Lleida, 2015, p.373-396.

REDÓN, Sérgio Moreno; SOUZA, Marcus Vinicius Mariano. Os novos vetores da produção do espaço urbano em Marabá-PA. In: CALIXTO, M.J.M.S.; REDÓN, S.M. (orgs.). *O programa Minha Casa Minha Vida e seus desdobramentos socioespaciais: os novos vetores da produção do espaço em cidades médias brasileiras*. Porto Alegre: TotalBooks, 2021, p. 147-182.

ROYER, Luciana. *Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas*. São Paulo: Annablume, 2014.

SANFELICI, Daniel. As escalas de acumulação na produção da cidade. In: CARLOS, A.F.A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I.P. (orgs.). *A cidade como negócio*. São Paulo: Contexto, 2015, p. 121-143.

SOUZA, Marcus Vinicius Mariano. *O projeto ALPA e a produção do espaço urbano em Marabá (PA): a cidade-mercadoria e as desigualdades socioespaciais*. 2015. 297 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2015.