



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARÁ
NÚCLEO DE ALTOS ESTUDOS AMAZÔNICOS
PROGRAMA INTERNACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO EM
DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO TRÓPICO ÚMIDO**

WELSON DE SOUSA CARDOSO

**MERCADO IMOBILIÁRIO E VERTICALIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS
RESIDENCIAIS NA PRODUÇÃO DA SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL EM
BELÉM**

Belém, Pará
2017

WELSON DE SOUSA CARDOSO

**MERCADO IMOBILIÁRIO E VERTICALIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS
RESIDENCIAIS NA PRODUÇÃO DA SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL EM
BELÉM**

Tese de Doutorado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Sustentável do Trópico Úmido do Núcleo de Altos Estudos Amazônicos (PPGDSTU-NAEA), da Universidade Federal do Pará, em cumprimento às exigências para obtenção do grau de doutor.

Orientadora: Profa. Dra. Edna Maria Ramos de Castro.

Belém, Pará
2017

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

(Biblioteca do NAEA/UFPA)

Cardoso, Welson de Sousa

Mercado imobiliário e verticalização de empreendimentos residenciais na produção da segregação socioespacial em Belém / Welson de Sousa Cardoso; Orientadora, Edna Maria Ramos de Castro. - 2017.

439 f.: il.; 29 cm
Inclui bibliografias

Tese (Doutorado) – Universidade Federal do Pará, Núcleo de Altos Estudos Amazônicos, Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Sustentável do Trópico Úmido, Belém, 2017.

1. Mercado imobiliário – Belém (PA). 2. Segregação urbana– Belém (PA). 3. Financeirização. 4. Verticalização. I. Castro, Edna Maria Ramos de, orientadora. II. Título.

CDD 22. ed. 333.332098115

WELSON DE SOUSA CARDOSO

**MERCADO IMOBILIÁRIO E VERTICALIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS
RESIDENCIAIS NA PRODUÇÃO DA SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL EM
BELÉM**

Tese de Doutorado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Sustentável do Trópico Úmido do Núcleo de Altos Estudos Amazônicos (PPGDSTU-NAEA), da Universidade Federal do Pará, em cumprimento às exigências para obtenção do grau de doutor.

Data da Aprovação: ____/____/2017

Banca Examinadora:

Profa. Dra. Edna Maria Ramos de Castro
Orientadora – NAEA/UFPA

Prof. Dr. Saint-Clair Cordeiro da Trindade Júnior
Examinador Interno – NAEA/UFPA

Profa. Dra. Simaia do Socorro Sales das Mercês
Examinadora Interna – NAEA/UFPA

Profa. Dra. Sandra Helena Ribeiro Cruz
Examinadora Externa – ICESA/UFPA

Prof. Dr. Philippe Plas
Examinador Externo – Universidade da França

***À Gabriela Cardoso
Minha inspiração! Minha vida!
À Cristina Cardoso por todo amor,
Companheirismo e dedicação!***

AGRADECIMENTOS

À Faculdade de Serviço Social (FASS) e ao Instituto de Ciências Sociais Aplicadas (ICSA) pela liberação de minhas atividades acadêmicas para realizar esta pesquisa;

Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Sustentável do Trópico Úmido do Núcleo de Altos Estudos Amazônicos (PPGDSTU-NAEA), da Universidade Federal do Pará à oportunidade de cursar o doutorado;

A todo o corpo docente do PPGDSTU/NAEA pela convivência e compartilhamento de ideias, de teorias, em especial aos Professores Edna Castro, Saint-Clair Cordeiro Junior, Ligia Simonian que muito contribuíram para minha formação nesta jornada;

Aos Técnicos-Administrativos, que sempre dispensaram todo apoio a todos os alunos sem distinção;

À Professora Doutora Edna Maria Ramos de Castro pela orientação, sugestão e confiança em mim depositada;

À amiga Professora Doutora Maria Elvira Rocha de Sá, pelos momentos de debates de ideias, que tornaram-se fonte de luz em minhas reflexões teóricas;

Aos meus colegas do doutorado (Turma 2013) pelo construto cotidiano de conhecimento, pelos debates, pela partilha;

A minha irmã Professora Wildete Cardoso Conde, pela colaboração na revisão do texto;

A minha irmã Professora Wilsanete de Sousa Cardoso, que emprestou seus profundos conhecimentos da língua vernácula e contribuiu na revisão geral deste texto;

Ao Professor Doutor Cleidson Ronald Botelho de Souza, da Faculdade da Ciência da Computação do Instituto de Ciências Exatas e Naturais (ICEN/UFGA), pelo debate de ideias sobre soluções metodológicas para criação de uma das bases de dados desta pesquisa;

Ao meu sobrinho Rafael Nascimento de Souza, Bacharel em Ciência da Computação, pelo desenvolvimento do software que possibilitou a criação de uma das bases de dados desta pesquisa;

À Suely da Silva Nascimento pela revisão dos elementos pré-textuais e Luã Gustavo das Neves Oliveira pela elaboração de um mapa temático.

Aos meus amigos, Jonelson Magno Dias pela colaboração na sistematização de uma das bases de dados desta pesquisa e Túlio Marcus Lima da Silva pelo georreferenciamento das bases de dados e elaboração dos mapas temáticos deste trabalho;

A Alzira de Souza Cardoso, que com seu zelo de mãe, ao longo desta jornada soube transmitir como ninguém palavra de incentivo, conforto e de amor sempre encorajando-me. A certeza de amparo, nos momentos mais difíceis;

Um especial agradecimento à minha esposa Cristina e a minha filha Gabriela Maria, pois cada uma, a sua maneira, soube compreender e aceitar a necessidade de minhas ausências para realização deste trabalho.

[...] Atualmente as relações entre as sociedades e seu espaço-suporte não mais têm caráter privilegiado, mas dependem de uma determinação externa que tem o domínio deste espaço, da orientação de sua produção e do destino de seus habitantes.

(Milton Santos)

RESUMO

O objetivo geral desta pesquisa foi analisar os processos de expansão do mercado imobiliário com ênfase na verticalização em Belém e seus reflexos na (re)produção da segregação socioespacial, que se desdobrou nos seguintes objetivos específicos: Identificar os níveis de expansão do mercado imobiliário a partir de fatores sociais e econômicos determinantes de diferentes níveis de segregação socioespacial em Belém; Analisar a lógica do mercado imobiliário no município de Belém e a produção de processos segregativos e de desigualdades socioespaciais, com ênfase na (re)configuração da verticalização; Analisar a partir de indicadores socioespaciais, processos condicionantes da relação existente entre as tendências de verticalização imobiliária e o padrão de segregação urbana em Belém, contextualizando as particularidades sócio-históricas e econômicas da Amazônia determinantes desta relação. Para alcançar estes objetivos, optei por uma metodologia que possibilitasse desvendar o objeto com uma abordagem quantitativa, por meio de indicadores socioespaciais construídos a partir da elaboração de 4 (quatro) bases de dados, cujo cruzamento resultou na construção de 34 indicadores socioespaciais urbanos, demonstrativos do processo de verticalização e segregação socioespacial na cidade de Belém. A opção pela abordagem dialética se deu pela possibilidade de análise do objeto de investigação numa perspectiva metodológica de totalidade, fundamentada nas principais obras produzidas por cientistas sociais da Escola Sociológica Francesa, além da Sociologia Americana contemporânea, que desenvolvem estudos sobre a relação entre Estado e a urbanização capitalista, bem como, os autores contemporâneos brasileiros, que tomam como objeto de investigação a cidade e os processos de planejamento do desenvolvimento urbano e regional. A análise dos resultados da pesquisa apontam que a ocupação do espaço urbano em Belém pela verticalização aprofunda a segregação socioespacial, conseqüentemente, a apropriação desigual da terra urbana pelo capital em detrimento da classe trabalhadora, por fim, insere a habitação na lógica do capital financeiro. A ocorrência da relação entre a reprodução da segregação, a partir da verticalização, não só reforça a segregação, como induz o Estado a contribuir para seu aprofundamento, quando em diferentes espaços da cidade fomenta tendências de verticalização concentradas nos segmentos de alta renda, garantindo a oferta da infraestrutura urbana em áreas cobiçadas pelo mercado imobiliário.

Palavras-chaves: Verticalização. Segregação socioespacial. Financeirização. Mercado Imobiliário.

ABSTRACT

The general objective of this research was to analyze the processes of expansion of the real estate market with an emphasis on verticalization in Belém and its repercussions on the (re) production of social and spatial segregation, which was developed in the following specific objectives: Identify the levels of expansion of the real estate market from Of social and economic factors determining different levels of socio-spatial segregation in Belém; Analyze the logic of the real estate market in the city of Belém and the production of segregative processes and socio-spatial inequalities, with emphasis on the (re) configuration of verticalization; Analyze from socio-spatial indicators, conditioning processes of the relationship between trends in real estate verticalization and the pattern of urban segregation in Belém, contextualizing the socio-historical and economic particularities of the Amazon, which determine this relationship. In order to achieve these objectives, I opted for a methodology that would allow the object to be unraveled with a quantitative approach, through socio-spatial indicators constructed from the elaboration of four (4) databases, whose intersection resulted in the construction of 34 urban socio-spatial indicative indicators of the process of verticalization and socio-spatial segregation in the city of Belém. The option for the dialectic approach was the possibility of analyzing the object of research in a methodological perspective of totality, based on the main works produced by social scientists of the French Sociological School, in addition to American Sociology Contemporary studies that develop studies on the relation between the State and capitalist urbanization, as well as contemporary Brazilian authors, who take as object of investigation the city and the processes of urban and regional development planning. The analysis of the research results point out that the occupation of the urban space in Belém by verticalization deepens the socio-spatial segregation, consequently, the unequal appropriation of the urban land by the capital in detriment of the working class, finally inserts the housing in the logic of the financial capital. The occurrence of the relationship between the reproduction of segregation from verticalization not only reinforces segregation, but also induces the State to contribute to its deepening, when in different spaces of the city it foments verticalization tendencies concentrated in the segments of high income, guaranteeing the Supply of urban infrastructure in areas coveted by the real estate market.

KEYWORDS: Verticalization. Socio-spatial Segregation. Finance. Real Estate Market.

LISTA DE QUADROS

Quadro 1-	Estrutura institucional da política habitacional no Brasil	127
Quadro 2-	Variáveis utilizadas na categorização do subcomponente do déficit habitacional famílias conviventes secundárias	149
Quadro 3-	Diretrizes por eixos aprovados na I Conferência Municipal de Habitação de Belém realizada em 1998	165
Quadro 4-	Agentes da produção do espaço urbano em Belém	294
Quadro 5-	Empresas que atuam no mercado imobiliário de Belém 2015	320

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1-	Evolução percentual da população no Brasil e na Amazônia Legal - 1950/2010	76
Gráfico 2-	Crescimento populacional na Amazônia Legal - 1950/2010	80
Gráfico 3-	População economicamente ativa da RMB segundo renda mensal – 2013 /2014	88
Gráfico 4-	Rendimento médio da população economicamente ativa da RMB, segundo faixa de renda – 2013/2014	89
Gráfico 5-	Evolução populacional do Estado do Pará e município de Belém entre 1950 e 2010	90
Gráfico 6-	Participação percentual da população da Capital sobre a população do Estado do Pará entre 1950 e 2010	90
Gráfico 7-	Evolução do Produto Interno Bruto (PIB) de Belém 1999-2013 (em Mil Reais)	92
Gráfico 8-	População do município de Belém, segundo faixa etária-2010	93
Gráfico 9-	Rendimento médio da população do município de Belém – 2010	95
Gráfico 10-	Rendimento mediano da população do município de Belém – 2010	97
Gráfico 11-	Pessoas ocupadas na semana de referência no grupamento de atividade construção	139
Gráfico 12-	Consumo nacional de cimento no Brasil 2014-2015	141
Gráfico 13-	Produto Interno Bruto - total Brasil (em milhões de reais)	275
Gráfico 14-	Valor adicionado bruto (a preços básicos) - indústria (em milhões de reais).	277
Gráfico 15-	Valor adicionado bruto (valores constantes) - indústria (em milhões de reais)	277
Gráfico 16-	Valor adicionado bruto (valores correntes) - construção civil (em milhões de reais)	279
Gráfico 17-	Valor adicionado bruto (a valores constantes) - construção civil (em milhões de reais)	279
Gráfico 18-	Variação percentual do Valor adicionado bruto - construção civil (em milhões de reais) valores constantes	280
Gráfico 19-	Participação (%) no valor adicionado bruto (a preços básicos) - segundo as classes e atividades	282
Gráfico 20-	Participação (%) no valor adicionado bruto (a preços básicos) - atividade de Serviços	283

Gráfico 21-	Participação (%) no valor adicionado bruto (a preços básicos) – atividade imobiliária	284
Gráfico 22-	Participação da indústria da construção na população ocupada	285
Gráfico 23-	Unidades financiadas com recursos do SBPE 2002-2015	287
Gráfico 24-	Valores Financiados com recursos do SBPE 2002-2015	289
Gráfico 25-	Unidades financiadas com recursos do FGTS-Habitação 2008/2016	290
Gráfico 26-	Valores financiados com recursos do FGTS-Habitação 2008-2016	291
Gráfico 27-	Número de empresas de construção– Pará - 2007/2012	297
Gráfico 28-	Evolução do pessoal ocupado na construção civil – Pará - 2007/2012	298
Gráfico 29-	Evolução do Produto Interno Bruto (PIB) do Pará (mil reais), 2008/2012	299
Gráfico 30-	Valor adicionado da indústria, no PIB do Pará (mil reais) – 2007/2012	300
Gráfico 31-	Valor adicionado da construção civil - PIB do Pará (mil reais) – 2007/2012	301
Gráfico 32-	Domicílios particulares permanentes na Região Metropolitana de Belém “Tipo Apartamento” por condição de ocupação 2001/2014 (em milhares)	304
Gráfico 33-	Produção imobiliária Tipo Apartamento Em Belém 2006/2015 – Habite-Se.....	305
Gráfico 34-	Valor médio do preço de aluguel por bairro 2016	308
Gráfico 35-	Valor médio do preço de aluguel de apartamento por bairro	310
Gráfico 36-	Valor médio do preço de aluguel de casa por bairro	311
Gráfico 37-	Valor médio do preço de venda por bairro	312
Gráfico 38-	Valor médio do preço de venda de apartamento por bairro	314
Gráfico 39-	Valor médio do preço de venda de casa por bairro	315
Gráfico 40-	Valor médio do preço de venda do metro quadrado de Apartamento por bairro	317
Gráfico 41-	Empreendimentos por Tipo	321
Gráfico 42-	Número de Empreendimentos, segundo empresas responsáveis	323
Gráfico 43-	Número de Empreendimentos, segundo Bairros de localização	325
Gráfico 44-	Distribuição dos empreendimentos da Marko Engenharia, segundo Bairros de localização	325

Gráfico 45-	Distribuição dos empreendimentos da Acrópole Construções Civas e Arq., segundo Bairros de localização Segundo Bairros de Localização	326
Gráfico 46-	Distribuição dos empreendimentos da Freire Mello, segundo Bairros de localização	327
Gráfico 47-	Distribuição dos empreendimentos da Síntese Engenharia, segundo Bairros de localização	327
Gráfico 48-	Distribuição dos empreendimentos da Leal Moreira, segundo Bairros de localização	328
Gráfico 49-	Distribuição dos empreendimentos da CKOM Engenharia, segundo Bairros de localização	329
Gráfico 50-	Distribuição dos empreendimentos da Cyrela Brazil Reality, segundo Bairros de localização	329
Gráfico 51-	Distribuição dos empreendimentos da Grupo MB Capital, segundo Bairros de localização	330
Gráfico 52-	Distribuição dos empreendimentos da Quadra Engenharia Ltda., segundo Bairros de localização	331
Gráfico 53-	Distribuição dos empreendimentos da PDG, segundo Bairros de localização	331
Gráfico 54-	Distribuição dos empreendimentos da Placon – Planejamento e Construção Ltda., segundo Bairros de localização	332
Gráfico 55-	Distribuição dos empreendimentos da Real Engenharia e Comércio Ltda., segundo Bairros de localização	333
Gráfico 56-	Distribuição das empresas atuantes no Bairro do Umarizal	334
Gráfico 57-	Distribuição das empresas atuantes no Bairro do Marco	334
Gráfico 58-	Distribuição das empresas atuantes no Bairro da Pedreira	335
Gráfico 59-	Distribuição das empresas atuantes no Bairro da Batista Campos.....	336
Gráfico 60-	Distribuição das empresas atuantes no Bairro de São Brás	336
Gráfico 61-	Distribuição das empresas atuantes no Bairro de Cremação	337
Gráfico 62-	Distribuição das empresas atuantes no Bairro de Nazaré	338
Gráfico 63-	Distribuição das empresas atuantes no Bairro do Parque Verde	339
Gráfico 64-	Distribuição das empresas atuantes no Bairro do Coqueiro	339
Gráfico 65-	Remuneração média de empregos formais em Belém – 2014	351

LISTA DE MAPAS

Mapa 1-	Extratificação por zonas dos bairros de Belém (critério metodológico da pesquisa)	307
Mapa 2-	Distribuição de Domicílios por Bairro	356
Mapa 3-	Distribuição do Número de Moradores por Bairro	358
Mapa 4-	Média de Moradores por Domicílio	359
Mapa 5-	Domicílios particulares permanentes do Tipo Casa por Bairro	361
Mapa 6-	Domicílios particulares permanentes do Tipo Casa de vila ou em condomínio por Bairro	362
Mapa 7-	Domicílios particulares permanentes do Tipo Apartamento por Bairro	364
Mapa 8-	Domicílios particulares permanentes do Tipo Apartamento por Bairro	365
Mapa 9-	Domicílios particulares permanentes com abastecimento de água de poço ou nascente na propriedade por Bairro	367
Mapa 10-	Domicílios particulares permanentes com outra forma de abastecimento de água por Bairro	369
Mapa 11-	Domicílios particulares permanentes com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário por Bairro	370
Mapa 12-	Domicílios particulares permanentes com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário e esgotamento sanitário via rede geral de esgoto ou pluvial por Bairro	371
Mapa 13-	Domicílios particulares permanentes com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário e esgotamento sanitário via fossa séptica por bairro	373
Mapa 14-	Domicílios particulares permanentes com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário e esgotamento sanitário via fossa rudimentar por Bairro	374
Mapa 15-	Domicílios particulares permanentes com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário e esgotamento sanitário via vala por Bairro	376
Mapa 16-	Domicílios particulares permanentes com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário e esgotamento sanitário via rio, lago ou mar por Bairro	377
Mapa 17-	Domicílios particulares permanentes com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário e esgotamento sanitário via outro escoadouro por Bairro	378
Mapa 18-	Domicílios particulares permanentes com lixo coletado por serviço de limpeza por Bairro	379

Mapa 19-	Domicílios particulares permanentes com lixo coletado em caçamba de serviço de limpeza por Bairro	380
Mapa 20-	Domicílios particulares permanentes com lixo queimado na propriedade por Bairro	381
Mapa 21-	Domicílios particulares permanentes com lixo enterrado na propriedade por Bairro	382
Mapa 22-	Domicílios particulares permanentes com lixo jogado em terreno baldio ou logradouro por Bairro	383
Mapa 23-	Domicílios particulares permanentes com lixo jogado em rio, lago ou mar por Bairro	384
Mapa 24-	Domicílios particulares permanentes com outro destino do lixo por Bairro	385
Mapa 25-	Distribuição das Construtoras por Bairro	386
Mapa 26-	Distribuição dos Empreendimentos por Bairro	388
Mapa 27-	Empreendimentos x Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita até 1/8 de salário mínimo por Bairro	390
Mapa 28-	Empreendimentos x Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 1/8 a 1/4 salário mínimo por Bairro	391
Mapa 29-	Empreendimentos x Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 1/4 a 1/2 salário mínimo por Bairro	392
Mapa 30-	Empreendimentos x Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 1/2 a 1 salário mínimo por Bairro	393
Mapa 31-	Empreendimentos x Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 1 a 2 salários mínimos por Bairro	395
Mapa 32-	Empreendimentos x Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 2 a 3 salários mínimos por Bairro	396
Mapa 33-	Empreendimentos x Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 3 a 5 salários mínimos por Bairro	397
Mapa 34-	Empreendimentos x Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 5 a 10 salários mínimos por Bairro	398
Mapa 35-	Empreendimentos x Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 10 salários mínimos por Bairro.	399

LISTA DE FOTOGRAFIAS

Fotografia 1-	Home Insure Company Chicago Em 1883-1885	253
Fotografia 2-	Edifício de apartamentos Boulevard Sébastopol, em Paris de 1860	253
Fotografia 3-	Edifício Alexandre MacKenzie (antiga sede da Light and Power em São Paulo)	256
Fotografia 4-	Edifício Martinelli Em São Paulo	256
Fotografia 5-	Edifício Nunes Dias em São Paulo	257
Fotografia 6-	As Avenidas General Olímpio da Silveira e São João vistas a partir da altura da Rua Conselheiro Brotero, antes da instalação do Minhocão. São Paulo, Década de 1950	259
Fotografia 7-	Edifício Davi C. Cury, São Paulo na Década de 1950	259
Fotografia 8-	Prédio da Port of Pará depois ENASA atual sede da CDP década de 1930	262
Fotografia 9-	Edifício da Antiga Associação Comercial na 15 de Novembro - Atual Secretaria de Finanças da Prefeitura de Belém (Década 1930)	262
Fotografia 10-	Praça da República e Grande Hotel (1949)	263
Fotografia 11-	Edifício dos Correios na 15 de Agosto (1940)	263
Fotografia 12-	Edifício Costa Leite - Escritório da Byington & Cia - Gama Abreu com Presidente Vargas (1949)	264
Fotografia 13-	Postal da Av. Pres. Vargas e arredores década de 1970	266
Fotografia 14-	Fisionomia da cidade de Belém na década de 1980	266
Fotografia 15-	Postal de Belém Na A Década De 1980	266
Fotografia 16-	Doca de Souza Franco Década de 1990	267
Fotografia 17-	Aspectos da Avenida Doca de Souza Franco nos anos 2000	268
Fotografia 18-	Aspectos da Doca de Souza Franco nos anos 2000	268
Fotografia 19-	Evolução da verticalização em Belém: Bairros do Reduto, Nazaré e Umarizal na década de 2010	270
Fotografia 20-	Evolução da verticalização em Belém: Bairros do Reduto, Nazaré e Umarizal na década de 2010	270
Fotografia 21-	Evolução da verticalização em Belém: Bairros do Reduto, Nazaré e Umarizal na década de 2010	270
Fotografia 22-	Vista Aérea Da Cidade Velha E Parte Do Centro - (Diário Do Pará)	270

Fotografia 23-	Folder das empresas Cyrela, Living e Síntese	302
Fotografia 24-	Folder da empresa PDG Fotografia	302
Fotografia 25-	Folder da Leal Moreira	302
Fotografia 26 e 27-	Folder da empresa Quadra Engenharia	302

LISTA DE TABELAS

Tabela 1-	Porcentagem da população mundial, nas regiões entre 1950-1960	53
Tabela 2-	Evolução da população no Brasil e Na Amazônia Legal 1950/2010	75
Tabela 3-	Evolução percentual da População no Brasil e Na Amazônia Legal por situação do domicílio - 1950/2010	75
Tabela 4-	Crescimento populacional na Amazônia Legal - 1950/2010	80
Tabela 5-	Distribuição da população, por município, na RMB	84
Tabela 6-	Distribuição da população da RMB, por município e situação do domicílio 2010	85
Tabela 7-	Produto Interno Bruto (PIB) e PIB/Per capita dos municípios da RMB 2012-2013	86
Tabela 8-	População economicamente ativa da RMB segundo renda mensal nos anos de 2013 E 2014 (em mil pessoas)	87
Tabela 9-	População economicamente ativa da RMB, segundo rendimento médio mensal – 2013 E 2014 (Reais)	88
Tabela 10-	Evolução populacional do Estado do Pará e município de Belém entre 1950 E 2010	90
Tabela 11-	Evolução do Produto Interno Bruto (PIB) de Belém 1999-2013	91
Tabela 12-	População do município de Belém, segundo faixa etária – 2010	92
Tabela 13-	População do município de Belém (com 10 anos ou mais), segundo classes de rendimento – 2010	93
Tabela 14-	Rendimento médio da população do município de Belém, segundo classes de rendimento – 2010	95
Tabela 15-	Rendimento mediano da população do município de Belém, segundo classes de rendimento – 2010	96
Tabela 16-	Pessoas ocupadas na semana de referência no grupamento de atividade Construção – A e B	137
Tabela 17-	Consumo nacional de cimento no Brasil 2014-2015	140
Tabela 18-	Déficit habitacional total e relativo ao total de domicílios particulares permanentes por situação de domicílio segundo o espaço geográfico – 2010	153
Tabela 19-	Déficit habitacional total e relativo ao total de domicílios particulares permanentes por situação de domicílio segundo o espaço geográfico – 2010	154

Tabela 20-	Domicílios particulares permanentes urbanos inadequados e percentual de domicílios inadequados em relação aos domicílios particulares permanentes urbanos – 2010	155
Tabela 21-	Produção habitacional em andamento, por meio de contratos/benefícios com participação da COHAB/PA no período de 2011 a 2015	158
Tabela 22-	Empreendimentos do PMCMV – FAR com parceria da COHAB/PA na RMB	161
Tabela 23-	Intervenções em assentamentos precários por meio do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) sob responsabilidade da COHAB/PA na RMB	162
Tabela 24-	Projetos de Regularização Fundiária Urbana da COHAB/PA	163
Tabela 25-	Projetos Habitacionais contratados pela SEHAB entre 1998-2014	166
Tabela 26-	Projetos Habitacionais contratados pela SEHAB cancelados	170
Tabela 27-	A urbanização brasileira com destaque para as Regiões Metropolitanas, 2014.	250
Tabela 28-	Produto Interno Bruto - Total Brasil	274
Tabela 29-	Valor Adicionado Bruto (A Preços Básicos) – Indústria	276
Tabela 30-	Valor Adicionado Bruto - Construção Civil	278
Tabela 31-	Participação (%) no valor adicionado bruto (A Preços Básicos) - segundo as classes a atividades	281
Tabela 32-	Participação da indústria da construção na população ocupada	284
Tabela 33-	Unidades Financiadas com recursos do SBPE 2002-2015	286
Tabela 34-	Valores Financiados com recursos do SBPE 2002-2015	288
Tabela 35-	Unidades Financiadas Com Recursos Do FGTS-Habitação 2008-2016	289
Tabela 36-	Valores financiados com recursos do FGTS-habitação 2008-2016	291
Tabela 37:	Número de empresas de construção e pessoal ocupado – Pará - 2007/2012	297
Tabela 38-	Produto Interno Bruto (PIB) do Pará, valor adicionado da indústria, valor adicionado da construção civil, participação % do valor adicionado da indústria e da construção no PIB– 2007/2012	299
Tabela 39-	Domicílios particulares permanentes na Região Metropolitana de Belém por Tipo de Domicílio 2001/2014	303
Tabela 40-	Domicílios particulares permanentes “Tipo Apartamento” na Região Metropolitana de Belém 2001/2014	303
Tabela 41-	Produção imobiliária anual “Tipo Apartamento” em Belém	305

2006/2015 – Habite-se

Tabela 42-	Valor médio do preço de aluguel por bairro 2016	308
Tabela 43-	Valor médio do preço de aluguel de apartamento por bairro 2016	309
Tabela 44-	Valor médio do preço de aluguel de apartamento por bairro 2016	310
Tabela 45-	Valor médio do preço de aluguel de casa por bairro	312
Tabela 46-	Valor médio do preço de venda de apartamento por bairro	313
Tabela 47-	Valor médio do preço de venda de casa por bairro	314
Tabela 48-	Valor médio do preço de venda do metro quadrado por Tipo de Domicílio e bairro	316
Tabela 49-	Principais empresas que atuam no mercado imobiliário de Belém 2015	322
Tabela 50-	Empreendimentos verticais construídos em Belém, segundo bairro 2000/2015	324
Tabela 51-	Número de empregos ativos em Belém por setor de atividade 2013-2014	350
Tabela 52-	Remuneração média de empregos formais em Belém – 2014	351

LISTA DE SIGLAS

ABECIP	Associação Brasileira de Crédito Imobiliário
ADEMI	Associação dos Dirigentes das Empresas do Mercado Imobiliário
BASA	Banco da Amazônia
BNH	Banco Nacional de Habitação
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
BRT	Bus Rapid Transit
CMB	Câmara de Vereadores de Belém
CAU	Conselho de Arquitetura e Urbanismo
CDP	Companhia de Docas do Pará
CEF	Caixa Econômica Federal
CMN	Conselho Monetário Nacional
CODEM	Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém
COHAB	Companhia de Habitação do Estado do Pará
CDRU	Concessão de Direito Real de Uso
CLT	Consolidação das Leis Trabalhistas
COSANPA	Companhia de Saneamento do Pará
CREA	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Pará
CRECI	Conselho Regional de Corretores de Imóveis
DIEESE	Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Sócio Econômicos do Pará
FAPESPA	Fundação Amazônia de Amparo a Estudos e Pesquisa
FAT	Fundo de Amparo ao Trabalhador
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FMI	Fundo Monetário Internacional
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
FJP	Fundação João Pinheiro
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
IPEA	Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
INPA	Instituto Nacional de Pesquisa na Amazônia
IPTU	Imposto Predial Territorial Urbano

ITERPA	Instituto de Terras do Pará
IAGUA	Instituto Amazônico de Planejamento, Gestão Urbana e Ambiental
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
LI	Letras Imobiliárias
LCCU	Lei Complementar de Controle Urbanístico
MCIDADES	Ministério das Cidades
MPC	Modo de Produção Capitalista
NAEA	Núcleo de Altos Estudos Amazônicos
OODC	Outorga Onerosa do Direito de Construir
OGU	Orçamento Geral da União
OSGEO	Open Source Geospatial Foundation
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PNB	Produto Nacional Bruto
PNAD	Pesquisa Nacional Por Amostragem Por Domicílio
PDU	Plano Diretor Urbano
PEHIS	Programa de Habitação de Interesse Social
PIB	Produto Interno Bruto
PMB	Prefeitura Municipal de Belém
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PNAD	Pesquisa Nacional Por Amostra de Domicílios
PROMABEN	Programa de Macrodrenagem da Bacia da Estrada Nova
RMB	Região Metropolitana de Belém
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos
SEDOP	Secretaria Estadual de Desenvolvimento Urbano e Obras Públicas
SEHAB	Secretaria Municipal de Habitação
SEMMA	Secretaria Municipal de Meio Ambiente
SEURB	Secretaria Municipal de Urbanismo
SERFHAU	Serviço Federal de Habitação e Urbanismo
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
SFI	Sistema Financeiro Imobiliário
SINAPI	Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção

Civil

SINDUSCON	Sindicato da Indústria da Construção Civil
SCI	Sociedades de Crédito Imobiliário
SPEVEA	Superintendência de Valorização Econômica da Amazônia
SUDAM	Superintendência de Desenvolvimento da Amazônia
TR	Taxa de Referência
UFPA	Universidade Federal do Pará

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	26
2	PROCESSO DE URBANIZAÇÃO, PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL URBANA	50
2.1	Processo de urbanização mundial contemporânea	52
2.2	O espaço e a produção do espaço urbano	60
2.3	Urbanização no Brasil	66
2.4	Belém do Pará como expressão da urbanização na Amazônia	73
2.5	Segregação socioespacial urbana	97
2.5.1	Alguns elementos condicionantes da segregação	97
2.5.2	Segregação: algumas referências conceituais	104
2.5.3	Segregação Socioespacial	110
3	O ESTADO E A POLÍTICA HABITACIONAL NO BRASIL	115
3.1	As contribuições de Henri Lefebvre e Jean Lojkin para concepção de Estado Moderno	116
3.2	Aspectos históricos sobre o surgimento do Estado moderno no Brasil.	121
3.3	Reestruturação política de habitação no Brasil	125
3.4	A política habitacional em Belém	143
3.4.1	O Déficit habitacional no município de Belém	144
3.4.2	Desenho da política habitacional em Belém	156
4	O CAPITAL NA CIDADE: DO MERCANTILISMO À FINANCEIRIZAÇÃO	172
4.1	O capital na cidade: o mercantilismo como gênese na formação do capital na cidade	173
4.1.1	Cidade: uma incursão histórica	177
4.2	Considerações sobre a renda fundiária urbana	185
4.2.1	Renda fundiária	194
4.2.2	Renda fundiária urbana	199
4.3	A cidade do capital: financeirização da cidade e o capital imobiliário	204
4.3.1	Antecedentes estruturais	204
4.3.2	O Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) como pilares do mercado imobiliário e os alicerces da financeirização da cidade.	217
4.3.3	Financeirização da cidade	223

5	A VERTICALIZAÇÃO NO BRASIL: caso do município de Belém/PA	247
5.1	Aspectos históricos da verticalização a partir da construção civil no Brasil e em Belém	249
5.2	Trajectoria recente da construção civil no Brasil	274
5.3	Construção civil no Pará e mercado imobiliário em Belém	292
5.3.1	Índices do Mercado Imobiliário de Belém	306
5.3.2	Atuação do Mercado Imobiliário no espaço urbano de Belém	319
5.4	Emprego formal e os efeitos da crise atual no setor da construção civil	340
5.4.1	O trabalho no contexto do emprego formal	343
5.5	As implicações da desaceleração econômica sobre o mercado imobiliário em Belém	346
6	INDICADORES SOCIOESPACIAIS URBANOS E A FACE DA SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL EM MEIO À DINÂMICA DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM BELÉM	353
7	À GUIA DE CONSIDERAÇÕES FINAIS	401
	REFERÊNCIAS	406
	APÊNDICES	419

1 INTRODUÇÃO

Que luz a do seu olhar cheio de uma cidade que era só sua, não daqueles barqueiros, nem de sua mãe nem daquela gente alheia e indiferente que passava. Sua. Além das pernas trêmulas, estava sob o efeito, do balanço da viagem. O chão movia-se, os velhos sobrados cabeceavam, de leve, a cidade ia e vinha flutuando num mar invisível, de leve. Estaria andando direito como menino da cidade? [Alfredo] escutara a Dadá dizer em Cachoeira: Ah, conheço rapaz da cidade pelo modo de andar. O andar é outro. Deveria fingir indiferença, mostrar que era menino habituado a ver Belém.

Mas durou pouco essa prudente resolução. Deixou-se caminhar pela pracinha deserta, entregue ao seu deslumbramento. E livremente estaria pronto para exclamar de novo sobre o que visse. E de um fundo de mangueiras, se entreviam pedaços de telhados e cores de palacetes, sobradões, a estátua. (DALCÍDIO JURANDIR, 1960, p. 16).

L' appropriation croissante des espaces centraux de qualité par les classes superieures tant pour localisation des activités supérieures globalisées que pour leur existence privée et leur consommation de luxe, est certainement l'un des aspects spectaculaires de la transformation des villes globales avec ses marques physiques et esthétiques que sont les opérations immobilières de prestige caractéristiques des années 80, telles Battery Park City à Nova York, Canary Wharf à Londres, les nouveaux immeubles pos-modernes de Shinjuku à Tokio. (PRETECEILLE, 1995 p.51).

O menino Alfredo personagem extraído da obra de Dalcídio Jurandir começa a descobrir a cidade de Belém logo ao desembarcar, nascido em Cachoeira do Arari, na Ilha do Marajó, seu olhar sobre Belém era um misto de espanto diante do novo e de deslumbramento, a cada novo encontro com a paisagem urbana o antigo andar se despedia[...] era *seu* olhar e agora *sua* cidade. A cidade enseja em si processos históricos, agentes e interesses, assim como técnica, disputa pela terra, objetos, contradições e subjetividades. Se na atualidade, o personagem desembarcasse em Belém persistiria seu espanto, mas por outras razões. Quais seriam?

Talvez a citação do cientista francês Edmond Preteceille, um expoente da sociologia urbana, nos inspire e provoque a busca por algumas respostas. Ao retratar a cidade de Paris, seu olhar de cientista, também revela certo espanto, pois ela (a cidade) vem, gradativamente ou historicamente, vivenciando a apropriação privada de múltiplos espaços. Esta apropriação, segundo o referido autor, estaria vinculada aos interesses de agentes do mercado imobiliário empenhados em atender o consumo por habitação de luxo num mercado voraz a serviço do capital. Ainda com base nesse autor, é possível identificar esta apropriação também sendo reproduzida nas grandes e médias cidades, espalhando-se pelos Estados Unidos e, também, em países da Europa e da América Latina.

Distantes pela determinação imperiosa do tempo e do espaço, estes dois olhares se aproximam em suas impressões sobre duas cidades. Certamente, o

espanto do menino Alfredo, na atualidade, decorreria da constatação da ausência dos antigos casarões e, da expansão nas áreas centrais, em Belém, das chamadas “torres”, prédios destinados a atender como em Paris, o consumo pela habitação de alto luxo, que acumulam maior valor de mercado.

Assim, a antiga cena urbana com seus casarões descrita no romance de Dalcídio deu lugar à realidade da “cidade do capital”. Nela, as consequências da ação centrífuga do capital modificam a morfologia da cidade de Belém, em sua gênese entrecortada pelas águas, ribeirinha, todavia, dialeticamente, atravessada por outras lógicas, como a da verticalização, chancelada pelo mercado imobiliário e materializada pela apropriação da terra urbana de acordo com os interesses de seus agentes, sob a tutela do Estado, posto em movimento por diferentes políticas públicas.

Com o escopo de produzir conhecimento de forma inovadora e articulada, esta pesquisa fundamenta suas análises nas abordagens da teoria social crítica sobre a produção do espaço urbano e a expansão urbano-habitacional em Belém, especialmente sobre a produção de moradias verticalizadas voltada aos segmentos de renda mais alta, enquanto aprofundam-se níveis de segregação socioespacial. O processo da verticalização no âmbito da habitação de mercado, como uma das expressões do “boom” imobiliário ocorrido em Belém, assim como em outras cidades brasileiras, se dá pela oferta habitacional direcionada às classes de média e alta renda, em detrimento do atendimento da demanda crescente pelas classes sociais de baixa renda.

A investigação aqui proposta está inserida no esforço coletivo de desvendamento de algumas das particularidades deste processo em Belém, cujos resultados são apresentados como tese no âmbito do Programa de Pós-Graduação de Desenvolvimento Sustentável do Trópico Úmido (PPGDSTU) do Núcleo de Altos Estudos da Amazônia (NAEA) da Universidade Federal do Pará (UFPA).

Ressalto que meu interesse pela questão urbana remonta à conclusão da minha dissertação de Mestrado em Serviço Social, concluída em 2009 e apresentada no Programa de Pós-Graduação em Serviço Social do ICSA/UFPA, tendo como objeto de análise o processo de adensamento socioespacial em Belém, utilizando recursos metodológico-operacionais de construção de indicadores socioespaciais urbanos, com ênfase nas dimensões demográfica e social. Experiência esta, que me levou a elaborar o pré-projeto de pesquisa, ainda na fase

de seleção para ingresso no PPGDSTU, intitulado “Expansão Urbana e Desigualdades Socioespaciais na Amazônia: um estudo por meio de indicadores socioespaciais urbanos das cidades de Belém/PA e Manaus/AM”, naquele momento complementada pela minha participação como pesquisador, no período entre 2009 e 2011, no Projeto de Pesquisa “Políticas Públicas de Renovação Urbana e Condição de Moradia em Metrópoles Amazônicas: Belém/PA e Manaus/AM”, executado no âmbito da Faculdade de Serviço Social do Instituto de Ciências Sociais Aplicadas (ICSA) da UFPA.

A medida que as disciplinas avançavam no PPGDSTU e, principalmente, após cursar 2 (duas) disciplinas com a professora doutora Edna Castro, orientadora desta pesquisa, cujo conteúdo programático abordava a cidade e sua (re)produção social, política e cultural, foi estabelecida a interlocução necessária à definição de objeto e objetivos do processo investigativo em consenso com a referida professora-orientadora. Desse processo interativo surge a presente tese intitulada “MERCADO IMOBILIÁRIO E VERTICALIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS NA PRODUÇÃO DA SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL EM BELÉM”, tendo como marco temporal o período de 1990 a 2015.

O objetivo geral desta pesquisa foi analisar os processos de expansão do mercado imobiliário com ênfase na verticalização em Belém e seus reflexos na (re)produção da segregação socioespacial, desdobrado nos seguintes objetivos específicos:

- a) Identificar os níveis de expansão do mercado imobiliário a partir de fatores sociais e econômicos determinantes de diferentes níveis de segregação socioespacial em Belém;
- b) Analisar a lógica do mercado imobiliário no município de Belém e a produção de processos segregativos e de desigualdades socioespaciais, com ênfase na (re)configuração da verticalização;
- c) Analisar a partir de indicadores socioespaciais, processos condicionantes da relação existente entre as tendências de verticalização imobiliária e o padrão de segregação urbana em Belém, contextualizando as particularidades sócio-históricas e econômicas da Amazônia determinantes desta relação.

A hipótese norteadora desta pesquisa, ao ser subsidiada pela análise proposta por Lojkin (1997, p. 341-342) sobre o Estado na qual propõe uma análise a partir de sua base econômica, social e histórica e, também pela sua perspectiva de

análise sobre o espaço urbano afetado pela ação articulada do capital e do Estado, está assentada na seguinte afirmação: a ocupação do espaço urbano em Belém, pela expansão da verticalização, resulta no aprofundamento da segregação socioespacial visibilizado pela apropriação desigual da terra urbana pelo capital em detrimento da classe trabalhadora, ao mesmo tempo em que insere a habitação na dinâmica da financeirização.

Diante dos objetivos propostos, optei por abordar a relação entre verticalização e segregação socioespacial fundamentado numa perspectiva histórico-dialética do processo (re)produção da cidade capitalista, legado por seus formuladores Karl Marx e Friedrich Engels e desenvolvida por cientistas sociais (teóricos da sociologia urbana) contemporâneos como Henri Lefebvre (1999, 2001, 2006, 2008), Jean Lojkine (1997), Christian Topalov (1979), Edmond Preteceille (1995) e David Harvey (2005, 2011).

A produção acadêmica no Brasil tem acumulado estudos sobre a análise dos chamados problemas urbanos, da produção desigual do território, da moradia e da infraestrutura urbana a partir de matrizes teóricas que criticam a prevalência da lógica do mercado nos processos de planejamento e do modelo de intervenção estatal implementado dissonante das reais condições de acesso e dos interesses e necessidades dos estratos mais empobrecidos da população trabalhadora, destacando-se, entre outros: Santos (1989, 1993, 1994, 2003, 2005), Azevedo (2007), Ribeiro (2006), Maria Adélia Aparecida de Souza (1994), Ermínia Maricato (2000, 2001, 2011, 2012, 2013), Rolnik (2015), Bonduki (1988), Correa (1989), Ramos (2005), Rauta Ramos (2002), Rauta Ramos e Sá (2005), Ribeiro (2000a, 2000b, 2005, 2006), Cardoso (1996, 2003, 2007), Sanchez (2001) e Nádia Somekh (1987).

Os fundamentos da história econômica do Brasil, com ênfase no modelo de desenvolvimento, no mercado e no Estado e, mais particularmente, na trajetória da economia urbana, foram extraídos dos que nos foi legado por: Furtado (2007), Singer (1990), Prado Júnior (1994) e Fix (2007), dentre outros. Há que se dizer, que, estes autores ao investigarem esta temática aludem a trajetória estabelecida pelos diferentes ciclos econômicos no Brasil, em todas as regiões, desse modo fornecem importantes subsídios teórico-históricos à compreensão da realidade de Belém, especificamente, à interpretação do processo de expansão urbana. Portanto, a análise sobre a questão urbana em Belém não está dissociada da questão

econômica, posto que está ensejada numa imbricada relação entre capital, mercado e Estado.

Somam-se, as referências acima, no âmbito da investigação a nível regional, um acúmulo de produções acadêmicas e estudos comparativos. Algumas dessas produções acadêmicas estão centradas em fomentar o debate sobre especificidades tais como: a matriz que critica as generalizações feitas para a Amazônia pela política urbana; a falta de investimento público no setor habitacional gerador de déficits; a internacionalização da política de financiamento; a intervenção do Estado por meio do planejamento e dos programas de intervenção urbanística, como solução das carências habitacionais e de infraestrutura, muito já se acumula e são tratados nas produções de autores como: Santos (1980), Abelém (1989), Castro (1993, 2001, 2009, 2010), Trindade Junior. (1993, 1998), Cruz (1994, 2012, 2014), Paracampo (1992), Oliveira (1992), Valente (1999, 2006), Gayoso (1998, 2012), Rodrigues (1996, 2012), Sá (2000, 2001) e Cardoso (2009).

O recorte temporal representado pelo período de 1990 a 2015 - perfaz um tempo de 25 anos – que é justificado por um amplo conjunto de razões específicas tratadas ao longo dos capítulos desta Tese, entre as quais, destacam-se:

- a) Implementação do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) em 1997;
- b) A partir de 1990 a conjuntura internacional passa a ser modelada pelo processo de globalização que se constitui como o paradigma norteador das relações de produção;
- c) Intensificação no processo de (re)produção capitalista da cidade e da verticalização;
- d) Atuação e mobilização dos movimentos sociais urbanos dedicados à luta pela moradia.

A reflexão sobre a produção do espaço da cidade com base em um norte teórico assentado na concepção materialista de caráter histórico, social e dialético torna-se inexorável para compreensão e análise da realidade social em uma perspectiva de totalidade das expressões da questão social nos grandes centros urbanos, engendradas pelo avanço do capital que se propaga por meio da especulação imobiliária como uma nova forma de acumulação.

A relação entre capitalismo e cidade remonta à gênese da(s) revolução(ões) industrial(ais) nos séculos XVII, XVIII e XIX, que metamorfoseia-se, na contemporaneidade, com a revolução informacional no século XX e início do século

XXI. No feudalismo, as cidades existiam em função do campo, com o capitalismo ocorre uma inversão, passando a ter centralidade, primeiro, as grandes metrópoles e, em um segundo momento, as cidades médias e pequenas. Nestas cidades, agudizam-se desigualdades sociais, que resultam de um processo muito mais complexo de segregação socioespacial, cujo cerne é o não respeito ao direito à riqueza socialmente produzida pela maioria dos homens e mulheres que nela habitam, e sim prevalecem interesses que levam à sua mercantilização e ao acesso desigual ao que nela é produzido.

A garantia do direito à cidade supõe a existência de cidades que, não só satisfaçam as necessidades humanas, como se deixem construir como lugares de convivência digna, portanto, o direito à cidade não é simplesmente o direito ao que já existe na cidade, mas de sua transformação em territórios radicalmente diferentes dos que têm sido legados pelo modo de produção capitalista. Na história deste modo de produção, a luta pelo direito à cidade é também a luta contra o capital.

Neste contexto da relação entre capital e cidade capitalista contemporânea, Harvey (2011), explica a crise econômica mundial de 2008/2009 que tem seus fundamentos na produção imobiliária, que na realidade trata-se de uma crise do capitalismo financeiro. Ao longo dos últimos quarenta e cinco anos, isto é, a partir da década de 1970, o capital mundializado tem propagado inúmeras crises. Neste período, se inicia nos Estados Unidos e nos países da Europa, uma forte crise financeira; no final da década de 1980, a economia japonesa sofre impactos da especulação financeira da propriedade e da especulação financeira da terra.

Neste mesmo período, nos Estados Unidos, uma nova crise leva centenas de bancos à falência e, tudo se deveu à especulação sobre a habitação e à propriedade imobiliária, conforme afirma Harvey (2009),

[...] nos anos de 1970 houve uma grande crise mundial nos mercados imobiliários. E eu poderia continuar indefinidamente, dando-lhes exemplos de crises financeiras com origens urbanas. Meu cálculo é que metade das crises financeiras dos últimos 30 anos teve origem na propriedade urbana. As origens dessa crise nos Estados Unidos estão em algo chamado crise das hipotecas subprime. Mas eu chamo esta crise não de crise das hipotecas subprime e, sim, de crise urbana (HARVEY, 2009, p.270).

O modo de produção capitalista é um sistema que produz um contínuo excedente de capital e parte deste excedente precisa ser reinvestido em novos

investimentos e/ou na ampliação da produção, por necessidade de se manter a competitividade do mercado. Segundo o citado autor, desde 1750, quando o valor total da economia global era de 135 bilhões de dólares em bens e serviços, o capitalismo apresentava um crescimento de 3% ao ano, chegando em 2000 com 42 trilhões de dólares em circulação. Estima-se hoje, que este valor esteja próximo de 50 trilhões de dólares e, em 25 anos, poderia chegar, com esta mesma taxa de crescimento de 3% anual, a 100 trilhões de dólares (HARVEY, 2011).

Neste contexto, significa dizer que há dificuldades para se encontrar saídas rentáveis para o excedente de capital. Até 1970, a lógica capitalista era reinvestir este excedente na produção que tem como argumentos a geração de mais empregos e o aumento da qualidade de vida do povo. Mas, desde 1970, os capitalistas têm investido cada vez menos na produção e cada vez mais na compra de ativos, ações, direitos de propriedade, inclusive intelectual, e, também, em propriedade imobiliária.

Portanto, desde 1970, cada vez mais dinheiro tem sido destinado a ativos financeiros, e quando a classe capitalista começa a comprar ativos, o valor destes aumenta. Assim, o capital se reproduz com o crescimento no valor de seus ativos. A priorização dos investimentos em capital financeiro em detrimento dos investimentos no capital produtivo é um dos pilares do chamado neoliberalismo, além da autorregulação do mercado e a minimização dos investimentos pelo Estado em políticas públicas.

Com isso, os preços da propriedade imobiliária aumentam cada vez mais, tornando a vida na cidade cada vez mais cara para as classes trabalhadoras empobrecidas, que têm seu direito à cidade subtraído, na medida em que se reproduzem os processos de periferização e segregação socioespacial no Brasil, sobretudo nas áreas metropolitanas.

Sobre isto Harvey (2009) ao afirmar que a cidade está cada vez mais cara, pauta-se dentre outras razões pela elevação dos preços da propriedade imobiliária, esta, por sua vez, se soma a construção de “condomínios de luxo [...]”. Para garantir a construção destes condomínios os capitalistas “têm de empurrar os pobres para fora de suas terras” – têm de tirar o direito à cidade” Harvey (2009, p. 271). Esta elevação dos preços segue uma lógica intrinsecamente atrelada ao intenso processo de expansão urbana.

Em síntese, Topalov (1979, p. 9) nos diz que,

[...] La ciudad constituye una forma de la socialización capitalista de las fuerzas productivas. Ella misma es el resultado de la división social del trabajo y es una forma desarrollada de la cooperación entre unidades de producción. En otros términos, para el capital el valor de uso de la ciudad reside en el hecho de que es una fuerza productiva, porque concentra las condiciones generales de la producción capitalista. Estas condiciones generales a su vez son condiciones de la producción y de la circulación del capital, y de la producción de la fuerza de trabajo. Son además, el resultado del sistema espacial de los procesos de producción, circulación, de consumo; procesos que cuentan con soportes físicos, es decir, objetos materiales incorporados al suelo (los inmobiliarios).

A lógica sistemática inerente ao processo de urbanização de que fala Topalov (1979) na citação acima, na Amazônia, encontra ressonância com os aspectos particulares de sua formação. A região amazônica, em si, já enseja um processo de formação sócio-histórica portador de características bastante heterogêneas em relação às demais cidades metropolitanas brasileiras. Isto decorre, em grande medida, de um conjunto de aspectos de natureza variada, como por exemplo, das condições naturais, dos diversos segmentos humanos existentes em seu território, de práticas históricas como o sistema de aviação, decorrentes da extração de látex na Amazônia, de movimentos migratórios em direção à capital do estado do Pará, ocorridos em momentos alternados, do desempenho consolidado dos chamados “grandes projetos”.

A região amargou desde o período colonial intervenções pautadas em modelos exógenos de planejamento estatal. Em tempos mais recentes, especificamente a partir de 1970, os “grandes projetos” imprimiram à região a tônica do modelo a ser seguido. Dentre eles, a construção dos eixos rodoviários, Transamazônica e Perimetral Norte, os projetos de colonização, como o Polamazônia, Projeto Ferro Carajás, ALBRAS, ALUMAR, Mineração, Rio do Norte, Usina de Tucuruí, (CASTRO, 2001) e mais recentemente a hidrelétrica de Belo Monte. Embora sejam projetos localizados no interior do estado do Pará, os desdobramentos de seus efeitos incidiram e ainda incidem no aumento do movimento migratório para a capital do estado.

A cidade de Belém, já em sua constituição físico-geográfica apresenta a singularidade de ser uma cidade cercada pelas águas, com uma rede extensa, formando um arquipélago de cerca de 39 ilhas em sua região insular. Tem uma área total de aproximadamente 1.064,92 km² e, segundo dados do Instituto Brasileiro de

Geografia e Estatística IBGE (2016), a população estimada totaliza 1.446.042 habitantes.

Como uma metrópole inserida na lógica da produção capitalista, a cidade de Belém vem desde a década de 1990 protagonizando um processo intenso de urbanização desigual e excludente, do ponto de vista do acesso à moradia e aos serviços de infraestrutura. A expansão do mercado imobiliário ocorre pela oferta de unidades habitacionais de alto padrão, direcionadas à uma fração da população. Estes dois determinantes representam as contradições que caracterizam a produção do mercado imobiliário em Belém.

Segundo Castro (2001), a Amazônia, com contradições crescentes, reflete as políticas públicas e os programas desenvolvimentistas que potencializaram ao mesmo tempo o crescimento econômico e o recrudescimento das desigualdades sociais e regionais. Somente através da abertura de novas vias de acesso seria possível garantir viabilidade para estes programas desenvolvimentistas, o que justificou a construção da Rodovia Belém-Brasília, ainda na década 1960. Tal obra de infraestrutura pode ser apontada como uma das responsáveis pelo explosivo avanço da fronteira econômica na região, estruturando-a de forma a permitir sua integração ao mercado nacional e à acumulação do capital internacional, mas igualmente, não produziu junto ao pequeno produtor os benefícios esperados, ao contrário, excluiu o pequeno produtor dos benefícios das políticas de incentivos então vigentes, da mesma forma que contribuiu para o adensamento populacional marcado pela segregação socioespacial, evidenciado na cidade de Belém. Esta metrópole constitui o maior aglomerado urbano verticalizado da Amazônia e sintetiza o quadro exposto acima, com uma população de mais de um milhão e quatrocentos mil habitantes em avançado processo de verticalização.

Os dados sociodemográficos da cidade são elementos essenciais para elucidação do fenômeno da segregação socioespacial urbana em associação às variáveis econômicas, (PIB, PIB/Per capita e Renda) e às variáveis de infraestrutura urbana, sendo estas consideradas básicas para a construção de indicadores sociais relacionados ao espaço territorial urbano.

Em Belém, o processo de produção do espaço urbano deu-se historicamente a partir das áreas centrais da cidade caracterizadas por terrenos mais altos e secos, portanto, mais valorizados, para depois seguir às áreas mais baixas e alagáveis. O fenômeno da verticalização segue a mesma lógica,

acentuando-se a partir dos anos da década de 1970, ao mesmo tempo em que foi iniciado um período marcado por intensas disputas pela ocupação de terras urbanas.

Esse processo acompanhou a fisiografia dessa cidade que se expressa pelo curso das águas e assim, as áreas circundantes aos igarapés foram sendo ocupados por meio de processos sociais conhecidos como “ocupação irregular” e ainda por ações características do mercado imobiliário, com acelerado processo de verticalização urbana nas áreas centrais e com melhores condições topográficas e de infraestrutura, acentuado pela ação do neoliberalismo, “um processo eminentemente desigual”, o qual promove a significativa diminuição na provisão da habitação pela ação das políticas públicas. (ROLNIK, 2015, p. 30).

A preocupação teórico-metodológica fundamenta-se na necessidade em demonstrar efeitos gerados pela produção de moradia a partir da lógica determinada pelas ações do mercado de habitação, isto é, impulsionadas pela lógica do capital. O Estado, enquanto agente produtor do espaço urbano busca garantir as condições de infraestrutura econômica, social e territorial, favoráveis a um mercado específico de produção de moradias, apontado por vasta literatura como “especulação imobiliária”, que, segundo Harvey, (2011, p. 132):

[...] é só quando há um pouco de liberdade, tolerada ou estimulada, que o capitalismo inerentemente especulativo pode se desenvolver e ir para frente. O capitalismo está fundado, tanto em termos de ideologias dominantes quanto nas práticas necessárias, sobre as liberdades individuais e as liberdades de participar de atividades especulativas para fazer dinheiro. Marx compreendeu e deu conta disso muito bem. (HARVEY, 2011, p. 132).

Observa-se assim, que este processo permeia outros fenômenos que interagem com a questão da especulação imobiliária. Vimos que Harvey atribui a adoção de práticas especulativas como uma estratégia peculiar do capital sendo fundamental na manutenção da acumulação¹, repercutindo sobre a redefinição do uso do solo e conseqüentemente, incidindo sobremaneira na expansão imobiliária, servindo como uma alavanca. A relação estabelecida entre estes agentes do

¹ A teoria de Marx do crescimento sob o capitalismo situa a acumulação de capital no centro das coisas. A acumulação é o motor cuja potência aumenta no modo de produção capitalista. O sistema capitalista é, portanto, muito dinâmico e inevitavelmente expansível; esse sistema cria uma força permanentemente revolucionária, que, incessante e constantemente, reforma o mundo em que vivemos (HARVEY, 2005, p. 43).

mercado imobiliário funciona como uma engrenagem, quando entendemos com base em Harvey (2011, p. 132), que

[...] todo episódio importante de desvalorização ou de expansão geográfica foi marcado pelo papel desempenhado pelas instituições financeiras, em que se atinge uma nova dinâmica do capital fictício. Naturalmente, tal capital não é uma mera invenção da imaginação. Na medida em que isso provoca transformações lucrativas do sistema produtivo, atravessando todo o ciclo de moeda sendo transformada em mercadoria e retornando sob a forma de moeda original mais lucros, isso cessa de ser fictício e se torna lucro realizado. No entanto, para que isso aconteça, depende-se sempre das expectativas que devem ser socialmente construídas. As pessoas têm de acreditar que a riqueza – fundos de mútuos, pensões, [...] – continuará a crescer indefinidamente. Assegurar essas expectativas é um trabalho de hegemonia, que recai sobre o Estado e se veicula pela mídia.

O argumento de Harvey (2005) esclarece como os vínculos entre capital, mercado imobiliário e Estado são estabelecidos nessa relação e, se estruturam, pactualmente, em torno de interesses convergentes. Um destes interesses e fronteira de expansão do capital corresponde à disputa pela terra. Nesta disputa, a ocupação e uso do solo urbano para a produção de moradias para as frações da classe trabalhadora são marcadas pela desigualdade socioespacial como vem ocorrendo nos últimos vinte e cinco anos na região amazônica em suas principais metrópoles, sobretudo, na cidade de Belém.

No Brasil, o Estado capitalista passa a garantir os meios necessários tanto à reprodução do capital quanto à força de trabalho assalariada, segundo um modelo de ocupação e de diferentes usos do território, considerados base e instrumento de desenvolvimento regional, a partir de projetos econômicos e infraestruturais implantados. Novos espaços foram criados e ocupados por migrantes de todas as regiões do país, enquanto os espaços tradicionais revelaram níveis inusitados de crescimento. Essas experiências serviram como elemento propulsor a um êxodo rural que provocou o crescente aumento populacional de Belém que precisava de novos territórios para atender a demanda por moradias para diferentes segmentos sociais.

A cidade de Belém enfrenta as consequências desse modelo de ocupação proposto pelo Estado brasileiro para a região, a exemplo dos “grandes projetos”, denominados de integração nacional, que impactaram e geraram forte (des)organização territorial. Assim, o município de Belém chega aos anos 1990 com 1.244.668 habitantes e 186.690 domicílios (Censo 1991), em 2000 este quantitativo

alcança 1.279.861 habitantes e 296.195 domicílios (Censo 2000), em 2010 a população atinge 1.393.399 habitantes com 368.877 domicílios (Censo 2010), e atualmente, conta com uma população de 1.439.561 habitantes, próximo de 425.263 domicílios (IBGE, 2015).

Estes resultados revelam um crescimento de 15,7% de sua população e 127,8% em número de domicílios sendo que 7,2% na década de 1990 (e atualmente 4,8%) destes domicílios são destinados às classes altas através de um mercado imobiliário em expansão. Enquanto, contraditoriamente, as frações das classes trabalhadoras foram “empurradas” para as franjas da cidade com baixa infraestrutura urbana ou mesmo para as faixas de terra localizadas na área de expansão urbana, distantes e sem nenhuma infraestrutura, contribuindo para a produção de moradia de caráter popular ou mesmo por ocupações denominadas de “invasões”, “ocupações irregulares”, ou mesmo “baixadas”. Nesse sentido, observa-se que, embora haja um processo de produção habitacional em Belém, a década de 1990 se encerra com uma produção determinada pelas ações do Estado, pelo mercado e pela sociedade que não conseguem assegurar habitação para todos.

Nos dias atuais a verticalização é intensificada com significativo aumento no número de prédios, cujos gabaritos construtivos atingem trinta a quarenta pavimentos nos bairros centrais da capital que visivelmente atendem a classe de alta renda da cidade, como também a edificação de inúmeros condomínios de apartamentos na região de expansão da cidade no corredor da Rodovia Augusto Montenegro em direção ao distrito de Icoaraci e no corredor da BR 316 em direção aos municípios metropolitanos de Ananindeua e Marituba que visam atender a classe média. Assim, a verticalização se constitui num processo que resulta da produção do espaço urbano que tem como característica a multiplicação e a supervalorização do solo urbano por meio da superposição dos imóveis sobre um mesmo terreno (OLIVEIRA, 1992).

Esta superposição permite uma otimização no uso da infraestrutura urbana, uma vez que um grande número de domicílios em uma área relativamente pequena propicia uma redução no custo da oferta de equipamentos e serviços coletivos urbanos. Por outro lado, a verticalização provoca determinados problemas como congestionamentos do sistema viário, com efeitos no sistema de transporte coletivo, saturação no sistema de abastecimento de água tratada, sobrecarga na coleta de lixo domiciliar, o que torna absolutamente imperativo que a verticalização seja

acompanhada de um sistemático investimento e ampliação do sistema de equipamentos e serviços coletivos e infraestrutura urbana. No processo de verticalização em Belém observa-se uma concentração de imóveis nas áreas centrais, que são valorizadas por serem infraestruturadas, inicialmente para atender aos serviços de um modo geral, posteriormente ampliado para fins residenciais com anexação de novas áreas atraentes por possuírem equipamentos e infraestrutura já valorizados ou que logo possa a vir a ser.

Souza (1994) conceitua a verticalização como forma de produção do espaço e também uma complexa rede de relações por articular o capital em múltiplas formas a um objeto – o edifício – e, a um mesmo lugar com uma circulação extremamente reduzida, levando-a a afirmar que: “[...] a verticalização, assim, realiza espetacularmente a acumulação e a reprodução”. (SOUZA, 1994, p. 26).

Neste contexto, o capital industrial, o financeiro e o imobiliário se integram de forma direta ou indiretamente através de grandes corporações com o objetivo dentre outros, de assegurar [...] “a apropriação de uma *renda da terra* [...] a ação desses agentes serve ao propósito dominante da sociedade capitalista” (CORREA, 1989, p.12).

Esta integração do capital é observada na relação entre capitais de origens diversas, tais como, o capital financeiro, capital industrial, capital produtivo e capital fundiário objetivando potencializar o processo de verticalização, quando eles “[...] realizam num espaço/tempo limitado, uma estratégia de interesse mútuo”. (SOUZA, 1994, p. 27). Nesta perspectiva, não há como dissociar a verticalização do entendimento do processo de urbanização como uma via de acumulação do capital que se reproduz na cidade de forma globalizada.

Este fenômeno de produção habitacional vem associado a novos conceitos de moradia caracterizadas pelo alto padrão construtivo, altos preços, segurança e incorporação de equipamentos de lazer, estética como salões de beleza e academias de ginástica o que impõe novas modalidades de segregação socioespacial. A segurança negada pelo Estado favorece ainda mais a busca por moradias propagadas como “seguras”, dotadas de um conceito de autossuficiência alimentado pelas novas técnicas desenvolvidas e divulgadas pelo mercado de segurança privada, que transmitem a ideia de controle interno dos condomínios e de seu entorno. Assim, as edificações verticalizadas vão se constituindo como alternativas, suficientemente rentáveis e seguras para a elite local, diante das

ameaças exteriores oriundas de um conjunto de fatores de ordem social e econômica, visibilizadas pelo exponencial crescimento da violência nas cidades brasileiras.

Com efeito, diante da ameaça, subjazem outros elementos agregadores de valor ao imóvel, como por exemplo, a segurança e a localização, que passaram a ser associadas como investimentos, aumentando a cotação do preço dos imóveis. A tomada de posse, por meio da aquisição dessa moradia, incute ao proprietário, a sensação de estar protegido, seguro, ter controle sobre aquele espaço, portanto, uma sensação de poder, vivenciado na particularidade do sentimento de propriedade e do que este bem representa, instalando-se um campo de conflitos e interesses entre a elite que pode adquirir este produto e a maioria da população desprovida de recursos financeiros.

Entende-se desse modo, que a produção habitacional na cidade passa por fortes tensões, uma vez que, está em jogo um dos princípios básicos que é o direito de morar. É visível que nessa cidade, morar bem, com qualidade e com acesso à infraestrutura básica, depende da condição econômica e social de diferentes segmentos que buscam o acesso a este bem mercantilizado, que é a casa. Fica evidente o caráter segregador que a questão aponta, e neste sentido, interessa nesta pesquisa verificar de que forma o mercado imobiliário ao produzir moradia para classe média-alta e alta contribui para o aprofundamento da segregação e da produção de desigualdades socioespaciais.

Tais desigualdades certamente têm raízes históricas relevantes. O processo histórico de ocupação e desenvolvimento do Pará, ainda no final do século XVIII, nas palavras de Santos (1980) caracterizava o caráter dependente da economia amazônica em relação ao comércio exterior. A economia até vivenciou um rápido fôlego, porém, a queda na exportação e na agricultura comercial, aliado a problemas políticos regionais, culminaram no “declínio per capita ao longo da primeira metade do século XIX, deixando a economia sem perspectivas” (SANTOS, 1980, p. 41). Mesmo com o advento de estímulos externos a extração do látex, ainda assim, no século XX, o desenvolvimento do estado do Pará esteve determinado por fatores extrarregionais e pelo capital mercantil, impulsionados pela demanda externa em busca dos recursos naturais locais.

A dinâmica econômica introduzida pelo ciclo da borracha produziu um rastro de transformações socioeconômicas e espaciais, as quais repercutiram diretamente

na expansão urbana da cidade de Belém. Os resultados dessa expansão e suas consequências nos convidam à reflexão quando tomamos como exemplo o processo de verticalização ocorrido na cidade de Belém.

No espaço das cidades, principalmente, a partir de 1990, adjacente ao padrão societário determinado pelo capital, começam a ser engendradas as condições necessárias à legitimação do paradigma neoliberal, como indutor e responsável por fomentar modificações e reorientar de forma intensa o processo de urbanização, afetando sobremaneira o acesso à habitação no espaço da cidade. Portanto, a cidade materializa de forma densa as adaptações decorrentes destas transformações, criando-se em virtude da diversidade de atividades e atores várias concepções de mundo e vários conflitos de ideias e interesses.

Na atualidade, outros fatores, numa perspectiva de âmbito jurídico-normativo ou regulatório podem ser somados como causas ou colaboradores do aumento da demanda por habitação como investimento. Esta perspectiva é defendida por Garcia et al. (2014), com base nos dados da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Pará (ADEMI-PA), ao concluir que a implementação da Lei do Inquilinato nº 8245/1991 pode, em certa medida, ter influenciado o mercado com um impulso significativo para a classe média alta investir, seguido do acréscimo no fluxo migratório de profissionais de outras regiões do Pará e do Brasil em direção à Belém, além do crescimento da variável renda, fator desencadeador da demanda por aluguel de imóveis, revelando que:

[...] sob este prisma inicial, segundo a ADEMI-PA, cresceu a oferta nos últimos anos de imóveis tanto para venda como para aluguel na região central da capital paraense. Os bairros mais procurados e que detêm maior valorização, sobretudo, por possuírem maior infraestrutura urbana (urbanização, lazer, transporte, escolas, comércio etc.), são os bairros de Nazaré, Batista Campos, Umarizal, Reduto, Marco, São Brás e Cremação. E são nesses bairros que se observam os lançamentos de alto padrão: foco de maiores investimentos pelas grandes incorporadoras regionais e nacionais, elevando um considerável estoque de imóveis em oferta nestes bairros. (DIÁRIO DO PARÁ, 2013 apud ASCOM; ADEMI-PA, 2013).

A produção da oferta habitacional verticalizada como produto direcionado às elites locais tem sido concentrada nos bairros centrais da cidade, enquanto os estratos considerados médios apresentam forte tendência locacional linearizada, nas áreas de transição territorial, ficando o nível mais baixo do gradiente de renda posicionado, tanto nas “baixadas” e na periferia continental mais distante, como

ainda se vê obrigada a recorrer ao mercado informal de residências, ocupações irregulares e precárias. Verifica-se que a oferta de edificações verticalizadas busca atender uma demanda específica do consumidor em busca de investimentos no setor.

Dentre os mecanismos estatais implementados pelo Governo Federal para otimizar a oferta de habitação e, conseqüentemente, incrementar o mercado imobiliário, Garcia (2014) destaca os números produzidos pela implementação do “Programa Minha Casa Minha Vida” (Lei nº 11.977 de 31 de março de 2009) como um dos responsáveis pelo surgimento do chamado *boom* imobiliário, vejamos a seguir sua afirmação,

sem dúvida que o fortalecimento do ramo imobiliário em anos anteriores está relacionado com o crescimento da renda e, conseqüentemente, com o poder aquisitivo dos trabalhadores com carteira assinada. Para Adolfo Sachsita, pesquisador do IPEA, o governo federal teve forte influência nesse setor, através dos incentivos disseminados em seus programas como Minha Casa, Minha Vida e juros mais baixos no SFH para imóveis abaixo de 500.000 reais, que acabaram por estimular ‘artificialmente’ um mercado já aquecido, e que em 2013 passou para 750.000 reais na região sudeste e 650.000 reais para as demais regiões. (GARCIA, 2014, p. 2).

Para entender a dinâmica do mercado vejamos primeiro que a lei da oferta e da demanda estabelece a relação entre demanda de um produto, ou sua procura, e a quantidade que é oferecida, a oferta. A análise desta dinâmica permite identificar e mensurar o comportamento do mercado, assim, obtemos indicadores sobre a aquisição de bens e serviços em determinados períodos, em função de quantidades e preços. Seguindo esta lógica, quando um determinado produto ofertado excede a sua procura, seu preço tende a cair. Em contrapartida, quando sua procura supera a oferta em um determinado período, o preço tende a aumentar.

Em Belém, a partir de 2008 até meados de 2013, a oferta habitacional revelou uma escalada de aumento da oferta de bens do setor imobiliário, destinados à classe com renda mais alta, portanto a elite. Fica sugerido aqui que a propriedade imobiliária nesse período apresentou sinais de que se tornava uma nova forma de diferenciação social. Sob o enfoque da economia urbana, Singer (1990), Harvey (2005), entre outros, ao se debruçarem sobre o tema constataram que, em todos os estágios neoliberais, seja na Europa, nos Estados Unidos ou no Brasil, a orientação segue a doutrina do capital financeiro e reforço, materializado por diferentes políticas públicas, aos interesses das elites capitalistas de modo a assegurem as bases de

sua produção, em detrimento do atendimento das necessidades das demais classes sociais. No caso das empresas construtoras locais, que ofertam como produto as edificações verticalizadas, estas atividades imobiliárias estariam, portanto, sendo favorecidas pelo Estado.

A produção habitacional impulsionada pelo mercado imobiliário atende não somente à uma demanda das classes média e alta da população de Belém, isto é, a elite local, mas prioritariamente o mercado financeiro local, regional/nacional que busca aumentar o volume da renda agregada por meio da intensificação da utilização da terra, com vistas ao aumento de sua lucratividade através da especulação imobiliária. Portanto, ocorre uma relação de reciprocidade entre a reprodução da segregação e a verticalização e o Estado, em certa medida, contribui para o seu aprofundamento, quando em diferentes espaços da cidade fomenta diferentes tendências de verticalização reforçados pelo padrão de renda das pessoas, pelo perfil das empresas construtoras e, fundamentalmente, pela atuação do poder público na oferta da infraestrutura básica.

Com base nos pressupostos teórico-históricos mencionados, foram formuladas as seguintes questões norteadoras:

- 1) Há relação entre as tendências de verticalização imobiliária com o padrão de segregação urbana em Belém?
- 2) A partir de níveis de renda e perfil das empresas, quais espaços por setores censitários expressam tendências diferentes de verticalização em Belém?
- 3) Qual a atuação do Estado nos espaços delimitados pelos setores censitários?

Respostas a estas questões visam demonstrar níveis de segregação socioespacial produzidos pelo mercado imobiliário em Belém expressos pela verticalização e contribuir para a produção acadêmica, ampliando o conhecimento crítico sobre o fenômeno na Amazônia, tomando como lócus uma metrópole que representa, em grande medida, seu território urbano. A análise dos processos de expansão do mercado imobiliário, com ênfase na verticalização em Belém e seus reflexos na (re)produção da segregação socioespacial de seus habitantes, exigiu um exame minucioso dos elementos que fazem parte das determinações históricas e materiais que abrangem os sujeitos e processos envolvidos nessa problemática.

Limites se impuseram no desenrolar desta pesquisa, de um lado, pela minha formação acadêmica como Estatístico na área das Ciências Exatas e Naturais, de outro, pela limitação no acesso às informações contratuais e financeiras produzidas

pelos agentes econômicos da verticalização, ao tratá-las como “confidenciais” e “indezessáveis”, o que inviabilizou, sobremaneira, o objetivo inicial de realização da análise quali-quantitativa. Ao serem esses processos, que conformam e movimentam o mercado imobiliário em Belém na produção de unidades habitacionais verticalizadas, reconhecidos como “confidenciais”, eles se tornam propositadamente “invisíveis” e “ocultos”, chegando a inviabilizar a investigação acadêmica sobre os mesmos. A partir da constatação destes limites, optou-se pelo uso de indicadores, portanto análise quantitativa, para apreensão destes processos, de modo a contribuir com mais uma aproximação ao desvendamento de um objeto multifacetado e pleno de complexidade.

Nesse sentido, optou-se por uma metodologia que possibilitasse desvendar o objeto com uma abordagem quantitativa, por meio de indicadores socioespaciais construídos por diferentes variáveis intrínsecas ao fenômeno da expansão urbana de Belém, ancorada em fundamentos histórico-teóricos de modo a explicar determinações gerais e suas mediações no processo de produção das cidades. A opção pela abordagem dialética se deu pela possibilidade de análise do objeto de investigação numa perspectiva metodológica de totalidade, fundamentada nas principais obras produzidas por cientistas sociais da Escola Sociológica Francesa e da Sociologia Americana contemporânea, que desenvolvem estudos sobre a relação entre Estado e urbanização capitalista e autores contemporâneos brasileiros, que tomam como objeto de investigação a cidade e os processos de planejamento do desenvolvimento urbano e regional.

Nesse sentido, a presente pesquisa foi desdobrada nas seguintes etapas:

1) Leituras da cidade de Belém a partir de referencial histórico, teórico e empírico capazes de revelar o caráter contraditório e desigual das relações sociais nessa cidade, em um contexto regional e global;

2) Análise e interpretação dos diferentes elementos constituintes do mercado imobiliário e sua atuação local, apontando a natureza e abrangência, tendo em vista a verificação dos efeitos produzidos sobre o território;

3) Identificação e análise de efeitos da ação do mercado imobiliário de modo a revelar as mudanças ocorridas no território e os diferentes usos produzidos a partir de sua expansão e, principalmente, do seu processo de verticalização em Belém.

Os procedimentos metodológicos adotados para desenvolver a correlação entre teoria e empiria foram:

a) Levantamento e fichamento das referências bibliográficas de autores mencionados anteriormente;

b) Elaboração da base documental da pesquisa a partir de fontes secundárias diversas, tais como, estatísticas oficiais, textos e dados estatísticos em geral, enquanto produtos de práticas sociais de uma dada realidade, contextualizada no tempo e no espaço em que a produção ocorreu. Os arquivos e acervos documentais acessados foram: de órgãos da Prefeitura de Belém, do governo do Pará e do governo federal, bem como, da Federação das Indústrias do Estado do Pará (FIEPA), do Sindicato da Indústria da Construção do Estado do Pará (SINDUSCON/PA), da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Pará (ADEMI/PA), do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Pará (CREA/PA), do Conselho de Arquitetura e Urbanismo Seção/Pará (CAU/PA);

c) Realização da subdivisão do universo da pesquisa, no caso a cidade de Belém, em três zonas distintas: a **zona central** onde encontram-se os bairros centrais e pericentrais, tais como, Batista Campos, Nazaré, Reduto, Umarizal; a **zona de transição** representados pelos bairros Pedreira, Marco, Souza, Marambaia e São Brás; e a **zona de expansão** constituída pelos bairros em torno da Rodovia Augusto Montenegro e BR 316, sendo estudados nesta pesquisa, especificamente, os bairros do Parque Verde e Coqueiro;

d) Levantamento nos microdados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) gerados pelos Censos Demográficos de 1991, 2000 e 2010 e pela Pesquisa Nacional de Amostra por Domicílios (PNAD) realizada no período de 1990 à 2015, das variáveis relativas à infraestrutura urbana (coleta de lixo, forma de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica), aos domicílios e aos moradores nos 11 (onze) bairros localizados nas regiões central, de transição e de expansão;

e) Levantamento nas principais construtoras e incorporadoras imobiliárias, que operam em Belém, de informações relacionadas ao número de empreendimentos, tipo, endereço, valor de aluguel e valor de venda. As informações levantadas constavam no material publicitário de maior circulação e potencial de alcance produzido pelas referidas empresas, tais como, folders e panfletos. A distribuição destes materiais, segundo observação do pesquisador, ocorre nas imediações dos empreendimentos em construção, como esquinas com semáforos

próximas aos mesmos. A busca deste material também ocorreu nos stands de venda das empresas distribuídos em diferentes pontos estratégicos da cidade e no ambiente virtual das mesmas. Nos sites, a divulgação dos empreendimentos busca diversificar tipos de ferramentas tecnológicas de acordo com o público-alvo a ser alcançado. O período de coleta destas informações ocorreu entre março de 2014 e março de 2015.

Para o tratamento das informações coletadas foram utilizados métodos quantitativos e estatísticos e de geoprocessamento, que permitiram a elaboração de 4 (quatro) bases de dados, cujo cruzamento resultou na construção de 34 (trinta e quatro) indicadores socioespaciais urbanos demonstrativos do processo de verticalização e segregação socioespacial na cidade de Belém.

a) Construção das Bases de Dados

A **primeira base de dados** foi elaborada a partir de coleta de informações nas diversas imobiliárias de Belém, por meio de seus sites na internet, além do site da OLX², base de dados formada por informações relativas aos anúncios de venda e locação de imóveis residenciais em Belém e em todas as capitais brasileiras, levantando as variáveis: tipo de imóvel, valor de venda, valor de aluguel, valor do metro quadrado de venda, valor do metro quadrado do aluguel, o que possibilitou o cálculo dos índices do mercado imobiliário de Belém. Para tanto foram levantados 467.370 imóveis anunciados no site OLX em todo Brasil, no período de janeiro a junho de 2016, e devido a magnitude quantitativa optou-se por trabalhar com amostragem, utilizando-se a seguinte fórmula para o cálculo da amostra para populações finitas:

$$n = \frac{N \cdot \sigma^2 \cdot p \cdot q}{\epsilon^2(N - 1) + \sigma^2 \cdot p \cdot q}$$

Onde,

² A OLX é uma empresa que atua em 118 países publicando websites de anúncios classificados na Internet. Fundada em março de 2006 pelos empresários Fabrice Grinda e Alejandro Oxenford, é hoje majoritariamente detida pelo grupo sul-africano Naspers.

Fundada em: março de 2006 Sede: Nova Iorque, Nova Iorque, EUA Proprietário(s): Naspers Empregados: 1.200 Razão social: OLX, Inc Fundadores: Alec Oxenford, Fabrice Grinda

N = Número total de imóveis

σ = nível de confiança: escolhido, em número de desvios – sigmas, por exemplo 95% = 2 sigmas, no caso utilizou-se o nível de confiança de 95%, isto é, existe 95% de chance de que a amostra selecionada seja uma boa amostra.

p = % de sucesso: por exemplo, o imóvel escolhido ser representativo da população de imóveis objeto da seleção (venda ou aluguel) = 50%

q = % insucesso: por exemplo, o imóvel escolhido ser representativo da população de imóveis objeto da seleção (venda ou aluguel) = 50% (=100 – p)

E = erro de estimação = utilizou-se 5%.

Com isso, utilizou-se no universo de 467.370 imóveis anunciados, uma amostra de 51.074 imóveis para determinação do preço médio do aluguel das capitais brasileiras inclusive Belém. Calculou-se uma amostra de 33.637 imóveis para determinação do preço médio de venda de imóveis nas capitais brasileiras incluindo-se aí, a cidade de Belém, para efeito de comparação de preços entre as diferentes capitais.

Levantou-se também no universo de 29.991 imóveis anunciados nos diversos sites das imobiliárias de Belém, incluindo-se aí, o site OLX-Belém, que sozinho respondeu por 29.684 anúncios, o que nos induziu a optar por trabalhar somente com o site da OLX-Belém. Assim, calculou-se uma amostra 1.061 imóveis para determinação do preço de aluguel dentro do universo de 29.684 imóveis em Belém. E uma amostra de 659 para determinação do preço de venda de imóvel dentro do mesmo universo.

Ressalta-se que para elaboração desta base de dados em um universo de tamanha magnitude foi necessário o desenvolvimento de um sistema de software específico para tal finalidade, onde recorreu-se a um Bacharel em Ciência da Computação para desenvolvimento do referido programa computacional. O que se fez necessário gerar um protocolo de validação de dados constantes no Apêndice I.

A **segunda base de dados** foi obtida a partir de fonte secundária, isto é, do IBGE, neste caso específico, acessou-se os microdados a partir de setores censitários de Belém, onde se obteve informações por setor censitário, capturados em agosto de 2015, envolvendo cinquenta e três variáveis referentes aos domicílios, moradores e de infraestrutura urbana. Essas variáveis compuseram a segunda base de dados da pesquisa que possibilitaram a sistematização e apresentação em forma

de tabelas e gráficos a partir dos bairros constitutivos do universo da pesquisa que estão dispostas no Apêndice II.

A **terceira base de dados** foi elaborada a partir de fonte primária, que consistiu em coletar dados sobre as quantidades de prédios construídos ou em construção nos bairros representativos do lócus da pesquisa, onde se levantou as variáveis, número de prédios, nome da construtora e/ou incorporadora, bairro, nome do empreendimento, valor de venda e aluguel. Esta base de dados possibilitou apresentar em forma de tabelas e gráficos a atuação das construtoras e/ou incorporadoras nos diferentes territórios da cidade a partir da amostra de bairros selecionada. Os resultados destas três bases de dados estão expostos e analisados no Capítulo V desta tese.

A **quarta base de dados** desta pesquisa foi construída a partir da junção da segunda e terceira base tomando como referência o Setor Censitário (que se constituiu em uma variável de chaveamento que possibilita a junção de duas bases de dados), esta, com um diferencial das demais, foi trabalhada a partir da utilização de geotecnologias, pois procedeu-se o georreferenciamento dos dados nela contidos a partir da obtenção da base cartográfica de Belém no site do IBGE. Esta base georreferenciada foi exportada para um software denominado “Quantum Gis” que é um sistema de informação geográfica com código aberto e livre, licenciado sob a Licença Pública Geral GNU, e possibilitou a elaboração de mapas temáticos dos “Indicadores Socioespaciais Urbanos” que foram construídos a partir do cruzamento de variáveis da segunda e terceira base de dados. Esses indicadores estão apresentados e analisados no Capítulo V desta tese.

Como forma de melhor apresentar o resultado desta pesquisa a tese foi estruturada em (5) cinco tópicos. O primeiro tópico esboça a fundamentação teórica e o caminho histórico de constituição do processo de urbanização a nível mundial, centrando-se nos elementos conceituais sobre espaço e produção do espaço urbano. Com este marco-conceitual o autor apresenta a segregação socioespacial urbana. Agrupa as contribuições, principalmente, de Preteceille (1995; 2003). Ao final do capítulo são apresentadas características da urbanização na cidade de Belém, ao incorporar elementos teórico-históricos.

O segundo tópico inicia com breve introdução acerca da formação teórico-histórica do Estado Moderno, a partir de contribuições de autores da Escola Sociológica Francesa, principalmente, Lefebvre e Lojkine. A conjuntura brasileira de

formação do Estado Moderno é alcançada com a apresentação dos aspectos históricos sobre o surgimento do Estado Moderno no Brasil, com ênfase nos aspectos da estrutura organizativa relativos à Política Habitacional, destacando a implementação no município de Belém. A organização deste capítulo tem como estrutura seções e subseções, nas quais são descritos os instrumentos normativos de regulamentação da política habitacional brasileira, bem como, programas institucionais responsáveis pela operacionalização da política em diferentes esferas de governo, buscando identificar mecanismos da política habitacional em Belém.

O terceiro tópico aborda crises do capital, a partir de 1970, até a consolidação do capital financeiro, objetivando subsidiar a análise da lógica de funcionamento do mercado imobiliário em Belém, com ênfase na (re)configuração da verticalização e a produção da segregação socioespacial.

No quarto tópico, apresenta-se a trajetória da construção civil no Brasil para melhor identificar seus avanços e repercussões no mercado imobiliário em Belém. A partir de índices produzidos, no período delimitado no recorte temporal, foi delineada a atuação do mercado imobiliário no espaço urbano de Belém.

O quinto tópico aborda, conceitualmente, os indicadores, a evolução histórica dos indicadores sociais e a construção de indicadores socioespaciais urbanos. A construção de indicadores socioespaciais favoreceu a análise das condições socioeconômicas das frações da classe trabalhadora, da infraestrutura urbana e do desempenho do mercado imobiliário nos bairros selecionados. Os mapas temáticos dos indicadores socioespaciais urbanos apresentam os dados georreferenciados das características de como o espaço urbano construído em Belém se configura a partir da lógica do capital financeirizado, expressando a segregação socioespacial urbana. Essas ferramentas se constituem como elementos fundamentais para subsidiar um esforço analítico sobre os fenômenos da segregação socioespacial e da verticalização em Belém. O quadro esboçado revelou a agudização da segregação socioespacial em contraponto à voracidade do mercado imobiliário exposta pela dinâmica intensa da verticalização em Belém.

Nas considerações finais a análise dos resultados da pesquisa aponta que a ocupação do espaço urbano em Belém pela verticalização aprofunda a segregação socioespacial, conseqüentemente, a apropriação desigual da terra urbana pelo capital em detrimento da classe trabalhadora e insere a habitação na lógica do capital financeiro. A ocorrência da relação entre a reprodução da segregação, a

partir da verticalização, não só reforça a segregação, como induz o Estado a contribuir para seu aprofundamento, quando em diferentes espaços da cidade fomenta tendências de verticalização concentradas nos segmentos de alta renda, garantindo a oferta da infraestrutura urbana em áreas cobiçadas pelo mercado imobiliário.

2 PROCESSO DE URBANIZAÇÃO, PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL URBANA

Roberto Lobato Corrêa (1995), ao elaborar o conceito de espaço como “chave” na geografia, o faz discorrendo sobre a formulação do conceito, a partir das diferentes correntes teóricas intrínsecas à ciência geográfica. A geografia tradicional privilegiou os conceitos de paisagem e região, em suas diversas versões, a abordagem espacial, referente a localização das atividades dos homens e dos fluxos era secundária, a não ser pela obra de Friederich Ratzel, que elaborou o conceito de território e de espaço vital, ambos com fortes raízes na ecologia. O primeiro vinculado à apropriação de uma porção do espaço por um determinado grupo, enquanto o segundo expressa as necessidades territoriais de uma sociedade em função de seu desenvolvimento tecnológico, do total de população e dos recursos naturais. (CORRÊA, 1995, p. 19).

A geografia teórico-quantitativa que se constitui em outra corrente teórica calcada no positivismo lógico das ciências da natureza, sobretudo da Física, tem o raciocínio hipotético-dedutivo, consagrado como o mais pertinente e sua teoria é baseada em modelos matemático-quantitativos análogo aos das ciências naturais. O espaço nesta corrente teórica é considerado sob duas formas que não são mutuamente excludentes, de um lado, através da noção de planície isotrópica e de outro, de sua representação matricial.

A planície isotrópica é uma construção teórica que sugere uma concepção de espaço derivada de um paradigma racionalista hipotético-dedutivo, a variável mais importante é a distância, aquela que determina em um espaço previamente homogêneo a diferenciação espacial. O espaço relativo é entendido a partir de relações entre os objetos, relações estas que implicam em custos (dinheiro, tempo, energia) para se vencer a fricção imposta pela distância, largamente utilizada pelos economistas espaciais e os geógrafos da teoria locacional de base neoclássica. (CORRÊA, 1995, p. 21).

O espaço geográfico pode ser representado por uma matriz e sua expressão topológica, o grafo. As representações matriciais e topológicas constituem-se em meios operacionais que permite extrair um conhecimento sobre localizações e fluxos, hierarquias e especializações funcionais.

Na corrente da geografia crítica, fundada no materialismo histórico e dialético, derivada da teoria social de Karl Marx, que comungamos e aqui adotaremos, o espaço aparece na análise marxista a partir da obra de Henry Lefebvre (1976, p. 25) afirmando que “o espaço desempenha um papel ou uma função decisiva na estruturação de uma totalidade, de uma lógica, de um sistema”. O espaço é o lócus da reprodução das relações sociais da produção.

Assim a definição de espaço, a partir de Lefebvre, pressupõe

Do espaço não se pode dizer que seja um produto como qualquer outro, um objeto ou uma soma de objetos, uma coisa ou uma coleção de coisas, uma mercadoria ou um conjunto de mercadorias. Não se pode dizer que seja simplesmente um instrumento, o mais importante de todos os instrumentos, o pressuposto de toda a produção e de todo o intercâmbio. Estaria essencialmente vinculado com a reprodução das relações (sociais) de produção. (LEFEBVRE, 1976, p 34, apud CORRÊA, 1995, p.25-26).

Assim, o espaço é concebido como lócus de reprodução das relações sociais de produção, isto é, reprodução da sociedade. Santos (2008; 2012), faz uma análise sobre o processo de urbanização mundial a partir de um estudo estatístico que considera diversas variáveis tanto na dimensão demográfica, com variáveis como taxas de natalidade, mortalidade, fecundidade, crescimento populacional natural e movimento migratório, como na dimensão da infraestrutura socioeconômica, arrolando variáveis como renda per capita, produção industrial, produto nacional bruto (PNB), consumo de energia per capita, indicadores de nível de emprego e outros indicadores socioeconômicos, estabelecendo um comparativo entre os países desenvolvidos ou industrializados e os países subdesenvolvidos.

Recorremos à fundamentação teórica do autor, não para subsidiar comparativos entre cidades que não é o objeto desta tese, mas para trazer um aporte teórico para fundamentar nossa análise do processo de urbanização na Amazônia com centralidade em uma de suas principais metrópoles, que é Belém capital do Estado do Pará.

Para tanto, recorreremos à outras obras de Milton Santos, bem como outros autores como David Harvey, Mike Davis, Jean Lojkine, Henry Lefebvre, Ermínia Maricato, Marcelo Lopes de Souza, Saint-Clair Cordeiro da Trindade Jr., Edna Castro, Edmilson Rodrigues, entre outros que analisam os processos de urbanização no mundo e sobretudo no Brasil e na Amazônia, para que de modo

particular, lance luzes para que possamos refletir e proceder uma análise específica deste fenômeno no município de Belém do Pará.

A análise deve não só partir da leitura da realidade, como também fazer um contraste com os processos segregativos que se produzem e reproduzem no tecido urbano, envolvendo sua população, sobretudo as camadas mais carentes de baixa renda que habitam as áreas ou assentamentos precários da cidade e se ressentem do acesso aos serviços e equipamentos coletivos que deveriam ser direito universal de todos os cidadãos.

2.1 Processo de urbanização mundial contemporânea

A exemplo da Alemanha que a partir de 1890, a população urbana suplantou a população rural, pois em 1850 sua população urbana era 35% e em 1910 atingiu 60%, (SANTOS, 2012, p. 87), no mundo desenvolvido este fenômeno ocorre em vários países, como Bélgica, França, Grã-Bretanha, Canadá, Estados Unidos, Holanda e Suécia, com pequenas diferenças em relação aos períodos desta ascensão da população urbana em detrimento da população rural.

Um dos fatores preponderantes que explicam esse fenômeno está ligada à economia como um todo, mas sobretudo à economia urbana do século XIX, neste período, o surgimento de inúmeras indústrias que se instalaram nas cidades faz aumentar a procura por empregos nas cidades, fator esse que leva a ocorrência de um forte componente migratório com o maciço êxodo da população do campo para a cidade.

Este movimento resulta na expansão urbana, que tem como principais componentes a evolução da população urbana, que começou sobretudo com a revolução industrial, posto que, a outra componente da expansão urbana é a componente econômica, que tem como variáveis, a produção industrial, emprego e a renda como elementos constituintes para explicação do fenômeno.

O fenômeno da industrialização está intimamente ligado ao fenômeno da urbanização, onde nos países desenvolvidos ou industrializados verificou-se um declínio da população rural que foi acompanhado de uma alta produtividade no campo que permitiu atender as crescentes necessidades dos excedentes agrícolas para alimentar os habitantes das cidades.

Nesses países, este processo foi acompanhado de um movimento de criação de excedente urbano, que com o excedente rural possibilitou o enriquecimento coletivo e conseqüentemente o desenvolvimento econômico a partir da industrialização destes países.

Vale ressaltar, que outro fator que contribuiu em grande medida, para este desenvolvimento, foi o domínio dos países industrializados sobre os países subdesenvolvidos, sobretudo em função da exploração das riquezas dos segundos pelos primeiros.

Outro importante componente da urbanização é o componente demográfico, o crescimento da população mundial em especial o crescimento da população urbana. É um fator de grande contribuição para urbanização mundial. A partir de 1950 um crescimento na população mundial se deu em ritmos diferentes nos diversos pontos do globo. A população da Europa cresceu 9% durante esta década, em termos absolutos, o maior crescimento se deu na Ásia nas décadas de 1950 a 1960 que representou 60% do aumento da população mundial em virtude de sua população em 1950 já representar 50% da população mundial.

Em termos relativos, na África e na América Latina, neste mesmo período, ocorreram os ritmos mais elevados de crescimento populacional. Na América do Sul, entre 1950 e 1960, a taxa de crescimento da população foi de 31%, na África, semelhante fenômeno é verificado, embora em um ritmo pouco menos acelerado. (SANTOS; SILVEIRA, 2008, p. 15).

O crescimento diferencial que se dá neste período entre os países desenvolvidos e os países economicamente menos desenvolvidos, figuram em 1960 com uma porcentagem da população mundial maior que em 1920, conforme a tabela 1 a seguir:

Tabela 1- Porcentagem da população mundial, nas regiões entre 1950-1960

<i>Região</i>	<i>1920</i>	<i>1960</i>
Ásia	53,0%	56,0%
América do Sul	3,4%	4,7%
América Central	1,6%	2,2%
América do Norte e Oceania	4,0%	4,0%
URSS	8,7%	7,1%
Europa	18,1%	14,2%

Fonte: Santos; Silveira (2008, p. 16).

Observa-se as diferenças entre a Europa e URSS de um lado, e o continente americano de outro, que explicam-se, por um lado, devido ao movimento migratório que se deu neste período, em direção ao novo mundo, e de outro lado, em função de um grande número de morte ocorridas com as guerras mundiais.

No que se refere ao países subdesenvolvidos, o crescimento populacional, se deve além do movimento migratório, a queda da taxa de mortalidade, pois esses países, em um curto espaço de tempo, usufruíram das descobertas científicas de ordem sanitária dos países industrializados, pois na Suécia foram necessários 100 anos para a taxa de mortalidade baixar de 21% para 14%, em países como Costa Rica, Ceilão e Jamaica foram necessários entre 20 e 40 anos para baixar de 23%, 20%, e 28% para 7,9%, 9% e 13% respectivamente.

Assim, observa-se um ritmo acelerado de urbanização nos países subdesenvolvidos que ocorre em função de fatores demográficos, mas também por fatores inerentes ao desenvolvimento da economia capitalista originados na revolução industrial dos países desenvolvidos, que se reflete, embora de modo tardio, nos países subdesenvolvidos em maior ou menor escala de acordo suas peculiaridades, pois de acordo com Santos e Silveira (2008, p. 17), “a data de 1950 constitui pois, um marco e representa a incorporação do mundo subdesenvolvido a um novo nexos capitalista, comandado pela revolução científico-técnica e seu braço ativo, as empresas transnacionais”.

A noção de urbanização é complexa, além do aspecto da estrutura socioeconômica, no aspecto demográfico envolve vários indicadores, destacando-se a taxa de urbanização que é a porcentagem da população urbana na população total e a taxa de crescimento urbano.

Nos países europeus, a urbanização ocorreu inicialmente, em um ritmo mais lento a partir de sucessivas revoluções tecnológicas, no século XIX o crescimento urbano toma um ritmo mais acelerado, posto que se processa em novas bases, com o advento da revolução industrial que induziu um crescimento urbano na Europa e América do Norte.

Dentre as cidades com mais de cem mil habitantes, na ordem de 184% entre 1800 e 1850; 330% entre 1850 e 1900; e 160% entre 1900 e 1950, alcançando maior intensidade entre 1850 e 1900, adquirindo certa estabilidade entre 1900 e 1920, que segundo alguns economistas ocorre em função de uma distribuição

espacial da indústria que anterior a 1920 era mais concentrada nas cidades. (SANTOS; SILVEIRA, 2008, p. 19).

Os processos de urbanização nos países subdesenvolvidos foram superpostos no tempo, enquanto nos países desenvolvidos eles ocorreram em momentos diferentes, assim a urbanização nos primeiros, ocorreu de forma retardada, contudo esse fenômeno continuou nos países desenvolvidos de forma mais desacelerada, como vemos em Santos e Silveira (2008),

No período de 1950-1960, os ritmos mais fortes de crescimento urbano são os dos países subdesenvolvidos. De 1950 a 1960, a população urbana aumentou de 59,3% nos países subdesenvolvidos e de apenas 31% nos países desenvolvidos. A exceção da regra é a URSS, que teve um elevado crescimento urbano; trata-se, em parte, de uma compensação à brutal queda dos anos 1940, em decorrência da guerra. A Ásia oriental conheceu o mesmo mecanismo. A Ásia meridional teve um período máximo de crescimento entre 1940 e 1950, para depois sofrer uma redução, já que os movimentos de refugiados, causados pela separação da Índia do Paquistão, não contribuem da mesma forma para o crescimento urbano. Em 1960 as taxas mais elevadas de crescimento estão na América Latina e na África (respectivamente 71% e 70%), enquanto na Europa e América do Norte só chegaram a 18% e 37%. (SANTOS; SILVEIRA, 2008, p. 20).

Neste contexto, a urbanização dos países subdesenvolvidos, ocorreu mais recentemente no século XX a partir da segunda metade, com características que diferem dos países desenvolvidos, se deu em velocidade mais rápida e em contexto econômico e político bem diferentes.

Após a segunda guerra mundial, a economia internacional assume novas características, como a internacionalização/globalização, preponderância tecnológica, multiplicação das trocas, cooperação entre os países industrializados e o domínio destes sobre os subdesenvolvidos, modificações na estrutura e força do consumo.

Esta última a mais perversa e estratégica característica da economia permitindo que a acumulação do capital se realize e se multiplique em grande escala, quando o capital encontra terreno fértil para sua reprodução nesses novos espaços de consumo que são os países economicamente dependentes.

Nos países subdesenvolvidos ocorre o deslocamento de grande parte da população do campo para cidade atraídos pelas novas atividades, suas raras indústrias, e os empregos permanentes que não são suficientes para atender a demanda, provocam sérios problemas sociais, pois nesses países os movimentos da população do campo para cidade não se deu como nos países industrializados,

onde a população passa do setor primário para o secundário e depois para o terciário. Ao contrário, nos países subdesenvolvidos, com exceção de alguns países como Argentina, o México e o Brasil que já tinham algumas indústrias mais desenvolvidas antes da segunda guerra mundial, esse processo se dá de modo diferente, a urbanização é terciária.

Davis (2006), também estabelece como marco o ano (e a década) de 1950 como o período que se inicia o processo de aceleração da urbanização, pois a partir daí, o mundo urbanizou-se com taxas médias em proporções geométricas.

Segundo Davis (2006), neste mesmo ano, havia 86 cidades no mundo com mais de um milhão de habitantes; em 2006 eram 400, e em 2015 estimou-se em pelo menos 550³; e ainda, desde 1950, as cidades absorveram quase dois terços da explosão populacional do planeta, quando o crescimento é de um milhão de bebês e migrantes por semana. (DAVIS, 2006, p. 13-14). Segundo as previsões deste autor, em 2050, a população do planeta será de 10 bilhões de habitantes, e serão as cidades as responsáveis por quase todo o crescimento populacional do mundo.

Os países em desenvolvimento, em suas áreas urbanas, abrigarão noventa e cinco por cento desse crescimento populacional. A população urbana conjunta da China, da Índia e do Brasil, já é quase igual a da Europa e da América do Norte. A escala e a velocidade da urbanização dos países emergentes é proporcionalmente maior que a Europa no século XIX. Londres, em 1910 era sete vezes maior do que em 1800, mas atualmente Daca (Bangladesh), Kinshasa (Congo) e Lagos (Nigéria) são, aproximadamente, quarenta vezes maiores do que eram em 1950 (DAVIS, 2006, p. 14). A China, que se urbaniza a uma velocidade semelhante, teve mais moradores urbanos em 1980 do que toda a Europa (incluindo a Rússia) em todo o século XIX.

Para este autor, este fenômeno dá origem às megacidades que possuem mais de oito milhões de habitantes e as hipercidades com mais de 20 milhões de habitantes. Estas previsões baseiam-se nos estudos realizados no ano de 2000 pela Divisão Populacional da Organização das Nações Unidas (ONU), segundo os quais, somente a Tóquio metropolitana ultrapassará esse patamar. Outra fonte utilizada pelo autor foi *FarEasternEconomicReview*, que estimou para 2025 a existência na Ásia de dez a doze conurbações desse porte, como Jacarta (24,9 milhões), Daca

³ Estimativa realizada pelo UN Department of Economic and Social Affairs, Population Division, *World Urbanization Prospects* (revisão de 2001, Nova York, 2002).

(25 milhões) e Karachi (26,5 milhões), enquanto é previsto que Mumbai (Bombaim) atingirá 33 milhões de habitantes, embora haja questionamentos sobre a sustentabilidade em termos biológicos e ecológicos dessas concentrações de pobreza tão gigantescas.

Atualmente, a população mundial está em 7,2 bilhões de pessoas, sendo que 54% desta população vive em áreas urbanas, uma proporção que se espera aumentar para 66% em 2050 alcançando uma população total de 9,6 bilhões de habitantes. As projeções revelam que a urbanização associada ao crescimento da população mundial poderá trazer um acréscimo de 2,5 bilhões de pessoas para as populações urbanas em 2050, com quase 90% do crescimento centrado na Ásia e África⁴.

O Relatório da revisão populacional da Nações Unidas 2015, estima que o maior crescimento urbano ocorrerá na Índia, na China e na Nigéria, esses três países contarão com 37% do crescimento urbano projetado a nível da população mundial entre 2014 e 2050. Para 2050 espera-se que a Índia tenha sua população urbana aumentada em 404 milhões de habitantes, a China 292 milhões e a Nigéria 212 milhões.

A população urbana a nível mundial vem crescendo rapidamente passando de 746 milhões em 1950 para 3,9 bilhões em 2014, A Ásia, apesar de baixo nível de urbanização, abriga 53% da população urbanizada a nível mundial, seguida da Europa com 14% e a América Latina e no Caribe com 13%, espera-se que em 2045 a população urbana a nível mundial ultrapasse os seis bilhões de pessoas.

Segundo o referido relatório, o crescimento urbano ocorrerá com maior intensidade nos países das regiões em desenvolvimento, particularmente a África. Conseqüentemente, esses países enfrentarão inúmeros desafios em atender às necessidades do crescimento da população urbana, inclusive no que se refere à questão da habitação, além da infraestrutura urbana, transportes, energia e emprego, assim como para os serviços básicos como a educação e os serviços de saúde.

Ao tomar esta forma, esse grande espraiamento de cidades constituirá na evolução física e demográfica da paisagem urbana neste novo milênio. Em que pese a importância desta grande evolução, junto a esse processo aprofunda-se cada vez

⁴ UNIRIC. Centro Regional de Informações das Nações Unidas. World Population Prospects, the 2015 Revision - United Nations Department of Economic and Social Affairs. Population Division.

mais as desigualdades entre as cidades de diferentes tamanhos, especializações econômicas e suas populações.

O relatório refere que em 1990, havia 10 megacidades com 10 milhões de habitantes ou mais cada, onde habitava um total de 153 milhões de pessoas, cerca de 7% da população urbana global do período. Em 2014, havia 28 megacidades no mundo com 453 milhões de pessoas, ou seja, próximo de 12% dos habitantes do mundo. Atualmente das 28 megacidades, 16 estão localizadas na Ásia, 4 na América Latina, 3 delas na África e na Europa, e 2 na América do Norte. Em 2030, estima-se que haja 41 megacidades com 10 milhões de habitantes ou mais.

Atualmente Tóquio continua a ser a maior cidade do mundo com 38 milhões de habitantes, seguida de Deli com 25 milhões, Xangai com 23 milhões e a Cidade do México, Mumbai e São Paulo, cada uma com cerca de 21 milhões de habitantes. Osaka e Pequim vem em seguida com próximos de 20 milhões de habitantes cada. As cidades de Nova Iorque e do Cairo completam o ranking das 10 cidades mais populosas do mundo com cerca de 18,5 milhões de habitantes cada.

No entanto, há tendências apontando para uma mudança no quadro do crescimento urbano no mundo, embora as megacidades sejam as que mais capitalizam o crescimento urbano, as cidades médias já são polos de atratividade migratória e econômica. Como afirma Davis (2006, p.19),

[...] na China – oficialmente, 43% urbana em 1993 - o número de “cidades” oficiais disparou de 193 para 640 desde 1978, mas as grandes metrópoles, apesar do crescimento extraordinário, na verdade reduziram sua participação relativa no total da população urbana. Em vez disso, foram as cidades pequenas e médias e as vilas recentemente “promovidas” a cidades que absorveram a maior parte da força de trabalho rural tornada excedente pelas reformas de mercado a partir de 1979. (DAVIS, 2006, p. 19).

Na América Latina, durante longo período as grandes metrópoles despontaram com intenso crescimento populacional e territorial. Nos anos mais recentes, observou-se a expansão urbana em cidades secundárias como Santa Cruz, Valencia, Tijuana, Curitiba, Temuco, Bucaramanga, Maracay, Salvador e Belém, enquanto que nos dias atuais pesquisas dão conta de que o maior volume de crescimento urbano está nas cidades com menos de 500 mil habitantes. (DAVIS, 2006, p. 19).

Na realidade, as grandes cidades industriais do hemisfério sul, como Bombaim, Johannesburgo, Buenos Aires, São Paulo e Belo Horizonte, sofreram o

fechamento maciço das fábricas e a tendência à desindustrialização. Em muitos lugares, a urbanização desligou-se radicalmente da industrialização e até do desenvolvimento propriamente dito. Em consequência, é comum que o tamanho da economia de uma cidade, tenha pouca relação com o tamanho de sua população e vice-versa. Neste sentido, a urbanização sem crescimento é mais obviamente herança de uma conjuntura política global, da crise mundial da dívida externa no final da década de 1970 e da subsequente reestruturação das economias do Terceiro Mundo sob a liderança do Fundo Monetário Internacional (FMI) na década de 1980.

Neste contexto, a urbanização nos países periféricos continuou durante os anos difíceis da década de 1980 e no início da década de 1990, apesar da queda do salário real, da alta dos preços e aumento do desemprego. Essa perversa expansão urbana contradisse a lógica dos modelos econômicos ortodoxos que previam que a recessão urbana retardaria ou até reverteria a migração vinda do campo como vimos em Davis (2006, p. 24).

Tal fenômeno deve-se ao fato de que as políticas de desregulamentação agrícola e de disciplina financeira, segundo as diretrizes políticas neoliberais e de reestruturação produtiva⁵, impostas pelo FMI e pelo Banco Mundial aos países do chamado Terceiro Mundo, continuaram a gerar êxodo da mão-de-obra rural excedente para as favelas urbanas, mesmo que a oferta de empregos nas cidades caísse acentuadamente como enfatiza Bryceson apud Davis (2006):

[...] Um a um os governos nacionais, mergulhados em dívidas, submeteram-se a planos de ajuste estrutural (PAE's) e a condicionalidade do FMI. Os pacotes de insumo agrícolas subsidiados e aprimorados e a condição de infraestrutura rural foram drasticamente reduzidos. Quando as iniciativas de "modernização" camponesas das nações latino americanas e africanas foram abandonadas, os camponeses foram submetidos à estratégia econômica do "pegar ou largar" das instituições financeiras internacionais. A desregulamentação do mercado nacional empurrou os produtores agrícolas para o mercado global de *commodities*, no qual os camponeses de porte médio e pobres acharam difícil competir. Os PAE's e as políticas de liberação econômica representaram a convergência das forças mundiais de

⁵ A reestruturação econômica no início da década de 1990, comandada pelo FMI e Banco Mundial e imposta aos países periféricos corresponde ao revigoramento do capitalismo combatido pela crise que se instalara no final dos anos 1970, que ficou conhecido como neoliberalismo que prega a ideologia do Estado mínimo e da autorregulação do mercado. Estas diretrizes políticas e econômicas foram definidas em uma reunião, realizada em 1989, entre representantes do governo americano, dos organismos financeiros internacionais como: Fundo Monetário Internacional, Banco Mundial e Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), evento que ficou conhecido como "Consenso de Washington".

desruralização e das políticas nacionais que promoviam a descampesinação. (BRYCESON apud DAVIS, 2006, p. 25).

Neste contexto, as grandes cidades do Terceiro Mundo continuaram crescendo, apesar da ruína do setor industrial de substituição de importações, do encolhimento do setor público e da decadência da classe média. As forças globais ao “empurrarem” as pessoas para fora do campo, como por exemplo, com a mecanização da agricultura em diferentes países e regiões, a importação de alimentos, a guerra civil e a seca em toda a África, e por toda a parte, a transformação de minifúndios em grandes propriedades de terra e a competição do agronegócio em escala industrial, parecem manter a urbanização mesmo quando a “atração” da cidade é drasticamente enfraquecida pelo endividamento e pela depressão econômica.

Como resultado desta superurbanização presenciamos a reprodução da pobreza impulsionada pela nova ordem mundial neoliberal, isto é, do ajuste estrutural, da desvalorização da moeda e da redução do Estado, que na realidade foi a receita inevitável da produção em massa de favelas como alternativa de local de moradia para as populações pobres do mundo.

Na Amazônia, em especial, em Belém houve a hipertrofia do setor terciário, reflexo do modelo primário-exportador (frágil, sem condições de crescimento sustentado, mal estruturado[...] contribuindo para tornar o emprego dependente da oferta financeira externa, tal condição, poderia ser um dos agravantes diante da solvência da economia da borracha que sustentara a região, e cujas, consequências, nas cidades, podem ser medidas pelo adensamento populacional, seguido pela queda drástica da renda adicionada a uma prolongada desaceleração do emprego, contribuindo para o favorecimento do distanciamento socioespacial de uma parcela dos trabalhadores urbanos, empurrados para as áreas periféricas.

2.2 O espaço e a produção do espaço urbano

Santos (2012, p. 150), faz um esforço para definir espaço, e na busca de vencer este objetivo, argumentara que não era tarefa das mais fáceis, posto que, já era preocupação dos filósofos Platão e Aristóteles. A noção de espaço abrange uma ampla variedade de significações, os utensílios comuns da vida doméstica como um bule, uma panela, são espaço; um cômodo é espaço, uma casa é espaço, uma

cidade é espaço, uma nação é espaço, no sentido de território de estado, há o espaço terrestre, o espaço extraterrestre, o espaço sideral, mas há também o espaço humano, o espaço social, o que aqui interessa.

Não há grandes dificuldades na definição dos primeiros, pois são objetos de disciplinas particulares, como a física, a astronomia, a arquitetura, etc., que detêm conceitos e definições precisas sobre esses objetos, porém o espaço humano, o espaço social, reveste-se de uma maior dificuldade, pois trata-se da morada do homem, o seu lugar de vida, e de trabalho, cuja a forma e conteúdo são tão variados que a ideia de incluir em uma única definição uma tão grande multiplicidade de acepções torna-se uma tarefa inglória.

Nessa perspectiva, o autor lança a seguinte pergunta:

[...] podemos encontrar uma definição única sobre a categoria espaço? ou temos a nossa frente duas coisas diferentes a definir, isto é, o espaço como categoria permanente, ou seja, o espaço – o espaço de todos os tempos – e o espaço tal como hoje se apresenta diante de nós: nosso espaço, o espaço do nosso tempo. (SANTOS, 2012, p. 151).

E na direção da elaboração teórico-conceitual do espaço enquanto categoria universal e permanente que é definida a cada momento diferente a partir dos processos filosóficos e científicos afirma,

As ciências naturais não são exatas porque a cada momento histórico os fenômenos chamados naturais têm uma definição diferente como resultado dos progressos obtidos pelas ciências chamadas “exatas” e pelas ciências do conhecimento, como a filosofia, e pelas próprias ciências sociais. E quanto ao espaço como categoria histórica “é a própria significação dos objetos, do seu conteúdo e das relações entre eles que muda com a história”. (SANTOS, 2012, p. 152).

Assim, os dois caminhos ciência e filosofia nos leva a compreensão do espaço como categoria universal e ao mesmo tempo como uma categoria histórica, onde a interação entre as leis universais e comportamentos históricos contribui para a conceituação e/ou até mesmo a definição de espaço que mesmo operacional não deixa de ser filosófico.

O autor ainda levanta a importante questão do lugar como elemento constituinte do espaço e que contribui para definição e conceituação do espaço, afirmando que o lugar – porção discreta do espaço total – precede o conceito de espaço.

[...] o lugar é, antes de tudo, uma porção da face da terra identificada por um nome. Aquilo que torna o “lugar” específico é um objeto material, ou um corpo. Uma análise simples mostra que um “lugar” é também um grupo de “objetos materiais”. Mas se de um ponto de vista puramente psicológico, o conceito de lugar nos é imposto antes do conceito de espaço, do ponto de vista teórico epistemológico, o conceito de espaço precede o conceito de lugar. (SANTOS, 2012, p. 152-153).

Santos faz essa afirmação baseada na ideia que é de Aristóteles e retomada por Einstein, criador da teoria da relatividade para quem parece que o conceito de espaço teria sido precedido do conceito psicológico mais simples de lugar. E, finalmente baseado nesses elementos e em diversos autores geógrafos e historiadores que formularam sobre o espaço, definiu,

O espaço deve ser considerado como um conjunto de relações realizadas através de funções e de formas que se apresentam como testemunho de uma história escrita por processos do passado e do presente. Isto é, o espaço se define como um conjunto de formas representativas de relações sociais que estão acontecendo diante de nossos olhos e que se manifestam através de processos e funções. O espaço é, então, um verdadeiro campo de forças cuja a aceleração é desigual. Daí, porque a evolução espacial não se faz de forma idêntica em todos os lugares. (SANTOS, 2012, p. 153).

Outra assertiva a partir do autor é que o espaço é um conjunto de fixos e fluxos, onde os fixos são elementos fixados em cada lugar, que permitem ações que modificam o próprio lugar, e os fluxos que são um resultado direto ou indireto das ações que atravessam e/ou se instalam nos fixos, em um movimento contínuo de novos fluxos ou fluxos renovados que vão alterando e/ou modificando os fixos ao longo do tempo.

Outro par de categorias que o autor trabalhou a definição do espaço, foi de um lado a configuração territorial dada pelo conjunto formado pelos sistemas naturais existentes em um dado país ou uma dada área e pelos acréscimos que o homem imputou a esses sistemas, como estradas, ferrovias, plantações, portos, aeroportos, casas, fábricas, etc., e de outro lado, as relações sociais.

Seguindo sua reflexão, Milton Santos definiu, por último, que “o espaço é formado por um conjunto indissociável, solidário e também contraditório de sistemas de objetos e sistema de ações não considerados isoladamente, mas com um quadro único no qual a história se dá”. Assim, o espaço é um sistema de objetos, que antes era somente a natureza que com os elementos acrescentados pelo homem tornou-

se uma natureza artificial, que com a presença de objetos cada vez mais técnicos, como hidroelétricas, fazendas mecanizadas e automatizadas, fábricas onde a robótica substituiu grande parte da força de trabalho. (SANTOS, 2014, p. 63).

Neste contexto, insere-se o espaço da cidade, que desde o período pré-capitalista na transição do feudalismo para o capitalismo, veio sofrendo transformações, do burgo, lugar onde concentrara os artesãos, o pedreiro, o alfaiate, mas também o comerciante, essa cidade, passa a gerar produções históricas e sociais que contribuiram não só para o fim do feudalismo, mas para o avanço das técnicas e especializações do trabalho.

Assim, a cidade metamorfoseia-se, surgindo então a cidade capitalista que se constitui em um sistema de objetos cada vez mais artificial revestido pela técnica, dominado por um sistema de ações, também permeado de técnica, de tecnologia que interage com o sistema de objetos, criando novos objetos cada vez mais técnicos ou aperfeiçoando os objetos já existentes, de tal sorte que, o espaço de modo dinâmico se transforma, se produz e se reproduz.

A abordagem de Lefebvre (1999, p. 37) sobre a constituição da cidade capitalista, a partir da obra de Marx e Engels, é fundamentada como um “processo de duplo aspecto: história e práxis”. A história tem como significado a “produção do ser humano por ele mesmo”. O termo “produção”, diferentemente da acepção restrita dos economistas do século XIX, na concepção de Marx, tem uma dimensão ampliada extraída da filosofia: “o homem faz a história ao produzir coisas (produtos) e obras, ideias e ideologias, consciência e conhecimento, ilusões e verdades” (LEFEBVRE, 1999, p. 37). Ou ainda, a análise sobre a práxis (prática social) está centrada na “produção no sentido estrito e produtividade social, prática política, prática revolucionária etc.” (LEFEBVRE, 1999, p. 37).

Neste sentido, a dupla determinação do processo, história e práxis, é apreendida segundo Marx, pelo pensamento materialista e dialético que deveria apreender a complexidade, as diferenças, os conflitos e as contradições, constituindo-se assim, o materialismo histórico.

A concepção ampliada de produção da cidade se alicerça na produção e reprodução da sociedade na medida em que esta inclui uma multiplicidade de pessoas e de atividades. Engels e Marx trabalham com o duplo sentido do conceito de produção. Sobre este sentido a contribuição de Lefebvre também pode ser adicionada. Assim,

[...] no sentido amplo, há produção de obras, de ideias, de “espiritualidade” aparente, em resumo, de tudo que faz uma sociedade e uma civilização. No sentido estrito, há produção de bens, de alimentação, de vestuário, de habitação, de coisas. Este último sentido apoia o primeiro e designa a sua “base” material. (LEFEBVRE, 1999, p. 46).

A cidade enquanto sujeito da história, segundo Marx e Engels, apresenta várias características, o campo em oposição à cidade significa a dispersão e o isolamento. A cidade concentra a população e os instrumentos de produção, o capital, as necessidades, os prazeres, enfim, a existência da cidade implica simultaneamente a necessidade da administração, da segurança, dos meios de transportes, dos impostos, etc. Em uma palavra, a necessidade da organização, portanto a política em geral.

A existência urbana se confunde com a existência política como a palavra indica. Se a cidade concentra o que faz uma sociedade, ela se distribui de uma maneira relativamente razoável em organizações e instituições.

Nesta perspectiva, segundo Sá,

[...] a cidade contém as empresas a grande indústria, os “serviços” os mais diferenciados, os aparelhos administrativos e organizacionais do comando político, com seus burocratas dirigentes e, mais a burguesia e o proletariado, em suas respectivas frações como também os trabalhadores excedentes (2000, p. 27).

Na sociedade capitalista, a cidade se desenvolve incorporando na sua estrutura e funcionamento, os componentes da lógica do capital, ao se constituir o suporte material dos seus meios de produção e reprodução da força de trabalho, com destaque para as diversas instâncias do próprio poder capitalista, o Estado, ou seja, o comando político do capital.

Para compreensão da cidade no pensamento marxista, a sua importância e seus limites, tende a ser relevante compreender a divisão do trabalho e a ideologia, na sua distinção e na sua ligação indissociável. Como vemos, foi constatado em Marx e Engels que

[...] a divisão do trabalho dentro de uma nação se traduz, na separação do trabalho industrial e comercial em relação ao trabalho agrícola e, com isto, na oposição entre a cidade e o campo e nas contradições dos interesses entre uma e outro. Seu desenvolvimento posterior conduz à separação do trabalho comercial em relação ao industrial. Ao mesmo tempo, a divisão do

trabalho dentro destes diferentes ramos acarreta, por sua vez, a formação de diversos setores entre os indivíduos que cooperam em determinados trabalhos. A posição que ocupam entre si, estes diferentes setores se acha condicionado pelo modo de explorar o trabalho agrícola, industrial e comercial (patriarcalismo, escravidão, estamentos, e classes). E as mesmas relações se mostram ao desenvolver-se o comércio, nas relações entre diferentes nações (MARX E ENGELS, 1974, p. 20 apud SÁ, 2000, p. 28).

A divisão do trabalho leva à separação do trabalho industrial e comercial de um lado, e o trabalho agrícola de outro. Surgindo então a separação da cidade e do campo e a oposição de seus interesses, e de maneira geral, seguem as múltiplas divisões e separações particulares das atividades sociais.

Para Marx e Engels, quando abordam o surgimento da cidade capitalista em *A Ideologia Alemã*, assinalam que “a mais importante divisão do trabalho físico e intelectual é a separação entre a cidade e o campo” e esta situação se inicia com o “trânsito da barbárie à civilização, do regime tribal ao Estado, da localidade à nação e se mantém em toda a história da civilização até os nossos dias”. (MARX; ENGELS, 1974, p.55 apud SÁ, 2000, p. 30).

Portanto, para Marx e Engels, a propriedade privada exerce uma importante função na divisão social do trabalho, que engendra as distinções sobre as classes sociais que se revelam na materialidade da urbanização:

[...] com a cidade aparece, ao mesmo tempo, a necessidade da administração, da polícia, dos impostos, etc., em uma palavra, do regime coletivo e, portanto, da política em geral. Se manifesta aqui, pela primeira vez, a separação da população em duas classes, baseada na divisão do trabalho e nos instrumentos de produção, do capital, do prazer e das necessidades, ao passo que o campo expressa o fato contrário, o isolamento e a solidão. A contraposição entre a cidade e o campo só pode dar-se na propriedade privada. É a expressão mais significativa da absorção do indivíduo pela divisão do trabalho, por uma determinada atividade que lhe é imposta, absorção que converte alguns em animais urbanos e a outros em limitados animais rústicos, reproduzindo diariamente este antagonismo de interesses. (MARX; ENGELS, 1974, p. 55-56 apud SÁ, 2000, p. 31).

Os nexos que fundamentam a relação entre economia e política, indivíduo e sociedade, meios de reprodução do capital e da força do trabalho constituem os elementos elucidativos da produção da cidade capitalista. Não há dúvida que a separação entre a cidade e campo ao mesmo tempo em que une o processo da produção, mutila e bloqueia a totalidade social, forjando relações sociais perversas.

A segregação socioespacial produzida pelas relações sociais capitalistas, configurada pela distribuição seletiva e hierarquizada de diferentes grupos sociais

inseridos na estrutura urbana, separa e diferencia estes grupos no acesso aos equipamentos e serviços coletivos, reservando às categorias sociais de renda média e elevada as zonas mais bem equipadas, deixando à classe operária e às camadas populares o acesso à moradia em áreas precárias, como morros, favelas, alagados, periferias, subúrbios sem infraestrutura básica e serviços coletivos insuficientes, reforçando um novo padrão de segregação socioespacial.

Como resultado desta superurbanização ocorre a (re)produção da pobreza impulsionada pela nova ordem mundial neoliberal, marcada pelo ajuste estrutural, pela desvalorização da moeda e pela redução do Estado, medidas responsáveis pela produção da segregação socioespacial relegando as áreas sem infraestrutura como alternativa de local de moradia para as populações pobres do mundo.

Assim, o processo de urbanização, a ser abordado nesta tese, está inserido em uma perspectiva de exclusão social urbana, resultante de macro processos societários e, afetada por micro dinâmicas diferenciadas específicas da realidade amazônica, mas diretamente vinculada àqueles.

Um fenômeno engendrado por múltiplas determinações, que dizem respeito, entre outros determinantes, à materialidade territorial, ao sistema e à hierarquia social, ao crescimento populacional, ao modelo de desenvolvimento econômico exógeno, e que foi marcado pelo caráter excludente e concentrador de renda e de terras, mobilizado por uma elite local, favorecida por instituições conservadoras, com pouca capacidade operacional e um forte componente burocrático.

2.3 Urbanização no Brasil

Do mesmo modo que as mudanças na dinâmica urbana das cidades globais aconteceram, segundo Santos (2005), no processo de urbanização brasileira ocorrem dois impulsos significativos: o primeiro, no período de 1940-1950, quando os nexos econômicos provocados pela industrialização devem ser percebidos como processos sociais complexos, impondo assim, um ritmo intenso à taxa de urbanização do território; o segundo, foi materializado com o fim da Segunda Guerra Mundial (1945), onde a sociedade brasileira apresentou uma “explosão demográfica” representada no período de 1940-1950 a uma taxa bruta de mortalidade de 20,6% e de natalidade de 44,4%, enquanto no período de 1950-1960 esses índices já eram de 13,4% e 43,3%, respectivamente (ROSSINI apud SANTOS, 2005, p. 33).

Segundo Maricato (2008, p. 16), em 1940, a população urbana era de 26,3%. O Censo Demográfico de 2000, dimensionou essa população em 81,2%, sendo que em termos absolutos estes números mostram-se ainda mais expressivos, ou seja, em 1940, a população residente nas cidades era de 18,8 milhões de habitantes e em 2000, saltou para próximo de 138 milhões de habitantes.

Em 2010, último Censo Demográfico, atualizou esta população urbana para 84,4%, sendo que em termos absolutos estes números mostram-se ainda mais expressivos, ou seja, em 1940, a população residente nas cidades era de 18,8 milhões de habitantes e em 2010, saltou para próximo de 160,9 milhões de habitantes, um crescimento na ordem de 755,8%.

Considerando a atualização populacional por meio da PNAD 2014 realizada pelo IBGE, a população urbana alcança o patamar de 172,8 milhões de pessoas, o que eleva a taxa de crescimento para 819,1%, constatando-se portanto, que nos últimos setenta e quatro (74) anos os assentamentos urbanos foram ampliados de forma a abrigar mais de 154 milhões de pessoas.

O padrão de urbanização brasileiro apresenta mudanças a partir da década de 1980 com destaque para as cidades de porte médio com população entre 100 mil e 500 mil habitantes, que cresceram mais que as metrópoles, (4,8% contra 1,3%), embora estas tenham crescido à uma média maior que a do país no geral. Esse fenômeno não implica em mudanças no padrão de concentração metropolitana, posto que, as cidades médias abrigam cerca de 20% da população do país.

Outro fator relevante foi o crescimento das periferias das metrópoles, estas cresceram bem mais que seus núcleos centrais, das 12 regiões metropolitanas, os municípios centrais cresceram em média 3,1% entre 1991 e 1996 enquanto que os municípios periféricos cresceram 14,7%. As periferias metropolitanas que mais se expandiram neste período foram: Belém (157,9%) Curitiba (28,2%), Belo Horizonte (20,9%), Salvador (18,1%), e São Paulo (16,3%). (IPEA, 1999) (MARICATO, 2008, p. 25).

Santos e Silveira (2012), classifica o processo de urbanização brasileira a partir da década de 1950 como constituída de três fases, a urbanização aglomerada com o aumento do número dos núcleos urbanos com mais de 20 mil habitantes e suas respectivas populações, a população concentrada, que veio em seguida com a multiplicação de cidades de tamanho médio, chamadas cidades médias, e depois a fase da metropolização, com o aumento significativo do número de cidades com

mais um milhão de habitantes e grandes cidades médias com população em torno de meio milhão de habitantes.

Ocorreu um aumento no número de cidades locais, assim como os centros regionais também obtiveram um crescimento considerável no período, passando à integrar regularmente uma rede nacional de relações comerciais, financeiras e socioculturais que mudam a qualidade dessas metrópoles, que experimentam uma diversificação e aumento da divisão interurbana e intraurbana do trabalho, posto que, quanto maiores e mais populosas as cidades, maior a capacidade de oferecer uma quantidade mais diversificada de serviços, profissões, e especialização do trabalho.

Do mesmo modo, ocorre com as cidades médias, que absorvem cada vez mais maiores contingentes de população de renda média, com maior escolaridade, incrementando a população agrícola, industrial e sociocultural dessas cidades. A esse duplo movimento foi denominado como o fenômeno paralelo da metropolização e desmetropolização (DAVIDOVICH, 1995), que referem-se ao crescimento paralelo das cidades grandes e as cidades médias que obtiveram um incremento demográfico considerável neste período, “beneficiado em grande parte pelo jogo dialético entre a criação de riqueza e criação de pobreza sobre o mesmo território”. (SANTOS; SILVEIRA, 2012, p. 203).

A população urbana das aglomerações (cidades) com mais de 20 mil habitantes cresce mais depressa, em termos relativos, que a população total e a população urbana do país, e o mesmo fenômeno ocorre em escala regional.

No que se refere as aglomerações com mais de 100 mil habitantes, eram somente 12 em 1940, alcançando 101 em 1980 e 283 em 2010, crescendo 2.258% em um período de 70 anos, as cidades com mais de 100 mil e menos de 200 mil habitantes, passam de 6 em 1940 para 150 em 2010, significando um crescimento de 2.400%, e aquelas entre 200 mil e 500 mil habitantes pulam de 4 em 1940 para 95 em 2010, com crescimento de 2.275% até o último censo.

As cidades com mais de meio milhão de habitantes eram somente duas em 1940 e soma 38 em 2010, com crescimento de 1.800%, esses dados demonstram que as cidades médias obtiveram um maior crescimento no período de 70 anos.

O processo de urbanização é um fenômeno que não é constituído somente pela variável crescimento da população urbana, embora seja considerada preponderante não constitui o único fator determinante. A análise deve ser feita,

portanto, de forma abrangente e totalizante, levando em consideração diferentes elementos que compõem a fisionomia territorial, tais como a infraestrutura urbana, a base produtiva, a rede de serviços coletivos, as condições de moradia, os equipamentos, as práticas socioculturais etc.

Nesta perspectiva, Santos (2005, p. 29-30) identifica como elementos fundamentais para explicação do fenômeno urbano, no Brasil, as seguintes categorias: materialidade territorial; sistema social; e industrialização. A materialidade territorial (sistemas de engenharia) refere-se à implantação de estradas, construção e melhoria de portos e aeroportos, modernização do sistema de transporte urbano, criação e diversificação dos meios de comunicação (e sua constante evolução).

O sistema social trata da expansão dos fluxos do comércio nacional e internacional, das formas de produção capitalista, da organização e da divisão sócio técnica do trabalho, do intercâmbio, da troca, do consumo. A industrialização é tratada não no sentido estrito, mas como um processo social complexo, que inclui tanto a formação de um mercado nacional, quanto os esforços de infraestruturação do território para torná-lo integrado e produtivo.

A conceituação do processo de urbanização, a partir destas categorias analíticas, está ancorada na concepção de Santos (2002, p. 57) quando desenvolve a ideia de fluidez do território⁶. Esta fluidez é garantida pela consolidação do processo urbanizatório, entendido pela expansão urbana intensificada a partir do final da Segunda Grande Guerra, tendo como fator preponderante o fenômeno da industrialização iniciado na década de 1930.

Este último está associado ao desenvolvimento do capitalismo que está intrinsecamente imbricado ao processo da urbanização, na perspectiva de Harvey (2014), desde que as cidades passaram a existir, com elas também surgiram a concentração geográfica e social de um excedente de produção, o autor associa a urbanização à um fenômeno de classe, ao afirmar que os excedentes são extraídos de algum lugar ou de alguém e o controle do lucro acumulado é apropriado por poucos, de onde aduz,

⁶ “Fluidez” é categoria utilizada por Milton Santos para explicar os fluxos de acessibilidade física e financeira dos indivíduos nos territórios (2002, p. 57).

O capitalismo fundamenta-se, como nos diz Marx, na eterna busca de mais-valia (lucro). Contudo, para produzir mais-valia, os capitalistas têm de produzir excedentes de produção. Isso significa que o capitalismo está eternamente produzindo os excedentes de produção exigidos pela urbanização. A relação inversa também se aplica. O capitalismo precisa da urbanização para absorver o excedente da produção que nunca deixa de produzir. Dessa maneira, surge uma ligação íntima entre o desenvolvimento do capitalismo e a urbanização. (HARVEY, 2014, p. 30).

Neste sentido não somente a industrialização, mas a evolução da produção agropecuária, o crescimento e a especialização do setor terciário, pilares da economia, também as grandes obras de infraestrutura urbana, são responsáveis pelo processo de desenvolvimento do capitalismo até chegar no atual estágio global.

A industrialização brasileira, concentrada na região Sudeste, sobretudo no estado de São Paulo, deve ser entendida não no sentido estrito do termo, isto é, da implantação da atividade industrial em determinados lugares, mas, segundo Santos (2005, p. 29-30), como processo social complexo, que inclui os movimentos engendrados pelo poder público para integrar o território nacional a partir da construção de rodovias, aeroportos e portos, infraestrutura necessária à implementação do modelo de desenvolvimento econômico proposto.

Mesmo assim há que se reconhecer que a industrialização, nesta primeira etapa baseada na produção de infraestrutura, que se afirma a partir de 1930 e vai até o fim da Segunda Guerra Mundial, constituiu um caminho de avanço relativo de iniciativas que propiciaram o fortalecimento do mercado interno impulsionando o desenvolvimento das forças produtivas, a diversificação, o assalariamento crescente e a modernização da sociedade. Entretanto, neste período, esse processo foi fortemente marcado pela desigualdade regional.

A partir de pós-1945 o processo de urbanização no Brasil ganha um novo patamar no qual a integração do território se torna viável, quando estradas de ferro até então desconectadas na maior parte do país são interligadas, constroem-se estradas de rodagem, conectando-se as várias regiões do país, entre a integração da Região Norte às outras regiões do país, a partir da construção da rodovia Belém-Brasília, empreendendo-se no país um grande programa de investimentos de caráter infraestrutural.

Esta nova materialidade territorial incrementa o sistema de engenharia existente, o país passa a produzir bens duráveis como também bens de produção, além dos eletroeletrônicos e o automóvel, produzido pela grande indústria fordista da

década de 1950, oferecendo condições técnicas gerais que viabilizaria o processo de substituição de importações.

Ao promover mudanças significativas no modo de vida dos consumidores, que inicialmente eram restritos às faixas de maior renda e aos residentes nas cidades, é também exigido um novo aparato financeiro, fiscal, monetário, creditício que serviria como base das novas relações sociais não só para viabilizar o aumento do consumo, como também o avanço no processo de expansão urbana.

Santos (2005, p. 39) cria a categoria “creditização do território” para explicar a dispersão da produção, a expansão do capitalismo, a exacerbação da mobilidade e da acessibilidade ao crédito, materializado em diversos lugares do território, com o advento da ciência, da técnica e da (r)evolução informacional. Este movimento foi viabilizado com a informatização do território brasileiro, hoje possível, pela disseminação do conhecimento de forma simultânea, quando ações e eventos são divulgados em diversos lugares no mesmo instante, por mais distantes que estejam.

Os eventos associados a fatores econômicos de ordem nacional e internacional são dotados de uma simultaneidade movida pelo motor da extração da mais-valia em nível mundial, que, em última análise, é responsável, direta e indiretamente, pela forma como os eventos ocorrem sobre diversos territórios, cuja unificação se dá em grande medida pelo nexos financeiro ao mesmo tempo que conduz a uma reformulação do território em escala mundial.

Estabeleceu-se, então, a tendência à generalização do que Santos (2005, p. 39) chamou de meio-técnico-científico informacional, processo marcado pela presença da ciência e da técnica na remodelação dos territórios essenciais à produção capitalista hegemônica, que necessita deste espaço geográfico para sua realização. Em consequência, aparecem mudanças importantes, de um lado, na composição técnica do território com os aportes de investimentos de infraestrutura, e de outro lado, na composição orgânica do território com o advento, quase que simultaneamente, da cibernética, das biotecnologias, das novas químicas, das telecomunicações, da informática e da eletrônica.

Estas mudanças ocorrem paralelamente à cientifização do trabalho, agora cada vez mais trabalho científico, trabalho qualificado, que se configura tendo em paralelo a informatização crescente no território, uma vez que a informação, em todas as suas formas, é o motor fundamental do processo social e o território é não só estruturado para facilitar sua circulação, como além da integração do território, já

desenhado no período anterior, agora é construída a base necessária para a plena fluidez do território. O espaço torna-se fluído, o que possibilita que os fatores de produção, o trabalho, os produtos, as mercadorias e o capital passem a ter grande mobilidade.

A fluidez do território resulta da expansão do capitalismo, uma vez que, grande parte de bens que eram produzidos apenas como bens de consumo local, ou bens que tinham apenas valor de uso, transformaram-se em valores de troca. A possibilidade concreta do aumento do consumo implica na criação de maior número de bens de troca, ou seja, de mercadorias.

Em consequência, aumenta o intercâmbio, incluindo mais pessoas no movimento da economia monetária e no trabalho assalariado, mesmo que não seja permanente, uma vez que a dinâmica da economia no capitalismo contemporâneo, subordina-se a constantes eventos que produzem crescimento e reveses, conforme a lógica do mercado mundializado, implicando na ampliação quantitativa e qualitativa da urbanização.

Assim percebe-se que o meio técnico-científico-informacional proporciona uma acentuada especialização do território, segundo diversos tipos de produções, produções estas, que não são um dado puramente técnico, pois toda produção é técnica mas também socioeconômica. Esta categoria é utilizada por Milton Santos, para distinguir as cidades a partir de suas diferenciações configuradas de acordo com a divisão sócio técnica do trabalho, suas funções ou vocações resultantes do processo de remodelação do território impactado pela ciência e pela técnica.

Assim,

[...] as cidades locais se especializam tanto mais quanto na área respectiva há possibilidades para divisão do trabalho, isto tanto do ponto de vista da materialidade quanto do ponto de vista da dinâmica inter-pessoal. Quanto mais intensa a divisão do trabalho numa área, tanto mais cidades surgem e tanto mais diferentes são umas das outras. (SANTOS, 2005, p. 57).

Destes processos resultam a subdivisão e diferenciação extrema na espacialização dessas produções, cada vez mais capitalizadas, fruto de objetos criados pelas atividades hegemônicas, sendo que alguns surgem com intencionalidades específicas, outros com vocação simbólica, mas a maioria tem uma vocação mercantil. Esta vocação mercantilizada é tanto mais especulativa quanto for a especialização de suas funções produtivas, e tanto mais alto for o nível

dos capitais envolvidos no território, com tendência à intensificação e diferenciação dos seus fluxos.

Segundo Maricato (2008, p. 16)

[...] trata-se de um gigantesco movimento de construção de cidades, necessário também para o assentamento residencial dessa população bem como de suas necessidades de trabalho, abastecimento, transporte, saúde, energia, água, etc. Ainda que o rumo tomado pelo crescimento urbano não tenha respondido satisfatoriamente a todas essas necessidades, o território foi ocupado e foram construídas as condições para se viver nesse espaço. Bem ou mal, de algum modo, improvisado ou não, todos os 138 milhões de habitantes moram em cidades.

Este é o contexto em que se desenha uma nova geografia regional, assentada sob uma nova divisão territorial do trabalho, que se impõe mediante o surgimento de diferentes especializações do território do ponto de vista da produção material, criando complementaridades regionais que resultam em maior fluidez na produção e na circulação. Na medida em que avança o capitalismo, a especialização territorial se dissemina e se complexifica, tanto quanto for maior o número de produtos e a diversificação de sua produção.

Desta maneira, o intercâmbio aumenta, um maior número de pessoas se inserem na economia monetária e no trabalho assalariado, temporário e permanente, provocando uma expansão da economia nacional, com irradiação em todas as regiões do território nacional.

2.4 Belém do Pará como expressão da urbanização na Amazônia

O Espaço amazônico brasileiro foi considerado como o mais recente espaço de expansão e projeção das relações capitalistas de produção por Trindade Jr. (1998), baseado em B. Becker, ao referir que “a Amazônia tornou-se uma verdadeira fronteira econômica de ação do capital e de controle político do Estado no processo de estruturação do território brasileiro”. Faz essa assertiva a partir da aceção de B. Becker sobre a economia de fronteira que refere a região como um espaço de progresso econômico, social e político, onde o Governo Federal estrategicamente envidou esforços para sua estruturação e controle para abrir espaço para instalação

do capital, através dos grandes projetos: madeireiro, mineração e energético e implantação de plantas industriais nas cidades de Manaus, Belém e Ananindeua.

Trindade Junior (1998) aduz que o processo de configuração de uma fronteira econômica teve como um de seus principais componentes, a urbanização de seu território que é um processo que se inicia antes mesmo da instalação dos grandes projetos na região, pois segundo Becker (1990, p. 44), o processo de urbanização se configura acompanhado e ao mesmo tempo se antecipando à expansão de várias frentes, de expansão agrícola ou industrial, “a fronteira já nasce urbana, tem um ritmo de urbanização mais rápido que o resto do Brasil, e esta feição está intimamente associada a migração”.

Assim, Trindade Junior (1998) afirma que o processo de urbanização na Amazônia está baseado em três papéis fundamentais exercidos pelos núcleos urbanos, a atração de fluxos migratórios, a organização do mercado de trabalho e o controle social, este último baseado na premissa que um dos pressupostos da urbanização da região amazônica, antes mesmo de sua expansão da produção agrícola e industrial, se dá em função da estratégia do Estado brasileiro de ocupação da região.

Essa estratégia ocupação se deu fundamentalmente a partir do estímulo a migração com oferta de oportunidades de melhores condições de vida em função das grandes obras de infraestrutura (rodovias, ferrovias, portos, etc.), que abriam postos de trabalho, principalmente a partir do início da década de 1960, com a inauguração da rodovia Belém-Brasília, nesta direção. afirma,

[...] os esforços nesse sentido são múltiplos, assentados em objetivos também diversificados: assegurar relações com centros distantes, facilitando o fluxo de bens, capital e informação; organização do mercado de trabalho local; ponto de atração e residência de migrantes, inclusive de sua ressocialização; ponto de circulação intra-regional da força de trabalho; base de operações para os grandes projetos industriais da década de oitenta, etc. (BECKER, 1990b, 1990c, apud TRINDADE JUNIOR, 1998, p. 51).

Assim, o referido autor enfatiza a importância dos fluxos migratórios para região amazônica que neste período entre 1950 e 1990 tem um crescimento demográfico superior as médias verificadas em outras regiões e no Brasil, como vemos na tabela 2 a seguir,

Tabela 2- Evolução da população no Brasil e na Amazônia Legal 1950/2010

Território	1950	1960	1970	1980	1991	2000	2010
Brasil	51.944.397	70.992.343	94.508.583	121.150.573	146.917.459	169.590.693	190.755.799
Amazônia Legal	3.844.593	5.752.754	7.838.335	12.034.292	17.208.819	21.038.781	25.474.365
				Varição %			
Brasil	...	36,7	33,1	28,2	21,3	15,4	12,5
Amazônia Legal	...	49,6	36,3	53,5	43,0	22,3	21,1

Fonte: IBGE (2016). Banco SIDRA, elaboração do autor

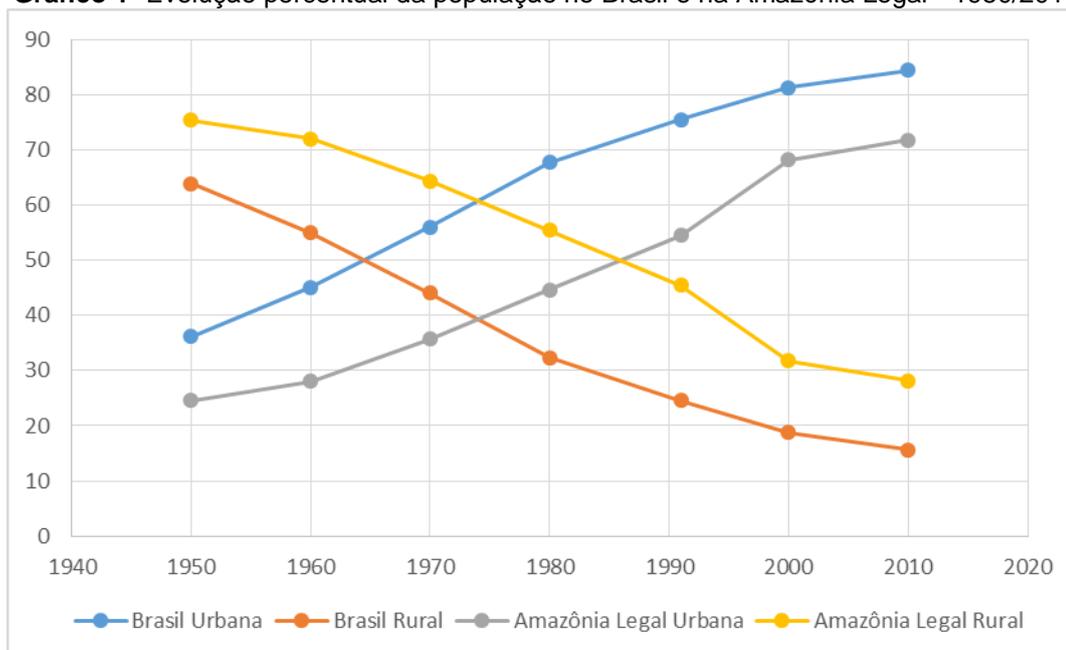
A tabela 2, ilustra o expressivo crescimento populacional na Amazônia, entre 1950 e 1960 de 49,6% quando houveram os primeiros movimentos, após a segunda guerra mundial, do governo no sentido de ocupar e “integrar” a Amazônia, outro período foi entre as décadas de 1970 e 1980 com crescimento de 53,5% onde houveram as instalações dos “Grandes Projetos” energéticos e minero-metalúrgicos, que se refletem até o final da década de 1990, com um incremento ainda significativo de 43%.

A tabela 3 e o gráfico 1, mostram esta evolução da população por situação do domicílio, onde se vê o grau de urbanização no Brasil e na Amazônia se configurar ao longo do período sob análise até atingir os níveis de 84,4% e 71,8% respectivamente na década atual.

Tabela 3- Evolução percentual da população no Brasil e na Amazônia Legal por situação do domicílio - 1950/2010

Território	Situação do domicílio	Ano						
		1950	1960	1970	1980	1991	2000	2010
Brasil	Urbana	36,16	45,08	55,98	67,7	75,47	81,23	84,36
	Rural	63,84	54,92	44,02	32,3	24,53	18,77	15,64
Amazônia Legal	Urbana	24,6	28,0	35,7	44,6	54,5	68,2	71,8
	Rural	75,4	72,0	64,3	55,4	45,5	31,8	28,2

Fonte: IBGE (2016) Banco SIDRA, elaboração do autor.

Gráfico 1- Evolução percentual da população no Brasil e na Amazônia Legal - 1950/2010

Fonte: IBGE (2016). Banco SIDRA, elaboração do autor.

O gráfico 1 demonstra que a população urbana do Brasil ultrapassa a população rural em meados da década de 1960, enquanto que, a população urbana da Amazônia somente vai superar a população rural Amazônica em meados da década de 1980.

Entretanto, a urbanização na Amazônia, não é resultante somente do crescimento populacional e aumento do número de cidades, pois na reflexão de B. Becker, (1990), que relaciona a urbanização da região amazônica sustentada em duas dimensões, este é a segunda dimensão, a primeira dimensão do processo de urbanização está relacionada ao modo de integração econômica, associada com uma integração de ordem ideológica e cultural, esta última capaz de difundir valores e comportamentos da vida moderna.

Trindade Junior (1998, p. 53), afirma que ambas as dimensões, tem um papel fundamental no desenho dessa urbanização, quando define o padrão geral da circulação do excedente, o planejamento do Estado e sua articulação com a sociedade.

Nesse aspecto, a urbanização e ocupação na Amazônia seguiram dois padrões conforme ,

[...] O primeiro padrão de ocupação e povoamento foi o período da intensificação da exploração da borracha – modelo de expansão urbana que

se dava através dos rios com ocupação de seus vales – com base em um sistema de aviação que se constituiu como rede de produção e fornecimento de bens e serviços nos seringais localizados no interior da Amazônia. (...) O segundo padrão de ocupação e povoamento ocorreu a partir de 1966, intensificando-se nos anos de 1970 e 1980 com os programas governamentais de expansão da fronteira agrícola associados às estruturas urbanas – existentes e planejadas – para onde se concentrava a demanda de trabalho por parte de migrantes que chegavam em fluxos intensos e crescentes. Tais padrões também se relacionam às escalas de poder nas esferas políticas e ao mercado, representados nas cidades. (CASTRO, 2008, p.25-26).

A autora evidencia que além do processo migratório, as ações do Estado e do mercado, por meio dos grandes projetos de infraestrutura urbana nas cidades e projetos agrícolas contribuíram sobremaneira para a urbanização na Amazônia.

Trindade Junior ainda prossegue em sua análise, apontando outro elemento constituinte do processo de urbanização, que definiu como urbanização concentrada onde o Estado figurou como um dos principais indutores, através do incentivo ao surgimento de novas atividades e criação de um crescente número de novas instituições vinculadas a nova dinâmica regional, aumentando consideravelmente a população das capitais da Amazônia e em alguns casos como de Belém e Manaus, configurando-se o processo de metropolização. Como vemos em,

A concentração urbana nas capitais, onde se acelerou a partir da década de sessenta, foi responsável por definir o processo de metropolização ao mesmo tempo que contribuiu para desestruturação da rede urbana dentrítica herdada de períodos anteriores. Um elemento marcante nesse processo é a revalorização da cidade de Manaus, que se tornou a metrópole da Amazônia Ocidental, fruto em grande parte, dos incentivos fiscais e creditícios voltados para a formação da zona franca implantada nessa cidade. (CORREA, 1989, apud TRINDADE JUNIOR 1998, p. 54).

No que se refere a Amazônia oriental, onde se encontra a cidade de Belém, que em décadas anteriores já era uma metrópole que continha um papel destacado na participação populacional, mas também econômica na região, foi gradativamente tendo alterada sua posição no contexto regional, na medida em que, no estado do Pará surgiram algumas cidades distanciadas do espaço metropolitano, que tornaram-se novos espaços de incremento econômico e populacional configurando-se como cidades médias, descentralizando da metrópole a concentração econômica e populacional, em função do surgimento dos grandes projetos principalmente de mineração e energéticos.

Esse fenômeno de crescimento das cidades de porte médio e ao mesmo tempo o crescimento das metrópoles, mas em menor intensidade, é o que Santos (1993) chamou de desmetropolização⁷, o que não significa que a metrópole passe a ter menor importância para a Amazônia oriental como polo atrativo econômico e sociocultural, ao contrário, é nas metrópoles, principalmente em seu núcleo central que o centro de fluxos do capital se dinamiza, onde as sedes das corporações capitalistas se instalam e se aglutina o poder decisório dos caminhos e mecanismos de como deve-se ampliar e multiplicar a acumulação do capital.

Um outro aspecto importante que se verificou no caso de Belém, foi a evolução da indústria da construção civil, que nas últimas décadas, teve uma contribuição importante para economia da região, como vemos em,

Diferentemente de Manaus, Belém não sofreu o estímulo de crescimento a partir do setor industrial de montagem. Seu perfil passa a ser a de uma cidade situada entre as que apresentam uma natureza metropolitana, com destaque para as atividades comerciais e de serviços. As indústrias nela instaladas – com um número relativamente pequeno – voltaram-se para o beneficiamento de matérias-primas da própria região, com destaque entretanto, para a chamada indústria da construção civil, que se proliferou a exemplo de outras cidades brasileiras. (TRINDADE Jr., 1998, p. 55).

A consequência do desenvolvimento da indústria da construção civil em Belém é o processo de verticalização ocorrido na cidade nos últimos anos, que tem um reflexo direto na movimentação de postos de trabalho do setor construtivo/imobiliário, como avaliou Edna Castro, “no aspecto referente ao mercado de trabalho da Amazônia oriental, os setores mais dinâmicos atualmente, tem sido a mineração, a indústria madeireira, a siderurgia e a construção civil”. (CASTRO, 1994, p. 461).

A Amazônia, segundo Rodrigues (1996, p. 24), vivenciou profunda estagnação econômica após o primeiro período virtuoso da borracha encerrado por volta de 1912, tendo como exceção um curto período em que foi restabelecido o dinamismo da economia em consequência do “esforço de guerra”, que resultou em acordos firmados entre o governo brasileiro e Washington para atender as demandas bélicas da Segunda Guerra Mundial, vigentes até meados da década de 1950.

⁷ O estudo de Santos (1993) busca compreender esse fenômeno onde paralelamente ao crescimento do número de cidades intermediárias e ao mesmo tempo provoca uma diminuição relativa no crescimento nas grandes cidades e nas metrópoles brasileiras.

A partir desta década, inaugura-se um novo período da economia regional com a criação da Superintendência do Plano de Valorização Econômica da Amazônia (SPVEA) e a transformação, em 1951, do Banco de Crédito da Borracha em Banco de Crédito da Amazônia (hoje Banco da Amazônia) e ainda a criação, em 1952, do Instituto Nacional de Pesquisa na Amazônia (INPA).

O governo de Getúlio Vargas pretendeu com essas iniciativas e com o discurso de integração econômica e espacial da Amazônia, como afirma Rodrigues (1996, p. 24), povoar o território não apenas por imigrantes nacionais e estrangeiros, mas promover a ocupação regional com a instalação de grandes empresas nacionais e estrangeiras atraídas pela concessão de incentivos fiscais e creditícios.

Este processo foi continuado no governo Juscelino Kubitschek de Oliveira (1956-1960), com sua política desenvolvimentista consubstanciada no “Programa de Metas”, que continha entre as trinta (30) metas propostas, o de assegurar a ocupação territorial da Amazônia no sentido brasileiro, cuja expressão maior foi a construção da rodovia Belém-Brasília.

Segundo Ianni (1979, p. 156), com esta rodovia “a Amazônia se tornava um pouco menos distante dos maiores centros populacionais e, também, parecia mais integrada à sociedade brasileira”. Esta maior integração físico-territorial foi responsável pela transferência de grandes contingentes de migrantes de diferentes regiões do país para o território amazônico.

Os governos militares (1964-1985) também elegeram como uma de suas metas, o desenvolvimento e a integração nacional da Amazônia, que segundo Ianni (1979, p. 226), este “alvo” consistia em “estabelecer novos objetivos e criar novos meios na política de ocupação e dinamização da economia da Amazônia”.

A principal estratégia adotada foi a consolidação dos chamados “grandes projetos”, que vão desde aqueles de industrialização extrativa mineral (Carajás), como os de caráter infraestrutural, cujo maior exemplo, além das rodovias, é o da Usina Hidrelétrica de Tucuruí, projetada para cobrir o déficit da produção de energia elétrica demandada pelas regiões sul e sudeste brasileiro e atender a demanda do projeto ALBRAS-ALUNORTE⁸, localizado no município paraense de Barcarena.

⁸ Segundo dados fornecidos por Aluísio Leal, citados por Carrano (2007), “as grandes empresas instaladas na Amazônia correm o risco de não ter energia suficiente até 2010, enquanto, ao mesmo tempo, expandem a produção. Quem puxa essa grande demanda por energia no Pará são as empresas ALUNORTE e ALBRAS, as duas controladas pelo monopólio da CVRD. Fundadas pelo regime militar na década de 1970, a ALUNORTE hoje é a maior produtora de alumina do mundo, a

No rastro destes “grandes projetos” o que prevaleceu foi a ocupação do território por grandes empresas nacionais e multinacionais e, sobretudo, a migração de contingentes de desempregados de diferentes regiões do país, dado, por exemplo, os impactos da seca na região Nordeste, e deslocamentos internos do campo para a cidade, movimentos provocados pela busca de oportunidades de trabalho e melhores condições de vida.

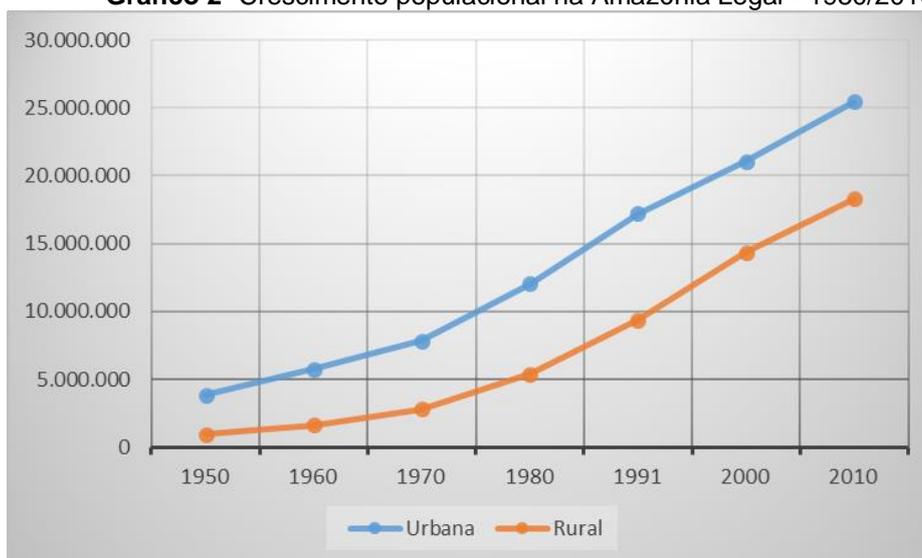
Nesta perspectiva, a tabela 4 e o gráfico 2, a seguir demonstra o crescimento populacional na Amazônia Legal, a partir deste período, onde se verifica um incremento na população na ordem de 49,6% em 1960 em relação a 1950, o que corresponde a um acréscimo de 1.908.161 habitantes a mais na região.

Tabela 4- Crescimento populacional na Amazônia Legal - 1950/2010

Amazônia Legal	Ano						
	1950	1960	1970	1980	1991	2000	2010
Urbana	945.737	1.611.638	2.795.537	5.368.379	9.384.648	14.346.450	18.294.459
Rural	2.898.856	4.141.116	5.042.798	6.665.913	7.824.171	6.692.331	7.179.906
Total	3.844.593	5.752.754	7.838.335	12.034.292	17.208.819	21.038.781	25.474.365

Fonte: IBGE, (2016). Banco SIDRA, elaboração do autor.

Gráfico 2- Crescimento populacional na Amazônia Legal - 1950/2010



Fonte: IBGE (2016). Banco SIDRA, elaboração do autor.

partir da matéria-prima da bauxita, e a ALBRAS transforma essa alumina em alumínio. A produção do metal causa um grande impacto ao meio ambiente, explica o economista paraense Aluisio Leal. Uma indústria como a ALBRAS, maior do mundo na produção de alumínio, consome até 15 vezes mais energia do que uma transnacional de celulose, por exemplo. E o seu destino é produzir alumínio para exportação, como valor-de-troca, desvinculado das necessidades da região”.

Deste crescimento, 70,4% se realizou na área urbana, com 1.242.260 habitantes, em grande medida, explicado pelo surgimento de dezenas de pequenas cidades na região e 42,8%, isto é, 665.901 pessoas ocuparam a área rural, o que mostra um expressivo crescimento principalmente nas grandes cidades e cidades médias da região.

Entre 1970 e 1960 o crescimento foi de 36,2%, sendo na área urbana 73,5% e área rural uma taxa de 36,2%, indicando a manutenção do padrão de ocupação na região, na década subsequente 1980 em relação 1970, o incremento populacional foi de 53,5% sendo 92% na área urbana, onde as grandes cidades continuam como centro atrativo principalmente com o crescimento do setor terciário da economia e 32,2% na área rural.

Este destacado crescimento na década de 1980 se dá em grande medida, pela instalação dos grandes projetos. Na década de 1990 apresentou ainda crescimento elevado 43% em relação a 1980, sendo 74,8% na área urbana e 17,4% na área rural, as duas décadas seguintes os níveis de crescimento se estabilizaram em pouco mais de 20% nos decênios.

Este movimento migratório, associado ao crescimento vegetativo causou, de forma abrupta, o adensamento dos núcleos urbanos, como demonstrados acima, desprovidos de serviços e equipamentos coletivos para atender necessidades básicas, de educação, saúde, saneamento, habitação e trabalho para os que neles habitam⁹.

Estas políticas de integração regional e de incentivos fiscais às empresas provocam a instalação de empresas agropecuárias e minero-metalúrgicas, em função do desencadeamento de um processo gradativo de esgotamento de terras em outras regiões do país. Neste contexto, ocorreu intensa concentração de terras destinadas à pecuária extensiva, ao agronegócio, à exploração madeireira e minerária, que se chocou com o que era demandado pelos migrantes.

Este confronto de interesses é responsável pela degradação do meio ambiente, pela agudização de conflitos fundiários, pela agressão às populações tradicionais (ribeirinhos, indígenas e quilombolas), pelo recrudescimento do trabalho

⁹ Nascimento (2006) analisa os impactos sociais, econômicos e políticos decorrentes da adoção do modelo de inserção da Amazônia no atual estágio de desenvolvimento do capitalismo.

escravo, pela violência e assassinato seletivo de lideranças do movimento sindical rural e urbano.

Com a migração do campo para as cidades, fruto da mecanização das atividades agrícolas do agronegócio e da ampliação do latifúndio, os centros urbanos da região são adensados na mesma proporção em que estes não oferecem alternativas de áreas infraestruturadas para assentamento destes trabalhadores desprovidos dos seus meios de produção.

Davis (2006, p. 23), ao analisar o processo de urbanização nos dias atuais em diferentes continentes, constata que a urbanização não está necessariamente vinculada à industrialização, já que se vivencia um estágio do capitalismo em que o crescimento da produção está desvinculado do crescimento do emprego.

Para este autor, configura-se a partir dos últimos anos da década de 1980 e os primeiros anos da década de 1990, um processo de desindustrialização nos países periféricos, impostos pelas políticas de desregulamentação agrícola e disciplinamento das atividades financeiras sob o comando do Fundo Monetário Internacional (FMI) e do Banco Mundial. Ainda para este cientista, soma-se a este processo, o surgimento de grandes conglomerados transnacionais que passaram a exercer o controle do mercado internacional, configurando-se a partir deste período o que denomina de “economia globalitária”.

A urbanização continuou o seu curso em todos os continentes mesmo quando as cidades foram drasticamente enfraquecidas pelo endividamento e pela depressão econômica. O êxodo da mão de obra rural excedente para as favelas urbanas acontece mesmo que as cidades tenham deixado de oferecer novos postos de trabalho. Mike (2006, p. 27) ao mencionar este fenômeno na Amazônia a identifica como uma das fronteiras urbanas que mais vem crescendo no mundo e afirma que: “[...] 80% do crescimento das cidades tem-se dado nas favelas, privadas, em sua maior parte, de serviços públicos e transporte municipal, tornando-se assim sinônimos ‘urbanização’ e ‘favelização’”

No estado do Pará os impactos da construção da Rodovia Belém-Brasília, não só foram responsáveis pelo aumento das desigualdades regionais, como pela desestruturação das frágeis indústrias existentes, dada a facilidade em acessar produtos manufaturados oriundos de outras regiões do país, e pelo aparecimento de novos núcleos urbanos e de um acentuado crescimento demográfico na capital, às famílias sem renda, migrantes de outras regiões do país e do interior do estado do

Pará, restou a alternativa de ocupação, num movimento espontâneo, das chamadas “baixadas”¹⁰ existentes nos limites da área continental de Belém e, a partir da década de 1980, das franjas do município de Ananindeua.

As ocupações de terras tornaram-se a principal estratégia de acesso da população pobre à moradia na cidade. Nas décadas de 1960 e 1970 as ocupações são mais restritas ao município de Belém, levando à densificação das “baixadas” e, posteriormente, configura-se o processo de expansão acelerado em direção às periferias para além da 1ª Léguas Patrimonial, devido a dois fatores evidenciados por Souza (apud RODRIGUES, 1996, p. 151):

[...] crescimento horizontal da zona urbanizada e consequente retenção especulativa de terrenos vazios à espera de valorização. Esses aspectos criam condições para se apresentar uma cidade totalmente periférica caracterizada por assentamentos clandestinos, carentes de infraestrutura e equipamentos urbanos, que expressam a segregação espacial da pobreza

A Região Metropolitana de Belém (RMB)¹¹, como o segundo maior aglomerado urbano da Amazônia, torna-se uma síntese do quadro exposto, uma vez que, ao longo das seis últimas décadas, observamos uma explosão demográfica de aproximadamente 720,2%. Em 1950, a RMB possuía 268.000 habitantes, chegando, em 2010, com 2.198.000 habitantes, considerando a estimativa do IBGE para 2016, esta população chega a 2.422.481 habitantes e o crescimento atinge 803,9%, com maior concentração no município de Belém com 1.446.042 habitantes, significando 59,7% deste contingente populacional, conforme Tabela 5 a seguir.

¹⁰ A “baixada” é caracterizada por estar localizada em terrenos de cota inferior a 3,70m da maré máxima e é formada por um imenso charco, onde estão localizadas as casas do tipo palafitas, acessíveis somente por meio de estivas ou mesmo por barcos. Segundo Trindade Jr., “as baixadas existentes são áreas inundadas ou sujeitas às inundações – decorrentes, em especial, dos efeitos das marés – e ficaram conhecidas, principalmente a partir da década de 60 [do século XX], por serem espaços de moradia das camadas sociais de baixo poder aquisitivo” (1997, p. 22).

¹¹ Região Metropolitana de Belém (RMB), também referida como Grande Belém, criada pela Lei Complementar do governo federal nº 14, de 8 de junho de 1973, com dois municípios: Belém e Ananindeua. Atualmente a RMB é composta por sete municípios, sendo que Belém é o principal aglomerado urbano, constituído por dois conjuntos fisiográficos: uma área continental e um conjunto insular com mais de 40 ilhas. No período que decorre os anos 1990 a RMB sofreu uma série de redefinições com a incorporação dos municípios de Marituba, Benevides e Santa Bárbara do Pará. Em 2010, por meio de Lei complementar 72/2010, se incorporou o município de Santa Izabel do Pará e por meio de Lei Complementar 076/2011 ocorreu a incorporação do município de Castanhal. Segundo estimativa populacional do IBGE 2014, a RMB apresenta uma população total de 2.422.481 habitantes, destes, quase sua totalidade encontra-se em áreas urbanas.

Considerando que Belém detém 59,7% da população e 70,1% do Produto Interno Bruto (PIB) da Região Metropolitana, e que além do município-capital, constitui-se um forte polo irradiador e detentor da economia da região, portanto com uma representatividade considerável e considerando que os dados do último censo demográfico de 2010 já contam com cinco anos de “defasagem” e o IBGE atualiza estes dados, anualmente, por meio das Pesquisas Nacionais por Amostra de Domicílio (PNAD's), que tem como unidade amostral as Regiões Metropolitanas do Brasil, sendo a sua última edição, a PNAD 2014, apresentaremos uma caracterização sociodemográfica e econômica da RMB em conjunto com os dados específicos da capital metropolitana para balizamento do estudo empírico da presente pesquisa.

Tabela 5- Distribuição da população, por município, na RMB - 2016

<i>RMB</i>	<i>População</i>	<i>%</i>
Belém	1.446.042	59,7
Ananindeua	510.834	21,1
Castanhal	192.571	7,95
Marituba	125.435	5,18
Santa Izabel do Pará	67.686	2,79
Benevides	59.836	2,47
Santa Bárbara do Pará	20.077	0,83
Total	2.422.481	100

Fonte: IBGE, Estimativa da População (2016).

O município de Belém possui um relevo similar ao da região amazônica, verificando-se a presença de igarapés, várzeas e terra firme, sendo a área insular formada por 39 ilhas, correspondendo a 65,64% da área total, enquanto a área continental, cortada por furos e igarapés, é composta por 13 bacias hidrográficas.

A principal característica da cidade-capital do estado é o crescimento a partir da orla fluvial. O sítio urbano está coberto por extensa rede de cursos d'água devido a localização na confluência da baía do Guajará com a foz do rio Guamá. Esses fatores tiveram grande importância no processo de ocupação na medida em que as áreas de terra firme foram sendo ocupadas pelas camadas sociais de maior renda, restando como única opção de moradia para a população empobrecida as “baixadas”.

Essas características geográficas têm papel fundamental na forma como os conflitos socioespaciais são engendrados no contexto de crescimento da favelização e da periferização da cidade, configurando-se as expressões sociais, econômicas e políticas das contradições que a metrópole vivencia, onde se verifica num mesmo cenário, áreas infraestruturadas que contrastam com áreas de ocupação precária, em geral, alagadas ou alagáveis, sem serviços básicos e equipamentos coletivos.

Este contexto é, segundo Davis (2006, p. 39), aquele em que “os pobres urbanos têm de resolver uma equação complexa ao tentar otimizar o custo habitacional, a garantia da posse, a qualidade do abrigo, a menor distância ao trabalho e, por vezes, a própria segurança”.

Os dados que seguem, sobre População, Produto Interno Bruto (PIB), PIB/Per capita e renda, nos municípios que compõem a RMB, são um estrato do Censo Demográfico de 2010, atualizados pela Pesquisa Nacional de Amostra por Domicílios (PNAD) de 2014.

Tabela 6- Distribuição da população da RMB, por município. e situação do domicílio 2010

Município	<i>Urbana</i>	<i>%</i>	<i>Rural</i>	<i>%</i>	<i>2010</i>
Ananindeua	470.819	99,8	1.161	0,2	471.980
Belém	1.381.475	99,1	11.924	0,9	1.393.399
Benevides	28.912	56,0	22.739	44,0	51.651
Castanhal	153.378	88,6	19.771	11,4	173.149
Marituba	107.123	99,0	1.123	1,0	108.246
Santa Bárbara do Pará	5.458	31,8	11.683	68,2	17.141
Santa Isabel do Pará	43.000	72,3	16.466	27,7	59.466
Total	2.190.165	96,3	84.867	3,7	2.275.032

Fonte: IBGE, Censo Demográfico (2010).

A tabela 6, apresenta a população da RMB, distribuída pelos municípios que a compõem e situação do domicílio, onde se observa que a RMB possui 96,3% de sua população urbana, destacando-se Ananindeua como o município de maior taxa de população urbana, 99,8%, seguido de Belém com 99,1% e Marituba com 99%.

De outro lado, o município com maior população rural é Santa Bárbara do Pará com 68,2%, com pouco mais de 31% de sua população urbana, o município de Benevides é o segundo município da RMB com maior população rural com percentual de 44%, seguindo de Santa Isabel do Pará na terceira posição com 27,7%.

Tabela 7- Produto Interno Bruto (PIB) e PIB/Per capita dos municípios da RMB 2012-2013

Município	2012	2013	Variação %	PIB Per capita
Belém	24.614.484.000,00	25.772.207.000,00	4,70	18.074,07
Ananindeua	5.436.218.000,00	5.478.768.000,00	0,78	11.091,16
Castanhal	2.456.416.000,00	2.747.753.000,00	11,86	14.940,18
Marituba	997.093.000,00	1.152.026.000,00	15,54	9.794,97
Santa Izabel do Pará	520.859.000,00	543.225.000,00	4,29	8.491,48
Benevides	848.270.000,00	945.650.000,00	11,48	16.852,90
Santa Bárbara do Pará	107.618.000,00	104.520.000,00	-2,88	5.578,55
RMB	34.980.958.000,00	36.744.149.000,00	5,04	15.167,98

Fonte: IBGE, Censo Demográfico (2010). PNAD (2014).

A Região Metropolitana de Belém tem um Produto Interno Bruto de 36,7 bilhões de reais e um PIB/Per capita de R\$ 15.167,98. Belém e Ananindeua possuem respectivamente o primeiro e o segundo maior PIB da RMB, embora o PIB de Belém seja quase cinco vezes o PIB de Ananindeua, o PIB/Per capita não chega ser o dobro, ressalta-se que o PIB/Per capita de Ananindeua é 61% do PIB/Per capita de Belém e o quarto maior da RMB, conforme tabela 7 acima.

O crescimento econômico dos municípios da RMB é visível comparando estes indicadores, Castanhal tem o terceiro maior PIB e o terceiro maior PIB/Per capita com R\$ 14.940,18, seguido de Marituba com o quarto maior PIB e o quinto maior PIB/Per capita com R\$ 9.794,97, enquanto que o município de Benevides tem o quinto maior PIB, porém o segundo maior PIB/Per capita na ordem de R\$ 16.852,90, bem próximo do PIB/Per capita de Belém que é de R\$ 18.074,07 e sua população vinte e quatro vezes menor que a população de Belém.

Marituba, Castanhal e Benevides foram os municípios que mais cresceram economicamente, pois apresentaram uma variação de 15,54%, 11,86% e 11,48% em seus PIB's em 2013 em relação a 2012, Belém em quarto lugar com 4,70%, seguido de Santa Izabel do Pará com 4,29% de variação percentual em seu PIB de 2013. Destaca-se Ananindeua como o município que menos cresceu economicamente, pois seu crescimento foi de apenas 0,78% e Santa Bárbara do Pará que teve um decréscimo, isto é, seu PIB de 2013 caiu em relação a 2012 - 2,88%. O crescimento geral do PIB da RMB, em conjunto foi de 5,04%

Os dados que seguem, sobre População Economicamente Ativa (PEA) e renda, são um estrato do Censo Demográfico de 2010, atualizados pelas Pesquisas Nacionais de Amostra por Domicílios (PNADs) de 2013 e 2014 que é a mais atual, conforme Tabela 8 a seguir.

Tabela 8- População economicamente ativa da RMB segundo renda mensal nos anos de 2013 e 2014 (em mil pessoas)

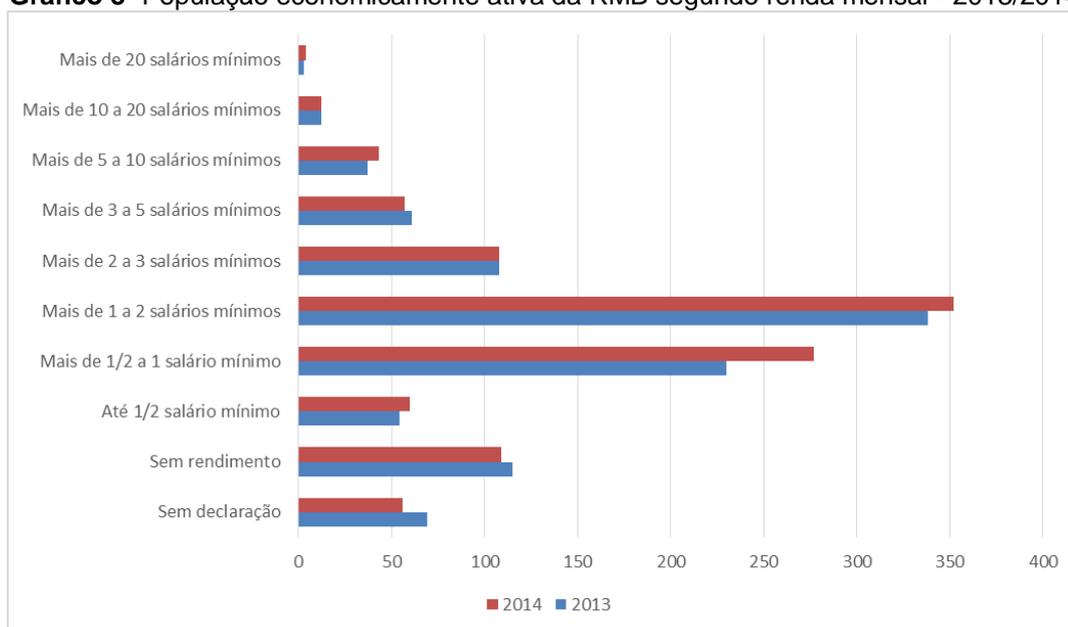
Classes de rendimento mensal	Ano		Var %		
	2013	%	2014	%	14/13
Sem declaração	69	6,7	56	5,2	-18,8
Sem rendimento	115	11,2	109	10,1	-5,2
Até 1/2 salário mínimo	54	5,3	60	5,6	11,1
Mais de 1/2 a 1 salário mínimo	230	22,4	277	25,7	20,4
Mais de 1 a 2 salários mínimos	338	32,9	352	32,7	4,1
Mais de 2 a 3 salários mínimos	108	10,5	108	10,0	0,0
Mais de 3 a 5 salários mínimos	61	5,9	57	5,3	-6,6
Mais de 5 a 10 salários mínimos	37	3,6	43	4,0	16,2
Mais de 10 a 20 salários mínimos	12	1,2	12	1,1	0,0
Mais de 20 salários mínimos	3	0,3	4	0,4	33,3
Total	1.027	100,0	1.078	100,0	5,0

Fonte: IBGE, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio (PNAD). (2013 e 2014).

A tabela 8 e gráfico 3 demonstram que próximo de um terço da população economicamente ativa auferem renda entre um e dois salários mínimos, seguidos de 22,4% e 25,7% nos anos de 2013 e 2014 respectivamente de pessoas que recebem entre meio e um salário mínimo.

Verifica-se que houve um crescimento 11,1 % no contingente de pessoas da PEA que percebiam até meio salário mínimo, aumentando de 5,3% em 2013 para 5,6% em 2014, muito provavelmente em decorrência de pessoas que se declararam sem rendimento em 2013 e passaram para a faixa de renda até meio salário mínimo em 2014, posto que houve uma queda de -5,2% na classe de sem rendimento em 2014.

Apesar da variação positiva de 20,4% e 4,1% nas faixas de renda de mais de meio até 1 salário mínimo e mais de um até dois salários mínimos respectivamente, e ainda uma estabilização na faixa de renda de mais de dois até três salários mínimos, com variação nula, 74,1% da população percebem até dois salários mínimos na RMB, pois no mesmo quadro, observa-se uma queda de -6,6% na população que recebe mais de três e até cinco salários mínimos que pode estar associado ao crescimento do contingente de pessoas, 16,2% que percebem renda de mais de cinco até dez salários mínimos que em tese compõem um grupo de trabalhadores mais especializado.

Gráfico 3- População economicamente ativa da RMB segundo renda mensal - 2013/2014

Fonte: IBGE, PNAD's (2013, 2014), elaboração do autor.

Tabela 9- População economicamente ativa da RMB, segundo rendimento médio mensal – 2013 e 2014 (Reais)

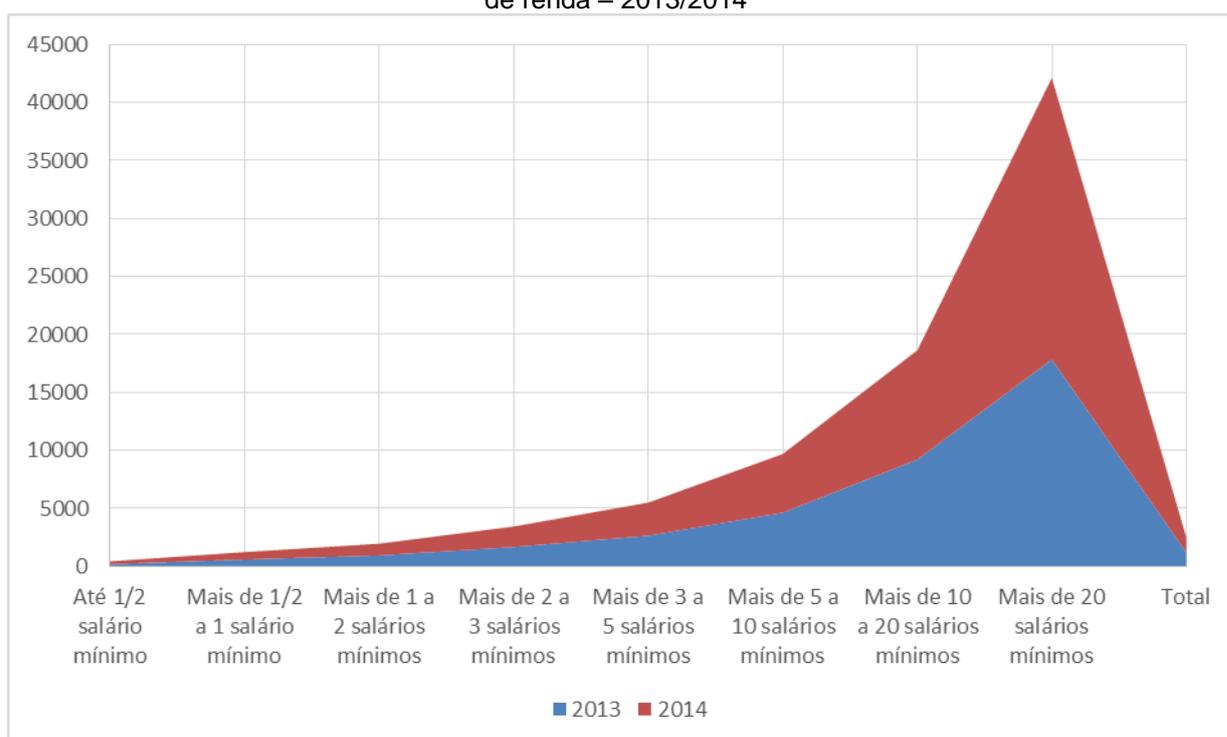
Classes de rendimento mensal	Rendimento médio mensal		Var %
	2013	2014	2014/2013
Até 1/2 salário mínimo	201	238	18,4
Mais de 1/2 a 1 salário mínimo	595	644	8,2
Mais de 1 a 2 salários mínimos	944	1.017	7,7
Mais de 2 a 3 salários mínimos	1.678	1.766	5,2
Mais de 3 a 5 salários mínimos	2.650	2.857	7,8
Mais de 5 a 10 salários mínimos	4.635	5.062	9,2
Mais de 10 a 20 salários mínimos	9.219	9.423	2,2
Mais de 20 salários mínimos	17.846	24.287	36,1
Total	1.191	1.302	9,3

Fonte: IBGE, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio (PNAD), (2013 e 2014).

Na tabela 9 e gráfico 4, verifica-se que houve um crescimento médio de 9,3% no rendimento médio mensal da população residente na RMB que em 2013 possuía um rendimento médio mensal de R\$ 1.191,00, passando para R\$ 1.302,00 em 2014. Analisando as classes de renda, constata-se que este percentual variou de 2,2% a 36,1% com destaque para a renda média das pessoas que recebem mais de vinte salários mínimos que passou de R\$ 17.846,00 em 2013 para R\$ 24.287,00 em 2014.

De modo semelhante, mais ao mesmo tempo antagônico, verificou-se um crescimento de 18,4% na renda média das pessoas que auferem de até meio salário mínimo, que passaram, em 2013, da média de R\$ 201,00 para R\$ 238,00 em 2014, o que sugere uma melhoria geral na renda média da população de todas as classes sociais, como se observa no gráfico 3. Entretanto, fica evidente o aprofundamento da desigualdade de renda a partir do distanciamento entre o menor nível de renda e o maior nível de renda média.

Gráfico 4- Rendimento médio da população economicamente ativa da RMB, segundo faixa de renda – 2013/2014



Fonte: IBGE, PNAD's (2013, 2014).

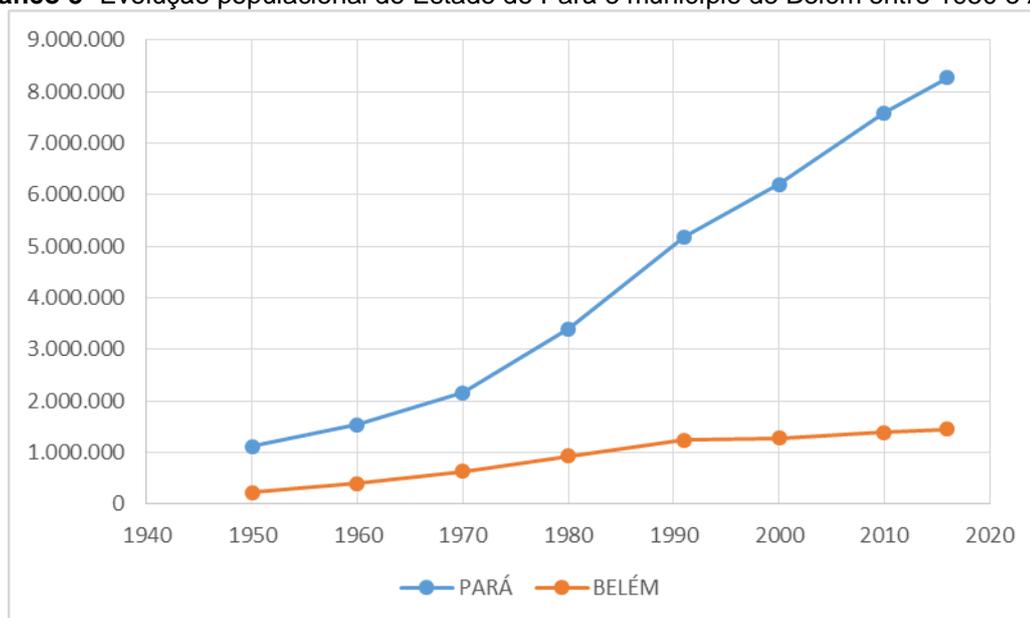
Na tabela 10 e gráfico 5, a seguir verifica-se a evolução populacional do estado do Pará e do município de Belém entre 1950 e 2016, onde pode-se constatar o fenômeno da desmetropolização que é o processo de crescimento da população da capital em menor escala em razão de um crescimento mais intenso nas cidades médias e nas cidades que constituem a metrópole.

Tabela 10- Evolução populacional do Estado do Pará e município de Belém entre 1950 e 2010

ANOS	1950	1960	1970	1980	1991	2000	2010	2016
PARÁ	1.123.273	1.538.193	2.161.316	3.403.391	5.181.570	6.192.307	7.581.051	8.272.724
BELÉM	227.515	399.222	633.374	933.322	1.244.689	1.280.614	1.393.399	1.446.042
% da Pop. no Pará	22,7	25,9	29,2	27,1	24	20,7	18,4	17,5

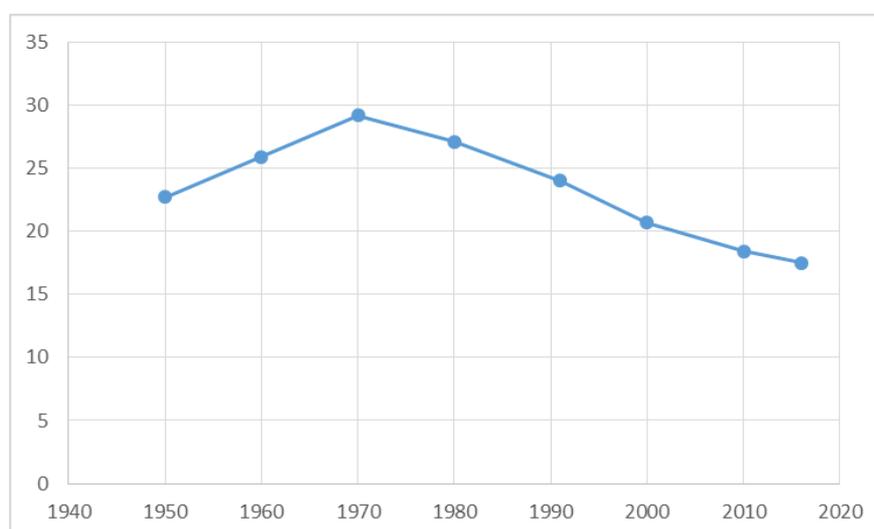
Fonte: IBGE/Censos Demográficos 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000, 2010, Estimativa populacional, 2016 - elaboração do autor.

Gráfico 5- Evolução populacional do Estado do Pará e município de Belém entre 1950 e 2010



Fonte: IBGE/Censos Demográficos (1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000, 2010). Estimativa populacional, 2016 - elaboração do autor.

Gráfico 6- Participação percentual da população da capital sobre a população do estado do Pará entre 1950 e 2010



Fonte: IBGE/Censos Demográficos, (1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000, 2010). Estimativa populacional, 2016 - elaboração do autor.

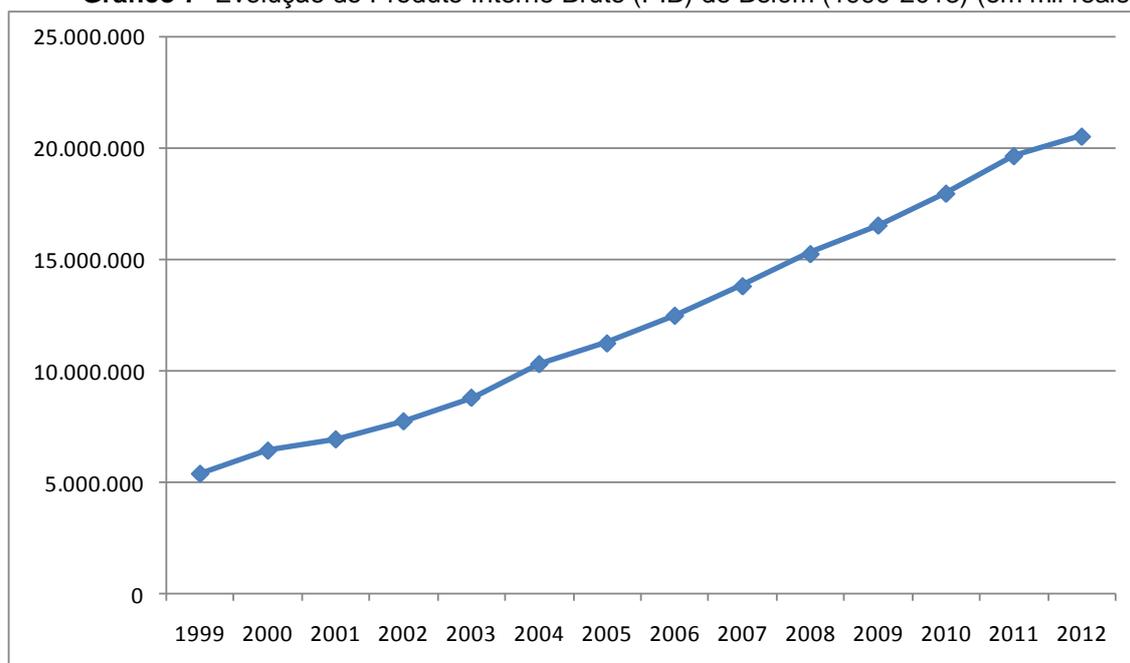
O gráfico 6 acima, ilustra a evolução da participação percentual da população do município de Belém no total da população do estado do Pará, onde se vê que em 1950 Belém detinha 22,7% da população do estado do Pará, nas décadas de 1970 e 1980, este percentual chegou próximo dos 30%, (29,2% e 27,1% respectivamente), e a partir das décadas subsequentes a curva assume uma tendência decrescente, e a participação percentual da capital na população do estado do Pará, segue caindo gradativamente com 24% na década de 1990, 20,7% na década de 2000, 18,4% na década de 2010, chegando a 17,5% na estimativa atual de 2016.

Tabela 11- Evolução do Produto Interno Bruto (PIB) de Belém 1999-2013

ANO	PIB (mil reais)	Variação %
1999	5.425.421	...
2000	6.464.402	19,2
2001	6.970.829	7,8
2002	7.780.911	11,6
2003	8.838.679	13,6
2004	10.348.720	17,1
2005	11.277.478	9,0
2006	12.520.258	11,0
2007	13.842.632	10,6
2008	15.286.066	10,4
2009	16.568.144	8,4
2010	18.579.371	12,1
2011	21.269.221	14,5
2012	24.614.484	15,7
2013	25.772.207	4,7

Fonte: IBGE CENSO (2010) PNAD (2014).

Na série histórica de quinze anos da evolução do Produto Interno Bruto de Belém observa-se que entre 1999 e 2013 o PIB aumentou quase 4,7 vezes, em 1999 o PIB era de 5,4 bilhões de reais alcançando em 2013 o patamar de 25,7 bilhões de reais crescendo 375% no período, conforme a tabela 11 e gráfico 7.

Gráfico 7- Evolução do Produto Interno Bruto (PIB) de Belém (1999-2013) (em mil reais)

Fonte: IBGE CENSO (2010). PNAD (2014).

Tabela 12- População do município de Belém, segundo faixa etária - 2010

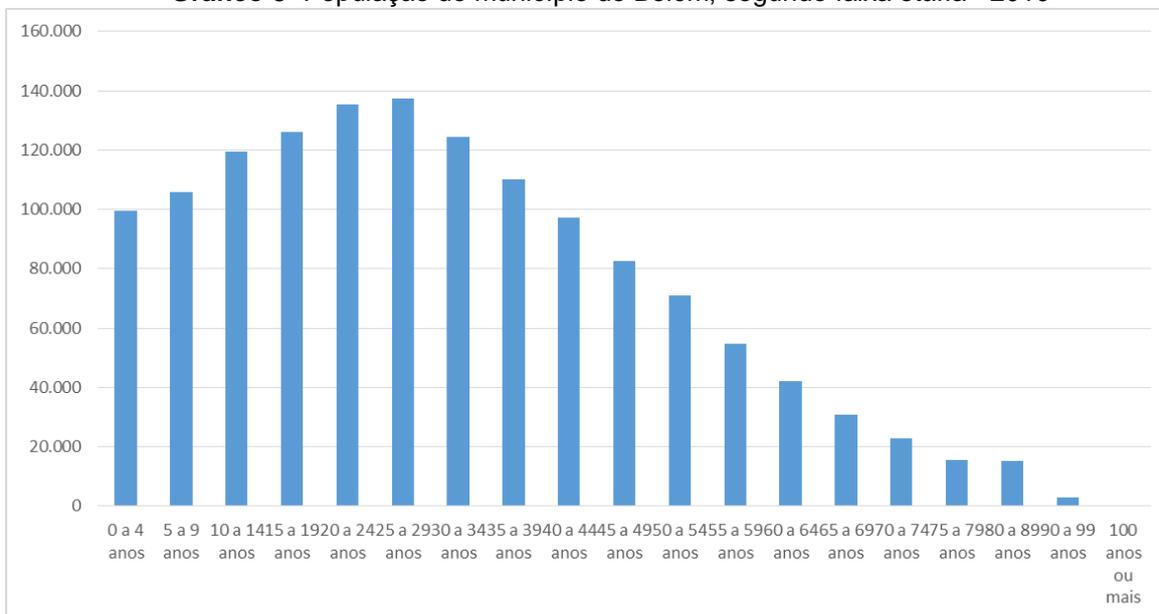
Faixa Etária	Pessoas	%	% acumulado
0 a 4 anos	99.494	7,14	7,14
5 a 9 anos	105.722	7,59	14,73
10 a 14 anos	119.561	8,58	23,31
15 a 19 anos	126.040	9,05	32,35
20 a 24 anos	135.405	9,72	42,07
25 a 29 anos	137.416	9,86	51,93
30 a 34 anos	124.382	8,93	60,86
35 a 39 anos	110.016	7,90	68,76
40 a 44 anos	97.223	6,98	75,73
45 a 49 anos	82.625	5,93	81,66
50 a 54 anos	70.878	5,09	86,75
55 a 59 anos	54.708	3,93	90,68
60 a 64 anos	42.185	3,03	93,70
65 a 69 anos	30.970	2,22	95,93
70 a 74 anos	23.003	1,65	97,58
75 a 79 anos	15.498	1,11	98,69
80 a 89 anos	15.068	1,08	99,77
90 a 99 anos	3.004	0,22	99,99
100 anos ou mais	201	0,01	100,00
Total	1.393.399	100,00	

Fonte: IBGE/Censos Demográficos (2010). Elaboração do autor.

A tabela 12 e o gráfico 8, apresentam a distribuição da população de Belém por faixa etária, onde é possível verificar que Belém tem uma população

predominantemente jovem, um terço da população (32,35%) está na faixa etária de zero a dezenove anos, considerando a segunda faixa etária da juventude, isto é, de vinte a vinte quatro anos essa população atinge 42,07% e finalmente mais da metade da população de Belém (51,93%) tem menos de trinta anos.

Gráfico 8- População do município de Belém, segundo faixa etária - 2010



Fonte: IBGE/Censo Demográfico, (2010). Elaboração do autor.

Tabela 13- População do município de Belém (com 10 anos ou mais), segundo classes de rendimento - 2010

Classes de Rendimento	Pessoas	%	% Acumulada
Sem rendimento	440.586	37,1	37,1
Até 1/4 de salário mínimo	50.210	4,2	41,3
Mais de 1/4 a 1/2 salário mínimo	35.878	3,0	44,3
Mais de 1/2 a 1 salário mínimo	242.540	20,4	64,7
Mais de 1 a 2 salários mínimos	196.568	16,5	81,3
Mais de 2 a 3 salários mínimos	67.966	5,7	87,0
Mais de 3 a 5 salários mínimos	61.724	5,2	92,2
Mais de 5 a 10 salários mínimos	56.686	4,8	97,0
Mais de 10 a 15 salários mínimos	13.548	1,1	98,1
Mais de 15 a 20 salários mínimos	9.390	0,8	98,9
Mais de 20 a 30 salários mínimos	7.306	0,6	99,5
Mais de 30 salários mínimos	5.624	0,5	100,0
Total	1.188.026	100,0	

Fonte: IBGE/Censos Demográficos (2010). Elaboração do autor.

A tabela 13, demonstra, a distribuição da população de Belém por classes de rendimento, de onde é perceptível os baixos níveis de renda desta população,

posto que, um pouco mais de um terço desta população (37,1%) não tem rendimento, que se aproxima da população contida nas quatro primeiras faixas etárias, isto é, de zero a dezenove anos. Outro dado relevante é a constatação que 64,7% ganham até um salário mínimo.

Aproximando a lente de observação, verifica-se que 81,3% da população possuem renda até dois salários mínimos e 87% da população auferem renda até três salários mínimos.

A tabela 14 e o gráfico 9, a seguir, ilustram o rendimento médio da população de Belém, e sua distribuição por faixa de rendimento, o que vem complementar os dados da tabela 8 que acabamos de mencionar. A renda média da população de Belém é de R\$ 784,82, significando 1,54 vezes o valor do salário mínimo vigente à época (R\$ 510,00). Considerando os dados da tabela 8, referente aos contingentes populacionais segmentados por classes de renda, podemos aferir que 20,4% da população que auferem renda entre meio e um salário mínimo, tem rendimento médio de R\$ 482,40.

Das pessoas que possuem renda entre um e dois salários mínimos que significam 16,5% da população de Belém, essas tem um rendimento médio mensal de R\$ 789,59, os 5,7% da população que tem percebem renda entre dois e três salários mínimos tem rendimento médio de R\$ 1.339,59. Esses constituem os valores de rendimento médio de 87% da população do município.

Na parte de cima da pirâmide, estão o seletivo grupo de pessoas que possuem renda acima de trinta salários mínimos, isto é, 0,5% da população de Belém que auferem renda média de R\$ 26.302,59.

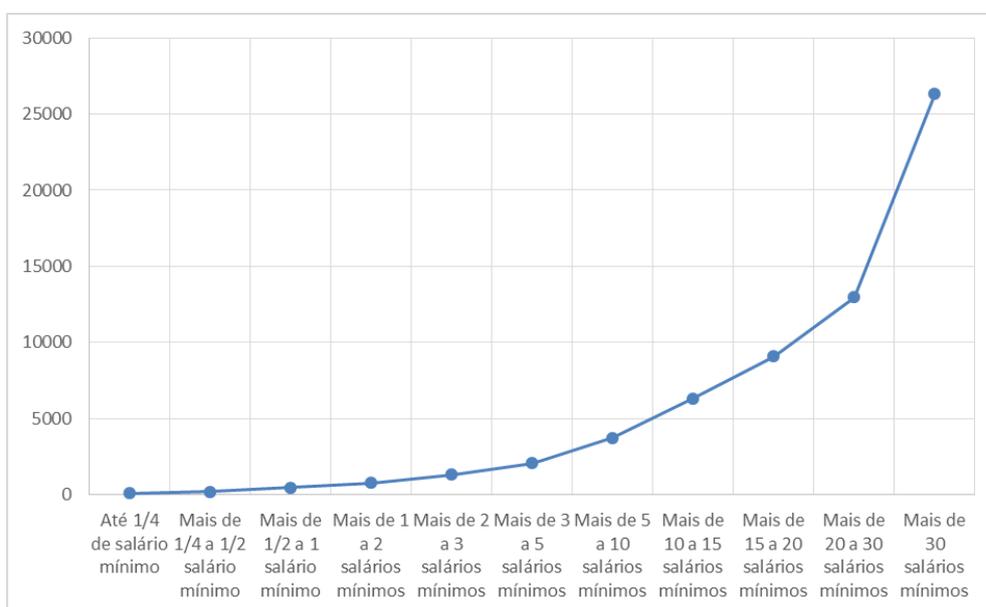
Tabela 14- Rendimento médio da população do município de Belém, segundo classes de rendimento - 2010

<i>Classes de Rendimento</i>	<i>Renda média</i>
Até 1/4 de salário mínimo	83,37
Mais de 1/4 a 1/2 salário mínimo	201,28
Mais de 1/2 a 1 salário mínimo	482,40
Mais de 1 a 2 salários mínimos	789,59
Mais de 2 a 3 salários mínimos	1.339,95
Mais de 3 a 5 salários mínimos	2.061,11
Mais de 5 a 10 salários mínimos	3.748,36
Mais de 10 a 15 salários mínimos	6.327,71
Mais de 15 a 20 salários mínimos	9.072,25
Mais de 20 a 30 salários mínimos	12.962,84
Mais de 30 salários mínimos	26.302,59
Total	784,82

Fonte: IBGE/Censos Demográficos (2010). Elaboração do autor

Obs: Salário mínimo de referência: R\$ 510,00.

Gráfico 9- Rendimento médio da População do município de Belém - 2010



Fonte: IBGE/Censo Demográfico. (2010). Elaboração do autor.

A mediana é uma medida estatística, definida como um número que se encontra no centro de uma série de números ou distribuição de dados, segundo uma ordem de grandeza (crescente ou decrescente), é o valor situado de tal forma no conjunto que o separa em dois subconjuntos de mesmo número de elementos, ou seja, 50% dos dados são superiores à mediana e 50% são inferiores. “A mediana avalia o centro de um conjunto de valores, sob o critério de ser o valor que divide a

distribuição ao meio, deixando os 50% menores valores de um lado e os 50% maiores valores do outro lado". (BARBETTA, 2008, p. 100).

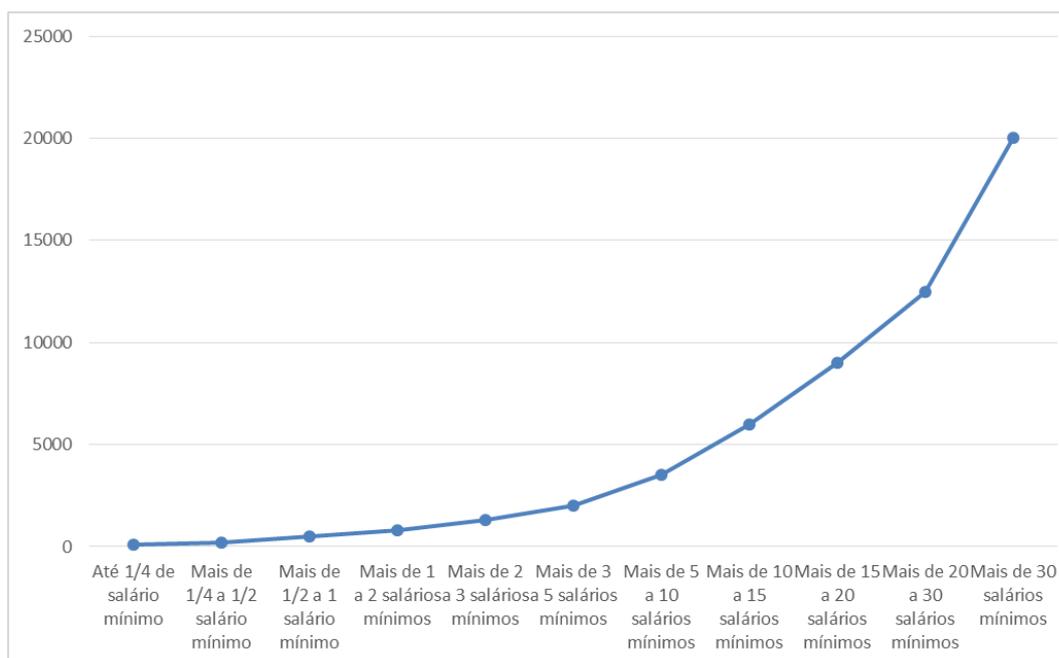
Assim na tabela 15 e no gráfico 10 é apresentado o rendimento mediano da população de Belém, segundo classes de rendimento em 2010. Das 50.210 pessoas que recebem de um a um quarto do salário mínimo, ou seja, de R\$ 1,00 a R\$ 127,50, metade desta população, 25.105 pessoas tinham renda até R\$ 90,00.

Tabela 15- Rendimento mediano da população do município de Belém, segundo classes de rendimento - 2010

<i>Classes de rendimento nominal mensal</i>	<i>Renda Mediana</i>
Até 1/4 de salário mínimo	90,00
Mais de 1/4 a 1/2 salário mínimo	200,00
Mais de 1/2 a 1 salário mínimo	510,00
Mais de 1 a 2 salários mínimos	800,00
Mais de 2 a 3 salários mínimos	1.300,00
Mais de 3 a 5 salários mínimos	2.000,00
Mais de 5 a 10 salários mínimos	3.500,00
Mais de 10 a 15 salários mínimos	6.000,00
Mais de 15 a 20 salários mínimos	9.000,00
Mais de 20 a 30 salários mínimos	12.500,00
Mais de 30 salários mínimos	20.000,00
Total	500,00

Fonte: IBGE/Censos Demográficos (2010). Elaboração do autor.

Considerando o contingente acumulado da população nas faixas de renda de zero até dois salários mínimos, e considerando a mediana da faixa intermediária da população com renda que auferem renda de um a dois salários mínimos, aduz-se que da população de Belém, 77,1% tem renda até R\$ 800,00.

Gráfico 10- Rendimento mediano da População do município de Belém - 2010

Fonte: IBGE/Censo Demográfico (2010). Elaboração do autor.

Na outra ponta da tabela, observa-se que metade da população que auferem renda na categoria mais de trinta salários mínimos, tem renda superior a R\$ 20.000,00, esse contingente representa menos de 0,5% da população do município. Esses dados inerentes ao perfil da renda da população de Belém, revelam a baixa capacidade que essa população tem em relação a possibilidade de aquisição de um bem tão caro e distante da realidade da classe trabalhadora, que é a casa própria, como veremos de maneira mais detalhada na discussão dos capítulos posteriores.

2.5 Segregação socioespacial urbana

2.5.1 Alguns elementos condicionantes da segregação

[...] Considera-se que o principal processo gerador da segregação residencial nas cidades francesas é a apropriação das melhores localizações residenciais pelas categorias superiores, a qual determina preços fundiários e imobiliários excludentes para as categorias com rendas inferiores, as quais disputam as segundas melhores localizações e assim por diante. É o princípio dessa hierarquização dos preços fundiários e imobiliários que produz, em primeira instância, a hierarquização das posições sociais dos espaços residenciais, conduzindo, ao final da cadeia, à concentração dos mais pobres nos espaços mais desvalorizados". (PRETECEILLE, 2003, p. 37-38).

Neste importante ensaio, Preteceille acumula mais uma contribuição sobre segregação. Tendo se dedicado a investigar a segregação vivenciada em algumas cidades francesas, o autor irá propor especial atenção a vinculação entre segregação residencial e desigualdades, observada a partir da lógica da exclusão de uma classe social em especial, a classe trabalhadora. Como bem mostra o trecho acima. Nele Preteceille (2003), já denuncia a segregação residencial vivenciada nas cidades francesas como decorrente dentre outros fatores dos preços fundiários. Considerando que seja na Europa, América do Sul, ou Amazônia a moradia parece cada vez mais distante de ser um direito, dando lugar a moradia como um ativo financeiro (ROLNIK, 2015). A segregação residencial se origina a partir da separação campo-cidade e divisão social e técnica do trabalho, Cruz (2012) aponta uma importante contribuição com sua pesquisa ao afirmar que,

[...] A obra Ideologia Alemã, aqui referenciada, faz-se importante se quer evidenciar, mais uma vez, que a origem da fragmentação e segregação social vivenciada nas cidades da contemporaneidade tem sua origem na grande divisão social do trabalho, que realizou a primeira grande separação campo-cidade, que para os autores levou à primeira separação da população em duas grandes classes, baseada na divisão do trabalho e nos instrumentos de produção. A partir dessa dinâmica econômica e social adotada pelo modo de produção capitalista, as cidades passaram a ter o sentido de lugar da grande concentração de população e de capitais (instrumentos, dinheiro e necessidades), enquanto que o campo passou a ser significado de “isolamento e a solidão”, gerando o estigma do esvaziamento, da decadência e do tradicional. (CRUZ, 2012, p. 46).

Preteceille (2003) em seus estudos afirma que a segregação não é um fenômeno urbano recente, isto porque seus pressupostos já haviam sido objeto de análise de Engels, por diversas ocasiões. Por exemplo, ao tecer sua crítica a situação da classe trabalhadora na Inglaterra. Este último em seu livro sobre a classe trabalhadora inicia levantando possíveis mudanças desencadeadas com a invenção de *jenny*, a primeira máquina de fiar, construída em 1764 pelo tecelão James Hargreaves. Esta invenção teria desencadeado juntamente com outras inovações que se seguiram, mudanças profundas que transformou a situação dos trabalhadores ingleses (ENGELS, 2008). Foi o que Engels chamou de vitória do trabalho mecânico sobre o trabalho manual. Que consequências esta transformação do processo de trabalho incidiu sobre a vida dos trabalhadores?

Dentre todos os indicadores que demonstram como estes trabalhadores foram atingidos pela transformação socioeconômica imposta a cidade pela via da

industrialização iremos nos deter na argumentação de Cruz (2012) sobre como Engels prenuncia o cenário urbano nas cidades industriais da Inglaterra para explicar a atualidade dos argumentos de Engels, como descrito a seguir pela autora,

[...] assim, Engels (1985) minuciosamente consegue expor em sua obra o cenário de uma cidade que nasce dominada pelo capital e permeada de contradições sociais que se expressavam pelas condições de vida a que foram submetidos milhares de trabalhadores nas cidades inglesas do século XIX, à medida que iam se industrializando, e que até hoje serve como parâmetro histórico e teórico indispensável para o entendimento desse processo em nível mundial. (CRUZ, 2012, p.47).

Dentre as consequências apontadas por Engels (2008) a que mais interessa nesta seção corresponde a demanda por habitação impulsionada pela migração protagonizada pelos trabalhadores das regiões agrícolas em direção a cidade. Estamos falando da cidade industrial à ser tratada em uma seção mais à frente nesta tese.

Esta migração pode ser compreendida a partir do advento dos avanços técnicos adotados pela indústria sediada nas cidades, gradualmente, a cidade passou a incorporar os pequenos agricultores, desprovidos na cidade de sua moradia, dos meios de produção que lhes garantia o sustento, em especial a terra, na condição de pequenos proprietários ou arrendatários, eram forçados a recorrer a alugueis, cujos valores não eram acessíveis a sua nova e precária condição de proletariado, assim, chegavam a cidade e se viam expulsos em direção de áreas mais afastadas, com baixíssimo valor monetário.

Nas palavras de Engels (2008),

[...] já observamos que o proletariado nasce com a introdução das máquinas. A veloz expansão da indústria determinou a demanda de mais braços; os salários aumentaram e, em consequência, batalhões de trabalhadores das regiões agrícolas emigraram para as cidades - a população cresceu rapidamente e quase todo o acréscimo ocorreu na classe dos proletários. (ENGELS, 2008, p. 59).

Portanto, o que Engels nos evidencia com suas observações corresponde, a formação de áreas com condições insalubres onde se localizam moradias destinadas aos trabalhadores, sob o signo da precariedade, estes trabalhadores reproduziam sua vida cotidiana, vinculada a sua condição de trabalho. Tão logo, isto se confirma, a cidade é reconfigurada, na mesma proporção essas áreas começam

a se proliferar. Como caracterizá-las, qual o conceito poderia então identificá-las? A resposta a esta questão pode ser encontrada na segregação, que é imposta à classe trabalhadora como vemos na definição de Lefebvre (2010, p. 138),

[...] a classe operária sofre as consequências da explosão das antigas morfologias. Ela é vítima de uma segregação, estratégia de classe permitida por essa explosão. [...] uma nova miséria se estende, que toca principalmente o proletariado sem poupar outras camadas e classes sociais: a miséria do habitat, a miséria do habitante submetido a uma cotidianidade organizada (na e pela sociedade burocrática de consumo dirigido). Para aqueles que ainda duvidariam de sua existência como classe, a segregação e a miséria de seu “habitar” designam na prática a classe operária.

No Brasil, um modelo perverso e desigual de urbanização vem sendo desenhado desde o final do século XX, “consequência da dinâmica de produção e gestão das cidades, fundada na desigualdade e na segregação” (SANTOS JUNIOR, 2007, p. 294). Este autor tem seu argumento compartilhado com igual teor ao citar Maricato (1996, p. 38), “é com o início da República que se afirma o urbanismo modernista e segregador” (SANTOS JUNIOR, 2007, p. 295). Com efeito, para Santos Júnior (2007) a partir de 1950 a junção de alguns fatores tais como: intensificação do processo de urbanização brasileira; aumento do fluxo migratório em direção às cidades; “metropolização, expansão da classe média e assalariamento da mão-de-obra” (SANTOS JUNIOR, 2007 p. 295) é possível atestar drásticas mudanças no padrão urbano de crescimento das cidades.

[...] de um lado o aprofundamento da perifização das grandes metrópoles, com o aumento populacional nos municípios da fronteira metropolitana e a expansão das favelas e loteamentos irregulares; e de outro, o aparecimento de núcleos de classe média e de condomínios fechados na periferia, tornando o espaço urbano mais complexo, desigual e heterogêneo. (SANTOS JUNIOR, 2007, p. 295).

Este autor ainda afirma que,

[...] poderíamos inclusive dizer que o urbanismo, enquanto ideologia, esteve historicamente a serviço da dissimulação das contradições urbanas, contribuindo para a produção da cidade desigual e segregada que caracteriza nossa sociedade. (SANTOS JUNIOR, 2007, p. 300).

Através das palavras de Trindade Junior (2000) é possível também confirmar a vinculação direta da constituição da segregação como um conceito, cuja análise metodológica o torna imprescindível na discussão quando se pretende abordar a

produção capitalista do espaço urbano da metrópole, como um espaço profundamente impactado pela segregação, também impulsionada pelas consequências excludentes produzidas pela modernidade, isto porque,

[...] não há dúvida de que, diferentemente da grande cidade que existiu na antiguidade, a metrópole é uma criação do modo de produção capitalista (Silva, 1982) em um determinado momento de sua história. Diríamos mesmo que a grande cidade é, certamente, um fenômeno milenar, ao passo que a metrópole é um fenômeno surgido com a modernidade. (TRINDADE JUNIOR, 2000, p.117).

A metrópole, vem historicamente, vivenciando de forma perversa algumas mudanças na sociedade, estas por sua vez, constituem um amálgama complexo, formado para defender e é claro legitimar a mudança na condução da sociedade sob a égide do capital. Sob essa perspectiva de análise alguns processos são definitivos para proporcionar o ambiente institucional favorável a esta retórica. Vejamos, dentre eles a globalização ou mundialização do capital, imposta com

[...] o golpe de Estado que abriu caminho para a “ditadura dos credos”, no sentido amplo de André Orléan, teria sido impossível sem as políticas de liberalização, de desregulamentação e de privatização, não apenas na esfera das finanças como também no tocante ao IDE e à troca de mercadorias e serviços. No decorrer dos anos 1980/95, assistiu-se à “restituição”, para o mercado, de setores ou grandes atividades de serviços que lhes haviam sido confiscados através da inclusão dos mesmos no setor público, bem como de países que haviam escapado em função da Revolução Russa e seus desdobramentos sob o controle burocrático após a Segunda Guerra Mundial. A pretensão à autonomia das finanças é fundada numa forte extensão da esfera geopolítica, além de social, do “reinado da mercadoria”. (CHESNAIS, 2002, p. 4).

A perspectiva de análise proposta por Chesnais (1996) - discutida em outra seção desta tese - vem corroborar para esta abordagem, a medida em que aponta a supremacia do mercado capitalista sobre a organização societária, e ao mesmo tempo empreende um movimento dual, igualmente, repercute sobre o mercado capitalista e por ele é afetado.

Assim, cremos ser esta a base conceitual a partir da qual a expansão da segregação da moradia na cidade de Belém também pode ser pensada. Pressupõe-se dessa forma abordar alguns elementos históricos metodológicos necessários a compreensão da realidade, entrecortada dialeticamente pela expansão de um modelo excludente de oferta de moradia, portanto, altamente seletivo, restritivo e segregador, isto porque esta direcionado a atender uma fração mínima da sociedade,

logo, sendo responsável não por dirimir, mas ao contrário fomentar o aumento exponencial do processo de segregação socioespacial urbana.

A cidade concentra todas as contradições inerentes a este processo, e é no espaço da cidade que se pode observar sua profundidade e abrangência. Situação que se observa nas metrópoles brasileiras, em se tratando de uma metrópole regional como é Belém as consequências da segregação socioespacial podem ser percebidas a partir do mercado imobiliário, do agravamento da questão fundiária, da verticalização residencial e da conseqüente reconfiguração abrupta da cidade.

Entende-se assim, que cada vez mais o sistema capitalista engendra o domínio do capital sobre a produção e reprodução do espaço das cidades, contando com a primazia do capital financeiro, sobre isto Cardoso (2009) em trabalhos anteriores sugere em sua análise que,

[...] na sociedade capitalista, a cidade se desenvolve incorporando na sua estrutura e funcionamento, os componentes da lógica do capital, ao se constituir o suporte material dos seus meios de produção e reprodução da força de trabalho, com destaque para as diversas instâncias do próprio poder capitalista, o Estado, ou seja, o comando político do capital. (CARDOSO, 2009, p. 21).

A citação acima aproxima o autor das discussões de Cruz (2012) e Trindade Junior (2000) permitindo um diálogo entre eles sobre a cidade capitalista. As abordagens propostas nas pesquisas, por eles realizadas, tal qual Cardoso (2009) parte de um arcabouço teórico-metodológico mais amplo, para depois trazê-lo a fim de melhor compreender o contexto de cidades amazônicas como Belém. Tal exercício científico no âmbito da pesquisa sobre a urbanização das cidades na Amazônia aponta algumas importantes interconexões que atravessam a segregação socioespacial em Belém. Cruz (2012) parece sintetizar a convergência de ambos sobre a reconfiguração do espaço urbano que vem se desenhando na Amazônia, pois afirma que,

[...] de forma mais aguda, desde o início do século XX, quando as principais metrópoles entraram no circuito da economia capitalista propriamente dita. O fenômeno da urbanização polarizou a relação cidade-campo até os dias atuais, onde tudo que se relaciona com a vida no campo significa “tradição”, “atraso” em contraposição à noção de modernidade, que passou a ser associada à vida na cidade. Essa polarização permeia as relações sociais na Amazônia na vida presente em que a relação sociedade e natureza é impregnada de contradições sociais, fazendo emergir um campo de lutas e disputas pela apropriação do território. (CRUZ, 2012, p. 46).

No âmbito regional, alguns autores (CASTRO 2001; 2005; TRINDADE JUNIOR, 2000; 2003; CRUZ, 2012) cujas pesquisas sobre o processo de formação e desenvolvimento das cidades amazônicas contribuem nesta tese, em especial, constituem referências ao longo desta seção, isto porque, ambos acumulam hipóteses sobre a intrínseca relação entre a acumulação do capital e o agravamento da questão social sem precedentes históricos, orquestrados pelo imperativo poder do capital.

Este vem produzindo desequilíbrios tais na sociedade, sobrepunhando direitos dos sujeitos, como o direito à moradia, a educação, ao trabalho, a um sistema de saúde público com qualidade, ao lazer, dentre tantos outros, aqui não mencionados, mas não menos vitais, quando se pretende e se acredita numa sociedade cujas garantias sociais e direitos deixem de ser uma retórica manipulada por uma fração da sociedade detentora de poder econômico e na maioria das vezes também político, ou seja, a classe dominante, para se tornar realidade.

O lócus privilegiado onde via de regra estes desequilíbrios são mais aviltantes e perversos, é a cidade, pois concentra a divisão do trabalho, determinada pelo avanço das forças produtivas, estas por sua vez, imprimiram exponencial crescimento das cidades, cujos reflexos foram capazes de moldar de forma nefasta as relações de classe. Com Singer (1990) é possível confirmar também esta perspectiva de análise a partir de desequilíbrios, como se vê no trecho destacado a seguir,

[...] o crescimento acelerado das metrópoles em países não desenvolvidos acentuou e tornou mais perceptível uma série de desequilíbrios, principalmente entre procura e oferta de habitações e serviços urbanos, que compõem uma problemática urbana específica. (SINGER, 1990, p.117).

Sobre esta especificidade de análise o conceito de segregação se constitui num apêndice que se coloca como um dos expoentes da realidade urbana em Belém. Para melhor compreendê-la segue algumas referências conceituais.

2.5.2 Segregação: algumas referências conceituais

O termo segregação tem origem na palavra grega *segrego*, cujo significado corresponde em linhas gerais à isolamento, separação. Os teóricos da sociologia urbana ao usarem este termo, o fazem na tentativa de compreender o movimento de separação ocorrido nas cidades.

Preteceille (2003) alerta para a complexidade de abordagem a cerca deste conceito, por se tratar de um conceito polissêmico. É frequente na literatura internacional a menção a Robert Park, como sendo quem teria pela primeira vez utilizado o termo segregação. Em conjunto com os também estudiosos da sociologia urbana Ernest Watson Burgess e Roderick Duncan Mckenzie, integrantes da Escola de Chicago, que escreveram, em 1925, o livro *The City*, nele utilizaram o termo segregação para explicar a separação das populações na cidade.

A cidade de Chicago nos Estados Unidos sediou já em 1910 um intenso processo de transformação da sociedade, decorrente das inovações advindas da industrialização. Conseqüentemente, a cidade, passou a vivenciar fenômenos urbanos (migração em massa, desemprego, violência, surgimento de áreas periféricas com graves problemas de infraestrutura urbana - condições sanitárias, moradia, saúde - os quais despertaram o interesse de investigação de Albion W. Small, então por volta de 1910, este membro do Departamento de Sociologia da Universidade de Chicago em conjunto com outros professores (Robert Ezra Park; Ernest Watson Burgess; Roderick Duncan McKenzie e William Thomas) fundou a Escola de Chicago.

A pressão por respostas em face dos problemas que se multiplicavam fez surgir o primeiro desafio, diante da empiria, era preciso formular conceitos adequados a essa realidade. Portanto, os estudos assumidos pela Escola de Chicago inauguram um novo caminho de abordagem, lançando novos instrumentais de pesquisa metodológica e gerando uma base conceitual para enfrentar e problematizar os desafios da cidade capitalista.

De outro modo, Preteceille (2003), define segregação inspirado na realidade das cidades francesas, onde segundo suas próprias palavras, a mescla de situações de falta de infraestrutura em áreas periféricas, em detrimento da existência de uma rede de serviços urbanos em outras impulsionou a ação do poder público a fim de equacionar o fenômeno da segregação ali instalada.

Segundo Preteceille (2003) dois momentos são decisivos para fomentar a discussão sobre segregação e as desigualdades urbanas. Primeiro, a partir das reivindicações protagonizadas pelos *mal-lotis*¹² decorrentes da precariedade da estrutura oferecida nos conjuntos habitacionais circunscritos a periferia de Paris. O segundo, resulta da denúncia dos movimentos sociais urbanos, estes alegavam que a percepção da “renovação deportação”, na verdade, demonstrava que o Governo ao afastar as classes populares dos bairros centrais para serem ocupados pela classe média estava a serviço do capital.

O governo parisiense empreendeu ações para esvaziar dos bairros centrais populações pobres, dando lugar a classes superiores. Ao nosso ver, a posição crítica dos movimentos sociais contra essa ação do poder público é legítima. Pois, seus desdobramentos atenderam a um padrão de redistribuição espacial, a princípio dual, quase binário. De um lado, bairros nobres, dotados de infraestrutura urbana, de outro, áreas periféricas com infraestrutura precária, deficitária, “superposição e acúmulo de dificuldades materiais e de socialização, com risco para os imigrantes de retorno ao comunitarismo [...] insegurança” (PRETECEILLE, 2003, p. 29).

Ainda com base em Preteceille (2003, p. 29) ele nos diz que,

[...] na aceção das políticas públicas, a questão da segregação é, pois, identificada hoje essencialmente à crise dos conjuntos de habitação social da periferia, considerados como a tradução espacial da exclusão social. Esse isolamento das categorias desfavorecidas foi criticado por duas razões: pelos efeitos negativos do reagrupamento das populações pobres – superposição e acúmulo de dificuldades materiais e de socialização, [...] imóveis degradados, urbanismo excessivamente denso e desumano.

No esforço de elucidar ainda mais o autor busca apontar na literatura alguns modelos teóricos para analisar a segregação vivenciada em Paris. Em sua abordagem ele dá especial atenção aos conjuntos habitacionais, esta predileção analítica advinha da situação precária vivenciada nestes conjuntos. A partir dos contrastes entre os conjuntos habitacionais e as áreas nobres inúmeras tentativas de elaboração de modelos foram produzidas a tese da dualização da cidade.

Ele acreditava que a dualização social seria polarizada por duas categorias em posições socioeconômicas distintas, “o polo favorecido da classe de serviço global”, e de outro, um novo proletariado terciário, constituídos de todos os

¹² Segundo o autor eram os moradores de loteamentos localizados na periferia da cidade caracterizados pela infraestrutura insuficiente.

trabalhadores pouco qualificados (PRETECEILLE, 2003, p. 30). O autor tece duras críticas a este modelo binário de dualização da cidade, afirmando que as cidades francesas vivenciavam um complexo de variáveis a serem consideradas. E ainda afirma, até mesmo o modelo de escolha das melhores localizações não seria suficiente para explicar a segregação e a desigualdade notadamente explicitas em algumas áreas de Paris.

Villaça (2011, p. 2) colabora na defesa de que a abordagem sobre segregação não pode ser desvinculada da desigualdade, particularmente, vem desenvolvendo estudos a fim de investigar quais os “vínculos específicos que articulam o espaço urbano”. Para ele as metrópoles brasileiras ensejam uma forma particular de segregação, significando que sua análise não apenas considera o aspecto econômico, está para além incorporando a política e a ideologia para então identificar a relação existente e seus desdobramentos na configuração do espaço urbano das cidades capitalistas.

Em trabalho recente Ribeiro (2003) corrobora na discussão, incorporando no debate que se instala, as consequências da globalização. Nesse sentido, sua abordagem reforça o que alude esta tese. O autor sugere a existência de três grandes consequências sobre a reconfiguração do espaço urbano das cidades impulsionadas pela globalização.

Primeiro, destaca a liberalização do mercado de terras e de moradia, o que isto significa? É sabido que o valor atribuído a terra está cada vez mais atrelado a interesses motivados pela especulação, promovida pelos agentes do mercado imobiliário. A serviço do mercado imobiliário os preços praticados tem sido usados para estabelecer a distribuição espacial da população de acordo com os limites da capacidade de aquisição da moradia, em outras palavras, o preço estabelecido pelos agentes passa a ser não apenas a representação de um índice financeiro, ele incorpora a regulação a este acesso. Discriminando frações da população, caso estas, não disponham de recursos financeiros suficientes. Porém, esta não é uma condição voluntária, ou meritória, ao contrário, está profundamente vinculada a desigual distribuição de renda que assola as cidades na América Latina, no Brasil, e Belém se insere nesse contexto.

Com isso, por outro lado, frações com maior poder aquisitivo dispõe de mais recursos para acessar localizações privilegiadas dotadas de infraestrutura de serviços urbanos altamente qualificados e diversificados. Este movimento de

valorização e especulação da terra, pode ser percebido segundo suas características como um circuito.

Neste circuito monetário controlado pelos agentes imobiliários e financeiros e também pelo aparato do Estado, se auto alimenta, um de seus agentes se destaca. O papel do Estado se sobrepõe aos interesses coletivos beneficiando com a dotação de infraestrutura áreas destinadas a empreendimentos imobiliários de alto padrão. Isso explica a segunda consequência da segregação: a privatização dos serviços urbanos, por conseguinte, a desigualdade social entre as classes só aumenta.

Na esteira dessa oferta direcionada pode-se constatar a insuficiente universalização dos serviços públicos urbanos. Sobre isso Ribeiro (2006) sugere que o desenho assumido pela cidade pode então ser representado por uma ampulheta. Decifrada pela simetria binária de duas frações de classe opostas, uma representada pela elite capitalista e outra pela classe de trabalhadores com capacidade reduzida para comprar localizações privilegiadas, indiscutivelmente empurrados para a periferia afastada do centro da cidade, em geral áreas caracterizadas pela precariedade na oferta dos serviços públicos urbanos.

Isto confirma a base teórica extraída do pensamento de autores da sociologia urbana (LEFEBVRE,1999; LOJKINE,1997) que orienta esta tese. Em terceiro, o autor indica “o aumento da distância entre a média dos estratos superiores e a dos inferiores”. (RIBEIRO, 2005, p. 90).

A proximidade de percepção contida nas análises propostas por Ribeiro (2005) e Cruz (2012) supõe que na escolha pela localização, elementos subjetivos tendem a influenciar nessa escolha. Por meio da localização os sujeitos também partidarizam sua posição social, seus grupos sociais, cria-se uma identidade reforçada pelo local de moradia desses sujeitos. O reconhecimento social advém e reforça essa escolha.

Compartilhando desta mesma perspectiva de abordagem Villaça (2011) ao analisar a estrutura espacial urbana em São Paulo centraliza segregação, a partir da certeza de que,

[...] a importância da segregação na análise do espaço urbano de nossas metrópoles, pois a segregação é a mais importante manifestação espacial-urbana da desigualdade que impera em nossa sociedade. No caso das metrópoles brasileiras, a segregação urbana tem uma outra característica, condizente com nossa desigualdade: o enorme desnível que existe entre o

espaço urbano dos mais ricos e o dos mais pobres. Transferido para o campo do urbano, a premissa dada passa a ter o seguinte enunciado: *nenhum aspecto do espaço urbano brasileiro poderá ser jamais explicado/compreendido se não forem consideradas as especificidades da segregação social e econômica que caracteriza nossas metrópoles, cidades grandes e média.* (VILLAÇA, 2011, p.2).

Segundo Villaça (2011) se faz necessário tecer algumas críticas da elaboração de certos estudos sobre segregação, isto porque, na visão dele a segregação perpassa pelas ações descritas a diante:

- 1) [...] negar a forma clássica de segregação que se apresentaria sob a forma de círculos concêntricos, com os mais ricos no centro e os mais pobres na periferia.
- 2) [...] historicizar a segregação. A falta de inserção histórica é uma das responsáveis por várias das limitações nas análises atuais sobre segregação urbana.
- 3) [...] mostrar como se dá a relação entre a segregação e a totalidade das estruturas social e urbana. Sem isso, os estudos sobre segregação ficam incompletos e por isso inaceitáveis.
- 4) [...] mostrar a relação entre a dominação e a segregação, esclarecendo as especificidades da dominação *através do espaço urbano*, ou seja, mostrar o papel do espaço urbano no processo de dominação.
- 5) [...] abordar a segregação, não mais por bairro, mas por *região geral da cidade*; essa abordagem traz um enorme potencial explicativo muito maior que o da segregação por bairro, e só ela é capaz de explicar as relações aqui indicadas.
- 6) Finalmente, e em síntese, avançam no sentido de explicar a segregação, e não apenas no de denunciá-la, descrevê-la ou medi-la. (VILLAÇA, 2011, p. 2).

O autor justifica seus argumentos ao expor a intrínseca vinculação entre segregação e os “aspectos da totalidade social” (VILLAÇA, 2011), não sendo restrita ao isolamento de grupos, há então, uma simultaneidade de ação recíproca entre a segregação e seus desdobramentos, tanto quanto das condições estruturais da sociedade capitalista, nesse sentido, dialoga com os argumentos usados também por Ribeiro (2005), este último afirma com a mobilidade social praticada pelas camadas superiores, ocorre o deslocamento em direção de bairros que representem através da oferta de serviços e equipamentos urbanos o reconhecimento de que necessitam, associados ainda a um pré-requisito cada vez mais determinante, a segurança.

Tal situação, ainda se agrava no âmbito dos municípios com maior ou menor capacidade de recursos, ou renda *per capita*. Concluímos com base em Ribeiro (2005), então que “a segregação tende a aumentar em razão dos efeitos regressivos

gerados pela maior correlação entre o nível socioeconômico e a capacidade de investimento dos municípios” (RIBEIRO, 2005, p. 90).

Os autores (RIBEIRO, 2005; CRUZ, 2012; VILLAÇA, 2011) comungam da mesma fonte de orientação marxista, e também, enfatizam a segregação em sua especificidade, onde suas análises ultrapassam a denúncia, ou mesmo a indignação diante de seus reflexos, em especial, na vida dos trabalhadores das camadas inferiores, para atingir a criticidade sobre condicionantes oriundos da realidade político-econômica que a envolve e reproduz.

Com isso, somos levados a crer se tal vinculação não é percebida, muito provavelmente, a perda de elementos explicativos seria inevitável. No trecho a seguir, tem-se a fundamentação da crítica de Villaça a alguns modelos de análise sobre segregação,

[...] A forma mais tradicional de estudo da segregação urbana é aquela que aborda o centro *versus* periferia urbanos. Essa forma raramente é apresentada como *segregação* nem é analisada sob essa óptica. Tem o mérito de não ser por bairro, mas por região urbana ou conjunto de bairros. Entretanto, limita-se fundamentalmente a uma descrição. As abordagens sob a óptica centro *versus* periferia, quando ultrapassam a descrição, limitam-se a denunciar a injustiça, não conseguindo explicar a segregação nem articulá-la ao restante da estrutura urbana e da totalidade social. Além disso - e isso já seria motivo suficiente para rejeitá-la -, é falsa como descrição da segregação. Segundo ela, em nossas metrópoles (e também nossas cidades médias e grandes), a segregação dar-se-ia segundo círculos concêntricos, com os mais ricos no centro e os mais pobres na periferia. Essa falsa visão decorre da teoria dos círculos concêntricos da Escola de Chicago, do início do século XX. O Rio de Janeiro, por exemplo, sempre desmentiu essa visão, pois a Zona Sul nunca teve periferia pobre. Seja no início do século XX, tempo em que Ipanema e Leblon eram periferia, seja no tempo em que Barra da Tijuca o era, seja hoje, quando o Recreio dos Bandeirantes o é. Favela incrustada na mancha urbana (como a Rocinha) não é periferia segundo nenhum conceito do termo. Além disso, em São Paulo, Granja Viana, Alphaville ou Aldeia da Serra mostram que há décadas existem áreas mais ricas não só fora do centro, mas na periferia afastada. (VILLAÇA, 2005, p.3).

O trabalho de Cruz (2012) indica além da denúncia do caráter perverso da segregação sobre a cidade, mas vai além, pressupõe, em certa medida, a anuência do Estado nesse processo, vejamos como ela explica essa chancela a seguir,

[...] Uma das características que marcam a cidade capitalista urbanizada é a segregação social, materializada por diferenciações econômicas, políticas e socioculturais que, de forma velada, expõem a cidade dividida em classes. A questão da segregação social foi tratada em muitos estudos que analisaram diversas situações de cidades capitalistas no mundo, e que buscaram evidenciar os níveis de desigualdades existentes nas mesmas. Do

mesmo modo, o conceito tem servido como parâmetro na formulação de políticas urbanas que visem equidade social. (CRUZ, 2012, p. 53).

Finalmente, é sabido, embora os estudos de Preteceille, Lefebvre, Lojkine, representem contextos históricos, econômicos, sociais e culturais bastante heterogêneos em relação à realidade vivenciada na Amazônia, cujo processo de ocupação e desenvolvimento das forças produtivas, produziu igualmente condições adversas em relação a habitação, as discussões por eles acumuladas conduzem o caminho analítico traçado neste estudo. Portanto, a contribuição extraída de suas obras, subsidia a compreensão dos processos particulares que envolvem a segregação na cidade de Belém.

Esta particularidade constitui-se de objeto de trabalhos de Cruz (2012) dentre outros autores. Assim, em nada invalida suas contribuições ou torna o arcabouço teórico por eles produzidos dispensável. Ao contrário, a orientação marxista que lhe imprime aproximação e convergências, se ajusta a compreensão estrutural da sociedade de classe e da lutas sociais dela derivada.

3.5.3 Segregação Socioespacial

Friedrich Engels, ao analisar a situação da classe operária na Inglaterra, em texto publicado em 1845, contextualiza a sociedade inglesa na década de 1840 que atravessava profundas transformações surgidas com o processo da industrialização (LEFEBVRE, 1999, p.9). A revolução industrial engendrou-se na cidade, impelindo a classe operária ao trabalho em função das máquinas, que agora são o cerne fundamental do processo produtivo, retirando os últimos vestígios de sua autonomia em relação aos meios de produção. Engels observa que quanto maior a cidade, maiores as vantagens da aglomeração, pois reúne no espaço todos os elementos da indústria, os trabalhadores, as vias de comunicação (canais, ferrovias, estradas), os meios de circulação social (bancos e as demais instituições de crédito), os transportes de matérias-primas e passageiros, as máquinas e o aparato tecnológico.

Lojkine, contemporaneamente, parte do conceito de *condições gerais da produção* desenvolvido por Marx para definir a relação entre o processo imediato de produção, a unidade de produção, por um lado, e por outro, o processo global de

produção e de circulação de capital. (1997, p. 145). Este pensador conceitua o processo de urbanização capitalista como

[...] a forma mais desenvolvida da divisão do trabalho material e intelectual, mas enquanto para Marx os dois termos espaciais desta oposição a cidade - concentração da população, dos instrumentos de produção, do capital, dos prazeres e das necessidades – e o campo – que isola e espalha esses mesmos elementos – pode-se formular a hipótese de que essa oposição é muito mais materializada hoje pela segregação espacial entre os grandes centros urbanos – que concentram ao mesmo tempo o trabalho intelectual mais desenvolvido e os órgãos de comando – e as zonas periféricas onde estão disseminadas as atividades de execução e os lugares de reprodução empobrecida da força de trabalho. (LOJKINE, 1997, p.164).

Lefebvre contribui com a discussão ao afirmar que o processo de segregação marca ao mesmo tempo a cidade concreta e a imagem da cidade, onde a burguesia consegue esconder a visão de miséria que poderia ofuscar-lhe, que são os bairros operários, quando as frações da classe trabalhadora são rigorosamente separadas das áreas reservadas à classe média e classe alta das cidades inglesas do século XIX, surgindo assim, a segregação socioespacial urbana, cujas formas agudas marcarão o desenvolvimento da sociedade capitalista.

A categoria segregação vai ser analisada a partir de então, em diferentes perspectivas por vários autores, mas com alguns objetivos convergentes, isto é, refletir sobre as desigualdades, a marginalidade, a exclusão social como expressões da questão socioespacial urbana. Estes são, portanto, conceitos que exprimem a segregação social como processo imanente ao avanço do capital sobre a classe trabalhadora ao longo da história do capitalismo.

No Brasil, Kowarich (1975, p. 13) aborda o processo de marginalidade urbana, a partir do final da Segunda Guerra Mundial (1945), ao conceituá-lo e analisá-lo segundo duas dimensões. Na primeira enfoca aspectos físico-ecológicos, centrados na precariedade habitacional a que estavam sujeitas as frações da classe trabalhadora imposta pelo ritmo acelerado da urbanização e intensificado pelo processo migratório do campo para cidade, o que levou grandes contingentes de migrantes a se localizarem nas periferias das metrópoles, chamados por este autor de bairros marginais, onde marginalidade é sinônimo de “favela”, “mocambo”, “barriada”, “ranchos”, “cantegrilles”, “callampa” ou “vila miséria”, sendo algumas dessas designações próprias das cidades latino-americanas.

Na segunda, o referido autor aborda a marginalidade urbana a partir das condições socioeconômicas e culturais do contingente populacional que habita as áreas marginais, incorporando na análise, além do habitat sob a ótica físico-ecológica, a maneira de viver ou as condições de vida, levando em consideração o baixo nível de renda e educação, sub-emprego, desemprego, desorganização familiar, falta de participação social, dentre outras características sociais, econômicas, políticas e culturais que possam ser atribuídas à essas frações da população.

Esta condição social não está adstrita às pessoas moradoras da favela, mas sim, são características e condições de vida as quais estão submetidas as populações que habitam os cortiços, as casas de cômodos, os mocambos e as habitações precárias existentes nas franjas dos bairros centrais das grandes cidades.

Neste contexto, a situação da marginalidade não se atém à determinadas áreas geográficas, mas é uma questão mais ampla, uma vez que, “a situação de vida de certos grupos espacialmente localizados, passa-se a focalizar a marginalidade como decorrente de processos que afetam as camadas pobres da população”. (KOWARICH, 1975, p.15).

Esta constatação leva o autor a extrapolar a sua conceituação de marginalidade numa perspectiva ampliada de um processo engendrado por múltiplas determinações, entre as quais os processos econômicos constituem variáveis causais essenciais para a compreensão da marginalidade. O significado atribuído à marginalidade é de um fenômeno resultante da estruturação do modo específico de acumulação capitalista, contextualizado numa economia dependente e monopolista.

Sendo assim, a marginalidade, e especificamente a marginalidade urbana, é um fenômeno decorrente do modo de produção capitalista que produz a segregação social e a própria segregação socioespacial urbana, como resultante do processo de urbanização capitalista. O que nos remete à segregação social como consequência do modo de produção capitalista, que no passado se restringia à oposição cidade-campo, enquanto no estágio atual do capitalismo globalizado, se reproduz também nos grandes centros urbanos de forma mais acentuada, aprofundando as desigualdades socioespaciais nas grandes cidades.

Nesta asserção, a segregação socioespacial e seus efeitos na vida da população trabalhadora é explicada a partir do estudo das relações de produção e

da estrutura das classes sociais, ou seja, é um fenômeno que resulta das relações sociais capitalistas, que produzem desigualdades no acesso aos meios de produção, circulação e troca de riqueza social e no acesso aos equipamentos e serviços coletivos.

Segundo Rauta Ramos (2002, p. 138), numa das teses desenvolvidas para viabilizar o entendimento acerca do processo de segregação socioespacial, este processo é configurado

[...] através de uma hierarquização na distribuição dos grupos sociais ou “categorias sociais” nos espaços territoriais do município, decorrente de sua maior ou menor capacidade de acesso às áreas residenciais mais nobres, portadoras de equipamentos públicos e privados; essa capacidade é determinada socialmente pela modalidade de inserção dos grupos sociais na produção social, opondo de um lado, grandes e médios proprietários de meios de produção, circulação e troca de riqueza social, e de outro, pequenos proprietários, executivos, trabalhadores intelectuais, trabalhadores braçais, prestadores de serviços, autônomos e desempregados. (RAUTA RAMOS, 2002, p. 138).

Neste contexto, o conjunto dos equipamentos e serviços coletivos públicos e privados é mais bem elaborado onde habitam as classes mais abastadas da população. A dinâmica dos equipamentos infraestruturais no nível da (re)produção do capital e da força de trabalho, em particular dos equipamentos e serviços coletivos, hierarquiza a população a partir do local de moradia. A maioria dos trabalhadores posicionada em menores faixas de renda, menos qualificada profissionalmente, com ocupações intermitentes ou informais sem vínculo empregatício e sem qualquer tipo de proteção social é impactada por processos de segregação socioespacial, que atingem de forma mais aguda os desempregados.

Ainda segundo a autora, os equipamentos e serviços coletivos classificam-se:

[...] de um lado, a lógica das infraestruturas e dos serviços públicos organizados com base em relações de consumo não inteiramente mercantis, além do sistema de transportes - rede de rodovias e transportes coletivos -, que determina o grau de acessibilidade a equipamentos e a serviços coletivos, à localização dos equipamentos públicos, como universidades, hospitais, e centros de formação profissional, aos serviços de correios, às redes de telecomunicações e às super-infovias; de outro lado, a lógica mercantil dos serviços privados que organiza o consumo mercantil, englobando o sistema bancário, o sistema comercial - comércio varejista, grandes centros comerciais, cafés, restaurantes, hotéis etc – o sistema de medicina liberal, a rede de cinemas e de teatros e as universidades privadas e outros. (RAUTA RAMOS, 2002, p. 138).

A lógica de reprodução das classes sociais é explicada não somente pelas relações desenvolvidas no espaço produtivo da fábrica e dos demais espaços onde se desenvolvem o processo de (re)produção do capital, da circulação, da troca e do consumo, mas também a partir da análise das condições de vida no espaço urbano onde se manifestam as práticas de consumo final e de usufruto das redes de equipamentos e serviços coletivos.

Constata-se então, que a segregação socioespacial se configura a partir da distribuição seletiva e hierarquizada de diferentes grupos sociais inseridos na estrutura urbana.

As relações sociais capitalistas separam e diferenciam estes grupos no acesso aos equipamentos e serviços coletivos, reservando às zonas bem mais equipadas as categorias sociais de renda média e elevada, deixando à classe operária e às camadas populares o acesso à moradia em áreas precárias, como morros, favelas, alagados, periferias, subúrbios sem infraestrutura básica e serviços coletivos, qualitativa e quantitativamente, insuficientes. Com isso, fica explícito pensar a segregação socioespacial como fenômeno urbano atual, presente nas metrópoles brasileiras e que se manifesta tão profundamente em meio ao processo de verticalização em Belém, como demonstraremos com os dados empíricos no capítulo V desta tese.

3 O ESTADO E A POLÍTICA HABITACIONAL NO BRASIL

Para atingir o objetivo já indicado no título deste capítulo, bem como, abordar - não de forma merecidamente substancial, dados os limites deste capítulo - porém, apenas para citar algumas das principais contribuições teóricas relevantes a compreensão acerca do papel do Estado, sua relação com o capital e a política habitacional brasileira, abordar o Estado se confirma como fundamental para a abrangência desta tese, especificamente, caracterizar a política de habitação em Belém.

Salvaguardada a certeza quanto à importância em iniciar este com uma seção sobre a formação do Estado pelos teóricos clássicos: Karl Marx, Max Weber e Émile Durkheim, alude, no entanto, que iremos nos deter em apresentar a contribuição de alguns autores da sociologia urbana (LOJKINE; LEFEBVRE, HARVEY), com estes, se tem a forte presença da discussão acerca do papel do Estado, principalmente a partir de 1950, momento marcado por grandes transformações processadas e ainda em curso na sociedade. Este período que no Brasil, conforme registro de alguns autores (DAVIS, MARICATO, SANTOS, VILLAÇA, VALLADARES) expõe o início da intensificação do processo de urbanização capitalista é também demarcado por mudanças conjunturais dentre elas a formação do Estado Moderno brasileiro.

Em temos esta ênfase, como demonstra o trecho a seguir,

O Brasil, como os demais países da América Latina, apresentou intenso processo de urbanização, especialmente na segunda metade do século XX. Em 1940 a população urbana era de 26,3% do total. Em 2000 ela era de 81,2%. Esse crescimento se mostra mais impressionante ainda se lembrarmos os números absolutos: em 1940 a população que residia nas cidades era de 18,8 milhões de habitantes, e em 2000 ela era de aproximadamente 138 milhões. Constatamos, portanto, que em 60 anos os assentamentos urbanos foram ampliados de forma a abrigar mais de 125 milhões de pessoas. Considerando apenas a última década do século XX, as cidades brasileiras aumentaram em 22.718.968 pessoas. Isso significa mais da metade da população do Canadá ou um terço da população da França. (MARICATO, 2008, p.16).

De que maneira o Estado participa deste fenômeno? E qual a sua relação com a habitação? Para tentar responder estas questões optamos por apresentar algumas contribuições de Jean Lojkine, contidas em especial, na sua obra intitulada “O Estado capitalista e a questão urbana”, e também de Lefebvre, ressaltando a

abordagem no contexto da produção capitalista, conseqüentemente na reconfiguração da cidade. Com isso, objetiva-se, identificar parte do arcabouço teórico-metodológico necessário a compreensão sobre o papel desempenhado pelo Estado na reprodução capitalista, bem como na reconfiguração socioespacial da cidade. Optamos, assim, iniciar por alguns supostos conceituais de cada autor.

3.1 As contribuições de Henri Lefebvre e Jean Lojkine para concepção de estado moderno

Com Lefebvre (1999, 2010) a orientação marxista se evidencia e se amplia, em sua vasta obra, as categorias analíticas propostas por Marx e Engels são revisitadas, assim, sua contribuição teórica incorpora a crítica ao sistema capitalista, se pauta sob o materialismo histórico dialético, denuncia a luta de classes, mas, segue além, isto porque, Henri Lefebvre (1999, 2010), um dos expoentes da escola sociológica francesa, ao examinar, o fenômeno urbano, o insere num processo que ele chamou de “implosão-explosão”, afirma que este, ao se estender abrange dimensões territoriais nas cidades dos países industriais, e o faz “não sem diferenciações locais e sem ampliação da divisão (técnica e social) do trabalho para as [...] cidades”. (LEFEBVRE, 2010, p.18).

Esta concentração urbana ao se agigantar em termos de aglomerações, populações e processos de deslocamentos seja no sentido centro periferia, seja o seu contrário, produz uma “malha de desiguais”, que o autor convencionou chamar de tecido urbano. No tecido urbano das cidades são materializadas conseqüências derivadas da urbanização capitalista.

O autor sugere duas perspectivas de abordagem destas conseqüências. A primeira parte do campo, em função do movimento de concentração dos burgos e das cidades, ocorreu o despovoamento e a descamponização das aldeias afetadas na sua organização sócio-econômica. A segunda perspectiva parte das cidades, nelas ocorre a ampliação das periferias e das redes (bancária, comerciais e industriais) e da habitação. Como então o autor define tecido urbano? Por tecido urbano o autor entende,

[...] o tecido urbano pode ser descrito utilizando o conceito de ecossistema, unidade coerente constituída ao redor de uma ou de várias cidades, antigas ou recentes. [...] Com efeito, o interesse do “tecido urbano” não se limita à

sua morfologia. Ele é o suporte de um “modo de viver” mais ou menos intenso ou degradado: a sociedade urbana. (LEFEBVRE, 2010, p. 19).

Para o autor o tecido urbano tem uma base econômica, a qual comporta uma outra ordem representada por um modo de viver, com efeito, nessa base econômica que lhe sustenta, aparecem fenômenos da vida social e cultural. (LEFEBVRE, 2010). Há ainda a penetração no campo do tecido urbano, da sociedade e vida urbana. Que resultados esta penetração produz? Como resposta o autor aponta a imposição de um sistema de objetos e valores, “em suma uma racionalidade divulgada pela cidade”. (LEFEBVRE, 2010, p.19).

Não obstante, provocam desestruturações e reestruturações que incidem nas relações de produção e de propriedade entre agentes, há ainda segundo o autor um movimento dialético de “continuidade-descontinuidade”, portanto não há como escapar de afetar no espaço estas mesmas relações.

Tal qual Lefebvre, os argumentos de Plas (2014) apontam na direção de que as consequências da revolução urbana produzem particularidades na reprodução do espaço, como dito a seguir:

[...] On peut en effet considérer que dans le contexte actuel de mondialisation ce qu’ Henri Levébvre appelait la “révolution urbanine” [Lebvèvre 1970] gagne l’ensemble de la planète [Veron 2006] et tout particulièrement les pays émergents comme la China [Boquet 2009] ou le Brésil [87% du total de la population em 2010 y est urbaine). Ces pays qui se trouvent dans une situation de transition voient émerger un modèle d’urbanisation, de production de l’espace, qui correspond à cette situation particulière. (PLAS, 2014, p. 10).

Em consequência, formas, estruturas e funções urbanas projetam no plano específico da cidade processos desencadeados a nível global. Como tais processos incidem e mesmo alcançam as cidades? A resposta talvez esteja, como ele afirma nas mediações, nas contradições, na segregação gerada, na capacidade inerente ao capital em criar as condições ideais e concretas para constituir um sistema de valorização pertinente a seus interesses de expansão, na sua capacidade em reconfigurar o espaço urbano, e finalmente no papel do Estado. Nesta mediação o Estado se faz presente, no terreno de suas atividades, “processos globais, relações gerais só se inscrevem no texto urbano quando transcritos por ideologias, interpretados por tendências e estratégias políticas”. (LEFEBVRE, 2010, p. 61).

Finalmente, entendemos que atuação do Estado, após as contribuições apresentadas até aqui, com especial recorte, para as concepções de orientação marxista, perpassa pela chancela de poder.

Em tese, o que se pretendeu até aqui demonstrar, de acordo, com a contribuição teórica citada, foi abordar o papel do Estado, bem como sugerir a reflexão sobre como a estruturação da sociedade capitalista condiciona a produção da habitação, nesse sentido optamos por seguir amparados na hipótese de que “a questão da moradia, sua urgência nas condições do crescimento industrial, inicialmente ocultaram e ainda ocultam os problemas da cidade, [...] da planificação, da produção das mercadorias, como domínio do valor de uso” (LEFEBVRE, p. 81).

Isso se explica porque se formou um amálgama complexo envolvendo a moradia, tendo no Estado, certamente, uma das bases para expansão e consolidação do capital financeiro, em muitas das vezes, até manipulando as instituições, a legislação, conseqüentemente, remodelando o tecido urbano. O que se vê é um movimento dos agentes privados da reprodução da habitação, detentores do capital imobiliário, e responsáveis por induzir o mercado de terras (LOJKINE, 1997). Este amálgama ainda inclui um sistema refinado de uso da dominação política.

É evidente então que a tarefa de apresentar a política urbana de habitação a partir da compreensão sobre o Estado requer uma delimitação teórica que possibilite abordar tão somente a política urbana. Para subsidiar este caminho analítico de sustentação esta tese tem nas formulações de Lojkine (1997) uma de suas bases de sustentação teórica. Este autor introduz ainda no capítulo I do seu livro a hipótese de que a

[...] urbanização como forma desenvolvida da divisão social do trabalho, é um dos determinantes fundamentais do Estado. Portanto, bem mais do que campo de aplicação da política estatal, o urbano é, principalmente, a nosso ver, um momento necessário de sua análise, um componente-chave que não pode ser deixado de lado. (LOJKINE, 1997, p. 41).

Lojkine (1997), para debater a análise do Estado a partir da teoria funcionalista introduz os argumentos fundamentais de sustentação dos postulados de Lucien Sfez apontando algumas características responsáveis por sustentar a crítica ao modelo cartesiano de política. O autor afirma, a contribuição de Sfez é tanta, que o velho modelo cartesiano impregna toda a ciência política inclusive as

ciências sociais na aparência mais alheia à racionalidade “cartesiana” (LOJKINE, 1997, p. 53).

Cita ainda a existência de três pré-noções para explicar o modelo decisório cartesiano. Ao esmiuçar o modelo cartesiano teremos primeiro, a linearidade, segundo o qual, as coisas obedecem a uma sequência, dada ordem, isto supõe que “o fim é a realização do projeto: a decisão está compreendida entre os limites definidos [...] obrigatoriamente justapostos: concepção, deliberação, decisão, execução.” (LOJKINE, 1997, p. 52).

A segunda pré-noção, cartesiano é a racionalidade, a definição da continuidade do movimento pressupõe, antes, o ordenamento pela razão, ou seja, “uma ordem de sucessão e de geração dos movimentos que só a compreensão pode perceber: a ordem é do domínio da razão”. (LOJKINE, 1997, p. 52). O autor estabelece seu diálogo com Marx e Engels que muito antes já afirmavam que o Estado desempenha uma função normativa. Sua concordância com Engels ao tornar evidente sua crítica, pois, igualmente seu antecessor acredita que o Estado mal nasce e já se vê atrelado visceralmente aos interesses de uma classe, a burguesa.

Se Lojkine (1997, p. 112) considera que o “Estado é a forma mais desenvolvida da socialização capitalista”, ele o faz considerando sê-lo responsável por empreender monopólios sobre a sociedade. Ele ilustra tal afirmação ao dizer baseado em Engels, pois formula,

[...] no *Anti-Dühring*, Engels desenvolveu essa dupla característica da gênese do Estado mostrando, ao mesmo tempo, a continuidade e do processo de socialização capitalista (a relação capitalista não é suprimida mas sim levada ao auge), e também a novidade da forma estatal em relação ao monopólio: passa-se da produção de um ramo industrial para a regulação do conjunto da sociedade pelo representante oficial da sociedade capitalista – o Estado. (LOJKINE, 1997, p.115).

Cardoso (2009), complementa o entendimento sobre a relação entre Estado e capital a partir de Lojkine que defini a relação entre o processo imediato de produção, a unidade de produção, por um lado, e por outro, o processo global de produção e de circulação de capital, baseado no conceito desenvolvido por Marx de *condições gerais de produção*. (LOJKINE, 1997, p. 145; CARDOSO, 2009, p. 24).

É importante destacar que Lojkine (1997), defende na sua obra *O Estado Capitalista e a Questão Urbana* a tese de que “a intervenção estatal é a forma mais elaborada, mais desenvolvida, da resposta capitalista à necessidade de socialização

das forças produtivas”, Lojkine (1997, p. 190), ao fazê-lo sugere ser a partir dessa afirmação, possível definir as políticas urbanas presentes nos Estados capitalistas.

Por essa caracterização o Estado assume então o papel de salvaguardar os interesses do capital. O autor pauta sua análise sobre a urbanização da cidade, a partir da empiria obtida com o estudo dos processos, das dinâmicas e das mediações engendradas pelo capital, sob o qual são estabelecidas relações de produção, conseqüentemente, modificando a divisão social do trabalho, em favor do capital em detrimento dos interesses e das necessidades da classe trabalhadora.

Nesta engrenagem os conflitos são inerentes. Como mediar tais conflitos? Eis que em síntese, o entendimento seria que, “esse autor constrói sua matriz analítica associando o problema da cidade capitalista e seus desdobramentos à concentração dos meios de consumo coletivo e das condições gerais de produção” (CRUZ, 2012, p. 49).

Lojkine (1997), ao tratar das contradições exacerbadas pelas políticas capitalistas aponta algumas hipóteses centrais nesta abordagem, como por exemplo, a ideia de que o Estado consegue resolver a curto prazo “problemas insolúveis para os agentes capitalistas individuais”; agindo assim, de forma indireta, ainda assim, se caracteriza como resposta ao capital; estabelece a planificação urbana; e finalmente, ao citar as tentativas de coletivização do solo em algumas cidades na Europa, não se pode falar em ausência integral de limites segregativos. Com isso entendemos que o Estado cumpre um papel pela acumulação do capital. O autor explica o papel do Estado na urbanização capitalista ao afirmar que,

[...] longe de suprimir a contradição entre os meios de reprodução do capital e meios de reprodução da força de trabalho, a política urbana vai exacerbá-la, tornando-se um instrumento de seleção e de dissociação sistemática dos diferentes tipos de equipamento urbano, de acordo com seu grau de rentabilidade e de utilidade imediata para o capital. (LOJKINE, 1997, p. 193).

Sobretudo, importa entender as contradições expostas pelo autor à cerca do Estado, reafirma-o inserido numa estrutura complexa, atravessada pela disputa de grupo antagônicos, perversa nas condições de participação nessa disputa, travada em condições desiguais, assim o domínio estatal se perpetua pela prevalência de interesses da elite. Em se tratando dos direitos sociais, a questão da moradia, por exemplo, as frações exploradas tendem a ver senão suprimido seu direito à moradia, ver o acesso engessado pela burocracia no seu sentido mais weberiano. Portanto,

uma vez exposto, pode-se então concluir com base em Lojkine (1997), o Estado é produto de uma relação social, e ainda contraditoriamente, “produz uma distribuição segregativa dos equipamentos urbanos”. (LOJKINE, 1997, p. 194).

Em sua análise científica sobre o Estado parte de “dois eixos: de um lado, o conteúdo da política urbana, de outro sua função sociológica, ou seja, seu efeito real sobre a situação urbana das diferentes classes sociais” (LOJKINE, 1997, p. 202).

Segundo o autor a política urbana é “um produto de contradições urbanas, de relações entre diversas forças sociais opostas quanto ao modo de ocupação ou de produção do espaço [...] se compõe de três dimensões:

1) Planificadora, que deve ser articulada às práticas jurídicas constituindo o ponto de junção entre a globalidade e a coerência espacial do plano;

2) Operacional, representando o conjunto das práticas reais pelas quais o Estado central e os aparelhos estatais locais intervêm financeira e juridicamente na organização do espaço urbano; e

3) Urbanística esta dimensão condensa, materializa e mede os efeitos sociais no espaço.

A partir dessas três dimensões o autor valida a hipótese de que, uma política urbana, não corresponde somente ao poder do Estado ou de indivíduos particulares, ou seja, nem a uma vontade nem a uma decisão, “para nós a unidade e coerência residem no par plano/operações de urbanismo sobre o conjunto da organização social do espaço”. (LOJKINE, 1997, p. 203).

Em suma, os autores citados até então, serviram de base para tentar compreender minimamente como o Estado, historicamente, se formou. Particularmente, nesta tese, a atenção se restringe a questão a partir de agora na política habitacional brasileira, mas antes vejamos alguns elementos sobre o surgimento do Estado Moderno no Brasil.

3.2 Aspectos históricos sobre o surgimento do Estado moderno no Brasil

Historicamente, a constituição do Estado brasileiro pode ser pensada a partir de alguns condicionantes herdados do sistema político administrativo da época colonial. Segundo Prado Júnior (1997), havia no Brasil do século XVII um acirramento entre os colonos enviados e os já alojados, chegando a originar conflitos armados. A Coroa Portuguesa, no entanto, só consegue apaziguá-los sem, no

entanto, extingui-los. Talvez se explique porque segundo Prado Júnior (1997, p. 50) “no primeiro século da colonização não havia em Portugal aparelhamento algum destinado especialmente a inexistência em Portugal de um aparelhamento administração da colônia”. Na sequência, a coroa portuguesa irá adotar medidas para centralizar e reforçar a administração da colônia¹³. Com efeito,

[...] constituímos uma nação brasileira [...] com suas muitas especificidades regionais. Mas cabe insistir que a nação brasileira foi constituída a partir do Estado e não da nação das massas populares. Ora, isso provoca consequências extremamente perversas. (COUTINHO, 2006, p.176).

Segundo Coutinho (2006), “há três paradigmas que nos ajudam a pensar a modalidade peculiar pela qual o Brasil transitou para a modernidade e enfrentou os grandes desafios de sua evolução política”, Coutinho (2006, p.174). Em síntese, são eles, a “via prussiana” elaborado por Lenin. Este corresponde a uma transição para o capitalismo onde são conservados elementos da velha ordem, com consequente fortalecimento do poder do Estado.

Esse mesmo autor afirma que Gramsci nos oferece o conceito de “revolução passiva”, com ele entendemos que as revoluções ocorridas e as transformações na organização social de um lado conservam elementos da velha ordem, favorecendo as classes dominantes, de outro lado, as camadas populares permanecem excluídas. Baseado em Gramsci, Coutinho afirma, “são revoluções pelo alto, ditadura sem hegemonia”. Coutinho (2006, p.174). E finalmente, o conceito de “modernidade conservadora” elaborada pelo sociólogo Barrington Moore Jr. Para ele este conceito pode identificar sociedades liberal-democráticas, sociedades autoritárias e sociedades fascistas, lançando mão de determinações análogas a concepções com orientação marxistas, estas sociedades conservariam “a propriedade fundiária pré-capitalista, [o] poder dos latifúndios, [...] o atraso e [a recusa em aliar-se] às classes populares”. O autor ainda completa, “é evidente que o

¹³ Apesar da instituição de algumas tentativas: O Conselho das Índias, e o Conselho Ultramarino, tais iniciativas tinha a pertinência da debilidade de uma administração longínqua. Outra saída adotada foi o sistema de capitâneas hereditárias a coroa Portuguesa através dos donatários de terras estabelece um controle sobre as terras, porém a ineficiência do sistema levou a criação do governo geral com redução dos poderes exercidos, aliado a decadência das autoridades locais demonstrava medidas de caráter centralizador em prol do poder régio, portanto, com vistas a mantê-lo forte, em detrimento da construção de uma autonomia local. Ultrapassadas todas as fases de expansão da história econômica do Brasil, até chegar a República, tem início o aparelhamento do país, nesse sentido, Prado dispara que, a antiga colônia para adentrar no mundo capitalista irá, sobretudo recorrer ao capital estrangeiro para subsidiar os grandes empreendimentos industriais.

caso brasileiro gera uma “via brasileira”, ou seja, tem suas próprias especificidades”. (COUTINHO, 2006, p.175).

Já na recém instituída República¹⁴, proclamada por Deodoro, a fatura será, gradativamente, cobrada, o autor explica essa dependência, pois dispara,

[...] o Brasil com as fortes oscilações cambiais da sua moeda, a instabilidade que caracteriza suas finanças, a carência de capitais necessários ao seu giro comercial, as sucessivas e bruscas contrações e expansão do seu mercado financeiro, era presa fácil e proveitosa para a especulação, e com ela jogará largamente o capital financeiro, sempre senhor da situação graças às suas disponibilidades fartas e ao controle que exerce. (PRADO JUNIOR, 1997, p. 273).

Ou seja, o Estado Moderno, nasce, acumulando em sua gênese, uma transição marcada por especulação mercantil, consolidação do domínio da finança internacional sobre o país, e ainda resquícios de conflitos armados conseqüentemente, o atrelamento ao capital estrangeiro, usado para financiar empreendimentos industriais, o que afetou a seguir o surgimento do Estado Novo.

A partir de 1930 o Brasil começa efetivamente a produzir relações capitalistas graças ao incremento à indústria. Período dominado por Getúlio Vargas, institui-se a segunda fase do Estado Moderno (particularmente no Brasil o chamado Estado Novo), o país experimentou crescimento econômico. O Estado Novo forte, erguido tendo como base a centralização e concentração do poder comprometido com todas as classes políticas, inclusive com as oligarquias paulistas em prol da industrialização. O que para Coutinho (2006, p. 177) significou ter como,

[...] o principal protagonista de nossa industrialização foi [...] o próprio Estado, não os por meio de políticas cambiais, mas [com] a criação direta de empresas estatais, sobretudo nos setores energético e siderúrgico [...] até a implantação do neoliberalismo nos anos 1990 (quando o capital assume a supremacia), a fração preponderante no bloco de poder que governou o Brasil foi o capital industrial.

O Estado Novo com suas contradições, decretos, leis e acordos correspondeu ao período ditatorial de Vargas, nele se vê surgir o Estado Social, quando em primeiro de maio de 1943 por meio do Decreto-Lei nº. 5.452 entra em vigor a Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), acompanhada pela organização e investimento na estrutura administrativa do Estado, ao fazer do Estado um

¹⁴ Em 24 de fevereiro de 1981 foi instituída a primeira Constituição da República estabelecendo o presidencialismo e o regime representativo.

instrumento para fomentar o nacionalismo populista, o período varguista, nitidamente, adota uma estratégia prussiana, mas também pela subsistência de desvios políticos que ainda persistem na atuação da classe política, a saber o clientelismo e nepotismo ainda vigoram nos gabinetes do Congresso, se tem “ditadura sem hegemonia, ou modernização conservadora”.(COUTINHO, 2006).

A introdução de sindicatos gestou um Estado mais corporativista, com maior nível de representação, que culminou com uma maior atenção a “questão social” com medidas de proteção ao trabalhador, a criação das escolas públicas, instituto de previdência, dentre outras. Essa representação não foi unicamente dos trabalhadores, mas também da burguesia, “por meio das câmaras setoriais então criadas, como o Instituto do Açúcar e do Alcool, do Café, do Cacau”. (COUTINHO, 2006, p.179).

O que se vê a seguir no Brasil, corresponde a política nacional desenvolvimentista, nela o Estado Novo e burguês, figura como elemento central da modernização, a correlação de forças protagonizada pelo Estado e pela classe trabalhadora, seria mais um exemplo da situação existente. Havia, o corporativismo estatal, havia a tentativa de maior representação por parte dos trabalhadores criando mecanismos horizontais de participação, assim, o anseio por mais autonomia minava e produzia uma reação na sociedade civil.

O chamado pacto populista só é interrompido pelo golpe militar de 1964. As consequências foram, “a política governamental, como era de se prever numa ditadura, não foi nunca a de respeitar a autonomia da representação dos interesses sociais”. (COUTINHO, 2006, p.181).

Coutinho (2006), propõe dois caminhos a serem seguidos pelo Estado, cada um arbitrado por categorias sociais distintas, cada um defendendo um projeto político, ideológico e econômico particular. O primeiro corresponde a um Estado que ele caracteriza de liberal-corporativo, em muito nos reporta as críticas proferidas por Marx, sobre um Estado alheio, coercitivo, cujo atos discricionários podem conduzir a privilégios para a elite reforçando, assim seu poder. Arbitrado pela elite, a mesma elite que já detém o domínio do mercado, em linhas gerais seria a primazia do capital, em detrimento das demandas sociais, conseqüentemente, o risco do desmantelamento dos serviços públicos é iminente. O segundo, caracteriza o Estado a partir de,

[...] uma proposta democrática, que representa os interesses das classes subalternas, centrada na reconstrução ou redefinição do espaço público; nesse novo espaço, o Estado certamente terá um lugar privilegiado, mas a dimensão do público deverá incluir os organismos da sociedade civil, o que implica ampliar os mecanismos de participação, de socialização da política [...] um novo modelo de Estado [...] capaz de garantir as condições de um efetivo predomínio do interesse público na esfera da vida social e política. (COUTINHO, 2006, p. 95).

A proposição analítica de Coutinho (2006), longe de ser reducionista, exemplifica um contexto onde o aparato estatal observado de forma dual, expõe a dualidade antagônica de interesses e forças que se cruzam. Optamos por acreditar que o novo modelo de Estado indica maiores possibilidades de reivindicar através das políticas públicas, em especial, de habitação, dado recorte desta tese, a construção de uma política habitacional direcionada a construção de uma cidade, cuja luta pela reforma urbana possa resultar numa cidade onde a moradia de fato seja um direito, e não um privilégio, enterrando de vez o que se convencionou enquanto política pública de habitação, tradicionalmente, marcada pela “oferta de subsídios e créditos individualizados para obtenção da propriedade privada” (ROLNIK; NAKANO, 2009, p. 1).

3.3 Reestruturação política de habitação no Brasil

[...] A exclusão urbanística, representada pela gigantesca ocupação ilegal do solo urbano, é ignorada na representação da "cidade oficial". Ela não cabe nas categorias do planejamento modernista/funcionalista pois mostra semelhança com as formas urbanas pré-modernas. É possível reconhecer nas favelas semelhanças formais com os burgos medievais'. Ela não cabe também no contexto do mercado imobiliário formal/legal, que corresponde ao urbanismo modernista. Ela não cabe ainda, de modo rigoroso, nos procedimentos dos levantamentos elaborados pela nossa maior agência de pesquisa de dados, o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). E, por incrível que pareça, os órgãos municipais de aprovação de projetos, as equipes de urbanistas dos governos municipais e o próprio controle urbanístico (serviço público de emissão de alvarás e habite-se de construções), frequentemente desconhecem esse universo. Mesmo nas representações cartográficas é de hábito sua ausência. (MARICATO et al., 2004, p.122).

Com o objetivo de atender as demandas da população por moradia popular o Banco Nacional de Habitação (BNH), acabou por se constituir em um estímulo para a indústria da construção civil e para o setor imobiliário, acabando por se tornar um agente propulsor do desenvolvimento do capital imobiliário no país como veremos no próximo capítulo. A política do BNH, entretanto criou as bases para a

formulação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) tornando-se uma política mais ofensiva de provisão de habitação, contudo voltada para os setores da classe média do país, durante todo o período de 1964 até 1986 quando ocorreu a sua extinção. (CRUZ, 2012, p. 114).

Com a extinção do BNH, durante toda a década de 1990, o setor habitacional se ressentiu de uma sistematização legal que pudesse orientar as ações nas diferentes esferas administrativas da gestão da política, neste período em que o país implementou as recomendações pactuadas pelo Consenso de Washington de 1989, onde em seu receituário, se fazia imperativo a redução do Estado com incentivo as privatizações de diversos setores e estruturas da gestão.

A Fórmula do Consenso de Washington resultou de uma reunião realizada em Washington, em 1989. Dela tomaram parte representantes do Governo Norte Americano, representantes das organizações financeiras internacionais (FMI, Banco Mundial, BID, etc.) e representantes de vários países denominados de “emergentes”. A agenda elaborada na ocasião não distinguia diferenças entre os países da Ásia ou da América latina. Para todos a receita era uma só e se referia aos seguintes tópicos: 1) disciplina fiscal; 2) Priorização (ou “racionalização”) dos gastos públicos; 3) Reforma tributária; 4) Liberalização financeira; 5) Regime cambial; 6) Liberalização comercial; 7) Investimento direto estrangeiro; 8) Privatização; 9) Desregulamentação; 10) Propriedade intelectual. (MARICATO, 2008, p. 58).

As políticas sociais e o setor habitacional inclusive ficaram secundarizados, ficando o desempenho da política habitacional, oscilando a partir de medidas pontuais por cada governo, o que propiciou que diferentes esferas administrativas, também adotassem medidas diferenciadas e descoordenadas do governo federal no que tange à adoção de programas e projetos inerentes a política de habitação, como vemos em Rolnik (2009, p. 3),

[...] Os anos de 1990 também introduziram nas cidades brasileiras, e especialmente nas metrópoles, os efeitos das reformas macroeconômicas de caráter liberal iniciadas no início dos anos [19]90 e que incidiram tanto sobre a economia das cidades, gerando desemprego e radicalizando as assimetrias econômico-sociais já existentes anteriormente, como sobre a capacidade dos governos e atores sociais de enfrentá-las. Estas também viriam acompanhadas por uma agenda de reforma de estado, tendo como eixo a privatização de amplas áreas de políticas públicas, propostas de modernização e downsizing do estado e a introdução de processos e métodos de gerenciamento empresarial e governança estratégica, acompanhadas por um discurso participacionista e de revalorização da sociedade civil, redefinida no terceiro setor.

Assim, a política habitacional ao longo deste período, esteve acomodada nas seguintes legislação e estruturas institucionais, apresentadas no quadro 1, a seguir:

Quadro 1- Estrutura institucional da política habitacional no Brasil

Ano	Órgão/Legislação
1955	Lei nº 2.699 12/1955 Liberação dos aluguéis para órfãos, viúvas...
1946	Lei nº 9.669 29/09/1946;
1946	Decreto Lei nº 9218 01/05/1946 Instituiu o primeiro órgão direcionado a habitação - Fundação da Casa Popular FCP;
1964	Lei nº 4.380/21/08/1964 Plano Nacional de Habitação;
1964	Sistema Financeiro de Habitação;
1985	Foi criado o Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente;
1987	Foi transformado em Ministério da Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente;
1988	Foi criado o Ministério da Habitação e Bem Estar Social;
1990	Foi transformado em Ministério da Ação Social, vinculando a política de habitação às políticas de ações sociais;
1995	Foi criado o Ministério do Planejamento e Orçamento e a ele subordinada a Secretaria de Política Urbana, onde se executava as ações da política habitacional;
1999	Transfere-se as competências da Secretaria de Política Urbana do Ministério de Planejamento e Orçamento para a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano vinculada à Presidência da República;
2003	Ministério das Cidades pelo Decreto Nº 4.665 de 3 de abril de 2003 e pela Lei Federal Nº 10.683 de 28 de maio de 2003, sua estrutura é composta de quatro secretarias nacionais: Secretaria Nacional de Habitação, Secretaria Nacional de Saneamento Básico (hoje Secretaria Nacional de Saneamento), Secretaria Nacional de Transporte e Mobilidade Urbana (atualmente, Secretaria Nacional de Mobilidade Urbana) Secretaria e Secretaria Nacional de Programas Urbanos (hoje Secretaria Nacional de Acessibilidade e Programas Urbanos).

Fonte: Elaboração do autor (2016).

A partir do Ministério das Cidades, iniciou-se um processo de reestruturação institucional da política de habitação no Brasil, baseada nas premissas da intersetorialidade e integralidade das ações para enfrentamento dos grandes problemas urbanos.

Associado à estrutura do poder executivo, houve um avanço no arcabouço legal com a criação da Lei Nº 10.257 de julho de 2001 – Estatuto das Cidades – que veio regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, inerentes

ao capítulo referente à política urbana em 2003 foi criado o Conselho Nacional das Cidades pela mesma legislação que criou o Ministério das Cidades.

O Conselho das Cidades tem a seguinte composição: quatorze representantes do poder público federal, seis representantes do poder público estadual ou entidades da sociedade civil organizada da área estadual, dez representantes do poder público municipal ou entidades da sociedade civil organizada da área municipal, dezenove representantes de entidades da área dos movimentos populares, sete representantes de entidades da área empresarial, sete representantes da área dos trabalhadores, cinco representantes de entidades da área profissional, acadêmica e de pesquisa, três representantes de organizações não governamentais. O conselho é presidido pelo Ministro das Cidades. (BRASIL, 2004).

Conforme o Decreto N° 5.031 de 2 de abril de 2004, o poder público federal deve ser representado no Conselho das Cidades pelos órgãos: Ministério das Cidades, Casa Civil da Presidência da República, Ministério da Cultura, Ministério da Fazenda, Ministério do Meio Ambiente, Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, Ministério do Trabalho e Emprego, Ministério do Turismo, Ministério da Ciência e Tecnologia, Secretaria de Coordenação Política e Assuntos Institucionais da Presidência da República e a Caixa Econômica Federal.

Essa representação foi instituída com o objetivo de articular os diferentes segmentos de políticas públicas a que estes se vinculam com a finalidade de promover ações integradas para o enfrentamento da questão urbana no Brasil.

A Política Nacional de Habitação tem como componentes principais, a integração urbana de assentamentos precários, a provisão de habitação e a integração da política de habitação à política de desenvolvimento urbano que definem as linhas de atuação, assim a política nacional de habitação no seu desenho institucional, o sistema de informação, avaliação e monitoramento da habitação e o Plano Nacional de Habitação.

O Sistema Nacional de Habitação, como principal instrumento da PNH, preconiza a integração entre as três esferas de governo (federal, estadual e municipal), além dos agentes públicos e privados envolvidos com a questão da habitação, define ainda regras que visam assegurar a articulação financeira de recursos onerosos e não onerosos fundamentais à implementação da política.

O SNH se constitui de dois subsistemas, o Subsistema de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o Subsistema de Habitação de Mercado (SHM), que conforme Shimbo (2012, p. 19) são,

[...] separados de acordo com o perfil da demanda, cada um com suas fontes de recursos específicas, além disso, visava ampliar maciçamente os recursos do FGTS e do SBPE para os financiamentos habitacionais e arremeter outros fundos para esse fim, na perspectiva de se aumentar a produção subsidiada de habitação (para as faixas de até três salários mínimos) e de fomentar o mercado privado de habitação.

A política habitacional é regida ainda pelos seguintes princípios e objetivos:

Princípios:

- a) Direito à moradia, colocando os direitos humanos mais próximos do centro das reproduções de nossas cidades;
- b) Moradia digna como direito e vetor de inclusão social, garantindo padrão mínimo de qualidade, infraestrutura básica, transporte coletivo e serviços sociais;
- c) Função social da propriedade urbana buscando implementar instrumentos de reforma urbana e garantir o acesso à terra urbanizada;
- d) Questão habitacional como uma política de estado, uma política pactuada com a sociedade e que extrapole um só governo;
- e) Gestão democrática com participação dos diferentes segmentos e,
- f) Articulação das ações de habitação à política urbana de modo integrado com as demais políticas sociais e ambientais.

Objetivos:

- a) Universalizar o acesso a moradia digna em prazo a ser definido no plano de habitação;
- b) Promover a urbanização, regularização e inserção dos assentamentos precários à cidade;
- c) Fortalecer o papel do estado na gestão da política e na regulação dos agentes privados;
- d) Tornar a questão habitacional uma prioridade nacional;
- e) Democratizar o acesso à terra urbanizada e ao mercado secundário de imóveis;
- f) Incentivar a geração de emprego e renda.

Uma das intenções da política até então recente, era exatamente ampliar o mercado para atingir os “setores populares”, permitindo a “otimização econômica dos recursos públicos e privados investidos no setor habitacional”. (BRASIL, 2004).

Balanço do primeiro governo de Luís Inácio Lula da Silva (2003-2006), apontou um aumento no investimento em habitação no total de recursos geridos pelo governo federal foram aplicados R\$ 14,1 bilhões de reais, sendo R\$ 7,3 bilhões oriundos do FGTS, R\$ 3,93 bilhões da Caixa Econômica Federal, R\$ 1,43 bilhão da do OGU, R\$ 1,27 bilhão do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), R\$ 63,66 milhões do fundo de Desenvolvimento Social (FDS), R\$ 50 milhões do Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT) e um aporte de R\$ 6,2 bilhões do SBPE, que somados alcançaram R\$ 20,3 bilhões de reais.

Esses recursos foram alocados no Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), lançado em 2007 que tinha como objetivo retomar as obras de infraestrutura econômica e social no Brasil que desde a década de 1980 estavam praticamente abandonadas, quando o governo federal, à época, fez um recuo nos investimentos para iniciar os ajustes fiscais, preconizados pelo Consenso de Washington.

O governo previu um investimento na ordem de R\$ 503,9 bilhões de reais, formado por recursos públicos das três esferas de governo, inclusive estatais, recursos privados, e recursos de fundos diversos.

Na estruturação do PAC, constava projetos e obras de logística (rodovias, ferrovias, portos e aeroportos), com orçamento de R\$ 58,3 bilhões; energia (geração e distribuição de energia, combustíveis renováveis, petróleo e gás natural) com orçamento de R\$ 274,8 bilhões; infraestrutura social e urbana (luz para todos, saneamento, habitação e recursos hídricos) com orçamento de R\$ 170,8 bilhões, distribuídos, esse último, de modo que a habitação se destinaria R\$ 106,3 bilhões, saneamento R\$ 400 bilhões, metrô R\$ 3,1 bilhões e recursos hídricos R\$ 12,7 bilhões. Assim, o PAC passou a contribuir fortemente com o crescimento socioeconômico do país tanto no que se refere ao PIB quanto na geração de empregos formais. (MARICATO, 2011, p. 57-58).

O Plano Plurianual (PPA) 2008-2011, previa um valor de R\$ 106,3 bilhões de recursos destinados para habitação, R\$ 11,6 bilhões seriam dirigidos à urbanização de favelas e R\$44,3 bilhões para novas moradias. (MARICATO, 2011, p. 57).

O relatório do Plano Plurianual (PPA) 2008-2011 do Ministério das Cidades (2012), apontam que os recursos previstos para habitação no PAC, eram na ordem de R\$ 106,3 bilhões de reais, sendo R\$ 16,9 bilhões oriundos do orçamento geral da união (OGU) e financiamento do setor público e respectivas contrapartidas, entretanto foram investidos R\$ 19,1 bilhões, sendo R\$ 10 bilhões oriundos do OGU, FNHIS e PPI, R\$ 4,9 bilhões de recursos de financiamentos e R\$ 4,2 bilhões referente a contrapartida, superando a meta inicial em 13%, somando-se a isso o valor de R\$ 213 bilhões do SBPE e pessoa física liberados no período, alcançando o valor total de R\$ 232,1 bilhões um incremento de 118,3% sobre a meta fixada, o que possibilitou o “boom imobiliário” vivenciado no país que perdurou até 2013.

Em 2009, o governo lançou o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que tinha como objetivo dar um impulso a produção habitacional, mas sobretudo se constituiu numa estratégia anticíclica de enfrentamento da crise econômica internacional que eclodiu em outubro de 2008 nos Estados Unidos, na ocasião foi lançada a meta de produção de um milhão de unidades habitacionais. Uma porta aberta para as incorporadoras multiplicarem seu capital, “não há dúvida de que o setor imobiliário e, especialmente, as incorporadoras financeirizadas e seus investidores foram altamente beneficiados pelo programa, já que este só os salvou da derrocada, como impulsionou o valor de suas ações”. (ROLNIK, 2015, p. 305).

O PMCMV 2, foi lançado em 2011, onde se destaca as melhorias nas moradias para as famílias com renda mensal até R\$ 1.600,00, foi previsto como meta a contratação de 2 milhões de unidades habitacional até dezembro de 2014, sendo 1,2 milhão para famílias com renda até R\$ 1.600,00. (BRASIL, 2012).

O PAC 1 de 2007, tem a maior parte de seus recursos relativos a infraestrutura social para urbanização de favelas, assentamentos precários e habitação ligada a esses projetos, nesse sentido, o PAC 1 tem mais haver com um programa referente ao desenvolvimento urbano do que o pacote habitacional lançado em 2009, o PMCMV.

A urbanização de favelas e recuperação de áreas degradadas ou assentamentos precários, previstos no PAC-1, assegurou em grande medida, uma melhor condição urbana para os mais pobres, considerando a manutenção de grande parte dos moradores no local de intervenção e os benefícios assegurados na área do entorno. (MARICATO, 2011, p. 67).

Entretanto, o PMCMV retoma a política habitacional com interesse apenas no quantitativo de unidades a serem produzidas sem levar em conta as condições de vida urbana, pois como afirma Maricato,

[...] Embora se refira à necessidade da inserção da moradia a ser construída em meio urbano, o pacote não garante essa condição devido aos agentes que estão envolvidos em sua formulação e operação. O governo federal formulou a proposta em parceria com as 11 maiores empresas – construtoras e incorporadoras promotoras de moradia. Avanços conceituais sobre o tema da habitação social, tanto no que se refere à legislação urbanística, quanto ao que se refere aos projetos arquitetônicos, não são incorporados à sua operação. Analisando a proposta do PMCMV, tendo como referência o que foi a experiência da política habitacional do regime militar – período da maior construção de moradias no país – foi possível prever o que a experiência recente já mostra: o impacto negativo sobre as cidades devido à localização inadequada de grandes conjuntos habitacionais e do aumento do preço da terra e dos imóveis. (MARICATO, 2011, p. 68).

Ressalte-se algumas medidas implementadas pelo governo desde 2003 que tendem a impactar positivamente o setor imobiliário como:

- Instituição do patrimônio de afetação e da alienação fiduciária¹⁵, conferindo maior segurança e transparência para o mutuário que adquirir imóveis ainda em fase de construção, medida que facilita o acesso das incorporadoras ao financiamento bancário;

a) Instituição do regime especial de tributação específico para patrimônios afetados, tornando esse instituto mais simples e transparente;

b) Isenção do imposto de renda na troca de imóveis residenciais;

c) Redução do imposto de renda sobre a alienação de imóveis;

d) Isenção de imposto de renda incidente sobre os rendimentos auferidos em títulos representativos de crédito imobiliários detidos por pessoa física;

e) Definição do tratamento tributário dos fundos imobiliários;

f) Redução do IPI incidente sobre produtos que compõem a cesta básica da construção civil representado uma desoneração anual da ordem de R\$ 1,5 bilhão;

¹⁵ Conforme o Ministério das Cidades, a lei do patrimônio de afetação, de incorporações e créditos imobiliários sancionada em 02/08/2004, visa incentivar o mercado da construção civil no país e aumentar a segurança jurídica para as partes interessadas no negócio da incorporação imobiliária. Ela garante para em caso de a empresa passar por dificuldades financeiras, os imóveis e os compradores do empreendimento afetado não correrem o risco de prejuízo ou ter de pagar as dívidas tributárias da empresa, e não podem ser responsabilizada por dívidas fora do empreendimento. Determina também que quem adquiriu as unidades pode dar prosseguimento à obra. A referida lei modifica ainda o artigo 1361 do código civil que insere a modalidade de alienação fiduciária de bens imóveis como garantia.

g) Conclusão do marco legal do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), com a instituição da Letra de Crédito Imobiliário (LCI) e da Cédula de Crédito Imobiliário (CCI);

h) Definição do valor incontroverso, conferindo maior transparência, celeridade e equilíbrio a eventuais ações judiciais relacionadas aos financiamentos imobiliários;

i) Permissão para poupanças previdenciárias individuais passam a servir de colateral em operações de financiamento imobiliário;

j) instituição do fundo de locação imobiliária

k) Aperfeiçoamento nas regras de aplicação dos recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), ampliando de forma significativa a oferta de crédito imobiliário.

Cabe ressaltar o estabelecimento da faculdade às instituições financeiras do SBPE a concessão de financiamento imobiliário à taxas pré-fixadas. A medida consiste em permitir a realização de contratos no âmbito do SBPE sem cláusula de atualização pela TR (taxa de referência), facultando, nesse caso, que a taxa de juros a ser cobrada pela instituição financeira possa ser acrescida do percentual referente à TR, configurando-se assim, uma operação a taxa pré-fixada, sem alterar as regras da caderneta de poupança.

O Programa Moradia Digna integrante do Plano Plurianual 2012-2015, na primeira gestão do governo Dilma Rousseff (2011-2014), engloba dois principais eixos de ação do governo para implementação da Política Nacional da Habitação (PNH): O Programa de Aceleração do Crescimento (PAC-Habitação) e o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). O Programa Moradia Digna teve como principais objetivos:

1) melhorar a condição de vida das famílias de baixa renda que vivem em assentamentos precários;

2) ampliar por meio da produção, aquisição ou melhoria o acesso a habitação, de forma subsidiada ou facilitada, priorizando o atendimento à população de baixa renda;

3) fortalecer a capacidade técnica e institucional dos agentes do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) para implementação da política habitacional;

4) Habitação – elevar os patamares da qualidade da construção civil, por meio da criação e implementação de mecanismos de modernização tecnológica e gerencial, incluindo conceitos e metas de sustentabilidade e promover a qualidade da inserção urbana dos empreendimentos habitacionais.

Outro ponto importante na implementação da PNH é o incentivo a expansão do crédito habitacional das suas duas linhas estruturantes do sistema nacional de habitação (SNH): o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o Sistema de Habitação de Mercado (SHM), para financiar a primeira linha são utilizados os recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), instituído pela Lei N° 11.124 de 16 de junho de 2005, apoia o poder público e entidades privadas sem fins lucrativos vinculadas ao setor habitacional que desenvolvam ações que resultem ao acesso à moradia para população de baixa renda em áreas urbanas e rurais.

Já o Sistema de Habitação de Mercado (SHM), tem como finalidade organizar o mercado privado, facilitando a promoção imobiliária, visando o atendimento à parcela da população em condições de adquirir um imóvel por meio de financiamento imobiliário, para tal, conta com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

No âmbito do SNHIS, até o final do ano de 2014, a carteira de obras e projetos de urbanização de assentamentos precários integrante do eixo infraestrutura social e urbana do PAC, contava com 945 operações e investimentos e investimento total na ordem de R\$ 23,6 bilhões de reais, sendo R\$ 18,8 bilhões oriundos dos recursos do OGU e R\$ 4,8 bilhões de origem do FGTS.

O Programa Minha Casa Minha Vida na sua primeira etapa (2009-2010) teve cumprida sua meta de um milhão de unidades habitacionais, na segunda etapa do programa (2011-2014), foi estabelecida uma meta de dois milhões de unidades habitacionais, em 2012 essa meta foi ampliada para 2,4 milhões e em 2013 para 2,75 milhões, essa meta foi igualmente alcançada, em termos de contratações, até o final de 2014.

Entretanto, dentro dos 2,75 milhões de unidades habitacionais, havia uma meta inicial de 1,2 milhão de unidades para beneficiar a população com renda até R\$ 1.600,00 mensal, sendo essa meta posteriormente ampliada para 1,6 milhão de unidades habitacionais até final de 2014, porém, o programa atingiu a marca de 1.330.489 unidades habitacionais contratadas para famílias com renda até R\$

1.600,00, isto é, a nova meta não foi alcançada, pois ao longo do ano de 2014 a economia do país já demonstrava sinais claros de desaceleração e que se aprofundaram nos anos subsequentes de 2015 e 2016 se refletindo de modo significativo na indústria da construção civil e no mercado imobiliário (como veremos com mais detalhe no capítulo quarto desta tese). (BRASIL, 2015).

No que se refere ao segmento da população com renda até R\$ 5.000,00 mensal, cuja meta prevista era de 800 mil unidades habitacionais, o programa atingiu a marca de 1.419.511 unidades habitacionais contratadas até 2014, superando a meta em 77,4%, isto é, quase dobrou a meta.

Esse movimento mostra claramente o deslocamento da prioridade do governo para o segmento da população que pode pagar pela habitação em detrimento das camadas populares, onde exatamente se encontra o maior percentual do déficit habitacional, e essas continuam sem perspectivas de aquisição de um bem tão caro que é a casa própria.

No âmbito do SHM, o desempenho relativo ao financiamento imobiliário com recursos do SBPE, no ano de 2014 apresentou resultados superior ao de 2013, tanto em valor financiado, quanto em quantidade financiada. No que se refere ao financiamento com recursos do FGTS o desempenho foi diferente, um aumento no valor financiado e uma retração na quantidade de unidades financiadas, esses resultados refletem uma tendência que se desenha desde 2012.

No ano de 2014 as instituições financeiras do SFH contrataram 87.197 operações de crédito imobiliário com pessoas físicas fora do enquadramento das condições do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), com recursos do FGTS, essa quantidade é 3% menos que a quantidade de 2013, onde mais de 90 mil unidades foram contratadas. Entretanto, os valores financiados cresceram 7,8% em relação a 2013, atingindo R\$ 7,8 bilhões, confirmando-se a tendência de crescimento desde de 2012.

O desempenho do mercado imobiliário, nesse tipo de operação de crédito entre 2012-2014 foi de 268.606 operações significando um pouco mais de 53% da meta plurianual (2012-2015) de 500 mil unidades para operações de crédito. De outro lado, no que concerne ao SBPE, a tendência de crescimento observada em 2011 se mantém, uma vez que, no ano de 2014 foram financiados R\$ 105,8 bilhões em crédito imobiliário habitacional, representando um crescimento de 3,5% em relação a 2013 cujo os financiamentos alcançaram o patamar de R\$ 102,2 bilhões.

No que se refere ao número de unidades financiadas houve um crescimento de 1,4% chegando a mais de 512 mil unidades, o resultado acumulado no período (201-2014), foi de R\$ 284,5 bilhões representando mais de 161% da meta plurianual de R\$ 176 bilhões. Vale destacar que embora o volume de recursos financeiros e operações nesta linha, a tendência de crescimento tenha se mantido, é possível perceber os sinais de desaceleração do crescimento quando observamos o desempenho por semestre.

No primeiro semestre de 2014, houve um crescimento de quase 7% do valor financiado, acompanhado de 5% na quantidade de operações realizadas, comparando-se ao mesmo período de 2013, enquanto que, no segundo semestre de 2014 o valor financiado cresceu 0,64% e o número de operações de crédito, isto é, quantidades de unidades financiadas teve um decréscimo de quase 2%, quando comparados ao mesmo período de 2013. (BRASIL, 2015).

Esse quadro já era um prenúncio da situação de crise econômica que se instalaria no país em 2015 com forte reflexos no setor da construção civil e no mercado imobiliário. Na tabela 15 a seguir, apresenta-se alguns elementos indicativos do desaquecimento da indústria da construção civil, a partir da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios – Contínua (PNAD – Contínua) de julho de 2016, trata-se de dados referentes ao número de pessoal ocupado no grupamento de atividades da construção civil, 2012-2016.

Tabela 16- Pessoas ocupadas na semana de referência no grupamento de atividade Construção - A

<i>Ano</i>	<i>Trimestre de coleta e de referência</i>	<i>Estimativa (em milhares)</i>
2012	jan-fev-mar	7.077
	fev-mar-abr	7.164
	mar-abr-mai	7.306
	abr-mai-jun	7.407
	mai-jun-jul	7.525
	jun-jul-ago	7.606
	jul-ago-set	7.631
	ago-set-out	7.715
	set-out-nov	7.785
2013	out-nov-dez	7.809
	nov-dez-jan	7.780
	dez-jan-fev	7.589
	jan-fev-mar	7.609
	fev-mar-abr	7.733
	mar-abr-mai	7.803

	abr-mai-jun	7.803
	mai-jun-jul	7.773
	jun-jul-ago	7.873
	jul-ago-set	8.009
	ago-set-out	8.035
	set-out-nov	8.071
	out-nov-dez	8.108

Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Trabalho e Rendimento. Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD – Contínua) (Jul. 2016).

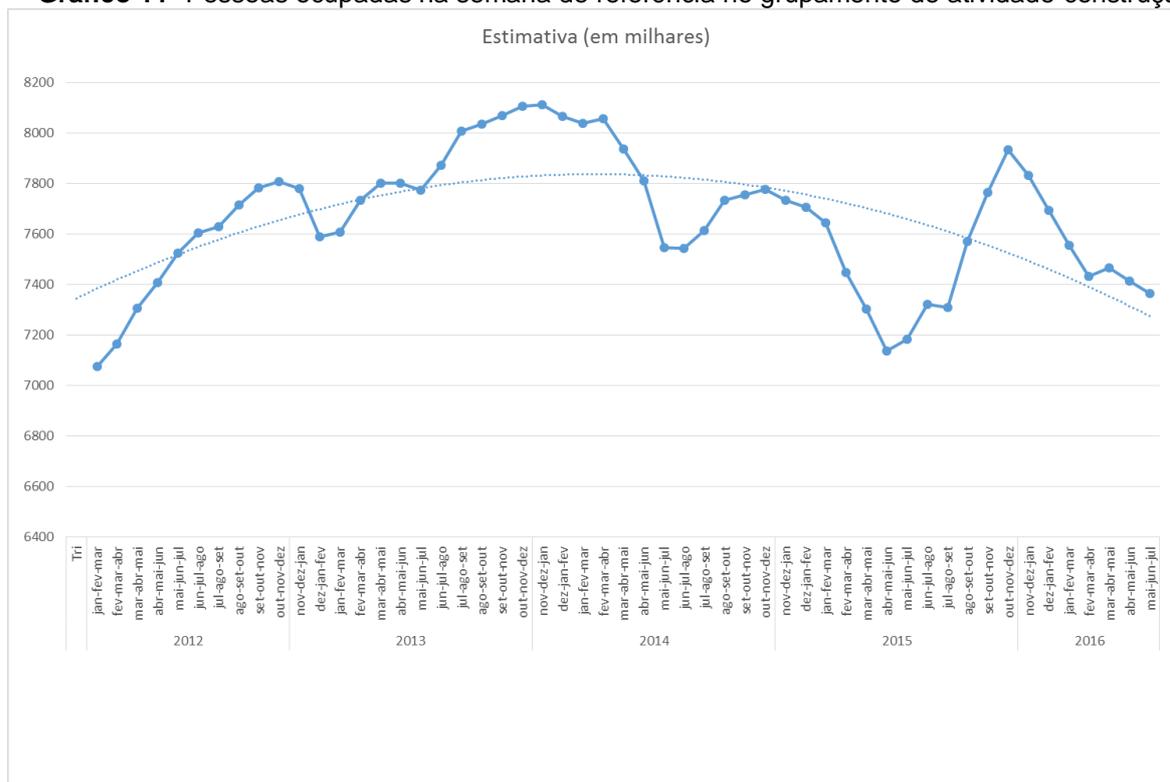
Tabela 16- Pessoas ocupadas na semana de referência no grupamento de atividade Construção - B

<i>Ano</i>	<i>Trimestre de coleta e de referência</i>	<i>Estimativa (em milhares)</i>
2014	nov-dez-jan	8.114
	dez-jan-fev	8.066
	jan-fev-mar	8.039
	fev-mar-abr	8.057
	mar-abr-mai	7.939
	abr-mai-jun	7.810
	mai-jun-jul	7.548
	jun-jul-ago	7.544
	jul-ago-set	7.613
	ago-set-out	7.733
	set-out-nov	7.755
2015	out-nov-dez	7.777
	nov-dez-jan	7.735
	dez-jan-fev	7.708
	jan-fev-mar	7.645
	fev-mar-abr	7.447
	mar-abr-mai	7.303
	abr-mai-jun	7.137
	mai-jun-jul	7.183
	jun-jul-ago	7.321
	jul-ago-set	7.311
	ago-set-out	7.572
2016	set-out-nov	7.764
	out-nov-dez	7.935
	nov-dez-jan	7.833
	dez-jan-fev	7.694
	jan-fev-mar	7.555
	fev-mar-abr	7.433
	mar-abr-mai	7.467
	abr-mai-jun	7.414
mai-jun-jul	7.365	

Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Trabalho e Rendimento, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD – Contínua) Jul/2016.

Na tabela 16 acima, verifica-se que no primeiro trimestre de 2012 o número de trabalhadores na construção civil era de 7,077 milhões de pessoas esse número chegou ao final do ano com 7,809 milhões com crescimento de 10,34%, nesse período o setor estava ainda sob o efeito do “boom” imobiliário que se estendeu ainda durante o ano de 2013, que no primeiro trimestre tinha 7,780 milhões de pessoas trabalhando na construção civil, finalizando o ano com 8,108 milhões de trabalhadores, mantendo a tendência de crescimento, porém com uma diminuição no ritmo, visto que, a variação percentual foi de 4,22%.

Gráfico 11- Pessoas ocupadas na semana de referência no grupamento de atividade construção



Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Trabalho e Rendimento, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD – Contínua) (jul./2016)

No ano de 2014, o setor da construção civil experimentou uma desaceleração mais acentuada que se reflete no emprego, pois no início de 2014, haviam 8,114 milhões de trabalhadores na área, finalizando o ano com 7,777 milhões iniciando uma tendência de queda na atividade, representando uma variação percentual negativa de -4,15%.

No ano de 2015 a tendência de queda continua até meados do ano, iniciando com 7,735 milhões de pessoas ocupadas, caindo para 7,137 milhões na

metade do ano com queda de -7,73%, com recuperação na segunda metade do ano subindo de 7,137 milhões de pessoas para 7,935 milhões de pessoas ocupadas no final do ano de 2015, significando um crescimento de 11,18%, mas que ao contabilizarmos o período do ano inteiro o crescimento foi de 2,6%.

Entretanto, os dados do primeiro semestre de 2016, revelam que a “crise” não está superada, uma vez que, iniciou o ano com 7,833 milhões de trabalhadores na atividade caindo para 7,365 milhões de pessoas ocupadas no setor construtivo até julho de 2016, o que representa uma queda de -5,97%, se considerarmos todo o período de descenso, isto é, janeiro de 2014 até julho de 2016, a queda foi de -9,23%.

Outro elemento que podemos adotar como parâmetro para medir o desempenho do setor construtivo, é o consumo nacional de cimento no país, demonstrado na tabela 17 e no gráfico 12 a seguir, onde se verifica que em janeiro de 2014 esse consumo era de 6,033 milhões de toneladas chegando em dezembro de 2015 com um consumo de 4,605 milhões de toneladas de cimento consumidos no país, isto é, uma queda de -23,29%.

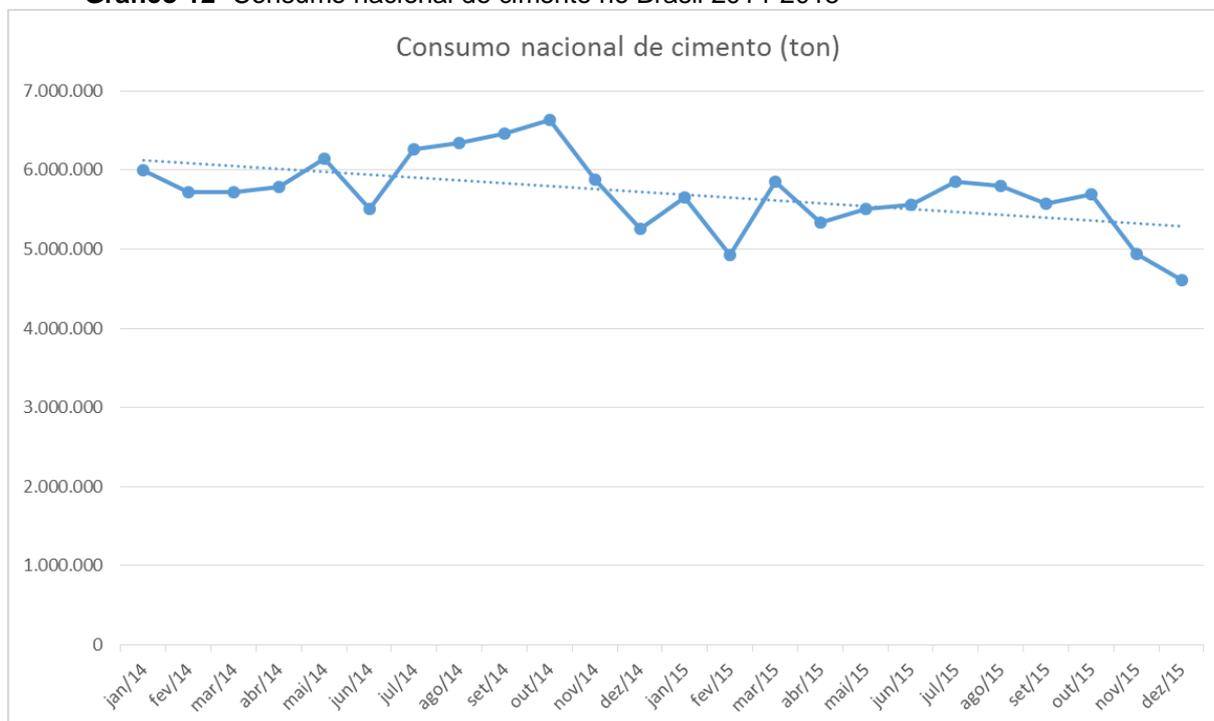
Tabela 17- Consumo nacional de cimento no Brasil 2014-2015

<i>Mês</i>	<i>Consumo nacional de cimento (ton)</i>
jan/14	6.003.945
fev/14	5.714.692
mar/14	5.719.000
abr/14	5.783.870
mai/14	6.147.289
jun/14	5.504.545
jul/14	6.257.320
ago/14	6.337.252
set/14	6.461.826
out/14	6.634.204
nov/14	5.884.184
dez/14	5.255.052
jan/15	5.651.113
fev/15	4.930.112
mar/15	5.858.115
abr/15	5.333.471
mai/15	5.506.180
jun/15	5.566.419
jul/15	5.856.207
ago/15	5.804.633
set/15	5.573.735

out/15	5.694.595
nov/15	4.935.500
dez/15	4.605.542

Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Trabalho e Rendimento, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD – Contínua) (jul./ 2016).

Gráfico 12- Consumo nacional de cimento no Brasil 2014-2015



Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Trabalho e Rendimento, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD – Contínua) (jul./2016).

Esses dados demonstram de modo cabal que a crise econômica iniciada em 2008 e que foi combatida no Brasil com medidas anticíclicas com investimentos no setor da infraestrutura social e urbana e sobretudo na política habitacional impõe novamente um ponto de inflexão na política habitacional, fazendo-se urgente a tomada de decisão no sentido de viabilizar a geração de mais empregos e o combate ao déficit habitacional brasileiro que ainda orbita a casa 6,068 milhões de moradias.

Nos dias atuais, portanto, o problema habitacional pode ser descrito pela existência de fatores que determinam o déficit habitacional no Brasil. É o caso do aluguel, do imóvel cedido, da coabitação e da inadequação domiciliar; da lenta intervenção do Estado em busca de solução para a questão; da especulação imobiliária ofensiva dirigida para os setores de elevado poder aquisitivo; da lentidão

nos processos de regularização fundiária e do aumento no número de ocupações consideradas irregulares em áreas ditas subnormais ou precárias.

Para Maricato (2009), o momento atual é “uma oportunidade de disputa para as forças sociais que querem mudar a história das cidades brasileiras” ao constatar que:

[...] sempre dissemos que faltava subsídio, [agora] temos subsídio e é hora de irmos à luta. Vamos ver se historicamente nós conseguimos exigir que o mercado aprenda a trabalhar com a baixa renda e, em segundo lugar, que o mercado e as prefeituras insiram a população de baixa renda nas cidades. Senão, as críticas serão as mesmas que eram feitas ao BNH (extinto Banco Nacional da Habitação): gerou empregos pra chuchu, construiu muito, mas favoreceu a classe média e aprofundou as desigualdades. [...] [Como] essa coisa de juntar pobre longe de tudo e adensar, tipo Cidade de Deus, [e] dar naquilo que deu. (MARICATO, 2009).

O padrão periférico e de precarização das moradias populares vem se reproduzindo, em larga escala, nas cidades brasileiras nestas últimas décadas, o que impõe articulações entre a oferta de financiamentos imobiliários e promoções públicas habitacionais com estratégias eficientes de acesso às terras infraestruturadas, inseridas nas cidades, de tal maneira que os benefícios da vida urbana sejam acessados democrática e igualitariamente.

Em março de 2009 num cenário ainda promissor para o mercado imobiliário, Rolnik e Nakano (2009) renunciaram um alerta, ainda que pese os avanços, houve também recuos na política habitacional no Brasil,

[...] há algumas armadilhas e falácias nesse pacote habitacional que, pelo menos no que foi aventado pela mídia, [...] ampliação do acesso ao crédito associada a distintas formas de desoneração da indústria da construção, sem conexão com qualquer estratégia urbanística ou fundiária, confundindo política habitacional com política de geração de empregos na indústria da construção. (ROLNIK; NAKANO 2009, p. 4).

Após o boom imobiliário a profecia se concretiza e são exatamente os trabalhadores da construção os mais afetados, os mesmos que vão ser atingidos pelo desemprego, portanto, o elo/nexo que é chamado a atenção nesta tese se confirma.

Por outro lado, políticas e programas urbanos centrados, por exemplo, em investimentos no sistema de transporte público de massa, em condições igualitárias de urbanidade e criação massiva de postos de trabalho para trabalhadores(as)

desempregados(as), são fundamentais para transformação das cidades contemporâneas brasileiras, segundo uma nova ordem social, em cidades socioespacialmente justas.

3.4 A política habitacional em Belém

Em Belém desde a sua fundação, em 1616 no século XVII até 1950, o processo de ocupação se deu ao longo da orla fluvial, seguido da ocupação do seu interior, com a efetiva continentalização e total ocupação das terras firmes (terras altas). Na segunda metade do século XX, ocorre o cercamento da cidade, pelo cinturão institucional¹⁶; período marcado pelo crescimento populacional e por expressivo processo de expansão territorial. O período de 1950 à 1990 foi marcado pela expansão urbana com a intensificação do fluxo migratório e por forte segregação socioespacial. Amplos investimentos em projetos urbanos foram implementados na área central, acompanhados, contraditoriamente, pela ocupação sistemática das áreas de baixadas¹⁷, o que agravou o quadro de precariedade habitacional.

Os anos da década de 1960 constituem um marco importante na transformação de aspectos da vida social e econômica da cidade. A construção de grandes conjuntos habitacionais refletia a nova política habitacional que o governo federal implantou com a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), agente coordenador da política nacional de habitação, que passa a incentivar a criação das Companhias de Habitação em diferentes estados. Em Belém, no ano de 1965, foi criada a Companhia de Habitação do Estado do Pará, através da Lei N° 3.282 de 13 de abril de 1965, com a finalidade de integrar a estrutura do BNH, constituiu-se como órgão executor da política habitacional no Estado do Pará. O período de construção dos grandes conjuntos habitacionais foi iniciado no ano de 1966 com a construção do conjunto habitacional Nova Marambaia I com 834 unidades.

¹⁶ As áreas institucionais localizadas às margens do Rio Guamá, como a Universidade Federal do Pará, a Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária e a Companhia de Saneamento do Pará (COSANPA) e às margens da Baía do Guajará, a COSANPA, a REDE CELPA, a Companhia de Docas do Pará, a ENASA, o Ministério da Marinha e o Ministério da Aeronáutica. Além destas, outras instituições foram localizadas nos eixos viários como a Avenida Perimetral e a BR-316.

¹⁷ Segundo Abelém, são “áreas alagadas formadas por terrenos cujas curvas de níveis estão abaixo da cota de 4 metros” (1988, p. 31).

O avanço da ocupação populacional para a área da Segunda Léguas Patrimonial também ocorre neste período, que é profundamente marcado pela carência de equipamentos e serviços urbanos. Neste período ocorre a institucionalização da Região Metropolitana de Belém (RMB) com a inclusão dos municípios de Belém e Ananindeua e seus respectivos distritos.

A partir de 1990 foi um período caracterizado pela consolidação do processo de conurbação, com os municípios de Belém e Ananindeua, agregados a partir de 1995, os municípios de Marituba, Benevides, e Santa Bárbara do Pará, ficando a RMB formada por esses cinco municípios por cerca de quinze anos, isto é, desde 1995 até 2010 quando por meio da Lei complementar Nº 72/2010, se incorporou o município de Santa Izabel do Pará e por meio de Lei Complementar Nº 076/2011 ocorreu a incorporação do município de Castanhal, expandindo a RMB para sete municípios comportando, segundo estimativas populacional do IBGE 2016, uma população estimada em 2.422.481 habitantes, destes, quase sua totalidade encontra-se em áreas urbanas.

O período compreendido entre 1980 a 1997 é o que mais apresentou o maior índice de ocupações ao longo do processo de metropolização de Belém. É nesse momento que se intensifica a luta pelo Direito à Moradia na cidade, pressionando o poder público estadual à intervir com desapropriações junto aos grandes proprietários de terra nas áreas em questão.(TRINDADE JUNIOR, 1997).

Dessa forma, pode-se confrontar a lógica que tem marcado a configuração espacial na cidade, que é a de continuar reforçando as ações do governo em levar infraestrutura, equipamentos e serviços públicos aos espaços privados mantendo a tendência de privilegiar o mercado imobiliário, em detrimento de investimentos em áreas precárias da cidade, para possibilitar o acesso à moradia digna da população mais carente para que possa também desfrutar de espaços urbanizados dotados de equipamentos e serviços coletivos.

3.4.1 O Déficit habitacional no município de Belém

A Fundação João Pinheiro (FJP), a partir de demanda do Ministério das Cidades, e utilizando uma metodologia própria vem calculando e publicando a mais de vinte anos, o déficit habitacional do Brasil e dos municípios brasileiros. Com base no censo demográfico de 2010, a FJP fez a atualização do cálculo do

déficit habitacional do Brasil e para todos os municípios brasileiros, publicados em 2013.

a) Déficit Habitacional

É importante ressaltar que o conceito de moradia compreende o aspecto da habitação e das condições em que essa habitação se apresenta, ou seja, além da casa e a infraestrutura urbana, considera-se também a oferta dos serviços necessários a uma melhor qualidade de vida, como educação, saúde, transporte público e assistência social.

Nesse sentido, a análise do déficit habitacional, nesta pesquisa segue a lógica do Direito à Moradia em sua maior amplitude, ao mesmo tempo demonstraremos o déficit habitacional de Belém em relação à Região Metropolitana de Belém (RMB), ao estado do Pará, à Região Norte e ao Brasil como um todo, no sentido de se identificar a reprodução que se dá desse fenômeno nessas diferentes escalas territoriais.

A Fundação João Pinheiro (FJP) desenvolveu uma metodologia que se preocupou em definir o déficit por meio dos conceitos de Déficit Habitacional e Inadequação de Moradias, calculado para Unidades da Federação, Regiões Metropolitanas e municípios com população urbana igual ou superior a 20 mil habitantes, ou seja, aqueles com obrigatoriedade de elaboração do plano diretor. O principal objetivo do estudo realizado pela FJP foi de calcular o déficit e a inadequação habitacional para municípios brasileiros selecionados, microrregiões geográficas e a totalidade das regiões metropolitanas do país.

O conceito de Déficit Habitacional é composto a partir de dois elementos: o déficit por necessidade de reposição e o déficit por incremento de estoque,

O conceito de déficit habitacional utilizado está ligado diretamente às deficiências do estoque de moradias. Engloba aquelas sem condições de serem habitadas em razão da precariedade das construções e que, por isso, devem ser repostas. Inclui ainda a necessidade de incremento do estoque, em função da coabitação familiar forçada (famílias que pretendem constituir um domicílio unifamiliar), dos moradores de baixa renda com dificuldades de pagar aluguel e dos que vivem em casas e apartamentos alugados com grande densidade. Inclui-se ainda nessa rubrica a moradia em imóveis e locais com fins não residenciais. O déficit habitacional pode ser entendido, portanto, como déficit por reposição de estoque e déficit por incremento de estoque.

O primeiro refere-se aos domicílios rústicos, aos quais deveria ser acrescida parcela devida à depreciação dos domicílios.

Tradicionalmente, utilizando o conceito do IBGE, os domicílios rústicos são aqueles sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada. Em decorrência das suas condições de insalubridade, esse tipo de edificação proporciona desconforto e traz risco de contaminação por doenças. (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2013, p. 13).

O déficit habitacional é calculado a partir da soma de quatro componentes: domicílios precários (soma dos domicílios improvisados e dos rústicos), coabitação familiar (soma dos cômodos e das famílias conviventes secundárias com intenção de constituir um domicílio exclusivo), ônus excessivo com aluguel urbano e adensamento excessivo de domicílios alugados. Os componentes são calculados de forma sequencial, na qual a verificação de um critério está condicionada à não ocorrência dos critérios anteriores. A forma de cálculo garante que não há dupla contagem de domicílios, exceto pela coexistência de algum dos critérios e uma ou mais famílias conviventes secundárias. (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2013).

O componente domicílios precários considera no seu cálculo dois subcomponentes: os domicílios improvisados e os rústicos. O conceito de domicílios improvisados engloba todos os locais e imóveis sem fins residenciais e lugares que servem como moradia alternativa (imóveis comerciais, embaixo de pontes e viadutos, barracas, carcaças de carros abandonados e cavernas, entre outros), o que indica a carência de novas unidades habitacionais. Os domicílios não improvisados são denominados duráveis. (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2013).

Os domicílios rústicos são definidos como aqueles sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada. Em função das condições de insalubridade, esse tipo de edificação além de ser desconfortável traz risco de contaminação por doenças.

Enquanto que o conceito de Inadequação de domicílios reúne os elementos de domicílios carentes de infraestrutura, adensamento excessivo, inadequação fundiária e inexistência de unidade sanitária domiciliar exclusiva. Ou seja, “as habitações inadequadas são as que não proporcionam a seus moradores condições desejáveis de habitabilidade, o que não implica, contudo, necessidade de construção de novas unidades” (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2013). A utilização desses conceitos se dá em decorrência de que a Fundação

João Pinheiro constitui-se como referência nacional neste tema, ao mesmo tempo em que atende aos objetivos propostos pelo presente.

b) Componentes do déficit habitacional:

1) **DOMICÍLIOS PRECÁRIOS** - O componente domicílios precários considera no seu cálculo dois subcomponentes: os domicílios improvisados e os domicílios rústicos.

a) Domicílios improvisados

O conceito de domicílios improvisados engloba todos os locais e imóveis sem fins residenciais e lugares que servem como moradia alternativa (imóveis comerciais, embaixo de pontes e viadutos, barracas, carcaças de carros abandonados e cavernas, entre outros), o que indica a carência de novas unidades habitacionais.

b) Domicílios rústicos

Os domicílios rústicos são aqueles sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada. Em decorrência das condições de insalubridade, esse tipo de edificação proporciona desconforto e traz risco de contaminação por doenças. A variável utilizada na metodologia do déficit habitacional 2010 é semelhante à utilizada no estudo referente a 2008, com a diferença de que o censo desagrega a categoria taipa segundo a existência de revestimento.

Assim, aqueles domicílios cujo material predominante neles é a taipa não revestida são classificados como rústicos, e, os domicílios cujo material predominante nas paredes externas é a taipa revestida não são classificados como rústicos. Entende-se que a parede de taipa revestida se assemelha à de alvenaria, no que diz respeito à qualidade da edificação. (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2013).

2) **COABITAÇÃO FAMILIAR** - Nos primeiros cálculos do déficit habitacional, a coabitação familiar compreendia a soma das famílias conviventes secundárias que viviam junto com a família principal, no mesmo domicílio, e das que viviam em cômodos. A partir de 2007, a disponibilidade de informações reduziu o déficit apenas as famílias conviventes secundárias que declararam intenção de constituir um domicílio exclusivo. A identificação dessas famílias foi

possível devido à inclusão de um quesito específico na PNAD de 2007, indagando sobre essa questão. O que possibilitou a FJP estimar o número dessas famílias de forma indireta, a partir de um algoritmo desenvolvido especificamente para isso. (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2013).

(a) Cômodos

As famílias residentes em cômodos foram incluídas no déficit habitacional porque esse tipo de moradia mascara a situação real de coabitação, uma vez que os domicílios são formalmente distintos.

Segundo a definição do IBGE, os cômodos são domicílios particulares compostos por um ou mais aposentos localizados em casa de cômodo, cortiço, cabeça-de-porco - entre outros. Neste caso, é necessária a combinação de duas variáveis, ou seja, é necessária a satisfação de duas condições: que a habitação seja um cômodo e que ele seja próprio, alugado, cedido (exceto cedido pelo empregador) ou que tenha outra condição de ocupação.

(b) Famílias conviventes

A determinação do número de famílias conviventes incluídas no cálculo do déficit habitacional, é realizada a partir de dois aspectos. O primeiro refere-se à identificação da família convivente no domicílio, o segundo se refere à identificação das famílias com intenção de constituir domicílio exclusivo, entre as identificadas como secundárias.

No censo demográfico 2010, a identificação das famílias conviventes secundárias não foi feita no momento da entrevista. Entretanto, a coleta de informações limitou-se a identificar o responsável pelo domicílio e a relação de convivência dos demais moradores com ele.

Posteriormente, o IBGE desenvolveu um algoritmo que permitiu identificar, de forma indireta, as famílias conviventes secundárias. No quadro 2 a seguir, estão descritas as variáveis utilizadas para determinar o número de famílias secundárias conviventes em cada domicílio. A partir do banco de dados de pessoas, identificam-se as famílias secundárias pelo seu número de ordem (2, 3, 4 etc.), seja um empregado doméstico ou um parente dele, desconsiderando aquelas cuja pessoa de referência (a primeira, na ordem lógica da família). (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2013).

Quadro 2- Variáveis utilizadas na categorização do subcomponente do déficit habitacional famílias conviventes secundárias

Código da Variável no Censo Demográfico 2010	Descrição da Variável	Categoria Utilizada
V5020	Número da Família	Família convivente - segunda a nona
V5130	Ordem Lógica na Família	v5130 = 1
V0502	Relação de Parentesco ou de convivência com a pessoa responsável pelo Domicílio	Filho(a) do responsável e do cônjuge
		Filho(a) somente do responsável
		Enteado(a)
		Genro ou nora
		Pai, mãe, padrasto ou madrasta
		Sogro(a)
		Neto(a)
		Bisneto(a)
		Irmão ou irmã
		Avô ou avó
		Outro parente
		Agregado(a)
		Convivente
Pensionista		

Fonte: Fundação João Pinheiro (2013).

No que se refere à metodologia do déficit habitacional, a identificação das famílias residentes nos domicílios solucionou somente parte da questão relativa ao componente família convivente secundária. Não se incluiu no censo 2010 uma variável que permitisse identificar, dentre as famílias conviventes, aquelas que, efetivamente, desejassem constituir um domicílio exclusivo.

Diante disso, não houve possibilidade de se identificar diretamente o percentual de famílias conviventes consideradas déficit. A solução proposta pela FJP para minimizar essa lacuna foi a aplicação de um fator redutor de famílias conviventes, baseado na média aritmética dos percentuais de famílias conviventes consideradas déficit, observados nas PNAD 2009 e 2011,

[...] O número resultante da aplicação do fator redutor pode ser interpretado como o número de famílias conviventes secundárias com intenção de constituir um domicílio exclusivo que seria observado em

2010, mantida a tendência observada entre 2009 e 2011. Apesar de a solução proposta permitir mensurar um dos principais componentes do déficit habitacional, não permite determinar quais as famílias conviventes secundárias, de fato, têm intenção de constituir um domicílio exclusivo. Assim, não é possível obter qualquer informação sobre essas famílias, como o rendimento familiar, por exemplo. A aplicação do fator redutor de famílias conviventes foi feito em nível municipal. Isso significa que, na mesma UF, municípios podem ter fatores distintos, dependendo da sua importância, do seu tamanho ou do fato de pertencer ou não à RM da capital. (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2013, p. 17).

Para determinar o fator redutor de famílias conviventes, os municípios brasileiros foram divididos em quatro grupos: municípios pertencentes a regiões metropolitanas contempladas pela PNAD (grupo 1), capitais não pertencentes às RM contempladas pela PNAD (grupo 2), municípios com população superior a 200 mil habitantes não pertencentes aos grupos 1 e 2 (grupo 3) e demais municípios (grupo 4). O caso de Belém se enquadra no grupo 1, o fator redutor de famílias conviventes foi definido como a média dos percentuais observados para as respectivas RM em 2009 e 2011.

3) ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL - O terceiro componente do déficit habitacional é o ônus excessivo com aluguel urbano. Ele corresponde ao número de famílias urbanas com renda de até três salários mínimos que moram em casa ou no apartamento (domicílios urbanos duráveis) e que despendem 30% ou mais de sua renda com aluguel. Vale destacar que nas primeiras pesquisas com a metodologia anterior essa questão foi considerada inadequação habitacional e não déficit habitacional.

A partir do ano 2000, foi reavaliada essa questão, na medida em que, questionou-se o fato de que, para determinada parcela pobre da sociedade, o aluguel não é uma opção, diferentemente do que ocorre com alguns setores da classe média. Para eles, pagar aluguel em bairros melhores e de mais status é preferível a comprar imóvel em áreas suburbanas de pior localização.

Nos estudos publicados de 2007 e 2008 utilizou-se para o cálculo do componente a renda familiar, a renda da família principal mais a renda da família secundária convivente (não considerada como déficit).

Na metodologia atual a FJP adotou a renda domiciliar, pelo fato da impossibilidade de identificar, dentre as famílias conviventes secundárias, aquela(s) não caracterizadas como déficit e, portanto, compor a renda familiar,

juntamente com a renda da família principal. Ressalta-se que esse ajuste pode subestimar os resultados já que a renda domiciliar tende a ser maior do que a renda familiar.

O domicílio para ser classificado como componente ônus excessivo com aluguel, necessariamente deve atender à quatro critérios simultaneamente: seja localizado na área urbana, a renda domiciliar dos moradores deve ser de até 3 salários mínimos, seja alugado e apresente a razão entre valor do aluguel e rendimento domiciliar seja superior a 0,3 (30%).

4) ADENSAMENTO EXCESSIVO DE DOMICÍLIOS ALUGADOS - O componente adensamento excessivo de domicílios alugados foi incorporado aos cálculos do déficit habitacional a partir de 2008. Essa condição é caracterizada quando o número médio de moradores por dormitório ultrapassa o limite de três (3) moradores. O número de dormitórios corresponde ao total de cômodos que servem de dormitório em caráter permanente e apenas para os moradores do domicílio. Em 2010, consideraram-se todos os moradores do domicílio na contagem de moradores.

Inadequação Domiciliar

Além dos componentes do Déficit Habitacional calculado para os municípios, como uma forma de explicar quantitativamente o déficit habitacional no Brasil, a FJP criou uma variável para caracterizar qualitativamente o déficit habitacional. Desse modo, a Inadequação Domiciliar foi utilizada como uma maneira de se caracterizar o déficit do ponto de vista das condições de moradia e habitabilidade, exclusivamente nas áreas urbanas. Os componentes definidores da inadequação domiciliar são: a) Adensamento Excessivo Domiciliar ou “Densidade Excessiva de Moradores por Dormitório”; b) “Carência de Serviços de Infraestrutura” e c) Domicílios Sem Banheiro ou Inexistência de Unidade Sanitária Domiciliar Exclusiva, cujos conceitos vem à seguir:

a) ADENSAMENTO EXCESSIVO DE DOMICÍLIOS PRÓPRIOS - ocorre quando o domicílio apresenta um número médio de moradores superior a três por dormitório. O número de dormitórios corresponde ao total de cômodos que,

em caráter permanente, serviam de dormitórios para os moradores do domicílio. Para o cálculo do indicador foram considerados somente os membros da família principal, uma vez que as famílias secundárias são incorporadas ao déficit habitacional.

b) DOMICÍLIOS CARENTES DE INFRAESTRUTURA – São todos aqueles que não dispunham de ao menos um dos seguintes serviços básicos: iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água com canalização interna, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de lixo.

c) INEXISTÊNCIA DE UNIDADE SANITÁRIA DOMICILIAR EXCLUSIVA ou DOMICÍLIO SEM BANHEIRO – define o domicílio que não dispunha de banheiro ou sanitário de uso exclusivo do domicílio.

Ressalta-se que conforme a metodologia da FJP, um domicílio pode ser considerado inadequado por mais de um critério, isto é, o mesmo domicílio pode apresentar mais de uma carência de infraestrutura, o que impossibilita a totalização dos domicílios inadequados. (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2013).

Destaca-se aqui a mudança na metodologia anterior ao censo de 2010 a inadequação habitacional tinha como quarta componente a “Inadequação Fundiária” que referia-se aos casos em que pelo menos um dos moradores do domicílio tem a propriedade da moradia, mas não possui total ou parcialmente, o terreno ou a fração ideal de terreno (no caso de apartamento) em que aquela se localiza.

Esta componente foi excluída da inadequação domiciliar em função de ausências de variáveis inerentes à questão fundiária no censo demográfico de 2010, o que particularmente achamos um prejuízo para a análise mais acurada da questão habitacional no Brasil, onde a questão fundiária é um fator de extrema importância que discutiremos em uma sessão específica do capítulo seguinte.

O país, em 2010, apresentava uma carência de 6 milhões e 940 mil habitações, segundo o Déficit Habitacional Municipal no Brasil 2010, publicado em 19 de dezembro de 2013(conforme tabela 18). Deste total, 85% estavam em áreas urbanas e 15% em áreas rurais. No período avaliado, o déficit habitacional relativo do país, que dimensiona a carência em relação ao total de domicílios da região e permite a comparação de regiões de tamanhos diferentes, era de 12,1%.

Tabela 18- Déficit habitacional total e relativo ao total de domicílios particulares permanentes por situação de domicílio segundo o espaço geográfico - 2010

ESPAÇO GEOGRÁFICO	DÉFICIT HABITACIONAL TOTAL					
	ABSOLUTO			RELATIVO		
	Total	Urbano	Rural	Total	Urbano	Rural
BRASIL	6.940.691	5.885.528	1.055.163	12,1	11,9	13,0
REGIÃO NORTE	823.442	585.725	237.717	20,6	19,4	7,2
PARÁ	410.799	263.474	147.325	22,0	19,9	27,4
RMB	105.976	102.740	3.236	19,1	19,1	19,4
BELÉM	72.401	71.916	485	19,6	19,7	15,0

Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP)-Centro de Estatísticas e Informações (CEI), (2013) Elaboração do autor.

No que se refere aos valores relativos, (ou seja, comparando o déficit habitacional ao total de domicílios da unidade de análise), a região Norte é a que apresenta os maiores índices significando os piores resultados. Na região, 20,6% dos domicílios se enquadra em algum critério de déficit, o que já é um índice maior que os 12,1% do déficit nacional.

Nas Unidades da Federação localizadas na região o déficit habitacional relativo também supera o do país, e no estado do Pará o déficit habitacional relativo é de 22%, ficando atrás somente do Amapá com 22,6%, em termos absolutos o déficit do estado do Pará é de 410.799 moradias, a Região Metropolitana de Belém apresenta um déficit de 105.976 moradias, enquanto que o município de Belém detém um déficit habitacional de 72.401 unidades habitacionais, que em termos relativos representam 19,7% em relação aos domicílios particulares permanentes. Sendo a terceira capital com o maior déficit relativo ficando atrás somente de Manaus com 22,9% e Macapá com 22,6%. (FJP, 2013).

Nesse sentido, a questão habitacional em Belém é uma amostra da realidade de outros grandes centros urbanos do país, onde o fenômeno da segregação socioespacial reproduz a situação de desigualdade, ampliando a precariedade das condições de vida social de frações das classes trabalhadoras. (RIBEIRO; AZEVEDO, 1996; CRUZ, 2012).

Os números absolutos apontados pela FJP, caracterizam um perfil mais rural do déficit habitacional no Brasil. No que tange à informação dos percentuais, se percebe um índice maior para a área urbana no caso de Belém com 19,7% do déficit urbano e 15% do déficit rural.

Tabela 19- Déficit habitacional por componente e percentual e composição do déficit habitacional por componente segundo espaço geográfico - 2010

Espaço Geográfico	DÉFICIT HABITACIONAL POR COMPONENTES							
	TOTAL				EM RELAÇÃO AO DÉFICIT HABITACIONAL TOTAL			
	Precários	Coabitação	Ônus	Adensamento	Precários	Coabitação	Ônus	Adensamento
BRASIL	1.343.435	2.991.313	2.124.404	481.539	19,4	43,1	30,6	6,9
REGIÃO NORTE PARÁ	303.261	352.601	121.893	45.687	36,8	42,8	14,8	5,5
RMB	175.206	168.813	47.198	19.582	42,6	41,1	11,5	4,8
BELÉM	16.141	63.064	19.450	7.321	15,2	59,5	18,4	6,9
	9.277	44.877	14.104	4.143	12,8	62,0	19,5	5,7

Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP)-Centro de Estatísticas e Informações (CEI) (2013)
Elaboração do autor.

A tabela 19 apresenta o déficit habitacional por componentes que o compõem segundo o espaço geográfico e os percentuais em relação ao déficit habitacional absoluto. A componente de maior peso no déficit habitacional é a coabitação com 43,1%, seguido do ônus excessivo com aluguel com 30,6%, os domicílios precários com 19,4% e adensamento excessivo de domicílios alugados com 6,9% seguem na terceira e quarta posição respectivamente na composição do déficit habitacional brasileiro.

A Região Norte como um todo segue um ordenamento diferente do Brasil na composição do déficit com destaque para os domicílios precários que atingem 36,8%, sendo a segunda componente depois da coabitação, constituindo um índice bem acima da média nacional e o ônus excessivo com aluguel é menor que a metade 14,8%. O estado do Pará apresenta um ordenamento diferenciado em relação à Região Norte e ao Brasil, isto é, a componente de maior peso no déficit é referente aos domicílios precários com 42,6% do déficit total, seguida da coabitação com 41,1%, ônus excessivo com aluguel 11,5% e adensamento 4,8%.

A Região Metropolitana de Belém tem a composição semelhante à do país, no que se refere ao ordenamento das componentes, mas o peso delas em relação ao déficit tem variações diferenciadas. O percentual da coabitação no déficit total é bem maior chegando à 59,5% e o domicílios precários fica em segundo lugar com 15,2%, portanto abaixo da média nacional de 19,4%.

A composição do déficit habitacional do município de Belém, se assemelha à da Região Metropolitana, pois a coabitação é a componente de maior peso com 62%, seguido do ônus excessivo com aluguel com 19,5% e

domicílios precários com 12,8%, além do adensamento excessivo de domicílios alugados com 5,7% do déficit habitacional total.

Um segundo aspecto do debate acerca das necessidades habitacionais refere-se aos indicadores calculados para avaliação da inadequação dos domicílios. Como já conceituado acima, são considerados inadequados os domicílios que não oferecem condições satisfatórias de habitabilidade. Em função das particularidades dos domicílios das áreas rurais, a inadequação de domicílios é calculada apenas para as áreas urbanas.

A inadequação é composta por três componentes: carência de infraestrutura urbana, ausência de banheiro exclusivo e adensamento excessivo de domicílios próprios. Cada domicílio investigado pode não ser classificado em algum ou sê-lo em um ou vários critérios de inadequação. Por este motivo, os resultados não podem ser somados, sob o risco de haver dupla contagem de domicílios.

Tabela 20- Domicílios particulares permanentes urbanos inadequados e percentual de domicílios inadequados em relação aos domicílios particulares permanentes urbanos - 2010

ESPAÇO GEOGRÁFICO	INADEQUAÇÃO DOMICILIAR					
	Carência de Infraestrutura		Ausência de Banheiro		Adensamento excessivo em domicílios próprios	
	Total	% domicílios particulares permanentes	Total	% domicílios particulares permanentes	Total	% domicílios particulares permanentes
BRASIL	13.007.952	26,4%	1.005.909	2,00%	1.583.763	3,2%
REGIÃO NORTE	1.900.799	63,1%	290.710	9,6%	241.601	8,0%
PARÁ	867.629	65,7%	152.068	11,5%	108.465	8,2%
RMB	281.335	52,2%	27.786	5,2%	48.990	9,1%
BELÉM	153.134	41,9%	17.844	4,9%	33.409	9,1%

Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP)-Centro de Estatísticas e Informações (CEI) (2013)
Elaboração do autor.

A carência de infraestrutura urbana é o critério de inadequação que mais afeta os domicílios no país com 26,4%, conforme tabela 20 esse índice é ainda maior na Região Norte, atingindo 63,1% e particularmente o estado do Pará ultrapassa 65%, indicando que a maioria dos domicílios da Região Norte e de certo modo da Amazônia tem carência de pelo menos um componente da infraestrutura urbana. Na Região Metropolitana de Belém esse número alcança 52,2% e no município-capital 41,9%.

A ausência de banheiro exclusivo tem uma média nacional baixa apenas 2%, entretanto essa taxa assume um valor de 11,5% no estado do Pará, bem acima da média do país. Em Belém e na RMB fica próximo de 5% (4,9% e 5,2%)

respectivamente, denotando que os municípios do interior do estado ou dos estados da Região Norte como um todo, tem maior carência de unidade sanitária exclusiva.

O critério adensamento excessivo de domicílios próprios, afeta duas vezes mais domicílios em Belém, que o critério ausência de banheiro exclusivo. Observa-se uma alta concentração de domicílios adensados na RMB e na capital (9,1%) em relação à média nacional de 3,2%.

Ainda no contexto da segregação socioespacial em Belém, esses indicadores revelam que grande parte dos domicílios de Belém tem inadequação habitacional, sendo que possuem um ou mais critérios de inadequabilidade para moradia, que caracteriza o déficit qualitativo em decorrência da precariedade de infraestrutura urbana em grandes áreas da cidade, ensejando a necessidade de maiores investimentos públicos com o objetivo de minimizar as mazelas sociais à que estão submetidos as frações da classe trabalhadora que se reverberam nas mais diversas expressões da questão social particularmente na questão urbana.

3.4.2 Desenho da política habitacional em Belém

a) Ações da esfera estadual

Considerando que até a década de 1990, o governo estadual era o principal responsável pela política habitacional tanto na RMB, como no município de Belém, cabe aqui a colocação de algumas ações do governo do estado que, atuando por meio da Companhia de Habitação do Estado do Pará (COHAB/PA) promoveu a política habitacional no âmbito da RMB e da capital do estado do Pará.

A COHAB-PA desde a sua criação em 1965, implementou no estado uma política habitacional que esteve sempre atrelada às definições do sistema nacional então existente, onde o papel do município era secundário até a promulgação da Constituição Federal de 1988 que reformulou o pacto federativo no Brasil atribuindo aos municípios autonomia administrativa, tornando-se entes federados equiparados aos Estados, União e Distrito Federal. Desta forma, discorrer sobre as ações executadas pela COHAB/PA ilustra a política habitacional na RMB e na capital.

A COHAB/PA foi criada em 13 de abril de 1965 pela lei nº 3.282/65 no contexto de estruturação das políticas públicas para o setor habitacional pelo

governo Federal nesse período, criou-se também o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e o Banco Nacional de Habitação (BNH).

A atuação da COHAB no Estado do Pará tinha desde o início de sua criação o objetivo de promover a habitação social, para o atendimento exclusivo da população de baixa renda, ou seja, com rendimento igual ou inferior a 3 salários mínimos. No conjunto de suas atribuições para o cumprimento de tal objetivo a COHAB/PA tem a função de:

- a) Planejar e executar programas de habitação popular no Estado do Pará;
- b) Adquirir, vender e urbanizar terrenos a serem utilizados em programas habitacionais;
- c) Produzir e comercializar unidades Habitacionais de Interesse Social - HIS, obedecidos os critérios e as normas estabelecidas pela legislação federal e estadual;
- d) Exercer a atividade de construção civil, atuando diretamente ou através de terceiros;
- e) Apoiar programas e projetos de desenvolvimento comunitário necessários à implantação e manutenção dos seus conjuntos habitacionais.

Os projetos realizados pela COHAB/PA em sua primeira década acompanharam a tendência nacional das COHAB's, isto é, a produção de conjuntos habitacionais horizontais nas periferias das cidades, áreas distantes dos centros urbanos, em geral em terrenos de baixo custo, em contrapartida demandaram vultosos investimentos para a necessária implementação de infraestrutura urbana. Nesse período a Companhia tornou-se o principal indutor da expansão urbana em Belém e na Região Metropolitana.

A produção habitacional da Companhia era voltada para uma classe de renda que oferecia menores riscos de inadimplência, portanto a implementação de um programa de habitação social era uma das maiores dificuldades nas duas primeiras décadas de sua atuação. No final da década de 1970 e primeiros anos da década de 1980, houve um incremento na atuação do órgão que expandiu sua produção habitacional para os municípios de Marabá, Conceição do Araguaia e Tucuruí. Em Belém viabilizou o projeto PROMORAR Providência, para o atendimento de famílias remanejadas da baixada do Una em Belém. Desde sua criação em 1965 até 1991, a COHAB tinha executado 22.029 unidades na Região Metropolitana de Belém. (MIRANDA, 2005).

Atualmente a Companhia vem atuando prioritariamente em ações de enfrentamento à precariedade habitacional com o programa de melhoria habitacional intitulado “Cheque Moradia”, cujo o mecanismo de implementação ocorre por transferência direta de renda, realizada por meio da entrega do cheque às famílias beneficiadas, cujo valor se constitui em renúncia fiscal de impostos estaduais beneficiando os fornecedores de material de construção estabelecidos no estado. Tal programa tem problema em sua concepção, pois não prevê a assistência técnica às famílias nem recursos para mão de obra.

No período de 2011 a 2015, 21.666 famílias receberam o benefício na modalidade construção, ou seja, receberam o Cheque Moradia no valor correspondente ao material necessário para construir novas casas e 33.135 famílias receberam o benefício na modalidade melhoria habitacional. (PARÁ, 2016).

A tabela 21 a seguir, apresenta a produção habitacional em andamento por meio de contratos/benefícios com participação da COHAB/PA no período de 2011 a 2015.

Tabela 21 - Produção habitacional em andamento, por meio de contratos/benefícios com participação da COHAB/PA no período de 2011 a 2015

<i>Programa Habitacional acessado</i>	<i>Municípios envolvidos</i>	<i>Unidades habitacionais entregues / em produção</i>	<i>Participação %</i>
Cheque Moradia	137	21.666	53,2
MCMV	15	13.586	33,4
PAC	3	5.454	13,4
TOTAL	155	40.706	100

Fonte: PARÁ, (2016). Elaboração do autor.

A tabela 21 mostra que mais de 53% da produção habitacional, se refere a entrega de benefício para aquisição de material de construção, isto é, os recursos estaduais são priorizados para o subsídio de material de construção em detrimento de um efetivo atendimento à demanda por novas habitações, sobretudo para as famílias mais carentes.

Os recursos do Programa Federal Minha Casa Minha Vida (MCMV) atende 33,4% da produção habitacional da Companhia e 13,4% se referem ao Programa de Aceleração do Crescimento (PAC Moradia), demonstrando que o financiamento habitacional no país não pode prescindir dos recursos federais, a participação dos

estados e municípios são tão somente quando muito contrapartidas na doação do terreno ou financiamento do Trabalho Técnico Social durante as obras, pois,

[...] No que se refere aos programas federais, a COHAB/PA acessou recursos do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC Moradia) para intervenção em nove áreas de assentamento precário em cinco municípios da Região Metropolitana de Belém, que beneficiarão em torno de 16 mil famílias nos próximos anos com acesso à serviços de infraestrutura urbana e regularização fundiária, sendo que dessas famílias 5.454 receberão novas moradias.

[...] Com relação ao Programa Minha Casa Minha Vida, a COHAB/PA firmou parceria com 15 municípios, participando com contrapartidas de recursos financeiros e/ou com disponibilização de terrenos para implantação de empreendimentos; nesse sentido, estão em produção 9.435 unidades habitacionais e 4.151 já foram entregues. (PARÁ, 2016).

Percebe-se com isso a fundamental importância do papel estratégico que o governo federal exerce na política habitacional no país na medida em que, é o principal financiador da política.

Segundo PARÁ (2016),

[...] Além das ações com envolvimento direto da COHAB/PA, há também contratos em execução sob a responsabilidade de prefeituras, organizações sociais e empresas privadas na produção habitacional no estado. Segundo informações do Ministério das Cidades (BRASIL, 2015), estão em andamento 658 contratos firmados entre 2008 e 2015 para produção habitacional no Pará, referentes aos programas PAC Habitação e Programa Minha Casa Minha Vida, com a contratação de 129.659 novas unidades habitacionais, das quais até agosto de 2015 47.458 UH estavam concluídas, 28.767 UH em obras em situação normal e 53.434 UH em outros estágios. Dessa forma, no que se refere à produção habitacional prevista para o estado do Pará temos as seguintes situações: 1) em ações com a participação da COHAB/PA, estão em andamento 40.706 unidades habitacionais que, comparando-se ao déficit habitacional de 2013, apresentam enfrentamento de 13,8%; 2) considerando-se os esforços conjuntos que envolvem recursos estaduais e federais, foram contratadas a produção de 151.325 unidades habitacionais, o que resultará no enfrentamento de 51,4% do déficit habitacional no território paraense. (PARÁ 2016, p. 25).

O trecho em destaque corrobora nossa afirmativa acima, sobre o papel fundamental do governo federal na disponibilização de recursos para o financiamento da habitação nos estados e municípios brasileiros.

Na atualidade a COHAB/PA vem executando a política habitacional do estado do Pará, conforme determinação da Lei Estadual N° 7.087/2008, com atuação definida no Plano Estadual de Habitação de Interesse Social (PEHIS/PA) estruturada por quatro linhas programáticas a seguir:

1) Linha Programática e de Atendimento para o Desenvolvimento Institucional, que objetiva em linhas gerais fortalecer e monitorar o PEHIS, bem como assessorar os municípios à se regularizarem junto ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) para implementar os instrumentos mínimos da política habitacional, isto é, o fundo, o conselho e o plano local de habitação de interesse social, como determina a Lei Federal Nº 11.124/2005, cujo o principal benefício é o acesso aos recursos dos programas habitacionais federais;

2) Linha Programática e de Atendimento para a Produção da Habitação, que visa a redução do déficit habitacional, e vem sendo implementada pela Companhia com a utilização do Programa Federal Minha Casa Minha Vida (PMCMV), conjuntamente com alguns municípios com população superior a 50 mil habitantes e recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) (PMCMV – FAR), destinados as famílias com renda até R\$ 1.600,00;

3) Linha Programática e de Atendimento Apoio a Melhoria de Unidades Habitacionais, que objetiva melhorar as condições de moradia de famílias de maior vulnerabilidade social, com a concessão do “Cheque Moradia”, um Programa criado em 2003 por meio do Decreto Nº 432 e consolidado por meio da Lei Estadual Nº 7.776/2013, publicado no Diário Oficial do Estado (DOE) em 26 de dezembro de 2013, o programa é operacionalizado por meio de crédito outorgado do ICMS sobre material de construção, destinado a famílias com renda até três salários mínimos, principalmente àquelas em situação de risco ou vulnerabilidade social, que foram afetadas por sinistro ou que possuam pessoas com deficiência;

4) Linha Programática e de Atendimento Integração Urbana de Assentamentos Subnormais, Precários e Loteamentos Ilegais, cujo objetivo é promover a implantação de infraestrutura, reorganização urbanística e a regularização fundiária. A Linha está dividida em dois eixos: a intervenção em assentamentos precários e ações de regularização fundiária.

Tabela 22- Empreendimentos do PMCMV – FAR com parceria da COHAB/PA na RMB

Empreendimento	Município	Unidades Habitacionais	Investimento Total*	Situação
Residencial Uirapuru	Ananindeua	304	18.911.382,05	Concluído
Quinta dos Paricás	Belém	2.720	169.041.042,00	Em andamento
Tenoné II - 1ª Etapa	Belém	384	27.522.072,07	Em andamento
Tenoné II - 2ª Etapa	Belém	96	9.521.367,48	Em andamento
Viver Melhor Marituba	Marituba	4.000	296.000.000,00	Em andamento
Total	-	7.504	520.995.863,60	-

Fonte: GEPOL-COHAB/PA, (ago./ 2016).

(*) Investimento Total considerando recursos federais e estaduais, sendo estes últimos em aporte financeiro e/ou doação de terreno.

A tabela 22 apresenta os empreendimentos do PMCMV – FAR com a participação da COHAB/PA nos municípios da RMB, esta participação se dá através da contrapartida de recursos financeiros, com base no Decreto Estadual N° 683/2013 ou por meio da disponibilização de terrenos para implantação dos empreendimentos do segmento de habitação de interesse social.

Dos empreendimentos do PMCMV em andamento, 42,6% estão sendo construídas no município de Belém, isto é, 3.200 unidades habitacionais. A tabela 23 a seguir, apresenta as intervenções em Assentamentos Precários por meio do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) na RMB, precisamente nos municípios de Belém, Ananindeua e Castanhal, com serviços de infraestrutura (sistema de drenagem, rede de distribuição de água, sistema de esgoto sanitário, sistema viário, terraplenagem e pavimentação), construção e melhoria de habitações, implantação de equipamentos comunitários e regularização fundiária. (PARÁ, 2016).

Tabela 23- Intervenções em assentamentos precários por meio do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) sob responsabilidade da COHAB/PA na RMB

Empreendimento	Município	Unidades Habitacionais	Investimento Total	Situação
Jardim Jader Barbalho Pratinha	Ananindeua	1.869	44.718.678,00	70% executado
Pantanal	Belém	1.645	30.088.855,00	85% executado
Riacho Doce I	Belém	1.692	26.939.883,00	29% executado
Riacho Doce II	Belém	886	12.779.679,00	50% executado
Riacho Doce III	Belém	1.000	19.603.986,00	50% executado
Fé em Deus	Belém	1.841	24.285.196,00	50% executado
Taboquinha	Belém	1.689	22.545.464,00	74% executado
Residencial Liberdade	Belém	1.862	74.902.949,00	63% executado
Jaderlândia	Castanhal	2.336	169.086.172,45	56% executado
Providentinos	Castanhal	3.164	63.163.703,00	98% executado
Total		202	7.633.046,00	86% executado
		18.186	495.747.611,45	-

Fonte: Relatório Anual (2015). COHAB/PA.

Pelos dados da Tabela 23, pode-se observar que os programas desenvolvidos pela COHAB/PA para o município de Belém, em sua maioria estão destinados à urbanização de áreas densamente ocupadas, com produção de novas unidades habitacionais, onde os movimentos sociais são mais atuantes, conforme afirma Cruz (2012),

[...] São áreas com tradição de mobilização social e de luta social pelo Direito à Moradia, como é o caso das áreas localizadas nos bairros Guamá, Tenoné e Paracuri. Em todo caso, a produção de novas moradias quase sempre está vinculada a projetos de urbanização que incluem o remanejamento como solução de moradia para as famílias que habitam áreas precarizadas, como é o caso das obras financiadas com recursos do PAC. (CRUZ, 2012, p. 127).

No que se refere à regularização fundiária promovida pela Companhia os dados recentes estão apresentados na Tabela 24 a seguir.

Tabela 24- Projetos de Regularização Fundiária Urbana da COHAB/PA

Assentamento	Município	Domicílios beneficiados	Investimento Total	Situação
Jardim Liberdade	Belém	200	118.339,18	Termo de Cooperação com a PMB (COHAB-CODEM) em Andamento
Área Central da COHAB	Belém	130	99.968,86	Termo de Cooperação com a PMB (COHAB-CODEM) em Andamento
Ranário	Belém	250	208.668,49	Termo de Cooperação com a PMB (COHAB-CODEM) em Andamento
Terra Firme - 2ª Etapa	Belém	1.000	357.899,69	Termo de Cooperação com a PMB (COHAB-CODEM) em Andamento
Água Cristal	Belém	823	326.674,16	Termo de Cooperação com a PMB (COHAB-CODEM) em Andamento
Almir Gabriel	Marituba	1.500	981.100,00	Execução Direta em Andamento
Bairro Liberdade	Marabá	2.600	1.408.330,20	Execução Direta em Andamento
Total	-	6.503	3.500.980,58	-

Fonte: Relatório Anual (2015). COHAB/PA.

Dos projetos de regularização fundiária em execução pela Companhia, beneficiam diretamente 3.903 domicílios em Belém.

c) Política Habitacional no Município de Belém

Em Belém a construção de uma política municipal de habitação, mais estruturada é um processo que já remonta dezoito anos, com início em 1998 com a criação da Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), portanto, bem antes da nova estruturação nacional em 2003/2005, entretanto, como a maioria dos municípios brasileiros se caracteriza como uma política que tem grande dependência do governo federal. Anteriormente à esse período haviam ações pontuais, mas ligadas às ações de gestão do governo do estado por meio da COHAB/PA, ou ações de gestão de governo local.

A política habitacional implementada na RMB e no município de Belém estiveram pautadas por uma dependência dos níveis de investimento e coordenação

do governo federal, que após a desestruturação do SFH e a extinção do BNH em 1986, ocorreu o transcurso de mais de uma década de vazio institucional, planejamento e ações mais efetivas no segmento habitacional da gestão municipal.

Assim, a institucionalização de uma política habitacional de fato deu-se através da Lei Municipal Nº 7.865 de 05 de janeiro de 1998 que criou a Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB tem como atribuição promover o planejamento, coordenação, execução, controle e avaliação das atividades da Política de Habitação do Município, como órgão da administração direta do município de Belém.

A Secretaria realizou ainda em 1998 a “I Conferência Municipal de Habitação” realizada, no período de 19 a 22 de novembro de 1998, a conferência teve como tema “A ocupação do espaço urbano e a integração do homem ao meio ambiente natural”, foram discutidas as seguintes questões: A Produção e Organização do Espaço Urbano; A Governabilidade Participativa e Controle Social e A Cidade dos Rios, reafirmando, dessa forma, o Ideário da Reforma Urbana. Participaram da Conferência 400 delegados, representando organizações populares e comunidades dos 8 distritos administrativos de Belém e 100 convidados locais, nacionais e internacionais (Movimentos Populares, Sindicatos, Organizações Não Governamentais, Articulações e Instituições de Pesquisa), o evento foi precedido de reuniões preparatórias em bairros e 8 Pré-Conferências distritais que reuniram cerca de 2000 participantes. (BELÉM, 2000). O quadro 3 a seguir, apresenta as diretrizes aprovadas na I Conferência Municipal de Habitação.

Quadro 3- Diretrizes por eixos aprovados na I Conferência Municipal de Habitação de Belém realizada em 1998.

EIXOS	DIRETRIZES
EIXO I- Produção e Organização do Espaço Urbano	<ul style="list-style-type: none"> • Objetivar uma política habitacional voltada à construção de unidades habitacionais, à regularização fundiária das áreas ocupadas, ao incentivo da formação de cooperativas populares habitacionais e à construção de moradias populares através de mutirões; • Elaborar programa de regularização fundiária; • Instalar fórum permanente de discussão e mobilização da sociedade para implementação das ZEIS; • Estabelecer programas de assentamentos em lotes urbanizados para populações de baixa renda; • Buscar modelos de assentamentos que apresentem ocupação racional, espaços de lazer, a preservação ambiental e processos coletivos de geração de renda mínima; • Articular com a comunidade jurídica e Ministério Público com a finalidade de viabilizar a criação da Vara de Feitos da Fazenda Municipal; • Ampliar o Cadastro Técnico Multifinalitário de forma a subsidiar o Conselho Municipal de Habitação na criação de um banco de dados; • Nos casos de remanejamento, garantir a proximidade dos locais de moradia anteriores, objetivando manter os vínculos de trabalho e vizinhança; • Investir em convênios de cooperação com entidades como o IBAMA e madeireiras, no sentido de baratear o custo do material de construção.
EIXO II- Governabilidade Participativa e Controle Social	<ul style="list-style-type: none"> • Criar a plenária temática de habitação no Orçamento participativo; • Viabilizar a criação do Fundo Municipal de Habitação, bem como seu conselho Gestor, sendo este de caráter deliberativo e composição paritária bienal; • Estimular e apoiar as ações dos setores público e privado relacionadas ao cooperativismo habitacional auto-gestionário e às formas associativas de ajuda mútua para produção de habitação de interesse social; • Inserir organizações sociais na discussão das políticas do governo municipal, visando uma maior interação entre governo e sociedade.
EIXO III- Reforma Urbana na Cidade dos Rios	<ul style="list-style-type: none"> • Considerar a questão ambiental como integrante de todas as disciplinas do currículo escolar das escolas públicas municipais; • Criar o Fórum Municipal de Educação Ambiental; • Formar comitês ambientais por bacias hidrográficas; • Implantar mutirões de limpeza; • Criar a cartilha e desenvolver campanha de educação ambiental; • Referendar o programa de “Gestão de Rios Urbanos”, desenvolvido pela ONU, como principal instrumento de elaboração de um plano de ação, que aproveite o potencial dos rios, igarapés, braços, furos e similares como meio de transporte, turismo, renda e lazer; • Criar programa de Controle Ambiental que garanta o cumprimento dos Planos Diretores de Belém, Mosqueiro, Outeiro e Ilhas e do código de Postura do Município; • Regulamentar as Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Ambiental; • Criar o dia municipal de luta pela habitação e melhoria da moradia; • Preservar, nos projetos de saneamento e macrodrenagem, as áreas de mata às margens dos canais evitando sua transformação em esgoto a céu aberto; • Proibir a construção de condomínios na orla marítima dos Distritos de Mosqueiro, Icoaraci e Outeiro; • Obrigar os projetos habitacionais a terem licenciamento ambiental e absorverem mão de obra local.

Fonte: Bastos. (2004). DHB. (2007).

As conferências que se sucederam nos anos posteriores não foram tão participativas como a primeira.

A tabela 25 a seguir, apresenta os projetos realizados e ainda em execução pela SEHAB desde sua criação até a atualidade,

Tabela 25- Projetos Habitacionais contratados pela SEHAB entre 1998-2014

ITEM	ASSINATURA DO CONTRATO CEF	CONTRATO	EMPREENHIMENTO	LOCALIZAÇÃO BAIRO/DISTRITO	PROGRAMA	FONTE DE RECURSO	UNIDADES HABITACIONAIS PREVISTAS	UH ENTREGUES	TOTAL DE INVESTIMENTOS	% DA OBRA EXECUTADA	SITUAÇÃO DA OBRA
1	30.12.1998	0065798-74/1998	Comandante Cabano Antônio Vinagre	Av. Almte. Barroso - Marco	Habitar Brasil/BID	Tesouro Municipal	126	126	3.800.000,00	100	Concluída
2	29.12.2003	161.152-24/2003	Vila da Barca Etapa 1	Telégrafo	Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários (Palafita Zero)	OGU	136	136	11.670.318,28	100	Concluída
3	16.06.2006	192.833-02/2006	Vila da Barca Etapa 2 - Fase I	Telégrafo	Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários (Palafita Zero)	OGU	30	0	8.409.566,09	36,4	Paralisada
4	16.06.2006	192.834-02/2006	Vila da Barca Etapa 2 - Fase II	Telégrafo	Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários (Palafita Zero)	OGU	18	12	8.345.278,78	48,45	Paralisada/atrasada

5	16.06.2007	192.835-02/2006	Vila da Barca Etapa 2 - Fase III	Telégrafo	Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários (Palafita Zero)	OGU	30	0	8.293.207,58	55,1	Paralisada/atrasada
6	04.10.2007	218.745-06/2007	Vila da Barca Etapa 3	Telégrafo	Programas Prioritários de Investimentos (PPI) Intervenções em Favelas	PAC – OGU	442	8	51.196.240,03	8,69	Paralisada/atrasada
7			CDP 3 - Fase 1	DASAC	FNHIS	OGU	156	0	0	0	Cancelado
8			CDP 3 - Fase 2	DASAC	Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários (Palafita Zero)	FNHIS	60	0	0	0	Cancelado
9			CDP 3 - Fase 3	DASAC	Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários (Palafita Zero)	PAC – OGU	24	0	0	0	Cancelado
10			CDP 3 - Fase 4	DASAC	PRO-MORADIA	FGTS	360	0	0	0	Cancelado

					Programas Prioritários de Investimentos (PPI) Intervenções em Favelas						
11	19.10.2007		Portal da Amazônia	Jurunas	OGU		224	16	25.712.795,98	40,41	Em Andamento
12	30.05.2008	229.061-72	Paracurí	DAICO	PRO- MORADIA	FGTS	376	48	68.763.359,64	68,1	Em Andamento
13	30.05.2008	229.025-26	Urbanização da Sub- Bacia II	Tv. Quintino Bocaiúva com Av. Bernardo Sayão	PRO- MORADIA	FGTS	547	0	16.651.350,00	3,06	Aguardando o retorno do agente financeiro
14	29.10.2011	352.799-65	Arthur Bernardes Neuton	Telégrafo	PAC 2	OGU/MCMV	168	0	16.658.999,80	0,27	Em Andamento
15	25.06.2013	402.032-84	Viver Maracá	Tapanã	MCMV	FAR	550	0	34.100.000,00	50,92	Em Andamento
16	20.12.2013	426358-32	Viver Mosqueiro	DAMOS	MCMV	FAR	1.000	0	61.890.380,00	33,92	Em Andamento
17	23.12.2013	423.765-96	Viver Primavera	Tapanã	MCMV	FAR	704	0	43.608.720,73	82,87	Em Andamento
18	27.12.2013	422.605-34	Viver Pratinha	Pratinha	MCMV	FAR	768	0	47.616.000,00	81,2	Em Andamento
19	27.12.2013	419.289-48	Viver Val de Cans	Val de Cans	MCMV	FAR	1.152	0	71.424.000,00	8,75	Em Andamento
20	05.02.2014	423.623-71	Viver Independência	Coqueiro	MCMV	FAR	352	0	21.824.000,00	20,79	Em Andamento
21	19.02.2014	423.735-28	Viver Portal do Tenoné	Tenoné	MCMV	FAR	304	0	18.802.400,00	48,45	Em Andamento
22	21.02.2014	424.163-36	Viver Outeiro	DAOUT	MCMV	FAR	1.008	0	62.496.000,00	48,27	Em Andamento

23	25.03.2014	423.961-77	Quinta dos Paricás	DAICO	MCMV	FAR	2.720	0	168.640.000,00	54,33	Em Andamento
24	01.07.2014	406.919-92	Viver Tenoné 1ª Etapa	Tenoné	MCMV	FAR	384	0	23.749.009,30	72,85	Em Andamento
25	01.07.2014	407.275-33	Viver Tenoné 2ª Etapa	Tenoné	MCMV	FAR	96	0	5.952.000,00	0	Em Andamento
Total							11135	346	779.603.626,21		

Fonte: SEHAB (2016).

A tabela 25 apresenta a produção habitacional da Secretaria desde sua criação até 2014, constituindo-se em vinte e cinco projetos compreendendo 11.135 unidades habitacionais, sendo entregues ao longo do período apenas 346 unidades, afora que foram cancelados quatro projetos de urbanização e construção de unidades habitacionais denominados CDP 3 Fases 1, 2, 3 e 4 totalizando 600 unidades habitacionais, detalhados na tabela 26 abaixo.

Tabela 26- Projetos Habitacionais contratados pela SEHAB cancelados

<i>TIPO DE INVESTIMENTO</i>	<i>PROGRAMA</i>	<i>FONTE DO RECURSO/</i>	<i>VALOR DO REPASSE</i>	<i>VALOR DA CONTRAPARTIDA (PMB)</i>	<i>TOTAL DO INVESTIMENTO</i>	<i>TOTAL DE HABITAÇÃO</i>
CDP 3 - FASE 1	FNHIS	OGU/ CEF	9.250.750,00	7.400.600,00	16.651.350,00	156
CDP 3 - FASE 2	Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários (palafita zero)	FNHIS/CEF	8.658.000,00	4.130.774,00	12.788.774,00	60
CDP 3 - FASE 3	Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários (palafita zero)	PAC – OGU/ CEF	2.965.600,00	1.414.718,07	4.380.318,07	24
CDP 3 - FASE 4	Pro-moradia	FGTS/ CEF	70.015.000,00	3.685.000,00	73.700.000,00	360
TOTAL			90.889.350,00	16.631.092,07	107.520.442,07	600

Fonte: Cruz (2012, p. 131-132). Elaboração do autor.

O projeto CDP 3 nas suas quatro fases compreendia um investimento total de R\$ 107,5 milhões de reais, sendo R\$ 90,9 milhões recursos oriundos do OGU, FGTS e PAC, com contrapartida municipal de R\$ 16,6 milhões de reais. Além disso, mais quatro projetos se encontram com obras paralisadas ou atrasadas, (ver tabela 25) como o caso da Vila da Barca Etapa 2 Fase I, II e III e Vila da Barca Etapa 3, envolvendo mais 520 unidades habitacionais, obras essas iniciadas há dez anos, isto é, em 2006, o que demonstra problemas de governança, traduzidos em ineficiência de gestão.

As outras 10.015 unidades habitacionais contratadas por meio de programas federais como Programas Prioritários de Investimentos (PPI) Intervenções em Favelas com recursos do Orçamento Geral da União (OGU), Programa PRO-MORADIA com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), Programa de Aceleração do Crescimento 2 (PAC 2), com recursos do OGU e

Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

A maior parte desses programas visa estimular o crescimento da economia através do setor da construção civil, e combater a crise econômica em que o país se encontra atualmente (como veremos no próximo capítulo desta tese), favorecendo o mercado imobiliário que investe, prioritariamente, nas camadas sociais de maior solvência que reúne melhores condições de aquisição da casa própria.

4 O CAPITAL NA CIDADE: DO MERCANTILISMO À FINANCEIRIZAÇÃO

Este capítulo tem por objetivo abordar a consolidação do capital financeiro no processo de formação da cidade. Para tanto, irá tangenciar as principais perspectivas teóricas defendidas por Chesnais (1996) e Harvey (2011) inerentes a mundialização do capital, cujos efeitos se ampliaram na atualidade e foram subsequentes ao fortalecimento do mercado de capitais, e a criação de um sistema financeiro globalizado de produção do espaço construído, resultando em um processo de financeirização da cidade, com clara tendência de uma futura consolidação de financeirização da habitação. Esta última com destaque especial, pois, ao ser promovida ao status de mercadoria é forçada a submeter-se às regras impostas pelos interesses do capital imobiliário, principalmente, no âmbito das metrópoles.

A contribuição de outros autores está inserida ao longo desta seção, tais como Rolnik (2015); Shimbo (2010) e Trindade Junior (2000), dentre outros aqui referenciados. Certamente há uma vasta produção literária que discute a problemática urbana, atravessada pela financeirização. Confirmando assim, o alcance da aplicabilidade das análises por eles produzidas, no cenário internacional, no Brasil, e particularmente, em Belém, locus desta pesquisa.

Cabe esclarecer que embora muitos outros teóricos tenham se ocupado sobre a financeirização, a escolha pelo construto analítico desses autores reside em diversos argumentos, mas aqui, serão destacados apenas três. Primeiro, ambos tendem a subsidiar a discussão alicerçadas na orientação marxista, logo comungam da mesma posição quanto ao papel da luta de classes; do fetichismo sobre a mercadoria - aqui conforme Marx afirma o homem é reificado, transformado em coisa, em mercadoria; e pelo domínio das forças produtivas, as mesmas cujo desenvolvimento leva “a desumanidades cada vez mais brutais”. (LESSA; TONET, 2011, p.115). Portanto, examinar o fenômeno da verticalização em Belém, através das categorias de análise por eles defendidas, significa fundamentar o horizonte da abordagem teórico-metodológica.

Em segundo lugar, ambos argumentam de forma reflexiva sobre as categorias de análise, com enfoque especial dada por Harvey (1992) à categoria espaço. Além do que, ambas tecem profundas críticas ao neoliberalismo. Terceiro, acreditam que as transformações societárias deflagradas em decorrência da acumulação financeira

a partir de 1970, se não foram determinantes, em muito estabeleceram as condições para desencadear a financeirização, seja nos Estados Unidos, Europa, África, ou na América Latina.

Esta corresponderia a um espraiamento sem limites do capital fictício aumentando os fluxos financeiros, em muitos casos obtido via especulação. Sem falar, na penetração massiva nas relações de produção, na reprodução social do espaço urbano, e finalmente no revigoramento das formas reatualizadas de mercantilização da propriedade privada. Propriedade esta, disputada pelas grandes empresas construtoras e ou incorporadoras que compõem o mercado imobiliário, o qual para incrementar a si próprio assume a habitação muito mais como um ativo financeiro e muito menos como um direito (ROLNIK, 2015).

Chesnais (1996; 2002) irá dedicar-se também, através de seus textos, a tratar a problematização acerca do entendimento sobre financeirização e ao fazê-lo assume a tarefa de desmistificar possíveis superficialidades sobre o novo capitalismo,

Penso ser um dos primeiros, se não o primeiro, a ter utilizado a expressão “regime de acumulação com dominação financeira” (Chesnais, 1997). Esta serviu para designar o que me pareceu ser uma configuração nova do capitalismo, na qual o movimento da acumulação e seu conteúdo econômico e social concreto seriam moldados pelas posições econômicas e sociais, concedidas a – e conquistadas por – formas muito concentradas de determinado tipo de capital –, aquela designada por Marx no livro III de O capital sob a expressão “capital portador de juros” ou, ainda, “forma moderna do capital dinheiro”. Essa caracterização foi precedida, já desde a primeira edição de *La mondialisation du capital*, em 1994, por observações relativas à posição de comando e ao grau de “autonomia” que esse capital parecia ter adquirido. A meu ver, o advento daquilo que se chama – de forma bastante redutora – de “finanças” foi, e continua sendo mais do que nunca, indissociável daquilo que constituiu o ponto de partida de minhas pesquisas, a saber, a nova fase da internacionalização, a da “mundialização do capital”. (CHESNAIS, 2002, p. 4).

4.1 O capital na cidade: o mercantilismo como gênese na formação do capital na cidade

Muitos projetos não passaram de intenções formuladas por meio de políticas fragmentadas. Observa-se hoje, como resultado dessa dinâmica, o aumento da pressão sobre os recursos naturais explorados tradicionalmente pelas populações nativas, os conflitos fundiários que espocam em todas as direções, [...] uma contínua migração de segmentos empobrecidos em direção à periferia das cidades. A Amazônia de hoje, com suas contradições crescentes, reflete as políticas públicas e os programas desenvolvimentistas que potencializaram ao mesmo tempo o crescimento econômico e as desigualdades sociais. (CASTRO, 2001, p.17).

Ao pensar a configuração do processo de urbanização das cidades no bioma amazônico, em especial na metrópole Belém, capital do estado do Pará, não menos evidente se deve atentar para as consequências da primazia do modelo de gestão geopolítica adotado pelos portugueses sobre a então recém descoberta colônia com conformação peninsular e estuarina únicas, ladeada pela Baía do Guajará, bem como, as consequências estruturais decorrentes de sua inserção urbana, seus problemas, e finalmente sua formação de cidade metamorfoseada pelo capital financeiro, fato que a torna um lócus privilegiado pelo fenômeno da verticalização e segregação. (TRINDADE JUNIOR, 2000).

Esta peculiaridade fisiográfica e insular ainda é entrecortada por igarapés e furos que forneceu as alternativas vocacionais, para mais tarde, a formação de uma cidade intrinsecamente voltada para o rio, sendo este via de escoamento da produção e das mediações relacionais entre alguns grupos humanos. Neste cenário, a base sócio produtiva da vida econômica e social vai se desenvolver inicialmente ditada pelos cursos d'água e pela floresta, sem negar a subjetividade de povos que desde seus primórdios carregam em si uma interconexão fisiológica entre homem e natureza e que segue além de signos e símbolos impregnados de sentido, de identidades e de permanências. (CASTRO, 2000).

Em especial, na periferia de Belém surgiram as áreas denominadas de baixadas, invasões e ocupações irregulares, caracterizadas por um intenso adensamento populacional e assentamentos precários “produzidos” forçosamente como alternativa de moradia, em geral, pela população mais carente, que são consequências da segregação socioespacial, que será discutida posteriormente, de modo contrário, ocorre com “os estratos sociais de renda mais elevada que residem nos bairros do Comércio, do Reduto, de Nazaré e de Batista Campos, [...] da Cidade Velha, do Umarizal e do Marco”. (CARDOSO, 2009, p. 64).

Assim, com efeito, cumpre afirmar que a cidade de Belém tem em sua ordem e expansão urbana elementos definidores de uma singularidade instigante do ponto de vista analítico, da compreensão dos ditames da acumulação primitiva e até a formação das crises do capital, isto porque a própria divisão territorial que se deu teve que admitir a coexistência de uma dualidade - a cidade material, produto e mercadoria (LEFEBVRE, 2010) e a cidade imaterial, subjetiva (CASTRO, 2000). Portanto, recompor em linhas gerais a história da fundação de Belém abriga os

condicionantes estruturais que ainda mantêm reatualizadas formas de subalternidade e dependência econômica da região em relação às demais regiões e outros centros de poder, responsáveis por constituir uma metrópole regional e dispersa. (TRINDADE JUNIOR, 2000).

É imprescindível reconhecer, ensejado em seu processo de ocupação e colonização que remonta ainda ao século XVI e XVII com as expedições de Pinzón e Orellana, as primeiras tentativas de domínio do território pelos ibéricos. A dominação colonial como categoria apontada por Castells (1983) concretizou seus objetivos ao impor a pilhagem dos nativos e o saque às riquezas para sustentar sua soberania política e ainda materializavam os ideais mercantilistas impulsionadores da corrida expansionista liderada pelos países europeus, ávidos por anexar novos territórios, a serem explorados de forma intensa e predatória. Embora meramente de caráter e objetivo introdutório, considerando que muito já foi dito sobre a fundação da cidade de Belém alguns aspectos históricos e econômicos devem ser aqui referidos, cumprindo sua função metodológica de subsidiar a discussão pretendida.

A investida dos holandeses pela Amazônia, que já sinalizavam mais sintonia com o advento do mercantilismo, culminou na instalação de feitorias em algumas regiões e esta manobra ameaçava o controle geopolítico português na região. Com o intuito de frear este avanço, de forma estratégica os portugueses fundaram um forte com uma base administrativa, assim, nasce a cidade de Santa Maria de Belém do Grão Pará, em 12 de janeiro de 1616, às margens da Baía do Guajará. A localização às margens do rio privilegiava o controle e defesa do então povoamento.

Esta digressão temporal breve nos oferece alguns indícios para, em seções posteriores, compreender a ordem atual da estrutura social, os padrões de comportamento do capital e, mais especificamente, o mercado imobiliário, na força de seus agentes, que juntamente com o Estado compõem, nesta abordagem o apêndice propulsor e artífice da configuração espacial e especulativa da habitação em Belém.

De que maneira podemos, então, compreender o complexo mecanismo da cidade do capital? De que cidade estamos falando? Na verdade, como as cidades foram engendrando a arquitetura necessária à acumulação do capital? As respostas a estas questões podem corroborar na compreensão da origem das cidades e sua intrínseca vinculação ao capital, mas especificamente ao capital financeiro; e logo

depois capital imobiliário, elemento constituinte que compõe a tríade capital, Estado e mercado, que se configuram categorias de análise que conduzem esta discussão.

Ao longo da história a cidade assume múltiplas formas, desde a idade antiga, à exemplo de Roma, Jerusalém e Babilônia, que no interior de suas muralhas o mercado tem sua gênese a partir do fluxo intenso de troca de objetos de desejo de seus cidadãos, compelidos ao consumo pela produção de alguns que passaram a produzir não mais para satisfazer suas necessidades, mas para geração de produtos excedentes com a finalidade de troca, comercialização. (ROLNIK,1995).

A cidade vai se delineando no período medieval e na idade moderna, como um espaço de trocas de uma infinidade de objetos que vai se ampliando alcançando cada vez mais um número maior de pessoas e cidades que se conectam pelos fluxos de troca e comercialização. Esta cidade caracteriza-se pela especialização da produção de objetos dando origem a determinadas “vocações” para as cidades, surgindo então cidades inclinadas à produção agrícola, outras à produção de artefatos artesanais, cidades que produzem pequenas manufaturas, surgindo então a divisão entre campo e cidade.

No período medieval e na idade moderna a cidade vai se delineando como um espaço de trocas de uma infinidade de objetos que vai se ampliando, alcançando cada vez mais um número maior de pessoas e cidades que se conectam pelos fluxos de troca e comercialização. Esta cidade caracteriza-se pela especialização da produção de objetos dando origem a determinadas “vocações” para as cidades, surgindo então cidades inclinadas à produção agrícola, outras à produção de artefatos artesanais, outras ainda que produzem pequenas manufaturas, surgindo então a divisão entre campo e cidade. (ROLNIK,1995).

Desta maneira, se estabelece a produção social do espaço que se constitui a materialidade das relações sociais e econômicas, originando sistemas políticos e ideológicos que determinam vinculações de domínio de uma classe social sobre as outras, revelando um processo de divisão, segregação, apartação, e dialeticamente processos de inter-relação, interdependência e interação entre os que produzem alimentos e os que produzem outras mercadorias, como ferramentas, vestuário, armas e produtos imateriais, simbólicos, como os da cultura em geral. (SÁ, 2000).

Nesta segunda década do século XXI, de forma espalhada e em especial nas grandes e médias cidades contemporâneas localizadas seja nos Estados Unidos ou na América Latina, se materializou um tipo específico de cidade decorrente da

dinâmica evolutiva do capitalismo - a cidade do capital. Nela se observa como a cidade vivencia um estágio avançado de consolidação do capitalismo que ao longo dos últimos dois séculos (XIX e XX) vem se metamorfoseando, alternando-se em momentos de florescimento e crises. (HARVEY, 2011).

Sucintamente pode-se afirmar que cidade unívoca não existe. Não há uma cidade única, ao contrário, existem diversos tipos de cidade que divergem ou se assemelham quanto a sua origem, paisagem, hidrografia, densidade, aspectos econômicos, sociais, políticos e culturais. Tomemos por exemplos: Manchester, na Inglaterra, considerada uma das principais cidades expoentes da Revolução industrial; Cidade do México, altamente populosa, na América Latina; Kinshasa, marcada pela guerra que assolou a república do Congo, na África; Soure no arquipélago do Marajó, ditada pelo tempo e subjetividade do rio e da floresta, (CASTRO, 2000) e, finalmente, Belém, no Estado do Pará, todas com contextos tão diferentes, porém, afetadas sobremaneira ao mesmo tempo tanto pela totalidade da conjuntura macro dos processos de desenvolvimento das forças produtivas, quanto pela força histórica por eles circunscrita, substanciadas no bojo evolutivo em marcha com advento do capitalismo. (LEFEBVRE, 1999; HARVEY, 2011; ROLNIK, 2015).

4.1.1 Cidade: uma incursão histórica

Se a origem do latim “*civitas*” da palavra **cidade** é um ponto de convergência entre a maioria dos teóricos da sociologia urbana, isto não descarta a ausência de polissemia nos argumentos defendidos por eles ao tentar optar por uma determinada origem histórica, em detrimento de outra, como igualmente divergem em interpretações amparadas no pensamento clássico marxista, weberiano, lefebvriano ou ainda produzido pelos fundadores da Escola de Chicago e sua contribuição aos estudos da sociologia urbana.

A despeito de todas as possíveis construções históricas acerca da origem das cidades, nesta tese em especial o construto teórico é baseado na perspectiva da teoria social crítica da sociologia urbana, partirá das contribuições contemporâneas de Lefebvre (1972, 1999, 2010); Castells (1983); Jean Lojkin (1997); David Harvey (2011); Milton Santos (1997, 2011); Singer (1990); Rolnik (1995, 2015); Shimbo (2010, 2011, 2012, 2013); Trindade Junior. (1997, 1998, 2000, 2004, 2016); Souza (2006, 2012); Castro (2000, 2001, 2005).

Na opinião de Rolnik (1995), seja na Mesopotâmia com os zigurates (espécies de templos) ou seja na Nova York atual, a cidade exerce um poder de atração semelhante a um ímã. Com e pelos zigurates havia uma força motriz mobilizadora capaz de atrair e concentrar os homens pela via da religião, a permanecer na terra extraindo seu sustento. Esta transição só foi possível pelo controle da natureza, então “a garantia de domínio sobre este espaço está na apropriação material e ritual do território”. (ROLNIK, 1995, p.14).

A cidade que começa a se desenhar partindo da relação com a natureza, evoca uma lógica passando pela construção de uma realidade racional, pela necessidade de registro, da escrita. A cidade da escrita. Nela as estruturas criadas tem a função de produzir o excedente e não mais se justifica para o homem apenas a satisfação das necessidades imediatas, um complexo de sentidos aponta como essencial o excedente. Este excedente é “ao mesmo tempo, a possibilidade de existência da cidade [...] e seu resultado”. (ROLNIK, 1995, p.17). Santos (2011) ao observar a economia espacial já nos diz que todo excedente corresponde a um fluxo. Nesta cidade da escrita a arquitetura denuncia o registro da vida social e coletiva.

Na cidade “civitas” esta vida coletiva impede o isolamento, todos seriam na verdade fragmentos de um todo, “uma massa, aglomeração densa de indivíduos cujos movimentos e percursos são permanentemente dirigidos”. (ROLNIK,1995, p. 20). A autora sustenta a tese de que independentemente do tamanho da cidade algumas características tendem ser comuns à concentração e à aglomeração de indivíduos. E quanto ao ordenamento dessa vida coletiva? Que poder seria capaz de promover a organização da cidade?

Nas guerras travadas pelo domínio dos territórios, um poder centralizado se impunha sobre os vencidos - o poder real. Nas cidades antigas a realeza estabelecia seus domínios na cidadela fortificada, protegida, centro da produção. A realeza forma sua casta de poder sustentada com o rei, o sacerdote, os guerreiros e os escribas, detentores de privilégios; e na base da pirâmide se encontram os súditos, explorados e contidos à margem do poder. Estes extremos indicam que desde sua origem as cidades antigas ensejam a dualidade perversa entre diferenciação social e poder centralizado. Nestes termos, a relação “morador da cidade e o poder se dá a partir da organização do território e da participação na produção” (RONILK,1995).

Ainda sobre cidades na antiguidade, a autora destaca a contribuição da *ela* pólis, cidade-estado grega. A pólis grega se subdivide em duas partes, a *acrópole*, espaço fortificado destinado a representação do poder, onde portanto, se localizava a realeza e o clero, e demais estratos ligados ao poder. A outra parte, chamada de *ágora*, ou praça pública, é o local onde os demais segmentos sociais se reuniam. Na *ágora*, ocorre a repartição do poder, onde o poder único do rei, isolado na *acrópole*, se reparte entre os aristocratas e demais cidadãos. Deste modo a *ágora* se configura como centro do poder urbano que possibilita a participação dos cidadãos.

Em Lefebvre (1972) podemos identificar que “na Antiguidade, a cidade *política* organizava, dominava, protegia, administrava, explorava um território com os seus camponeses, aldeões, pastores, etc”. (LEFEBVRE, 1972, p. 41).

Com base em Castells (1983) podemos entender que as primeiras cidades condicionavam seu domínio por meio das funções político-administrativas de forma centralizada. A derrocada do Império Romano significou não só o esvaziamento das funções da gestão das cidades, mas também conduziu os senhores feudais a cena decisória na Idade Média.

“A cidade da Idade Média renasce a partir de uma nova dinâmica social inserida na estrutura social precedente”. (CASTELLS, 1983, p. 43). Assim, não é sem razão que a cidade medieval se caracterizava pela existência de um núcleo de habitação, serviços e um mercado, que se constituíam como um caminho das novas rotas comerciais.

Com uma estrutura hierárquica sólida a grande propriedade feudal era uma unidade que detinha autonomia e ainda contava com as instituições religiosas, em geral localizadas no entorno do feudo, ambas usadas para manter o sistema feudal. (ROLNIK, 1995). Nela estava o senhor feudal assentado sob o conforto de uma aparente relação de docilidade e obediência estabelecida com os servos, camuflando o julgo que o suserano de fato exercia sob a vassalagem. Nesse sentido, a terra como principal elemento do feudo na sociedade medieval, precedia a propriedade privada. (LEFEBVRE, 1972).

Na idade média a transição dos feudos para a cidade comercial está atrelada ao incremento de um sistema regular de produção de excedentes não compatível com o feudalismo, assim,

[...] a cidade comercial é fruto, portanto, de uma cidade-estado, que domina certo território, dele extraíndo um mais-produto que possa ser trocado pelo

mais-produto de outros territórios. A cidade não inventou o comércio, mas muda-lhe o caráter, transformando-o de mero escambo irregular de excedentes agrícolas em intercambio regular de bens de luxo, em geral manufaturados. Com a cidade surge a produção regular e especializada de bens mais sofisticados de cujo intercambio generalizado se destaca uma mercadoria que, pouco a pouco, se transforma em equivalente geral de todas as outras, tornando-se moeda, e é troca monetária que finalmente torna possível a ampliação da divisão social do trabalho. Mas por detrás de tudo isso, é bom lembrar, se encontra necessariamente uma classe dominante. (SINGER, 1990, p.16).

Rolnik (1995) acredita que o declínio do feudalismo teria se assentado em diversos fatores, como o desenvolvimento de uma economia mercantil e o aumento dos burgos, ou seja, pequenos comerciantes ao longo das vias de circulação que se intensificaram fazendo surgir cidades; e neste contexto, ávidos por mais dinheiro os senhores feudais passaram a pressionar os servos a produzirem o excedente.

A revolta dos servos foi inevitável, contudo, as cidades já ofereciam mais oportunidades e mesmo diante das condições precárias das manufaturas, eles pareciam estar em melhores condições do que a servidão a que estavam submetidos. Na verdade, o julgo, apenas mudava seu comandante. Lefebvre (1972) nos convida a adotar a mesma coerência histórica que moldou o pensamento marxista ao desvendar que a dissolução da relação de propriedade daria lugar a relação de dominação, empreendida pelo capitalista em processo de germinação sob o trabalhador.

Ainda sobre a contribuição dos autores marxistas, Souza defende que “por fim, mas não com menor ênfase, os analistas marxistas do urbano *politizaram* o estudo da cidade, ao focalizar os novos movimentos sociais, suas reivindicações e sua interação com o Estado e com os partidos”. (SOUZA, 2012, p. 44).

Uma classe negociante começa a se constituir e a medida em que acumula dinheiro, derivado das trocas de manufaturas, rompe com a atravancada economia de subsistência do feudalismo (CASTELLS, 1983). Mediante,

[...] a transformação da cidade em centro de produção [...] só pode resultar de uma luta de classes entre senhores e servos ou patrícios e plebeus, no curso da qual ambos os lados se redefinem, redefinindo o conjunto de suas relações. Neste processo, parte do mais-produto, que ainda continua vindo à luz como valor de uso, transforma-se na mão de uma nova classe dominante em valor de troca, em mercadoria. É com base nesta transformação, que a cidade se insere na divisão social do trabalho, alterando-a pela base. Surge uma nova classe de produtores urbanos, retirada originalmente do campo, e que, por estar na cidade, pode elevar a um novo patamar as forças produtivas. (SINGER, 1990, p. 17).

A burguesia vai se formando sob os auspícios da própria capacidade em se manter frente ao isolamento imposto pela aristocracia, que já dava sinais de falência. Outro grupo social despontava na cidade para fermentar a desarticulação do sistema - os servos – e que agora libertos, engrossaram como força de trabalho o mercado nas cidades (RONILK, 1995). Das organizações de ofício para a produção artesanal em direção à produção manufatureira e o comércio, foi o trajeto dos servos enquanto mão de obra. O servo até então era “o acessório da terra” (LEFEBVRE, 1972, p. 32).

Cidades como Gênova, na Itália, com relativa autonomia e desempenho significativo na rota comercial, expoentes responsáveis pelo comércio, representavam o novo grupo social - o patriciado urbano - tão propulsor quanto a economia mercantil que se desenvolvia na Europa. A moeda passa a ser imprescindível e os escambos vão gradativamente sendo abandonados. A terra enquanto expressão da riqueza perde em relevância para o promissor comércio.

Na trilha do pensamento de Marx e Engels, Lefebvre (1972) aponta o incremento da máquina a vapor como uma das possíveis causas do surgimento das cidades industriais e mercantis, talvez a mais importante transformação tecnológica ocorrida. Para Lefebvre (1972), estes autores já acreditavam na potência do capitalismo, pois, indicavam o poder centralizador da cidade, onde se concentrava a população atraída pela possibilidade de emprego e gerava aumento dos índices demográficos, como também concentrava o capital nas mãos dos industriais. No trecho a seguir o autor nos confirma esta tendência quando diz que:

Nasce uma povoação em torno de uma fábrica de dimensão média; a expansão demográfica nessa povoação atrai inevitavelmente outros industriais que ali se instalam para utilizarem (explorarem) a mão-de-obra. A povoação transforma-se em pequena cidade e esta, em grande cidade. Quanto maior é a cidade, maiores são as vantagens da aglomeração; aí se congregam todos os elementos da indústria: trabalhadores, vias de comunicação (canais, caminho de ferro, estradas), transporte de matérias-primas, máquinas e técnicas, mercado, bolsa; daí a espantosa rapidez de crescimento das grandes cidades industriais. (LEFEBVRE, 1972, p. 12).

Como a cidade vai definir sua função nessa nova engrenagem econômica? Estamos falando de que tipo de cidade? Para Castells (1983) o processo de desenvolvimento do capitalismo não pode ser dissociado do desenvolvimento da urbanização, tendo na cidade, célula motora,

Com efeito, a constituição da mercadoria enquanto engrenagem de base do sistema econômico, a divisão técnica e social do trabalho, a diversificação

dos interesses econômicos e sociais sobre um espaço mais vasto, a homogeneização do sistema institucional, ocasionam a irrupção da conjunção de uma forma espacial, a cidade, e da esfera de domínio social de uma classe específica, a burguesia. (CASTELLS, 1983, p. 45).

Com Rolnik (1995) entendemos que a desarticulação ou decomposição do sistema feudal foi sobremaneira determinante para a criação das cidades-Estado, pois com seu aparato administrativo serviram de suporte para a gestação de novas condições exigidas pelo mercantilismo para se desenvolver. O fator decisivo para nós, dado o recorte desta tese, cabe ao valor da terra, a terra urbana, preteritamente um bem coletivo, que agora se constitui como mercadoria. Não menos importante, esta terra mercantilizada expressa a contraditória divisão de classes, “ou seja, na medida em que a cidade se torna um grande negócio para o capital, as leis de mercado passam a ditar as regras do ordenamento da configuração socioespacial urbana, com efeitos devastadores para a boa parte de sua população” (BOTELHO, 2007, p.17).

Outro autor a discorrer sobre a disputa da terra pelo capital é Plas (2014, p. 16), conforme expressado no trecho a seguir,

[...] Avec l'avenement du capitaliste l'espace urbain va devenir objet de transaction, il va acquerir une valeur marchande. Aujourd'hui le foncier est l'objet de luttes spéculatives féroces, l'espace est marche et produire la ville est plus em plus une activité économiques. Une grande partie de l'espace urbain bascule dans le champ du marche immobilier ou circulent des capitaux considerables, ce phenomene s'observe parttout. Les crises recentes ont montré as pregnancy aux Etats-Unis, em China, em Espage mais c'est um phenomene generalize. (PLAS, 2014, p. 16).

Para entender a incorporação da terra à lógica da economia capitalista, torna-se interessante, até ainda mais, em se tratando do lócus desta pesquisa ser a cidade de Belém, capital do estado do Pará, cuja história de ocupação e desenvolvimento nas palavras de Trindade Junior (2011) pode ser um exemplo do que ele chamou de urbanodiversidade regional da Amazônia. O autor explica que esta urbanodiversidade pode ter sido ocasionada pela pluralidade de contextos, pela diversidade de interesses postos em disputa por agentes sociais e econômicos que compõe o espaço urbano (TRINDADE JUNIOR, 2011). As consequências gestadas a partir desta linha de raciocínio nos ajudam a entender a particularidade que envolve a questão da apropriação da terra em Belém.

Outra possibilidade de raciocínio nos é fornecida por Éleres (2014) em sua obra intitulada “Terreno de Marinha e Terreno Marginal dos rios da Amazônia” elabora sua análise sobre estes espaços territoriais no âmbito do direito fundiário. Trata-se especificamente do problema ocasionado com a incerteza territorial da jurisdição por parte da população, moradora de áreas que pertenceriam a União.

Este embate alcançou um nível de disputa entre os poderes municipal e federal (ÉLERES, 2014) em Belém. Envolve a atuação de dois órgãos públicos de diferentes esferas. De um lado se tem a Gerência Regional do Patrimônio da União no Pará (GRPU-PA), atualmente Superintendência do Patrimônio da União (SPU), segundo o qual, vem “distribuindo terras urbanas mediante instrumento de característica nitidamente populista”, (ÉLERES, 2014, p. 201), que esbarra ainda, num impedimento de titulação, pois algumas áreas ocupadas pelas famílias estão em processo de disputa na justiça federal.

De outro, a Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana (CODEM), órgão da PMB, responsável por criar através da Lei Nº 8.739/2010 o Programa “Chão Legal”, que tem como matéria instituir o programa de regularização fundiária da terra urbana em Belém. De acordo com os objetivos do referido programa são concedidos às famílias, após cadastramento realizado pela CODEM, “títulos de Concessão de Uso especial para fins de moradia (CUEM), de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) e de Autorização de Uso para fins não residenciais”. (ÉLERES, 2014, p. 201). Esta incerteza acaba por atingir segundo palavras do próprio autor principalmente, os moradores das áreas de baixadas.

Portanto, na atualidade, a relevância em abordar o problema do solo urbano, implica inseri-lo dentro

[...] de um sistema de ações que define uma lógica, uma dada racionalidade, ou seja, aquela da vida social que o anima; e de um sistema de objetos que, por sua vez, define a materialidade territorial dessa dinâmica. (TRINDADE Jr., 2011, p.117).

Historicamente, estaríamos vivendo um novo ajuste espacial orquestrado pelo capital, no qual, a produção do solo urbano, aqui delimitada pela ação dos agentes produtores do circuito imobiliário, portanto, exatamente, composta pelo Estado, capital, bancos, indústria da construção civil, incorporadores, construtoras, só pra citar os principais agentes,

[...] com efeito, a utilização do solo urbano tem sido submetida apenas a interesses mercantis que se expressam em empreendimentos imobiliários destinados às camadas de alto poder aquisitivo, nos bairros nobres da cidade, gerando um perverso processo de segregação e exclusão sociais, alto dos preços das terras e encarecimento dos preços da moradia. (RIBEIRO; CARDOSO 2003, p.125).

Sobre esta questão afirma também Castro (2007, p. 253).

Considere-se ainda que, as estratégias das empresas aproximam-se cada vez mais da lógica política *stricto sensu*, visando garantir o movimento de acumulação e de concentração do capital especulativo, do capital financeiro, gerando conflito e instabilidade política, além de pressionar os Estados a se posicionarem e se reverem para manter espaços na nova economia. (CASTRO, 2007, p. 253).

Tais interesses são postos em marcha por agentes mercantis que compõem o mercado imobiliário. Estes produzem uma dinâmica espacial e induzem a utilização do solo criado com as construções residenciais de forma especulativa para auferir mais lucro, nesse jogo de cartas marcadas, o resultado final significa mais segregação decorrente do elevado preço da moradia o que acaba por alijar a classe trabalhadora do acesso. Sem contar que as empresas imobiliárias responsáveis por esta indução de criação do solo o fazem sem de fato atender a grande demanda por moradia, o déficit habitacional é reduzido de maneira inexpressiva.

Entendemos então que o movimento realizado por tais agentes repercute diretamente sobre a determinação da distribuição desigual das pessoas com relação ao acesso à terra, seja terra urbana ou campo, e este não é um fenômeno da atualidade, suas raízes são pretéritas como bem nos alerta Rolnik (2015, p. 159),

[...] embora a transformação do campo sob o impacto do mercado global de *commodities* – agrícolas ou de exploração mineral – tenha ampliado a escala da expulsão populacional e impulsionado a migração para as cidades, não se trata de um processo novo. Ele é conhecido desde as origens do capitalismo, quando os “enclosures of the commons” [cercamentos dos espaços comuns] impediram o acesso à terra por parte dos antigos servos, empurrando-os para a proletarianização nas cidades. (ROLNIK, 2015, p.159).

A autora evidencia uma nova relação entre o espaço e o capital,

[...] sob a hegemonia do capital financeiro e rentista, a terra mais do que um meio de produção, torna-se uma poderosa reserva de valor. Expulsão e despossessão não aparecem mais como uma máquina de produção de

proletários, mas como uma espécie de feito colateral de uma nova geografia, baseada no controle de ativos. (ROLNIK, 2015, p.160).

Castro (2007) também critica a apropriação do território a partir de uma lógica de um modo de produção,

A cidade não é uniforme na sua expansão; ao contrário, ela reproduz divisões sociais na conformação de seus espaços, na consolidação de bairros antigos e no aparecimento de novos. O uso do espaço urbano e as formas de sua apropriação mostram ainda processos em curso que são diversos, múltiplos, dispersos e inseparáveis das diferenciações de classe, de atores sociais. É importante visualizar as diversas formas de apropriação do território, materiais e simbólicas, segundo um modo de produção particular, como mostra Lefebvre (1991). (CASTRO 2007, p. 266).

Diante das assertivas citadas pela autora a seguir vejamos a constituição da terra e sua apropriação mercantil pelo capital enfatizando a renda fundiária urbana.

4.2 Considerações sobre a renda fundiária urbana

Na atualidade, estamos diante de uma crise habitacional, tendo como um de seus principais expoentes a luta pela democratização e acesso à terra (MARICATO, 1999) também manifesta no cenário urbano das cidades, adicionada por novos matizes impostas pelo mercado imobiliário. Esta crise vem sendo, sobretudo, forjada, concomitante a consolidação da urbanização das cidades.

Esta urbanização traz em seu bojo, um conjunto de impactos de ordem negativa, tais como, o aumento da segregação residencial, mudanças na organização socioespacial ditadas pelo império dominante do capital, aqui em especial, a transformação da cidade numa mercadoria a ser consumida, e finalmente, o objeto desta seção, a constituição da terra urbana como um bem em disputa, seja pelos agentes do capital, seja pelo Estado e também, pelos trabalhadores de baixa renda empurrados a viver em moradias sob o estigma da informalidade, este últimos em desvantagem.

Singer (1982, p. 21) afirma que tal disputa “se fundamenta na propriedade privada do solo, a qual - por isso e só por isso - proporciona renda e, em consequência, é assemelhada ao capital”.

Há ainda a ação de agentes do mercado imobiliário que promovem especulação imobiliária, atingindo milhões de pessoas, fenômeno recorrente,

também na Amazônia, assim, torna-se imprescindível compreender a dinâmica da renda fundiária urbana, entendendo sua subserviência ao capital. Vivenciamos metamorfoses perversas responsáveis por sobrepujar o solo urbano, remetendo-o num processo de caráter celetista de acesso à terra e ao uso restrito dos equipamentos coletivos urbanos, e até por vezes, manipulados como estratégias de combate à crises cíclicas do capital.

Isto porque como se sabe o capital está em constante busca por ampliação e revigoramento. Nesse sentido, a intenção desta seção é, particularmente, apresentar uma síntese sobre renda fundiária urbana. Sua apresentação resulta na exposição de uma das faces mais contraditórias do processo de urbanização, segundo a qual, a produção da cidade capitalista resulta de um amplo e complexo processo decorrente da apropriação do solo urbano como um bem apropriado pelo capital, assim, nesse sentido, o debate sobre renda fundiária tende a se revigorar.

A problemática que envolve a renda fundiária se revigora tanto no campo, como na cidade, “a propriedade da terra continua a ser um nó na sociedade brasileira, a partir dos anos de 1980 a globalização agravou o problema da terra, que tende a se tornar explosivo no mundo todo” (MARICATO, 2011, p.185). A autora elenca ainda o avanço do agronegócio e a construção de barragens hidrelétricas como causas atuais para um novo movimento do campo em direção às cidades. O que há de comum nestas causas? Ambas são alimentadas ao mesmo tempo pelo resultado e pelas consequências da produção capitalista e dos problemas socioeconômicos, dela decorrentes.

No estado do Pará, ambas as causas parecem estar impressas na formação do cenário atual, mas ainda, anteriormente, no período de apogeu do chamado ciclo da borracha, são constituídas as condições ideais para inserção da região no processo de acumulação do capital. A esse respeito Leal pressupõe que,

[...] a borracha que, embora produzida desde há algum tempo como produto natural da Região, o era em pequena quantidade, a partir da década de 1870 começa a ser produzida, agora, na escala em que a exigia a acumulação. É aí que se inicia o primeiro grande período expressivo de contribuição da Amazônia à acumulação mundial. Esse período provoca uma das maiores transformações históricas sobre a Região, redefinindo todo um corpo de relações sociais, tanto no seu interior como entre ela e outras sociedades. Nesta massa de mudanças, os aspectos mais significativos foram:

- Inaugura-se, de fato, para a Amazônia, a passagem da condição de mero empório de produtos de consumo, para a de empório de matérias primas. Isto é, ela deixa de ser mero espaço de suprimento para a subsistência

suntuária da metrópole, e passa a se integrar, diretamente, ao circuito internacional da acumulação;

- Ocupam-se as últimas áreas remotas da Região que ainda estavam livres da presença direta do colonizador: os fluxos de ocupação sobem os altos rios (ou descem-nos, consoante os casos do Peru, Bolívia e Colômbia, sobretudo). As últimas fronteiras nacionais começam, na prática, a ser delineadas definitivamente, no território amazônico.

- Essa ocupação do território regional é facilitada pela estrutura social que se havia desenvolvido com a colonização, ao mesmo tempo em que passa a facilitar a consolidação dela, já que são frações do segmento dominante já existente – originalmente e no geral fazendeiros, comerciantes, negociantes e proprietários, acrescidos de aventureiros – que passam a organizar os fluxos dessa ocupação produtiva e, através disso, consolidam poder segundo as novas condições de produção emersas com a mudança.

- A natureza da sociedade que esse processo ajuda a amalgamar delinea definitivamente (a situação já existia em processo, porém agora se consolida) uma burguesia regional subsidiária à esfera internacional da acumulação, e que, desde aí, cumpre o papel de agente das medidas da organização da produção a nível mundial reproduzindo-as subsidiariamente segundo as exigências que essa organização em escala planetária faz à Amazônia, e segundo as condições específicas ditadas pela natureza e pela realidade social da Região. (LEAL, 1991, p. 22).

Os argumentos apontados por Leal (1991) se tornam ainda mais relevantes, principalmente, pelas sequelas que denunciam. Ao fazê-lo contribui para entender como processos maiores, de caráter estrutural, interpelam a ciência ao debate. É um dado importante citar mesmo que de forma superficial, como a Amazônia, se inseriu e ainda se insere no conjunto estrutural da economia. E é exatamente, pelas mudanças estruturais que vimos surgir os centros urbanos.

Um recorte temporal produzido a seguir tem a pretensão de citar alguns elementos históricos relevantes na construção do debate acerca da renda fundiária urbana, adicionando novos mecanismos institucionais que incidem sobre o jogo de interesses que envolve a renda fundiária urbana, acompanhada de perto pela luta por moradia, numa trajetória da posse ao título, da moradia como direito à moradia como mercadoria. A seguir alguns elementos históricos necessários à discussão.

Notas sobre a formação da grande propriedade

[...] sobravam as terras, e as ambições daqueles pioneiros recrutados a tanto custo, não se contentariam evidentemente com propriedades pequenas; não era a posição de modestos camponeses que aspiravam no novo mundo, mas de grandes senhores e latifundiários. Além disso, e sobretudo por isso, há um fator material que determina este tipo de propriedade fundiária. (PRADO JÚNIOR, 1994, p. 33).

Historicamente, a formação da grande propriedade, ainda no Brasil colônia, retém aspectos elucidativos deste processo de constituição da renda fundiária urbana, como expressão da *mais-valia* apropriada pelo capital na atualidade, reforçando a assertiva de que processos locais, ou seja, o que ocorre internamente tem ligação com processos estruturais macros.

Aqui em especial, cabe um desvio não menos relevante neste percurso histórico, a fim de expor a importância da *mais-valia* segundo a percepção de Sá (2000),

[...] a teoria marxiana da *mais-valia*-formação, realização e distribuição – será apropriada por Lefebvre para estabelecer os nexos entre o processo fundante da sociedade burguesa – apropriação privada do tempo de trabalho socialmente necessário à produção de uma mercadoria - e a constituição da cidade capitalista. (SÁ, 2000, p. 40).

A autora nos conduz a entender a cidade capitalista a partir de uma trama engendrada de nexos que de fato a constituem, para compreender estes nexos ela propõe pensar a cidade como “categoria histórica”, portanto atrelada ao construto teórico defendido por Marx, o mesmo que orienta as abordagens que se seguem nesta tese.

Retornando a citação anterior esta *sobra* de terras aliada ao ávido interesse português em expandir seus territórios, junto com outros elementos - aqui não mencionados - deu a tônica da ocupação e ampliação do domínio luso, sobre a terra, bem como, evidenciava o quão o território brasileiro apresentava uma grande extensão territorial. Tal extensão foi sendo ocupada por atividades econômicas condicionadas pela lógica do modelo exploratório português à época e, pela fisiografia do território, mão de obra indígena, condições climáticas, dentre outros fatores.

Primeiro ocupou-se o litoral, depois houve a penetração em direção aos sertões, e a seguir várias tentativas de ampliação da presença na bacia amazônica, ainda que de forma menos intensa, até mesmo considerando os primeiros resultados, os quais foram incipientes. (SANTOS, 2008). “O regime de posse da terra foi o da propriedade alodial e plena¹⁸” (PRADO JÚNIOR, 1994, p. 32). Tendo,

¹⁸ Uma posse alodial significa uma propriedade isenta do regime de aforamento e ônus, quando for concedida confere ao seu proprietário um título inalienável, ou seja, não pode ser revogado. Os chamados terrenos alodiais estão livres de quaisquer encargos, não sendo sujeito à enfiteuse. A enfiteuse é um direito real sobre as coisas, foi um instrumento jurídico utilizado tanto na Grécia,

portanto, como base a grande propriedade o processo de exploração econômica das regiões brasileiras se inicia, usando a mão de obra de escravos para realizar, principalmente, a monocultura.

Ao examinar um pouco do sistema fundiário brasileiro - no Brasil colônia - alguns autores (FURTADO, 2008; PRADO JÚNIOR, 1994) dialogam através de seus argumentos quando indicam que desde o início com a agricultura, depois a mineração do ouro, a pecuária, e finalmente, com a tentativa de ocupação da Amazônia - primeiro com as lavouras de açúcar, a seguir outras tentativas foram sendo apontadas como a extração de produtos da floresta - esta ocupação econômica de terras respondeu aos interesses das potências europeias ávidas por encontrar territórios que lhes garantisse a expansão de seus mercados. Portanto, nunca foi causada por objetivos de deslocamento de população, e sim, por uma decisão orquestrada por objetivos mercantis.

No Brasil colônia, sua metrópole Portugal era a grande proprietária das terras. Nesse período, o sistema de acesso à terra vigente era as chamadas capitanias hereditárias, se caracterizava pelo acesso a grandes latifúndios, os donos dessas vastas áreas de terras eram os donatários. As grandes propriedades se caracterizavam como latifúndios restritos a aqueles detentores de algum prestígio junto (comerciantes, militares, burocratas) a Coroa portuguesa. A extensão dessas terras se a princípio despertou a cobiça em ocupar, no decorrer da ocupação a necessidade de vigilância desanimou alguns donatários que dividiram e venderam partes das capitanias, seja por meio de doação ou venda, assim o sistema originou um subsistema de acesso à terra, as sesmarias¹⁹.

O sistema de sesmarias imputou à coroa portuguesa a necessidade de efetivar uma lei que regulamentasse o acesso às terras, tal pleito se deu em função

quanto em Roma, respondeu a necessidade de obter alguma vantagem mediante as terras sem utilização, este instrumento garante a posse e a alienação, desde que sejam cumpridas todas as exigências. Ver mais em Paraguassú Éleres (2014).

¹⁹ É possível reunir alguns elementos históricos importantes sobre a história territorial nos arquivos públicos, como a implantação do sistema de sesmarias, com ele tem-se os primeiros registros sobre as propriedades, com detalhes sobre seus ocupantes, origem por doação ou venda, mão de obra e produção. Ainda no período, a Igreja católica detinha forte influência sobre o Estado, sendo responsável em elaborar os registros públicos dessas terras. Tais registros garantiriam o direito de cultivar as terras, que permaneciam como patrimônio do Governo Português. As sesmarias não tardaram em enfrentar problemas com os limites e a demarcação das terras, fazendo surgir um novo agente nesse processo o posseiro. Por volta de 1822 a Coroa portuguesa encerra a concessão de terras aos sesmeiros, fortalecendo, na verdade, os posseiros que já se caracterizavam como donos de vastas porções de terras. Dando indícios do poder que começava a se formar no Brasil oriundo da posse da terra. Portanto, a terra como a se instituir como um valor, um bem, já objeto de disputas.

da constância de sérios conflitos ligados a sua posse e para assegurar a carga tributária a ser paga à coroa.

Portanto, numa perspectiva de regulamentação é promulgada a Lei Nº 601 de 18 de setembro de 1850, ou Lei de Terras, como é mais conhecida. Promulgada por D. Pedro II estabeleceu a regulamentação, posse, uso e comercialização das terras, pois

[...] dispõe sobre as terras devolutas no Império, e acerca das que são possuídas por título de sesmaria sem preenchimento das condições legais, bem como, por simples título de posse mansa e pacífica; e determina que, medidas e demarcadas as primeiras, seja, elas cedidas a título oneroso, assim, para empresas particulares, como para o estabelecimento de colônias de estrangeiros, autorizado o governo a promover a colonização estrangeira na forma declara. (BALDEZ, 2003, p.73).

Em que contexto surge a necessidade de regulamentação de terras? Em que pese a notória e pública existência de terras devolutas, terras sem título, outras terras com produção, a regulamentação foi sendo exigida. Mas, havia um cenário se formando pela diminuição de mão de obra escrava nas lavouras.

Quem de fato se beneficiou com esta lei? E como? Primeiro, o governo português ao exigir a regulamentação passou a arrecadar mais tributos; segundo, de caráter celetista a lei restringiu o acesso de pobres às terras, pois os preços eram inacessíveis a frações pobres da população; terceiro, o domínio dos grandes proprietários de terras se consolidava, na medida em que a terra se constitui em um bem, se reveste de um valor de uso, derivado do que dela se extrai e produz.

Embora aqui não haja interesse em aprofundar o debate sobre a trajetória doutrinária sobre a propriedade, sabendo-se que de maneira profunda, isto já vem sendo alcançado por outros estudiosos, detemo-nos apenas, na citação do artigo 5º que regulava a posse de terra conforme sancionava a referida lei:

Artigo 5º - Serão legitimadas as posses mansas e pacíficas, adquiridas por ocupação primária, ou havidas do primeiro ocupante, que se acharem cultivadas, ou com princípio de cultura, e morada, habitual do respectivo posseiro, ou de quem o represente, guardadas as regras seguintes:

§ 1º Cada posse em terras de cultura, ou em campos de criação, compreenderá, além do terreno aproveitado ou do necessário para pastagem dos animais que tiver o posseiro, outro tanto mais de terreno devoluto que houver contíguo, contanto que em nenhum caso a extensão total da posse exceda a de uma

sesmaria para cultura ou criação, igual às últimas concedidas na mesma comarca ou na mais vizinha.

§ 2º As posses em circunstancias de serem legitimadas, que se acharem em sesmarias ou outras concessões do Governo, não incursas em comisso ou revalidadas por esta Lei, só darão direito a indenização pelas benfeitorias.

Excetua-se desta regra o caso do verificar-se a favor da posse qualquer das seguintes hipóteses: 1ª, o ter sido declarada boa por sentença passada em julgado entre os sesmeiros ou concessionários e os posseiros; 2ª, ter sido estabelecida antes da medição da sesmaria ou concessão, e não perturbada por cinco anos; 3ª, ter sido estabelecida depois da dita medição, e não perturbada por 10 anos.

§ 3º Dada a exceção do parágrafo antecedente, os posseiros gozarão do favor que lhes assegura o § 1º, competindo ao respectivo sesmeiro ou concessionário ficar com o terreno que sobrar da divisão feita entre os ditos posseiros, ou considerar-se também posseiro para entrar em rateio igual com eles.

§ 4º Os campos de uso comum dos moradores de uma ou mais freguesias, municípios ou comarcas serão conservados em toda a extensão de suas divisas, e continuarão a prestar o mesmo uso, conforme a pratica atual, enquanto por Lei não se dispuser o contrário.

Quais consequências foram gestadas a partir da Lei de Terras? Sem ter a pretensão de um exame jurídico detalhado da normatização prevista com esta Lei, ficaremos restritos a concluir que a elite oligárquica brasileira saiu vitoriosa, pois houve a regulamentação da propriedade privada, centralização do poder dos proprietários de terras, aumento da influência destes latifundiários junto ao Governo Português, em detrimento, das restrições quanto ao acesso e compra de terras por parte de possíveis compradores pertencentes a classes mais pobres, estes foram descartados pelas condições de compra então estipuladas. (BALDEZ, 2003).

Uma contribuição sobre a Lei de Terras é dada por Baldez (2003),

[...] Se desde o Brasil colonial, até o ano de 1850, pela inexistência jurídico-formal de uma classe trabalhadora, e porque, estruturada sobre o escravo, a economia dispensava o latifúndio, depois de 1850, como consequência da imposição da Lei nº 601 e de outras que foram dadas através dos tempos, o acesso à terra foi de vez fechado aos subalternizados, sem que até hoje, pela ação do Estado se tivesse alguma hora aberto. (BALDEZ, 2003, p. 76).

Porque isso acontecia, quem ou o que representava o esteio da economia a época? “não era *ainda* (grifo nosso) a terra o fator primordial de sustentação da

economia, mas o escravo, semovente, e, por isso, apropriado e usado, em si mesmo (não-sujeito que era), como meio de produção”. (BALDEZ, 2003, p. 76).

Para esclarecer ainda mais sobre o alcance desta lei a argumentação de Maricato (2011) reforça a crítica de Baldez (2003), posto julgar,

[...] A Lei de Terras de 1850 que pretendia fazer retornar ao Estado as terras devolutas ou públicas, ainda espera para ser concretizada. Durante mais de 150 anos, um incrível número de iniciativas, decretos, comissões, portarias, cadastros e leis complementares se sucederam e se repetiram sem jamais serem aplicados. E as terras devolutas vão sendo ocupadas, configurando uma gigantesca fraude que avança há mais de um século pelo território nacional, cuja fronteira de expansão se localiza atualmente na Amazônia. (MARICATO, 2011, p.189).

Outros mecanismos legais²⁰ foram instituídos, no Brasil, para regulamentar a posse de terras, porém, não cabe nesta seção aprofundamento, portanto, não serão discutidos. Ainda sobre os desdobramentos da lei citada Baldez (2003, p. 71) chama atenção para “a distância do processo no tempo próprio das realidades simultâneas”. Essa distância é ilustrada segundo os argumentos do autor na relação entre o centro e a periferia, exemplificadas aqui pelas relações de trabalho assimétricas nas duas realidades. Na Europa “a experiência capitalista [...] já criara as condições adequadas à organização e resistência dos trabalhadores, no Brasil, a classe dominante, [...] conformou o processo histórico [...] de preservação e conservação de seus interesses econômicos e políticos” (BALDEZ, 2003, p.72).

O autor ainda nos diz que,

[...] no decálogo conclusivo do Manifesto Comunista de 1848, quatro de seus itens são dedicados à libertação da terra, dado fundamental para a libertação dos subalternizados, enquanto que no Brasil, com a fusão da temática de Lei de Terra e da Lei Euzébio de Queiroz, de extinção do tráfico negreiro, se de um lado libertava-se o negro, mas sem integrá-lo na sociedade, de outro consagrava-se, para garantir a destinação do homem ao mercado de trabalho, a escravização da terra. (BALDEZ, 2003, p. 73).

Houve até aqui um esforço em tentar demonstrar como a formação da grande propriedade, no Brasil, foi forjada pelas determinações estruturais impostas pelas nações europeias, em suas colônias espalhadas pelo mundo, em especial, na

²⁰ Ver mais sobre o código civil brasileiro de 1916; Emenda Constitucional nº 26/2000 que incorporou o Direito à Moradia à Constituição Federal; A Resolução nº 31/2005, do Conselho das Cidades – articulação entre poder judiciário, Ministério Público e Conselho das Cidades; Lei nº 9.785/1999 que dispõe sobre a regularização fundiária de loteamentos irregulares e clandestinos; Medida Provisória nº2.220/2001; Portaria nº 11 do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão; O Código civil de 2002; Lei Federal 10.741/2003; Lei 11.124/2005; Lei 11.888/2008; - Ver mais em Sandra Cruz (2012).

América Latina, portanto, evidenciando relações de produção requeridas pela lei geral da acumulação capitalista para através da constituição da propriedade privada do solo, transformar a renda da terra como um ativo apropriado pelo sistema capitalista.

[...] com o fechamento da terra, em face da perspectiva da nova formação social-capitalista em cujos pressupostos estava o trabalhador assalariado, iniciou-se o processo de formação da propriedade latifundiária, sem a qual não se garantiria o monopólio da terra, agora fundamental para dominação de classe. (BALDEZ, 2003, p. 76).

Numa lógica clara o capital subordina a seus interesses tudo que possa lhe gerar mais lucro, e é exatamente, por sua capacidade de gerar lucro pelo valor que assume, que a terra é logo apropriada pelo capital. No mesmo sentido se tentou demonstrar como o doutrinamento jurídico favoreceu distintamente a oligarquia agrária e depois a burguesia industrial das cidades. Isto porque,

[...] o solo se constitui no suporte material para instalação de empreendimentos econômicos. Ele também é necessário para a construção de moradias e, neste domínio, condensa interesses divergentes, seja esse processo desencadeado por empreendedores capitalistas (no sentido da busca de valorização do capital neste setor), seja para o consumo direto dos trabalhadores que produzem suas próprias unidades habitacionais. (SÁ, 2000, p. 119).

A assertiva de Sá (2000) aponta assim como Trindade Junior (2011) e Éleres (2014) para os conflitos protagonizados pelos diversos agentes envolvidos na disputa pela terra urbana. Segundo Sá (2000, p. 120) tais conflitos “dizem respeito as rendas fundiárias, presente no processo de produção e aluguel de prédios (comerciais, industriais, casas para residências)”.

A autora define renda fundiária urbana como decorrente de

[...] uma relação social entre diferentes frações de classes sociais, que compartilham antagonicamente o espaço urbano, mediada por interesses diferenciados em função do lugar ocupado pelo proprietário na estrutura de classes. Desta, decorrem lutas que envolvem, desde pequenos proprietários fundiários (camponês no espaço peri-urbano, artesãos, pequenos comerciantes, proprietários imobiliários rentistas, operários), grandes empreendedores imobiliários, capitalista industrial e capitalista bancário. (SÁ, 2000, p.119).

Também a esse respeito Singer (1977, p. 23) afirma,

[...] o uso do solo na economia capitalista é regulado pelo mecanismo de mercado, no qual se forma o preço desta mercadoria *sui-generis* que é o acesso à utilização do espaço. Este acesso pode ser ganho mediante a compra de um direito de propriedade ou mediante o pagamento de um aluguel periódico. (SINGER, 1977, p. 23).

Esta seção objetiva apresentar a renda fundiária urbana como uma categoria analítica capaz de apontar relevantes caminhos para se compreender a realidade do aumento do fenômeno da verticalização residencial numa cidade amazônica, como Belém, portadora de particularidades circunscritas desde sua ocupação e desenvolvimento, mediado pela intervenção do Estado, através de modelos exógenos de planejamento, favoráveis a reprodução do capital na cidade.

4.2.1 Renda Fundiária

[...] a renda da terra, ou renda fundiária tem sua origem em modos de produção anteriores ao capitalista. Porém, ela encontra seu lugar nas articulações sociais do modo de produção capitalista, fazendo parte, inclusive, do seu processo de reprodução de relações de produção. (BOTELHO, 2005, p. 57).

A teoria sobre renda fundiária se inicia ainda com as primeiras contribuições dos economistas clássicos Adam Smith e David Ricardo, com destaque para este último. Na teoria ricardiana sobre a renda estava explícito sua atenção quanto as taxas de lucros geradas. Para ele os trabalhadores, os proprietários de terras e os capitalistas determinam as relações de produção. Diferentemente de Ricardo, Marx irá adicionar o contexto histórico de lutas de classes em sua análise sobre a renda fundiária, centralizando a propriedade privada e sua formação de valor a partir de sua utilização.

Botelho (2005) sustenta baseado em Marx que,

[...] a renda da terra se dividira em rendas diferenciais (provenientes de características naturais da terra ou de localizações privilegiadas e também de diferenças de produtividade dos capitais sucessivamente investidos em uma mesma terra) e renda absoluta, obtida pelo proprietário da terra e decorrente do monopólio da propriedade da terra por uma classe específica. (BOTELHO, 2005, p. 57).

Ainda segundo este autor os teóricos marxistas da II Internacional como Lênin e Kaustsk adeptos do marxismo empreenderam relevantes estudos sobre a questão agrária atravessada pelo movimento revolucionário enfocando a renda

fundiária urbana, tal perspectiva de análise, que só perdeu fôlego após o arrefecimento do campesinato europeu motivado pela primazia da sociedade industrial. Um novo fôlego pode ser percebido a partir de 1970, por um grupo de autores marxistas²¹ impulsionados pelos desdobramentos provocados pelo fim da Segunda Guerra nos países ricos e em desenvolvimento. (BOTELHO, 2005, p. 58).

Na década de 1970 esta retomada não decorre aleatoriamente, tanto nos Estados Unidos como na Europa, “a divisão funcional do espaço da cidade” (RIBEIRO; CARDOSO 2003, p.120) suscita a criação de normas e padrões para uso e ocupação do solo urbano. Esta regulação condicionaria de forma adequada dentre outras coisas as densidades construtivas máximas, estabeleceria parâmetros e coeficientes de utilização dos terrenos. (RIBEIRO; CARDOSO, 2003).

Na visão desses autores o surgimento do solo criado expunha como fundamento [...] “a constatação dos estreitos limites dos instrumentos urbanísticos, basicamente o zoneamento, para conter a elevação dos preços da terra, dos imóveis e dos equipamentos e serviços urbanos e, desta forma reverter a segregação urbana”. (RIBEIRO; CARDOSO, 2003, p.120).

Esta divisão social do espaço urbano expunha a segregação urbana que já se fazia sentir em diversos bairros de cidades francesas, como nos aponta Preteceille (1995). No trecho a seguir o autor reforça a orientação marxista da análise sobre a segregação na França, como uma categoria analítica engendrada em processos estruturais,

Dans la recherche urbaine d'inspiration marxiste, qui s'est développée à partir de la fin des années soixante, de nombreux travaux ont été consacrés à l'analyse politique et économique de ces processus. La ségrégation y était interprétée comme un élément structurel de la production capitaliste de l'espace, la ville constituant, selon la formule d'Henri Lefèbvre, «la projection sur le sol des rapports sociaux », et la ségrégation ou division sociale de l'espace opérant l'inscription spatiale en même temps que le mode urbain de reproduction de la division de la société en classes. (PRETECEILLE, 1995, p. 6).

Ribeiro e Cardoso (2003, p. 120) também reforçam a vinculação dos perversos efeitos da dinâmica capitalista sobre o solo e ainda denunciam “nos Estados Unidos tratava-se de criar um mecanismo que promovesse a adaptação do zoneamento à lógica do mercado imobiliário”.

²¹ Botelho (2005) cita alguns autores ligados a questão urbana, sobretudo franceses, como Lipietz (1974); Lojkine (1971,1997); Alquier (1971); Fine (1988); Harvey (1880,1990) Seabra (1987,1988); Toplalov (1984) e também Henri Lefebvre (1978).

Estes autores sustentam que o solo criado surgiu em 1971, através de um grupo de especialistas em habitação e construção que integravam à Comissão Econômica da Europa da ONU, tais especialistas sugerem no documento a “necessidade da separação entre o direito de propriedade e o direito de construção, que deveria passar à coletividade ser concedido aos particulares por concessão ou autorização administrativa”. (RIBEIRO; CARDOSO, 2003, p.120).

Para entender o momento que se vivia à época convém atentar para as palavras de Maricato (1999) com isso entender sobre a trama que envolve a conjuntura econômica dos anos de 1970, ora

[...] nos países centrais, especialmente no período fordista, uma forte relação regulou salário e preço da moradia [...] articulou-a ao sistema financeiro. A reestruturação produtiva que teve início nos anos [19]70, acarretou a diminuição dos subsídios, fortalecendo o papel do mercado, como todos sabemos, mas ela impacta uma base de pleno emprego e de observância à moradia. (MARICATO, 1999, p. 5).

No Brasil, a cidade de São Bernardo, sai na frente e aprova em 1977, após a realização de um seminário a lei sobre o solo criado como instrumento do Plano de Desenvolvimento Integrado. Ribeiro e Cardoso (2003) pautam a discussão sobre o solo criado a partir da necessidade de esclarecer antes do debate sobre a dinâmica imposta pelo mercado imobiliário duas funções desempenhadas por um agente em especial, as empresas, estas podem ser incorporadoras e construtoras. Segundo os autores o incorporador

[...] é o agente que, comprando o terreno e detendo o financiamento para a construção e a comercialização, decide sobre o processo de produção, definindo a localização, as características gerais do produto, seu preço, etc.[...] já a atividade de construção se caracteriza pela produção material da edificação, tratando-se por ai portanto de um capital que se reproduz na esfera da produção. (RIBEIRO; CARDOSO, 2003, p.126-127).

A empiria levantada para elaboração desta tese confirma a assertiva dos autores citados em relação a não dissociação das funções pelas empresas, ou seja, é recorrente encontrar o mesmo agente executando as duas funções. Se isso ocorre, o sobrelucro é também em dose dupla?

Primeiro, ao criar o solo na cidade o lucro do incorporador se efetiva através de sua ação, que se amplia ainda através da oferta de empreendimentos organizados pela,

[...] verticalização, pela qual numa mesma área de terreno multiplica-se a quantidade de unidades construídas, seja pela mudança social do uso do

solo, isto é, de comercial para residencial, de popular para elitizado, de familiar para turístico etc. (RIBEIRO; CARDOSO, 2003, p. 127).

Segundo, conseqüentemente, através da capacidade em re-valorização da terra urbana o incorporador gera um sobrepreço que incide sobre o valor original do terreno. Por sua vez, o lucro obtido pela construção aparece de forma concreta pela mudança de escala de construção, ou seja, em vez de construir uma grande quantidade de unidades habitacionais, opta-se por construir pequenas unidades de alto padrão, cujo valor de mercado é bem mais alto.

Em síntese, a dinâmica especulativa operada pelos agentes incorporadores imprime sob a égide do mercado imobiliário uma nova forma de organização e valorização da terra urbana na cidade substantiva de uma lógica excludente, seletista e segregadora do ponto de vista do acesso a moradia, responsável pelos aspectos perversos do processo de urbanização, como também por produzir mutações na estrutura fundiária. (SÁ, 2000).

Como vimos até aqui, desde meados de 1970 são dadas as condições de mercado onde “o capital aplicado no mercado imobiliário e na terra ganhou centralidade ao apresentar-se como garantia capaz de alavancar mais crédito e [...] *atendesse* (grifo nosso) a necessidade exponencial do capital financeiro” (ROLNIK, 2015, p.160). Portanto, considerando que a renda da terra possui o seu correspondente na cidade (BOTELHO, 2005) a relevância de abordar a renda da terra se consolida na compreensão do objeto desta tese.

A relevância em abordar a renda fundiária urbana na atualidade é facilmente justificada ao ler a latente arguição contida no prefácio (MARICATO, 1982) assinado por Oliveira (1979, p. 14) nele o prefaciador afirma “a novidade consiste em pensar a terra urbana como capital. [...] como suporte do processo de acumulação que se dá na indústria da construção civil e, dentro desta da construção residencial”.

Se estamos falando de solo, logo isto implica a produção e reprodução do espaço como estratégias de valorização do solo com vistas a atender a financeirização da cidade, logo se suscita a constituição do solo como fundamental para expansão da verticalização residencial.

[...] A "produção" de espaço urbano se dá, em geral, pela incorporação à cidade de glebas que antes tinham uso agrícola. O seu "custo de produção" é, nestes casos, equivalente à renda (agrícola) da terra que se deixa de

aufferir. Mas não há uma relação necessária entre este "custo" e o preço corrente no mercado imobiliário- urbano. (SINGER, 1978, p. 23).

Diante das situações expostas a regularização fundiária se constitui, novamente, na atualidade como uma centralidade desconcertante, como dito anteriormente, a economia política clássica dela já se ocupara. Então não estamos diante de nenhum fenômeno novo, ao contrário, a democratização de acesso à terra (ALFONSIN, 2003) por se constituir como um direito universal já deveria ter sido garantido às populações, no entanto, dadas as condições estruturais vigentes, e mesmo com os esforços e avanços normativos já acumulados ainda não conseguiram encerrar este capítulo de nossa história, logo,

[...] Diferentemente de pão, automóvel, medicamentos, a habitação é uma mercadoria especial. Parte dessa complexidade deriva da sua relação com a terra. Cada moradia urbana exige um pedaço de terra para sua realização. E não se trata de terra nua. Trata-se de terra urbanizada, isto é, terra ligada às redes de água, energia, esgoto, drenagem, transporte coletivo além de equipamentos de educação, saúde, abastecimento, etc. (MARICATO, 2009, p. 3).

O rápido processo de urbanização vivenciado correspondeu a uma lógica excludente, com aumento da pobreza e da segregação socioespacial para as cidades brasileiras que não dispunham de infraestrutura para suportar o impacto da migração e seus desdobramentos.

De acordo com Sá (2000), o processo de urbanização recente no Brasil, em especial, a partir de 1970, seguiu os passos ditados pela cartilha desenvolvimentista, definida pela ênfase em vultosos investimentos em empreendimentos de infraestrutura, na implantação de grandes indústrias e conseqüentemente, no aumento do consumo, com anuência e apoio do aparato estatal, esse direcionamento em prol de interesses nitidamente de natureza econômica, portanto, defendidos pelo capital, se sobrepõe as demandas sociais como por exemplo, segregação socioespacial e a questão fundiária, ambas já agudizadas, em diversas regiões.

Aqui optamos por centralizar, a renda fundiária urbana, em Belém capital do estado do Pará, uma vez que a questão fundiária trata-se de uma temática ampla com ricos debates já acumulados.

A autora ainda relaciona e especifica a questão fundiária ao entender,

[...] quando ocorre a demanda de terras e a necessária transformação de seu uso pelo capital, sendo que, para sua viabilização, os agentes econômicos (com a parceria de organismos do Estado) promovem a expulsão sumária de antigos ocupantes, e de outro, às mutações da estrutura produtiva, responsáveis pela configuração de uma nova composição sócio-ocupacional da força de trabalho local, em termos quantitativos e qualitativos. (SÁ, 2000, p.118).

4.2.2 Renda fundiária urbana

[...] na luta pela terra, duas vertentes devem ser consideradas: a luta pela conquista do campo, luta pela reforma agrária, e a luta pela conquista da cidade, luta pela reforma urbana. (BALDEZ, 2003, p.77).

A teoria da renda fundiária capitalista foi inicialmente tratada no livro *O Capital*, nele conforme nos indica (BOTTOMORE, 1988) Marx entendeu que a renda se constitui a partir das relações estabelecidas com a terra. Mas, precisamente relações de classe, ou seja, a renda não é propriedade da terra, “mas como uma propriedade de relações sociais”. (BOTTOMORE, 1988, p. 480). Esta compreensão suscita a necessidade fundamental de inclusão da desigualdade social percebida por Marx como elemento determinante para se debater o acesso à terra, não mais como um bem, - por sua própria natureza não pode ser reproduzido -, mas, subsumida pelo capital que a transforma em mercadoria, porque a submete, ao processo produtivo, da mesma forma que faz com o trabalho.

De acordo com (BOTTOMORE, 1988) Marx teria ainda se debruçado sobre o exame da renda no período de vigência do feudalismo, portanto seria a definição de renda pré-capitalista, saber, a renda em trabalho, a renda em espécie, ou produtos, e a renda em dinheiro²².

Em outro trabalho Botelho (2008) atualiza o debate sobre renda fundiária na cidade quando diz:

[...] a renda da terra possui o seu correspondente na cidade, e ainda que nas aglomerações urbanas a renda fundiária não apareça diretamente, ela está incluída no aluguel dos escritórios, das moradias etc. ou no preço

²² Embora não nos interesse nesse momento discorrer sobre as formas de renda pré-capitalista, não nos furtamos de mencioná-las. A renda pré-capitalista em trabalho é obtida a partir do trabalho executado nas terras do senhor feudal, em determinado período de tempo; a renda em produto, advém de uma equação simples, ao produtor é permitido produzir pelo produtor nas terras do senhor feudal, cujo pagamento por esta concessão, ou seja, pelo uso da terra é retirado da produção. Finalmente, a renda em dinheiro, nela ocorre a conversão do valor produzido em dinheiro, e assim, é feito o pagamento.

cobrado pelos imóveis [...].A renda da terra perde sua forma concreta que tinha sob a agricultura (renda em trabalho, em espécie ou dinheiro); ela assume uma forma abstrata: a renda não se apresenta mais como um produto do solo, ela aparece como nada mais do que o fruto de capital investido. (BOTELHO, 2008, p. 26).

A renda fundiária é entendida como uma categoria marxiana, conforme aborda Botelho (2005) fundamentado em Marx, defini renda conforme a seguinte tipologia: Renda Diferencial I, Renda Diferencial II, Renda Absoluta e Renda de Monopólio. Vejamos a seguir algumas especificidades de cada uma.

Segundo Botelho (2005, p. 62) para melhor compreender renda diferencial se faz necessário esclarecer sua vinculação a formação de “monopólio de exploração capitalista do solo”.

Para Botelho (2005, p. 62) a renda diferencial ocorre quando:

[...] o caráter limitado da terra como meio de produção seria responsável pela formação de um monopólio da exploração capitalista do solo. Daí surge a renda diferencial, constituída pelo lucro suplementar do capital investido em terras melhores (mais férteis, melhor localizadas, etc.) ou pela inversão mais produtiva desse capital na mesma terra.

Podemos então, entender que ao auferir a renda diferencial, o proprietário, na verdade está incorporando o diferencial obtido, por exemplo, por meio das localizações, das condições naturais de fertilidade do solo, das condições de infraestrutura incidentes sobre a terra, ou seja, o lucro está proporcionalmente, relacionado as vantagens postas. A renda diferencial vem da exploração do trabalho humano sobre a terra.

Há uma imbricada relação de complementariedade entre renda diferencial I e renda diferencial II, isto se explica, como? A segunda para se concretizar pressupõe usar a ciência e a técnica em favor do melhoramento das condições de fertilidade do solo. No âmbito da localização, todo e qualquer investimento direcionado para este fim, repercutirá em possível aumento do lucro. Como consequência, a disputa do capital pelo solo que apresenta as melhores vantagens se intensifica, tanto quanto a ciência e a técnica subsidiarem maior possibilidade de auferir lucro.

Sobre a renda absoluta Botelho explica: “seria um atributo pago à classe dos proprietários de terra que monopolizam esse fator de produção [...] essa renda pode ser embolsada pelo proprietário em períodos determinados” (BOTELHO, 2005, p.

61). De onde vem a renda se a terra não é capital? A renda se materializa pela mais-valia “global produzida pelo trabalho que é paga ao proprietário em troca do direito de uso da terra” (BOTELHO, 2005, p. 61).

Botelho (2005, p. 61) ainda busca a contribuição de Topalov sobre as condições ideais para a formação da renda: “o domínio do modo de produção capitalista e o desenvolvimento desigual entre os seus setores (agricultura e indústria); e a resistência da propriedade fundiária frente ao capital”.

Um exemplo de renda absoluta nos é dado por Singer (1977). Para ele, como todo espaço urbano é propriedade privada (com exceções cabíveis), mesmo a pior localização [...] tem que ser comprada ou alugada. “O seu aluguel constitui a renda absoluta, [...] em última análise, pela margem existente entre o preço de mercado dos produtos da empresa que utiliza esta localização e o seu preço de produção” (SINGER, 1977, p. 25).

Para Singer (1977;1982) a renda de monopólio é auferida a partir da localização privilegiada do empreendimento, com esta vantagem locacional, o proprietário estipula o valor conforme melhor lhe aprouver.

Ao considerarmos que determinada mercadoria desperta de forma extraordinária interesse em sua aquisição, o então produtor se outorga o direito de estabelecer o preço que lhe trará maior lucro. Portanto, a renda de monopólio é aquela originária da capacidade de pagamento dos compradores. Trata-se de um lucro extraordinário, excedente. Nesse sentido, sua obtenção se torna substantiva a partir da disponibilidade em comprar e pagar o preço estabelecido. Prática comum quando se trata de frações da população pertencentes a classe alta, conforme vemos a seguir,

[...] o funcionamento do mercado imobiliário faz com que a ocupação destas áreas seja privilégio das camadas de renda mais elevada, capaz de pagar um preço alto pelo direito de morar. A população mais pobre fica relegada às zonas pior servidas e que, por isso são mais baratas. (SINGER, 1978, p. 27).

Sobre a questão da renda fundiária urbana Ventura Neto (2012) atrela o valor da terra e a localização como integrantes do processo de valorização dos terrenos, com destino de uso certo ditado pelas edificações, como nos mostra a seguir,

[...] ou seja, qualquer expectativa relacionada com o valor dos imóveis e, conseqüentemente, com o preço da terra urbana, envolveriam questões relacionadas com a existência de maiores ou menores possibilidades de se produzir Renda Diferencial (I e II) bem como de produzir Renda de Monopólio (RM), em alguns terrenos específicos. Neste sentido, o preço da terra nada mais é do que uma importante transformação socioeconômica do sobrelucro de localização. (VENTURA NETO, 2012, p.15).

Para Sá (2000),

[...] no domínio da construção civil, a renda fundiária, aplicada com a participação de grandes empresas bem equipadas (os chamados empreendedores ou promotores imobiliários), de bancos e de instituições diversas, é um fenômeno recente. É no contexto de industrialização crescente que se dinamiza o setor imobiliário, submetido à valorização capitalista, fazendo aparecer as chamadas “rendas urbanas”. (SÁ, 2000, p. 47) .

No cenário atual em que a terra se configura como elemento central (MARICATO, 2009) na reprodução da cidade desigual calafetada pela segregação uma outra interface do modelo de urbanização é presenciado a financeirização da moradia. A esse respeito Rolnik (2014, p. 262) afirma que um conjunto de fenômenos ditados pela exponencial transformação da terra e da moradia em ativos do mercado, em fonte de reserva e expansão do capital observados nas cidades, seja no Brasil ou em outros países configuram-se nas palavras da autora num “processo de financeirização da moradia e do solo”. A materialidade desta financeirização na cidade perpassa pela compreensão de que

[...] Toda actividad productiva tiene necesidad de una base espacial; por lo tanto, todo productor debe disponer de un poder de propiedad del suelo. Entiendo por esto el control efectivo del uso de una fracción de tierra. Según el caso, el suelo puede ser un elemento de la producción – como em el caso de la agricultura -, o puede ser una simple base de la producción – como em la mayoría de las industrias. Pero la producción inmobiliaria es el único sector para el cual cada proceso productivo implica el uso de un nuevo terreno. (TOPALOV, 1979, p. 83).

Se considerarmos a economia de mercado, um princípio é claro e aparente: o mercado imobiliário tende a estabilizar um movimento ora ambivalente e oscilante, ora recessivo, mas não menos determinante na reprodução das cidades. Chega ao ponto de vincular o capital financeiro ao capital imobiliário de maneira cada vez mais estreita, alcançando de fato as entranhas do Estado numa relação tão tênue e imbricada que pode chegar a confundir seus limites e interesses.

No bojo dessa relação a reconfiguração do solo urbano em grande medida é resultado da expansão capitalista, e mais recentemente, da financeirização do capital cujas raízes determinantes podem ser observadas, principalmente, nos alicerces do mercantilismo.

Lefebvre (1972, p. 112) então interroga,

[...] como se instaura o capitalismo? O seu domínio resulta deste longo processo, ao mesmo tempo econômico e político [...] a formação do capital e do capitalismo passa por uma fase de submissão formal do trabalho ao capital. Este, ou seja, a grande indústria na posse da burguesia, subordina a si as forças produtivas existentes. [...] Estes elementos são preexistentes ao capitalismo, que se constitui submetendo-os. Na maioria dos casos, a intervenção política acelera e reforça o processo econômico, completando assim a extensão do mercado e a concentração de capital.

Conforme afirma Lefebvre (1972) é fundamental, portanto, compreender a partir da indicação explícita de como o capital ao ditar a evolução histórica do desenvolvimento das forças produtivas, suscitou majoritariamente o processo de formação das cidades.

A cidade irá concentrar riquezas nas mãos do capital, local de atração da força de trabalho e aumento da população urbana, estes são decorrentes da indústria que nasce e dos serviços oferecidos. Entretanto, o acesso aos serviços não é igual para todos, e assim a concentração do poder do Estado acentua ou solidifica a formação de aglomerados urbanos. Nesse mote, “recentemente, os economistas puseram em evidência as funções da realidade urbana, que concentra, no espaço e no tempo, os aspectos da produção: empresas, mercados, informações e decisões, etc.” (LEFEBVRE, 1972, p.133).

Sem dúvida o mercantilismo fundamentou gradativamente o terreno para o nascituro da habitação como mercadoria e ativo financeiro, distanciada do seu sentido como direito comum e legítimo de todos. (ROLNIK, 2015). Esta formação da cidade financeirizada pelo capital será descrita a seguir com o intuito de identificar sua incidência sob a composição atual do mercado imobiliário em Belém.

Nesta tese acredita-se que o mercado imobiliário tem se agregado cada vez mais à reprodução capitalista, não mais como mero depositário de lucros ou reservas de taxas, mas como um instrumento potencializador da financeirização. Assim, compreende-se o mercado imobiliário, como processo impulsionado pelo capital e capaz de abranger todos os espaços, territórios e agentes para adentrar em

diferentes estruturas econômicas, a fim de assegurar a estabilização do capital, sua inerente expansão e fluidez (ROLNIK 2015; HARVEY, 2011).

4.3 A cidade do capital: financeirização da cidade e o capital imobiliário

4.3.1 Antecedentes estruturais

O objetivo desta seção é apresentar a trajetória de constituição da cidade do capital vinculando a conjuntura estrutural da sociedade capitalista aos agentes do mercado imobiliário. Este último se crê sê-lo determinante na construção de uma cidade com fortes indicadores socioespaciais eminentemente segregadores, repercutindo na composição de um quadro de déficit habitacional grave ao mesmo tempo em que oferta empreendimentos imobiliários de alto padrão destinados a adquirentes abastados e inseridos na classe econômica privilegiada.

Nesta cidade do capital, por conta da incipiente ação do Estado em garantir acesso à moradia a estratos da população mais carente, restou aos trabalhadores o recuo em direção às áreas desprovidas de qualquer provisão de serviços urbanos, como os morros no Rio de Janeiro e as “baixadas” em Belém. A ocupação irregular foi, portanto, gestada pelo próprio Estado.

Por outro lado, na contramão do déficit habitacional, estratos mais altos da população permanecem atendidos em suas demandas por moradia, basta observar os empreendimentos imobiliários, em especial as construções verticalizadas disponíveis nas áreas com maior valor comercial de Belém (bairros do Reduto, Umarizal, Campina, Nazaré e alguns localizados na Avenida Augusto Montenegro), (TRINDADE Jr., 2000).

Talvez o contexto que se formou em Belém se aproxime da periferização - dicotomia centro e periferia – realidade recorrente nas metrópoles brasileiras, como bem explicam Santos (2011) e Trindade Junior (2000). Esta periferização foi historicamente condicionada pela primazia do capital à revelia das necessidades de moradia e das posições ocupadas por diferentes grupos.

Partilhando de semelhante pensamento Souza (2012), ao tratar dos problemas socioespaciais exponenciados na cidade, sinaliza preocupação também com o bairrismo, o elitismo e o racismo praticados pelos mais abastados, os espaços seriam então delimitados pelas exclusões e estigmatizações.

Em suas análises alude como subsequente a estes problemas a dificuldade desses grupos em se organizarem para enfrentar e produzir os avanços necessários com a devida apropriação das políticas públicas de habitação. Visto tratar-se de uma sociedade desigualitária e assimétrica como a brasileira, é preciso considerar que a posição que os diferentes grupos ocupam na esfera da produção se não determina, fragmenta ações de superação do problema e dificultam a conquista de um cenário urbano mais justo.

Tendo em vista, ainda, que a partir de 2003 em âmbito federal no Brasil, tenhamos tido avanços com a retomada das políticas públicas de habitação, além de investimentos em programas de habitação dedicados a estratos sociais diversos e realizados de forma sistemática, esta retomada ainda carece de abrangência, tanto quanto de efeitos mais significativos. Como já visto no capítulo anterior.

A gênese da cidade do capital pode ser encontrada tomando como referência a análise teórica de Harvey e Rolnik. A consonância do pensamento entre esses autores apresenta os antecedentes necessários à compreensão sobre o fenômeno da produção da habitação, primeiramente no âmbito internacional, com destaque para a realidade nos Estados Unidos e em alguns países da Europa, isto porque, estes lugares foram os epicentros germinadores da imbricada relação entre habitação, agentes de mercado e o Estado, mais tarde mediatizada pelo ideário neoliberal que culminou em regulações, convenções, arranjos institucionais, privatizações e financeirização.

O capital financeiro há muito deixou de ter velados seus propósitos, mas não se engane quem pensa na exaustão de suas faces. Pra isso, basta observar de forma mais atenta a relação cambial entre ele e o Estado, mesmo em tempos de tão intensa crise do capital (SOUZA, 2012).

Ainda mais relevante esta análise considerando o lapso histórico, ou seja, não há indícios de que houve simultaneidade entre a crise imobiliária no contexto internacional e a ocorrida no Brasil, em especial Belém. Aqui a crise foi revestida de particularidades institucionais e mercadológicas próprias, considerando a primazia de instituições conservadoras gestadas por representantes das elites locais, e onde em sua maioria recorrente a provisão dos serviços públicos arrolados na questão da habitação tende a ser enviesada por outros interesses.

Cumpramos ressaltar a existência de um inegável, e não menos determinante, nexo financeiro produzido pelo cenário internacional e a repercussão processada no ambiente local. É a partir dessa perspectiva que esta tese deve pautar sua análise.

A provisão da habitação pelo Estado na Europa²³ e na América do Norte nos séculos XIX e XX recebeu um impulso ao final da Segunda Guerra Mundial. Na Europa esta provisão integrava a política de bem-estar social. Profundamente afetada por cronológicos ataques a mecanismos legais que antes garantiam benefícios sociais vitais como o acesso à moradia. Rolnik (2015) observa que havia expressivos mecanismos legais de acesso a moradia, ou seja, moradia enquanto direito constituía-se numa das prerrogativas sociais essenciais à manutenção do estado de bem-estar social nos países europeus.

Já nos Estados Unidos o percurso traçado pela financeirização tem na promulgação da Lei Nacional de Habitação de 1934 um marco regulatório da moderna e contraditória política habitacional. Bastante perspicaz ao conseguir gerar um exponencial mercado de hipotecas. Em ambos os casos a perda de benefícios decorrentes de pacotes severos de cortes nos recursos destinados à habitação deram a tônica e introduziram outros agentes do mercado na provisão da habitação. Mais tarde ainda atingindo pelas restrições impostas pelo neoliberalismo. Entendemos que,

[...] a redução drástica de recursos e programas de moradia social estaria supostamente alicerçada em dois pressupostos neoliberais: a necessidade de redução do gasto público e a retirada do Estado de áreas em que o mercado pode atuar. (ROLNIK, 2015, p. 68).

Ainda em Rolnik (2015) temos um alerta que nos permite não nos desviarmos da lógica oculta neoliberal, haja vista que o Estado não se retirou por completo, longe disso, direcionou seu orçamento para atender a demanda das classes mais privilegiadas economicamente, cabe ressaltar, responsáveis por monopolizar as grandes empresas construtoras, cujas atribuições não mais se restringem a construção dos empreendimentos em si, ao invés dessa restrição, elas também dominam a comercialização - agentes do mercado imobiliário, muitas delas tornando-se incorporadoras.

²³ Lei de Planejamento – Em 1909 foram liberados subsídios para a construção de casas, destruídas pelos bombardeios. Outra lei importante regulamentada foi a Lei de Assistência Nacional através da qual as famílias recebiam auxílio à moradia.

No âmbito político, os Governos de Ronald Regan e Margaret Thatcher empreenderam todo o seu artefato ideológico como poderio bélico para garantir o ideário neoliberal. Segundo afirma Harvey, o próprio Alan Budd, conselheiro-chefe econômico de Thatcher, teria admitido que “as políticas dos anos 1980 de ataque à inflação com o arrocho da economia e gastos públicos foram um disfarce para **esmagar** (grifo nosso) os trabalhadores” (HARVEY, 2011, p. 21).

Decorrente desse ataque, a política de habitação sofreu desregulações legais, dentre as quais a Lei da Moradia de 1980 que nada mais era do que a indução à compra. “O crédito para a compra da casa própria tornou-se a principal ferramenta de política habitacional, o que conectou, cada vez mais, a moradia aos setores financeiros”. (ROLNIK, 2015, p. 46).

Historicamente, a partir de 1970, devemos ter em conta que foram processadas intensas transformações na sociedade, onde o padrão societário estrutural deflagrado foi sendo impactado pela ampliação da circulação do capital, do meio técnico informacional e sua realização no tempo e no espaço. (SANTOS, 2005). Tais transformações incidiram diretamente sobre a habitação. Convém, como será visto a seguir, que esta abordagem reivindica a intrínseca relação entre as crises do capital e a financeirização da cidade, apontando a expansão dos empreendimentos imobiliários e em especial, as chamadas “torres”, como o exemplo de processos específicos de verticalização em curso em Belém.

A relação entre a expansão das torres pode, segundo Plas (2014) ser compreendido a partir da lógica econômica,

[...] On assiste mécaniquement à une séparation fonctionnelle de l'espace extrêmement sévère partout où la logique économique parvient à dominer la configuration de production de l'espace urbain. Les quartiers où se multiplient les tours résidentielles à Belém et dans tant de grandes villes brésiliennes sont une parfaite illustration. (PLAS, 2014, p.16).

As transformações do padrão de acumulação capitalista, iniciados a partir dos anos 1970, continuam na atualidade impondo e aprofundando mazelas sociais decorrentes da expansão material do sistema capitalista, principalmente nos países de economia periférica, Nesta nova fase, como assevera Harvey (2009, p. 120), no novo regime de acumulação há uma predominância dos processos de acumulação por espoliação sobre a acumulação via reprodução ampliada do capital, quando

afirma que elementos do que Karl Marx denominou de acumulação primitiva ainda persistem até hoje, pois,

[...] todas as características da acumulação primitiva que Marx menciona permanecem fortemente presentes na geografia histórica do capitalismo até os nossos dias. A expulsão das populações camponesas e a formação de um proletariado sem-terra, tem se acelerado em países como o México e a Índia nas três últimas décadas; muitos recursos antes partilhados como a água, tem sido privatizados (com frequência por insistência do banco mundial) e inseridos na lógica capitalista da acumulação; formas alternativas (autóctones e mesmo, no caso dos Estados Unidos, mercadorias de fabricação caseira) de produção e consumo têm sido suprimidas. Indústrias nacionais tem sido privatizadas. O agronegócio substituiu a agropecuária familiar, e a escravidão não desapareceu (particularmente no comércio sexual). (HARVEY, 2009, p. 120).

A sobreacumulação é a categoria que sintetiza a tendência do capitalismo de gerar excedentes de capital e de força de trabalho combinado com a queda da taxa de lucro. Para superação desta crise o autor afirma que a solução encontrada pelo capital foi o ajustamento espaço-territorial, isto é, a expansão geográfica e a reorganização espacial do capital com ajustes temporais, uma vez que a expansão geográfica requer, em grande medida, investimentos de longo prazo em infraestruturas físicas e sociais como rede de transportes, comunicações, educação e pesquisa, cujo valor leva muitos anos para se realizar através da atividade produtiva. (HARVEY, 2009).

Neste sentido, a partir da década de 1970 com a crise deste período, ocorrem grandes transformações no sistema capitalista e inicia a expansão financeira do sistema mundial. O Estado transfere para o mercado a sustentação financeira das políticas de bem-estar social para atendimento das demandas da classe trabalhadora (ROYER, 2009). Na década de 1980, o neoliberalismo se efetiva nos países desenvolvidos, o capital busca novos espaços para sua reprodução e maximização de seu lucro encontrando ambiente propício nos países do terceiro mundo, subdesenvolvidos ou em desenvolvimento.

Na periferia do sistema mundial, observadas as peculiaridades do capitalismo tardio e as dificuldades de formatação de um estado de bem-estar autossuficiente fora do centro do sistema, tal inflexão faz-se sentir de maneira bastante profunda no Brasil, onde as instituições que moldam a política habitacional refletem com muita consistência o padrão de modernização conservadora trilhado pelo país desde 1964, a crise de financiamento do Estado serviu de pretexto para conter as aspirações transformadoras embutidas na efetivação dos direitos

sociais, especialmente no âmbito da Assembleia Nacional Constituinte, reduzindo o projeto nacional de desenvolvimento ao aperfeiçoamento das instituições de mercado e a inclusão seletiva de cidadãos no sistema de crédito direcionado. (ROYER, 2009, p. 14).

Assim, o capital buscou durante toda década de 1980 preparar o ambiente regulatório nos estados da periferia econômica, com vistas à maximização do lucro que alcança o cume da escalada com o Consenso de Washington²⁴ em 1989, quando os pressupostos do neoliberalismo chegam nos países de economia periférica.

A década de 1980 certamente na abordagem de alguns autores deveria sofrer uma verdadeira exorcização, considerando que a crise alinhavada ainda nos anos de 1970 irradiava em todos os segmentos da sociedade seus nefastos efeitos. Subjacente à crise, as agências de financiamento internacional como o FMI empreenderam um severo pacote de ajustes estruturais sob as economias periféricas. Na prática a habitação foi duramente atingida,

[...] em vários países do hemisfério sul, essas políticas interagiram fortemente com o padrão “tradicional” de provisão de habitação para os pobres – os assentamentos autoconstruídos -aprofundando e transformando as condições de pobreza e exclusão. (ROLNIK, 2015, p. 158).

A natureza ortodoxa desse ideário criou, induziu e legitimou as condições ideais aos ajustes exigidos para sobrevivência do capitalismo, inaugurando um novo ciclo. Ante os desdobramentos neoliberais, os problemas derivados do enfraquecimento dos sindicatos, da fragmentação da classe trabalhadora e do empobrecimento dos movimentos sociais, suscita que o ataque à classe trabalhadora foi ancorado no perverso delinear do capitalismo e somando-se ainda, o déficit habitacional que assola esses trabalhadores. A segregação residencial está, portanto, diretamente vinculada às manifestações mais gerais decretadas pelo capital. Consequentemente, se confirma o que Rolnik (2015) substancia em suas análises, ou seja, os efeitos da financeirização.

²⁴Reunião realizada em 1989, entre representantes do governo americano, dos organismos financeiros internacionais como: Fundo Monetário Internacional (FMI), Banco Mundial e Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), com a finalidade de definir as diretrizes políticas e econômicas para implementação do neoliberalismo no mundo capitalista.

Como uma das muitas consequências, “a contrarrevolução neoliberal que então ocorreu não só veio para quebrar o poder do trabalho, mas também, para estabelecer as leis coercitivas da concorrência como ‘executoras’ das leis de acumulação sem fim do capitalismo” (HARVEY, 2011, p. 96). Em outras palavras, o capital monopolista, não pode ser suposto como coadjuvante, mas sim protagonista no desenvolvimento da economia capitalista, enquanto as sociedades de economia periférica, num imbricado processo contraditório de uma suposta industrialização ou industrialização tardia foram imputadas à subserviência econômica, política e social, agravada ainda, por ter suas riquezas naturais e matérias-primas saqueadas, isto foi uma situação recorrente na região amazônica, em especial no estado do Pará.

A formação desse sistema conformou, induziu, manipulou e subjugou os processos históricos desencadeados sobre os estados que formam a Amazônia ainda no seu período de colônia, vista apenas como uma região com recursos a serem cooptados para atender às necessidades históricas da acumulação capitalista (CASTRO, 2001). Assim, nos dias atuais, percebe-se os efeitos da crise capitalista contemporânea sobre a constituição histórica e social de um déficit habitacional, cujos elementos estruturais particularizam a questão urbana em Belém de forma única.

Segundo Harvey (2011), a principal realização do neoliberalismo nos últimos trinta anos foi a redistribuição da riqueza e da renda para os grupos de alta classe capitalista, processo que o autor denominou de acumulação por espoliação.

Com base em Rolnik (2015), podemos entender como o neoliberalismo incidiu perversamente sobre a morfologia da cidade, usando pretensamente o Estado para alavancar o que a autora chamou de “empreendedorismo municipal” como uma tentativa de contra atacar os ajustes impostos a esfera local decorrentes da reestruturação produtiva. Isso significou para a habitação um lastro, pois

De um lado, as cidades foram envolvidas por um ambiente geoeconômico marcado por caos monetário, movimentos especulativos do capital financeiro, estratégias globais de localização de corporações multinacionais e intensificação da competição entre localidades. Ao mesmo tempo, o retraimento dos regimes de bem-estar e de transferências intergovernamentais impôs limites ao financiamento das políticas urbanas. (ROLNIK, 2015, p. 225).

A acumulação por espoliação é a continuidade do processo denominado por Marx como acumulação primitiva de capital, sendo responsável pelo padrão da

apropriação da riqueza na fase atual de organização do modo de produção capitalista (ROYER, 2009).

Harvey (2005) exemplifica esta fase atual do capitalismo com um conjunto de práticas que compõem um processo que vai metamorfoseando o modo de produção capitalista, quais sejam, a privatização da terra, a conversão de formas estatais e coletivas de propriedade em propriedade privada de ativos (como os recursos naturais), além do uso do sistema de crédito como meio de apropriação privada do excedente econômico. (HARVEY, 2005, p. 171).

Neste contexto, a acumulação por espoliação tem estado como um agente ativo na criação das condições históricas para acumulação do capital e apropriação privada do excedente. Segundo Harvey (2014) a acumulação por espoliação tem quatro características principais:

Primeira: Privatização e Mercadificação - é uma das características emblemáticas do neoliberalismo e da acumulação por espoliação, pois trata-se da privatização de ativos até então públicos, cujo o objetivo é abrir a acumulação a setores antes não incluídos no horizonte do lucro capitalista,

A Corporatização, a mercadificação e a privatização de ativos até então públicos tem sido uma marca registrada do projeto neoliberal. Seu objetivo primordial tem sido abrir a acumulação de capital novos campos até então considerados fora do alcance do cálculo de lucratividade. Todo tipo de utilidade pública (água, telecomunicações, transporte) de benefícios sociais (habitação social, educação, assistência à saúde, pensões) de instituições públicas (universidades, laboratórios de pesquisa, presídios) e mesmo operações de guerra (como ilustra o “exercito” de contratantes privados que operam do lado das forças armadas do Iraque) foi privatizado em alguma medida por todo o mundo capitalista e para além dele, na china por exemplo). [...] tal como no passado, o poder do Estado é empregado com frequência para impor esses processos mesmo contra a vontade das populações. A reversão de quadros regulatórios destinados a proteger o trabalho e o ambiente de degradação tem implicado a perda de direitos. A passagem de direitos de propriedade comum, obtidos ao longo de anos de dura luta de classes (o direito a assistência estatal à aposentadoria, ao bem-estar social, a um sistema nacional de saúde) ao domínio privado tem sido uma das mais egrégias políticas de espoliação com frequência imposta contrariando a ampla vontade política da população. Todos esses processos equivalem à transferência de ativos do domínio público e popular aos domínios privados e de privilégio de classes. (HARVEY, 2014, p. 172-173).

Aqui no Brasil, esse processo neoliberal se iniciou a partir de meados da década de 1990, quando diversas instituições estatais foram privatizadas, principalmente as ligadas à serviços de utilidade pública, como fornecimento de

energia elétrica, eletrobras, fornecimento de serviços de telecomunicações, telebras, além de instituições ligadas ao setor produtivo e financeiro, como a Companhia Vale do Rio Doce (CVRD) e os bancos públicos estaduais praticamente todos privatizados.

A segunda característica é a **Financialização**, - Harvey (2014) a comenta como uma forte onda instaurada a partir da década de 1980 que tem como marca um estilo especulativo e predatório,

O volume diário total das transações financeiras dos mercados internacionais, que alcançava 2,3 bilhões em 1983, elevou-se a 130 bilhões por volta de 2001. O volume anual dessas transações em 2001 foi de 40 trilhões de dólares, em comparação com a estimativa de 800 bilhões que seriam necessários para apoiar o comércio internacional e os fluxos de investimentos produtivos. A desregulação permitiu que o sistema financeiro se tornasse um dos principais centros de atividades redistributiva por meio da especulação, da predação, da fraude e da roubalheira. Operações fraudulentas com ações, esquemas Ponzi²⁵, a distribuição planejada de ativos por meio da inflação, a dilapidação de ativos por meio de fusões e aquisições agressivas, a promoção de níveis de endividamento que reduziram populações inteiras, mesmo em países capitalistas avançados, a escravidão creditícia, para não falar das fraudes corporativas, da espoliação de ativos (o assalto aos fundos de pensão e sua dizimação pelo colapso de valor de títulos e ações e de corporações inteiras) por manipulações de crédito e de títulos e ações – tudo isso constitui a verdadeira natureza do atual sistema financeiro capitalista. [...] Devemos adicionar a isso o ataque especulativo executado por fundos de derivativos e outras grandes instituições do capital financeiro, pois são eles que formam a linha de frente da acumulação por espoliação no cenário global, ainda que supostamente tenham trazido o benefício positivo de “diversificar os riscos”. (HARVEY, 2014, p. 173-174).

A terceira característica mencionada por Harvey é a **Administração e manipulação de crises**. O autor considera que para além das bolhas especulativas que caracterizam em grande medida a manipulação neoliberal, existe um processo que exige lançar a “rede da dívida” como recurso primordial da acumulação por espoliação, conduzida pelo tesouro dos Estados Unidos-Wall Street-FMI. Refere que

A criação, a administração e a manipulação de crises no cenário mundial evoluíram para uma sofisticada arte de redistribuição deliberada de riquezas de países pobres para países ricos. [...] Crises da dívida em países isolados, incomuns na década de 1960, tornaram-se frequentes nas de 1980 e 1990. Raríssimos foram os países não atingidos, e em alguns casos, como na América Latina, as crises assumiram um caráter endêmico. Trata-

²⁵Esquema Ponzi: Propostas fraudulentas, tipo “pirâmides” em que se pagam rendimentos anormalmente altos (lucros) a alguns investidores a partir do dinheiro pago por investidores subsequentes, sem envolver a receita gerada por algum negócio real. Recebeu o nome a partir de Charles Ponzi, fraudador italiano que “inventou” um desses esquemas nos Estados Unidos.

se de crises orquestradas, administradas e controladas tanto para racionalizar o sistema como para redistribuir ativos, calcula-se que, a partir de 1980, mais de 50 Planos Marshall (mais de 4,6 trilhões de dólares) foram remetidos pelos povos da periferia aos seus credores do centro. (HARVEY, 2014, p. 174-175).

O Brasil experimentou esse fenômeno por décadas a partir da impagável dívida externa, que por anos consecutivos o governo contraiu empréstimos junto ao Fundo Monetário Internacional (FMI), para viabilizar sua agenda de governo neoliberal.

Na quarta característica, **Redistribuições via Estado**, finalmente Harvey aponta o Estado como principal agente fomentador do neoliberalismo por meio de políticas redistributivas, revertendo o fluxo que vai das classes altas para as baixas, (fluxo típico das economias de Bem-estar social). Harvey sinaliza como age o Estado neoliberal quando diz que

[...] Ele o faz antes de tudo promovendo esquemas de privatização e cortes de gastos públicos que sustentam o salário social. Mesmo quando a privatização parece favorável às classes baixas, seus efeitos de longo prazo podem ser negativos. Por exemplo, numa primeira impressão, o programa thatcheriano de privatização da habitação social na Inglaterra pareceu uma bênção para as classes sociais baixas, cujos os membros poderiam a partir de então passar do aluguel à casa própria a custos relativamente baixos, obter o controle de um valioso ativo e aumentar sua riqueza. Mas uma vez feita a transferência, a especulação com moradias assumiu o controle, particularmente em áreas nobres, acabando por expulsar as populações de baixa renda, via propina ou pela força, para periferia das cidades como Londres, transformando propriedades antes destinadas à moradia da classe trabalhadora em centros de intensa “gentrificação”. A perda de residências financeiramente acessíveis em áreas centrais produziu certo contingente de sem-teto e longas horas de deslocamentos para pessoas cujos empregos pagavam baixos salários. (HARVEY, 2014, p. 176-177).

Uma contribuição sobre gentrificação é referida por Plas (2014, p. 19)

Cela produit une sorte de tripartition de l'espace urbain. Le sommet de la pyramide sociale s'enferme dans des quartiers protégés ultra sécurisés dans un phénomène de gentrification bien connu le coeur de l'espace urbain lui est soumis à une forte domination des logiques économiques dans le cadre d'un modèle urbanistique internationale ce qui produit le phénomène d'uniformisation de l'urbain que l'on observe à Shanghai, à Dakar et dans de très nombreuses villes brésiliennes.

Situação idêntica é observada nas cidades brasileiras, e especialmente em Belém, objeto desta pesquisa. Belém é uma metrópole que vem passando por grandes transformações, especialmente a partir da década de 1980, quando a

cidade vem sofrendo profundas alterações na sua estrutura urbanística, paisagística, econômica e social, a partir do planejamento estratégico que visava transformá-la em cidade competitiva para o mercado imobiliário. Planejamento este, pautado na consecução de grandes projetos de renovação urbana que tem como objetivo lançar um conceito de cidade privilegiada e dotada de infraestrutura.

Contudo, os que realmente são beneficiados por este novo padrão de cidade são os que antes habitavam nas áreas centrais e infraestruturadas da cidade e que com o processo de gentrificação, executado na antiga área degradada, ocupam estes novos espaços, que ao fim e ao cabo, foram moldados para esta classe social. Na realidade de Belém, a assertiva teórica que fundamenta esta tese se evidencia, pois,

[...] em tempos de capitalismo financeirizado, em que a extração de renda sobrepõe-se ao mais-valor do capital produtivo, terras urbanas e rurais tornaram-se ativos altamente disputados. Isso tem produzido consequências dramáticas, especialmente – mas não exclusivamente - nas economias emergentes. As dinâmicas que acompanham a liberalização dos mercados de terras estão aumentando a pressão do mercado sobre os territórios controlados por comunidades de baixa renda. Isso ocorre num contexto global em que a terra urbanizada não está disponível para os grupos mais pobres. Comunidades ficam, então, sob a constante ameaça de espoliação de seus ativos territoriais. (ROLNIK, 2015, p.152).

Um exemplo disso é o projeto “Programa de Macrodrenagem da Bacia da Estrada Nova (PROMABEN)” que tem como objetivo reestruturar a bacia da Estrada Nova com a drenagem, infraestrutura viária e sanitária, com vistas à assegurar a sustentabilidade social dos bairros que compõem a Estrada Nova: Cidade Velha, Condor, Cremação, Jurunas e Guamá. Assim, o projeto buscava imprimir o embelezamento das áreas de baixada²⁶ a custo da realocação da população para outras áreas bem mais distantes que as áreas revitalizadas pelo PROMABEN.

Segundo Cruz (2012), observa-se que outra grande dificuldade encontrada é o modo de deslocamento compulsório da população dos bairros que compõem a bacia hidrográfica no qual o projeto intervém, pois além dos conjuntos habitacionais

²⁶A “baixada” é caracterizada por estar localizada em terrenos de cota inferior a 3,70m da maré máxima e é formada por um imenso charco, onde estão localizadas as casas do tipo palafitas, acessíveis somente por meio de estivas ou mesmo por barcos. Segundo Trindade Jr., “as baixadas existentes são áreas inundadas ou sujeitas às inundações – decorrentes, em especial, dos efeitos das marés – e ficaram conhecidas, principalmente a partir da década de 60 [do século XX], por serem espaços de moradia das camadas sociais de baixo poder aquisitivo” (1997, p. 22).

não serem planejados segundo as necessidades da população, estas são remanejadas antes mesmo da conclusão das obras. De acordo com Ultramari (2006) os projetos causam impactos relevantes, mas as intervenções são meramente pontuais e o grande objetivo é revitalizar as áreas para fins turísticos, projetando uma imagem ao sabor do mercado e do consumo. (ULTRAMARI, 2006, p. 13).

Neste sentido, os grandes projetos de renovação urbanística que tem como mote a solução de problemas de infraestrutura urbana localizadas em áreas precárias onde vivem grandes parcelas das populações empobrecidas, têm na realidade como objetivo final transformar esses espaços reconfigurados em lugares propícios à expansão do capital via mercado imobiliário, que por dentro destes projetos ou paralelos a estes, se instala um sistema de financiamento habitacional que não se constitui como um sistema de promoção de direitos sociais, mas “reduzem o direito à moradia ao acesso privado a uma mercadoria livremente negociada no mercado”. Expressa, então, a tendência à mercadificação do regime de acumulação observado nos últimos quarenta anos tendo o mercado como protagonista na promoção das políticas do setor. (ROYER, 2009, p. 25).

A redução do direito à moradia à simples garantia do acesso privado a uma mercadoria faz do crédito o principal instrumento na execução das políticas habitacionais, circunscrevendo a questão política à definição dos limites do subsídio estatal aos financiamentos tomados pelos mutuários. O cidadão beneficiário de um direito transforma-se em um cliente do sistema bancário, incluído ou excluído das modalidades de financiamento. O risco financiamento, as garantias pessoais e reais oferecidas, o nome limpo na praça viram um problema de quem demanda a mercadoria. (ROYER, 2009, p. 25).

Outra marca da acumulação por espoliação apontada por Royer (2009), se materializa no que a autora classifica como “nova arquitetura do financiamento da habitação”, referindo-se exatamente ao que Harvey chama de financialização.

Assim, é possível observar na arquitetura dos novos modelos de financiamento da habitação a quarta característica da acumulação por espoliação apontada por Harvey – a redistribuição via Estado. Pois, o modelo de financiamento que tem por lastro a captação de recursos pelos mercados de capitais, seja nos mercados primários ou secundários²⁷, não prescinde do fundo público como afirma a autora em comentário,

²⁷Uma das principais funções do mercado de capitais é possibilitar que as companhias ou outros emissores de valores mobiliários, com o intuito de viabilizar projetos de investimento, captem

Praticamente não há experiência no mundo, em especial na periferia do capitalismo, de uma captação de recursos que não tenha contado com o apoio dos fundos estatais, seja pelo aporte direto de recursos orçamentários, seja pela concessão de garantias, seja pela concessão de isenções e vantagens tributárias que garantem a competitividade aos fundos de investimentos. O próprio Banco Mundial, sempre um militante do protagonismo do mercado, é um defensor da participação ativa do Estado na criação das condições efetivas para o desenvolvimento do financiamento imobiliário. (ROYER, 2009, p. 26-27).

Neste contexto, os sistemas de crédito capitaneados pelo mercado, em certa medida, apresentam uma dependência do Estado para estimular a acumulação de capital e contribuem para apropriação privada da riqueza e da renda pelos agentes econômicos desses sistemas, como assevera Harvey quando argumenta a quarta característica da acumulação por espoliação - a redistribuição via Estado. Deste modo, a política habitacional constitui-se em materialidade da acumulação por espoliação, uma vez que não se organiza somente pela efetividade social da produção de moradias, mas por possibilitar que os agentes privados envolvidos sejam os grandes beneficiários e o processo de acumulação de capital se reproduza em plenitude.

Eis que surge o “nexo Estado-finanças,” nele ou por meio dele, um conjunto de acordos é deflagrado no coração do sistema de crédito, estreitando as relações entre o poder estatal e o capital. Há uma indissociabilidade entre eles. No trecho a seguir isso fica claro para,

[...] a confluência do poder estatal e das finanças que rejeita a tendência analítica de ver o Estado e o capital como claramente separáveis um do outro. Isso não significa que o estado e o capital

recursos diretamente do público investidor em condições mais vantajosas do que as oferecidas pelos empréstimos e financiamentos bancários. Quando as companhias decidem levantar recursos dessa forma, elas realizam uma nova emissão de valores mobiliários no mercado.

O mercado primário é aquele em os valores mobiliários de uma nova emissão da companhia são negociados diretamente entre a companhia e os investidores – subscritores da emissão -, e os recursos são destinados para os projetos de investimento da empresa ou para o caixa.

Entretanto, alguns desses valores mobiliários, como as ações, representam frações patrimoniais da companhia e, dessa forma, não são resgatáveis em data pré-definida. Da mesma forma, outros podem ter prazos de vencimento muito longo. Essas características, entre outras, poderiam afastar muitos dos investidores do mercado de capitais, caso eles não tivessem como negociar com terceiros os valores mobiliários subscritos, dificultando o processo de emissão das companhias.

O mercado secundário cumpre essa função. É o local onde os investidores negociam e transferem entre si os valores mobiliários emitidos pelas companhias. Nesse mercado ocorre apenas a transferência de propriedade e de recursos entre investidores. A companhia não tem participação. Portanto, o mercado secundário oferece liquidez aos títulos emitidos no mercado primário. Disponível em: <<http://www.portaldoinvestidor.gov.br>>. Acesso em 29 mar. 2016.

tenham constituído no passado ou agora uma identidade, mas que existem estruturas de governança [...] nas quais a gestão do Estado para a criação do capital e dos fluxos monetários torna-se parte integrante e não separável, da circulação do capital. (HARVEY, 2011, p. 47).

Não há pretensão em esgotar, após os argumentos acima, os antecedentes estruturais do processo de financeirização, até mesmo pelo seu caráter mais abrangente, mas simplesmente com base nos conceitos apresentados trazer alguns elementos para reflexão sobre a financeirização da cidade.

4.3.2 O Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) como pilares do mercado imobiliário e os alicerces da financeirização da cidade.

Não é o cerne deste trabalho analisar a financeirização da economia ou do mercado imobiliário como já bem o fizeram outros pesquisadores que nos antecederam, mas a partir de uma contextualização desde a instituição do Sistema de Financiamento Imobiliário no Brasil, seu aperfeiçoamento nos últimos quinze anos, recorte temporal em que está ensejada esta pesquisa, e seus reflexos no ambiente de reprodução do mercado imobiliário e conseqüentemente a “configuração” da verticalização em Belém e o aprofundamento da segregação socioespacial da cidade. Neste sentido, abordar-se-á sobre o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e o aperfeiçoamento do marco regulatório que propiciou o fenômeno da financeirização do setor que em grande medida teve como resultado o fenômeno da verticalização dos grandes centros urbanos no Brasil e particularmente aqui, analisado no município de Belém do Pará.

Mercado imobiliário refere-se a toda transação concernente a um bem imóvel que envolva a propriedade da terra e as edificações incorporadas, incluindo seus diversos usos e excluindo a infraestrutura destinada a dar suporte ao seu funcionamento. (ROYER, 2009, p. 40). A dinâmica imobiliária conformadora dos processos de produção do espaço da metrópole capitalista segue a lógica da renda fundiária e dos capitais imobiliários, que por vários motivos diferem de outros mercados e setores capitalistas. (MAGALHÃES; TONUCCI FILHO; SILVA, 2011, p. 18).

Com o advento da internacionalização dos mercados e a massificação do sistema norte americano dos negócios imobiliários, o termo “Real-State”, que significa um bem imobiliário e a atividade imobiliária em si, inicialmente se referia à propriedade e aos bens incorporados e, posteriormente, passou à descrever uma atividade negocial. A atividade do real-state adquiriu nova conotação após desregulamentação dos mercados financeiros iniciados na década de 1970, a partir daí o real state “[...] traduz um negócio financeiro imerso no mercado de capitais, dedicados a promoção de ganhos específicos, da incorporação e administração de imóveis no agenciamento de crédito e administração de garantias”. (ROYER, 2009, p. 41).

Neste sentido, a partir das múltiplas acepções de Real State, o negócio imobiliário de representação somente de transação de bens imóveis tornou-se uma nova forma de ser da reprodução do capital imobiliário, demandando um sistema de crédito criado pelo estado e disponibilizado pelos bancos com objetivo de servir à valorização imobiliária e à acumulação financeira do capital. Assim, imobiliário deixou de ser apenas um gênero de negócio onde a habitação está inserida, mas passa a se configurar como uma nova forma de circulação e apropriação da riqueza. (ROYER, 2009).

Embora devamos compreender o conceito de habitação, tal como consignado na Constituição Federal, como moradia digna que engloba serviços, infraestrutura, acessibilidade e transporte, segurança jurídica de posse, habitabilidade e custos acessíveis, o termo “habitacional” no financiamento tende a considerar somente o bem físico da casa.

A Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, cria o Banco Nacional de Habitação (BNH) e outros dispositivos como Sociedades de Crédito Imobiliário (SCI), as Letras Imobiliárias (LI), o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU) e no mesmo ano foi editada a Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, criando a chamada Lei das Incorporações Imobiliárias. Em 1966 a Lei nº 5.107 criou o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e em 1968 ocorreu a regulamentação da caderneta de poupança por meio de resolução do Conselho Diretor do BNH, todas estas se constituíram nos marcos fundamentais para o desenvolvimento do crédito habitacional no Brasil.

Todos esses dispositivos foram essenciais para constituição do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), que com o Sistema Brasileiro de Poupança e

Empréstimo (SBPE) e o Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS) tiveram o objetivo de alavancar a política habitacional e a indústria da construção civil no país com fins ao estímulo do desenvolvimento da economia nacional. Ao lado disso, a criação das Companhias de Habitação (COHAB), primeiro a COHAB Guanabara em 1962, depois entre maio de 1964 e outubro de 1965, mais 19 COHAB's em todo país. (ROYER, 2009, p. 46-48).

O padrão de financiamento da política habitacional no Brasil, pós 1964 foi centrado no crédito lastreado tanto na poupança voluntária com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), quanto na poupança compulsória com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), com poucos recursos orçamentários de origem fiscal, de modo que o sistema dependia quase que exclusivamente do desempenho da economia, particularmente dos níveis dos salários e emprego, ou seja, da renda.

A concepção financista do BNH tornou-se hegemônica a partir da mudança da gestão em 1965, quando Sandra Cavalcanti assumiu a presidência e articulou uma série de dispositivos legais, um marco regulatório que viabilizou fomentar a indústria da construção civil no país como bem detalhou Royer (2009) em sua tese de doutorado. Os recursos inicialmente disponíveis no BNH/SFH, eram oriundos de várias fontes, tais como: a contribuição de 1% incidente sobre salários; subscrição compulsória de Letras Imobiliárias emitidas pelo BNH por locadores de imóveis com área superior a 160m²; por instituições de previdências; SESC; SESI; Caixas Econômicas e promotores da construção de imóveis com valor entre 1.000 e 2.000 salários mínimos; e recursos subscritos pela União.

Depois de um ano de criação do SFH esses recursos ainda não representavam um caixa significativo que fosse capaz de um mínimo de escala na produção de unidades habitacionais para fomentar a indústria da construção civil, um dos objetivos prioritários do sistema. Somente após a constituição do FGTS, em 1966, que houve um impulso substancial no desempenho do sistema com excelentes resultados quantitativos até 1980.

Entretanto, este aporte de recursos, via FGTS, significou uma mudança do perfil do BNH, pois segundo Aragão (1999),

Os novos recursos eram de caráter reembolsável, tinham um custo financeiro e administrativo não inferior a 5% ao ano para o FGTS e 8,5% para as cadernetas de poupança e letras imobiliárias. [...] o cumprimento

dessas novas obrigações exigiria, naturalmente, que as aplicações do BNH e SFH como conjunto tivessem uma rentabilidade média suficiente para cobrir os custos financeiros e operacionais e assegurar um mínimo de reservas técnicas destinadas a compensar o risco de eventuais inadimplência dos tomadores de empréstimos concedidos pelas entidades financiadoras. (ARAGÃO, 1999, p. 98).

Nesse prisma, dada a necessidade imperiosa de garantir o retorno financeiro com o mínimo de rentabilidade ao sistema BNH/SFH que agora tinha como base de sua fonte de recursos o FGTS e a caderneta de poupança, fez-se a implementação de critérios rígidos e seletivos para as concessões dos financiamentos, privilegiando os pleiteantes de classe de renda mais elevada em detrimento da classe trabalhadora de baixa renda. Pois como afirma,

[...] ao mudar a origem do recurso que compunha o funding da política, muda também seu caráter, o que, se por um lado atenta para a necessidade de liquidez e solvabilidade dos recursos, por outro demonstra a preocupação em utilizar os fundos e seus recursos com quem tivesse capacidade financeira para isso, ou seja, financiar quem pode pagar. (ROYER, 2009, p. 51).

Alguns resultados mais expressivos para o atendimento das faixas de renda mais baixas surgiram somente a partir de 1975, quando foram criados programas vinculados às COHAB's oriundos da Carteira de Operações Sociais do SFH. A partir daí, as COHAB's passam a atender a faixa de renda de 3 a 5 salários mínimos, embora grande parte destes financiamentos se situassem na faixa entre 4 e 5 salários mínimos.

Essas medidas, como controle dos salários, provocaram a redução do poder de compra dos trabalhadores e em consequência implicou no alto índice de inadimplência no pagamento das prestações, ocasionando grande volume de saques da caderneta de poupança em virtude do desemprego. Este fato, aliado à extinção do BNH em 1986, constituem-se como fatores que levaram a uma quase completa estagnação da política habitacional no Brasil no restante do governo Sarney, governos Collor e Itamar. (ROYER, 2009, p. 42; VALENÇA, 2001, p. 2).

Com o objetivo de busca de solução para a questão habitacional do país, durante o primeiro governo de Fernando Henrique Cardoso foi criado o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) por meio da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, que em seu artigo 1º refere a sua finalidade, isto é, promover o financiamento

imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos.

Os artigos 2º e 3º da Lei, referem-se às entidades autorizadas a operar no SFI, como as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimos, as companhias hipotecárias e companhias securitizadoras de crédito imobiliário. Essas últimas são instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações e têm por finalidade a aquisição e securitização de créditos imobiliários, bem como a emissão e colocação no mercado financeiro de Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI)²⁸, além de outros títulos.

Os artigos 4º e 5º estabelecem que as operações de financiamento imobiliário serão livremente efetuadas pelas entidades autorizadas e livremente pactuadas pelas partes, respectivamente. Não impõem limites de valores dos imóveis ou taxas de qualquer ordem, deixando os agentes livres para operar conforme a conveniência do mercado.

Uma das principais características do SFI constitui-se na forma de captação de recursos que diferentemente do SFH não possui um funding²⁹ específico e com regulação quanto ao seu direcionamento, como afirma,

O modelo contido no SFI não tem dependência de funding direto ou de direcionamento obrigatório, como o SFH, e procura captar fundos junto ao mercado de capitais. O SFI prevê, em seu modelo teórico, que o coração do sistema seja a captação de recursos em um mercado secundário³⁰ de títulos de crédito e recebíveis imobiliários. Para isso conta com instrumentos financeiros destinados a fazer a fazer essa ponte entre o mercado de capitais e o mercado imobiliário. (ROYER, 2009, p. 100).

Assim, o primeiro governo de Fernando Henrique Cardoso, (1995-1998) introduziu os princípios de mercado na provisão de habitação, realizando um movimento de descentralização dos recursos federais, o que provocou ampliação da

²⁸ CRI é título de crédito nominativo de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro. (Lei nº 9.514/97 Art. 6º).

²⁹ É um termo de origem inglesa que em finanças designa consolidar, consolidação financeira, refere-se a conversão de dívidas de curto prazo para longo prazo com emissão de títulos. O processo de funding ocorre quando empresas não financeiras negociam junto ao mercado de capitais, para mobilizar fundos de longo prazo com vistas a consolidação financeira do investimento.

³⁰ É o ambiente onde os investidores negociam entre si os valores mobiliários emitidos pelas companhias (mercado primário). Nesse mercado ocorre apenas a transferência da propriedade e de recursos entre investidores. A companhia não tem participação, assim o mercado secundário oferece liquidez aos títulos emitidos no mercado primário.

participação do setor privado e estabeleceu uma política de crédito para o consumidor final (mutuário). A partir de então, foram implantados dispositivos jurídicos e regulatórios que propiciaram um aparato institucional que atribuiu credibilidade e possibilitou segurança ao mercado imobiliário para produção da habitação social.

Este modelo teve prosseguimento na gestão do primeiro governo de Luís Inácio Lula da Silva (2003-2006), quando a Política Nacional de Habitação (PNH) previa a segmentação de dois subsistemas: o Subsistema de Habitação de Interesse Social (SHIS) e o Subsistema de Habitação de Mercado (SHM). O SHM previa um complexo sistema de captação de recursos, objetivava a ampliação e otimização do sistema de captação existente até então, tendo como pilar a complementaridade do sistema de financiamento imobiliário e o sistema financeiro de habitação. (SHIMBO, 2011, p. 42).

A partir da estabilidade econômica alcançada por volta da segunda metade da década de 1990, que proporcionou taxas de juros mais baixas, a concessão de crédito imobiliário passou a ser uma atividade mais atraente aos investidores, pois até meados desta década os recursos do SBPE eram destinados, em grande medida, para outras aplicações financeiras com rentabilidade mais interessante que o setor habitacional.

Com vistas na continuidade desse ambiente promissor do crédito imobiliário, o PNH continha em seus pressupostos a segurança jurídica como um fator fundamental para expansão do mercado. Assim, o governo Lula tomou duas medidas com o objetivo de aperfeiçoar a pavimentação desse caminho para política habitacional se consolidar no mercado. A primeira delas, aprovada como lei em 2004, visava dar segurança jurídica e econômica ao mercado privado e foi formulada pelo Ministério das Cidades, Ministério da Fazenda e de empresários ligados ao financiamento, construção e comercialização de habitação de mercado.

A segunda, tomada pelo Ministério da Fazenda e aprovada pelo Conselho Monetário Nacional, objetivou a segurança jurídica e ampliação dos recursos financeiros ao mercado privado, além de permitir a liberação de recursos da Caderneta de Poupança (SBPE), até então retidos no Banco Central. Essas medidas permitiram um aporte substancial na utilização de recursos privados e públicos, ou sob gestão pública, na produção habitacional. (SHIMBO, 2011, p. 44).

Esse arcabouço jurídico-normativo se reflete no aumento vertiginoso do valor contratado pelo sistema SBPE-FGTS, pois segundo a mesma autora em 2003 no início do governo Lula, foram contratados próximos de cinco bilhões de reais e em 2008 (metade do segundo governo) esse valor ultrapassou quarenta bilhões de reais. Outro movimento, realizado no mesmo período, foi a ampliação do volume de crédito ofertado às incorporadoras pela Caixa Econômica Federal (CEF), pois os bancos financiavam até 50% do custo total da obra e passaram a ser financiados até 85% do custo total.

Após a constituição de todos esses dispositivos legais que definem um marco regulatório propício para realização do capital imobiliário e financeiro (como veremos a seguir), o governo lança em 2007, o Programa Aceleração do Crescimento (PAC) que define a habitação como uma de suas prioridades com previsão de investimento de 106,3 bilhões de reais no setor habitacional.

Seguindo a trajetória de incentivo à produção imobiliária, o governo lança, em 2009, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) com vistas ao combate ao déficit habitacional. Sua criação, em grande medida, foi um movimento para combater a crise econômica de 2008/2009 desencadeada nos Estados Unidos, a partir da crise das hipotecas subprime (veremos com maior detalhe na próxima seção), quando os recursos do sistema SBPE-FGTS tiveram seu ápice de volume de financiamentos liberados entre 2008 e 2014, quando ocorre o “boom” imobiliário no país.

Após este período, na realidade já em 2014, o mercado começa a dar sinais da crise que se instalaria no país com contração do PIB que teve um crescimento de apenas 0,1% em 2014 e sua queda mais aguda em 2015 de -3,8% que repercutiu em uma queda de mais de 30% na indústria da construção civil e, conseqüentemente, nos negócios imobiliários.

4.3.3 Financeirização da cidade

Sem dúvida, as crises do capital interagem diretamente sobre o que se convencionou chamar de financeirização da cidade. É território comum entre os analistas urbanos que estudam a questão habitacional afirmar em seus relatos as múltiplas determinações desse fenômeno sobre a configuração socioeconômica da

cidade. Portanto, vejamos o contexto de formação das crises do capital no período recente.

Segundo Harvey (2011), o período correspondente entre 1998 a 2006 sinaliza a trajetória da crise que se instalaria nos EUA a partir de 2008, com todo seu vigor e abrangência espalhou-se pelos continentes em diferentes níveis e escalas. O autor nos alerta que esta trajetória não teria sido de imediato sentida pelas autoridades governamentais, nem pelos agentes do mercado, pois os primeiros a serem afetados pelos despejos em Cleveland e Detroit foram os “afro-americanos, imigrantes (hispânicos), ou mãe solteiras”, visto que já em 1998, acumulavam dificuldades em pagar os financiamentos de habitações, algo em torno de 90 milhões em empréstimos conhecidos como *subprime*. Porém, pela desimportância econômica do grupo, os sinais de alerta passaram despercebidos em seu potencial. Para Ronilk (2015), outro lado perverso envolveria o *subprime*, quando nos diz que,

A “crise hipotecária dos empréstimos *subprime* não foi produto de uma tentativa mal sucedida de ampliar o mercado privado de casas próprias para os mais pobres, diminuindo a dependência em relação aos fundos públicos e ao Estado. Pelo contrário, foi fruto de uma política clara e progressiva de destruição de alternativas de acesso à moradia para os mais pobres. Tal política visava constituir, exatamente no setor habitacional de mais baixa renda, uma nova forma de extração de renda – dos mercados de hipotecas, assim, como dos próprios proprietários privados endividados – para os investidores financeiros” (RONILK, 2015, p. 69).

Em 2007 o número de despejos já assustavam, quando atingiu cerca de dois milhões de pessoas que efetivamente perderam suas casas, e outros quatro milhões ameaçados pela inadimplência. A consequência imediata foi a formação de uma espiral de execuções hipotecárias sem precedentes, repercutindo sobremaneira nos valores dos imóveis e na proliferação dos condomínios fechados e abandonados. Os despejados então, sem alternativa, expulsos e endividados faziam surgir cidades de tendas, num cenário que mais parecia um tipo de êxodo, dado o nível de adensamento (HARVEY, 2011).

A crise das hipotecas logo alcançou outra dimensão. As hipotecas que antes significavam lucro certo passaram a ser simplesmente pedaços de papel sem valor. Portanto, o socorro às seguradoras foi acionado e “os mercados de ações se desintegraram na medida em que as [...] ações de bancos perderam seu valor, fundos de pensão racharam sob tensão; orçamentos municipais encolheram e

espalhou-se o pânico em todo o sistema financeiro” (HARVEY, 2011, p.12.). O efeito de expansão gradativa das primeiras hipotecas, ocasionando a perda da habitação, até o colapso do sistema financeiro logo atingiu grandes proporções, apesar do socorro governamental. A magia do lucro especulativo parecia perder o encanto³¹.

Em seus relatos Rolnik (2015) já defende que, quer seja nos Estados Unidos ou na América Latina, “a partir primeira metade do século XXI [vem ocorrendo] um processo de desconstrução da habitação como um bem social e de sua transmutação em mercadoria e ativo”. (ROLNIK, 2015, p. 26).

Compartilhando de igual percepção quanto à imposição orquestrada pelo capital, cuja hierarquia de interesses nega e regula a provisão dos direitos fundamentais como o acesso à moradia, Santos (1997) refere que surge,

[...] em marcha [...] *uma* nova ordem mundial, onde os objetivos humanos e sociais cedem a frente da cena, definitivamente, a preocupações secamente econômicas, com o papel hoje onímodo da mercadoria, incluindo a mercadoria política. (SANTOS, 1997, p. 24).

Assim, compreende-se que a habitação tem sido alvo constante das investidas do capital e figura dentre as muitas consequências da financeirização. Nesta tese, a base teórica aponta a financeirização como uma mercadoria a ser adjetivada ao jogo especulativo, jogo esse mediado pelo próprio Estado e capitaneado pelos agentes do mercado imobiliário.

A particularidade da mercadoria parece ser o último obstáculo a ser debelado pela acumulação perpétua. Dito de outra forma, “a particularidade da mercadoria tem de ser convertida na universalidade do dinheiro” (HARVEY, 2011, p. 91). Segundo Rolnik (2015), uma última fronteira ainda restava para o apogeu da financeirização, a saber - alcançar aqueles que são maioria nas metrópoles e inicialmente “invisíveis”, graças a sua desimportância econômica, os pobres urbanos.

³¹Essa onda se espalhou principalmente, pela Inglaterra, Espanha, Portugal e Islândia, países com práticas especulativas pretéritas viam seus bancos falirem. Desde 1945 a economia mundial não vivenciava crescimento negativo, porém, em 2009, o Fundo Monetário Internacional FMI anunciou a perda de mais de 50 trilhões de dólares em valores de ativos. A mãe de todas as crises com esta assertiva o autor relembra outras crises e suas repercussões (a crise do capital em 1970; de 1997 a 1998 no Leste e Sudeste Asiático; a Rússia decretou moratória de sua dívida em 1998; Argentina em 2001). Assim, de forma anunciada como um prelúdio de que nem tudo estava tão bem assim, o sistema financeiro foi apresentando sinais da crise, tais como a falência de importantes empresas como a WorldCom e Enron (2001).

Estes sujeitos eram simplesmente ignorados pelo mercado imobiliário, isto porque não dispunham de condições de assumir financiamentos uma vez que sua renda era incompatível. Como então retirar-lhes o que não têm e ainda endossar uma pretensa inserção deles no mercado? Para a autora a resposta está no microfinanciamento.

A mudança de status foi rápida. De invisíveis a bancáveis, os pobres urbanos empilhados em favelas espalhadas pelas cidades e ávidos pelo acesso a moradia passaram a ser percebidos, isto gerou um impulso crescente no fluxo de capital privado usado para a conquista de uma nova fronteira de expansão e, por mais estranho que possa parecer, suscitado através do contingente de pobres, a partir de então estopins lucrativos, irrompendo para compor a era do microfinanciamento, uma nova era. Este cenário favorável propiciou

[...] rapidamente, o microfinanciamento deixou de ser domínio único de organizações sem fins lucrativos como o Banco Grameen e passou a incorporar também bancos comerciais e a integrar o mercado de capitais. A crescente presença comercial, em países em desenvolvimento, de grandes grupos bancários do Ocidente, bem como seu interesse em microfinanciamento (inclusive de moradias), parte da ideia de que a “base da pirâmide” representa um grande e inexplorado mercado. (ROLNIK, 2015, p. 131).

Então, aqui é oportuno mencionar que outra característica da financeirização corresponderia exatamente a sua permeabilidade em atrelar o aparato estatal para criar condições favoráveis à contínua acumulação do capital, capitaneado pelos agentes do mercado imobiliário. Essa é uma realidade reproduzida em várias cidades, mas em Belém adquire feições próprias em decorrência de processos específicos que promoveram a reprodução do capital.

As empirias preliminares levantadas para elaboração desta tese (detalhada no capítulo V) já confirmam este argumento na realidade de Belém. A partir das bases de dados levantadas, é possível identificar na remodelação da configuração urbana no município de Belém, locus desta pesquisa, o fenômeno da insurgência desenfreada considerando os processos econômicos engendrados pela lógica capitalista que a atualidade vem apresentando.

Este fenômeno é visualizado, pelo menos até o “pico” do *boom* imobiliário (2006 a 2012), com particularidade nos empreendimentos verticalizados, distribuídos nos diferentes bairros da “região central”, “região de transição”, assim como nos dois

principais “eixos de expansão” (Avenida Augusto Montenegro e BR - 316) do Município de Belém e direcionados a estratos sociais de renda média e alta em detrimento às camadas mais populares da sociedade.

No âmbito internacional, Rolnik (2015) alerta para a hegemonia da crise da habitação. Ela acredita que, ainda no século XXI, em diferentes níveis, os principais países do mundo já traçavam o percurso de desconstrução da moradia como bem social. Porém, desde os eventos de 2007 com a crise das hipotecas, as intenções tendem a ficar mais claras e menos obtusas, isto porque quanto à repercussão sobre o sistema financeiro a autora acredita que,

[...] trata-se da conversão da economia política da habitação em elemento estruturador de um processo de transformação da própria natureza e forma de ação do capitalismo em sua versão contemporânea - era de hegemonia das finanças, do capital fictício e do domínio crescente da extração de renda sobre o capital produtivo. (ROLNIK, 2015, p.26).

Nas palavras de Harvey (2011) podemos entender como a crise do sistema de habitação espalhou-se, quando nos diz que

[...] a geografia do desenvolvimento e da subsequente crise tem sido desigual. Os países que tinham sido os mais perdulários na promoção da bolha imobiliária – EUA, Grã-Bretanha, Irlanda e Espanha – foram os epicentros financeiros iniciais das crises, mas houve abundância de pontos em outros lugares. Os epicentros financeiros foram Nova York e Londres, que tinham compartilhado a liderança em cortar, fracionar e assegurar hipotecas residenciais e outras formas de dívida e em construir os instrumentos financeiros para o marketing e a comercialização da dívida. (HARVEY, 2011, p. 38).

O que explicaria a inércia inicial de Wall Street senão o fato de que “as perdas dos que estão na base da pirâmide social quase se igualaram aos extraordinários ganhos dos financistas na parte superior” (HARVEY, 2011, p.10). Ou seja, ainda em 2008 o sistema financeiro, ou melhor dizendo, a parcela que o controla, permaneceu obtendo a primazia do lucro e negligenciando a mazela social que começou a se alastrar ou se multiplicar com a crise das hipotecas *subprime*.

Este cenário, no entanto, muda. A chamada “crise das hipotecas *subprime*” atingiu também os grandes bancos de Wall Street, são deflagradas e forjadas fusões, e/ou falências. Houve o congelamento dos empréstimos em todo o mundo.

Logo, as hipotecas que antes significavam lucro certo passaram a ser simplesmente pedaços de papéis sem valor. Portanto, o socorro às seguradoras foi

acionado, “os mercados de ações se desintegraram na medida em que as [...] ações de bancos perderam seu valor, fundos de pensão racharam sob tensão; orçamentos municipais encolheram e espalhou-se o pânico em todo o sistema financeiro” (HAREVEY, 2011, p.12).

Que consequências foram sendo gestada em tais condições? A financeirização e o endividamento inclusive dos bancos. Com base em Ronilk (2015), isto nada mais é do que a financeirização, entendendo-a como um amálgama que tem por objetivo a obtenção contínua dos lucros pelo capital mesmo em contexto de crises, orquestrado por todos os atores envolvidos, seja no âmbito privado como o mercado financeiro, seja no âmbito público, através do aparelho do Estado. Notadamente, o capital tem no Estado um forte aliado, não há como desvinculá-los.

O fictício e aparente controle perpétuo sobre o mercado por parte de agentes reguladores, empresas e administradores, não tardou a sinalizar limites. Estes limites impactaram sobre a economia, conseqüentemente, resvalou-se sobre os trabalhadores. O endividamento se constituiu como outra consequência tanto quanto a geração de outro problema que Harvey (2011) chamou de “absorção do excedente de capital”. Tal qual uma roda vida viciosa, o sistema capitalista dispara em busca de novas oportunidades de lucro.

O socorro ao sistema bancário foi defendido como inevitável, caso contrário, parafraseando o título de um conhecido livro sobre a modernidade de Berman, “tudo que é sólido se desmancha no ar”, o sistema poderia vir a ruir. Nesse caso, o fluídico capital fictício fazia agonizar o sistema. Em seu socorro, o Estado volta à cena decisória com vigor de forma celetista, isto porque a ajuda beneficiou aos bancos e passou ao longe dos trabalhadores.

Um exemplo disso ocorreu quando, “entre 1980 e 2010, o valor dos ativos financeiros mundiais - ações, debêntures, títulos de dívida públicos e privados, e aplicações bancárias - cresceu 16,2 vezes, enquanto o PIB mundial aumentou pouco menos do que 5 vezes no mesmo período” (ROLNIK, 2015, p. 27).

Houve uma superacumulação, “o capital não é uma coisa, mas um processo em que o dinheiro é perpetuamente enviado em busca de mais dinheiro” (HARVEY, 2011, p. 41). Ensejada numa apenas aparente simplicidade, esta assertiva começa a explicar cada papel assumido pelos capitalistas responsáveis por movimentar este

processo, na verdade, assumem diferentes identidades. Sobre estas identidades vejamos seu detalhamento:

Os capitalistas financistas se preocupam em ganhar mais dinheiro emprestando a outras pessoas em troca de juros. Os capitalistas comerciantes compram barato e vendem caro. Os proprietários cobram aluguéis porque a terra e os imóveis que possuem são recursos escassos. Os rentistas ganham com royalties e direitos de propriedade intelectual. Comerciantes de bens trocam títulos (por ações e participações, por exemplo), dívidas e contratos [...] por um lucro. Até mesmo o Estado pode atuar como um capitalista, [...] quando usa as receitas fiscais para investir em infraestruturas que estimulam o crescimento e gerem mais receitas em impostos. (HARVEY, 2011, p. 41).

Do ponto de vista semelhante a um círculo virtuoso, cada capitalista, conforme seus interesses, seguiria então um “rito” chamado *ad infinitum*, ou seja, a contínua busca de mais lucro se dá toda vez que ocorre a expansão do processo de conversão do lucro em mais lucro, mais capital para comprar mais força de trabalho e meios de produção. (HARVEY, 2011). Porém, este processo é atingido por atritos ou barreiras que demandam esforços para sua efetiva diminuição e conseqüente continuidade do fluxo.

Historicamente, muitas foram as tentativas empreendidas pelo capitalismo para romper com essas barreiras, neste campo as inovações tecnológicas dos transportes e comunicações assumem grande relevância. Não é ousado afirmar que sem seu incremento não seria possível efetivar como na atualidade conhecemos e nos acostumamos com a circulação das mercadorias, da informação. Portanto, a dinâmica da circulação implica ultrapassagem do objetivismo das estruturas regulatórias do Estado e das barreiras alfandegárias (SANTOS, 1997).

A implicação desta busca sobre a produção da habitação está atrelada à especulação promovida pelos agentes do mercado imobiliário, leia-se: às grandes empresas construtoras e incorporadoras. Em Belém, como pode ser identificada na empiria do capítulo seguinte, esta realidade é detectada na expansão vertiginosa ocorrida nos dois principais eixos de expansão urbano-habitacional destacados por Trindade Jr. (2000), Avenida Augusto Montenegro e BR – 316, além dos bairros centrais e pericentrais da cidade.

a) A inserção do capital imobiliário na reprodução da cidade: Belém do Pará

Iniciamos esta seção definindo o que entendemos por mercado imobiliário. Nesta tese acolhemos a perspectiva de que o mercado imobiliário vem cada vez mais assumindo a produção privada da habitação, ele está longe de apenas atender a demanda por habitação. As respostas que é capaz de dar à expansão do capital, o reveste no contexto histórico atual como um agente econômico privilegiado e potente, fundamental na financeirização.

Cumpramos destacar que há uma vasta literatura sobre a financeirização, enfatizando a problemática habitacional e seus exponenciais indicadores de segregação. Dito isto, convém ressaltar que em decorrência da revisão da literatura realizada, ainda que se reconheça as inúmeras contribuições analíticas ofertadas por diversos autores como Harvey (2011); Rolink (2015); Shimbo (2010, 2011, 2012, 2013); Trindade junior (1997, 1998, 2000); Kowarich (1975,1979) entre outros, todos estes autores convergem quanto aos conceitos e categorias de análise e embasam esta discussão. Assim, esta tese tem a pretensão de propor a identificação e aplicação dos conceitos discutidos por eles, com o intuito de descortinar a inserção do capital imobiliário na reprodução da cidade de Belém, envolta historicamente numa realidade socioespacial tão complexa, contraditória, dependente e subalterna. Vejamos o argumento de Trindade Junior a esse respeito:

Ao caracterizar Belém dessa maneira [...] **tomando** (grifo nosso) como base a conceituação de Santos (1990) de metropole corporativa, acrescentando, entretanto, as determinações da formação socioespacial amazônica. O adjetivo dependente parece adequar-se muito bem à região urbana de Belém, seja pela maneira como ela se insere no contexto da política de desenvolvimento regional das últimas décadas, seja pelas características de seu processo de desconcentração, que implica um movimento de dispersão e de reforço da concentração, não como metropole fabril, mas como centro urbano relacional. (TRINDADE JUNIOR, 2000, p.123).

A história do mercado imobiliário brasileiro desde a época das capitâneas hereditárias era tributária de uma legislação que estabelecia seu ordenamento jurídico-administrativo. Isso só ocorreu de fato com a promulgação da Lei nº 4.591 de 1964, necessária para regulamentar os contratos de compra e venda de imóveis, principalmente, através do “Memorial de Incorporação”. Este era um instrumento normativo que deveria conter informações contábeis sobre as empresas envolvidas no processo de comercialização, antes ocultas, o que implicava em possíveis distorções, descredibilidade e segurança ao ato propriamente dito de aquisição de terras e imóveis.

Além desse ordenamento, o mercado imobiliário ainda foi alvo do Estado brasileiro que tratou de agir. Em um país sob os auspícios da ditadura militar, um conjunto de mecanismos institucionais como as sociedades de crédito imobiliário, as letras imobiliárias e a Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre os condomínios e as incorporações imobiliárias, foi instituído como alicerce para criação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e mais tarde o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI). Todas essas medidas deflagradas culminaram com a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) no mesmo ano, que de fato significou a formação do Sistema Nacional de Habitação.

A criação do BNH pode ser entendida aqui como o prenúncio das estratégias adotadas pelo governo para superar a já anunciada crise do mercado imobiliário. Seus sinais eram evidentes, pois os parques investimentos públicos em habitação compuseram um quadro de mercado imobiliário recessivo, não havia dinheiro circulando por conta da baixa demanda por produtos da indústria da construção civil. Esta, prestes a hibernar caso não fosse tomada uma atitude.

A despeito dessa letargia do mercado, o direito à moradia caminhava latente, porém, sem ser concretizado. Em meio ao agravamento da questão urbana, a proliferação das favelas nas grandes cidades brasileiras, como em Belém, reproduzia o mesmo cenário e materializava o déficit habitacional a ser enfrentado.

Como funcionava o SNH? Que outros órgãos públicos operavam o sistema? De acordo com a faixa salarial dos mutuários, diferentes agentes intermediavam as linhas de crédito. O que importa para esta análise é identificar que mesmo quando os agentes públicos - como a Companhia de Habitação-COHAB - se dedicavam ao atendimento do segmento mais popular, não havia impedimento para a existência de contradições.

Tais contradições impactavam este atendimento ao ponto do sistema começar a apresentar dissonâncias entre a realidade contratual dos mutuários e condições de pagamento. Havia, ainda, outras fontes ou agentes de intermediação como as Cooperativas habitacionais de crédito, Sociedades de crédito e Associações de Poupança e Empréstimo espalhadas pelo país, dispostas a atender outros segmentos providos com maior renda.

Portanto, o capital imobiliário, como hoje o vemos, tem suas raízes econômicas no formato de banco que modelou a atuação do sistema e na maioria das vezes permitindo, estimulando e facilitando sua própria inserção. A política

adotada pelo BNH, inicialmente como *Banco* de segunda linha, ou seja, atuando junto a outros Bancos e não diretamente ao público, merece destaque ao mobilizar um agente privado para execução da política, considerando sua condição de ente indutor da política de habitação.

Percebamos que não houve motivação para garantir o direito à moradia, o que se viu foi “o lançamento do BNH como fruto de uma coalizão de interesses empresariais, particularmente ligados à indústria da construção civil, que a partir do Instituto de Pesquisas e Estudos Sociais (IPES)³²” (ROLNIK, 2015, p. 282), assumiu seu caráter preponderante de estimular o aquecimento da indústria da construção civil em detrimento de implementar as condições concretas para atender a demanda popular por habitação.

Ao invés disso, aproveitando-se do medo dominante, o Estado ditador sufocou os movimentos sociais em prol da reforma urbana. O discurso adotado pelo governo dos militares de que cada cidadão ao se tornar proprietário de sua casa ascendia a outro patamar social e devia ser grato e conivente com as prerrogativas estatais, também serviu para dissipar possíveis conflitos em relação ao acesso à moradia.

Como bem aponta Kowarick (1979), a posição assumida pelo Estado frente à especulação imobiliária processada em São Paulo, por exemplo, também se aplica à realidade de Belém. Para o autor

[...] a especulação imobiliária não se exprime tão-somente pela retenção de terrenos que se situam entre um centro de duas zonas periféricas. Ela se apresenta também com imenso vigor dentro das próprias áreas centrais, quando zonas estagnadas ou decadentes recebem investimentos em serviços ou infraestruturas básicas. O surgimento de uma rodovia ou vias expressas, a canalização de um simples córrego, enfim, uma melhoria urbana de qualquer tipo, repercute imediatamente no preço dos terrenos. [...] Forja-se assim – e o poder público através de desapropriações e planos de “reurbanização” interfere diretamente neste processo - uma nova configuração espacial que visa ao mercado residencial ou de serviços das camadas abastadas, enquanto os grupos pobres tendem a ser expulsos para áreas mais distantes. (KOWARICK, 1979, p. 37).

³²Com o objetivo de se contrapor aos avanços da esquerda representada por João Goulart os empresários com doação dos Estados Unidos cria, em 1966, o IPes. Portanto de cunho eminentemente político-partidário, estava a serviço de interromper qualquer tentativa que soasse como subversiva. Cumpre lembrar que o presidente João Goulart já havia sinalizado em seus discursos, inclusive durante o seminário intitulado “Habitação, e Reforma Urbana”, em 1963, no Rio de Janeiro que o acesso à moradia seria uma reforma de base em seu governo. Porém, os militares protagonizaram duras práticas de remoção nas favelas do Rio de Janeiro.

Nesse momento, o papel do Estado é claro, não só deixou de atender a população, como subjugou veementemente tentativas contrárias aos seus interesses, que na verdade eram os mesmos interesses da indústria da construção civil.

Diante dos fatos expostos, quais os objetivos do BNH? Quais agentes operavam os recursos financeiros? Como principal agente do SFH, este banco assumiu a tarefa de organizar, orientar e fiscalizar o crédito imobiliário proveniente do Fundo de Garantia do tempo de Serviço (FGTS) e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE), ou seja, todo o funcionamento do sistema. Isto significou atuar em duas frentes: na primeira ao estabelecer as diretrizes para liberação dos recursos para aquisição da casa própria pela população de baixa renda, e na segunda, através dos bancos privados ou públicos, cooperativas habitacionais e associações privadas para promover o crédito.

Estes agentes se constituíam nos operadores do sistema formando uma ampla rede de comprometimento entre o Estado, representado pelo BNH e os agentes privados que de fato manipulavam as operações. Como se vê não há novidade na intrínseca relação entre Estado, capital e mercado imobiliário, a não ser pela - na atualidade -, impossibilidade de negar os determinismos estruturais postos a serviço da manutenção das condições objetivas necessárias à acumulação do capital. (ROLNIK, 2015, HARVEY, 2011, LEFEBVRE, 1999).

Portanto, a preocupação com o capital imobiliário, desde o começo já apresentava uma dinâmica particular que legitima distorções das necessidades reais de moradia, isso porque é comandado por grupos de poder financeiro responsáveis por impulsionar o uso de mecanismos institucionais para seu ordenamento jurídico, bem como manter as taxas de juros inacessíveis as classes mais baixas da população.

Quando esta fração da população conseguira acesso ao crédito, em pouco tempo percebia o comprometimento de uma parcela alta do orçamento familiar, portanto, não poderia garantir a continuidade do pagamento do crédito e, em decorrência, surgia a inadimplência que se supõe não ter outra razão senão as abusivas e elevadas taxas juros determinadas pelo governo. Como então atender ao perfil desta demanda de baixa renda? Seria através da oferta de construção de conjuntos habitacionais populares, o que não ocorreu. Eis uma das causas do não acesso a moradia pelas camadas populares.

Na literatura produzida pela maioria dos teóricos sociais que discutem a questão urbana nas décadas de 1960 e 1970, num contexto de crise econômica e política, havia um enfoque sobre a “teoria da marginalidade” principalmente para explicar a realidade da América Latina (KOWARICK, 1975). A teoria foi usada para esclarecer a fragmentação do tecido urbano expressa pelos altos índices de desemprego nas cidades, com conseqüente dispersão dos trabalhadores que foram empurrados para as áreas periféricas e formaram as favelas. Em Belém, essas áreas periféricas são as chamadas baixadas³³.

Outro paradigma correspondia a “acumulação do capital”. Lojkine (1997) e Castells (1983) se debruçaram sobre a acumulação do capital, ambos contribuíram decisivamente para as discussões sobre “o papel do Estado na urbanização capitalista e, assim, alimentando em nosso país o debate sobre a relação entre o Estado, a habitação e as condições de reprodução da força de trabalho” (VALLADARES, 1983, p. 26).

Pode-se encontrar o mercado imobiliário dividido em dois circuitos. O primeiro corresponde ao conjunto de atividades formais, e o segundo ao mercado informal de terras, porém este último não será tratado aqui. Os dois assumem relevância na expansão, desde a mercantilização das terras ainda no Brasil colônia, até a atualidade com a irrupção do capital financeiro.

Uma das proposições analíticas seguidas nesta tese demonstra que a história da regulação de terras no Brasil é seguida de perto por um paralelismo protagonizado pelo mercado formal de terras e pelo mercado informal. Na cidade do capital financeirizado concorrem ao solo urbano, ao direito à moradia, frações distintas da população. Independente das regulações, como já esclarecido, esta disputa injusta provoca o aumento do valor da terra, portanto não aleatória a existência tensa e forte da informalidade, a mesma informalidade profundamente afetada pela precariedade e em larga escala presente, tanto nas médias cidades, como nas grandes cidades como Belém.

Enfocando novamente o mercado imobiliário e de acordo com Shimbo (2010), entendemos a realidade da provisão da habitação - incluindo o papel assumido por seus agentes no Brasil. Na atualidade destacam-se as mudanças na

³³ A área de baixada pode ser caracterizada por terrenos de cota inferior a 3,70m da maré máxima e é formada por um imenso charco, onde estão localizadas as casas do tipo palafitas, cujo acesso se dá por meio de estivas ou barcos.

oferta de empreendimentos imobiliários e, em especial a verticalização ainda em curso, apesar do fim do *boom* imobiliário, principalmente nas metrópoles e sob a perspectiva da economia de mercado.

Essa mesma economia responsável por articular o setor empresarial, a indústria, o Estado e o capital financeiro, aqui, cabe destacar as empresas da construção civil, estas foram beneficiadas pela demanda suscitada com a “habitação social de mercado”, conforme argumenta a autora.

Consequentemente, Shimbo (2010) propõe que a importância do mercado imobiliário não decorre de forma aleatória, ao contrário, tem na indústria da construção civil por exemplo, usada como uma frente para debelar crises cíclicas do capital, através do aquecimento da demanda por habitação impulsionada duplamente, seja pela implementação de programas governamentais específicos, seja pela liberação de recursos públicos.

Em Valladares (1983) é possível confirmar o papel da construção civil no controle da crise política e financeira que se vivia na década de 1960/1970, “a opção pela indústria da construção civil torna-se um elemento eficaz na sua superação, não só enquanto indústria aceleradora de outras, mas também devido ao seu caráter de grande absorvedora de mão-de-obra”. (VALLADARES, 1983, p. 31).

Quem compõe o mercado imobiliário? Quem são os agentes? Múltiplos são os agentes, a começar pelas empresas imobiliárias que são responsáveis por administrar e comercializar os empreendimentos imobiliários; assim como, a indústria da construção civil; construtoras e incorporadoras; marcos regulatórios institucionais; mecanismos de financiamento; bancos; corretoras de imóveis; corretores; e mais recentemente, é possível incluir as empresas de marketing, responsáveis por induzir a idealização sobre determinados empreendimentos, consequentemente, promover o ato efetivo do consumo daquele imóvel. Mesmo que de forma indireta, atuam também os cartórios e empresas de serviços gerais em prédios e condomínios.

Todos esses agentes estão envolvidos num jogo especulativo, nele o imperativo em busca do lucro empreende uma rede de estímulos comerciais e financeiros superestimando o mercado. Das estratégias de marketing até a aquisição do empreendimento pode ocorrer desde a manipulação até a especulação. A fim de alcançar seus objetivos são disponibilizados, em marcha,

esforços de publicidade a serviço da formação de certas necessidades pela população.

É mais ou menos evidente que vale tudo para influenciar e manipular necessidades reais e criadas, como nos alertam alguns autores, corroborando sobremaneira na sustentação do capital no mercado pela via da mercadoria, aqui o empreendimento imobiliário. Isto se explica porque se “ninguém quiser ou puder se dar ao luxo de comprá-la, então não há venda, o lucro não é realizado, e o capital inicial é perdido”. (HARVEY, 2011, p. 91).

Observado em escala relacional, o capital não só vai, como se sustenta no mercado, considerando o advento de uma potente indústria de publicidade a serviço da formação, manipulação e desenvolvimento das necessidades direcionadas à população. Na tentativa de explicitar esta relação o autor toma como exemplo o que ocorria nos subúrbios dos Estados Unidos após a segunda Guerra Mundial, quando uma infinidade de necessidades, vontades e desejos, seja de bens ou serviços (dos automóveis, utensílios domésticos a equipamentos de lazer) passou a ditar e até subsidiar a vida; e tão logo estas necessidades eram satisfeitas alçavam a condição de necessidades absolutas sem as quais a vida não se sustentaria. Feitas estas observações somos levados a crer que,

[...] o sentimento do consumidor e a confiança do consumidor nas sociedades mais afluentes não são apenas as chaves para a acumulação do capital sem fim, mas são também cada vez mais a base da qual depende a sobrevivência do capitalismo. (HARVEY, 2011, p. 92).

Assim, entendemos o mercado imobiliário como uma trama densa de agentes e interesses, cujo circuito de atividades que o envolve, deixa esta trama relacional tão mais coesa quanto lucrativa. Este circuito ainda provoca uma sinergia entre os agentes obtida pela via da especulação forjando estratégias sem precedentes na esfera contemporânea da cidade para efetivar ainda mais a concentração de capital.

Tomemos até aqui, que Harvey (2011) defende a tese de que as sucessivas crises do capital ocorridas a partir de 1973 foram baseadas em questões de propriedade ou desenvolvimento urbano, ou seja, a problemática urbana senão ocupa a centralidade das causas, é demasiado causadora, ao mesmo tempo em que sofre as suas consequências. Harvey (2011) acredita que não há nada de novo no

que ele chama de colapso atual, porém o seu alcance e abrangência merecem atenção, ou seja, suas consequências, logo, sua íntima relação com o paradigma neoliberal. Por neoliberalismo o autor entende que seja

[...] um projeto de classe que surgiu na crise dos anos 1970. Mascarado por muita retórica (um determinante ideológico, grifo nosso) sobre liberdade individual, autonomia, responsabilidade pessoal e as virtudes da privatização. (HARVEY, 2011, p.16).

O ideário neoliberal fortaleceu a primazia da mercantilização da terra, do que nela há, da mesma forma promoveu a acumulação de capital e disso resultou o estabelecimento do valor de troca para a terra. Assim, com base em Lefebvre (1972) e Shimbo (2010), podemos auferir que se o capital determina o valor de troca para o espaço, o capital imobiliário sob os moldes da financeirização alcança e determina este mesmo valor para a habitação, considerada uma fronteira conquistada.

A derrocada do SFH ocorre por volta de meados dos anos 1980, mas não antes de sedimentar o pódio para o grande artífice, o capital imobiliário. Foi levantado, também, que o esgotamento do SFH ocorrera em razão dos graves problemas com o disciplinamento e uso justo dos fundos de recursos. Em meio à implementação do ideário neoliberal pelo então Presidente Fernando Henrique Cardoso, o Brasil assistia passivo e complacente a ascensão do novo sistema habitacional cujo monopólio se baseava no mercado internacional de hipotecas. Assim, em 1995, surge o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI).

Tal foi a apropriação do capital pelo mercado imobiliário, que fez surgir o capital imobiliário como integrante da financeirização da cidade. Se até aqui estamos sustentando que há uma intrínseca relação entre a constituição do mercado imobiliário contemporâneo e o capital. Vejamos como isso se processou. Basta seguirmos o pensamento de autores como Lefebvre (1999), Rolnik (2015) ambos afirmam que inicialmente os sistemas financeiros identificaram a habitação como um novo campo de atuação para conter o desequilíbrio provocado pela crise de superacumulação de capital, mas além disso significou,

[...] a tomada do setor habitacional pelo setor financeiro não representa apenas a abertura de mais um campo de investimento para o capital. Trata-se de uma forma peculiar de reserva de valor, por relacionar diretamente a macroeconomia com os indivíduos e as famílias, e possibilitar, através dos mecanismos de financiamento, que vários atores centrais do sistema financeiro global se interliguem, como fundos de pensão, bancos de

investimentos, sistema bancário paralelo (shadow banking), instituições de crédito e instituições públicas. (ROLNIK, 2015, p. 28).

Vários autores³⁴ têm realizado estudos dedicados à análise e interpretação da formação do capital imobiliário, seu modus operandi, sua lógica de atuação na economia local e global, e sua atuação nos processos de transformações do espaço urbano da cidade capitalista. Esses estudos convergem na assertiva de que essa fração do capital se configura numa estreita relação com o capital financeiro, a partir do sistema de crédito que tem um papel fundamental enquanto garantidor da produção imobiliária. (VENTURA NETO, 2012).

As dinâmicas da acumulação capitalistas sofrem profundas alterações a partir da década de 1970, quando o capital financeiro inicia uma escalada para se preponderar sobre o capital produtivo na busca de espaço nas relações econômicas e sociais da sociedade. Inicia-se uma intrínseca relação entre o capital imobiliário e o capital financeiro na qual a cidade sobressai como um lócus central no novo padrão de acumulação do sistema capitalista.

A reprodução do capital no setor imobiliário é decorrente da necessidade de alto volume de capital de giro e dilatado tempo de construção dos empreendimentos, além do financiamento da demanda para que esta se torne solvável, esses são os principais fatores que levam a necessidade do setor imobiliário buscar crédito para se capitalizar, realizando assim, a produção imobiliária e a ampliação da acumulação do capital.

A necessidade de um grande volume de recursos para aquisição de materiais de construção, remuneração da força de trabalho e para o acesso ao solo urbano, exige que o aporte inicial de capital para construção capitalista de imóveis seja elevado. Muitas vezes extrapola a capacidade financeira do empresário e se faz necessário o acesso ao crédito para execução da obra, pois “os traços específicos da rotação do capital na produção-circulação da habitação são tais que uma autonomização do capital de giro é necessária para uma rotação normal do capital industrial, ou seja, a reprodução da exploração”. (TOPALOV, 1979, p. 58).

A fragmentação do mercado e o regime de exploração capitalista são fatores que impossibilitam que grande parte da demanda por moradia tenha acesso à compra da casa devido não contar com recursos necessários, desse modo, o

³⁴ Harvey (1982), Gottdiener (1997), Ribeiro (1997), Botelho (2007), Ventura Neto (2012), entre outros.

financiamento para o comprador do imóvel é absolutamente fundamental, pois esses na sua maioria possuem baixa renda. (TOPALOV, 1979, p. 58; BOTELHO, 2005, p. 79).

Entretanto, as dificuldades para obtenção do crédito por parte das frações da classe trabalhadora são muito grande, como afirma Castro (1993):

Nos países capitalistas os sistemas de produção e de circulação da moradia têm sido financiados com recursos públicos e administrados pelo Estado e pela fração financeira do capital privado. Contudo, com frequência a remuneração do capital financeiro no setor é considerada não competitiva frente a outras possibilidades de investimentos e a volatilidade dos capitais amplia as dificuldades de fixação no financiamento habitacional, principalmente para a população de renda média e média-baixa. (CASTRO, 1999, p. 13 apud BOTELHO, 2005, p. 79).

Botelho (2005) afirma, como já aludimos acima, que a partir da década de 1970 o capital financeiro tornou-se um elemento fundamental para as estratégias de reprodução do capital. A crise ocorrida no início dessa década tornara-se um marco inicial das inovações financeiras propiciadas pelas mudanças ocorridas no mercado mundial. Um novo conjunto de estratégias interligadas de reprodução do capital passou a se configurar, foram implementadas mudanças nas formas de organização empresarial, nas normas de competitividade e transformações no segmento financeiro e monetário. Essas mudanças resultaram de problemas concernentes à rigidez das normatizações nos processos de reprodução do capital. Nas palavras do autor,

[...] problemas de rigidez nos mercados, nos investimentos, nas formas de produzir e nas relações entre o capital e o trabalho passaram a emperrar a acumulação capitalista marcada por duas décadas de crescimento vigoroso no pós-guerra. Medidas de flexibilização das atividades no interior das fábricas, de liberalização dos mercados financeiros, de desregulamentação da economia (com especial desmantelamento das regulamentações do mercado de trabalho), uniram-se ao fim dos compromissos historicamente assumidos entre o estado, o capital corporativo e os sindicatos nos países economicamente desenvolvidos para superar os problemas de rigidez enfrentados pelo capital. (BOTELHO, 2005, p. 81).

Harvey, (1993, p. 155) afirma que novos sistemas financeiros implementados a partir de 1972 mudaram o equilíbrio de forças em ação no capitalismo global, oportunizando muito mais autonomia ao sistema bancário e financeiro em comparação ao financiamento corporativo, estatal e pessoal, o que

tornou o capital financeiro um fator decisivo nas estratégias de reprodução do capital.

Neste cenário, destacam-se as condições políticas propiciadas pelos governos de Ronald Reagan nos Estados Unidos e Margaret Thatcher no Reino Unido como a liberalização dos mercados financeiros, comerciais, de investimentos externos diretos e de trabalho, além de avanços tecnológicos nas comunicações de longas distâncias, por meio de satélites, fibra ótica, etc.

Esses fatores contribuíram sobremaneira para manter conectadas entre si e em tempo real, por via eletrônica, as mais diversas praças financeiras. Favoreceram, também, o surgimento de novos produtos e mercados financeiros como as atividades em bolsas de valores e futuros que operam praticamente vinte e quatro horas por dia, utilizando as diferenças de fusos horários dos diferentes centros financeiros para obtenção de informações estratégicas às suas operações. (CHESNAIS, 1997, p. 32; HARVEY, 1993, p. 156, BOTELHO, 2005, p. 83).

A partir de então, o capital financeiro assume uma nova caracterização resultante de inovações financeiras que surgiram no pós-crise de 1970 e da emergência de novos agentes no mercado financeiro global que passaram a atuar com os bancos privados como: os fundos de pensão, fundos de investimentos, seguradoras e fundos ligados às grandes corporações. Com exceção do último, esses fundos são proveniente das poupanças das famílias, “e eles buscam maximizar os ganhos de seus clientes através da especulação que se dá em nível internacional e num ritmo cada vez mais desenfreado” (BOTELHO, 2005, p. 84).

Além dos novos agentes, surgiu também outro elemento na nova caracterização do mercado financeiro - o peso da dívida pública securitizada ou titularizada na composição das carteiras desses agentes, um processo que se dá paralelo ao endividamento por meio de títulos, bônus ou comercial papers, com taxas de juros fixas e flutuantes das grandes corporações privadas. (BRAGA, 1997, p. 207).

Cabe aqui a definição de securitização, posto que se torna um elemento fundamental na nova configuração do mercado financeiro global com reflexos em quase todas as atividades da economia, incluído o setor imobiliário.

Securitização é em sentido amplo, o processo pelo qual empresas produtivas, bancos, demais empresas financeiras, e governos emitem títulos de dívida com inúmeras finalidades, envolvendo e interligando, dessa forma,

os chamados mercado creditício, de capitais, de derivativos (swaps, opções e futuro). Ela é uma modalidade financeira que torna os títulos negociáveis, flexibiliza prazos e taxas de rendimento, sendo adaptável a múltiplos agentes, funcional à administração de riscos, substituto dos empréstimos bancários e, ao mesmo tempo, propicia aos bancos a captação de fundos. Como tal, é peça-chave do padrão de riqueza em questão, disseminando-se nas operações nacionais e transnacionais nos regimes monetário, financeiro e cambial. (BRAGA, 1997, p. 198 apud BOTELHO, 2005, p. 85).

Em outras palavras, trata-se da substituição do empréstimo tradicional conduzido pelos bancos pela emissão de bônus e outros títulos públicos comercializáveis, que tem como consequência direta o aumento de liquidez, da mobilidade dos mercados financeiros e ampliação dos mercados secundários, elevando o grau de negociabilidade dos papéis diversos. As taxa de juros ou remuneração oferecidos por esses papéis passa a ser o preço central do mercado financeiro que baliza e define as decisões dos capitalistas de quando e onde aplicar seus recursos, surgindo então um acirramento na concorrência entre os diversos ativos financeiros na economia globalizada, como explica Botelho (2005, p. 86):

O capital financeiro se diversifica, complexifica e assume cada vez mais importância para a avaliação do cálculo de rentabilidade capitalista e para própria reprodução do capital, tornando-se parte fundamental da estratégia de reprodução capitalista que se desenvolveu como resposta à crise iniciada em 1970. É um elemento que está se expandindo para outros setores da economia contemporânea, como o setor imobiliário, que como foi visto, tradicionalmente necessita de capital financeiro autonomizado para viabilizar a sua reprodução. Por outro lado, o setor transforma-se em fonte de absorção da mais-valia por meio de sua financeirização através de instrumentos como os fundos imobiliários e a securitização de recebíveis. (BOTELHO, 2005, p. 86).

Neste contexto, ocorre uma aproximação entre o capital financeiro e o capital imobiliário com reflexo na reprodução do espaço urbano na cidade capitalista que privilegia a ampliação da produção imobiliária, viabilizando à classe capitalista novas formas para obtenção de lucros e realização da acumulação do capital, como explica Harvey (1989):

[...] o estreitamento entre o capital financeiro e capital imobiliário pode operacionalizar grandes rearranjos espaciais na cidade, na maioria das vezes levado a cabo pelo próprio Estado, e que não fica restrito somente as cidades americanas, sendo observado em vários países, inclusive o Brasil ao longo do século XX, mas em menor proporção em função das diferenças na formação econômica dos dois países. A partir daí, a relação entre as dinâmicas de acumulação das classes capitalistas e transformações no espaço urbano se potencializa e o capitalismo precisa se urbanizar de modo

a se reproduzir. (HARVEY, 1989, p. 54 apud VENTURA NETO, 2012, p. 10).

Harvey (1989, p. 64-65) afirma que devido as dinâmicas de acumulação do capital no circuito produtivo invariavelmente se desdobram em crises de superacumulação, e dada a necessidade do capitalismo de se urbanizar para se reproduzir, ocorre uma tendência da classe capitalista por direcionar seus excedentes acumulados para o circuito secundário, ou circuito imobiliário.

Entretanto, a classe capitalista isoladamente não seria capaz de realizar esse redirecionamento dos fluxos de capital com segurança de retorno, para tanto, fez-se necessário a participação ativa do Estado para instituir um arcabouço jurídico-normativo capaz de dar viabilidade a esse processo.

Para Lefebvre (2008), o imobiliário desempenha um papel de segundo setor, de um circuito paralelo ao da produção industrial (circuito primário), no caso de depressão da economia os fluxos de capitais afluem para o circuito secundário.

Na medida em que o circuito principal, o da produção industrial corrente dos bens “mobiliários”, arrefece seu impulso, os capitais serão investidos no segundo setor, o imobiliário. Pode até acontecer que a especulação fundiária se transforme na fonte principal, o lugar quase exclusivo de “formação de capital”, isto é, de realização da mais-valia. Enquanto a parte da mais-valia global formada e realizada na indústria decresce, aumenta a parte da mais-valia formada e realizada na especulação e pela construção imobiliária. O segundo circuito suplanta o principal. (LEFEBVRE, 2008, p. 144).

Assim, se amplia o lugar que ocupa o circuito imobiliário na acumulação do capital, fazendo-se fundamental e a necessidade de novas conformações além do crédito e dispositivos jurídicos normativos, além da terra urbanizada, ou conectada às áreas urbanas. Surgindo então, o agente denominado incorporador imobiliário cuja função passa a ser de coordenador das dinâmicas de acumulação no circuito imobiliário. (VENTURA NETO, 2012, p. 11).

A inserção do capital imobiliário na reprodução da cidade de Belém, como em outros lugares, se deu por meio da financeirização na cidade. A financeirização alçou ao status de grande artífice ou operador do sistema capitalista atual na medida em que garantiu escopo lucrativo para os investimentos ao produzir, comercializar e administrar empreendimentos imobiliários, principalmente através da oferta de condomínios residenciais horizontais e verticais direcionados a uma demanda com alto poder aquisitivo. Esta inserção corroborou e ainda corrobora para superação de

desequilíbrios econômicos. Na verdade, o capital imobiliário estabiliza o capital financeiro em crise ao ser por ele engendrado.

Como Belém se caracteriza enquanto metrópole atravessada pelo capital imobiliário? Antes mesmo de responder a esta questão, precisamos entender algumas faces da ocupação do solo urbano em Belém.

Se nos reportamos ainda para a década de 1990, o cenário produzido com o fechamento do BNH repercutia sobremaneira no circuito imobiliário de Belém, como em outras metrópoles. Havia a retração do poder de compra da então classe média que de fato acessava os recursos oferecidos pelo BNH, pois como já visto anteriormente, os recursos deste agente financeiro foram direcionados a outras frações da população negligenciando seus objetivos iniciais e propalados de atender a demanda por habitação da classe trabalhadora.

Produzindo assim, uma marginalidade até certo ponto institucionalizada, pois esta classe não consegue se inserir no consumo do solo, e acessar o direito à habitação, conseqüentemente, gerando mais segregação residencial. Assim, se pode pensar em uma das possíveis explicações para a classe alta se configurar no novo alvo das investidas do capital imobiliário diante da letargia em que se encontrava o mercado. (VENTURA NETO, 2012).

A ocupação do solo urbano, principalmente, para fins de habitação voltada a frações de alta renda tende a ser cancelada pelo capital imobiliário, o qual, sistematiza uma eficiente estrutura de ocupação e modificação do solo, a começar pela já consolidada propriedade privada do solo, a seguir, assegura com o braço estruturante do Estado as condições necessárias (rede de transportes, serviços urbanos, vias de acesso, circulação[...]) para produzir mais-valia sobre aquela propriedade, aplica-se assim, o conceito de renda diferencial I e II, portanto, o solo urbano constitui-se como um elemento de expansão do capital imobiliário na cidade.

Este processo de intensificação do solo urbano também se reproduziu em Belém, a esse respeito vejamos a contribuição de Ventura Neto (2012). Um dos instrumentos regulatórios citados pelo autor é o Plano Diretor Urbano (PDU) em vigência, Lei Nº 7.603, de 13 de janeiro de 1993, cujo objetivo preconiza a função social da cidade, pois estabelece “fazer cumprir a função social da cidade e da propriedade imobiliária de fins urbanos” (BELÉM apud VENTURA NETO, 2012 p. 104). Dentre os instrumentos previstos, destacam-se a Outorga Onerosa do Direito

de Construir (OODC) e o IPTU progressivo no tempo e que seriam incorporados ao Estatuto da Cidade em 2001. O autor ainda destaca,

[...] havia também a proposta de uma nova legislação urbanística de controle e parcelamento, uso e ocupação do solo, que atuando em conjunto tinham a função de equilibrar a oferta de infraestrutura e de investimentos públicos e privados em todo o perímetro urbano da cidade e não somente na sua área central. (VENTURA NETO, 2012, p.104).

A fim de dar cumprimento a esta nova legislação o PDU institui segundo o autor, um coeficiente de regulação para ser usado

[...] como forma de reforçar a cobrança pelo solo criado, o PDU previu para todos os lotes da cidade um coeficiente de aproveitamento básico de 1,4 de modo que, todo empreendimento imobiliário que pretendesse ultrapassar esse coeficiente seria taxado proporcionalmente à quantidade de área construída além do limite imposto pelo plano, podendo atingir um coeficiente máximo definido para zona da cidade. (VENTURA NETO, 2012, p.104).

O que isso representou ainda segundo o autor na produção do solo em Belém?

[...] em todos os sentidos a imposição de um coeficiente de aproveitamento básico de 1,4 para todos os terrenos da cidade condicionado ao pagamento de OODC para as empresas que extrapolassem esse patamar, agravava ainda mais o quadro de decadência das empresas ligadas ao setor imobiliário do mercado em Belém. (VENTURA NETO, 2012, p.105).

Como bem afirma Ventura Neto (2012) no âmbito político a pressão exercida pelos agentes do mercado imobiliário para intensificação do uso do solo e recuperação do mercado encontra ressonância junto a classe política. Esta retaguarda do legislativo pode se constituir como uma particularidade, no caso de Belém, o trecho a seguir justifica,

[...] no período que vai da aprovação do Plano Diretor em 1993 até a promulgação da sua lei de uso e ocupação do solo em 1999 (Lei Complementar de Controle Urbanístico – LCCU), o legislativo municipal sanciona uma série de emendas que possibilitam o aumento do coeficiente básico que havia estipulado inicialmente e, ao mesmo tempo, reduz em até 75% o valor cobrado de OODC, o que acaba inviabilizando a aplicabilidade da mesma. Por outro lado, algumas benesses que haviam sido incluídas no Plano Diretor Municipal de 1993, principalmente, a eliminação da área condominial do cálculo de aproveitamento do terreno, são mantidas. (VENTURA NETO, 2012, p.105).

Essa flexibilização na legislação, quanto ao coeficiente básico vai possibilitar a elevação da média de pavimentos dos prédios em Belém que na atualidade permeia o intervalo compreendido entre 20 e 40 andares.

Ventura Neto (2012) crer que as modificações e desvios sofridos pela LCCU gestaram as condições necessárias no âmbito jurídico e administrativo para favorecer a intensificação do uso do solo urbano na cidade formal consequentemente,

[...] a verticalização imobiliária não só permanece como sendo um consenso associado ao crescimento frente à sociedade local, como se acentua consideravelmente a partir dos anos 2000, quando o setor imobiliário volta a apresentar taxas positivas de crescimento. (VENTURA NETO, 2012, p.105).

Esta verticalização imobiliária se materializa e incide na reprodução da cidade de Belém sustentada pela valorização do espaço, especificamente das terras urbanas diante do processo urbano, observa-se que

[...] têm uma expressão formal em que se estabelece uma nova estrutura espacial e de usos em relação à terra urbana, bem como uma transformação extraordinária no plano da estruturação da produção, chegando, no período contemporâneo, a estar relacionada a um processo de desconcentração, dando origem às metrópoles desconcentradas ou polinucleadas. Há, igualmente, além dessas características estruturais, a emergência e a intensificação de novos fluxos de relações econômicas e sociais em vários planos, inclusive na vida cotidiana. Como então estabelecer essa compreensão para uma metrópole regional como Belém, em que as definições estruturais capitalistas se mostram contingentes e são mediadas por ações outras que se configuram no plano regional e local, e neste se singularizam? Pode-se dizer que a urbanização amazônica é uma decorrência do processo de industrialização verificado no País, no qual a fronteira econômica se coloca como uma necessidade de busca de recursos que atendam não só à dinâmica econômica mundial, como também à industrialização interna, ainda que a industrialização não seja, como no caso de Belém, o elemento propulsor direto da metropolização. A ausência de um setor secundário moderno e dinâmico faz com que em Belém as condições de empobrecimento sejam bem mais agravadas, dada a situação da ocupação profissional, o que se reflete automaticamente no espaço de reprodução da força de trabalho urbana. (TRINDADE JUNIOR, 2000, p.118).

Na discussão de Trindade Junior (2000) encontramos esta assertiva que muito abre caminhos de análise sobre a reprodução do capital em Belém, cidade fragmentada, com intensa segregação socioespacial.

Igualmente importante o que nos diz Lefebvre (1999) ao aproximar a empiria levantada, porque retira de Belém o verniz que poderia nos desviar de uma análise

acerca da sua morfologia singular de metrópole regional para nos apresentar a existência de um

[...] circuito frágil que pode se romper a todo instante, que define um tipo de urbanização sem industrialização ou com uma fraca industrialização mas com rápida extensão aglomeração, especulação com os terrenos e imóveis, prosperidade ficticiamente mantida pelo circuito. (LEFEBVRE, 1999, p.17).

Na cidade de Belém dois fenômenos urbanos discutidos por Trindade junior (2000) - a dispersão e a concentração urbana - podem ser apropriados como expressão da produção dos imóveis. Em ambos, os interesses do capital determinam essa produção e este autor indica a abertura de uma fronteira de expansão urbano-imobiliária que não pode ser desprezada. De fato, ela combina a mobilização do capital imobiliário e o aparato estatal – usado para implementar as adequações estruturais que tornem viáveis as construções e também as valorize ainda mais, sem contar a disponibilização dos mecanismos jurídicos-normativos essenciais nesse processo de reprodução da cidade do capital.

5 A VERTICALIZAÇÃO NO BRASIL: caso do município de Belém/PA

Segundo Harvey (2013) a partir da década de 1970 como já afirmado em outras seções desta tese, as relações entre a sociedade e a economia passam a ser regidas por um processo de reestruturação ditado por um novo paradigma produtivo, responsável por provocar profundas mudanças na organização espacial das cidades, inicialmente, atinge as metrópoles, mas que de forma gradativa, alcança, também, as cidades médias. Se a nível macro são produzidas as condições ideais para germinar um padrão societário de expansão do capital que de forma dual, é ao mesmo tempo causa e efeito deste paradigma, as cidades também são afetadas pelo aumento vertiginoso da população.

Em se tratando do nível regional, na Amazônia, esta década também, não só insere a região na nova ordem mundial, como enseja além destes processos, outros capazes de intensificá-los. No contexto da cidade de Belém, estes processos se evidenciam com vigor e particularidades, assim, a partir de 1970, começa a se materializar, de forma mais acentuada, as consequências da imposição de modelos exógenos de planejamento e desenvolvimento chancelados pelo Estado, conforme determinado pelos interesses do capital. A maior expressão destes modelos são os “Grandes Projetos”. Neste período a malha viária do estado se expande, através da Rodovia Belém-Brasília (BR-316), a esse respeito Oliveira (1992) define como o período de consolidação da expansão da verticalização.

Dentre as várias consequências desencadeadas sobre a produção do espaço urbano, muitas suscitam relevância que abrigam por si um debate promissor, todavia, o enfoque aqui se centraliza na verticalização do espaço urbano em Belém com propósito de alcançar os objetivos desta tese.

Entendemos com base na literatura (PRETECEILLE, OLIVEIRA, SOMEKH, RIBEIRO), que não se trata de uma simples consequência, mas sim, do resultado de um conjunto de fatores de ordem econômica, social e política, viabilizado por avanços técnicos (elevador, por exemplo) e incremento no uso de novos materiais pela indústria da construção civil. Tais fatores são operacionalizados por diferentes agentes, públicos e privados, movidos pelos seus próprios interesses, nem sempre de acordo com todas as demandas, mas certamente, direcionados a atender classes sociais privilegiadas financeiramente. Isto porque, desde os primeiros exemplares, os prédios construídos tinham como público alvo, atender a demanda por habitação

de frações da classe média e alta, em detrimento das demais classes menos favorecidas.

Portanto, uma das várias características da verticalização residencial corresponde ao status e poder que ela inspira e exalta, assim, como também, fomenta a diferenciação e desigualdade socioeconômica, delimita segundo o poder aquisitivo dos adquirentes, espaços restritos a frações de classe ricas, logo, o espaço verticalizado é um espaço de poder, não foi a toa que os primeiros prédios construídos em Belém, datam da década de 1940, localizados na Avenida Presidente Vargas, centro financeiro da cidade, com acesso aos portos da capital paraense. Se claramente, a verticalização é excludente, seletista e provoca segregação, não seria interessante refletir sobre os efeitos de sua expansão? Talvez a citação a seguir nos aponte algumas indicações:

[...] a história da urbanização capitalista é marcada pelo dramático e contraditório problema da habitação. A expropriação da população da propriedade da terra, base para criação do assalariamento, é seguida por uma difusão da propriedade imobiliária urbana. No Brasil. Com efeito, entre 1940 e 1980 a estrutura da propriedade domiciliar das nossas cidades muda radicalmente, passando de apenas 30% de imóveis próprios para cerca de 70%. Favelas, mocambos, palafitas, casa autoconstruídas na periferia carente marcam o cotidiano de uma grande parcela do mundo urbano brasileiro. Enormes arranha-céus comerciais, construídos com os sofisticados materiais, de arquitetura pós-moderna, apart-hotéis e condomínios fechados que anunciam a emergência de novos estilos de vida expressam um vigoroso movimento construtivo que mudou a face das grandes metrópoles brasileiras. (RIBEIRO, 1996, p. 471).

Somos levados a crer que sim, isto porque, a verticalização repercute sobre a produção do espaço, em especial sobre a produção e oferta da habitação, nos critérios de concessão de financiamentos públicos e privados, no aumento da auto segregação, no agravamento das dificuldades de mobilidade urbana, na negação do espaço ao outro que não dispõe das mesmas condições de poder de compra, na oferta de habitação popular, na luta pelo direito à moradia, à mobilidade, a função social da cidade, sem dúvida, nexos complexos que ao serem levantados corroboram na busca desta questão, mas dados os limites aqui impostos somados aos objetivos estabelecidos não estão esgotados.

A expansão em direção aos outros bairros, só vai acontecer na década de 1980, e se intensifica com o período que culminaria no *boom* imobiliário entre 2000 e 2012. A expansão da verticalização atendeu ainda a avidez do capital em criar mais-

valia a partir da multiplicação de uso do solo³⁵, ou seja, compõe uma nova trincheira de acumulação de capital ao se apropriar do solo.

Tal apropriação incorpora a luta pela posse da terra, nela a disputa é protagonizada não de forma dual, mas múltipla, pois diversos agentes (Estado, incorporadoras, construtoras, classes privilegiadas, trabalhadores, bancos, dentre outros agentes) se mobilizam a fim de obter a posse.

Diante do que já foi exposto, e mesmo reconhecendo os inúmeros estudos dedicados a refletir sobre a verticalização, ainda assim, acreditamos que não foram esgotados todos os alcances de análise sobre a verticalização, principalmente, na cidade de Belém, isto por si já provoca interesse investigativo.

Significa, buscar outros aspectos, outros nexos ainda não identificados, posto que os percursos traçados pela verticalização estão distantes de serem lineares e homogêneos, o recorte aqui definido se pauta com base no olhar do cientista social. Portanto, conhecer este processo de modificação socioespacial urbana em Belém, tende a ser um exercício analítico que visa contribuir com a apreensão da realidade urbana produzida, intensamente, nas últimas décadas envolvendo agentes públicos e privados, disputa pela terra urbana e apropriação pelo capital financeirizado.

5.1 Aspectos históricos da verticalização a partir da construção civil no Brasil e em Belém

Em meados do século XIX, a população urbana era de 1,7% da população mundial em praticamente cem anos, isto é, em 1950 este percentual passou a 21% e dez anos depois, em 1960 cresceu para 25%, em 1970, 34,7% e 1980, 41,5%. (SANTOS, 2008).

Complementamos que nos últimos trinta anos o crescimento populacional urbano continua crescente em ritmo acelerado, pois em 1990 era 75,6%, 2000, 81,2% e 2010 alcança um contingente de 84,8%, segundo o mesmo autor “[...] a urbanização desenvolveu-se com o advento do capitalismo na Europa que

³⁵ Se tomarmos como exemplo a construção do edifício COPAN, projeto do arquiteto Oscar Niemeyer, na década de 1950, ele pode sintetizar a capacidade concentrada de explorar a terra urbana pelo mercado imobiliário. Não há como subestimar um edifício com cerca de 30 andares, localizado numa das mais valorizadas avenidas de São Paulo, a Avenida Ipiranga. Vale ressaltar que inicialmente o projeto seria um hotel, mas a Companhia Pan-Americana de Hotéis e Turismo, desistiu e aderiu aos apelos do mercado imobiliário, alterando projeto e restringindo seu uso para fins de moradia para a classe média.

paralelamente à modernização ela se generaliza nos países subdesenvolvidos; por isso costuma-se associar a ideia de urbanização à industrialização”. (SANTOS, 2008, p. 13).

A Tabela 27 abaixo mostra que as taxas de urbanização nas metrópoles brasileiras aproximam-se de 100% nesta década com destaque para a Região Metropolitana de Belém com 96,7% equiparando-se à Região metropolitana de Porto Alegre com mesmo índice e superando importantes regiões como a Região Metropolitana de Fortaleza com 94,9% e Região Metropolitana de Curitiba com 93%, respectivamente nas regiões nordeste e sul do país.

Tabela 27- A urbanização brasileira com destaque para as Regiões Metropolitanas, 2014

<i>Região Metropolitana</i>	<i>Pop. Total</i>	<i>Pop. Urbana</i>	<i>% Urbanização</i>
Belém - PA	2.198.000	2.125.000	96,7
Fortaleza - CE	3.829.000	3.633.000	94,9
Recife - PE	3.893.000	3.796.000	97,5
Salvador - BA	3.927.000	3.855.000	98,2
Belo Horizonte - MG	5.209.000	5.064.000	97,2
Rio de Janeiro - RJ	12.133.000	12.101.000	99,7
São Paulo - SP	20.980.000	20.728.000	98,8
Curitiba - PR	3.424.000	3.185.000	93,0
Porto Alegre - RS	4.191.000	4.053.000	96,7
Brasil	201.467.000	170.786.000	84,8

Fonte: IBGE, PNAD (2014).

Santos ainda completa sua assertiva, retomando a revolução industrial como um processo que deu origem a urbanização no mundo quando afirma,

[...] assim, a revolução industrial se apresenta como um novo ponto de partida para urbanização no mundo e, se ela deu origem a uma presença humana cada vez mais importante nas cidades, também contribuiu para a multiplicação do número dessas aglomerações gigantescas, que dentro de seus limites, concentra muitos milhões de habitantes. (SANTOS, 2008, p. 14).

Segundo o citado autor, a partir de 1920 a população mundial cresceu 69,6%, onde nos países industriais este percentual foi de 45,3%, enquanto que nos países subdesenvolvidos o crescimento foi de 73%, assim a dinâmica do crescimento mundial seguiu um padrão diferenciado, onde nos países desenvolvidos seguiu um ritmo mais lento, e nos países subdesenvolvidos se deu de forma

acelerada, sobretudo a partir da década de 1950 após a segunda guerra mundial principalmente na África e América Latina, de tal modo que, a urbanização acelerada foi uma característica dos países subdesenvolvidos, posto que, nos países cêntricos observa-se uma tendência de diminuição da população urbana.

Ainda sobre urbanização é importante esclarecer com base em Castells (1983) que a urbanização na América Latina, percorreu e assumiu formas diferentes como bem se observa a seguir,

[...] a urbanização na América Latina não é a expressão de um processo de “modernização”, mas a manifestação, a nível das relações socioespaciais, da acumulação das contradições sociais inerentes a seu modo de desenvolvimento – desenvolvimento determinado por uma dependência específica no interior do sistema capitalista mundial. (CASTELLS, 1983, p. 106).

Cardoso (2009) em trabalhos anteriores confirmou esta realidade em várias cidades (Bombaim, Belo Horizonte, por exemplo), a partir desta assertiva, podemos concluir que há uma dilatação entre o desenvolvimento industrial e a urbanização vivenciada nestas cidades. De acordo com essa posição não haveria, necessariamente, a correlação direta entre a economia de uma cidade e o aumento populacional. Rolnik (2015) amparada em Gugler, afirma,

[...] a urbanização galopante em curso na África Subsaariana e em partes da Ásia tem pouca relação com processos econômicos de industrialização, crescimento de empregos e desenvolvimento econômico. Kinshasa, Cartum, Dar-es-Salaam e Dacca cresceram muito nos difíceis anos da década de 1980 e no início da década de 1990, apesar da ruína da indústria de substituição de importações, da queda do salário real, da alta dos preços e da disparada do desemprego urbano. (ROLNIK, 2015, p.158).

Ao comparar-se as duas dinâmicas de crescimento da população entre 1920 e 1960 nos países industrializados esta população dobrou, porém nos países subdesenvolvidos aumentou sete vezes no mesmo período. Este processo deve-se em grande medida ao avanço do capital na busca de sua superacumulação em direção aos países periféricos por meio das empresas transnacionais que se estabelecem nestes, associa-se a este fator, a evolução tecnológica colocada pelo autor acima referido como revolução técnico-científica, “A data de 1950 constitui, pois, um marco e representa a incorporação do mundo subdesenvolvido a um novo

nexo capitalista, comandado pela revolução científico-técnica e seu braço ativo, as empresas transnacionais”. (SANTOS, 2008, p. 17).

Exatamente sobre a correspondência entre os avanços técnicos e o surgimento da verticalização que Cardoso (2015) inicia sua análise conforme trecho a seguir:

O primeiro elemento estrutural produzido pelos métodos industriais e usado na construção civil foi a coluna de ferro fundido, que já em 1780 substituiu os pilares de madeira, utilizados como apoio da cobertura nas primeiras fábricas inglesas (GIEDION, 2004). Se a indústria se desenvolvia a largos passos, o conhecimento científico e experimental também tinha na fundação da École Polytechnique, em 1794, importantes avanços e discussões, dentre elas o ingresso de métodos de engenharia no campo da arquitetura. De fato, foi o desenvolvimento de estudos nas áreas da química, física e resistência dos materiais que possibilitaram a produção industrial do ferro. As colunas de ferro fundido foram amplamente utilizadas durante todo o século XIX, fundamentando-se em qualidades como: resistência ao fogo, baixo custo, simplicidade de fabricação, resistência a cargas pesadas e facilidade de adaptação a formatos desejados (GIEDION, 2004). O primeiro arranha-céu construído mediante um arcabouço estrutural de ferro foi o edifício de dez pavimentos da Home Insurance Company, em Chicago (1883-85). Esse feito não só se deve ao avanço das técnicas construtivas, mas também ao desenvolvimento dos elevadores de passageiros (1857) e da transmissão da energia elétrica a partir de 1880, que propiciou a criação do elevador elétrico (PEVSNER, 2002; GIEDION, 2004). (CARDOSO, 2015 p. 35).

Em decorrência do advento de materiais como o ferro e aço, que gradativamente foram substituindo a madeira nas construções, juntamente com o aumento da demanda por habitação, em parte, decorrente do adensamento populacional que se manifestava nas grandes cidades, impulsionou a indústria da construção civil. Esta por sua vez, conseguiu trazer para a dimensão do espaço urbano já modificado, portanto, pela revolução industrial, a imponência dos primeiros *arranha-céus* com finalidade residencial e comercial, numa clara adequação ao padrão societário responsável por redefinir o espaço de residência e de trabalho a serem ocupados pela classe capitalista, como demonstrado a seguir. Os primeiros edifícios construídos nos Estados Unidos e na Europa:

Fotografia 1- Home Insure Company Chigago em 1883-1885



Fonte: CHICAGOARCHITECTURE(2016).

Este edifício significou que,

The Home Insurance Building was born out of the building frenzy that followed the Great Chicago Fire. The city, formerly made largely from wood, was being re-built in stone, iron, and a new material called steel. The building boom helped the economy flourish and structures in the city's central Loop district reached higher and higher to accommodate the demand for space. (CHICAGOARCHITECTURE, 2016, não paginado).

Outro exemplo do início da verticalização pode ser observado em Paris, conforme fotografia a seguir:

Fotografia 2- Edifício de apartamentos Boulevard Sébastopol, em Paris de 1860



Fonte: Cardoso (2015, p. 36)

No Brasil o processo de urbanização apresentou um ritmo de intensa concentração em alguns grandes centros, apresentando um fenômeno da verticalização que não pode ser entendido fora do contexto da urbanização capitalista que reflete uma tendência de grandes “torres” com o objetivo de apropriar-se do espaço agora aéreo, para o atendimento da crescente demanda de imóveis, gerando maiores rendas da terra, de tal modo que o solo urbano passa a ter uma produtividade que se assemelha à da terra agrícola.

Cabe aqui definirmos verticalização, para tanto adotaremos o conceito utilizado por Nádya Somekh (1987, p. 8), afirmando que “é o resultado da multiplicação do solo urbano”, que foi ampliado por Souza (1994, p. 135), “como a resultante, no espaço produzido, de uma estratégia entre múltiplas formas do capital – fundiário, produtivo, imobiliário e financeiro, que cria o espaço urbano”, afirmando a autora, que essa estratégia, de maneira política (e não técnica) definirá os limites da multiplicação do solo.

Assim, a tendência da verticalização atual tem atingido altos patamares de desenvolvimento, sobretudo nos países capitalistas onde a expansão do fenômeno se deve principalmente, de acordo com Oliveira (1992), a três fatores, a tecnologia empregada nas construções, os investimentos financeiros aplicados e os lucros inerentes a estas construções. A autora completa afirmando,

[...] a verticalização se configura, portanto, como uma solução funcional, na medida em que é capaz de racionalizar o espaço, assentando um elevado número de pessoas – cada vez mais crescente – em função, principalmente, da adoção de altos gabaritos para edifícios, em uma mesma base física. (OLIVEIRA, 1992, p. 18).

Neste sentido, o espaço otimizado pela verticalização gera uma solução para os segmentos da população de maior poder aquisitivo, que nele se instala e passa à usufruir de uma moradia privilegiada em infraestrutura e serviços, contudo esses espaços não recebem na mesma proporção a ampliação dessa infraestrutura que pressionada pelo adensamento resulta na segregação socioespacial.

A verticalização surgiu nos Estados Unidos resultante de um processo de formação de cidades americanas e do próprio estágio de desenvolvimento capitalista. Acrescenta-se ainda, outros fatores que explicam este fato como, a alta concentração populacional nos grandes centros urbanos, a especialização da

divisão sócio-técnica do trabalho e o crescimento do setor terciário, os altos preços fundiários e o liberalismo da legislação (SOMEKH, 1987 apud OLIVEIRA, 1992).

Aportamos neste contexto, o extraordinário desenvolvimento da tecnologia da construção civil ao longo do século XX que permitiu a construção de edifícios com gabarito cada vez mais alto, inclusive com tecnologias para proteção contra abalos sísmicos.

No Brasil, a construção civil caracterizou-se até o final do século XIX pela predominância das edificações primitivas, geralmente com a utilização de materiais disponíveis no local sem elaboração de plantas ou estudos preliminares, com utilização de mão-de-obra escrava não especializada que era uma característica da época:

[...] as edificações eram feitas essencialmente sob a modalidade de autoconstrução, tanto por particulares, quanto pelo poder público, que recorriam ao trabalho escravo, contratando no máximo mestres de obras e oficiais artesãos. (REIS FILHO, 1978 p. 49 apud OLIVEIRA, 1992, p. 40).

Assim, a construção civil naquele período, que se desenvolvia sob condições precárias mantinha total dependência da importação de técnicas estrangeiras, tanto na contratação de profissionais como arquitetos e engenheiros, como na importação de materiais da Europa como ferro, madeira, mármore, vidros, etc. para utilização em portões, portas, janelas e estrutura de telhados por exemplo.

Em face da necessidade e da expansão do mercado da construção de edificações e de infraestrutura como estradas de ferro, estimulou-se a formação de engenheiros e de mão-de-obra qualificada, bem como, a fabricação de materiais no próprio país. Contudo, somente a partir do final do século XIX, com a implementação de profundas alterações nas relações de trabalho, oriundas de transformações da economia nacional como a expansão da lavoura cafeeira que permitiu a inserção do novo padrão de acumulação do capital, e conseqüentemente, a introdução do trabalho assalariado, repercutiu de forma intensa na construção civil no Brasil, propiciando-lhe novo impulso. Ocorre a inovação nas técnicas construtivas, substituição do trabalho escravo, aprimoramento do padrão construtivo com a imigração europeia. (REIS FILHO, 1978, p. 43 apud SOUZA, 1994, p. 76).

Além disso, um conjunto de outros fatores internacionais contribuiu para as transformações ocorridas na economia nacional que influíram para que este novo

patamar pudesse ser alcançado, quais sejam, a ascensão do capitalismo industrial, a reorganização da economia mundial baseada em monopólios internacionais e a especialização da divisão internacional do trabalho entre os países centrais e periféricos e o próprio processo de industrialização no Brasil que se instala a partir da década de 1930, vem influir significativamente na indústria da construção civil, o que tem como consequência o processo de verticalização no centro-sul do país, particularmente em São Paulo e Rio de Janeiro, como ilustram as fotografias 3, 4 e 5 a seguir.

Fotografia 3- Edifício Alexandre MacKenzie (antiga sede da Light and Power em São Paulo)



Fonte: FASHIONBUBBLES (2016).

Fotografia 4- Edifício Martinelli em São Paulo



Fonte: FASHIONBUBBLES (2016).

Fotografia 5- Edifício Nunes Dias em São Paulo



Fonte: FASHIONBUBBLES (2016).

Neste contexto, o próprio processo de adensamento da população urbana, isto é, a migração da população do campo para a cidade, como também da migração estrangeira³⁶ que impõe a necessidade do incremento dos equipamentos, serviços públicos e infraestrutura urbana em geral. Na medida em que a infraestrutura urbana foi instalando-se, o solo urbano passa a ser valorizado, adquirindo valor de troca e tornando-se objeto de transações de aferição de grande lucratividade em meio ao processo de urbanização. Para possibilitar a viabilidade de maior dinâmica nas negociações imobiliárias, surgiram instituições financeiras de crédito imobiliário e hipotecário, principalmente no Rio de Janeiro e São Paulo. (OLIVEIRA, 1992, p.43).

De outro lado, surgem as primeiras empresas de construção nacionais que inicialmente com poucos equipamentos e baixa expertise, o domínio das construtoras estrangeiras era evidente na indústria da construção civil no país.

[...] por isso, a parcela mais rentável e dinâmica do setor era dominada por empresas estrangeiras ou de serviços públicos, como a Light, que, através

³⁶ Neste período, ocorre um fenômeno de migração que não se atém somente na migração interna, do campo para cidade com o início do processo de industrialização, concomitante a isso, grandes contingentes de migrntes estrangeiros (italianos, japoneses, alemães, etc) se instalam no Brasil, sobretudo em São Paulo.

de departamento especializado executavam suas próprias obras, ou ainda, por empresas construtoras como a Hugh Cooper ou a Cristiane & Nielsen, que executavam obras sob contrato do Governo ou de outras empresas particulares. (REIS FILHO, 1978, p. 55 apud OLIVEIRA, 1992, p. 43).

No contexto das grandes transformações da economia brasileira dos anos 1930, com o início da fase de substituição das importações, ascensão e diversificação da indústria nacional, a produção do cimento no país que teve início em 1926, ocorreu o fenômeno da industrialização no país com reflexos na indústria da construção civil, que associado ao processo de urbanização crescente entre os anos 1930/1940 gerou uma grande expansão do setor, como bem afirma Oliveira (1992, p. 44) “[...] uma proliferação de edificações residenciais com o surgimento de prédios de apartamentos, tendo então início o processo de verticalização nas cidades brasileiras”.

No período seguinte de 1940/1960, principalmente a partir do governo de Juscelino Kubitschek com seu plano de metas, ocorreram novas transformações na economia nacional, inclusive no que se refere a indústria, pois com a entrada de capitais externos na atividade industrial, particularmente, nos setores de bens de consumo duráveis com centralidade no setor automobilístico e eletrodomésticos. (OLIVEIRA, 1992).

A chamada industrialização substitutiva com forte presença de empresas estrangeiras no país representou uma nova etapa da economia nacional que se refletiu também no setor da construção civil que apresenta avanços e modernização tecnológica com o desenvolvimento de novos materiais e soluções inovativas que gradativamente elevou o padrão da construção com arquitetura mais arrojada e cada vez maior o número de pavimentos dos edifícios seja comerciais ou residenciais, como mostram as fotografias 6 e 7.

Fotografia 6- As Avenidas General Olímpio da Silveira e São João vistas a partir da altura da Rua Conselheiro Brotero, antes da instalação do Minhocão. São Paulo, Década de 1950



Fonte: FASHIONBUBBLES (2016).

Fotografia 7- Edifício Davi C. Cury, São Paulo na Década de 1950

EDIFÍCIO *David C. Cury*

RUA 24 DE MAIO, 276
ESQ. DA AV. IPIRANGA

Uma jóia de arquitetura e conforto embelezando o coração da cinelândia!

ALUGA-SE!

Entregamos ao comércio paulista este moderníssimo e elegante prédio, construído especialmente para fins comerciais, contendo espaços - nas salas e salões, de 13 e 125 metros quadrados, todos de frente, ar-condicionado em cada sala, abundante luz solar. Restam apenas 4 unidades!!! Já se acham instaladas neste prédio as seguintes empresas: Panair, do Brasil, Cruzeiro do Sul, Aerovias Brasil, Brazil Airways Inc., Palácio Rádio e Televisão S/A e outras.

LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA
junto aos grandes hotéis

MOBILIÁRIA ITAOCA LIMITADA

Administrada por ITAOCA S.A. - Rua José Bonifácio, 276 - 9.º andar - Telefone 2-2929

1950 - Rua de Arago

Fonte: ESTADÃO (2016).

Em Belém, a história da construção civil remonta ao processo de edificação da própria cidade (OLIVEIRA, 1992). Inúmeras foram as dificuldades encontradas pelo setor da construção civil em Belém, a exemplo da construção civil brasileira, a principal refere-se ao isolamento geográfico da região amazônica do restante do país que anteriormente era possível somente por meio fluvio-marítimo, esta dificuldade afetou sobremaneira o desenvolvimento mais célere deste setor em Belém, assim como em toda Amazônia.

A referida autora ainda complementa,

O isolamento somado ao baixo desenvolvimento tecnológico da região, fez com que o crescimento de Belém se mantivesse numa penosa dependência da obtenção das técnicas e de materiais de construção importados do exterior e, posteriormente do Rio de Janeiro e de São Paulo. (OLIVEIRA, 1992, p. 47).

Foi o que aconteceu com muitas construções em Belém, especialmente durante o apogeu da borracha, período em que puderam ser viabilizadas por meio de importação de materiais procedentes da França necessários para construção do estilo *art-noveu*, em moda na arquitetura da época. O volume de impostos gerado com a produção gomífera, produziu com seu caráter determinante sequelas sobre a Amazônia, isto se explica porque a alternância entre períodos de avanços, estagnação e declínio do ciclo econômico propiciou dentre outras consequências a dependência uníssona da região por um único produto, a borracha³⁷.

É possível auferir em que medida e quais frações da população foram beneficiadas pelo círculo virtuoso da produção da borracha? O trecho adiante parece lançar luz sobre a questão, bem como, permite entender os argumentos de Trindade Junior (2000) ao caracterizar Belém como uma metrópole regional em decorrência, principalmente, do modelo de desenvolvimento econômico imposto pelo Governo Federal, ao forjar tal mecanismo o fez sem correspondência com a

³⁷ A Amazônia, pois, vivenciou seu primeiro século de independência praticamente sob o impulso da economia da borracha.

Nessa vivência, não obstante a pobreza e fragilidade do seu sistema, pouco tempo após a Adesão à Independência e até às vésperas da Primeira Grande Guerra, passou a constituir uma área economicamente importante para o país, gerando renda, emprego e divisas, contribuindo para as reservas cambiais da nação de modo expressivo e tornando-se em breve um contribuinte líquido do tesouro nacional, que nada pesava ao governo central, e provavelmente auxiliando o país no seu esforço de industrialização no período de pré-guerra. (SANTOS, 1980, p. 311).

realidade. Sem essa injunção talvez a morfologia da capital paraense poderia ter outras determinações, posto que,

[as] vantagens que aportou à economia nacional, porém, não, foram acompanhadas da consolidação da economia interna da região. Área mal dotada de recursos empresariais e técnicos na época, o surto da borracha não foi suficiente para produzir o surgimento de um sistema organizado, com bons índices de acumulação de capital e do aprumo administrativo e gerencial. Além disso, não parece ter aumentado a participação dos grupos sociais mais pobres nos benefícios do crescimento, restritos que ficaram às classes dominantes, ocorrendo inclusive a destruição física ou cultural de parte desses grupos. (SANTOS, 1980, p. 312).

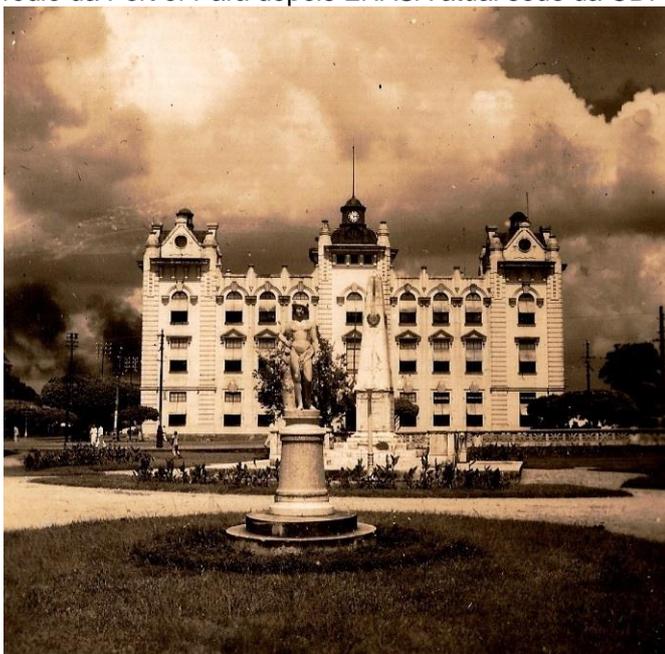
Com o redirecionamento da economia brasileira a partir de 1930 e a expansão do polo produtivo para além do eixo São Paulo/Minas Gerais, com a instalação da siderúrgica de Volta Redonda em 1945, inicia-se um processo de desconcentração regional, mesmo que em pequena escala da indústria nacional, refletindo-se na região amazônica, especialmente em Belém. Essa conjuntura propicia o desenvolvimento de um novo padrão urbano para a cidade, pois:

[...] consoante com este espírito, Manuel Barata quis dar a avenida 15 de Agosto (atual Presidente Vargas) nova feição urbanizada. Para isto promoveu, se não um alargamento, pelo menos um novo alinhamento desta avenida, reforma na qual ao invés dos casarões velhos e feios passaram a ter destaques as construções mais modernas que deram à área um aspecto de cartão postal dos novos tempos. (SANTOS, 1980, p. 312).

Assim, a Avenida Presidente Vargas, antiga 15 de Agosto, representa uma síntese da história da construção civil de Belém. Ela transformou-se em um importante lugar da cidade que abrigou seu centro econômico-financeiro (à época), com instalações de cinemas, hotéis, agências de companhias aéreas e turismo, bem como órgãos institucionais como correios e o INAMPS (atual INSS).

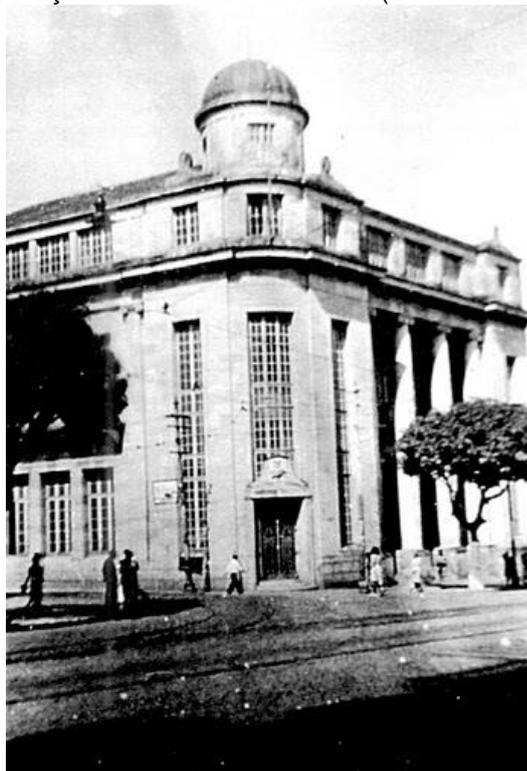
Nesta avenida foram erguidos os primeiros e importantes prédios da cidade, como a sede da extinta empresa “Port of Pará” (Fotografia 8), projetada por ingleses, posteriormente Empresa de Navegação da Amazônia (ENASA), também já extinta hoje abrigando a sede da Companhia das Docas do Pará (CDP), o prédio da Associação Comercial do Pará (ACP), atualmente Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Belém (fotografia 9), cuja construção teve como responsável o alemão Oswald Massler que também construiu o prédio da antiga Booth Line (demolido).

Fotografia 8- Prédio da Port of Pará depois ENASA atual sede da CDP década de 1930



Fonte: SKYSCRAPERCITY. (2016).

Fotografia 9- Edifício da Antiga Associação Comercial na 15 de Novembro - Atual Secretaria de Finanças da Prefeitura de Belém (Década 1930)



Fonte: SKYSCRAPERCITY. (2016).

Fotografia 10- Praça da República e Grande Hotel (1949)



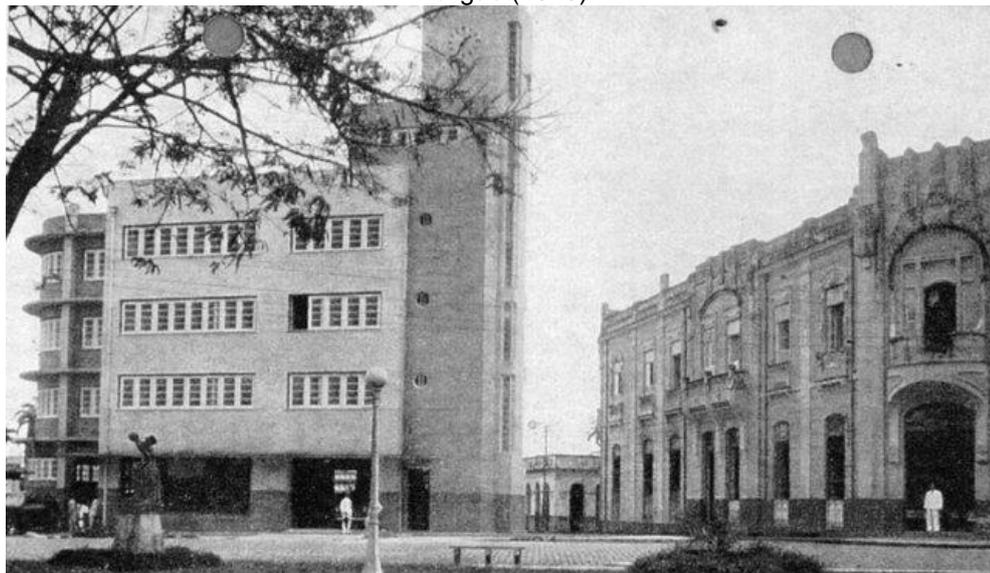
Fonte: SKYSCRAPERCITY. (2016).

Fotografia 11- Edifício dos Correios na 15 de Agosto (1940)



Fonte: SKYSCRAPERCITY. (2016).

Fotografia 12- Edifício Costa Leite - Escritório da Byington & Cia - Gama Abreu com Presidente Vargas (1949)



Fonte: SKYSCRAPERCITY. (2016).

A Avenida abriga também construções erguidas pela engenharia paraense que após a fundação da Escola de engenharia do Pará em 1921, formou vários profissionais que contribuíram para edificação de muitos prédios nesta importante avenida que é síntese histórica da construção civil da cidade, como outros prédios dos bairros adjacentes ao centro comercial.

Na Amazônia, como dito anteriormente, a partir da década de 1950, se inicia uma nova fase para a economia regional especialmente com a criação da Superintendência do Plano de Valorização Econômica da Amazônia (SPVEA) e a posterior transformação, em 1951, no Banco de Crédito da Borracha em Banco de Crédito da Amazônia e ainda a criação, em 1952, do Instituto Nacional de Pesquisa na Amazônia (INPA).

O governo do então presidente Getúlio Vargas pretendeu com essas iniciativas e com o discurso de integração econômica e espacial da Amazônia, como afirma Rodrigues (1996, p. 24), povoar o território não apenas por imigrantes nacionais e estrangeiros, mas promover a ocupação regional com a instalação de grandes empresas nacionais e estrangeiras atraídas pela concessão de incentivos fiscais e creditícios.

Assim, o Estado então intervém na tentativa de estabelecer eixos de integração. Como? Uma das estratégias geopolíticas se deu com a inauguração em 1960 da BR 010, Rodovia Belém-Brasília, inicia-se então, uma nova fase no

processo de ocupação do espaço urbano em Belém. Com efeito sobre esta conjuntura Castro (2001, p. 17) afirma,

[...] desde os anos de 60 e em especial a partir da construção da Belém-Brasília, a política que norteou o avanço da fronteira econômica na Amazônia estruturou-se de forma a permitir a integração do mercado nacional e a acumulação do capital. Foi com mecanismos explícitos de incentivos empresariais – como a Lei de Incentivos Fiscais - que o Estado procurou atrair capital e empreendedores para diversos setores da economia nas últimas décadas.

Um conjunto de fatores, portanto, favoreceu a configuração de uma nova dinâmica de subsídios provenientes ora do fomento à economia, ora de mecanismos institucionais. Na esteira desse impulso, em especial, o setor da construção civil em Belém foi beneficiado com a implementação de um aparato institucional, quais sejam a fundação do Banco Nacional da Habitação (BNH) e o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) com o objetivo de financiar a construção da habitação no Brasil. Em resumo, desde seu nascituro partidário aos interesses privados do capital, um bom exemplo disso pode ser dado com o capital industrial favorecido pela demanda proveniente da construção civil aquecida pela de infraestrutura.

Por outro lado, o incremento geral na economia amazônica através de incentivos fiscais liberados pelo governo federal por meio da Superintendência de Desenvolvimento da Amazônia (SUDAM), a partir de 1974, que alcançou a indústria da construção civil, deflagrando a expansão na verticalização no centro da cidade acompanhada de uma expansão na ocupação dos bairros mais afastados com a construção dos conjuntos habitacionais horizontais como o Cidade Nova e outros que já havia iniciados, ainda na década de 1960, como os Conjunto Médici, Mendara na Avenida Tavares Bastos, no bairro da Marambaia e Conjunto Cohab Gleba 1 e Gleba 2, na Rua da Marinha, no bairro da Nova Marambaia continuado por toda a década de 1970 e 1980 com o Gleba 3, diversos conjuntos habitacionais ao longo do eixo da rodovia Augusto Montenegro até o distrito de Icoaraci.

Fotografia 13- Postal da Av. Pres. Vargas e arredores década de 1970



Fonte: SKYSCRAPERCITY. (2016).
Obs: No lado esquerdo o Grand Hotel.

Anterior ao ano de 1979 a Prefeitura de Belém já mantinha alguma normatização onde estabelecia limitação de número de pavimentos em várias ruas de Belém como a Avenida Almirante Barroso, por exemplo, que tinha como limite cinco pavimentos nos prédios lá construídos, a legislação da época estipulava inclusive recuo de um terço da largura da rua que no caso da Almirante Barroso com largura de 40m eram necessários recuo de 13m, fator este que inibiu a proliferação de grandes prédios nesta artéria (OLIVEIRA, 1992 p. 89).

Fotografias 14 e 15- Fisionomia da cidade de Belém na década de 1980.



Fonte: SKYSCRAPERCITY. (2016). Crédito: Paulo Bordalo.

Na década de 1980, porém, principalmente a partir de 1988 houve uma flexibilização na legislação e o recuo diminuiu consideravelmente para 5m com variação de zona para zona da cidade, propiciando um avanço no processo de verticalização da cidade demandado pelas camadas médias da população e pela institucionalidade o que resultou em transformação da fisionomia da cidade.

Fotografia 16- Doca de Souza Franco Década de 1990



Fonte: SKYSCRAPERCITY. (2016). (Renan Rezende - panoramio)

Ainda sobre a década de 1980, Casaril e Fresca (2007) argumentam outra perspectiva de crescimento para a verticalização, no Brasil, atrelada duplamente a conjuntura política-econômica e aos interesses do capital privado das construtoras, vejamos:

[...] a década de 1980 representou uma etapa de forte expansão da verticalização nas principais cidades brasileiras. Inicialmente em São Paulo e Rio de Janeiro. Como mencionamos em passagem anterior, agora tal processo foi estendido para cidades como Belém (PA), Santa Maria (RS), Porto Alegre (RS), Florianópolis (SC), Uberlândia (MG), Natal (RN), Maringá (PR), Londrina (PR), dentre outras. Um dos fatores responsáveis por essa fase foi o contexto econômico, social e político do Brasil. A década de 1980 foi marcada por pela instauração de vários Planos de Estabilização Econômica, sendo o Plano Cruzado o mais importante em relação à questão habitacional. O Plano Cruzado foi decretado em março de 1986, sendo responsável pela “[...] suspensão temporária do imposto inflacionário e um consequente aumento da massa salarial, proporcionando ampliação imediata da poupança interna de estratos sociais baixos e médios”. (SILVA, 2002, p.107). A queda da inflação verificada nos índices, por intermédio do

congelamento dos preços, reajustes salariais e criação de nova moeda, além da manutenção de baixo rendimento da poupança, provocou intenso aumento de consumo de bens duráveis como geladeiras, televisores, apartamentos, automóveis, dentre outros.

A partir de então ocorreu uma aceleradíssima construção de edifícios nas mais distintas cidades brasileiras e de tamanhos diferentes como caminho eficaz da população proteger seus rendimentos, e garantindo às construtoras e incorporadoras gigantescos lucros. (CASARIL; FRESCA 2007, p.177).

Ressalta-se que esta política adotada pelo governo federal priorizou as camadas médias e alta da população considerando que o plano cruzado ao congelar preços e principalmente salários não possibilitou à classe trabalhadora margem para investir em bens duráveis como o imóvel.

No âmbito regulatório institucional foi também nesta década com a extinção do BNH em 1986, que o sistema habitacional brasileiro se desestrutura e a partir da década de 1990 com as transformações econômicas ocorridas no Brasil, com o advento do neoliberalismo que possibilita uma abertura maior do fluxo de capitais na economia nacional oportuniza que os governos estaduais e municipais recorram às instâncias externas de financiamento da política urbana, sobretudo em relação aos projetos de infraestrutura de áreas consideradas precárias, insalubres ou subnormais.

Os financiamentos são obtidos através de empréstimos internacionais junto às agências multilaterais de fomento como o Banco Mundial e o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), que dá um novo fôlego a construção civil demarcando uma nova fase do mercado imobiliário, conforme fotografias 17 e 18.

Fotografias 17 e 18- Aspectos da Avenida Doca de Souza Franco nos anos 2000



Fonte: SKYSCRAPERCITY. (2016). (Renan Rezende - panoramio)
Obs: No detalhe os guindastes para construção do Shopping Doca Boulevard.

Nas décadas de 2000 e 2010 a política habitacional se reestrutura a partir de 2003 com a criação do Ministério das Cidades que passa a coordenar os

investimentos e a política urbana no país, investindo em projetos de infraestrutura urbana, nos quais a questão da habitação aparece de maneira pontual, o objetivo maior é a reconfiguração urbanística dos espaços centrais com fins turísticos e econômicos. Na atualidade, os recursos são contratados, repassados para os governos estaduais e/ou municipais e acompanhados pelo Ministério das Cidades e pela Caixa Econômica Federal.

Ainda em 2003, o Ministério das Cidades fez uma série de estudos técnicos, no âmbito da Secretaria Nacional de Habitação (SNH), dando origem à Política Nacional de Habitação (PNH), sendo aprimorada em 2007, que ao fazer um diagnóstico da situação habitacional do Brasil com os dados da Fundação João Pinheiro (FJP), que identificou um déficit habitacional no país, com base em dados do censo demográfico de 2000 e Pesquisa Nacional de Amostragem por Domicílio (PNAD) de 1999, de 7,2 milhões de moradias, sendo 5,5 milhões nas áreas urbanas e 1,7 milhões nas áreas rurais.

Anteriormente, na PNAD realizada entre 1997 e 1999, identificou-se que o déficit habitacional estava concentrado nas principais regiões metropolitanas e nas faixas de renda mais baixas da população: 88,2% do déficit está nas famílias com renda de até cinco salários mínimos. O que leva a aprovação da lei em 2005 que criou o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, passando a ser base legal que deveria balizar as políticas públicas habitacionais, incluindo a PNH.

Somente a partir do lançamento do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida em 2009, que estabelece inicialmente uma meta de construção de um milhão de moradias para combater o déficit habitacional brasileiro, esta meta foi dobrada em 2010 para dois milhões de moradias, e no período de governo da Presidenta Dilma Rousseff, na versão do programa MCMV 3, estabeleceu-se uma meta de três milhões de moradias, movimento este, que aqueceu a indústria da construção civil brasileira e conseqüentemente, o mercado imobiliário no país. Este processo deu início ao novo “boom” do mercado imobiliário brasileiro que mostrou os primeiros sinais de descenso a partir de 2013.

Fotografias 19, 20 e 21- Evolução da verticalização em Belém: Bairros do Reduto, Nazaré e Umarizal na década de 2010.



Fonte: SKYSCRAPERCITY. (2016). (Renan Rezende - panoramio e Charles (Belcity))

Fotografia 22- Vista aérea dos bairros da Cidade Velha, Reduto, Batista Campos, Nazaré e Umarizal



Fonte: SKYSCRAPERCITY. (2016). (Diário do Pará)

A ação do Estado por meio da implementação de programas sociais direcionados à questão da moradia, contraditoriamente, contribui para o aquecimento do mercado imobiliário, onde se observa de um lado, a proliferação de investimentos em unidades habitacionais para atender a demanda da classe média, e de outro lado, serve de meio para “esterilização de capitais” sobretudo para o chamado capital financeiro volátil. Os casos emblemáticos são o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) editados pelo governo federal e disseminados em todos os estados da federação vem contribuindo para aumentar os postos de trabalho da indústria da construção civil sem conseguir resolver a questão do déficit habitacional no país.

A Política Nacional de Habitação (PNH) surge com a criação do Ministério das Cidades (MCIDADES) em 2003, no bojo de um processo de renovação

institucional referenciada pelas diretrizes do Estatuto da Cidade e pela plataforma do Movimento Nacional de Reforma Urbana (MNRU). O surgimento do MCIDADES foi saudado como um marco histórico, na medida em que anunciou uma perspectiva de política urbana marcada pela articulação e transversalidade temática, bem como uma retomada dos investimentos para a produção habitacional de interesse social.

A partir do Ministério das Cidades e da formulação coletiva de princípios e diretrizes para uma nova política nacional de desenvolvimento urbano, na Conferência Nacional das Cidades de 2003, são delineados os termos da atual Política Nacional de Habitação (PNH), através dos seguintes princípios, componentes e instrumentos (BRASIL, 2004, não paginado):

Princípios - Direito à moradia, enquanto um direito humano, individual e coletivo; - Moradia digna como direito e vetor de inclusão social; - Função social da propriedade urbana, por meio da implementação dos instrumentos de reforma urbana; - Questão habitacional como uma política de Estado; - Gestão democrática com participação dos diferentes segmentos da sociedade; - Articulação das ações de habitação à política urbana de modo integrado com as demais políticas sociais e ambientais.

Componentes - Integração urbana de assentamentos precários; - Produção da habitação; - Integração da política habitacional à política de desenvolvimento urbano.

Instrumentos - O Sistema Nacional de Habitação; - O desenvolvimento institucional; - O Sistema de Informação, Avaliação e Monitoramento da Habitação; - O Plano Nacional de Habitação.

A implementação da Política Nacional de Habitação que vem sendo realizada pela União está centrada, principalmente, em normatizações, mecanismos e dispositivos que permitem uma disponibilização de recursos para a produção habitacional para o mercado imobiliário, onde se destaca a regulação do mercado privado para ampliação do atendimento da provisão habitacional da “classe média” e “alta”, no que tange ao direcionamento de recursos financeiros.

Tal regulação se deu através da aprovação das Leis Federais N° 10.391/2004, N° 11.033/2004, N° 11.196/2005 e Resoluções do Conselho Monetário Nacional (CMN) que viabilizaram mecanismos para a segurança jurídica das operações de financiamento do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), a exemplo da alienação fiduciária e do patrimônio de afetação (MARICATO, 2011, p. 59-60).

Aos recursos públicos federais cabe o atendimento da população em situação de déficit habitacional com rendimentos mensais de até cinco salários

mínimos, para isso a Resolução Nº 460/2004 do Conselho Gestor do FGTS, determina que seja feito um aporte de no mínimo 60% dos recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) para Habitação Popular. Outra iniciativa do governo foi a criação do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), através da Lei 11.124/2005 e mais recentemente a criação dos programas como o Plano de Aceleração do Crescimento (Ministério do Planejamento, 2012) e do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) (BRASIL, 2009, 2012).

O principal responsável pela política habitacional na RMB e no município de Belém até a década de 1990 era o governo estadual por meio da Companhia de Habitação do Estado do Pará – COHAB/PA, que desde a sua criação, em 1965, a política implementada seguia fielmente às definições do sistema nacional então existente, sendo que aos municípios, quando muito, coube uma participação complementar até o final da década de 1980. Desta maneira, falar sobre as ações realizadas pela COHAB/PA ilustra a política habitacional na RMB.

A Companhia de Habitação do Estado do Pará (COHAB/PA) foi criada em 13 de abril de 1965 pela Lei Nº 3.282/65, no contexto de estruturação das políticas públicas para o setor habitacional pelo governo Federal. Nesse período, criou-se também o Sistema Financeiro de Habitação e o Banco Nacional de Habitação. A atuação da COHAB/PA, no estado do Pará, tinha desde o início o objetivo de promover a habitação social, atendendo a população de baixa renda, ou seja, com rendimento igual ou inferior a três salários mínimos.

De maneira geral, a atuação da COHAB/PA acompanhou o nível de investimento do governo federal, mas sempre com dificuldades em viabilizar a construção de habitação social. No final da década de 1970, o sistema apresentou uma pequena melhora e os investimentos prioritários feitos nos primeiros anos da década de 1980 foram: a expansão da atuação para municípios como Marabá, Conceição do Araguaia e Tucuruí; a intensificação da oferta de unidades em conjuntos habitacionais e viabilização do projeto PROMORAR Providência, para o atendimento de famílias remanejadas da baixada do Una em Belém.

Segundo Cruz (2012), podemos contabilizar a produção habitacional da Companhia

De 1979 a 1982 foram construídas pela COHAB/PA 8.129 unidades habitacionais na RMB. Em comparação, entre 1983 e 1986 foram entregues 1.999 unidades e entre 1987 e 1990, 1.966 unidades (ALVES, 1997). De

1965 a 1991 a COHAB executou 22.029 unidades na RMB (MIRANDA, 2005 apud CRUZ, 2012).

O que nos remete a refletir que neste período de vinte e seis anos da Criação da Companhia, ela teve uma produção média anual de 847,3 unidades habitacionais/ano o que revela a fragilidade em que passou a instituição em seus primeiros vinte e cinco anos de existência. A autora destaca ainda, que a partir de 1995, inicia-se uma tentativa de retomar as funções originais da Companhia quais sejam investir, prioritariamente, na produção da moradia para a população de baixa renda e ao mesmo tempo, minimizar os processos de ocupações irregulares, neste período também se iniciou a produção de unidades verticalizadas acompanhando a tendência nacional.

Em Belém, a construção de uma política municipal de habitação é um processo bastante recente, pois como comentado anteriormente, a política habitacional implementada na RMB e no município de Belém estiveram pautadas pela dependência de investimento do governo federal que após a desestruturação do SFH e fechamento do BNH em 1986, passou por uma década de vazio institucional e de planejamento.

Somente a partir de 1997 que se inicia um processo de estruturação da política municipal de habitação com a aprovação da Lei Municipal Nº 7.865 de 05 de janeiro de 1998 que criou a Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), efetivamente implantada a partir do 2º semestre de 1998 com atribuição de promover o planejamento, coordenação, execução, controle e avaliação das atividades da Política de Habitação do Município, como órgão da administração direta do município de Belém.

A despeito da estruturação da política municipal de habitação em Belém, ainda hoje é insuficiente para lidar com o problema da habitação, tanto no que diz respeito à produção de novas unidades, lotes urbanizados, infraestrutura e promoção de regularização fundiária, quanto na gestão do uso e ocupação do solo, pois essa estrutura institucional, apresenta baixa capacidade de investimento, menos de 1%, em média, ao ano do orçamento municipal, segundo dados do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (BELÉM, 2012).

5.2 Trajetória recente da construção civil no Brasil

No Brasil, com a estabilidade da economia experimentada na última década, onde o crescimento econômico variou entre 1,3% em 2001 e 7,6% em 2010, a área da construção civil deu um grande salto, mesmo com a crise econômica mundial entre 2008 e 2009. Embora se observe um período de oscilação (de crescimento alternando com quedas) no setor da construção civil no período de 2000 a 2006, o país experimentou um ciclo de crescimento consecutivo fomentado pelos programas do governo federal denominado “Programa de Aceleração do Crescimento (PAC)” lançado em 2007 e Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) lançado em 2009.

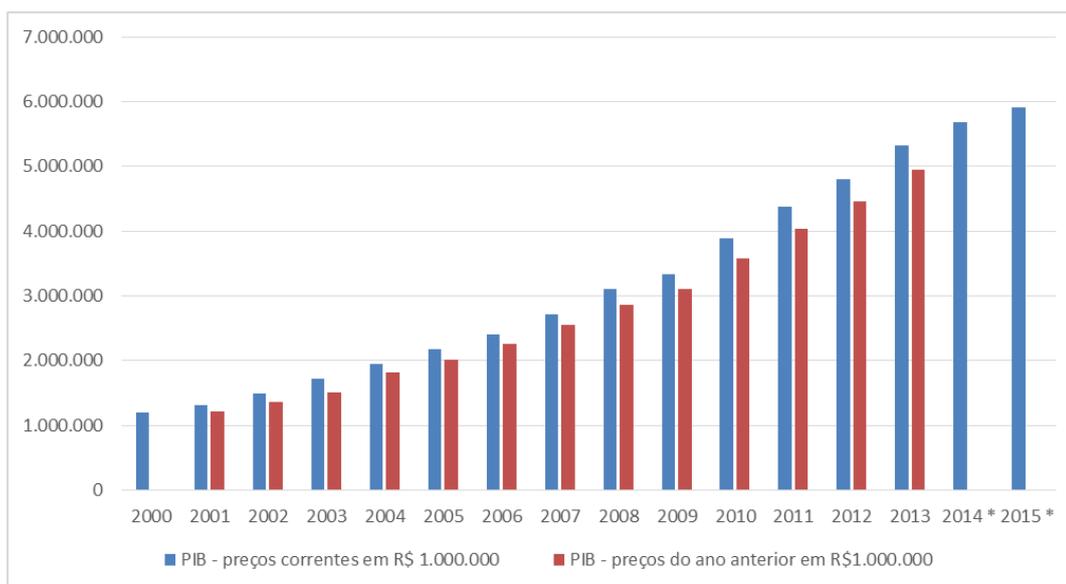
Na série histórica da evolução do Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro a preços de mercado entre 2000 e 2015, em milhões de reais, no período de 16 anos, em valores correntes, o PIB saiu de 1,2 trilhão para 5,9 trilhões de reais, é possível também acompanhar a variação percentual anual ressaltando-se o recuo de 0,1% no ano de 2009 em relação a 2008 devido à crise econômica mundial de 2008/2009, compensado com um crescimento de 7,5% em 2010, porém com tendência de queda nos anos subsequentes, chegando à apresentar em 2014 um crescimento de apenas 0,1% e em 2015 em função da crise financeira do país o PIB apresentou variação negativa (- 3,8%) como é ilustrado na tabela 28 e no gráfico 13.

Tabela 28- Produto Interno Bruto - Total Brasil

<i>Ano</i>	<i>PIB - preços correntes em R\$ 1.000.000</i>	<i>PIB - preços do ano anterior em R\$1.000.000</i>	<i>Variação anual (%)</i>
2000	1.199.092	...	...
2001	1.315.755	1.215.758	1,4
2002	1.488.787	1.355.932	3,1
2003	1.717.950	1.505.772	1,1
2004	1.957.751	1.816.904	5,8
2005	2.170.585	2.020.441	3,2
2006	2.409.450	2.256.583	4,0
2007	2.720.263	2.555.700	6,1
2008	3.109.803	2.858.838	5,1
2009	3.333.039	3.105.891	(0,1)
2010	3.885.847	3.583.958	7,5
2011	4.373.658	4.037.748	3,9
2012	4.805.913	4.457.544	1,9
2013	5.316.455	4.950.744	3,0
2014 *	5.687.309	...	0,1
2015 *	5.904.331	...	(3,8)

Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Contas Nacionais. Elaboração do autor [...] Dado não disponível.

(*) Os dados de 2014 e 2015 referem-se as Contas Nacionais Trimestrais (Série Revisada - 2010).

Gráfico 13- Produto Interno Bruto - total Brasil (em milhões de reais)

Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Contas Nacionais. Elaboração do autor.

O Produto Interno Bruto (PIB) é composto de três componentes, o valor adicionado da atividade agropecuária, o valor adicionado da atividade industrial, inserido neste valor, o setor da construção civil e o valor adicionado da atividade de serviços, inserido neste valor, as atividades imobiliárias.

Nas tabelas 29, 30 e 31, e gráficos 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 seguintes veremos o desempenho destes componentes com ênfase à indústria e serviços, em especial, ao setor da construção civil e atividade imobiliária.

No período de 2000-2015, o Valor adicionado bruto do PIB em valores correntes partiu de 275,8 bilhões de reais em 2000 para 1,1 trilhão de reais em 2015, isto se dá em função do crescimento do parque industrial brasileiro. Ao verificar-se o comportamento do valor adicionado em valores constantes entre 2000-2013, é possível constatar a oscilação do segmento industrial ao longo do período, porém com tendência de crescimento, pois sai de 274 bilhões para um trilhão em 2011.

Tabela 29- Valor Adicionado Bruto (A Preços Básicos) - Indústria

Ano	VA da Indústria - valores correntes - R\$ 1.000.000,00	VA da Indústria - valores constantes - R\$ 1.000.000,00	Varição em volume (%)
2000	275.871	...	...
2001	297.881	274.098	(0,6)
2002	334.908	309.210	3,8
2003	396.569	335.255	0,1
2004	475.863	429.146	8,2
2005	524.686	485.354	2,0
2006	567.281	535.214	2,0
2007	629.071	602.491	6,2
2008	717.907	654.861	4,1
2009	729.222	684.149	(4,7)
2010	904.158	803.625	10,2
2011	1.010.892	941.224	4,1
2012	1.064.812	1.003.402	(0,7)
2013	1.131.810	1.088.322	2,2
2014 *	1.169.169	...	(0,9)
2015 *	1.149.415	...	(6,2)

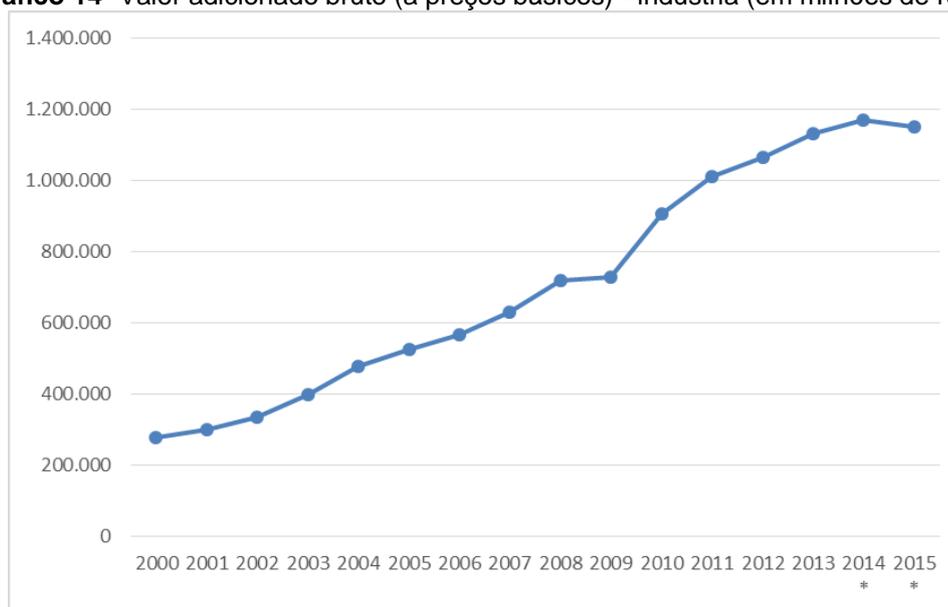
Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Contas Nacionais.

Elaboração: Banco de Dados-CBIC.

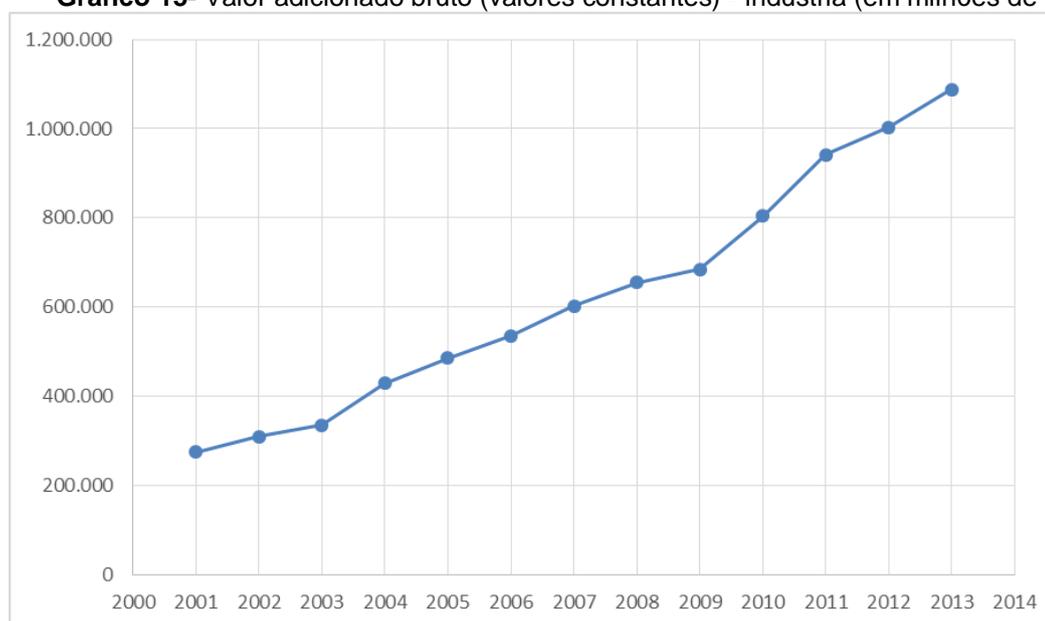
[...] Dado não disponível.

(*) Os dados de 2014 e 2015 referem-se as Contas Nacionais Trimestrais (Série Revisada - 2010).

Observa-se variação negativa em alguns momentos, de 2000 para 2001 de (-0,6%) com recuperação em 2002 3,8% em 2009 com (-4,7%) devido à crise econômica mundial de 2008/2009 e recuperação em 2010 com 10,2% e uma tendência de queda sistemática nos anos subsequentes em função dos efeitos da crise na economia nacional, chegando à oscilações negativas, em 2012, em relação à 2011 de (-0,7%), 2014 em relação a 2013 de (-0,9%) e uma queda mais aguda em 2015 em relação a 2014 com oscilação negativa de (-6,2%), conforme tabela 29 acima e gráficos 14 e 15 abaixo.

Gráfico 14- Valor adicionado bruto (a preços básicos) - indústria (em milhões de reais)

Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Contas Nacionais. Elaboração do autor.

Gráfico 15- Valor adicionado bruto (valores constantes) - indústria (em milhões de reais)

Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Contas Nacionais. Elaboração do autor.

A tabela 30 e o gráfico 16, a seguir apresenta o valor adicionado bruto do segmento da construção civil no setor industrial. Observa-se que na série histórica de 15 anos ocorre um crescimento em valores correntes de 71,7 bilhões de reais em 2000 para 325 bilhões de reais em 2015, ou seja, um aumento de 352,9% em quinze anos, isto é, um crescimento exponencial como mostra a curva do gráfico 16, o que enseja a configuração de um “boom” na construção civil em função, em grande medida, do programa governamental, Minha Casa Minha Vida (PMCMV), cujo o

objetivo era o de combater o déficit habitacional, porém sua criação em grande medida, foi um movimento para combater a crise econômica de 2008/2009 desencadeada nos Estados Unidos, a partir da crise das hipotecas subprime, quando os recursos do sistema SBPE-FGTS tiveram seu ápice de volume de financiamentos liberados entre 2008 e 2014, quando ocorre o “boom” imobiliário no país.

Tabela 30- Valor Adicionado Bruto - Construção Civil

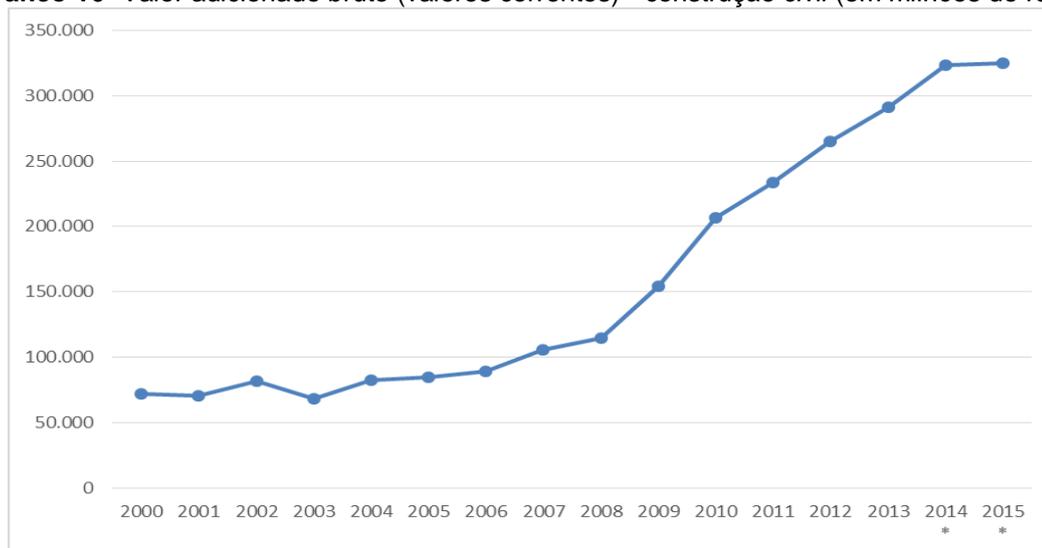
Ano	VA da Construção Civil - valores correntes -R\$ 1.000.000	VA da Construção Civil - valores constantes - R\$ 1.000.000	Variação em volume (%)
2000	71.780	...	...
2001	70.182	70.600	(1,6)
2002	81.980	73.547	4,8
2003	67.878	74.648	(8,9)
2004	82.057	75.172	10,7
2005	84.571	80.334	(2,1)
2006	89.102	84.793	0,3
2007	105.871	97.297	9,2
2008	114.802	111.067	4,9
2009	154.624	122.862	7,0
2010	206.927	174.882	13,1
2011	233.544	223.993	8,2
2012	265.237	240.980	3,2
2013	291.541	277.161	4,5
2014 *	323.756	...	(0,9)
2015 *	325.081	...	(7,6)

Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Contas Nacionais.

Elaboração: Banco de Dados-CBIC.

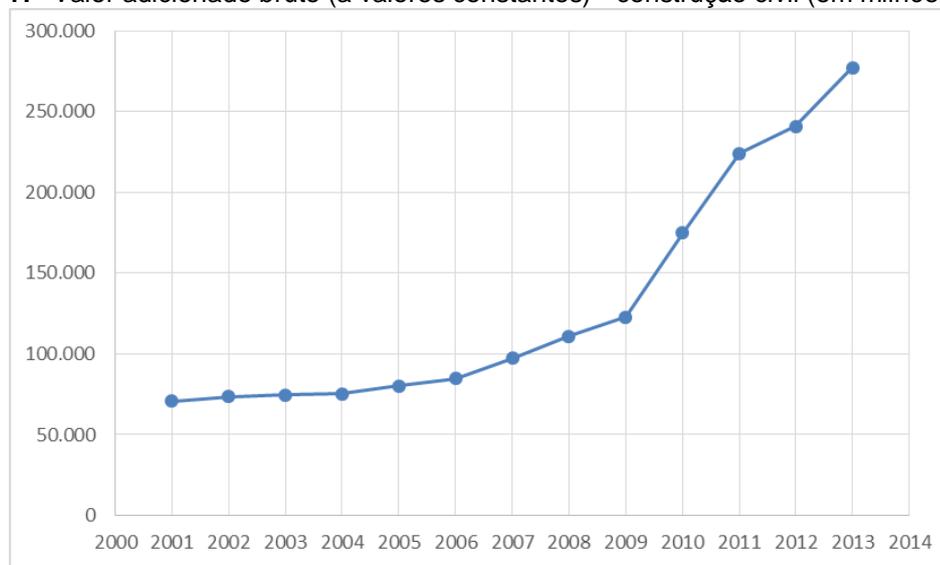
[...] Dado não disponível.

(*) Os dados de 2012, 2013 e 2014 referem-se as Contas Nacionais Trimestrais (Série Revisada - 2010).

Gráfico 16- Valor adicionado bruto (valores correntes) - construção civil (em milhões de reais)

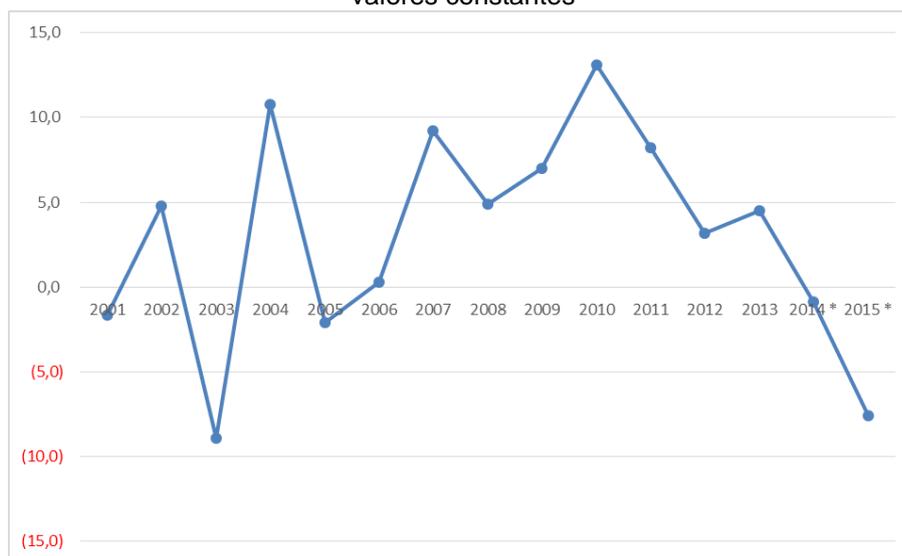
Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Contas Nacionais. Elaboração do autor.

No gráfico 17 abaixo, observa-se a evolução do valor adicionado bruto a valores constantes, onde a curva de tendência demonstra no período (2000-2013) um crescimento exponencial em termos nominais de 292,6%, mas oscilatórios em termos relativos, com oscilação, alternando entre crescimento e quedas no PIB, conforme se observa no gráfico 18, que mostra a variação percentual no período em tela.

Gráfico 17- Valor adicionado bruto (a valores constantes) - construção civil (em milhões de reais)

Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Contas Nacionais. Elaboração do autor.

Gráfico 18- Variação percentual do Valor adicionado bruto - construção civil (em milhões de reais) valores constantes



Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Contas Nacionais. Elaboração do autor.

Ao aproximarmos a lente de análise, observa-se uma forte queda do valor adicionado da construção civil na indústria no ano de 2003 em relação a 2002, de - 8,9%, no ano seguinte uma recuperação com crescimento de 10,7% em 2004, com decréscimo em 2005 de -2,1%, ocorrem crescimentos mais significativos em 2007 de 9,2%, 2009 de 7%, 2010 de 13,1% e 2011 de 8,2%, o primeiro em decorrência, em grande medida, pelo “Programa de Aceleração do Crescimento (PAC)” que foi lançado em janeiro de 2007 como forma de fazer o enfrentamento às adversidades presentes nas áreas urbanas.

O segundo em função do lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida em 2009, o terceiro e quarto em função do mesmo programa em sua segunda e terceira etapa respectivamente. A partir de 2007 até 2013, o país vivenciou um aquecimento na indústria da construção civil com crescimentos sucessivos ora em maior, ora em menor grau até 2013.

Essas ações do governo no sentido de disponibilizar programas habitacionais que visem fomentar a indústria da construção civil, é corroborado por Shimbo (2010), que aborda sobre o mercado imobiliário e os movimentos do poder público e demais agentes no Brasil, em direção da provisão da habitação, onde se destacam as mudanças no padrão da oferta de empreendimentos imobiliários e, em especial a verticalização ainda em curso, apesar do fim do *boom* imobiliário, principalmente nas metrópoles e sob a perspectiva da economia de mercado.

Economia essa, responsável por articular o setor empresarial, a indústria, o Estado e o capital financeiro, onde as empresas da construção civil, foram diretamente beneficiadas pela demanda suscitada com a “habitação social de mercado”, conforme argumenta a autora, e esta ainda assevera que a importância do mercado imobiliário não decorre de forma aleatória, ao contrário, tem na indústria da construção civil, por exemplo, usada como uma frente para debelar crises cíclicas do capital, através do aquecimento da demanda por habitação impulsionada duplamente, seja pela implementação de programas governamentais específicos, seja pela liberação de recursos públicos.

Tabela 31- Participação (%) no valor adicionado bruto (A Preços Básicos) - segundo as classes a atividades

Ano	Agropecuária	Indústria		Serviços	
		Total	Construção Civil	Total	Atividades imobiliárias
2000	5,5	26,7	7,0	67,7	12,2
2001	5,6	26,6	6,3	67,8	11,4
2002	6,4	26,4	6,5	67,2	10,7
2003	7,2	27,0	4,6	65,8	9,9
2004	6,7	28,6	4,9	64,7	9,5
2005	5,5	28,5	4,6	66,0	9,3
2006	5,1	27,7	4,3	67,2	8,9
2007	5,2	27,1	4,6	67,7	8,8
2008	5,4	27,3	4,4	67,3	8,4
2009	5,2	25,6	5,4	69,2	8,7
2010	4,8	27,4	6,3	67,8	8,3
2011	5,1	27,2	6,3	67,7	8,5
2012	4,9	26,1	6,5	69,0	8,9
2013	5,3	24,9	6,4	69,8	9,3
2014 *	5,2	24,0	6,6	70,8	9,5
2015 *	5,2	22,7	6,4	72,0	9,9

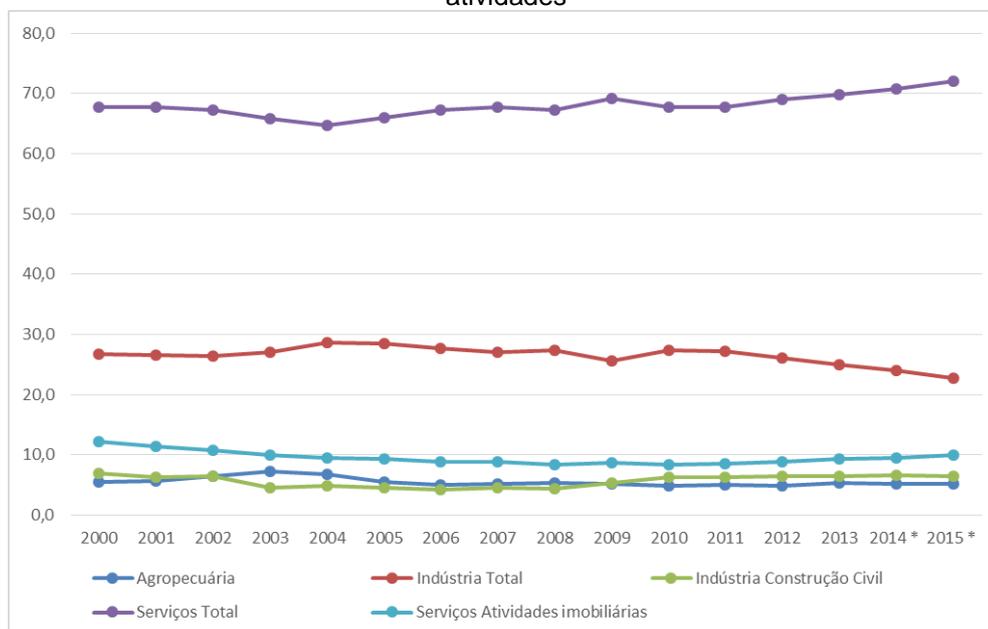
Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Contas Nacionais. Elaboração própria.

(*) Os dados de 2012, 2013 e 2014 referem-se as Contas Nacionais Trimestrais (Série Revisada - 2010).

Ao analisarmos a participação da indústria no PIB brasileiro e compararmos com o setor de serviços, observamos que a indústria participa com uma taxa que varia de 22 a 28% no período em análise (gráfico 19), de 26,7% em 2000, atingindo as maiores taxas entre 2003 e 2011 com exceção de 2009 que sofreu pequena queda contribuindo com 25,6% do PIB, em virtude da crise econômica de 2008/2009 originada nos Estados Unidos, chegando em 2012 a 26,1% novamente, porém agora caindo gradualmente nos anos subsequentes 24,9% em 2013, 24% em 2014

e 22,7% em 2015, em função dos reflexos da crise econômica e financeira que ainda perduram até a presente momento em que elaboramos esta tese.

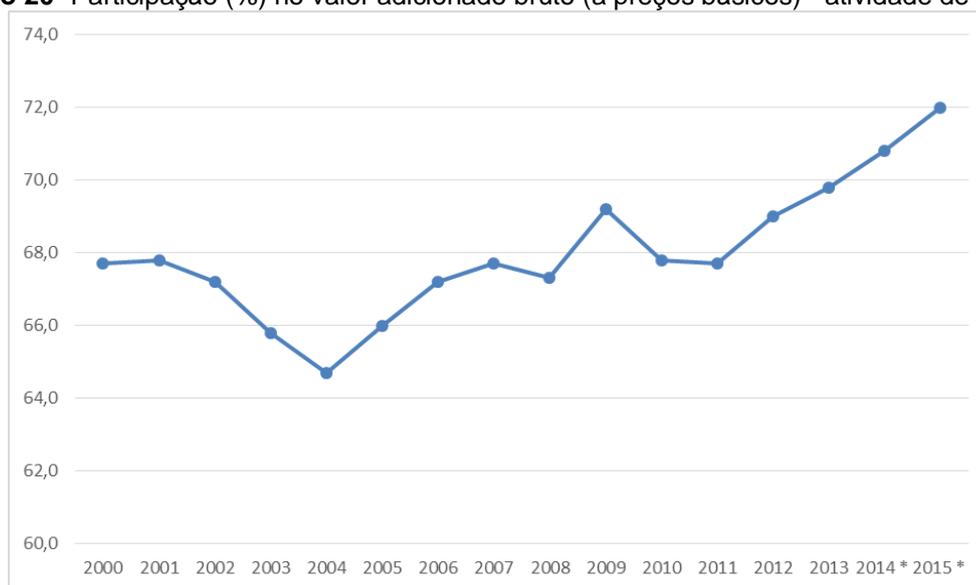
Gráfico 19- Participação (%) no valor adicionado bruto (a preços básicos) - segundo as classes e atividades



Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Contas Nacionais. Elaboração do autor.

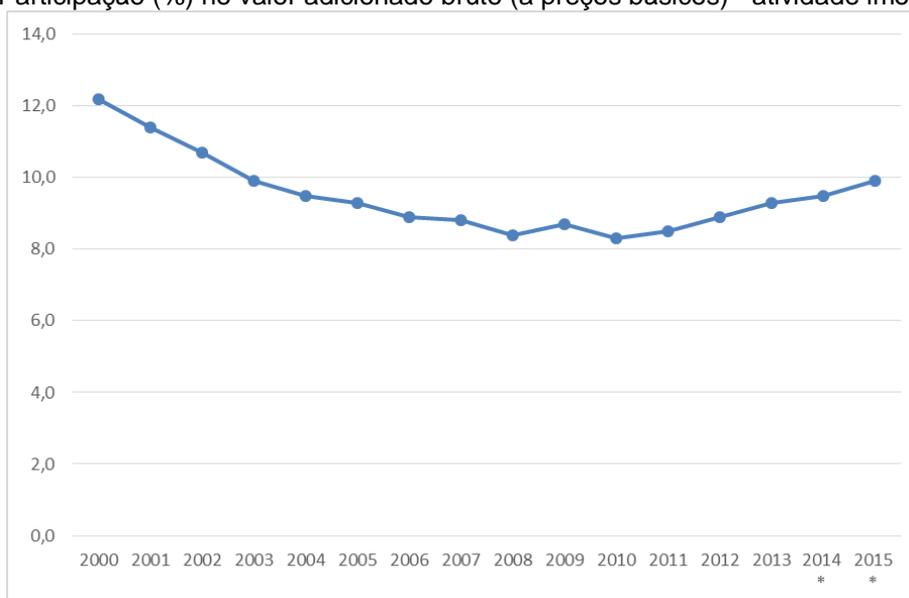
O Setor Serviços entrou com participação no período que variou entre 64,7% e 72% apresentando a maior participação exatamente nos últimos três anos em que a construção civil, no Brasil, contribuiu menos, isto é, 2013, 2014 e 2015, a curva do gráfico 18 exibe uma tendência de declínio saindo de uma participação de 67,7% em 2000, caindo ao menor patamar de 64,7% em 2004 e a partir daí, tomando uma linha de tendência crescente chegando a 72% em 2015.

Dentro da participação da indústria e do segmento de serviços é apresentada na tabela 31 acima, os percentuais de contribuição da construção civil e da atividade imobiliária respectivamente, onde observa-se que a construção civil, no Brasil, contribuiu com o segmento industrial no PIB que variou de 4,3% a 7% no período sob análise com os maiores aportes entre 2000 e 2002 com 7%, 6,3% e 6,5% respectivamente e nos últimos seis anos da série, 2010 a 2015 com participação média de 6,4%.

Gráfico 20- Participação (%) no valor adicionado bruto (a preços básicos) –atividade de Serviços

Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Contas Nacionais. Elaboração do autor.

A atividade imobiliária como mostra o gráfico 21, tem uma participação no segmento de Serviços que variou de 8,3% a 12,2% no período de 2000-2015, mostrando um comportamento semelhante ao segmento de serviços como um todo, saindo em 2000 de uma taxa de participação de 12,2% e decrescendo até 8,4%, porém seu ponto de inflexão não ocorre em 2004 como o primeiro, mas em 2008, posto que é uma atividade que guarda relação com a construção civil em certa medida, sendo que este segmento chegou a ter ponto de inflexão também em 2008 com a menor taxa de participação percentual na formação do PIB de apenas 4,4% o que sugere esta relação direta como se observa na tabela 31. A partir de 2009, a curva do gráfico 9, apresenta tendência de crescimento chegando a 2015 com 9,9% de participação percentual no setor de serviços.

Gráfico 21- Participação (%) no valor adicionado bruto (a preços básicos) –atividade imobiliária

Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Contas Nacionais. Elaboração do autor.

Na série histórica da população ocupada no Brasil, observa-se que em 2000 eram próximos de 78 milhões de pessoas ocupadas, destes 5,6 milhões no setor da construção civil o que representava 7,16% da população ocupada no país. Em 2013, a população ocupada alcançou 102,5 milhões de pessoas sendo 8,8 milhões na construção civil, isto é, 8,59%. Observa-se na terceira coluna da tabela 32 e no gráfico 22 a evolução da taxa da população ocupada na construção civil que em 2000 era de 7,16% alcançando 8,59% em 2013.

Tabela 32- Participação da indústria da construção na população ocupada

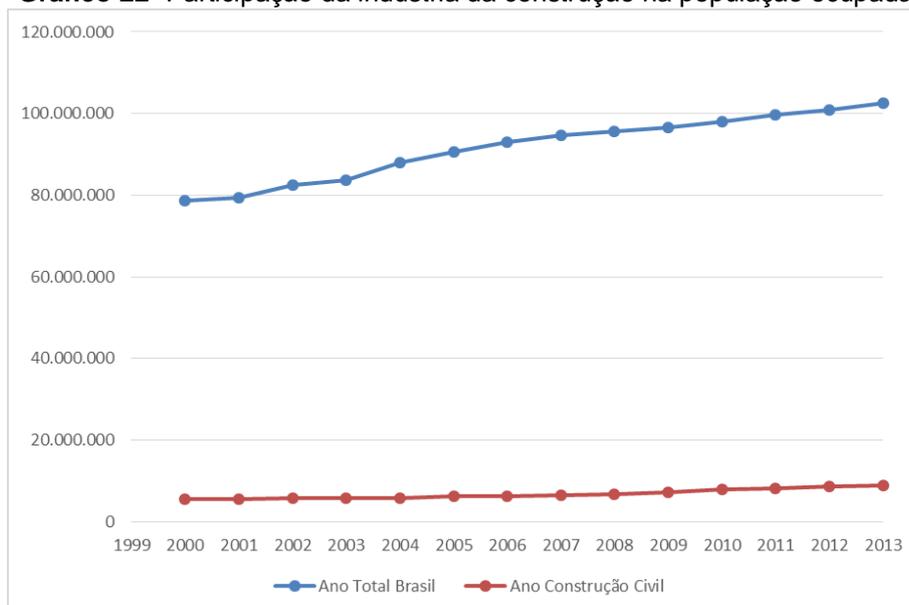
Ano	Pessoas Ocupadas ¹		Participação Relativa da Construção Civil na População Ocupada Total (%)
	Brasil	Construção Civil	
2000	77.946,314	5.579,533	7,16
2001	78.568,898	5.603,994	7,13
2002	81.628,779	5.851,946	7,17
2003	82.965,817	5.652,633	6,81
2004	87.080,317	5.862,069	6,73
2005	89.659,878	6.135,556	6,84
2006	92.191,234	6.201,572	6,73
2007	93.732,291	6.514,359	6,95
2008	94.902,552	6.833,562	7,20
2009	95.758,123	7.229,909	7,55
2010	98.116,218	7.844,451	8,00
2011	99.560,157	8.099,182	8,13
2012	100.960.268	8.578.192	8,50
2013	102.537.434	8.808.155	8,59

Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Contas Nacionais. Elaboração própria.

(1) Em mil Pessoas.

É possível perceber que após um movimento oscilatório na participação percentual da população ocupada da construção civil sobre a população ocupada total entre 2000 e 2006, ocorre um crescimento gradativo a partir de 2007 em que a construção civil significava 6,95% dos empregos formais chegando em 2011 com 8,13%, crescendo em 17% no período, onde se aduz que o crescimento do número de empregos no aludido período é um reflexo do “aquecimento” do setor da construção civil naquele período.

Gráfico 22- Participação da indústria da construção na população ocupada



Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Contas Nacionais. Elaboração do autor.

Os dados acima observados revelam a formação do PIB brasileiro e a participação da indústria da construção civil incluído a mão-de-obra, tanto no setor industrial como na atividade de serviços atinentes a atividade imobiliária. Passamos à seguir a tratar do financiamento dessas atividades.

O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) é uma linha de financiamento que opera com recursos das cadernetas de poupança, do sistema social, que depende de subsídios e de recursos orçamentários e do FGTS. É a principal fonte de recursos para o financiamento da construção civil no país. As operações contratadas com recursos de caderneta de poupança para construção, aquisição, reforma de imóveis e material para construção estão organizadas em uma série histórica de quatorze anos (2002-2015), na tabela 33 que mostra o número de

unidades financiadas no período e a respectiva variação percentual e gráfico 10, além dos valores investidos exibidos na tabela 34 e gráfico 23.

Tabela 33- Unidades Financiadas com recursos do SBPE 2002-2015

Período	Unidades Financiadas			Variação %		
	Construção	Aquisição	Total	Construção	Aquisição	Total
2002	10.317	18.615	28.932	...	...	...
2003	16.797	19.683	36.480	62,8	5,7	26,1
2004	24.961	28.865	53.826	48,6	46,6	47,5
2005	34.762	26.361	61.123	39,3	-8,7	13,6
2006	45.433	68.440	113.873	30,7	159,6	86,3
2007	88.778	107.122	195.900	95,4	56,5	72,0
2008	162.299	137.386	299.685	82,8	28,3	53,0
2009	138.721	163.959	302.680	-14,5	19,3	1,0
2010	201.758	219.628	421.386	45,4	34,0	39,2
2011	227.149	265.759	492.908	12,6	21,0	17,0
2012	168.145	285.064	453.209	-26,0	7,3	-8,1
2013	164.795	365.002	529.797	-2,0	28,0	16,9
2014	163.316	375.031	538.347	-0,9	2,7	1,6
2015	105.785	235.723	341.508	-35,2	-37,1	-36,6

Fonte: ABECIP e Banco Central.

Obs: Reforma e Material de construção estão inclusos em Construção - Elaboração do autor.

O número total de unidades financiadas pelo SBPE entre 2002 e 2014 cresceu 1.760,7% saindo de 28.932 unidades financiadas em 2002 para 538.347 unidades em 2014, considerando somente o financiamento das unidades para construção este crescimento foi de 1.483%, o que indica que a indústria da construção civil obteve um extraordinário crescimento em pouco mais de uma década.

Ao considerarmos a série completa, isto é, incluindo o ano de 2015, em que o país se insere em um contexto de crise econômica que já se anunciara no ano de 2014 com a desaceleração da variação percentual que indicou somente 1,6% em relação à 2013, o crescimento no total de unidades financiadas foi de 1.080,4%, no financiamento das unidades para construção o crescimento 2002-2015 foi de 925,3%, embora no ano de crise mais aguda como 2015, a queda nas unidades financiadas para construção tenha sido na ordem de -35,2% e nas unidades totais financiadas, incluindo a aquisição, tenha alcançado o índice negativo de -36,6%, ainda assim na série histórica o crescimento foi significativo, como ilustra o gráfico 23 abaixo.

Gráfico 23- Unidades financiadas com recursos do SBPE 2002-2015

Fonte: ABECIP e Banco Central - Elaboração do autor.

Entretanto, ao analisarmos a variação percentual anual referente à construção, é perceptível a identificação do crescimento no volume de unidades financiadas entre 2002 e 2008, e a queda em 2009 de -14,5% em função da crise econômica mundial originada nos Estados Unidos e que vai se refletir no Brasil de forma mais aguda, especialmente na indústria da construção civil, a partir de 2012, tendo no ano de 2015 sua fase mais aguda com queda de -36,6%.

Com a queda de 2009, houve uma recuperação em 2010 em função de diversas medidas adotadas pelo governo federal para combater os efeitos imediatos da crise no país, como mudanças nas alíquotas do Imposto de Renda, corte de tributos e isenção de IPI para carros de modelos 1.0, redução do IOF (Imposto sobre Operações Financeiras) de 3,38% para 0,38% nos financiamentos de motocicletas, motonetas e ciclomotores, ampliação do crédito para consumo para aquisição de eletroeletrônicos, etc. Tal como afirmam os economistas Rossini e Nozaki em artigo publicado na Fundação Lauro Campos,

[...] medidas adotadas pelo Banco Central do Brasil e pelo Ministério da Fazenda, como a liberação de parcela dos compulsórios dos bancos, tanto desobrigando da aplicação em títulos do tesouro como autorizando seu uso na aquisição de carteiras de crédito de instituições financeiras em dificuldade; como a realização de leilões de moeda estrangeira, o reforço da carteira de bancos oficiais além das isenções tributárias (como do IPI de automóveis, eletrodomésticos e construção civil, e do IOF para créditos a pessoas físicas); bem como as ações dos bancos públicos (Caixa, Banco do Brasil e Banco Nacional do Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES) que ampliaram o volume de crédito para o financiamento de investimentos, tanto em obras sociais – setor de habitação, por exemplo – como na realização de projetos de infraestrutura e de expansão da estrutura produtiva[...]. (ROSSINI, Gabriel; NOZAKI, Willian. Artigo: Brasil e as

políticas econômicas de combate à crise financeira publicado em 22/10/2010. (CAMPOS, 2015, não paginado)

Contudo, estes movimentos não foram suficientes para amenizar os efeitos da crise por muito tempo que se agravava em final de 2014, atravessando o ano de 2015.

A evolução dos valores liberados para financiamento dessas unidades está exposta na tabela 34 e gráfico 24, a seguir. Observa-se que em 2002, foram liberados 1,77 bilhões de reais chegando ao fim da série histórica em 2015 com 75,6 bilhões de reais, significando um crescimento na ordem de 4.170% em quatorze anos.

Contudo, ao avaliarmos especificamente os valores liberados para a construção (incluído aí recursos para reforma) é possível observar o bom desempenho do setor no período de 2002 a 2008, com o impacto da crise econômica de 2008/2009, refletido na queda de -14,6% nos valores liberados para construção em 2009.

Tabela 34- Valores Financiados com recursos do SBPE 2002-2015

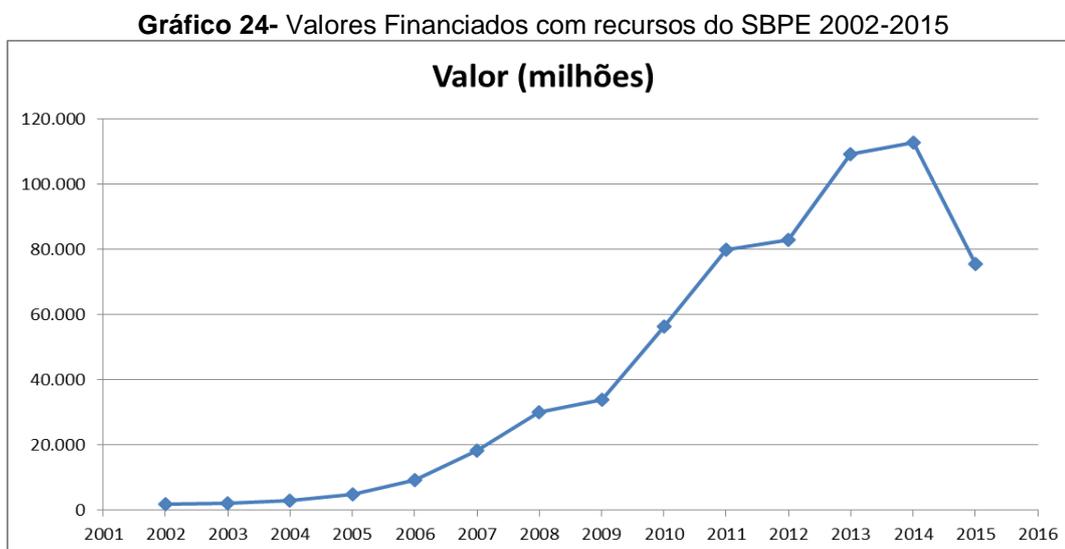
Período	Valor (milhões)			Variação %		
	Construção	Aquisição	Total	Construção	Aquisição	Total
2002	595	1.175	1.770	...	...	...
2003	965	1.252	2.218	62,2	6,6	25,3
2004	1.394	1.608	3.002	44,5	28,4	35,3
2005	2.855	1.997	4.852	104,8	24,2	61,6
2006	4.484	4.857	9.340	57,1	143,2	92,5
2007	9.278	9.005	18.283	106,9	85,4	95,7
2008	16.221	13.811	30.032	74,8	53,4	64,3
2009	13.854	20.163	34.017	-14,6	46,0	13,3
2010	24.412	31.785	56.198	76,2	57,6	65,2
2011	35.193	44.724	79.917	44,2	40,7	42,2
2012	28.084	54.677	82.761	-20,2	22,3	3,6
2013	32.233	76.945	109.178	14,8	40,7	31,9
2014	31.404	81.450	112.854	-2,6	5,9	3,4
2015	20.788	54.791	75.579	-33,8	-32,7	-33,0

Fonte: ABECIP e Banco Central.

Obs: Reforma e Material de construção estão inclusos em Construção. Elaboração do autor.

Nos anos de 2010 e 2011 houve uma recuperação no volume de recursos, com variação percentual de 76,2% e 44,2% respectivamente, sofre oscilação nos anos subsequentes com variação negativa novamente em 2012, de -20,2%, variando positivamente em 2013 com 14,8% e nova queda em 2014, com variação

negativa de -2,6%, oscilação essa que prenuncia um período de conturbação no setor construtivo brasileiro, confirmado no ano de 2015 com queda -33%, isto é, queda em um terço o volume de recursos financiados como se verifica no gráfico 24 abaixo.



Fonte: ABECIP e Banco Central. Elaboração do autor.

O Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS - Habitação) é outra linha que é operada pelo governo para o financiamento habitacional, para subsidiar os governos estaduais e municipais, além de entidades privadas sem fins lucrativos com atuação na produção habitacional, a série histórica com o desempenho dos últimos oito anos (2008-2015), e primeiro semestre de 2016 são apresentados nas tabelas 35 e 36 e gráficos 25 e 26 a seguir.

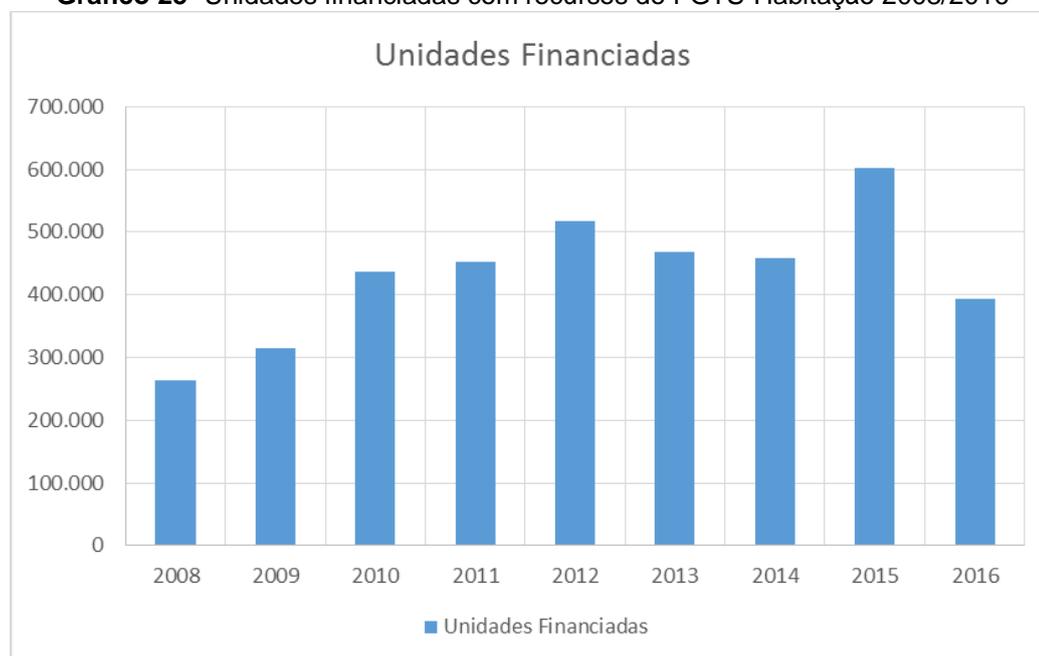
Tabela 35- Unidades Financiadas com recursos do FGTS-Habitação 2008-2016

ANO	Unidades Financiadas	Varição %
2008	262.913	...
2009	314.757	19,72
2010	437.663	39,05
2011	453.390	3,59
2012	517.958	14,24
2013	468.124	-9,62
2014	457.624	-2,24
2015	602.192	31,59
2016	393.461	

Fonte: Caixa Econômica Federal-CEF e Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança-ABECIP. Elaboração do autor
Obs: 2016 se referem aos dados de janeiro a julho.

Na tabela 35 e gráfico 25, apresentam-se os dados relativos às unidades habitacionais financiadas com os recursos do FGTS-Habituação, na linha do financiamento público, observa-se que no período que denominamos de “Boom imobiliário” (2008-2012) houve um crescimento no número de unidades contratadas na ordem de 97% quase dobrou o número de unidades habitacionais contratadas, a partir de 2013 iniciou o processo de descenso com a queda de -9,62% e no ano de 2014 uma queda de -2,24%, o ano de 2015 apresenta uma recuperação em virtude do lançamento da terceira fase do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), onde os municípios e os estados da federação realizaram contratos para implementação do programa.

Gráfico 25- Unidades financiadas com recursos do FGTS-Habituação 2008/2016



Fonte: Caixa Econômica Federal-CEF e Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança-ABECIP - Elaboração do autor.

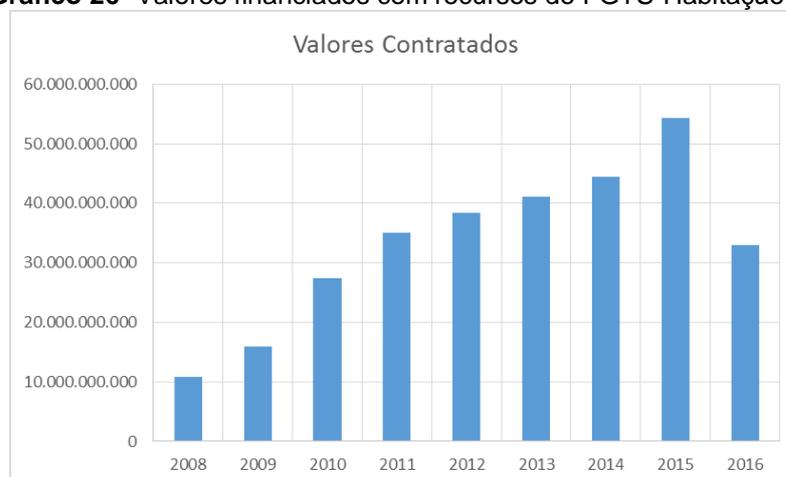
Na tabela 36 e gráfico 26 a seguir, apresentam-se os dados referentes aos valores financiados com os recursos do FGTS-Habituação, no período 2008-2016, onde é possível observar que igualmente como os valores do SBPE mantiveram a tendência de crescimento contínuo, com a exceção do ano de 2015 que este último experimentou uma queda de mais de 30% o que gerou a crise no setor imobiliário.

Tabela 36- Valores financiados com recursos do FGTS-habitação 2008-2016

ANO	Valores Contratados	Variação %
2008	10.839.824.004	...
2009	15.927.851.159	46,94
2010	27.387.388.120	71,95
2011	34.964.154.845	27,67
2012	38.404.377.107	9,84
2013	41.103.539.779	7,03
2014	44.416.821.128	8,06
2015	54.361.729.279	22,39
2016	33.009.465.681	

Fonte: Caixa Econômica Federal-CEF e Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança-ABECIP. Elaboração do autor.
Obs: 2016 se referem aos dados de janeiro a julho.

É possível observar um crescimento 401,5% no período sob análise, posto que em 2008 foram investidos R\$ 10,8 bilhões de reais com recursos do FGTS, chegando em 2015 ao patamar de R\$ 54,3 bilhões de reais. Porém, vale destacar que na trajetória houve uma ascensão entre 2008 e 2011 com variações percentuais significativas 46,94% em 2009, e 71,95% em 2010 e ainda 27,67% em 2011. E um período de diminuição no ritmo entre 2012 e 2014 com variações percentuais positivas porém, em menor escala, com 9,84% em 2012, 7,03% em 2013 e 8,06% em 2014. Com destaque da retomada de crescimento do valor financiado em 2015 pelo motivo já mencionado o lançamento da fase 3 do PMCMV.

Gráfico 26- Valores financiados com recursos do FGTS-Habitação 2008-2016

Fonte: Caixa Econômica Federal-CEF e Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança-ABECIP
Elaboração do autor.

Como já afirmamos existe uma absoluta necessidade do setor imobiliário buscar crédito para se capitalizar, pois a atividade requer um alto capital de giro e um tempo razoável para se constituir o produto final, isto é, o empreendimento, o apartamento, a casa. De outro lado, se faz imperativo o financiamento da demanda para que esta se torne solvável, esses são os principais fatores que levam a necessidade da busca de crédito do setor imobiliário, devido a necessidade de um grande volume de recursos para aquisição do solo urbano, materiais de construção, e remuneração da força de trabalho, exige que o aporte inicial de capital para construção de imóveis seja elevado. As vezes extrapolando a capacidade financeira do empresário impelindo-o à acessar o crédito para execução da obra.

À esse movimento Topalov (1979, p. 58) refere, “os traços específicos da rotação do capital na produção-circulação da habitação são tais que uma autonomização do capital de giro é necessária para uma rotação normal do capital industrial, ou seja, a reprodução da exploração”.

Os indicadores descritos acima demonstram um panorama recente dos últimos quinze anos da situação da indústria da construção civil no país para lançar luzes à análise que buscaremos na seção seguinte de reflexão com elementos acerca da construção civil no estado do Pará e o mercado imobiliário no município de Belém.

5.3 Construção civil no Pará e mercado imobiliário em Belém

O objetivo desta seção além de mostrar os dados empíricos da construção civil do Estado do Pará e mais especificamente o mercado imobiliário de Belém, mas sobretudo abordar, embora não com a profundidade desejável, dada as limitações no acesso ao segmento imobiliário, os agentes produtores do espaço urbano em Belém.

Quem são esses agentes? São aqueles que intervêm no processo de produção fundiária e imobiliária, que segundo (DURAN-LASSERVE, 1980 apud SOUZA 1994, p. 185), constituem os seguintes grupos,

- 1 - Proprietários fundiários urbanos e periurbanos; os proprietários imobiliários urbanos;
- 2 - Os produtores de materiais de construção;

- 3 - Os produtores (promotores) fundiários e os produtores (promotores) imobiliários ou os incorporadores;
- 4 - Os detentores do capital que investem na produção (promoção) imobiliária;
- 5 - Os compradores de terrenos e de habitação (demanda final, usuário); os ocupantes de terrenos (invasão) e moradias urbanas (proprietários e locatários);
- 6 - O Poder público e as instituições transnacionais. (DURAN-LASSERVE, 1980 apud SOUZA 1994, p. 185).

Os agentes produtores do espaço urbano em Belém, assim como em qualquer cidade brasileira não é diferente, se dividem em três tipos, a saber, os incorporadores, os construtores e os vendedores, que conforme Souza (1994, p. 189), conceitua-los é uma tarefa complexa, pois

[...] o mesmo agente pode assumir os três tipos, ou um ou dois deles. O que ainda se deve comprovar é que eles (os tipos) podem agregar-se e desagregar-se, neste ou naquele empreendimento, assumindo, portanto, papéis e figuras jurídicas que variam no tempo. (SOUZA 1994, p. 185).

A autora segue discorrendo sobre a definição de agentes a partir de Almeida (1982, p. 1973-1975),

[...] Cada autor define a seu modo os agentes e suas estratégias que modelam o espaço. Assim, Form (1971) define os seguintes agentes: a indústria imobiliária, os proprietários industriais, os proprietários individuais, os inquilinos e o setor público. Já Capel (1974) considera como agentes as grandes empresas construtoras e o Estado. Clichevsky (1975), no seu estudo sobre a periferia de Buenos Aires, propõe como agentes os proprietários rurais, os investidores independentes e as empresas urbanizadoras e/ou comercializadoras. Harvey (1973), em seu estudo sobre Baltimore, considera como agentes, os proprietários individuais de residência ou inquilinos, os agentes imobiliários ou proprietários de terra e de imóveis, a indústria da construção civil, as instituições financeiras e as instituições governamentais. Já Borja (1975) identifica o que denomina de agentes urbanos dominantes representados pelo Estado), a população e agentes capitalistas privados os quais enfrentam três tipos de conflitos entre si:

- agentes urbanos dominantes versus população;
- agentes capitalistas privados versus Estado;
- agentes capitalistas versus agentes capitalistas.

[...] Almeida (1982) considera como principais integrantes da promoção imobiliária, o incorporador, o especialista em viabilidade econômica e técnica, o construtor e o corretor.

[...] Topalov (1974) examina detalhadamente essa cadeia de ações e a medida que os empreendimentos vão tornando-se maiores modifica-se a sequência [...] que inclui uma complexa combinação de financistas, incorporadores, construtores, arquitetos, economistas, planejadores de vendas advogados e corretores, cada qual desempenhando funções que

Topalov classificou como função de financiamento, de promoção, de estudo técnico, de construção e de comercialização. (SOUZA, 1994, p. 189-190).

Neste contexto, afirmamos diversas definições dos estudiosos em tela, são absolutamente pertinentes e muitas sobrepõem-se, mas a complexidade do caso brasileiro, requer um cuidado mais acurado, posto que esses agentes, como afirma a mesma autora, se confundem no tempo e no espaço, “[...] em São Paulo, por exemplo, na formação do bairro de Higienópolis, as próprias famílias promotoras dos loteamentos, eram as promotoras (incorporadoras) imobiliárias, realizando efetivamente uma superposição de papéis”. Desta maneira, esses agentes atuam ora assumindo determinado papel, ora assumindo outro.

Assim, ao vivenciarmos o tempo da dinamização dos fluxos de capitais na economia globalizada, definimos como os agentes de produção do espaço urbano, em Belém, assim como nas grandes metrópoles brasileiras o que se observa no quadro 4 a seguir:

Quadro 4- Agentes da produção do espaço urbano em Belém

Agentes da Produção	Status
Os Incorporadores	São adquirentes de terras urbanas, imóveis residências particulares para fins de lançamentos de prédios futuros);
Construtores	São os empreiteiros contratados pelos incorporadores para edificação dos empreendimentos);
Promotores Imobiliários	Corretores
Instituições Financeiras	Bancos Agências
Poder Público	Estado, (Níveis: Federal, Estadual e Municipal)

Fonte: Elaboração do autor.

De acordo com Oliveira (1992, p. 156), em Belém existe um outro tipo de agente produtor do espaço urbano não mencionado pelos autores já referidos, o “empreiteiro”, é aquele que realiza as obras de infraestrutura urbana, em geral contratados pelo Estado, afirmando serem eles produtores do espaço para comercialização dos incorporadores, além de produzirem habitações em menor escala para as classes populares quando contratados pelo Estado.

Os empreiteiros têm um importante papel na produção do espaço urbano, pois ao produzirem infraestrutura, numa cidade como Belém, que necessita

de condições mínimas de saneamento básico, pavimentação de ruas, etc., produzem espaço para serem comercializados pelos incorporadores. Do que se conclui, que na cidade existe estreita relação entre empreiteiros e incorporadores.

Os empreiteiros produzem também moradias, principalmente para as camadas populares, sob encomenda do Estado ou através de recursos por estes canalizados. (OLIVEIRA, 1992, p. 156).

Considerando que, em grande medida, as grandes empresas que atuam no mercado imobiliário brasileiro, são incorporadoras, e ao mesmo tempo, construtoras, e por vezes, promotoras imobiliárias, ou de outra maneira, é a contratante dos promotores imobiliários e construtoras, a ambivalência dessas empresas incorporadoras, as tornam, em maior medida, as grandes produtoras do espaço urbano.

E quem é o incorporador? Na visão de Souza (1994, p. 192), que define o processo de produção e consumo do mercado imobiliário constituído de três agentes fundamentais, o “comprador”, que é o agente indispensável para que exista o mercado, o ‘produtor” por quem ela designa o construtor que é escolhido pelo incorporador, segundo requisitos exigidos por este, e o próprio “incorporador” aquele que incorpora, promove o empreendimento,

- O “incorporador” que é quem incorpora, quem na realidade promove o empreendimento, quem cria o espaço vertical. Que significa incorporar? Significa fabricar o solo – processo que vai desde a compra do terreno até a venda para o consumidor final, da mercadoria produzida. O incorporador é o que desmembra o terreno em “frações ideais”³⁸ portanto é quem cria o solo. (SOUZA, 1994, p. 192).

O incorporador é o agente que compra o terreno, contrata o arquiteto que elabora o projeto, o economista que realiza o estudo de viabilidade econômica do empreendimento, aprova a planta do edifício na prefeitura, paga as taxas e emolumentos na mesma, faz o registro de incorporação no cartório de registro de imóveis, ou seja, realiza uma série de procedimentos envolvendo custos com o objetivo final da venda de apartamentos para obtenção do lucro que é a remuneração do capital investido.

Existem estratégias de localização dos empreendimentos definidos pelas incorporadoras? Há um acordo entre elas para uma distribuição espacial da cidade? Ou seja, atuação nos diferentes bairros da cidade? Há empresas que constroem somente em determinados bairros?

³⁸ São cotas em que o terreno que receberá o edifício será dividido, e que em realidade, está na base do custo do edifício produzido.

A decisão do incorporador de construir em determinado local ou em outro, é tomada segundo algumas regras a saber: disponibilidade de terrenos com determinadas dimensões, disponibilidade de infraestrutura, utilização dos equipamentos da empresa de maneira otimizada, etc.

Souza (1994) afirma haver uma tendência dos incorporadores em construir em uma mesma área a partir de experiência anterior exitosa,

No Tatuapé, por exemplo, a construtora (incorporadora) é frequentemente a Abril e a Francisco Alves. Em geral há sempre uma experiência anterior que deu certo e que implica uma reprodução na mesma área. Entretanto, a Gomes de Almeida Fernandes, empresa carioca, constrói pela cidade toda. É possível uma tipologia de empresas em função do interesse que elas possam ter em ampliar espacialmente sua atuação.

No entanto, esse aspecto está estritamente vinculado ao mercado e a forma de atuação da empresa (tipo de produto que costumeiramente coloca no mercado). Além disso, parece evidente que, na medida do sucesso alcançado por um empreendimento num dado local, desde que haja terreno compatível e vendável e possibilidade de incorporação, a empresa “centraliza” seus edifícios nesse ponto, maximizando os recursos disponíveis. (SOUZA, 1994, p. 204).

A partir dessas premissas podemos fazer uma análise da atuação das empresas (incorporadoras/construtoras) do mercado imobiliário de Belém, segundo sua espacialização por determinados bairros onde a verticalização vem ocorrendo com mais intensidade nos últimos dezesseis anos.

Na série histórica do número de empresas e pessoal ocupado da construção civil no estado do Pará no período de 2007 a 2012, observa-se um acréscimo 38,6% no número de empresas saindo de 560 em 2007 para 776 empresas em 2012. No mesmo período o crescimento no número de pessoal ocupado no setor foi de 62,4%. Como é ilustrado na tabela 37 e no gráfico 27 e 28 a seguir.

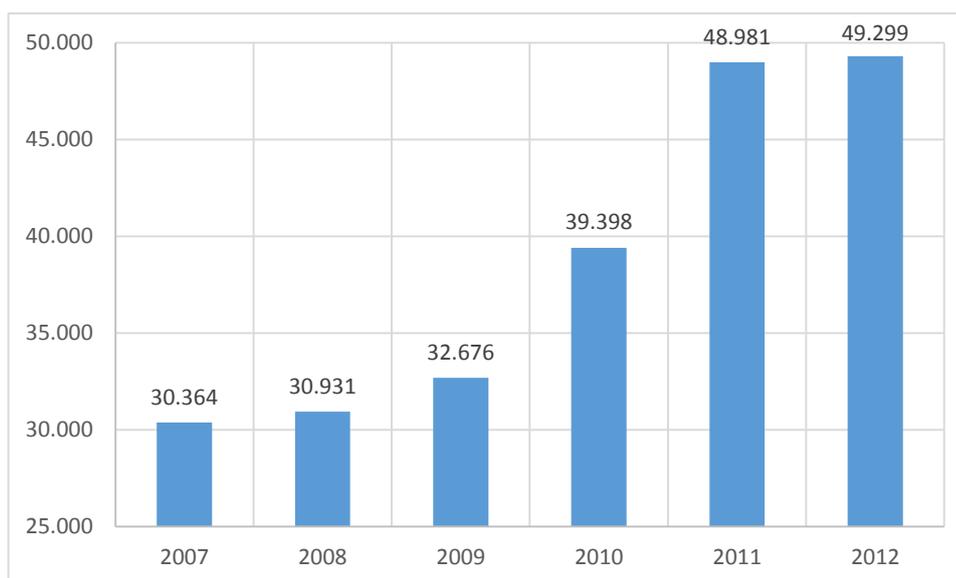
Tabela 37- Número de empresas de construção e Pessoal ocupado – Pará - 2007/2012

ANO	Número de empresas	Pessoal ocupado em 31/12
2007	560	30.364
2008	562	30.931
2009	578	32.676
2010	634	39.398
2011	743	48.981
2012	776	49.299

Fonte: IBGE - Pesquisa Anual da Indústria da Construção; FAPESPA – Anuário Estatístico do Pará (2015). Elaboração do autor.

Gráfico 27- Número de empresas de construção – Pará - 2007/2012

Fonte: IBGE - Pesquisa Anual da Indústria da Construção; FAPESPA – Anuário Estatístico do Pará (2015). Elaboração do autor.

Gráfico 28- Evolução do pessoal ocupado na construção civil – Pará - 2007/2012

Fonte: IBGE - Pesquisa Anual da Indústria da Construção; FAPESPA – Anuário Estatístico do Pará (2015) Elaboração do autor.

Na Evolução do pessoal ocupado no período, observa-se crescimento significativo em 2010 em relação à 2009, 20,6% e 2011 em relação à 2010 de 24,3%, bem acima do percentual 5,6% referente à variação de 2009/2008 e 1,9% em relação a variação de 2008/2007. No entanto, em 2012 a ocupação cresceu

somente 0,6% mostrando sinais claros de desaceleração do setor que se confirmaria nos anos de 2013 e 2014 como veremos na seção seguinte com os dados do emprego formal no segmento da construção civil em Belém.

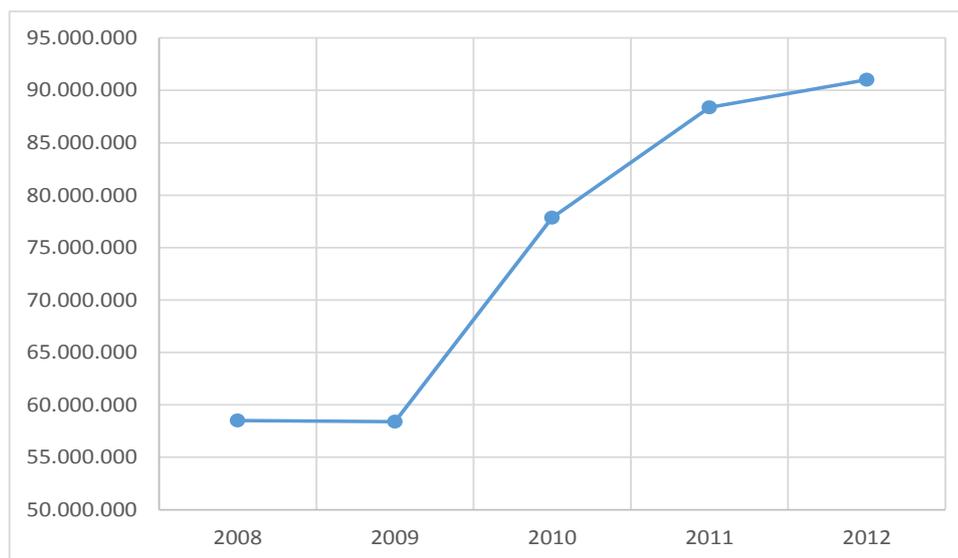
Na série histórica da evolução do Produto Interno Bruto (PIB) paraense entre 2008 e 2012, em mil de reais, no período de 5 anos, o PIB saiu de 58,5 bilhões para 91 bilhões de reais, um crescimento da ordem de 55,5%, entretanto ao aproximarmos a lente de análise, é possível verificar um decréscimo do PIB estadual em 2009 em relação à 2008 de -0,2% como reflexo da crise econômica mundial de 2008/2009, que logo se recupera em 2010 crescendo 33,3%, como consequência do aquecimento da economia nacional em decorrência do movimento realizado pelo governo federal com objetivo de combater os efeitos da crise no país com a implementação dos programas de infraestrutura urbana e habitacional acima citados.

Em 2011 o PIB cresce 13,5% em relação ao ano anterior o que sinaliza para uma desaceleração da economia no estado confirmada com o PIB de 2012 que cresce somente 3% em relação à 2011, como é ilustrado na tabela 38 e no gráfico 29 abaixo.

Tabela 38- Produto Interno Bruto (PIB) do Pará, valor adicionado da indústria, valor adicionado da construção civil, participação % do valor adicionado da indústria e da construção no PIB– 2007/2012

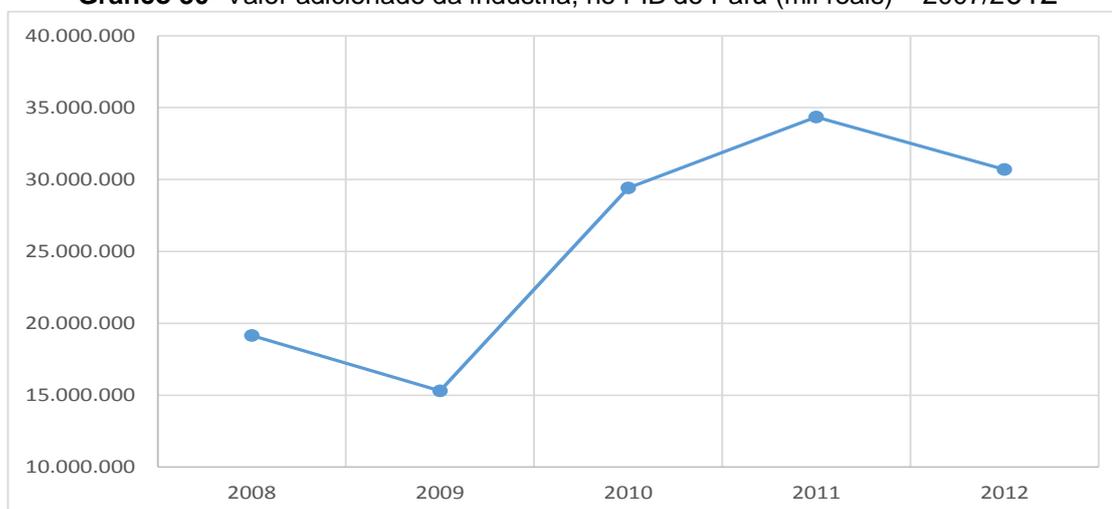
ANO	PIB (mil)	Valor Adicionado da Indústria (mil)	Valor Adicionado da Construção (mil)	% Valor adicionado da Indústria no PIB	% Valor adicionado da construção na Indústria
2007	...	...	728.180	...	...
2008	58.518.557	19.154.643	1.003.720	32,7	5,2
2009	58.401.830	15.312.866	1.068.677	26,2	7,0
2010	77.847.597	29.408.404	1.234.849	37,8	4,2
2011	88.370.610	34.342.998	1.581.687	38,9	4,6
2012	91.009.014	30.698.374	2.130.852	33,7	6,9

Fonte: IBGE - Pesquisa Anual da Indústria da Construção; FAPESPA – Anuário Estatístico do Pará(2015) Elaboração do autor

Gráfico 29- Evolução do Produto Interno Bruto (PIB) do Pará (mil reais), 2008/2012

Fonte: IBGE - Pesquisa Anual da Indústria da Construção; FAPESPA – Anuário Estatístico do Pará (2015) Elaboração do autor

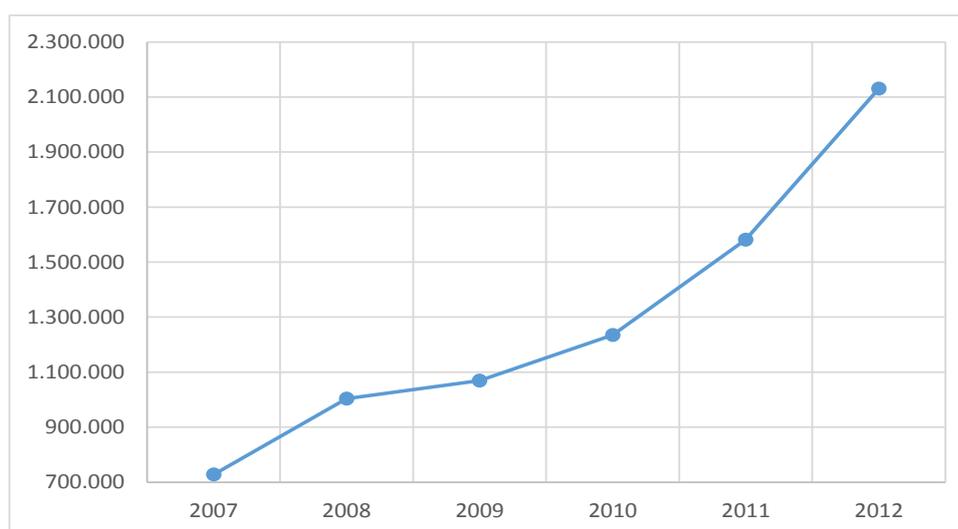
O Valor Adicionado da Indústria ao PIB estadual (gráfico 30) revela o mesmo desenho oscilatório, porém com percentuais bem diferentes principalmente na queda no ano de 2009 em relação à 2008 na ordem de -20,1%, uma vez que em 2008 teve um adicional na formação do PIB paraense na ordem de 19,1 bilhões de reais, e no ano de 2009 decresceu para 15,3 bilhões de reais, de modo que, a crise econômica de 2008/2009 atingiu especialmente o segmento da indústria do estado do Pará, sendo que não atingiu de maneira contundente o setor da construção civil paraense que cresceu neste ano 6,5%.

Gráfico 30- Valor adicionado da indústria, no PIB do Pará (mil reais) – 2007/2012

Fonte: IBGE - Pesquisa Anual da Indústria da Construção; FAPESPA – Anuário Estatístico do Pará – 2015 – Elaboração do autor

Em 2010, a indústria no estado apresentou um crescimento extraordinário de 92,1% em decorrência do desempenho positivo da economia nacional que se refletiu no Pará, em 2009 a indústria participou com 15,3 bilhões de reais em 2009 saltando para 29,4 bilhões de reais, isto é quase dobrou. No período seguinte, 2011/2010, a indústria cresceu 16,8% e apresentou uma queda de -10,6% em 2012 em relação à 2011 o que em termos absolutos, uma queda de 34,3 bilhões de reais em 2011, para 30,6 bilhões de reais em 2012, significa uma grande recessão no segmento industrial.

Gráfico 31- Valor adicionado da construção civil - PIB do Pará (mil reais) – 2007/2012



Fonte: IBGE - Pesquisa Anual da Indústria da Construção; FAPESPA – Anuário Estatístico do Pará (2015).Elaboração do autor

Ao contrário do segmento industrial como um todo, o setor da construção civil, neste mesmo período, acusou crescimento posto que, em 2011 em relação à 2010 teve variação positiva de 28,1% e em 2012 em relação à 2011, cresceu 34,7%, sendo que já havia crescido 15,6% em 2010 em relação à 2009, essas sucessivas variações positivas no valor adicionado da construção civil no PIB da indústria paraense, é um reflexo ainda do “boom” imobiliário que resistiu até final de 2012, conforme ilustrado no gráfico 31. Ressalta-se que o crescimento no período todo 2007/2012 foi de 192,6%.

As fotografias 23 a 27 a seguir se referem ao material promocional utilizado pelas empresas atuantes em Belém, tratam-se de impressos de alta qualidade em forma de folders e flayers, que são distribuídos pela cidade em locais movimentados, e em feirões da casa própria, evento promovido sistematicamente pela CAIXA com

envolvimento das empresas construtoras e incorporadoras com objetivo de promoção de vendas de suas unidades habitacionais.

Fotografia 23- Folder das empresas Cyrela, Living e Síntese



Fonte: Welson Cardoso

Fotografia 24- Folder da empresa PDG **Fotografia 25-** Folder da Leal Moreira



Fonte: Welson Cardoso

Fotografia 26 e 27- Folder da empresa Quadra Engenharia



Fonte: Welson Cardoso

Os dados a seguir apresentam um retrato da verticalização, primeiramente considerando a RMB, posto que os dados expostos nas tabelas 39 e 40, são

oriundos da PNAD de 2014, do IBGE, que trabalha com dados agregados por região metropolitana, em seguida, a partir da tabela 41, apresentamos dados inerentes à verticalização no município de Belém que tem como fonte a pesquisa de campo.

As tabelas 39 e 40 abaixo se referem ao número de domicílios segundo o “Tipo de Domicílio” (casa, apartamento e cômodo) e condição de ocupação na Região Metropolitana de Belém atualizados pela Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) de 2014, sendo a sua última edição até o momento em que finalizamos essa tese.

Tabela 39- Domicílios particulares permanentes na Região Metropolitana de Belém por Tipo de Domicílio 2001/2014

<i>Tipo de Domicílio (1.000)</i>	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2011	2012	2013	2014
Casa	401	414	428	479	469	479	495	517	525	531	563	575	595
Apartamento	36	37	35	32	38	40	45	40	40	49	55	52	49
Cômodo	17	10	13	5	5	3	4	3	6	5	2	1	0
Total	454	461	476	516	512	522	544	560	571	585	620	628	644

Fonte: IBGE, PNAD (2014).

Os dados da tabela 39 demonstram que a RMB conta com 644 mil domicílios, destes 49 mil são apartamentos que correspondem a 7,6% do total de domicílios em 2014. Uma vez que a PNAD é uma pesquisa por amostra que tem como lócus a Região Metropolitana, com dados agregados, não podemos precisar o número desses domicílios por município, mas podemos afirmar que a maior parte do domicílios verticalizados, os apartamentos, encontram-se na capital.

Cabe destacar que o crescimento no número total de domicílios no período em tela, foi na ordem de 41,8%, enquanto que a variação percentual no número de casas foi de 48,4% e o crescimento no número de apartamentos foi de 36,1%.

Tabela 40- Domicílios particulares permanentes “Tipo Apartamento” na Região Metropolitana de Belém 2001/2014

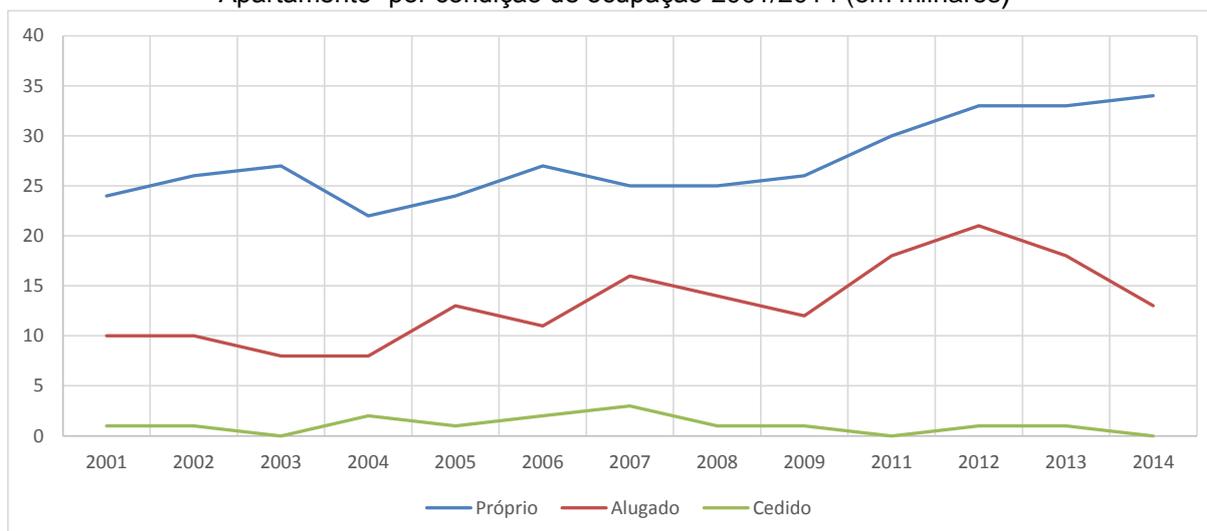
<i>Tipo do Apartamento (1.000)</i>	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2011	2012	2013	2014
Próprio	24	26	27	22	24	27	25	25	26	30	33	33	34
Alugado	10	10	8	8	13	11	16	14	12	18	21	18	13
Cedido	1	1	0	2	1	2	3	1	1	0	1	1	0
Total	35	37	35	32	38	40	44	40	39	48	55	52	47

Fonte: IBGE, PNAD (2014).

A tabela 40 e gráfico 32 se referem a evolução do número de apartamentos na RMB em milhares de unidades segundo a condição de ocupação, onde verifica-se um crescimento no período de 41,7% o número de apartamentos próprios, que embora tenha sofrido oscilações no período, percebe-se uma tendência crescente, sobretudo no período entre 2008 e 2014 com crescimentos consecutivos que neste período chegou a 36%.

O número de apartamentos alugados no período, mesmo com uma oscilação mais acentuada, apresentou tendência de crescimento, com variação percentual na série histórica das PNAD's na ordem de 30%. Ressalta-se que a partir de 2012 ocorre uma inflexão na curva, evidenciando-se uma queda de -14,3% de 2013 em relação a 2012 e uma queda de -27,8% de 2014 em relação a 2013, que se reflete no número total de apartamentos que sofreu queda de -9,6%, que pode ser explicado em certa medida, pela migração de quem pagava aluguel em apartamento para concretização do sonho de aquisição do domicílio próprio, seja casa ou apartamento, uma vez que os dados mostram crescimento no número de casas próprias entre 2012 e 2014, observável na tabela 39.

Gráfico 32- Domicílios particulares permanentes na Região Metropolitana de Belém “Tipo Apartamento” por condição de ocupação 2001/2014 (em milhares)



Fonte: IBGE, PNAD (2014).

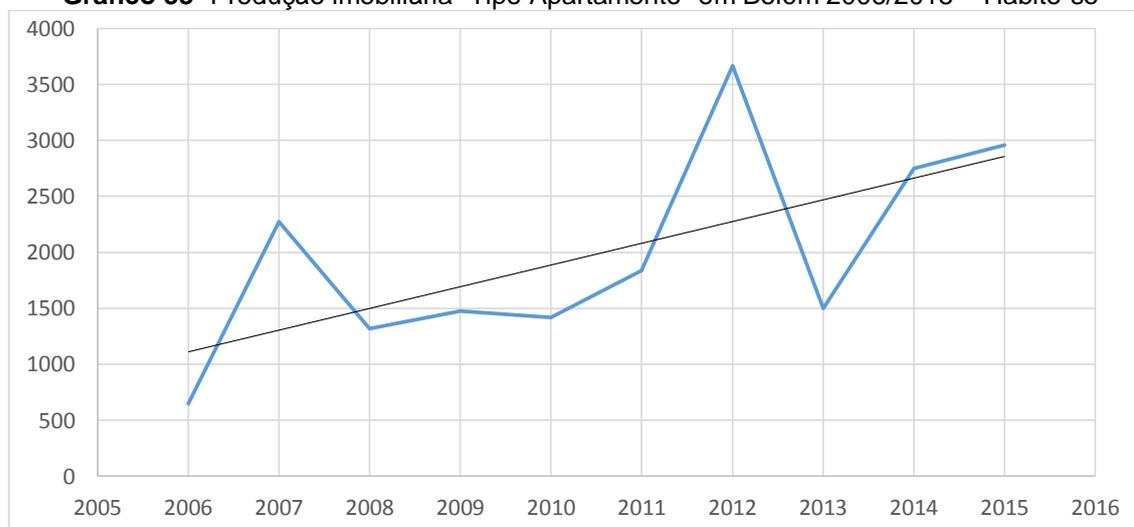
A tabela 41 e o gráfico 33 a seguir demonstram a produção imobiliária de apartamentos em Belém a partir da emissão do “Habite-se” exarado pela Secretaria Municipal de Urbanismo (SEURB) da Prefeitura Municipal de Belém (PMB) no período de 2006 a 2015.

Tabela 41- Produção imobiliária anual “Tipo Apartamento” em Belém 2006/2015 – Habite-se

ANO	APARTAMENTOS	Varição %	Evolução %
2006	648	...	100,0
2007	2.275	251,1	251,1
2008	1.316	-42,2	103,1
2009	1.476	12,2	127,8
2010	1.417	-4,0	118,7
2011	1.834	29,4	183,0
2012	3.666	99,9	465,7
2013	1.500	-59,1	131,5
2014	2.751	83,4	324,5
2015	2.959	7,6	356,6

Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo – SEURB/PMB – ADEMI-PA

Os dados revelam que no período dos últimos dez anos a produção de apartamentos em Belém cresceu 356,6%, conforme dados obtidos na ADEMI/PA, com base em informações fornecidas pela SEURB/PMB, partindo de 648 apartamentos produzidos em 2006, alcançando 2.959 apartamentos em 2015. Cabe ressaltar que esse crescimento na produção ocorreu com oscilação no período, isto é, com alternância entre crescimento e quedas sucessivas com crescimento mais significativo nos anos de 2007 com 251,1% em relação a 2006, 2012 com variação de 99,9% em relação a 2011 e 2014 com acréscimo de 83,4% em relação a 2013.

Gráfico 33- Produção imobiliária “Tipo Apartamento” em Belém 2006/2015 – Habite-se

Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo – SEURB/PMB – ADEMI-PA

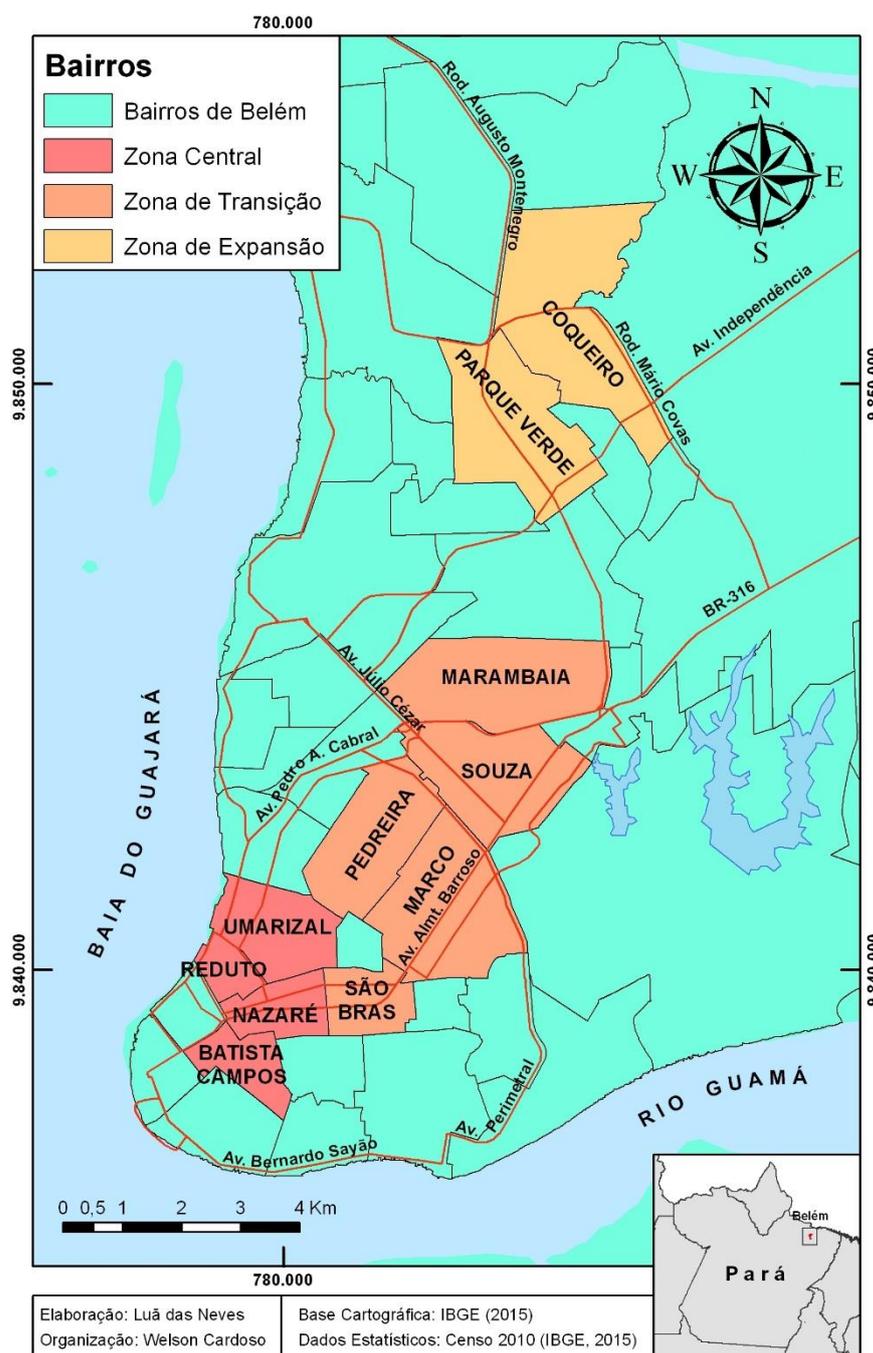
As quedas mais significativas ocorreram nos anos de 2008 -42,2% em relação a 2007, e 2013 com queda de -59,1% em relação a 2012. Destaca-se que no período houveram mais oscilações positivas, pois nos anos de 2009, 2011 e 2015 houveram oscilações positivas, todavia em percentuais mais modestos como 12,2%, 29,4% e 7,6% respectivamente, o que sugere, a despeito da oscilação, uma tendência crescente no período analisado, conforme ilustra o gráfico 33.

5.3.1 Índices do Mercado Imobiliário de Belém

Nesta pesquisa elaboramos uma base de dados referente ao segmento imobiliário em Belém, a partir de um dos maiores sites de anúncios da World Wide Web no caso, a OLX, totalizando uma amostra de 1.720 anúncios de imóveis, em um universo de 29.684 imóveis pesquisados no período de janeiro a junho de 2016, sendo levantados as variáveis, tipo de imóvel, modalidade (aluguel ou venda) e preço.

Recuperando o escopo metodológico da pesquisa, o município de Belém, universo da pesquisa, foi extratificado em três “espaços” distintos, quais sejam, a “Zona Central” onde encontram-se os bairros centrais e pericentrais, tais como, Batista Campos, Nazaré, Reduto, Umarizal, a “Zona de Transição” representados pelos bairros Pedreira, Marco, Souza, Marambaia e São Brás e “Zonas ou Eixos de Expansão” constituídos pelos bairros em torno da Rodovia Augusto Montenegro e BR 316, estudados nesta pesquisa em específico, os bairros do Parque Verde e Coqueiro, como ilustra o Mapa 1 abaixo:

Mapa 1- Extratificação por zonas dos bairros de Belém (critério metodológico da pesquisa)



Fonte: SIDRA/IBGE (2016) - Base Cartográfica IBGE (2015).
Elaboração: Luã Gustavo das Neves Oliveira

A amostra de 1.720 anúncios coletados, contemplou os onze bairros elencados que foram selecionados por se constituírem como os principais bairros que são alvo do processo de verticalização em Belém. As tabelas 42 a 49 e os gráficos 34 a 40 a seguir, demonstram os indicadores do mercado imobiliário em Belém, esses indicadores demonstram que a zona central de Belém onde se

encontram os bairros centrais e pericentrais, como Batista Campos, Nazaré, Umarizal e Reduto, são os que detêm os mais altos valores de mercado.

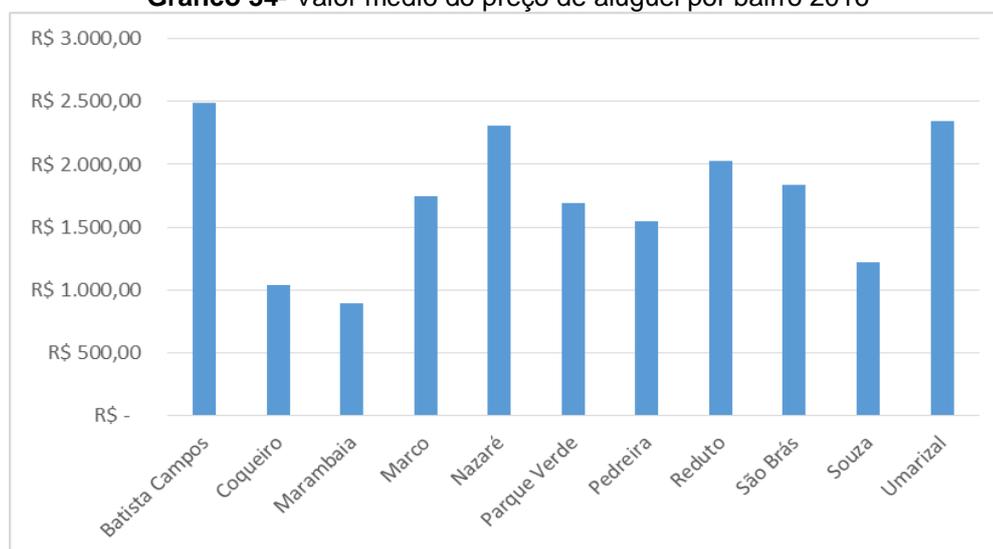
Tabela 42- Valor médio do preço de aluguel por bairro 2016

<i>BAIRRO</i>	<i>VALOR</i>
Batista Campos	R\$ 2.484,75
Coqueiro	R\$ 1.035,45
Marambaia	R\$ 892,81
Marco	R\$ 1.747,93
Nazaré	R\$ 2.310,34
Parque Verde	R\$ 1.694,77
Pedreira	R\$ 1.545,86
Reduto	R\$ 2.025,43
São Brás	R\$ 1.833,62
Souza	R\$ 1.224,04
Umarizal	R\$ 2.346,26

Fonte: Base de Dados elaborada a partir do site OLX

A tabela 42 e gráfico 34, referente ao valor médio do preço de aluguel segundo os bairros sob análise, demonstram que Batista Campos é o bairro que tem o preço de aluguel mais caro de Belém, com média de R\$ 2.484,75 mensal, seguido do Umarizal com aluguel médio de R\$ R\$ 2.346,26 e Nazaré com R\$ 2.310,34. Na zona de transição o bairro da Marambaia é o que tem o menor valor médio de aluguel com R\$ 892,81, seguido do bairro do Coqueiro na zona de expansão com aluguel médio de R\$ 1.035,45.

Gráfico 34- Valor médio do preço de aluguel por bairro 2016



Fonte: Base de Dados elaborada a partir do site OLX

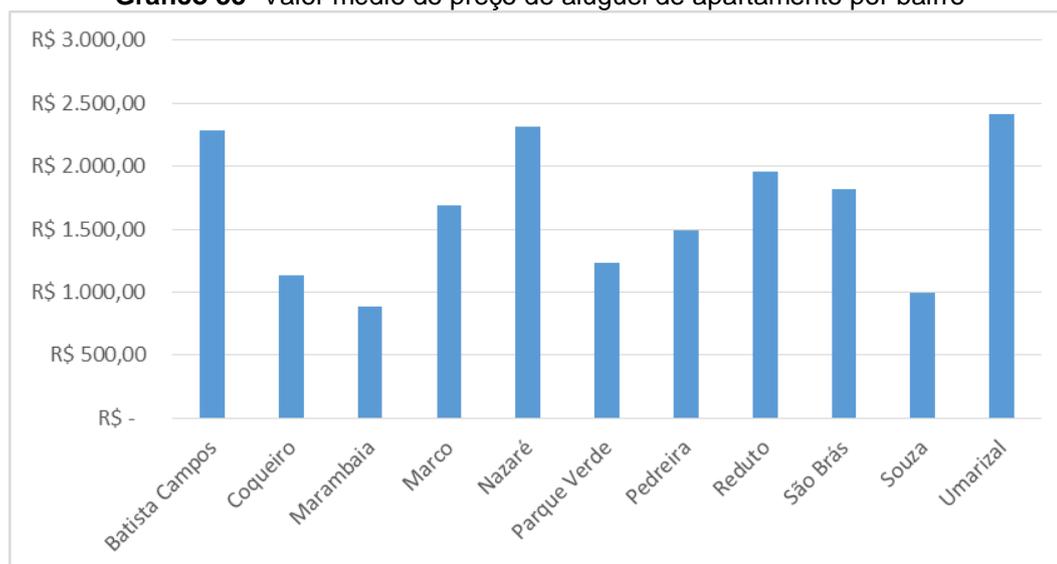
Ao estratificarmos os valores de aluguel por tipo de imóvel, observamos os preços médios de aluguel de apartamentos se aproximam mais da média geral do que os preços médios dos imóveis tipo casa, esse fato deve-se a maior oferta do mercado está em torno do imóvel apartamento.

Tabela 43- Valor médio do preço de de apartamento por bairro 2016

<i>BAIRRO</i>	<i>VALOR</i>
Batista Campos	R\$ 2.285,71
Coqueiro	R\$ 1.134,18
Marambaia	R\$ 880,24
Marco	R\$ 1.686,52
Nazaré	R\$ 2.318,67
Parque Verde	R\$ 1.229,00
Pedreira	R\$ 1.488,42
Reduto	R\$ 1.957,50
São Brás	R\$ 1.817,06
Souza	R\$ 998,20
Umarizal	R\$ 2.413,92

Fonte: Base de Dados elaborada a partir do site OLX.

A tabela 43 e gráfico 35, apresentam os valores médio do aluguel de apartamentos segundo bairro, verifica-se que existe uma ligeira modificação no ranking dos bairros neste aspecto, ficando em primeiro lugar o bairro do Umarizal com o maior preço médio de aluguel de apartamento com R\$ 2.413,92, seguidos de Nazaré com aluguel médio de R\$ 2.318,67 e Batista Campos em terceiro com preço médio de R\$ 2.285,71. Na zona de transição os maiores preços se encontram em São Brás com 1.817,06, seguido do bairro do Marco com 1.686,52 e Pedreira com R\$ 1.488,42. Na zona de expansão o Parque Verde tem o maior preço no valor médio de R\$ 1.229,00.

Gráfico 35- Valor médio do preço de aluguel de apartamento por bairro

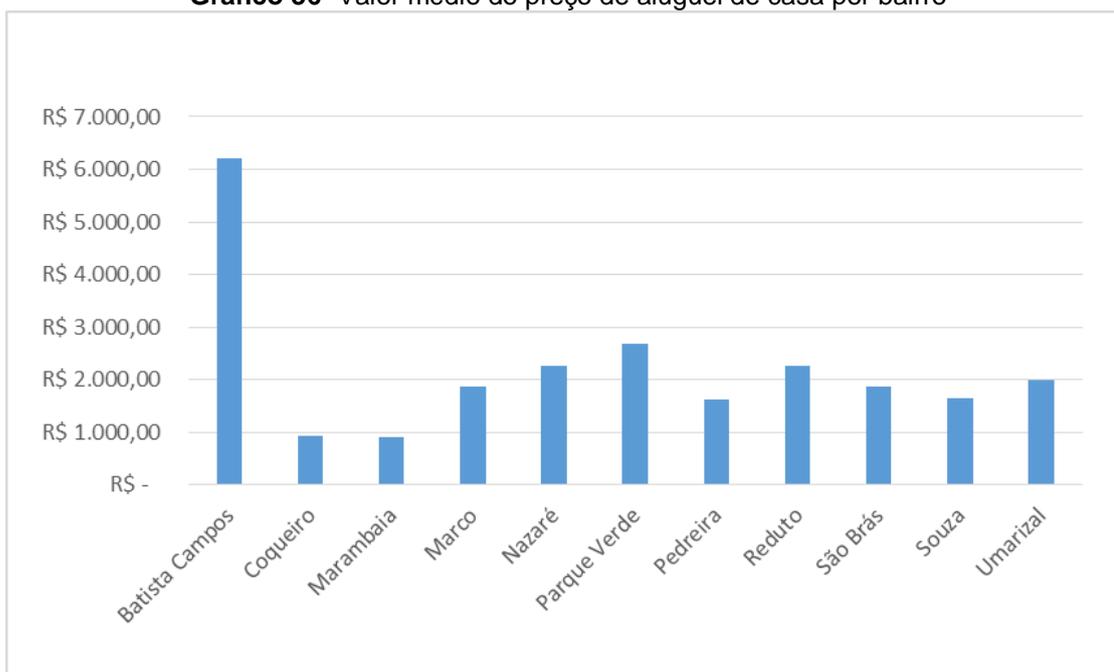
Fonte: Base de Dados elaborada a partir do site OLX

Tabela 44- Valor médio do preço de aluguel de casa por bairro 2016

<i>BAIRRO</i>	<i>VALOR</i>
Batista Campos	R\$ 6.200,00
Coqueiro	R\$ 923,10
Marambaia	R\$ 904,52
Marco	R\$ 1.870,73
Nazaré	R\$ 2.270,00
Parque Verde	R\$ 2.672,88
Pedreira	R\$ 1.627,92
Reduto	R\$ 2.270,00
São Brás	R\$ 1.876,92
Souza	R\$ 1.647,50
Umarizal	R\$ 1.978,67

Fonte: Base de Dados elaborada a partir do site OLX

No que se refere aos imóveis do tipo casa, os valores médios do preço do aluguel segundo os bairros sob análise, se apresentam na tabela 44 e gráfico 36, observa-se que o bairro de Batista Campos detém o maior valor médio de aluguel no valor de R\$ 6.200,00 em função dos imóveis em geral neste bairro se caracterizarem pelo seu tamanho e número de cômodos com várias suítes garagens amplas e outras dependências. Seguido a este, o bairro do Parque Verde com valor médio de R\$ 2.672,88 que dispõem de alguns condomínios horizontais com casa de elevado padrão.

Gráfico 36- Valor médio do preço de aluguel de casa por bairro

Fonte: Base de Dados elaborada a partir do site OLX

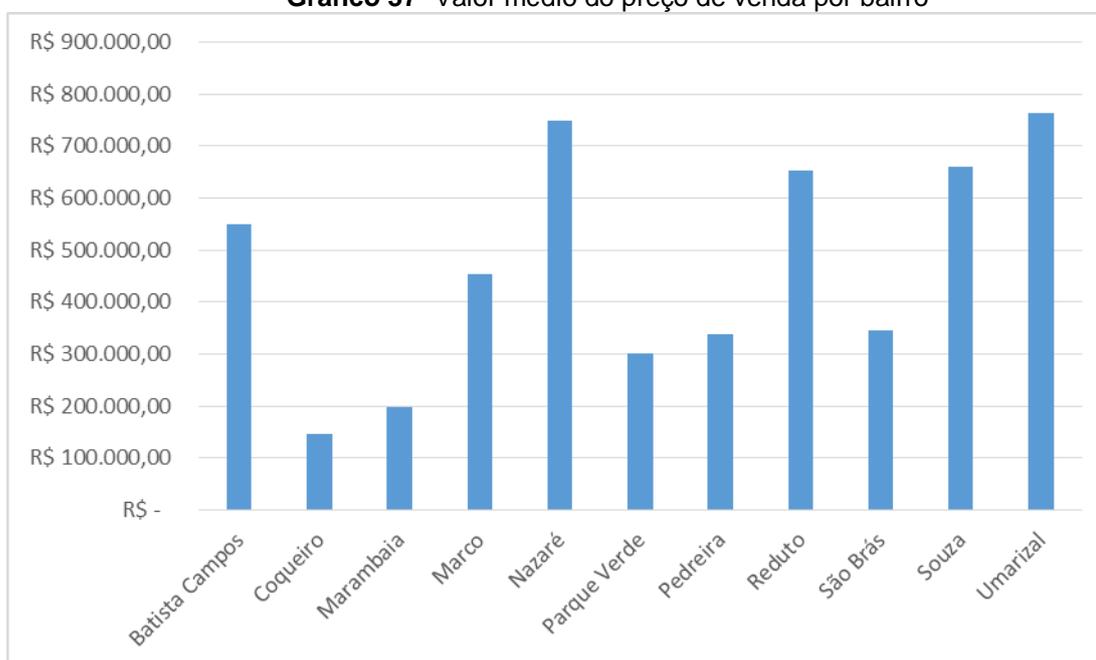
Na terceira posição, encontram-se os bairros de Nazaré e Reduto, ambos com preço médio do aluguel em torno de R\$ 2.270,00 e em quarto lugar o bairro do Umarizal com aluguel médio de R\$ 1.978,67. Na zona de transição, encontram-se os bairros de São Brás em primeiro lugar com preço médio do aluguel de casa em torno de R\$ 1.876,92, seguidos do Marco com valor médio de R\$ 1.870,73 e Souza com média de R\$ 1.647,50.

A tabela 45 e gráfico 37, ilustram o valor médio do preço de venda dos imóveis nos bairros sob análise. Verifica-se que o bairro do Umarizal é o que tem os imóveis mais caros para venda na cidade, posto que o preço médio dos imóveis está em torno de R\$ 763.064,14, seguido do bairro de Nazaré com preço médio de R\$ 750.000,00 e Reduto com média de 653.100,00 o valor de venda do imóvel. Na zona de transição o maior preço médio de venda foi no bairro do Souza com média de preço igual a R\$ 659.642,86 seguido do Marco com média de preço igual a R\$ 454.583,33 e São Brás com preço médio de R\$ 345.785,71.

Tabela 45- Valor médio do preço de venda por bairro

<i>BAIRRO</i>	<i>VALOR</i>
Batista Campos	R\$ 550.432,28
Coqueiro	R\$ 146.772,27
Marambaia	R\$ 198.026,81
Marco	R\$ 454.583,33
Nazaré	R\$ 750.000,00
Parque Verde	R\$ 299.811,04
Pedreira	R\$ 337.626,60
Reduto	R\$ 653.100,00
São Brás	R\$ 345.785,71
Souza	R\$ 659.642,86
Umarizal	R\$ 763.064,14

Fonte: Base de Dados elaborada a partir do site OLX

Gráfico 37- Valor médio do preço de venda por bairro

Fonte: Base de Dados elaborada a partir do site OLX

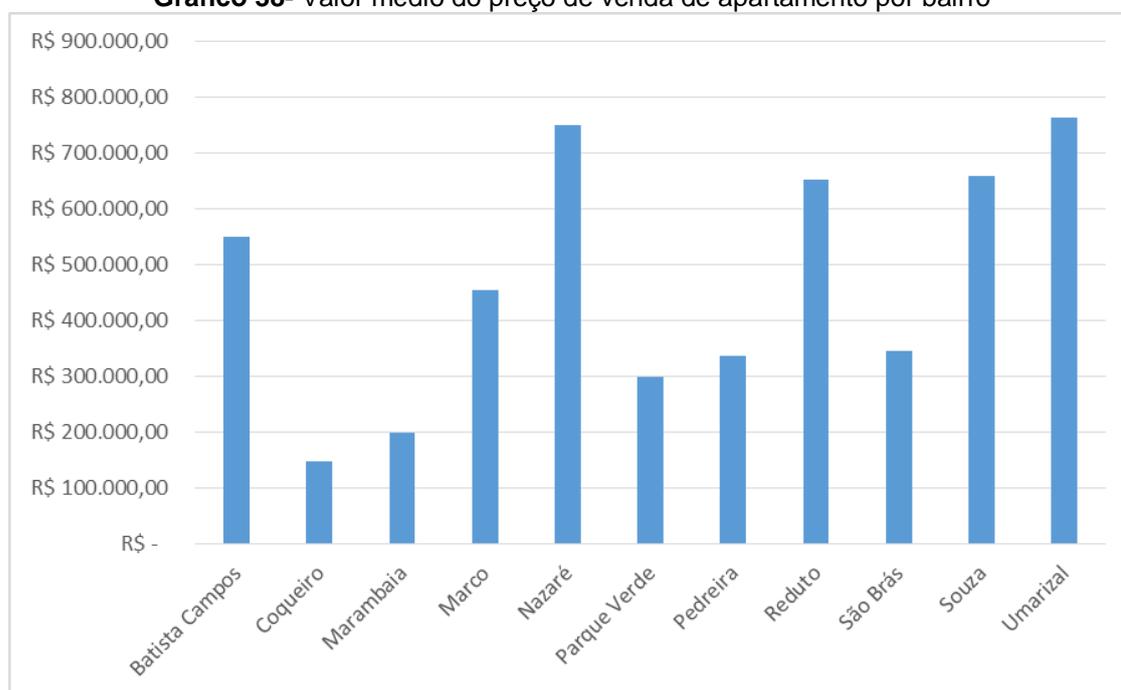
Ao desmembrarmos os imóveis por tipo, apartamentos e casa, encontramos uma diferenciação no comportamento dos preços segundo sua localização espacial. Pois os bairros centrais e pericentrais que compõem a zona central da cidade estão localizados como os apartamentos mais caros para venda. Como ilustram a tabela 46 e gráfico 38 a seguir.

Tabela 46- Valor médio do preço de venda de apartamento por bairro

BAIRRO	VALOR
Batista Campos	R\$ 493.053,86
Coqueiro	R\$ 149.068,57
Marambaia	R\$ 228.433,28
Marco	R\$ 429.460,78
Nazaré	R\$ 722.884,62
Parque Verde	R\$ 203.497,80
Pedreira	R\$ 374.807,14
Reduto	R\$ 635.750,00
São Brás	R\$ 411.111,11
Souza	R\$ 205.000,00
Umarizal	R\$ 783.122,00

Fonte: Base de Dados elaborada a partir do site OLX

O bairro do Umarizal detém o preço médio de apartamento mais caro de Belém, R\$ 783.122,00, seguidos do bairro de Nazaré, com média de preço de R\$ 722.884,62, Reduto com valor médio de R\$ 635.750,00 e Batista Campos com preço médio de R\$ 493.053,86. Na zona de transição, o bairro que tem valor médio do preço de apartamento mais elevado é São Brás com média de R\$ 411.111,11, seguido do bairro do Marco com preço médio de venda de R\$ 429.460,78.

Gráfico 38- Valor médio do preço de venda de apartamento por bairro

Fonte: Base de Dados elaborada a partir do site OLX

Na área de expansão da cidade nos bairros do Parque Verde e Coqueiro, encontram-se preços mais acessíveis à classe média para aquisição de apartamento com valores médios respectivos de R\$ 203.497,80 e R\$ 149.068,57 respectivamente.

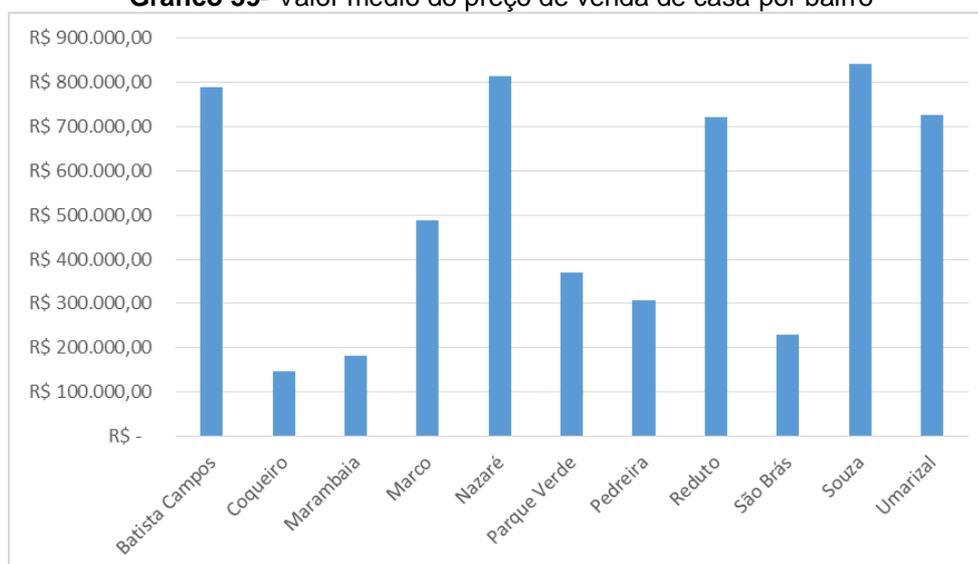
Tabela 47- Valor médio do preço de venda de casa por bairro

<i>BAIRRO</i>	<i>VALOR</i>
Batista Campos	R\$ 788.142,86
Coqueiro	R\$ 146.337,84
Marambaia	R\$ 182.823,58
Marco	R\$ 487.435,90
Nazaré	R\$ 814.090,91
Parque Verde	R\$ 369.213,24
Pedreira	R\$ 307.596,15
Reduto	R\$ 722.500,00
São Brás	R\$ 228.200,00
Souza	R\$ 841.500,00
Umarizal	R\$ 726.960,00

Fonte: Base de Dados elaborada a partir do site OLX

A tabela 47 e gráfico 39, ilustram os valores médios do preço de venda dos imóveis do tipo casa, onde é possível observar uma pequena variação nos preços segundo a localização espacial destes imóveis, pois o bairro do Souza é o bairro onde se tem as casas de mais alto valor de venda, R\$ 841.500,00, posto que é um bairro onde se percebe existir casas maiores tipo mansão com muitos cômodos e outras dependências.

Gráfico 39- Valor médio do preço de venda de casa por bairro



Fonte: Base de Dados elaborada a partir do site OLX.

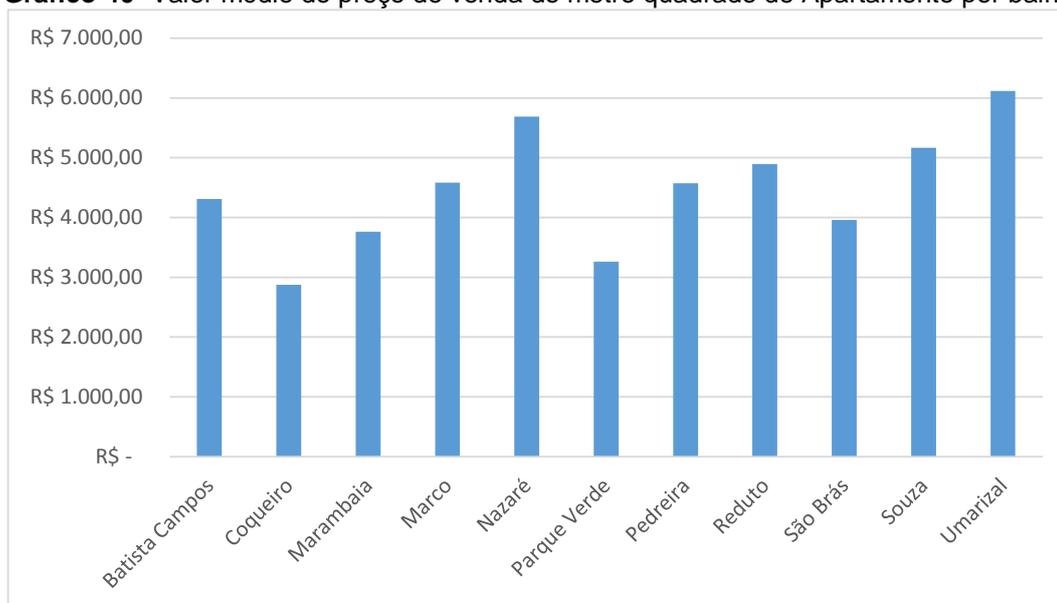
Casas com este perfil se encontram também nos bairros de Nazaré e Batista Campos também com valores médios para venda em torno de R\$ 814.090,91 e R\$ 788.142,86 respectivamente. Na zona de transição destaca-se os bairros do Marco e da Pedreira com os valores médios mais elevados para venda de casas, R\$ 487.435,90 e R\$ 307.596,15 respectivamente. Ressalta-se também que na área de expansão no bairro do Parque Verde o preço médio de venda de imóvel do tipo casa é de R\$ 369.213,24 bem mais elevado que os preços médios de bairros da zona de transição como São Brás, Pedreira e Marambaia por exemplo.

Tabela 48- Valor médio do preço de venda do metro quadrado por Tipo de Domicílio e bairro

<i>BAIRRO</i>	<i>CASA</i>	<i>APARTAMENTO</i>	<i>MÉDIA</i>	<i>Variação % Apartamento/Casa</i>
Batista Campos	R\$ 2.552,17	R\$ 4.308,84	R\$ 4.074,63	68,8
Coqueiro	R\$ 1.413,91	R\$ 2.873,72	R\$ 1.900,22	103,2
Marambaia	R\$ 1.428,38	R\$ 3.764,26	R\$ 2.390,22	163,5
Marco	R\$ 5.350,03	R\$ 4.580,54	R\$ 4.844,06	-14,4
Nazaré	R\$ 3.562,33	R\$ 5.690,14	R\$ 5.209,67	59,7
Parque Verde	R\$ 6.743,63	R\$ 3.263,90	R\$ 4.961,34	-51,6
Pedreira	R\$ 1.972,37	R\$ 4.572,53	R\$ 3.477,21	131,8
Reduto	R\$ 3.150,98	R\$ 4.891,71	R\$ 4.543,57	55,2
São Brás	R\$ 1.328,75	R\$ 3.959,92	R\$ 3.333,45	198,0
Souza	R\$ 1.993,42	R\$ 5.167,68	R\$ 3.263,13	159,2
Umarizal	R\$ 3.744,55	R\$ 6.113,99	R\$ 5.407,32	63,3

Fonte: Base de Dados elaborada a partir do site OLX.

A tabela 48 e os gráficos 40, 41 e 42 demonstram o preço médio do metro quadrado para venda de imóveis em Belém, segundo os bairros e tipo de domicílio, escopo da análise desta tese, onde se observa que o metro quadrado mais elevado da cidade, localiza-se no bairro do Umarizal, com preço médio de R\$ 5.407,32 o metro quadrado. Seguidos do bairro de Nazaré com preço médio de R\$ 5.209,67, Parque Verde com valor médio de R\$ 4.961,34, em quarta posição, apresenta-se o bairro do Marco com média de R\$ 4.844,06 o valor do metro quadrado, e na quinta e sexta posição encontram-se os bairros do Reduto e Batista Campos respectivamente com valores médios respectivos de R\$ 4.543,57 e R\$ 4.074,63.

Gráfico 40- Valor médio do preço de venda do metro quadrado de Apartamento por bairro

Fonte: Base de Dados elaborada a partir do site OLX.

No que se refere ao o preço médio do metro quadrado para venda de imóveis por tipo, fez-se a diferenciação entre apartamento e casa, de onde também se constata que o metro quadrado de apartamento tem seu valor mais elevado no bairro do Umarizal, com preço médio de R\$ 6.113,99. Seguidos do bairro de Nazaré com preço médio de R\$ 5.690,14, Souza com valor médio de R\$ 5.167,68 e Reduto com média de R\$ 4.891,71.

Outra observação relevante é a variação percentual dos preços médios do metro quadrado dos apartamentos em relação ao preço médio do metro quadrado da casa. Existe uma discrepância que varia de acordo com a localização, isto é, o bairro. É possível observar que a maior variação encontra-se no bairro de São Brás com 198%, isto é, o preço médio do metro quadrado do apartamento (R\$ 3.959,92) é 198% maior que o preço médio do metro quadrado da casa (R\$ 1.328,75) naquele bairro. Seguido do bairro da Marambaia com 163,5%, onde o preço médio do metro quadrado do apartamento (R\$ 3.764,26) e o preço médio do metro quadrado da casa (R\$ 1.428,38) e no Souza com 159,2% pois o apartamento tem preço médio do metro quadrado no valor de R\$ 5.167,68 enquanto que o preço médio do metro quadrado da casa é de R\$ 1.993,42.

Essa discrepância se dá em função do processo de ocupação desses bairros, por serem bairros mais afastados da Zona Central, anteriormente eram constituídos predominantemente de casas, aos poucos, com o passar do tempo

foram sendo substituídas por prédios de apartamentos. Todavia, considerando que, o número de casas ainda é predominante nesses bairros, a discrepância se configura.

Por outro lado, nos bairros centrais como Reduto, Nazaré, Umarizal e Batista Campos, essa discrepância é bem menor, girando entre 55% e 68%, pois o número de casas é bem menor em tais bairros, além do que os apartamentos são de elevado padrão, assim como grande parte das casas remanescentes, em geral grandes sobrados e casarões de dois pavimentos o que garante um alto preço do metro quadrado.

Esses indicadores revelam que os bairros da “zona central” de Belém como Umarizal, Nazaré, Batista Campos e Reduto, detém os valores médios mais elevados da cidade tanto para o aluguel como para compra de imóveis, com valores acessíveis somente as classes de alta renda da população, esses bairros em geral tem melhores condições de infraestrutura urbana e oferta de equipamentos e serviços coletivos.

Os bairros da “zona de transição” como Marco, Pedreira, São Brás e Souza, igualmente possuem boas condições de infraestrutura, equipamentos e serviços coletivos, detém preços médios em um patamar mais inferior, porém de padrão ainda elevado para a acessibilidade à classe média, que em sua maioria está indo buscar seu imóvel nos bairros mais distantes da região de transição como Marambaia e Souza ou na “área de expansão”, restando às classes menos favorecidas morarem nas franjas que entrecortam esses bairros.

Os ditos bairros periféricos que se espriam por todo o tecido urbano da cidade, como Guamá, Terra Firme, Condor e Jurunas de um lado, Telégrafo, Sacramento, Barreiro e Val-de-Cans de outro. Já na área de expansão, encontram-se também bairros periféricos, onde as camadas populares encontram a possibilidade de acessar a moradia em condições mais compatíveis à sua condição econômica, como Benguí, Tapanã, Satélite, Sideral entre outros.

Os indicadores imobiliários aqui produzidos, vem demonstrar a reprodução da segregação socioespacial em Belém, como seus efeitos na vida da população trabalhadora, que como já vimos, se explica a partir das relações de produção e da estrutura das classes sociais, isto é, trata-se de um fenômeno resultante das relações sociais capitalistas, que produzem desigualdades que aqui são expressas no custo da moradia, tanto no preço do aluguel mensal como no custo da aquisição

do imóvel, e esse custo guarda relação direta com a estrutura de equipamentos e serviços coletivos ofertados. Essas diferenciações configuram o fenômeno da segregação socioespacial, como afirma Rauta Ramos:

As estruturas desses equipamentos, por sua vez, são bem mais aquinhoadas quando situadas em áreas onde habitam as frações mais “bem posicionadas” nas relações sociais de produção, frações do capital monopolista e do grande, médio e pequeno capital, camadas médias, executivos, profissionais liberais, etc. -, e frações de nível superior e médio das classes trabalhadoras. (RAMOS, 2002, p. 139).

Neste contexto, a autora refere como se materializa a segregação socioespacial a partir das localizações dos equipamentos e serviços coletivos na cidade que tem direta relação com as localizações de moradia das pessoas segundo as classes sociais. Onde constatamos que a segregação socioespacial se configura a partir da distribuição seletiva e hierarquizada de diferentes grupos sociais inseridos na estrutura urbana da cidade, que em Belém é manifesta em meio ao processo de verticalização.

5.3.2 Atuação do Mercado Imobiliário no espaço urbano de Belém

A terceira base de dados elaborada nesta pesquisa é referente à trinta e duas (32) empresas que atuam no mercado imobiliário de Belém onde realizamos um levantamento ao longo de vinte (20) meses de coleta de dados empíricos circunscrito em um recorte temporal de vinte e cinco anos entre 1990 e 2015, no município de Belém.

Foram identificados dentro do período sob análise, uma amostra de duzentos e cinquenta e quatro (254) empreendimentos verticais (prédios) construídos ou em construção, por essas empresas em diferentes bairros de Belém. No quadro 5 abaixo, apresenta-se 32 empresas (entre construtoras e incorporadoras) levantadas que atuam no mercado imobiliário de Belém no período sob análise.

Quadro 5- Empresas que atuam no mercado imobiliário de Belém 2015

1.	ACM X Serviços de Incorporação de Empreendimentos Imobiliários Ltda.
2.	Acropole Construções Cíveis e Arq.
3.	ARTEPLAN
4.	Athenas Construções e Incorporações Ltda.
5.	City Incorporadora
6.	CKOM ENGENHARIA
7.	Construtora Coelho de Souza
8.	Cyrela Brazil Reality
9.	Fator Incorporadora de Imóveis Ltda.
10.	Freire Mello
11.	Gafisa empreendimentos imobiliários Ltda
12.	Grupo MB Capital
13.	Leal Moreira
14.	Link Incorporadora
15.	Living Empreendimentos Imobiliários Ltda.
16.	Marko Engenharia
17.	Marroquim Engenharia
18.	Modo Incorporação e Construções
19.	Neo- Construções e Incorporações Ltda.
20.	PDG
21.	Pillar Construtora
22.	Plancon- Planejamento e Construção Ltda.
23.	Quadra Engenharia Ltda.
24.	Quality Incorporadora Ltda.
25.	Quanta Engenharia
26.	R A construtora
27.	Real Engenharia e Comércio Ltda.
28.	Roma Incorporadora
29.	Síntese Engenharia
30.	Solar Construção e Incorporação
31.	Status Construções Ltda.
32.	Win Construtora e Incorporadora

Fonte: Pesquisa de campo. Elaboração do autor

Estes empreendimentos são predominantemente prédios residenciais que representam 93% dos edifícios pesquisados, os prédios comerciais, isto é, os que são constituídos de salas para escritórios ou consultórios, modalidade que se encontra consolidada em São Paulo e, em outros grandes centros urbanos do

Centro-Sul do país, é ainda incipiente em Belém e representa 5% da amostra pesquisada, os hotéis, um outro segmento de empreendimentos destas empresas, representam 2% desta amostra, como ilustrado no gráfico 41 abaixo.



A seguir apresentaremos a configuração destes empreendimentos distribuídos nos principais bairros que compõem o escopo desta pesquisa, sendo eles, de Batista Campos, Nazaré, Reduto, Umarizal, Pedreira, Marco, Souza, Marambaia, São Brás, Parque Verde e Coqueiro. Esses empreendimentos serão apresentados conjuntamente com as empresas construtoras e/ou incorporadoras que associadas ou isoladamente são responsáveis pelos projetos e edificação dos mesmos em todo território da cidade.

Na tabela 49 e gráfico 42 a seguir, apresentam-se as doze empresas que possuem maior inserção no mercado imobiliário de Belém, isto com um maior número de empreendimentos.

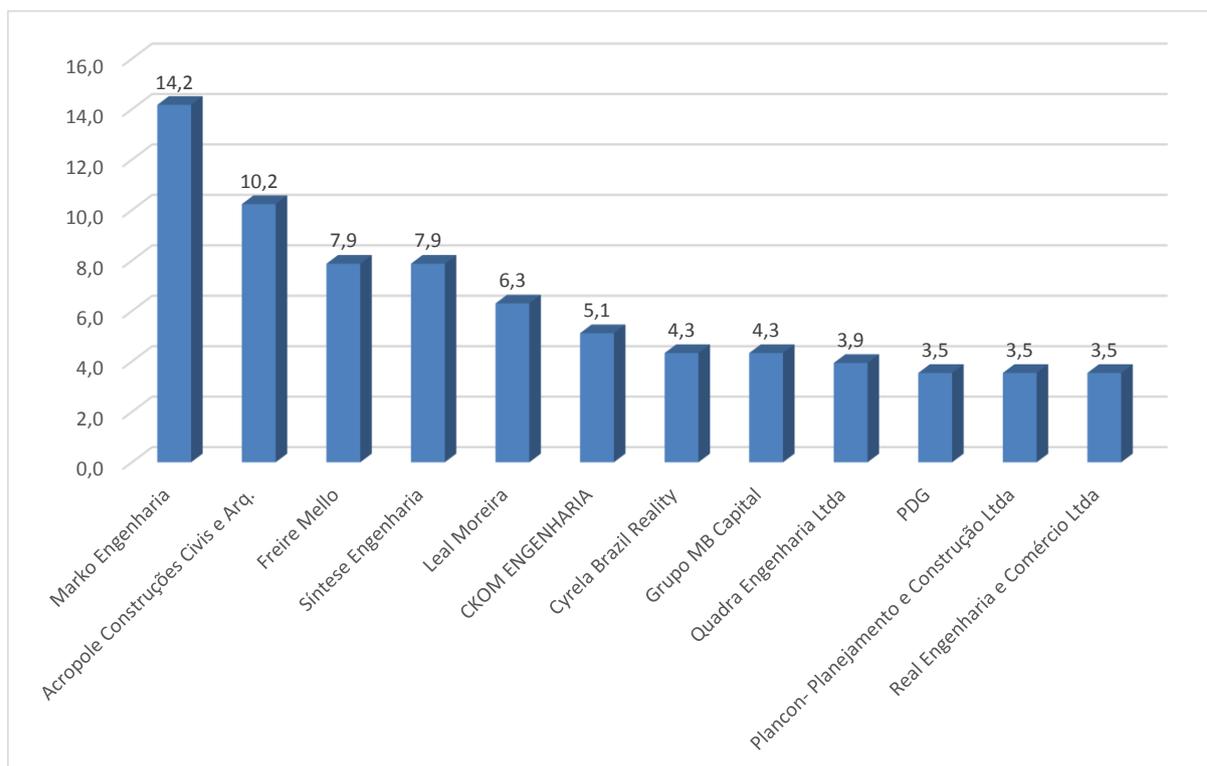
Tabela 49- Principais empresas que atuam no mercado imobiliário de Belém 2015

<i>Empresa</i>	<i>Empreendimentos</i>	<i>%</i>
Marko Engenharia	36	14,2
Acropole Construções Civas e Arq.	26	10,2
Freire Mello	20	7,9
Síntese Engenharia	20	7,9
Leal Moreira	16	6,3
CKOM ENGENHARIA	13	5,1
Cyrela Brazil Reality	11	4,3
Grupo MB Capital	11	4,3
Quadra Engenharia Ltda	10	3,9
PDG	9	3,5
Plancon- Planejamento e Construção Ltda	9	3,5
Real Engenharia e Comércio Ltda	9	3,5
Outros	64	25,2
Totral	254	100,0

Fonte: Pesquisa de campo

A empresa Marko Engenharia lidera o ranking de empreendimentos construídos no período sob análise com 36 prédios, isto é, 14,2% da amostra pesquisada, seguidos das empresas Acrópole Construções Civas e Arq. com 26 empreendimentos ou 10,2%, Freire Mello e Síntese Engenharia, ambas com 7,9%, exatamente 20 prédios cada uma, em quarto lugar a empresa Leal Moreira com 16 empreendimentos ou 6,3%, em quinto lugar a empresa CKOM Engenharia com 13 prédios e participação de 5,1%.

Em um segundo patamar aparecem as empresas Cyrela Brazil Reality e Grupo MB Capital com onze empreendimentos cada correspondendo à 4,3%, seguidos da empresa Quadra Engenharia Ltda. com dez prédios e participação de 3,9% e empresas PDG, Real Engenharia e Comércio Ltda. e Placon – Planejamento e Construção Ltda. com nove prédios cada e participação percentual de 3,5%. As outras empresas possuem entre um, dois, três a quatro prédios construídos ou em construção na cidade de Belém, que se referem aos 25,2% empreendimentos restantes.

Gráfico 42- Número de Empreendimentos segundo empresas responsáveis

Fonte: Pesquisa de campo

Ressalta-se aqui, que nesta pesquisa se optou por um recorte de onze bairros principais em que se verifica visualmente, mas principalmente por diversos estudos anteriores de autores como Saint-Clair Cordeiro da Trindade Junior, Janete Oliveira, dentre outros, que demonstraram os principais bairros em que o fenômeno da verticalização vem ocorrendo.

Fundamentados nestes estudos, realizamos uma subdivisão do universo da pesquisa, no caso o município de Belém em três “espaços” distintos, quais sejam, a “Zona Central” onde se encontram os bairros centrais e pericentrais, tais como, Batista Campos, Nazaré, Reduto, Umarizal, a “zona de Transição” representados pelos bairros Pedreira, Marco, Souza, Marambaia e São Brás e “Zona ou Eixos de Expansão” constituídos pelos bairros em torno da Rodovia Augusto Montenegro como Parque Verde e da BR-316, como o bairro do Coqueiro.

Na tabela 50 e gráfico 43 a seguir, demonstra-se os empreendimentos verticalizados em Belém, no período de 2000 a 2015, construídos e/ou em processo de construção, distribuídos por bairro.

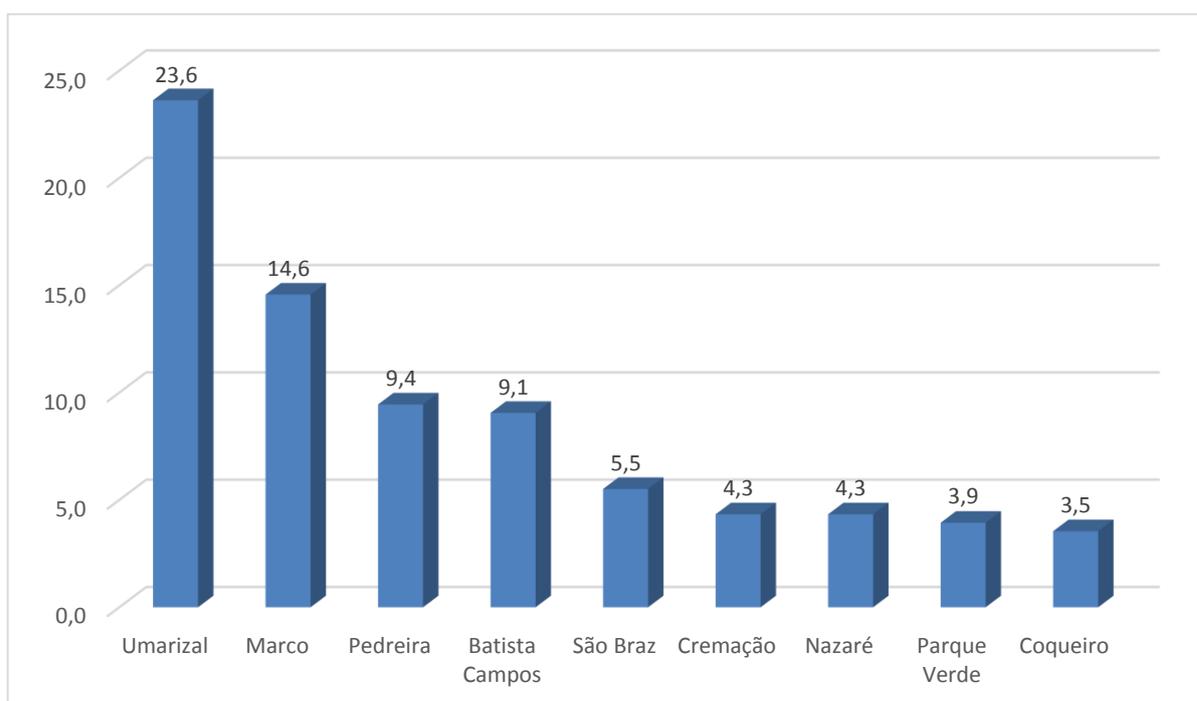
Tabela 50- Empreendimentos verticais construídos em Belém, segundo bairro 2000/2015

<i>Bairro</i>	<i>Empreendimentos</i>	<i>%</i>
Umarizal	60	23,6
Marco	37	14,6
Pedreira	24	9,4
Batista Campos	23	9,1
São Bras	14	5,5
Cremação	11	4,3
Nazaré	11	4,3
Parque Verde	10	3,9
Coqueiro	9	3,5
Outros	55	21,7
Total	254	100,0

Fonte: Pesquisa de campo

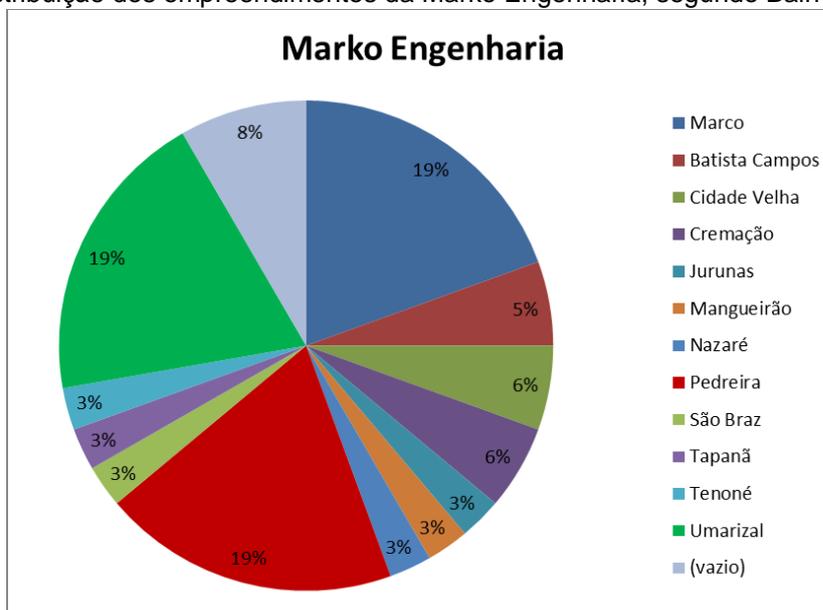
O Bairro de Belém em que se verifica uma maior inserção do mercado imobiliário nos últimos quinze anos é o bairro do Umarizal, na presente pesquisa, detectou-se sessenta (60) empreendimentos construídos ou em construção, significando 23,6% do universo pesquisado, seguidos do bairro do Marco com trinta e sete (37) prédios ou 14,6%, Pedreira com vinte e quatro (24) de empreendimentos e participação percentual de 9,4%, ressalta-se que o bairro da Pedreira apresenta uma tendência de crescimento de prédios residenciais nos últimos quinze anos. Em quarta posição surge o bairro de Batista Campos com vinte e três (23) edifícios construídos ou em construção e participação percentual de 9,1%, compondo um primeiro bloco de bairros. Ressalta-se que grande parte desses prédios possuem um número de pavimentos que varia entre vinte e trinta pavimentos, existindo algumas “torres” com até quarenta andares.

No segundo bloco de bairros aparece o bairro de São Brás com quatorze (14) prédios ou 5,5%, seguidos de Nazaré e Cremação, ambos com onze empreendimentos construídos ou em construção, no período sob análise, significando 4,3% de participação percentual cada um. E por último os bairros da zona de expansão, Parque Verde localizado na Rodovia Augusto Montenegro com dez (10) prédios ou 3,9% e Coqueiro na BR-316, com nove edifícios e participação de 3,5%.

Gráfico 43- Número de Empreendimentos, segundo Bairros de localização

Fonte: Pesquisa de campo

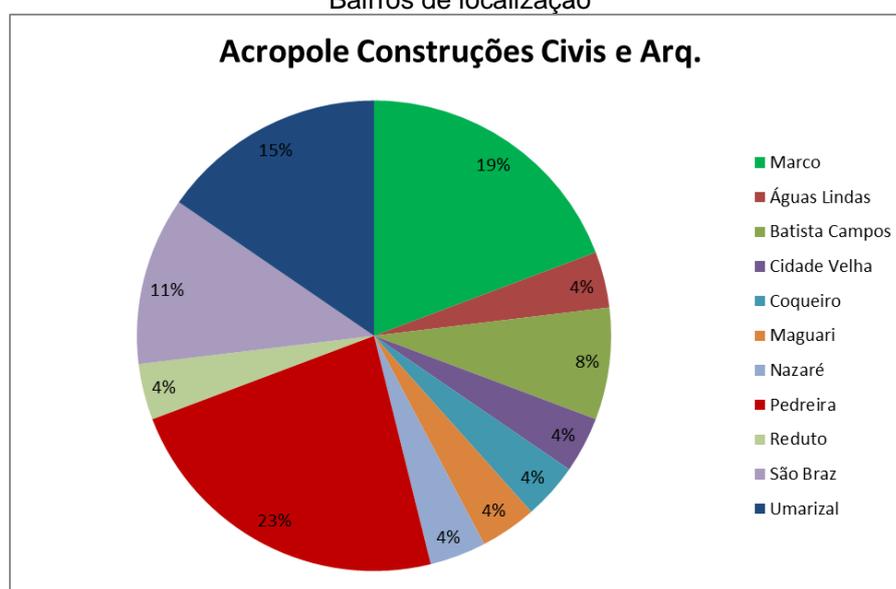
Os gráficos 44 ao 55 que se seguem referem-se a distribuição dos empreendimentos por bairros de Belém das doze principais empresas com maior presença no mercado imobiliário de Belém.

Gráfico 44- Distribuição dos empreendimentos da Marko Engenharia, segundo Bairros de localização

Fonte: Pesquisa de campo

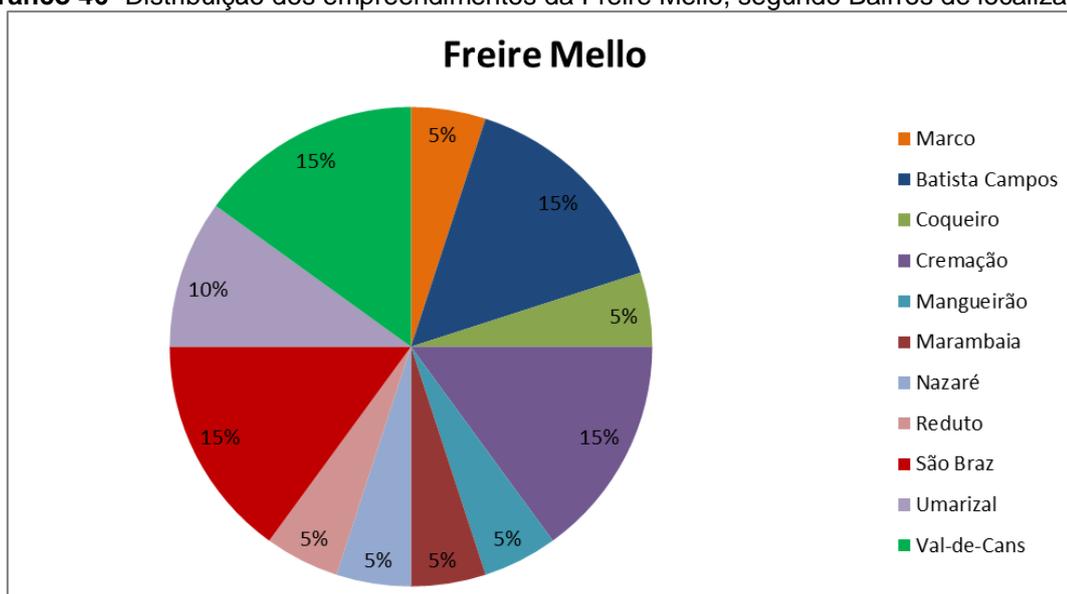
No gráfico 44, apresenta-se os empreendimentos da empresa Marko Engenharia, percebe-se que esta empresa concentra a maioria de seus empreendimentos nos bairros do Umarizal, Marco e Pedreira com 19% de participação percentual em cada um desses bairros. Seguidos de empreendimentos nos bairros de Cidade Velha, com 6%, Cremação e Batista Campos com 5% cada.

Gráfico 45- Distribuição dos empreendimentos da Acrópole Construções Cíveis e Arq., segundo Bairros de localização



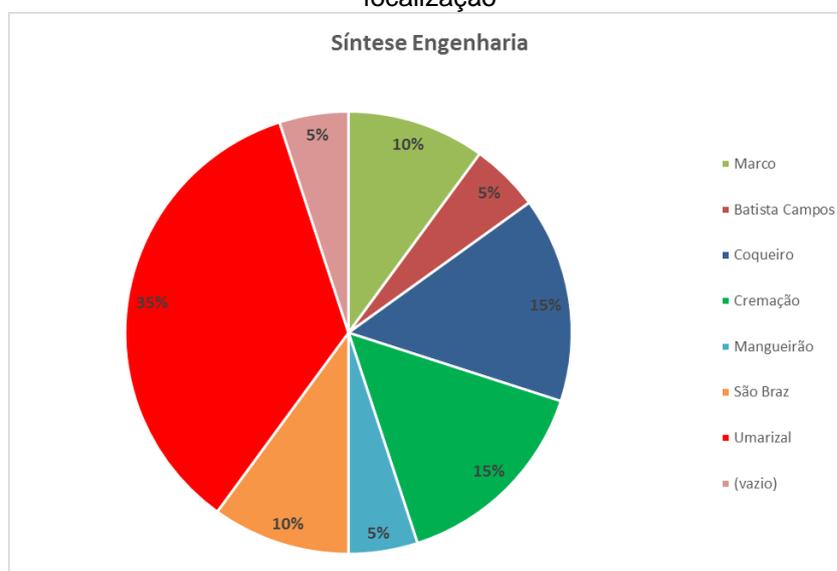
Fonte: Pesquisa de campo

O gráfico 45, ilustra os empreendimentos da empresa Acrópole Construções Cíveis e Arq., esta empresa, depois da Marko Engenharia é a segunda colocada entre as que possuem mais empreendimentos construídos ou em construção em Belém, suas obras estão concentradas nos bairros da zona de transição do fenômeno da verticalização, como o bairro da Pedreira, com 23% dos seus empreendimentos, seguidos do bairro do Marco com 19% de seus prédios e São Brás com 11%. Nos bairros centrais e pericentrais, a empresa concentra 15% de seus prédios no bairro do Umarizal e 8% no bairro do Reduto.

Gráfico 46- Distribuição dos empreendimentos da Freire Mello, segundo Bairros de localização

Fonte: Pesquisa de campo

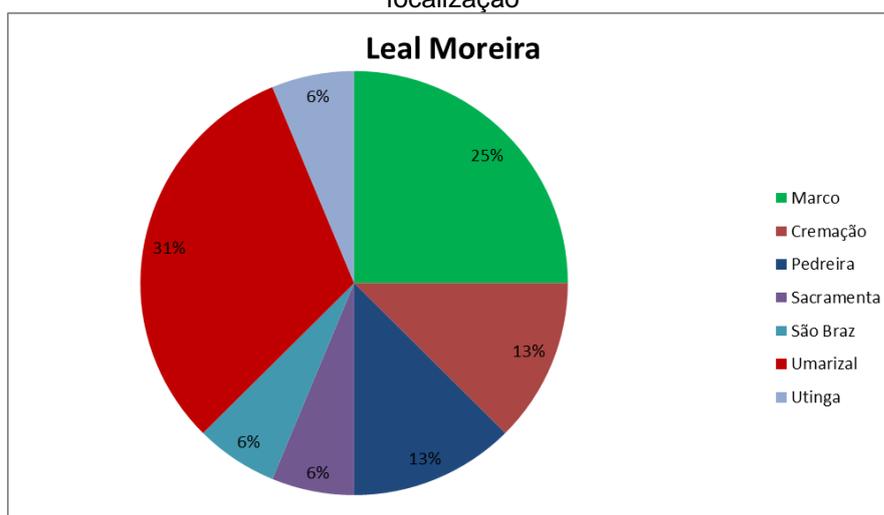
A Empresa Freire Mello, no gráfico 46, terceira do ranking do período estudado, tem seus empreendimentos mais desconcentrados, possui prédios espalhados na zona de transição, como Cremação e São Brás com 15% cada. No Bairro de Batista Campos (zona central) também com 15%, e igualmente com 15% de empreendimentos no bairro de Val-de-Cans que compõe a zona de transição.

Gráfico 47- Distribuição dos empreendimentos da Síntese Engenharia, segundo Bairros de localização

Fonte: Pesquisa de campo

No gráfico 47, observa-se a quarta empresa mais bem posicionada é a Síntese Engenharia que possui seus empreendimentos majoritariamente concentrados no bairro central do Umarizal com 35% de suas obras. Seguindo a tendência de mercado essa empresa também vem atuando na zona de transição erguendo torres nos bairros Cremação 15%, Marco 10% e São Brás 10%, Na zona de expansão a empresa está presente no bairro do Coqueiro com 15% de seus empreendimentos.

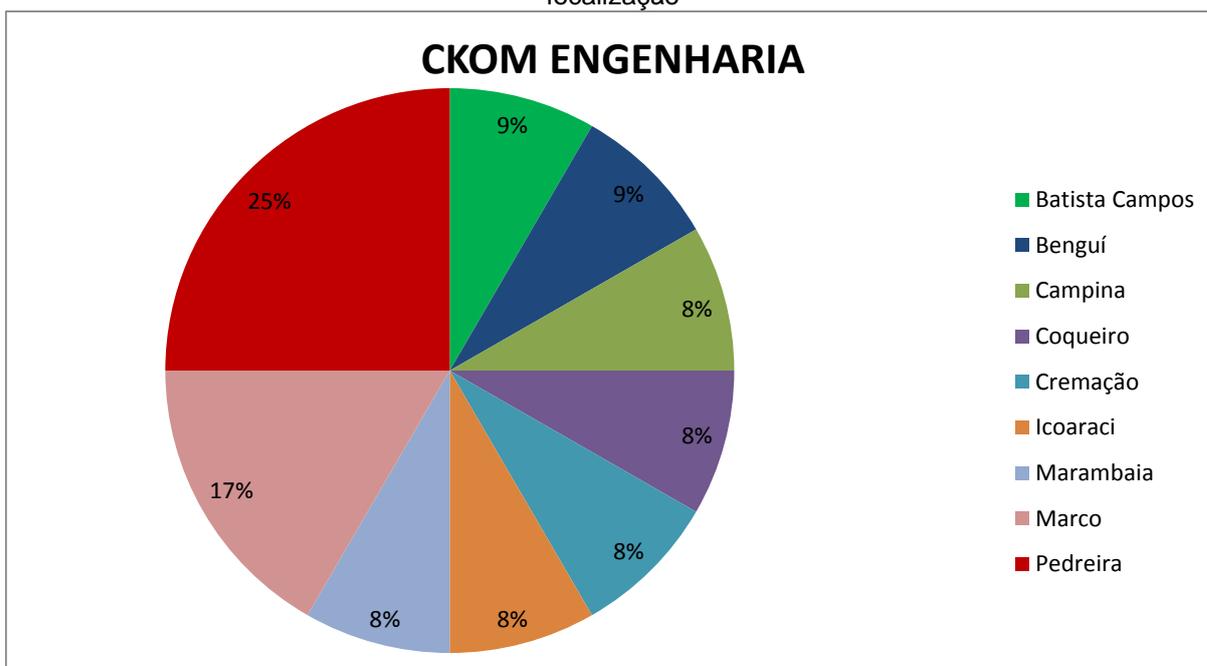
Gráfico 48- Distribuição dos empreendimentos da Leal Moreira, segundo Bairros de localização



Fonte: Pesquisa de campo

A Leal Moreira, representada no gráfico 48, ocupa a quinta colocação. É uma empresa que também possui grande parte de seus empreendimentos no bairro do Umarizal com 31% de suas obras, seguindo a tendência de mercado, a Leal Moreira vem atuando na zona de transição construindo prédios nos bairros: Marco 25%, Pedreira e Cremação com 13% de empreendimentos cada.

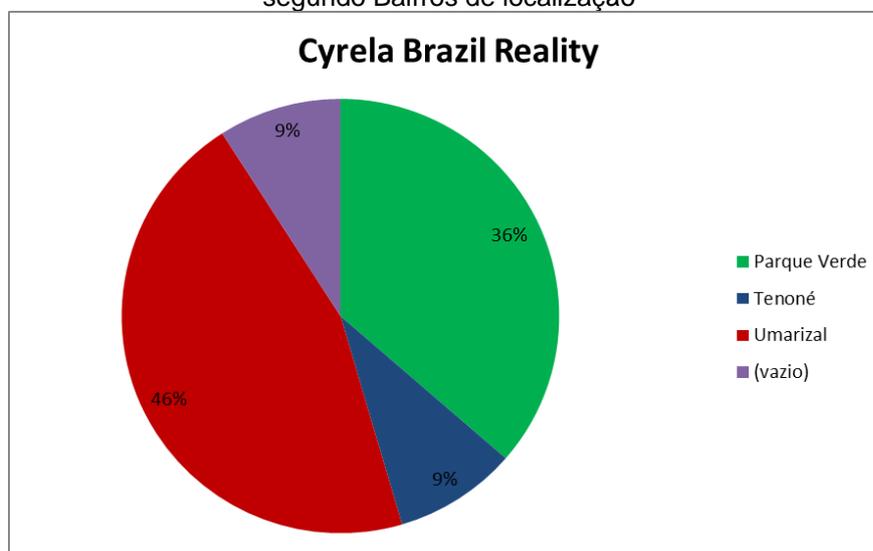
Gráfico 49- Distribuição dos empreendimentos da CKOM Engenharia, segundo Bairros de localização



Fonte: Pesquisa de campo

A CKOM Engenharia, ilustrada no gráfico 49, adotou estratégia diferente de suas concorrentes e realizou investimentos concentrados na zona de transição da cidade concentrando seus empreendimentos nos bairros da Pedreira com 25%, do Marco 17%, pulverizando investimentos em outros bairros no mesmo nicho de mercado, como os bairros da Cremação e da Marambaia, dentre outros.

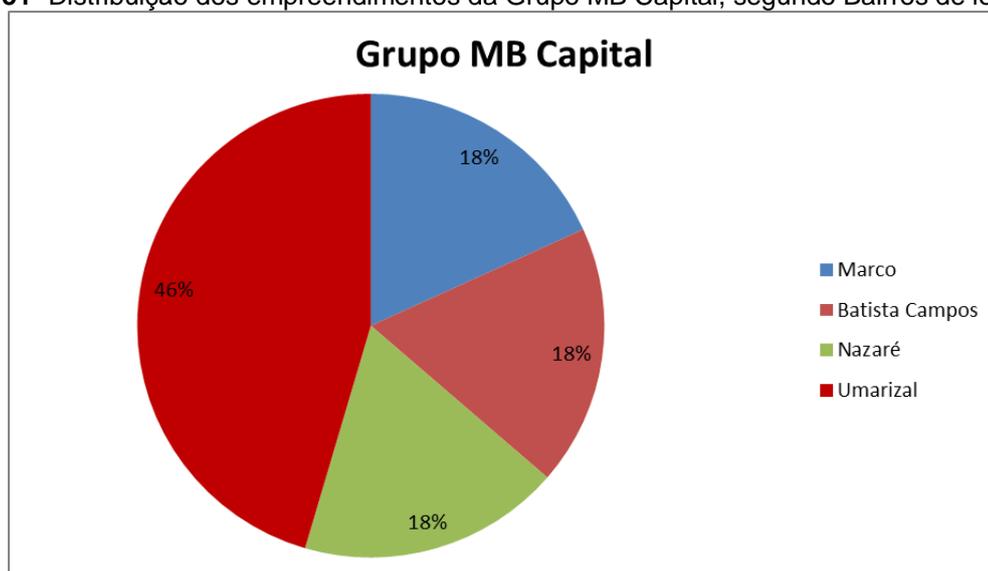
Gráfico 50- Distribuição dos empreendimentos da Cyrela Brazil Realty, segundo Bairros de localização



Fonte: Pesquisa de campo

No Gráfico 50, apresenta-se distribuição dos empreendimentos por bairro da empresa Cyrela Brazil Realty, que em sua estratégia de mercado dividiu seus investimentos entre a área central e a zona de expansão, construindo seus prédios no bairro do Umarizal que detém 46% de seus investimentos e o bairro do Parque Verde na Rodovia Augusto Montenegro com 36% de suas edificações, além de 9% investidos no bairro do Tenoné.

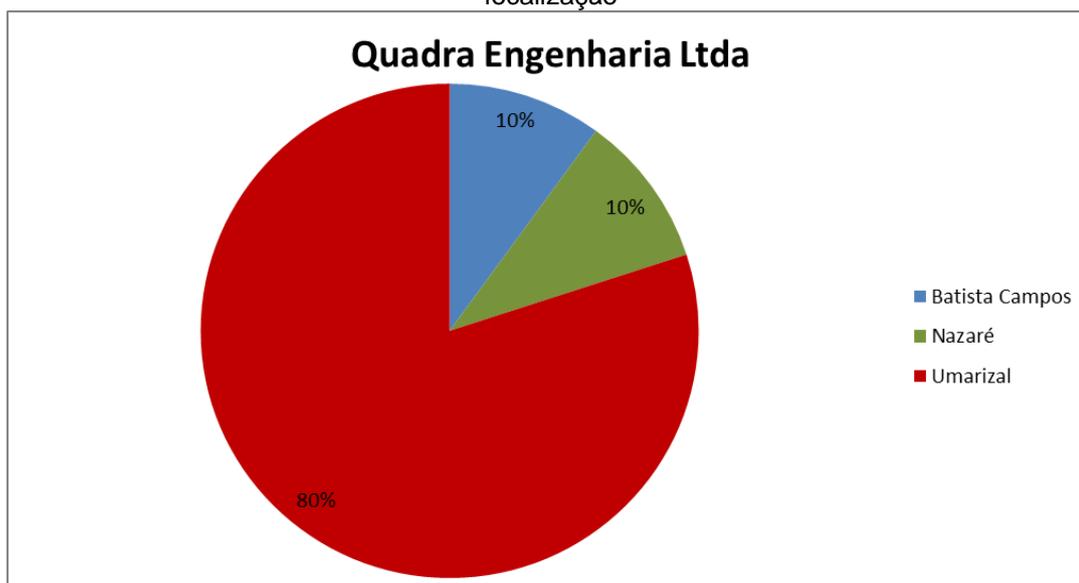
Gráfico 51- Distribuição dos empreendimentos da Grupo MB Capital, segundo Bairros de localização



Fonte: Pesquisa de campo

O Grupo MB Capital, ilustrado no gráfico 51, está posicionado em oitavo lugar no ranking das empresas atuantes no mercado imobiliário de Belém, observa-se que seus investimentos estão concentrados na zona central de Belém com obras nos bairros do Umarizal com 46%, Nazaré com 18% e Batista Campos também 18% de suas obras. Procurando expandir seu raio de atuação para zona de transição, observa-se também 18% de seus empreendimentos no bairro do Marco.

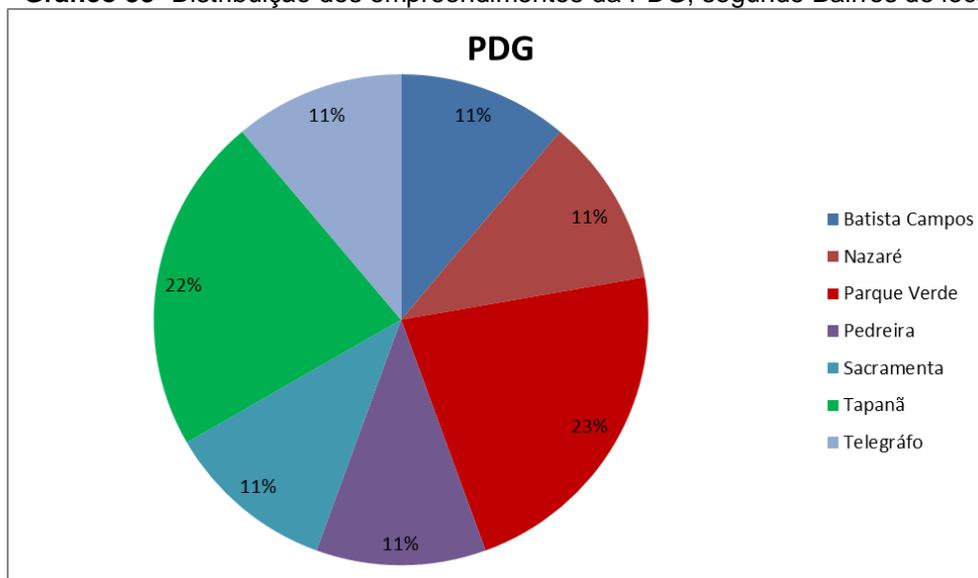
Gráfico 52- Distribuição dos empreendimentos da Quadra Engenharia Ltda., segundo Bairros de localização



Fonte: Pesquisa de campo

No gráfico 52, apresenta-se a empresa Quadra Engenharia Ltda., que possui todos seus empreendimentos, até então na zona central de Belém, e seus prédios construídos ou em construção majoritariamente edificadas no bairro central do Umarizal com 80% de suas obras. Outros 10% no bairro de Nazaré e 10% no bairro de Batista Campos.

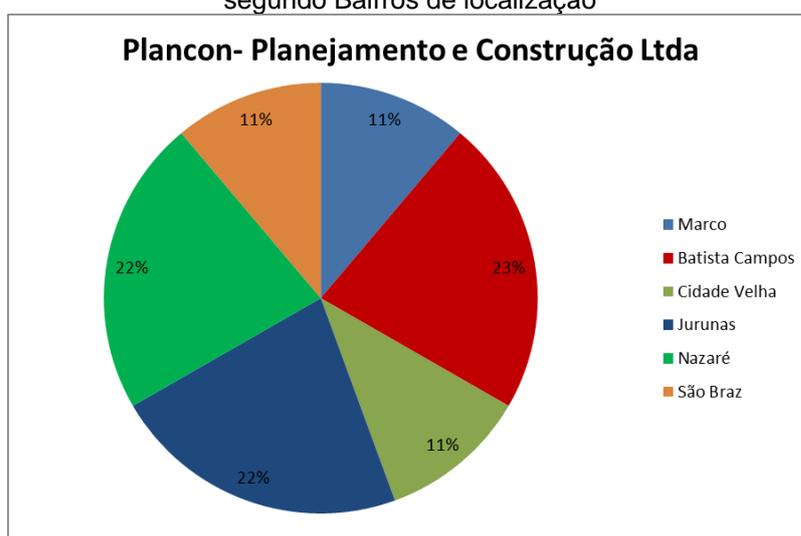
Gráfico 53- Distribuição dos empreendimentos da PDG, segundo Bairros de localização



Fonte: Pesquisa de campo

A PDG, ilustrada no gráfico 53, adotou estratégia semelhante da CKOM Engenharia, realizando seus investimentos, em sua maioria na zona de transição da cidade concentrando seus empreendimentos nos bairros do Parque Verde com 23%, e Tapanã com 22%, pulverizando investimentos em outros bairros no mesmo nicho de mercado, como os bairros da Sacramento, Pedreira, Telégrafo, dentre outros.

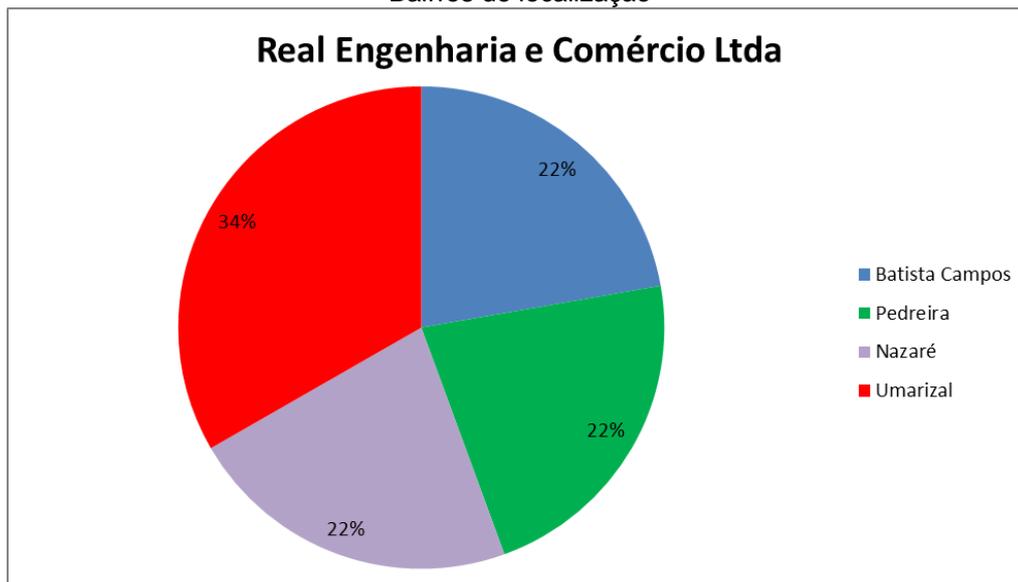
Gráfico 54- Distribuição dos empreendimentos da Placon – Planejamento e Construção Ltda., segundo Bairros de localização



Fonte: Pesquisa de campo

No gráfico 54, apresenta-se a empresa Placon – Planejamento e Construção Ltda., ocupa a décima primeira colocação no ranking desta pesquisa, é uma empresa que também possui grande parte de seus empreendimentos na zona central da cidade, com 23% localizados no bairro de Batista Campos e 22% no bairro de Nazaré. Possui ainda edifícios no bairro do Jurunas 22%, e alguns espalhados entre os bairros do Marco, Cidade Velha e São Brás.

Gráfico 55- Distribuição dos empreendimentos da Real Engenharia e Comércio Ltda., segundo Bairros de localização

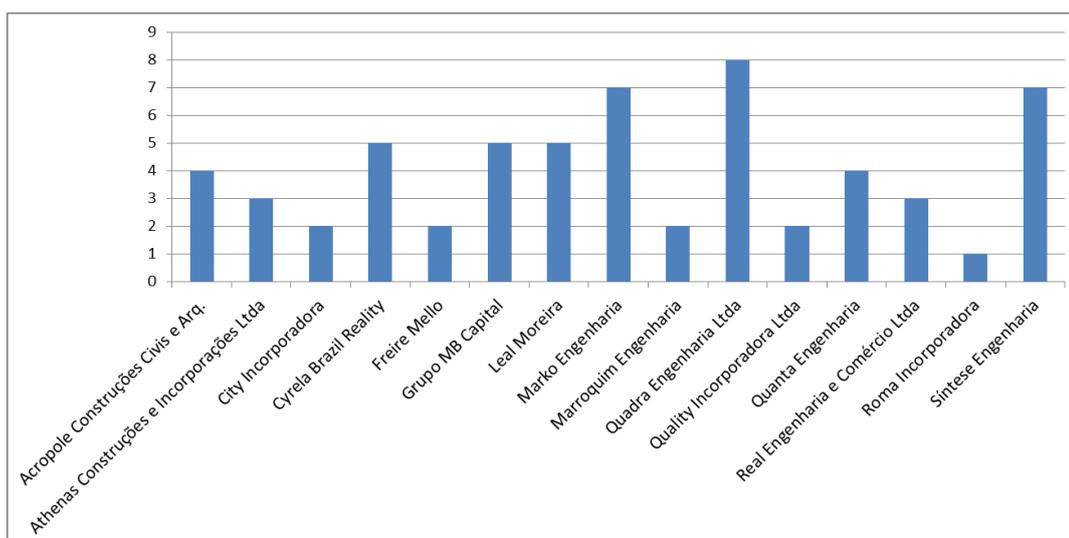


Fonte: Pesquisa de campo

No gráfico 55, apresenta-se a empresa Real Engenharia e Comércio Ltda. que possui próximo de 80% de seus empreendimentos localizados na zona central de Belém. Seus prédios construídos ou em construção, estão localizados no bairro do Umarizal com 34%, Batista Campos e Nazaré ambos com 22% de suas obras, e seguindo a tendência do mercado passou a investir na zona de transição com edificações no bairro da Pedreira representando 22%.

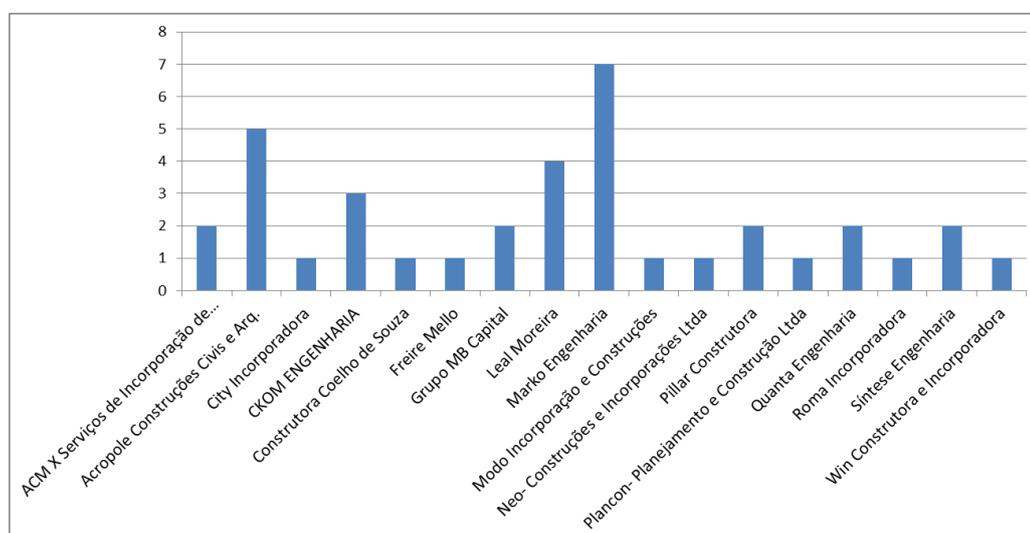
Os gráficos 56 ao 64 que se seguem referem-se a composição dos empreendimentos dentro de cada bairro de Belém, objeto desta pesquisa, isto é, dentro dos bairros analisados nesta tese, demonstrando como estão divididas as empresas atuantes no mercado imobiliário de Belém.

O bairro do Umarizal é o principal bairro da “zona Central” de Belém que vem sendo alvo da verticalização nos últimos quinze anos. O gráfico 54 ilustra bem este fenômeno, pois se verifica a presença de quinze empresas atuando no referido bairro neste período, com a maior participação da empresa Quadra Engenharia com 13,3%, seguidos da Marko Engenharia e Síntese Engenharia ambos com 11,7%, e em terceira posição as empresas Cyrela Brazil Reality, Freire Mello e Leal Moreira com 8,3% cada de participação percentual neste bairro. A presença de praticamente metade das empresas pesquisadas no bairro do Umarizal, aduz-se que minimamente as maiores empresas, em comum acordo, se dividem no processo de “ocupação” dos espaços de terra mais valorizadas da cidade.

Gráfico 56- Distribuição das empresas atuantes no Bairro do Umarizal

Fonte: Pesquisa de campo

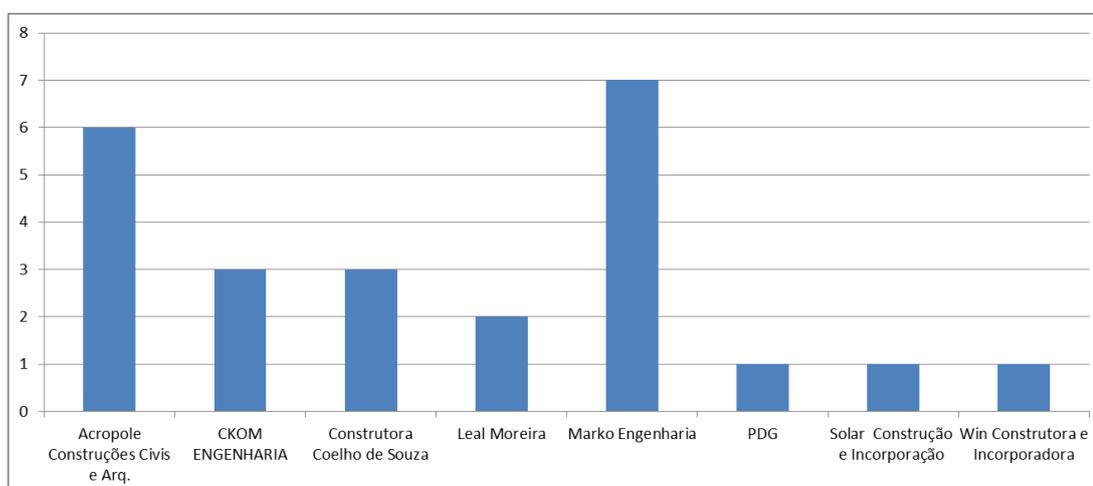
Na “Zona de Transição” do fenômeno da verticalização, no bairro do Marco, representado pelo gráfico 57, evidencia-se semelhante situação, desta feita com dezessete empresas atuando no referido bairro lideradas pela Marko Engenharia com 18,9% de participação percentual de empreendimentos naquele bairro, seguidos da empresa Acrópole Construções Cíveis e Arq. com 13,5% e a Leal Moreira com 10,8% de participação, o restante dos empreendimentos pulverizados nas outras quatorze empresas.

Gráfico 57- Distribuição das empresas atuantes no Bairro do Marco

Fonte: Pesquisa de campo

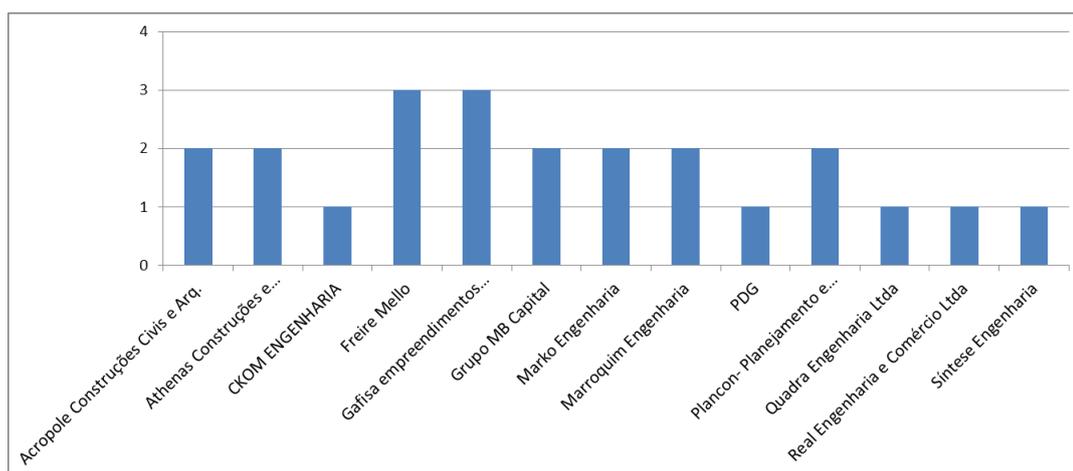
Ainda na “Zona de Transição” da verticalização, o gráfico 58 apresenta a configuração das empresas no bairro da Pedreira, disputado por oito empresas lideradas igualmente pela Marko Engenharia e seguida da empresa Acrópole Construções Cíveis e Arq. com 29,2% e 25% respectivamente, em terceira posição as empresas CKOM Engenharia e a Construtora Coelho de Souza ambas com 12,5% de participação percentual no bairro da Pedreira que ao lado do bairro do Marco vem mudando significativamente sua paisagem com a verticalização crescente. Aqui vemos que a disputa das empresas cai pela metade, nos bairros centrais que observamos entre 15 e 17 empresas em atuação, os bairros com menor valor do preço da terra, tem um número menor de empresas atuando no território, isto é, oito empresas como as citadas acima.

Gráfico 58- Distribuição das empresas atuantes no Bairro da Pedreira



Fonte: Pesquisa de campo

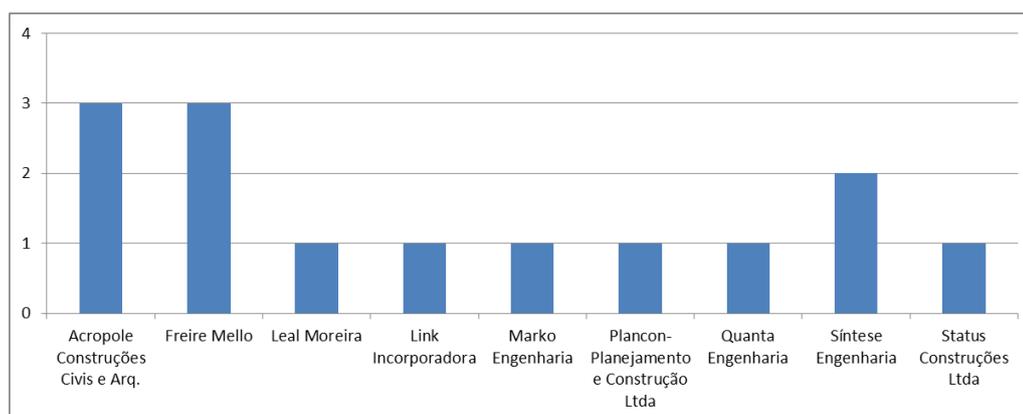
No gráfico 59 abaixo, apresenta-se as treze empresas que atuam no bairro de Batista Campos, na configuração dos empreendimentos construídos ou em construção no bairro, as empresas Freire Mello e Gafisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. lideram com 13% de participação percentual cada, seguidas das empresas Acrópole Construções Cíveis e Arq., Athenas Construções e Incorporações Ltda., Grupo MB Capital, Marko Engenharia, Marroquim Engenharia e Plancon - Planejamento e Construção Ltda. todas com 8,7% de participação percentual.

Gráfico 59- Distribuição das empresas atuantes no Bairro da Batista Campos

Fonte: Pesquisa de campo

Sendo o bairro da Batista Campos situado em área mais nobre, isto é, localizado na “Zona Central”, possui uma maior presença de empresas em atuação, o que corrobora com o que já afirmamos acima quando falamos do bairro do Umarizal.

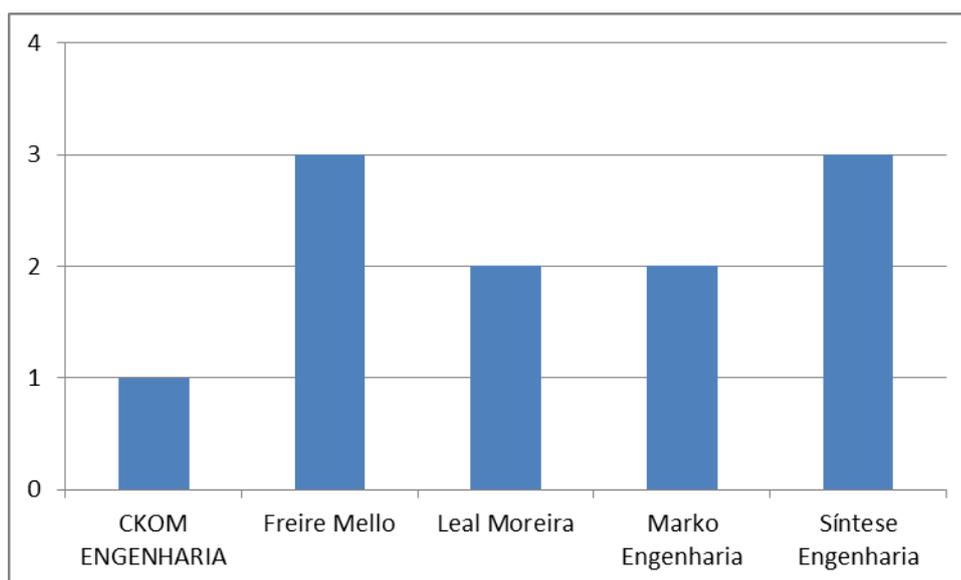
O gráfico 60, ilustra a distribuição de nove empresas atuantes no bairro de São Brás, pertencente à “Zona de Transição” da verticalização, bairro esse, que vem igualmente ganhando destaque no fenômeno da verticalização de Belém, tendo as empresas Acrópole Construções Cívis e Arq. e Freire Mello na liderança cada uma com 21,4% de participação percentual no bairro, seguida da empresa Síntese Engenharia com 14,3% dos empreendimentos construídos ou em construção neste importante bairro da cidade.

Gráfico 60- Distribuição das empresas atuantes no Bairro de São Brás

Fonte: Pesquisa de campo

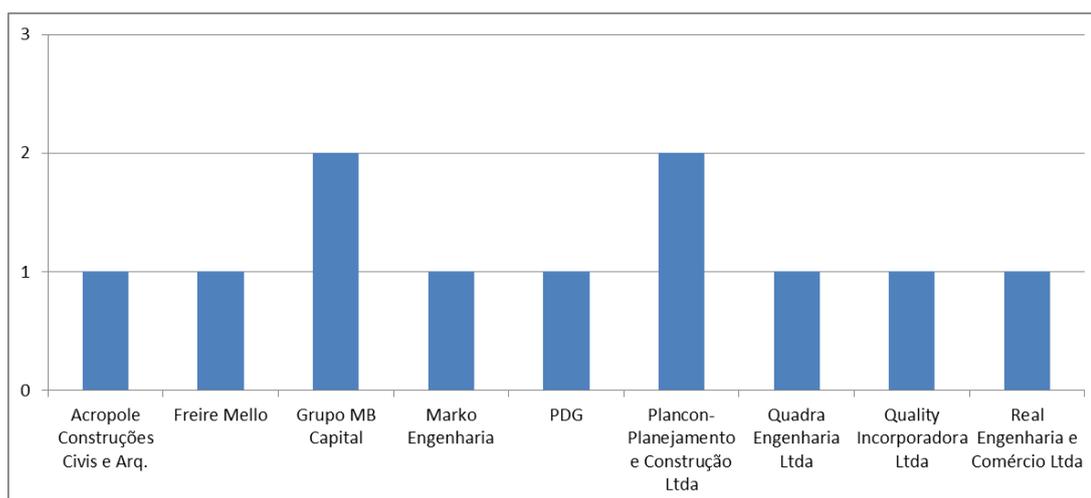
O bairro da Cremação, que também compõe a “Zona de Transição” da verticalização está apresentado no gráfico 61 a seguir, trata-se de um bairro que está sendo alvo de poucas empresas, apenas cinco até o presente estudo, lideradas pela Freire Mello e Síntese Engenharia, ambas detém 27,3% de participação percentual dos empreendimentos localizados no bairro, seguidos das empresas Leal Moreira e Marko Engenharia com 18,2% de participação percentual cada uma.

Gráfico 61- Distribuição das empresas atuantes no Bairro de Cremação



Fonte: Pesquisa de campo

No gráfico 62 abaixo, ilustra-se as nove empresas que vem atuando no bairro de Nazaré, na distribuição dos empreendimentos construídos ou em construção no espaço temporal desta pesquisa, as empresas Grupo MB Capital e Plancon - Planejamento e Construção Ltda. lideram com 18,25% de participação percentual, os demais empreendimentos estão pulverizados nas outras sete empresas: Acrópole Construções Civas e Arq., Freire Mello, Marko Engenharia, PDG, Quadra Engenharia, Quality Incorporadora Ltda., e Real Engenharia e Comércio Ltda. todas com 9,1% de participação percentual.

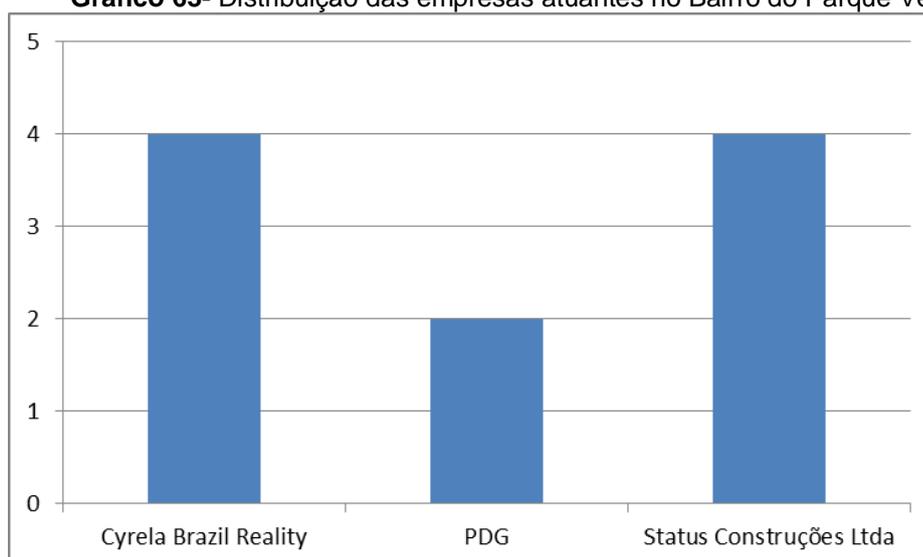
Gráfico 62- Distribuição das empresas atuantes no Bairro de Nazaré

Fonte: Pesquisa de campo

Sendo Nazaré um bairro situado no centro da cidade, e como vimos tem a preferência das pessoas de mais alta renda, constitui-se ainda um grande atrativo para as empresas. De modo contínuo a procura por áreas de terra impulsiona a demanda, as poucas áreas “disponíveis” são casas e casarões antigos, alvos de cobiça dessas empresas para aquisição e projeção de futuros empreendimentos.

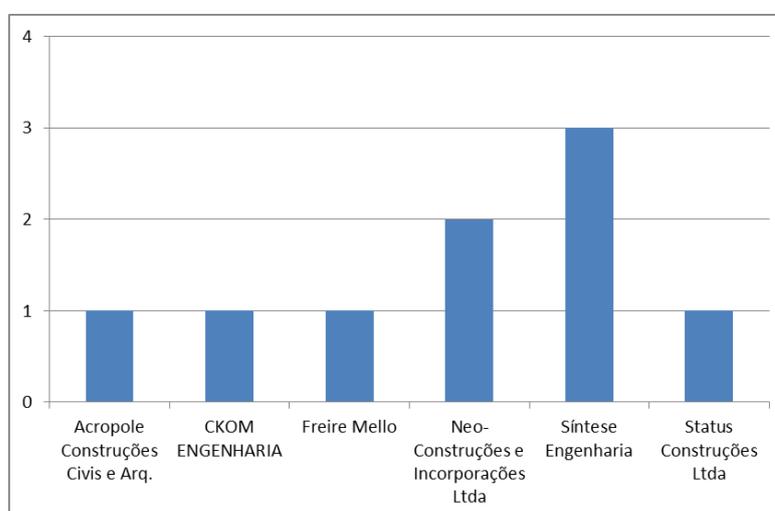
Os gráficos 63 e 64 a seguir apresentam as empresas que atuam na “Zona de Expansão”, isto é, na Rodovia Augusto Montenegro e BR-316 que no escopo desta pesquisa, são representados pelo bairros do Parque Verde e Coqueiro respectivamente.

No gráfico 63, apresenta-se as três empresas que vem atuando no eixo de expansão da Augusto Montenegro, especificamente no Parque Verde, Cyrela Brazil Reality e Status Construções Ltda. com 40% de participação percentual cada, e a empresa PDG com 20% de participação naquele bairro.

Gráfico 63- Distribuição das empresas atuantes no Bairro do Parque Verde

Fonte: Pesquisa de campo

No gráfico 64 abaixo, ilustra-se as seis empresas que vem atuando no eixo de expansão da BR-316, nesta pesquisa representada pelo bairro do Coqueiro, que tem a Síntese Engenharia como principal empresa com empreendimentos construídos ou em construção, figurando com 33,3% de participação percentual, seguida da Neo – Construções e Incorporações Ltda. com 22,2%. As empresas Acrópole Construções Cívicas e Arq., CKOM Engenharia, Freire Mello e Status Construções Ltda. apresentam 11,1% de participação percentual cada.

Gráfico 64- Distribuição das empresas atuantes no Bairro do Coqueiro

Fonte: Pesquisa de campo

A representação dos dados empíricos acima ilustra o “boom” imobiliário ocorrido em Belém, e que de certo modo, fica evidente existir uma estratégia de “acordo” para uma distribuição espacial da cidade entre as empresas que atuam na cidade de maneira consorciada ou de modo individual operem seus projetos de maximização de seus respectivos capitais. O fenômeno do “boom” imobiliário se fez presente em muitos centros urbanos do país no período em análise, o que nos leva à constatar que os “espaços de terra” da cidade, ávidamente perseguidos e conquistados pelas empresas construtoras e incorporadoras se configuram como elemento central como ressaltou Maricato (2009), na reprodução da cidade desigual e segregada.

Rolnik (2014, p. 262) afirma que esse processo é um conjunto de fenômenos que determinam a transformação da terra e da moradia em ativos do mercado, isto é, fonte de reserva e expansão do capital observados nas cidades, brasileiras. Nesse sentido esse fenômeno ocorre também em Belém e se configura, como disse a autora, num “processo de financeirização da moradia e do solo” .

Entretanto, face à crise econômica e financeira que vem se delineando no país nesses últimos três anos³⁹, o setor imobiliário e da construção civil vem sofrendo forte impacto, traduzindo-se em uma retração na atividade no Brasil, como também na capital paraense, que veremos nas seções seguintes por meio da análise do mercado de trabalho no segmento da construção civil.

5.4 Emprego formal e os efeitos da crise atual no setor da construção civil

Após entrar em contato com o movimento operário na Inglaterra e com as ideias de Friedrich Engels, Marx inicia seu amadurecimento intelectual e demonstra autonomia em relação ao idealismo hegeliano. Em 1845, juntos escrevem “A Ideologia Alemã”, obra que expõe a concepção materialista da história, expondo o surgimento da cidade capitalista. Para ele

[...] o mundo dos homens nem é pura ideia nem é só matéria, mas sim uma síntese de ideia e matéria que apenas poderia existir a partir da transformação da realidade (portanto, é material) conforme um projeto previamente ideado na consciência (portanto, possui um momento ideal). (LESSA, 2011, p.41).

³⁹ Sendo o presente ano, em que finalizamos esta tese (2016), o terceiro ano consecutivo de crise.

Eis que surge o chamado materialismo histórico. (KONDER,1968). É evidente que não há pretensões aqui de esgotar a categoria trabalho, tarefa que considero como muitos, impossível. E até mesmo pelas limitações dessa tese, bem como, extrapola seus objetivos.O materialismo de Marx é histórico e dialético (CASTEL, 2001; HARVEY,2011; LESSA, 2011;POCHMANN, 2008). A materialidade de que Marx (1994) se refere é a materialidade social: as condições de produção e reprodução da vida social.

Segundo Lessa (2011) o debate contemporâneo sobre trabalho expõe duas grandes correntes ideológicas que se antagonizam, vejamo-las em linhas gerais. Primeiro, uma corrente tida por ele como conservadora, com aproximação do irracionalismo de Heidegger, e também, embora como afirma o autor com mais sofisticação, encontra-se com Habermas, Arendt e outros, estes por sua vez negariam a possibilidade da extinção da exploração entre os homens, pois “o capitalismo, a democracia burguesa e o mercado são as mediações insuportáveis da vida civilizada”. (LESSA,2011, p.13).

E uma outra, como preconiza Antunes (2008), sustentada pela possibilidade de ruptura anticapitalista através da organização e mobilização da classe explorada a tal ponto de suscitar a revolução socialista, engendrada num contexto dialético da luta de classes, aludindo essa mesma luta a transitoriedade da história humana.

Assim, o trabalho pode ser entendido como a mediação entre os homens e a natureza na produção das condições materiais, estas tanto fundamentais como necessárias à existência da vida em sociedade. Marx (1994) chamou de alienação do trabalho o fenômeno pelo qual o produtor não tem domínio sobre o produto de seu trabalho, ao invés disso fica subordinado às exigências do produto e do mercado capitalista. (KONDER,1968). Ainda com base em Konder (1968) pode-se dizer que todo o construto teórico-metodológico de Marx (1994), portanto, suas obras correspondem a um percurso, através do qual, alicerça a fundação de uma teoria social ensejada na pesquisa e na análise crítica do desenvolvimento da classe burguesa com seu eixo de sustentação: o capitalismo.

Ainda Marx e Engels propõem que a reflexão teórica significa a re-produção ideal do movimento real do próprio ser social, entendido como o modo de ser do ser social, apreendido como um ser concreto, numa sociedade de contradições. Esta teoria se articula sobre uma perspectiva de totalidade.

Com o “desenvolvimento das chamadas forças produtivas” (SANTOS, 2011; SINGER,1990) e dos meios de produção as relações de trabalho sofreram grandes transformações. No que se refere a abrangência e alcance dessas transformações Singer suscita - em decorrência dos impactos desencadeados sobre a cidade a partir desse desenvolvimento - não seria impossível falar em “revolução urbana”, o caminho foi aberto com,

[...] a expansão da divisão de trabalho intra-urbana, ensejada pelo crescimento da cidade se desdobra, a partir de certo momento, na constituição de uma divisão de trabalho entre diferentes núcleos urbanos. Este desdobramento eleva as forças produtivas a um novo patamar, pois permite o surgimento de atividades especializadas que suprem uma demanda muito mais ampla que a do mercado local.(SINGER, 1990, p.19).

Estas transformações foram capitaneadas pelo surgimento do sistema capitalista, este por sua vez acarretou a separação entre o homem e os meios de produção - o homem que produz -, para concentra-se nas mãos dos detentores do capital. No início do capitalismo, ainda era possível encontrar modelos de utilização dos recursos em multiplicidade. Este cenário se modifica com o fim da segunda Guerra Mundial e o advento do capitalismo tecnológico, onde a sociedade,

Assiste neste último quartel de século, a uma aceleração das mutações. Cada vez mais o homem se vê obrigado a utilizar técnicas que ele não criou, para produzir para outros aquilo de que não necessita ou que não tem os meios de utilizar.(SANTOS, 2011, p. 138).

É portanto, no mundo contemporâneo, segundo vem nos alertando Antunes (2008), a desenfreada eclosão de novas configurações como a desconcentração do espaço físico produtivo, modalidades de flexibilização, heterogeneização, complexificação e fragmentação no mundo do trabalho, com rebatimento direto sobre a classe trabalhadora, trazendo a tona a centralidade da categoria trabalho, em significativa dissonância com aqueles que previam o fim do trabalho. Não pretendemos esgotar a discussão sobre estes conceitos, tão somente apreender suas principais determinações.

5.4.1 O Trabalho no contexto do emprego formal

O que é trabalho? Que implicações sobre o trabalho na construção civil as crises do capital produziram? Não há como iniciar essa seção sem esclarecer que a complexidade inerente à categoria trabalho certamente aqui não será esgotada, várias são as contribuições teóricas postuladas por diversos autores sem nem de longe exaurir esta categoria de análise. Logo, objetivando reunir apenas alguns subsídios conceituais para esta discussão onde serão utilizadas referências como Marx (1994), Antunes (2008) e Pochmann (2008).

Na concepção marxista o homem se autoproduz através do trabalho, ao mesmo tempo produz sua história, sua cultura. Torna-se fácil compreender como a produção do conhecimento tem como base a apreensão da produção e reprodução da vida humana. Contudo, se Marx (1994) toma pra si esta verdade, é porque acredita que o trabalho tem como princípio ser formador de valor-de-uso, porém, a essência da produção capitalista lhe subtrai ou nega ao estabelecer que “ao trabalhador lhe é completamente indiferente o tipo de valores de uso por ele produzido, não tendo com eles nenhuma relação” (ANTUNES, 2008, p. 127). Nesse sentido como explicar o intercâmbio entre o homem e a natureza a partir do trabalho? Tarefa possível quando pautamos em Antunes amparado em Marx a resposta.

[...] na concretude do capitalismo tem-se, portanto, que tudo é reificado e as relações ontológicas fundamentais são postas de cabeça para baixo. O indivíduo é confrontado com meros objetos (coisas, mercadorias), quando seu “corpo inorgânico” – “natureza trabalhada” e capacidade produtiva externalizada – foi dele alienado. Não tem consciência de um “ser pertencente a uma espécie” (...), em outras palavras, um ser cuja essência não coincide diretamente com a sua individualidade.

A atividade produtiva, dominada pela fragmentação e isolamento capitalista, onde os homens são atomizados, não pode realizar adequadamente a função de mediação entre homem e natureza porque “reifica” (coisifica) o homem e suas relações e o reduz ao estado de um animal natural. Em lugar da consciência de ser social, têm-se o culto da privacidade, a idealização do indivíduo tomado abstratamente. Ao invés do trabalho como atividade vital, momento de identidade entre o indivíduo e o ser genérico, tem-se, nas sociedades regidas pelo capital, uma forma de objetivação do trabalho, onde as relações sociais estabelecidas entre os produtores assumem, conforme Marx, a forma de relação entre os produtos do trabalho. A relação social estabelecida entre os homens adquire a forma de uma relação entre coisas. (ANTUNES, 2008 p.128).

Uma forma simplificada seria dizer então que através do trabalho deveria ocorrer a satisfação das necessidades da vida material e das necessidades subjetivas. A elevação do espírito e o sentido da existência humana se concretiza. Entendemos assim, o trabalho fundamenta o ser social, na relação metabólica com a natureza transformada pelo próprio homem, portanto, essa relação produz a vida material da sociedade. (LESSA, 2011).

Antunes(2008) fala de um processo metabólico gerado pelo trabalho, confirma ainda mais sua afinidade com o pensamento marxista, pois afirma que o trabalho está presente em todas as fases do processo criativo do homem, já em Marx (1989) o trabalho é o tornar-se-para-si do homem, numa proposição parte em direção da análise do mundo real, concreto objetivado.

Ainda sobre os sentidos do trabalho Lessa e Tonet (2011) destacam o processo de objetivação, através dele, “o indivíduo também se constrói” (idem p. 19). A antecipação mental ou objetiva daquilo que se pretende produzir suscita novos conhecimentos, assim inerente a transformação da natureza ocorre a objetivação prévia ou resposta concreta mediatizada pela ação do homem, ou seja, o trabalho.

Nesse sentido Marx (1994) elabora o registro necessário, pois em seus estudos filosóficos propõe embasamentos do conceito de trabalho subsequentes ao ser social. Para ele a sociedade é o conjunto de relações que os homens estabelecem entre si, onde ocorre a exploração de um lado, e de outro, o acúmulo de riqueza.

A situação dos trabalhadores dos mais variados segmentos, do setor formal na atualidade pode representar, explicitamente, o sentido mais perverso da precarização – um dos sintomas do capitalismo flexível – a que são submetidos em diversas regiões do mundo, inclusive no Brasil, com maior expressão nas metrópoles sintetiza os efeitos do sobretrabalho, da terceirização e do aumento da informalidade, mecanismos cada vez mais potencializados pela globalização. (ANTUNES, 2008; POCHMAN, 2008). Dentre os vários exemplos possíveis para demonstrar esta realidade, nos interessa pela intrínseca relação existente entre mercado imobiliário e capital mencionar os trabalhadores da construção civil, tratados adiante.

Para Pochmman (2008) sob os ditames do paradigma técnico-produtivo, já discutido por Santos (1997) que culminou na substituição do modelo da produção taylorista-fordista por formas de produção flexibilizadas e desregulamentadas

(ANTUNES, 2008), tendo como maior expressão a acumulação flexível caracteriza uma perversa transição causadora de um complexo contexto de reconfiguração produtiva sob o qual a centralidade da categoria trabalho expressa as mudanças impostas pelo capitalismo.

No trecho a seguir Antunes e Druck (2015) reafirmam esta posição, quando dizem:

O capitalismo no plano mundial, nas últimas quatro décadas, se transformou sob a égide da acumulação flexível, trazendo uma ruptura com o padrão fordista e gerando um modo de trabalho e de vida pautados na flexibilização e precarização do trabalho. São mudanças impostas pelo processo de financeirização e mundialização da economia num grau nunca antes alcançado, pois o capital financeiro passou a dirigir todos os demais empreendimentos do capital, subordinando a esfera produtiva e contaminando todas as suas práticas e os modos de gestão do trabalho. O Estado passou a desempenhar um papel cada vez mais de “gestor dos negócios da burguesia financeira”, cujos governos, em sua imensa maioria, pautam-se pela desregulamentação dos mercados, especialmente o financeiro e o de trabalho. (ANTUNES E DRUCK, 2015, p. 20).

Embora as ideias dominantes insistam em obscurecer ou minimizar a repercussão negativa do conjunto de transformações societárias deflagradas de forma contundente a partir do século XX, o processo produtivo por elas sustentado segue uma lógica excludente. Principalmente, se toma o âmbito do agravamento da questão social, das implicações no mundo do trabalho, mas a análise a luz das questões sociais implícitas na esfera da reprodução societal conduz na verdade, ao entendimento que,

A década de 1980 presenciou, nos países de capitalismo avançado, profundas transformações no mundo do trabalho, nas suas formas de inserção na estrutura produtiva, nas formas de representação sindical e política. Foram tão intensas as modificações, que se pode mesmo afirmar que a classe que vive do trabalho sofreu a mais aguda crise deste século, que atingiu não só a sua materialidade, mas teve profundas repressões na sua subjetividade e, no íntimo, ter relacionamento destes níveis, afetou a sua forma de ser. (ANTUNES, 2008, p. 21).

O corolário resultante destas relações é a vigência da mundialização do capital, caracterizada, dentre outras, pelo desemprego estrutural, pela redução e precarização das condições de trabalho consequência da constituição de perversas formas de exclusão dos trabalhadores. Simultaneamente, se tem a geração de mais postos de trabalho precário, adicionada pela desaceleração produtiva, que afeta da China ao Chile, da Grécia ao Brasil, em diferentes economias desenvolvidas ou tidas

emergentes a dicotomia centro-periferia parece não mais ser suficiente para sustentar algumas explicações. Há ainda o aumento das taxas de desemprego e de informalidade no mundo.

Essa digressão longa é necessária para subsidiar a análise adotada nessa investigação. Estaríamos vivenciando conforme Pochmman (2008) uma profunda mudança na base técnica. Nesse sentido, Harvey (2011) confirma ao dizer que:

Os sistemas de produção e processos de trabalho estão também profundamente implicados no modo como a vida diária é reproduzida pelo consumo. Nenhum deles é independente das relações sociais dominantes, da relação com a natureza e das tecnologias e formas de organização devidamente constituídas. (HARVEY, 2011, p.103).

A posição de Antunes (2008) aproxima-se de Harvey (2011) ao comungar que a classe trabalhadora não tende a desaparecimento, ao contrário, ontologicamente o trabalho continua estruturante na organização da vida em sociedade. Portanto, revestido de elementos de continuidade, de centralidade, e fundamentalmente emancipatório, inspirando o exercício reflexivo. Dada as limitações inerentes aos objetivos traçados nesta seção não pretendemos exaurir as incontáveis abordagens conceituais sobre trabalho, tão somente tentar pautar a caracterização atentando para os “efeitos perversos da escassez do emprego, sobre o trabalhador”. (TAVARES, 2004). Entre estes elementos que são observáveis, outros emergem sob a égide predatória da desaceleração da economia atingindo os trabalhadores da construção civil.

5.5 As implicações da desaceleração econômica sobre o mercado imobiliário em Belém

Tende a ser ponto de convergência o fato da desaceleração econômica ou retração segundo determinados economistas, iniciada em 2013, ter atingido diversos setores ou mercados específicos da economia nacional em diferentes escalas, desdobrando-se sobre seus agentes. Dentre estes nos interessa identificar o mercado imobiliário formado pelo capital, pelo Estado, pelas construtoras e incorporadoras, construção civil, corretoras e agências de financiamento público e privado, compõe, portanto, um imbricado de agentes e apêndices, tais peculiaridades tornam sua situação particularmente complexa.

Como consequência da crise foi sendo gerada uma anormalidade de desproporcionalidade entre a oferta de imóveis, resultado do “*boom imobiliário*”, ou seja, dos anos de euforia que levaram a um excesso de ofertas em algumas grandes e médias cidades brasileiras, e a demanda por imóveis, em todo o país, inclusive no lócus desta pesquisa, a cidade de Belém. Consequentemente, o mercado, registra inclinação negativa no número de lançamentos de unidades residenciais e operações de compra. A rentabilidade do setor caiu de 11,2% em 2013 para 2,3% em 2014, pois há no segmento de imóveis comerciais e residenciais o excesso de estoque das construtoras.

Como exemplo da incidência da crise, nos chama atenção a afirmação do DIEESE (PA), em maio de 2015,

Apesar de continuar em destaque na geração de empregos na região Norte, o número de empregos formais no estado do Pará apresentou queda no mês de fevereiro, segundo um balanço do Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Socioeconômicos (Dieese) divulgado nesta quarta-feira (18). De acordo com pesquisa, foram realizadas em todo o estado 29.409 admissões contra 30.260 desligamentos no mês passado, o que gerou um saldo negativo de 851 postos de trabalhos no setor formal da economia em relação ao mês de janeiro. Ainda de acordo com pesquisa, a maioria dos setores econômicos do estado apresentou queda na geração de emprego formal, com destaque para o setor da construção civil, que apresentou queda de 1.066 postos de trabalho, seguido do setor da indústria de transformação, com saldo negativo de 921 postos de trabalho; e setor da agropecuária, com saldo negativo de 230 postos de trabalho. Em todo o Pará foram realizadas 57.881 admissões contra 63.135 desligamentos durante os primeiros dois meses de 2015. Os setores econômicos do estado que apresentaram os maiores recuos na geração de empregos formais foram o da construção civil, com decréscimo de 2,5%; indústria de transformação, com decréscimo de 1,21%; e setor extrativa mineral, com decréscimo de 0,93%. (G1-PARÁ, 2015, não paginado).

Ao enunciar a retração da economia aliado e por ela impactado os dados do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados do Ministério do Trabalho e Emprego (CAGED), demonstram que em maio de 2015 o mercado da construção fechou 115.599 postos de trabalho em todo o país, confirmando os dados acima citados pelo DIEESE (PA).

Ao final do ano de 2015 esses números confirmaram a tendência de queda no desempenho da atividade da construção civil do Estado do Pará com um número total de admissões 77.666 em 2015 contra 113.748 admitidos em 2014, significando uma queda de -31,7%. Os desligamentos em 2015, um total de 102.770 foi um pouco menor que em 2014 de 110.347 trabalhadores, porém o saldo de emprego

em 2014 foi positivo de 3.401 postos de trabalhos enquanto que o saldo no emprego em 2015 foi negativo, com fechamento de -25.104 postos de trabalho. Em 2014 o estoque de emprego na construção civil era de 126.120 postos de trabalho no Pará caindo no final de 2015 para 90.275 postos de trabalho, isto é, uma queda de -28,4% no estoque de empregos no setor. (SINDUSCON-PA, 2015).

Deve-se ter conta que os fluxos financeiros ou capital financeiro incrementados pela indústria da construção civil ao servir como termômetro da economia assim o faz, por que toda mudança na sua dinâmica é capaz de gerar efeitos sobre a economia, desde a oferta ou dispensa de mão-de-obra, passando pela produção, comercialização e distribuição de produtos usados na construção civil.

Outro aspecto determinante nesse contexto atual é o que Castel (2001) chamou de seleção permanente, na qual os trabalhadores são atingidos pelas transformações tecnológicas adotadas pelas empresas a fim de racionalizar a produção, um punhal está sobre a cabeça dos trabalhadores diante da iminente possibilidade do desemprego.

Essa lógica estabelece nas palavras de Antunes (2008) requisitos de inserção e manutenção no emprego preconizada, preteritamente pelo processo de reestruturação produtiva. Desencadeada pela crise do modelo fordista ainda na década de 1970. O Toyotismo, como ficou conhecido imprimiu mudanças nas relações de trabalho, na organização produtiva e alterou as bases dos sindicatos. Concretamente, deve-se ter que o trabalho não é uma variável indeterminada, pressupõe inter-relações e dependências. (POCHMMAN, 2008).

Tomando por base parece oportuno a reflexão sobre como o setor imobiliário de forma quase imediata, considerando um curto intervalo de tempo, como dito anteriormente, tem sido impactado acionando um efeito multiplicador atroz, como incidência direta da crise imobiliária e do agravamento do desemprego, em função da importância do fluxo de capital movimentado pelo setor para a economia do país. Portanto, não é casual a abrangência e pertinência desta análise, afinal seus efeitos podem ser percebidos como um fenômeno presente nas grandes e médias metrópoles brasileiras, tal qual está ocorrendo em Belém. Segue-se então que,

As diásporas de todos os tipos (de empresários e trabalhadores) formam redes que criam tramas intrincadas na dinâmica espacial da acumulação do capital. E é exatamente por meio dessas redes que agora assistimos aos

efeitos do *crash* financeiro se espalhando em cada canto. (HARVEY, 2011, p. 123).

Desta maneira, a discussão pretendida neste estudo partirá desta conjuntura, a fim de caracterizar o mercado imobiliário, em especial, a expansão dos empreendimentos residenciais verticalizados. Vem ao longo das seções considerando o contexto de mudanças societárias processadas, e em curso, em Belém, e a constituição das peculiaridades da especulação promovida pela financeirização. Com especial atenção as incidências sobre a construção civil.

O setor da construção civil constitui-se um dos termômetros da economia, quando o desempenho do setor resulta em indicadores positivos é sinal de que a economia do país está em ascensão ou em situação de equilíbrio. No país, mesmo com a estabilidade vivenciada na década passada como mencionado na primeira parte deste trabalho, o setor vem sofrendo perdas a partir de 2013, em função dos efeitos da crise econômica mundial que se reverbera no Brasil em decorrência de alguns fatores como a alta da inflação, queda dos investimentos, aumento do desemprego, sobretudo no setor da construção civil, desequilíbrio na flutuação do câmbio, desencadeando uma queda na produção industrial em especial na indústria da construção.

Entre janeiro e julho de 2016, a situação de descenso no setor da construção civil continua os dados do CAGED revelam que o número de trabalhadores admitidos no período foi de 29.969, enquanto que, foram demitidos 37.705 pessoas, produzindo um saldo negativo de -7.736 postos de trabalho que já se fecharam no setor construtivo, reduzindo o estoque de emprego no setor para 79.024. (BOLETIM ECONÔMICO SINDUSCON/PA, 2016).

O mercado de construção civil, não sofre isoladamente os efeitos da retração econômica do país. Os demais setores, como a auto-indústria, tiveram em 2014, desempenho semelhante, com retração de 15% nas vendas. Os fabricantes de eletroeletrônicos acusaram queda de 9%. Esta situação é resultante de uma combinação de fatores como a alta da inflação, desemprego crescente, aumento dos juros, restrição no crédito e falta de confiança no governo. (EXAME.COM, 2015).

Mas o mercado de construção tem peculiaridades que tornam sua situação particularmente complexa. O próprio setor contribuiu para sua derrocada, tanto no caso das construtoras de imóveis quanto no caso das empreiteiras. No primeiro grupo, anos de euforia levaram a um excesso de ofertas em

algumas grandes cidades — e, em consequência disso, uma paradeira geral nos lançamentos.

O lado mais particular e perverso da crise da construção é o potencial que ela tem de piorar ainda mais a economia brasileira. A começar pelo seu tamanho o setor é responsável por cerca de 6,5% do produto interno bruto do país e emprega, diretamente, mais de 3 milhões de pessoas.

No segmento de imóveis comerciais e residenciais, o maior problema é o excesso de estoque das companhias. Até 2016, pelo menos, a principal missão dessas empresas será se livrar de todos esses apartamentos. Para isso, elas estão dando descontos de até 50% no preço dos imóveis. A ordem é colocar dinheiro em caixa o mais rápido possível para pagar as dívidas e parar de perder dinheiro. (EXAME.COM, 2015).

Nestes termos, trazendo a questão para o caso do município de Belém, o retrato é grande semelhança, pois Belém perdeu 15.605 postos de trabalho em 2014 em relação à 2013, número de empregos formais ativos no município de Belém sofreu uma queda de -3,55%. O setor de atividade que mais sofreu perda foi agropecuária, extração vegetal, caça e pesca com -80,69%, seguido da extrativa mineral com -41,38% e o setor da construção civil com -17,42%, que possuía 31.102 postos de trabalho em 2013 reduzindo para 25.685 postos em 2014.

Os únicos segmentos que obtiveram crescimento foram Serviços industriais de utilidade pública com 8,93% e a Indústria de transformação com 3,86%, conforme a tabela 51.

Tabela 51- Número de empregos ativos em Belém por setor de atividade 2013-2014

Setor de Atividade	Ano			
	2014	2013	Var. Abs.	Var. Rel. (%)
1 - Extrativa mineral	170	290	-120	-41,38
2 - Indústria de transformação	17.317	16.674	643	3,86
3 - Serviços industriais de utilidade pública	5.097	4.679	418	8,93
4 - Construção Civil	25.685	31.102	-5.417	-17,42
5 – Comércio	77.037	78.262	-1.225	-1,57
6 – Serviços	159.983	157.916	2.067	1,31
7 - Administração Pública	137.376	144.204	-6.828	-4,73
8 - Agropecuária, extração vegetal, caça e pesca	1.231	6.374	-5.143	-80,69
Total	423.896	439.501	-15.605	-3,55

Fonte: TEM; Rais, (2015). Elaboração do autor.

As mulheres ocupam posição de destaque em relação à remuneração média em Belém, estas possuem remuneração média de R\$ 2.821,10, enquanto que os homens auferem remuneração média de R\$ 2.776,06. Esta média é influenciada pelo setor de agropecuária onde a remuneração média feminina é 56,5% superior à

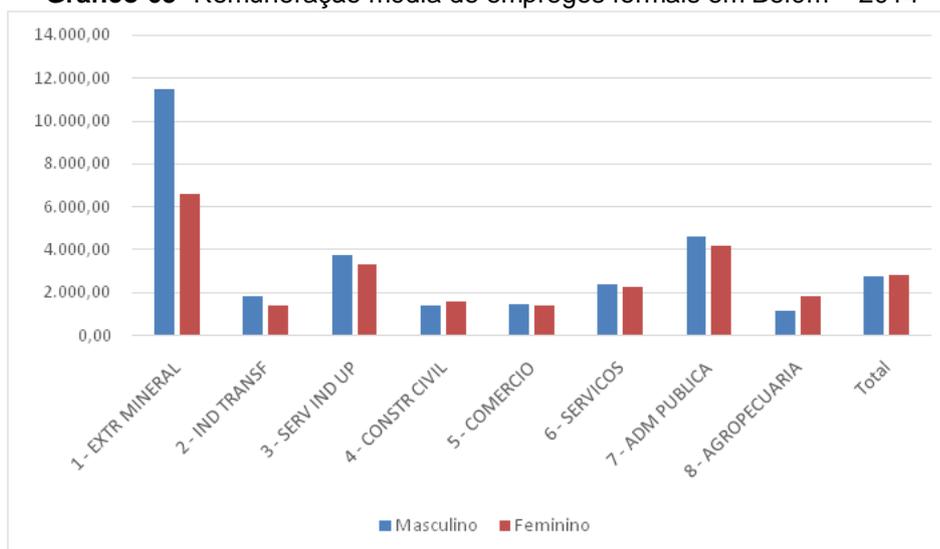
remuneração média masculina e no setor da construção civil em que esta variação alcança 13,3%, pois a remuneração média das mulheres é de R\$ 1.633,31 contra R\$ 1.441,49 de remuneração média dos trabalhadores homens, ressalta-se que a média de remuneração no setor é de R\$ 1.458,57 reais, conforme apresenta a tabela 52 e gráfico 65 a seguir.

Tabela 52- Remuneração média de empregos formais em Belém - 2014

Setor de Atividade	Masculino	Feminino	Total
1 - EXTR MINERAL	11.462,66	6.601,96	9.750,72
2 - IND TRANSF	1.835,10	1.437,85	1.735,19
3 - SERV IND UP	3.742,74	3.343,67	3.669,26
4 - CONSTR CIVIL	1.441,49	1.633,31	1.458,57
5 - COMERCIO	1.493,98	1.422,63	1.462,82
6 - SERVICOS	2.421,52	2.291,10	2.364,30
7 - ADM PUBLICA	4.627,36	4.182,43	4.406,30
8 - AGROPECUARIA	1.196,34	1.872,00	1.308,28
Total	2.776,06	2.821,10	2.795,19

Fonte: MTE/Rais (2015) Elaboração do autor.

Gráfico 65- Remuneração média de empregos formais em Belém – 2014



Fonte: IBGE - Pesquisa Anual da Indústria da Construção; FAPESPA – Anuário Estatístico do Pará (2015) Elaboração do autor.

Ao abordar a dinâmica da construção civil e o mercado formal de emprego neste segmento no contexto da sociedade capitalista e na conjuntura de crise e dos seus efeitos, exige não só uma concepção teórica que dê conta das metamorfoses do capital e do *trabalho vivo*, mas também é necessário que se apontem formas de

resistência capazes de anunciar e construir coletivamente um novo projeto de sociedade.

Não é suficiente constatar o que está ocorrendo, pois é necessário, ao mesmo tempo, projetar um futuro para além do capital e do capitalismo, e vislumbrar o que pode significar um “modo de produção dos produtores associados”, centrado, de um lado, na potencialização do “trabalho vivo”, entendido como “trabalho humano” em toda sua plenitude em termos de capacidade inesgotável e infinita de (re) criação e, de outro, na emancipação hegemônica da(s) classe(s) trabalhadora(s), como propuseram Marx e Engels (1998).

Cabe, então, destacar o estratégico papel das cidades para a consolidação do capital enquanto modelo de sociedade. Nesta dinâmica, não só o acesso ao solo é disputado, como também o seu valor é definido. Assim sendo, a cidade é também um complexo mecanismo de exploração e exclusão social, na qual todos os aspectos da vida social são afetados pelo desenvolvimento do capitalismo e manifestam seu caráter desigual no processo de urbanização.

Partindo do estudo analítico efetivado, ficou evidente que o segmento da construção civil como componente da indústria brasileira vive um momento de inflexão dentro do ciclo da economia que se inicia, em 2014, e perpassa pelo ano de 2015 e continua por todo o ano de 2016, com reflexos na dinâmica imobiliária com difícil previsibilidade concreta de determinação de mudanças no curto prazo, como noticia um jornal de grande circulação em Belém,

[...] A onda de desemprego no Pará é tão forte que praticamente todos os setores da economia são atingidos, *novos fora* o extrativo mineral, que responde pela metade do PIB, mas não se destaca exatamente pela geração de emprego. De janeiro a outubro deste ano [2016], por exemplo, empregou 2,6 mil trabalhadores e demitiu 2,3 mil, saldo de menos de 150 postos. A construção civil, porém, despencou: admitiu 41 mil trabalhadores, perdeu 56 mil e tem saldo negativo de 14 mil postos. (O Liberal 31 de dezembro de 2016, 01 de janeiro de 2017).

Assim, as perspectivas para 2017 não são animadoras na conjuntura em que se encerrou o ano de 2016. Faz-se necessário acompanhar, atentamente, os movimentos do governo e o comportamento da economia nos próximos meses para que possibilite novas prospecções analíticas sobre o setor.

6 INDICADORES SOCIOESPACIAIS URBANOS E A FACE DA SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL EM MEIO À DINÂMICA DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM BELÉM

a) Indicadores socioespaciais urbanos: concepção e operacionalização

Para a análise de processos sociais é absolutamente essencial o suporte teórico e preferencialmente alicerçado na teoria social clássica, com o aporte de teóricos contemporâneos, contudo se esta análise tem por base a pesquisa não somente qualitativa, mas associada à elementos quantitativos, é imprescindível a utilização de indicadores, que são ferramentas auxiliares no processo de análise que visam exprimir quantitativamente a manifestação de determinados fenômenos e suas transformações no tempo e no espaço. Para isso, veremos a seguir, além da conceituação, as características dos indicadores de modo geral, e veremos com maior detalhe o que são os indicadores sociais e sua variação denominada socioespacial.

b) Metodologia para construção de indicadores socioespaciais urbanos

Os indicadores socioespaciais urbanos são na realidade indicadores sociais cujas variáveis estão relacionadas não somente ao espaço geográfico urbano ou intraurbano, mas ao espaço social pleno de relações sociais nele produzidas. Estes indicadores constituem uma totalidade social concreta formada pelo espaço e pelas relações sociais, que segundo Marcelo Lopes de Souza,

[...] as relações sociais produzem o espaço e nele “se inscrevem”, “falam por meio dele” (também), “se exercem por seu intermédio” (também), mas não são, obviamente, “parte do espaço” ou um “subconjunto” do espaço, ainda que sejam influenciadas e até mesmo condicionadas pela espacialidade; de sua parte, tampouco o espaço é um “subconjunto” das relações sociais. (SOUZA, 2008, p. 161).

Assim, os indicadores socioespaciais urbanos a que nos referimos, são resultantes das relações entre variáveis que caracterizam a infraestrutura urbana associadas às variáveis socioeconômicas inseridas neste contexto espacial independente da escala (intra-urbana, local, regional ou nacional).

Os indicadores socioespaciais são utilizados em uma perspectiva acadêmica, como recursos metodológicos para auxílio na explicação de fenômenos

urbanos. Em uma perspectiva programática, são ferramentas para auxiliar no monitoramento da realidade social urbana, quantificando dados da infraestrutura urbana para subsídio na orientação para implementação de políticas públicas. (CARDOSO, 2009, p. 95).

Para elaboração dos indicadores socioespaciais urbanos, procedeu-se o cruzamento de variáveis contidas na quarta base de dados, organizados a partir de uma amostra de onze bairros do município de Belém, escolhidos a partir da percepção e estudos de vários especialistas na questão da verticalização da cidade como: OLIVEIRA, TRINDADE JUNIOR; VENTURA NETO, entre outros, sendo eles Batista Campos, Nazaré, Reduto, Umarizal, Marco, Pedreira, Souza, São Brás, Marambaia, Parque Verde e Coqueiro.

Foram selecionadas variáveis referentes à infraestrutura urbana, como: número de domicílios, tipo de domicílio, formas de abastecimento de água, fornecimento de energia, existência de banheiro exclusivo, coleta de lixo, número de moradores, média de moradores e variáveis de rendimento como renda mensal domiciliar per capita, listadas anteriormente, bem como as variáveis referentes ao setor imobiliário tais como: bairro, número de empreendimentos, nome da construtora/incorporadora, etc.

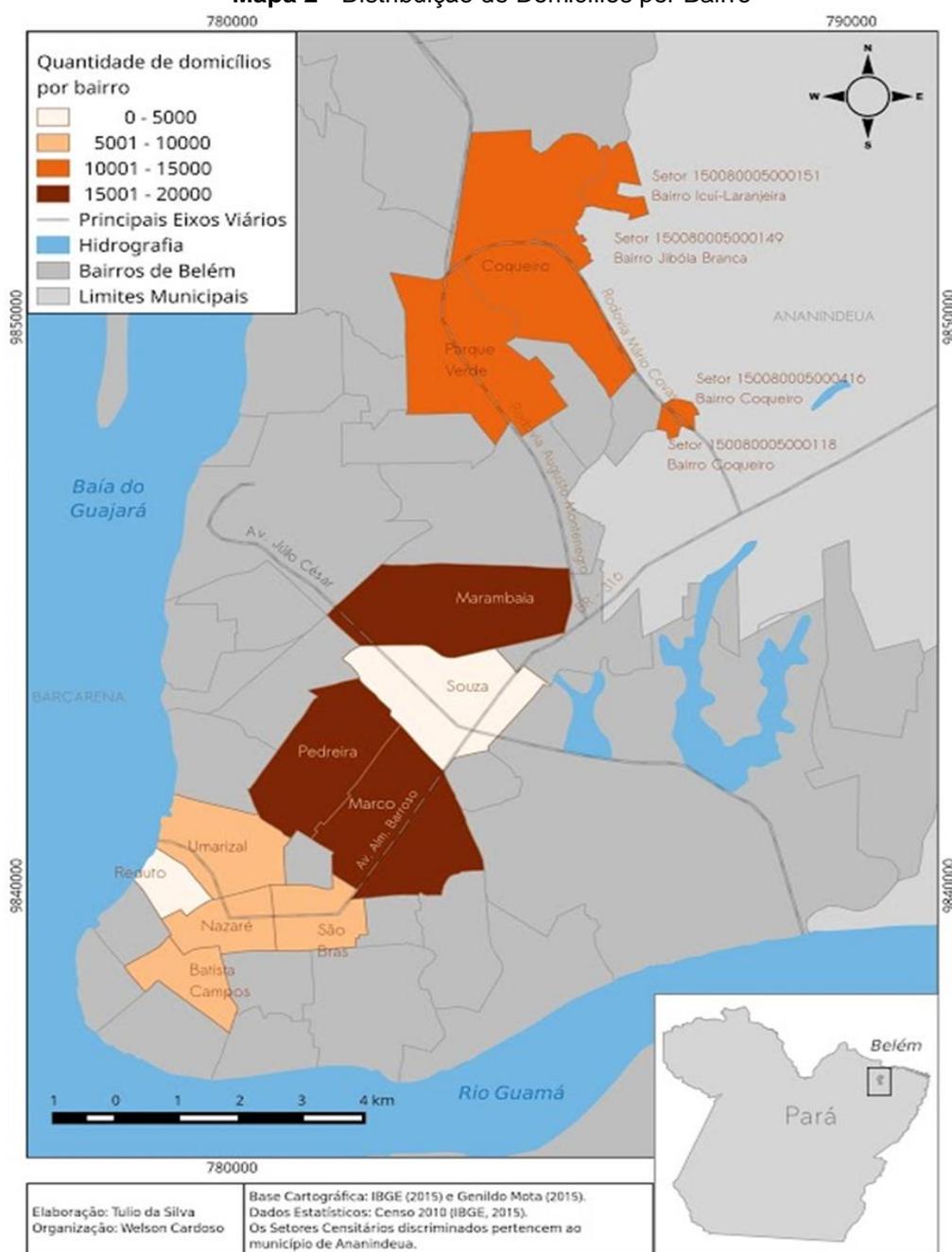
Em seguida, procedeu-se o cruzamento de duas e até três variáveis diferentes por meio do software “Quantum Gis” produzindo o que chamamos aqui de indicadores socioespaciais urbanos, expressos na forma de mapas, relacionados no apêndice III.

Com a utilização de ferramentas de geotecnologias foi possível produzir tais indicadores em formas de mapas temáticos com o uso do software “Quantum Gis” que é um sistema de informação geográfica com código aberto e livre, licenciado sob a Licença Pública Geral GNU. O QGIS, como também é chamado, é um projeto oficial da Open Source Geospatial Foundation (OSGeo). Pode ser utilizado em Linux, Unix, Mac OSX, Windows e Android. Pode ser utilizado tanto para dados vetoriais quanto formatos matriciais e apresenta diversas funcionalidades. (LAPIG, 2016, não paginado).

Apresenta-se a seguir os mapas temáticos contendo os indicadores socioespaciais urbanos, conforme a relação dos trinta e quatro indicadores anteriormente mencionados, onde é possível observar nos primeiros mapas a espacialização, o número de domicílios e moradores, média de moradores por

bairro, mostra-se também, a oferta de infraestrutura de serviços urbanos pelo poder público segundo os bairros pesquisados e de acordo com as variáveis estudadas, abastecimento de água, coleta de lixo, forma de esgotamento sanitário, etc. ilustrados desde o mapa 2 até o mapa 24.

Os mapas 25 e 26 revelam a distribuição espacial das construtoras nos bairros em estudo e a distribuição dos empreendimentos verticalizados por bairro, demonstrando como o capital imobiliário por meio desses agentes, ocupa o solo urbano segundo uma lógica pré-determinada, da localização dos espaços aquinhoados de melhor infraestrutura urbana, sobretudo em áreas onde as classes sociais que auferem maior renda residem ou procuram residir, como é ilustrado nos mapas 27 ao 35 que espacializam os empreendimentos segundo os bairros e extratos de renda média per capita domiciliar, demonstrando os efeitos da verticalização na segregação socioespacial urbana no padrão de ocupação pela população no município de Belém.

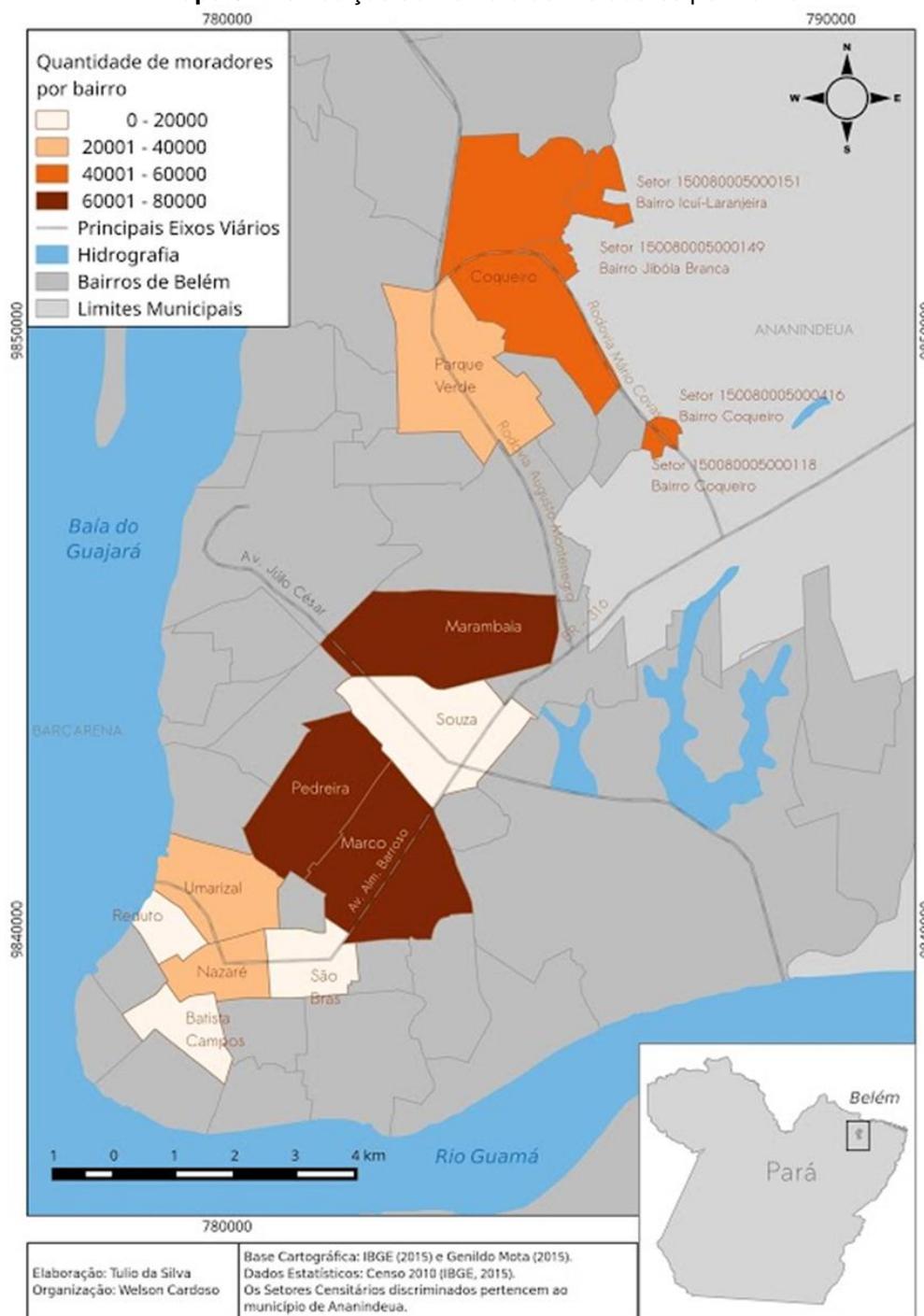
Mapa 2 - Distribuição de Domicílios por Bairro

Fonte: SIDRA; IBGE (2016). Base Cartográfica IBGE (2015). Elaboração: Túlio Marcus Lima da Silva.

Na distribuição dos domicílios por bairro apresentados no mapa 2, verifica-se um maior adensamento residencial nos bairros da Pedreira, Marco e Marambaia, com mais de 15 mil a 20 mil domicílios nestes bairros que compõem a zona de transição da expansão urbana da cidade. Os bairros do Parque Verde e Coqueiro estão no grupamento dos segundos mais adensados com mais de 10 mil a 15 mil imóveis nos referidos bairros que compõem a região de expansão urbana de Belém.

Os bairros de Batista Campos, Nazaré, Umarizal e São Brás na zona central de Belém possuem entre 5 mil e dez mil domicílios em seus limites geográficos que são bem menores que os das demais zonas, o mesmo ocorre com os bairros do Reduto e Souza, situados no primeiro gradiente com um quantitativo de 1 mil a 5 mil imóveis, sendo o Reduto o menor bairro em dimensões geográficas no escopo desta pesquisa.

No mapa 3 abaixo, ilustra-se a distribuição de moradores do município por bairro, onde podemos constatar que o maior adensamento populacional se encontra nos bairros da Pedreira, Marco e Marambaia com mais de sessenta mil a setenta mil habitantes, acompanhando o número de domicílios verificados no mapa anterior.

Mapa 3- Distribuição do Número de Moradores por Bairro

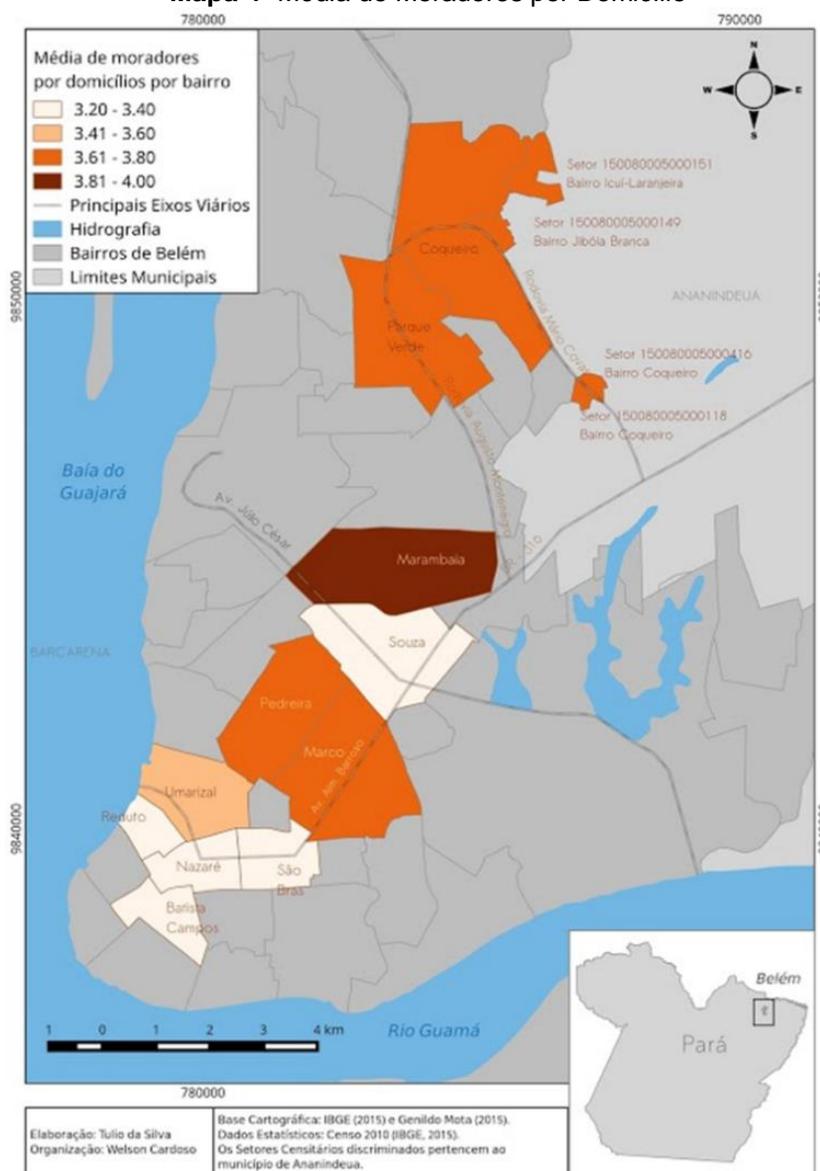
Fonte: SIDRA; IBGE (2016). Base Cartográfica IBGE (2015). Elaboração: Túlio Marcus Lima da Silva.

A segunda localidade mais adensada contempla somente o bairro do Coqueiro com mais de quarenta mil a sessenta mil habitantes, que diferentemente do mapa 2, essa localidade não contempla o bairro do Parque Verde, que se

encontra no terceiro gradiente de número de moradores ao lado dos bairros do Umarizal e Nazaré com mais de vinte mil a quarenta mil moradores em seus limites.

No primeiro gradiente encontram-se os bairros menos populosos, a saber, Batista Campos, Reduto, São Brás e Souza com mais de seis mil a vinte mil habitantes que lá residem. Esses dois mapas mostram a densificação do espaço urbano na cidade como refere Trindade Junior (1998, p. 105), um processo que teve início nas décadas de 1940 e 1950 com a ocupação de vários setores dos bairros centrais, principalmente os que compõem a primeira légua patrimonial, inclusive a ocupação de terrenos de cotas mais baixas (as baixadas) com aberturas de vilas e passagens.

Mapa 4- Média de Moradores por Domicílio



Fonte: SIDRA; IBGE (2016). Base Cartográfica IBGE (2015). Elaboração: Túlio Marcus Lima da Silva.

O mapa 4 acima, também compõem esse raciocínio analítico, pois trata da média de moradores por domicílio, onde o bairro da Marambaia apresenta a maior classe de média, isto é, 3,80 a 4,00 moradores por domicílio, seguidos dos bairros da Pedreira, Marco, Parque Verde e Coqueiro com faixa de 3,60 a 3,80 moradores por domicílio, o que corrobora com nossa afirmação anteriormente colocada que as zonas de transição e expansão da cidade, vem recebendo um incremento populacional e imobiliário em função de uma nova configuração do espaço urbano nos bairros centrais de Belém, principalmente com as obras de renovação urbanísticas e o surgimento de prédios de escritórios.

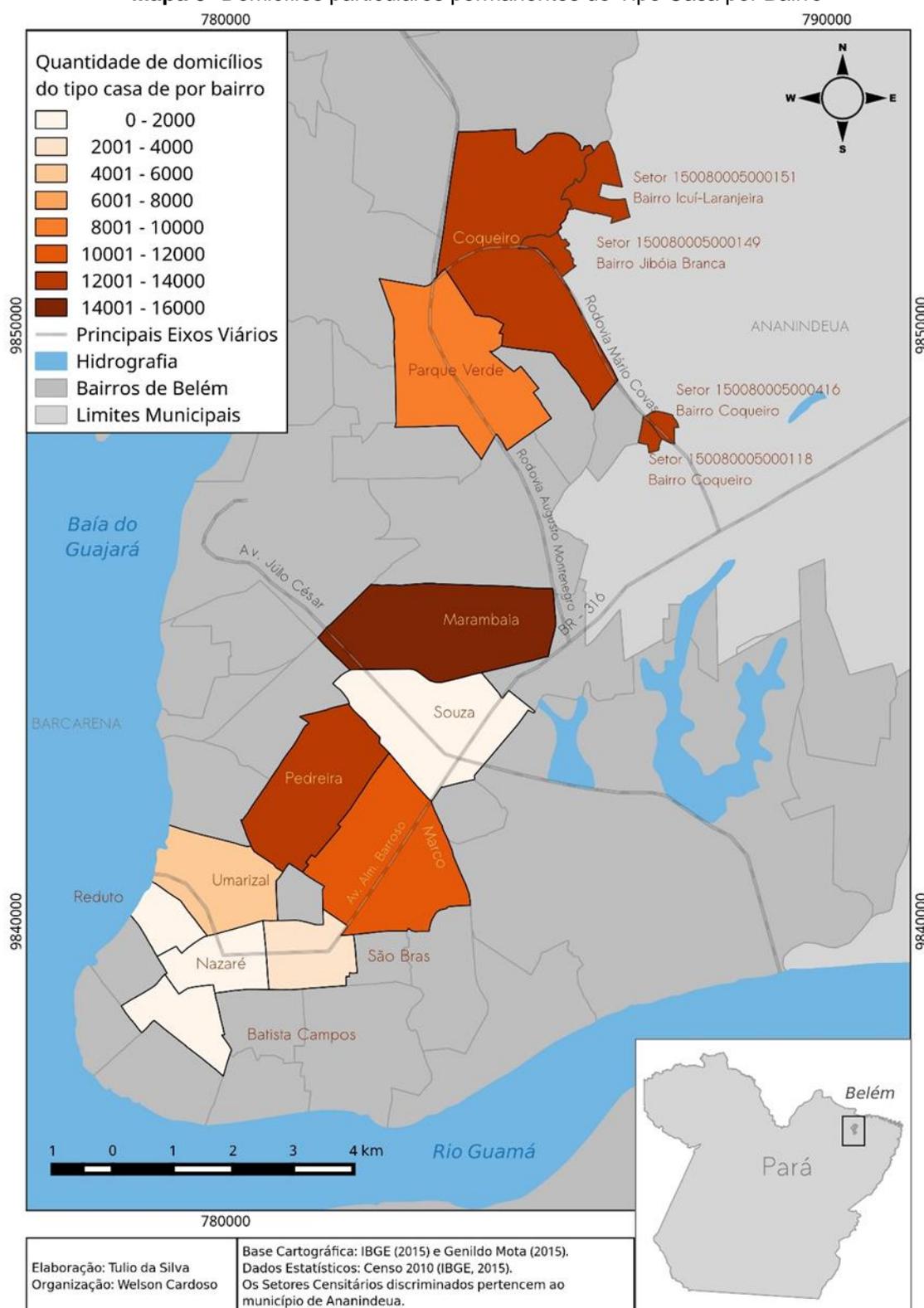
A assertiva acima é refletida com a densidade de moradores no bairro do Umarizal com 3,40 a 3,60 moradores por domicílio e os bairros do Reduto, Batista Campos, Nazaré e São Brás que apresentam as menores médias de moradores por domicílio de 3,00 a 3,40 habitantes por moradia.

Nos mapas 5, 6 e 7 referem-se a tipologia do domicílio se casa, casa de vila ou condomínio ou apartamento. Esses mapas ilustram, especialmente, a configuração da ocupação e da expansão do solo urbano em Belém e de modo específico a sua verticalização.

No mapa 5 se apresenta os quantitativos de domicílios do “tipo casa”, onde a menor presença encontra-se nos bairros de Batista Campos, Nazaré, Reduto, São Brás e Souza com zero a quatro mil domicílios por bairro. O bairro do Umarizal aparece na sequência com 4.001 a 6.000 domicílios. O bairro do Parque Verde assume a posição intermediária com mais de 6.001 a 8.000 domicílios do tipo casa, no quinto gradiente do mapa se verifica um maior número de casas no bairro do Marco, com 8.001 a 10.000 imóveis deste tipo.

Em seguida encontram-se o bairro da Pedreira com 10.001 a 12.000 domicílios, o bairro do Coqueiro com 12.001 a 14.000 e no último gradiente do mapa o bairro com maior adensamento de domicílios do tipo casa, com 14.001 a 16.000 domicílios.

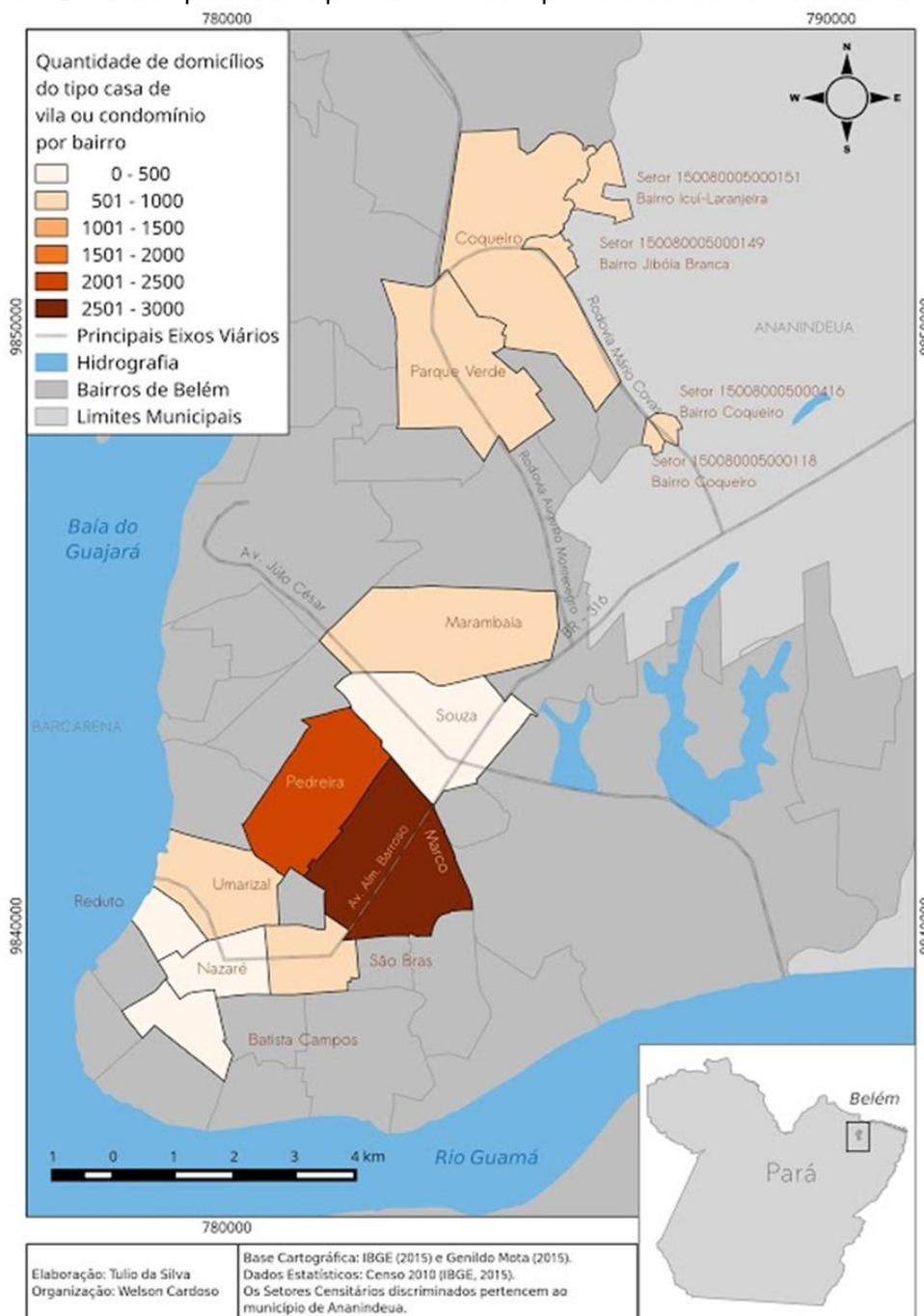
Mapa 5- Domicílios particulares permanentes do Tipo Casa por Bairro



Fonte: SIDRA; BGE (2016). Base Cartográfica IBGE (2015) - Elaboração: Túlio Marcus Lima da Silva.

O Mapa 6 se refere aos domicílios do “tipo casa de vila ou condomínio”, essa tipologia é bem espalhada, pois assumiu quatro gradientes no mapa, entretanto o bairro do Marco é o que detém o maior número de domicílios nessas características com 2.500 a 3.000 casas de vila ou condomínio, seguido do bairro da Pedreira com 2.000 a 2.500 casas.

Mapa 6- Domicílios particulares permanentes do Tipo Casa de vila ou em condomínio por Bairro



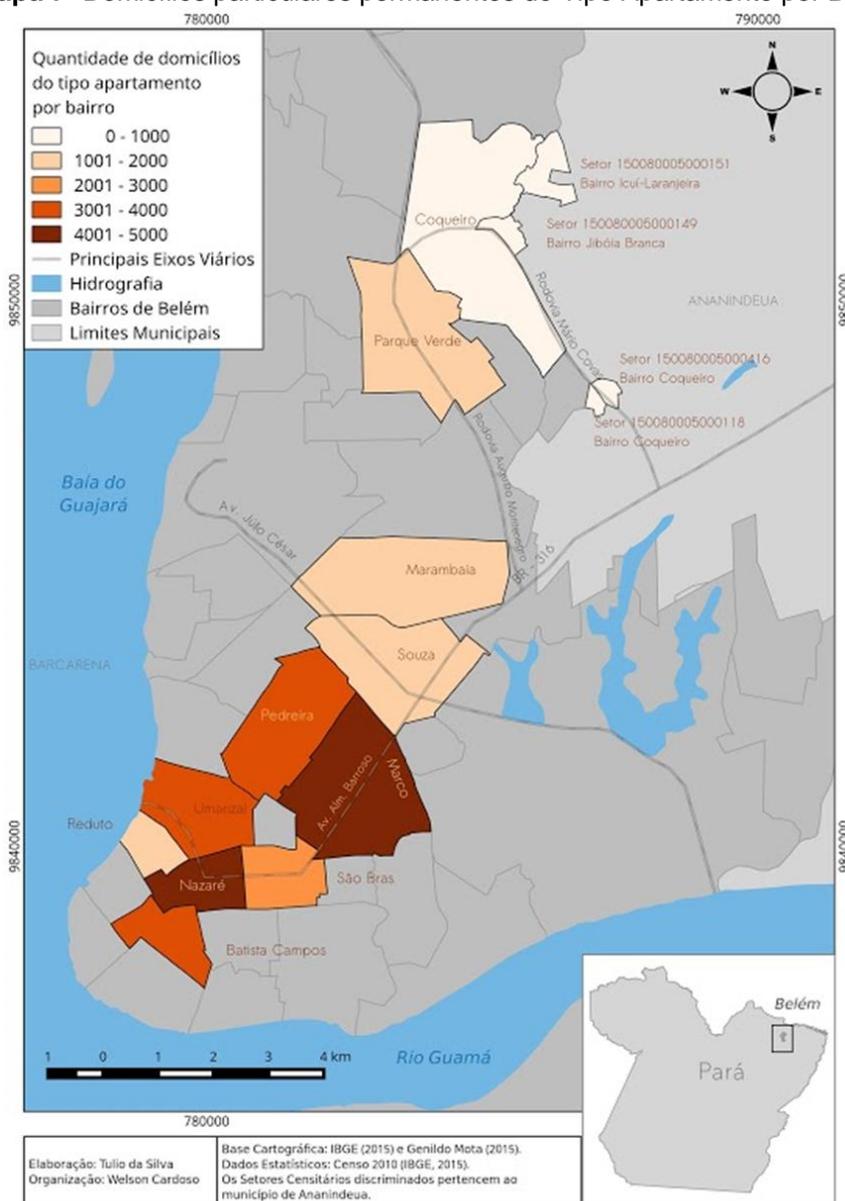
Fonte: SIDRA; IBGE (2016). Base Cartográfica IBGE (2015). Elaboração: Túlio Marcus Lima da Silva.

No segundo gradiente encontram-se os bairros do Umarizal, São Brás, Marambaia, Parque Verde e Coqueiro com 500 a 1.000 domicílios por bairro e por último os bairros do Reduto, Nazaré, Batista Campos e Souza com 0 a 500 domicílios em vila ou condomínio por bairro.

Essa forma de ocupação tem origem principalmente nas décadas de cinquenta e sessenta do século passado quando os bairros centrais já consolidados pela população de maior poder aquisitivo, restou às populações de menor renda a ocupação das franjas dos bairros adjacentes ao centro como Marco e Pedreira a formação de vilas para constituir moradia, o que reflete a segregação socioespacial no processo de ocupação do solo urbano, como vemos em Trindade Jr.,

Quanto ao padrão de segregação resultante, nesse momento do processo de metropolização verificavam-se algumas particularidades. Era flagrante, por exemplo, a disparidade entre o estado de urbanização das áreas mais altas, voltadas para uma população de melhor poder aquisitivo e àquele concernente aos terrenos em torno destas, caracterizados pelas áreas de baixadas; assim como uma exorbitante diferença entre a forma da ocupação, a tipologia das habitações e a apropriação dos terrenos das baixadas em relação àqueles das áreas mais altas, onde se iniciou o processo de verticalização. Estes últimos apareciam imediatamente circundados pelas áreas de baixadas ocupadas pela população de baixa renda. (TRINDADE JUNIOR, 1998, p. 121).

O autor refere que naquele período já se manifestava a segregação a partir da forma de ocupação e tipologia das habitações, e a verticalização se manifestava nas áreas mais altas. Acrescentamos que este fenômeno continua, porém ocorrendo nas áreas onde outrora era baixada, hoje espaços urbanizados, alvo da ação da verticalização.

Mapa 7- Domicílios particulares permanentes do Tipo Apartamento por Bairro

Fonte: SIDRA; IBGE (2016). Base Cartográfica IBGE, (2015) Elaboração: Túlio Marcus Lima da Silva.

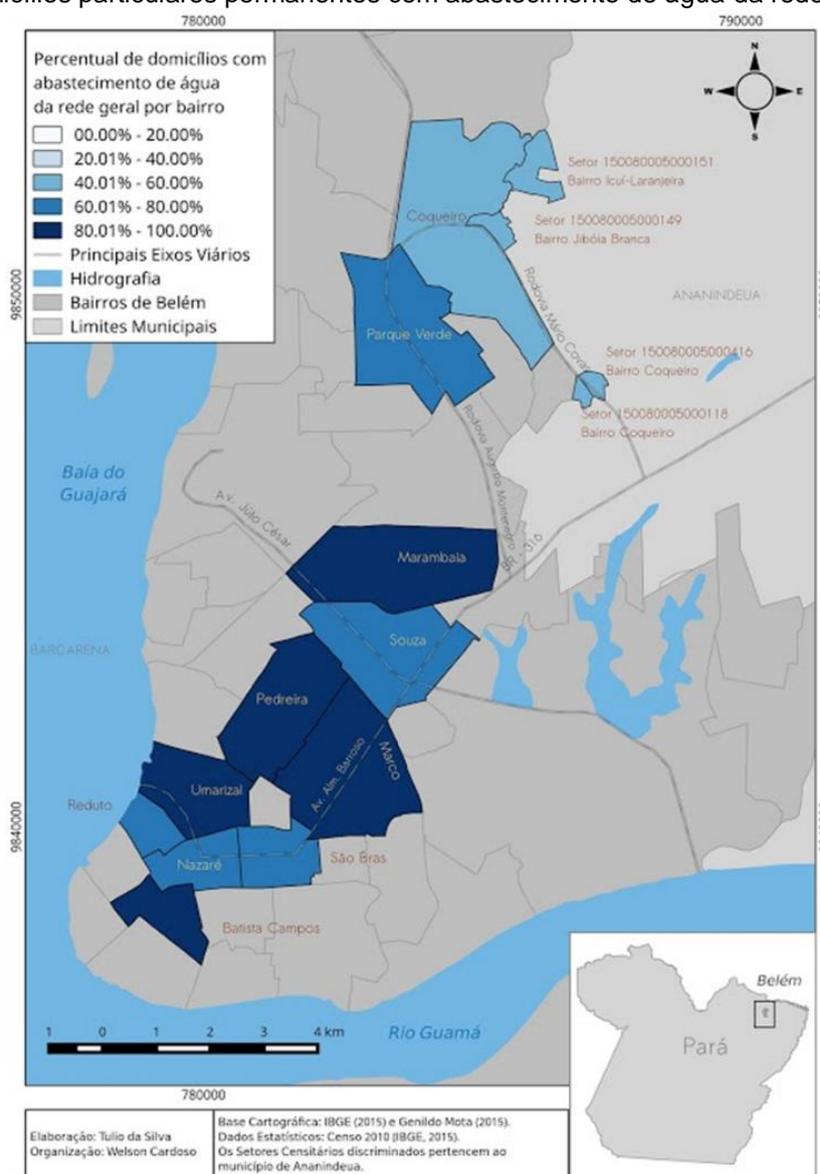
O mapa 7 nos permite identificar, espacialmente, a verticalização da cidade ao apresentar os domicílios do tipo apartamento em uma escala de cinco categorias, onde o maior gradiente comporta os bairros de Nazaré e Marco com mais de quatro mil a cinco mil apartamentos por bairro.

Na Segunda escala mais adensada vêm os bairros de Batista Campos, Umarizal e Pedreira com mais de três mil a quatro mil apartamentos por bairro e, na posição intermediária encontra-se o bairro de São Brás com mais de dois mil a três mil apartamentos apontando o caminho percorrido pela verticalização que sai do centro da cidade em direção a São Brás e segue o eixo da avenida Almirante

Barroso em direção à saída da cidade. No segundo gradiente de mais de mil a dois mil apartamentos por bairro, observa-se os bairros do Souza e Marambaia, conforme a lógica a pouco citada do caminho percorrido do eixo de expansão, o bairro do Parque Verde que compõe o segundo eixo de expansão, o da Avenida Augusto Montenegro e por último o bairro do Reduto que encontra-se nesta categoria por sua reduzida dimensão geográfica.

Os mapas 8, 9 e 10 a seguir, apresentam a distribuição dos domicílios por bairro de Belém segundo a forma de abastecimento de água.

Mapa 8- Domicílios particulares permanentes com abastecimento de água da rede geral por Bairro



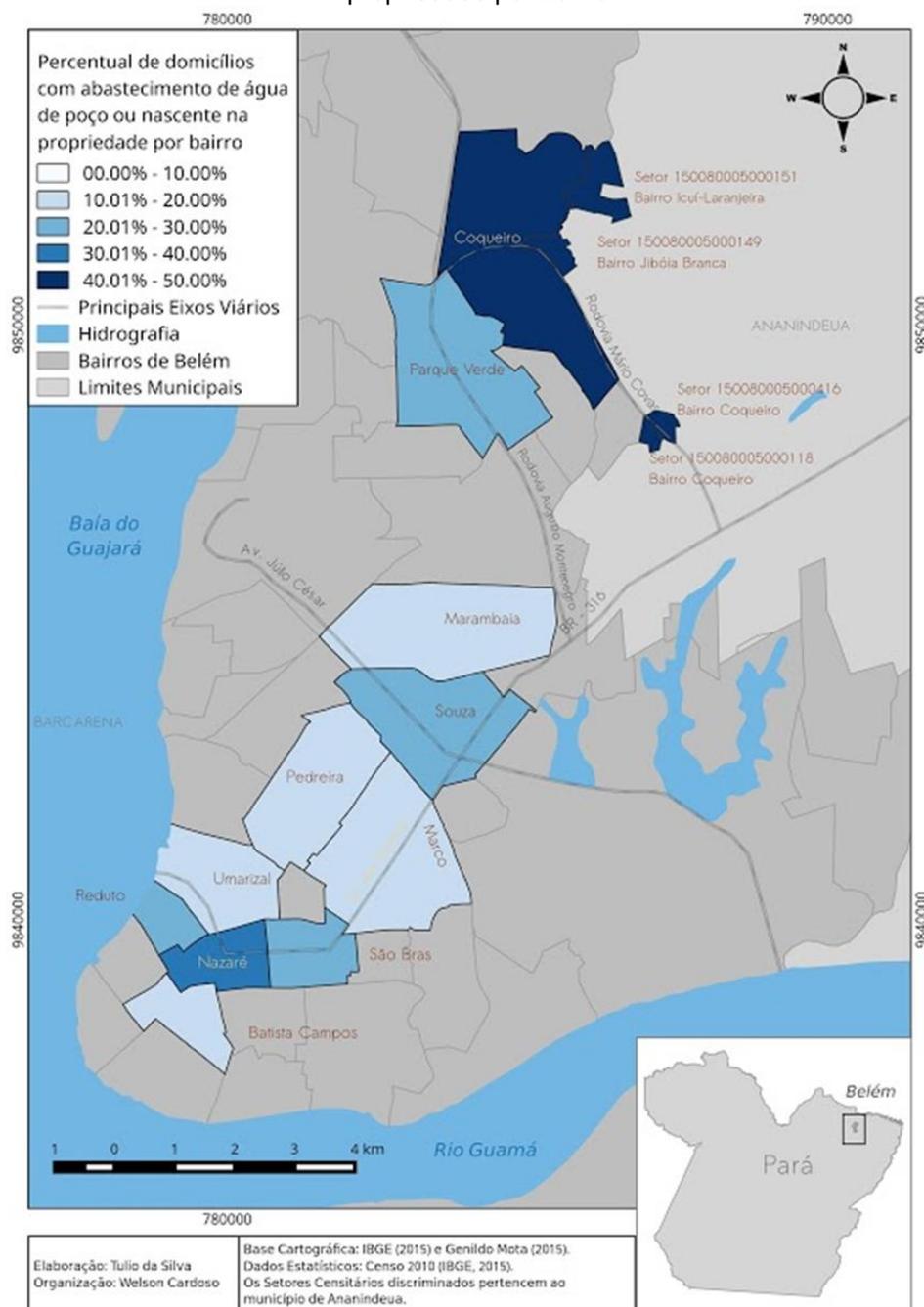
Fonte: SIDRA/IBGE (2016) Base Cartográfica IBGE (2015). Elaboração: Túlio Marcus Lima da Silva.

No mapa 8 apresenta-se o número de domicílios que possuem abastecimento de água por rede geral, onde observa-se que os bairros de Batista Campos, Umarizal, Pedreira, Marco e Marambaia possuem o maior percentual de domicílios atendidos por rede geral de abastecimento de água, na faixa de 80% a 100% dos domicílios atendidos.

Em segundo lugar aparecem os bairros de Nazaré, Reduto São Brás, Souza e Parque Verde, com 60% a 80% de domicílios atendidos pelo sistema, por último vem o bairro do Coqueiro com 40% a 60% dos domicílios atendidos por rede geral de abastecimento de água, este percentual tende aumentar com o aumento do número de empreendimentos imobiliários que se consolidarão em um futuro próximo naquele bairro.

No mapa 9 observa-se os domicílios quanto a forma de abastecimento de água pelo sistema de poço artesiano ou nascente na propriedade segundo os bairros em estudo, isto é, poço ou nascente no domicílio. De onde se constata que o maior número de domicílios nestas condições de abastecimento de água encontra-se no bairro do Coqueiro com 40% a 50% dos domicílios com esta característica.

Mapa 9- Domicílios particulares permanentes com abastecimento de água de poço ou nascente na propriedade por Bairro



Fonte: SIDRA; IBGE (2016). Base Cartográfica IBGE (2015). Elaboração: Túlio Marcus Lima da Silva.

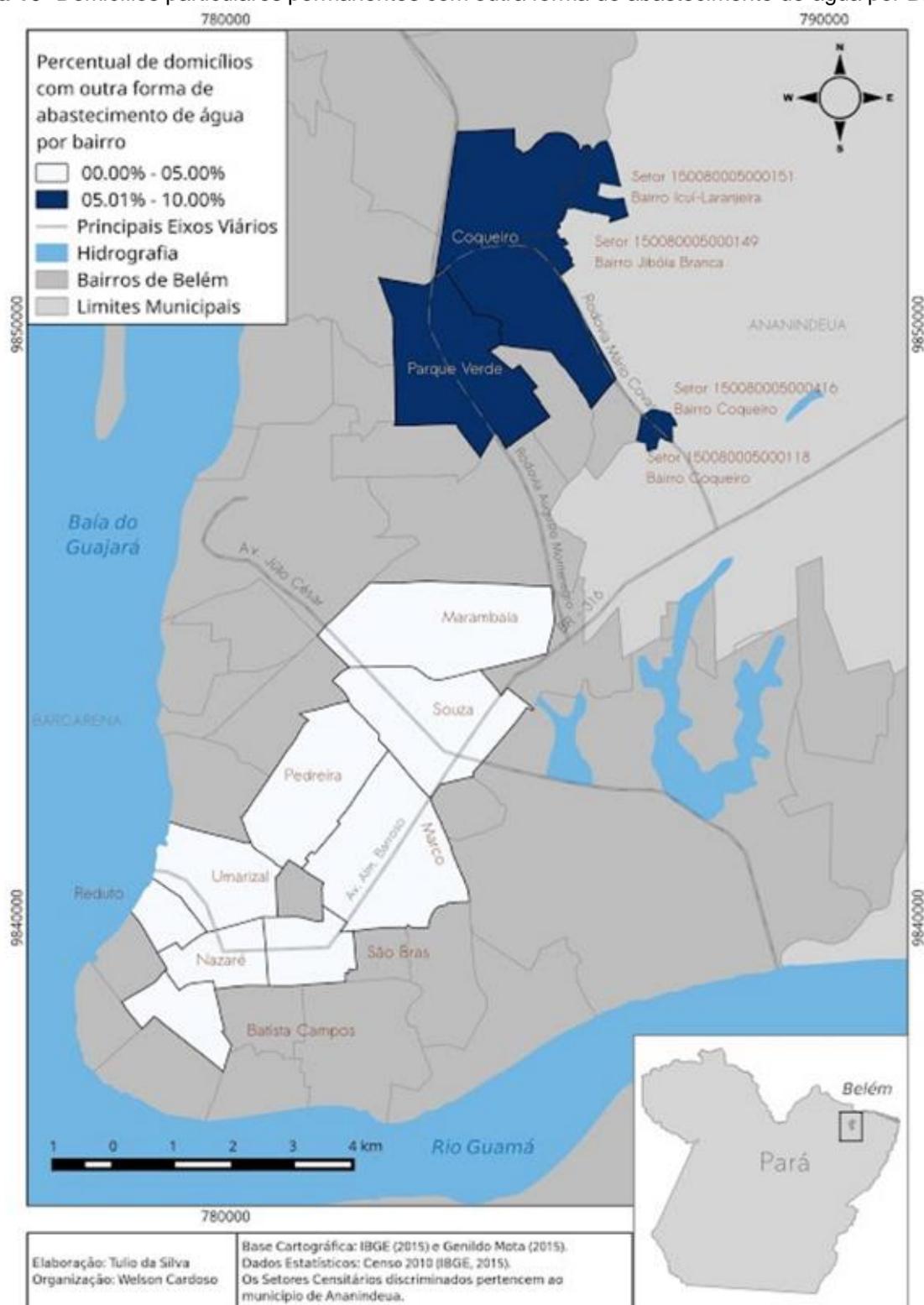
Em segundo lugar aparece o bairro de Nazaré com 30% a 40% de seus domicílios com esta forma de abastecimento de água, em geral são poços artesanais. No terceiro gradiente da escala, aparecem os bairros do Reduto, São Brás, Souza e Parque Verde, com 20% a 30% de seus domicílios tendo poços artesanais ou nascentes como formas de abastecimento de água. Em quarto lugar encontram-se os bairros de Batista Campos, Umarizal, Pedreira, Marco e

Marambaia com 10% a 20% de seus domicílios que contam com poços e nascentes no interior da propriedade como forma de abastecimento de água.

Os domicílios com este tipo de abastecimento de água, nos bairros centrais de Belém, em geral são casas ou casarões ~~que~~ erguidos nas décadas de 1940 ou 1950, era muito comum naquele período este meio de abastecimento de água em virtude da baixa capacidade de cobertura da Companhia de Saneamento do Pará à época, e o próprio processo de ocupação urbana que se intensificou nesses bairros da primeira légua patrimonial de Belém.

No mapa 10 a seguir, é apresentado o percentual de domicílios com outra forma de abastecimento de água, os bairros do Parque Verde e Coqueiro contêm entre 5% e 10% de seus domicílios nestas condições, seguidos do restante dos bairros em estudo com zero a cinco por cento.

Mapa 10- Domicílios particulares permanentes com outra forma de abastecimento de água por Bairro

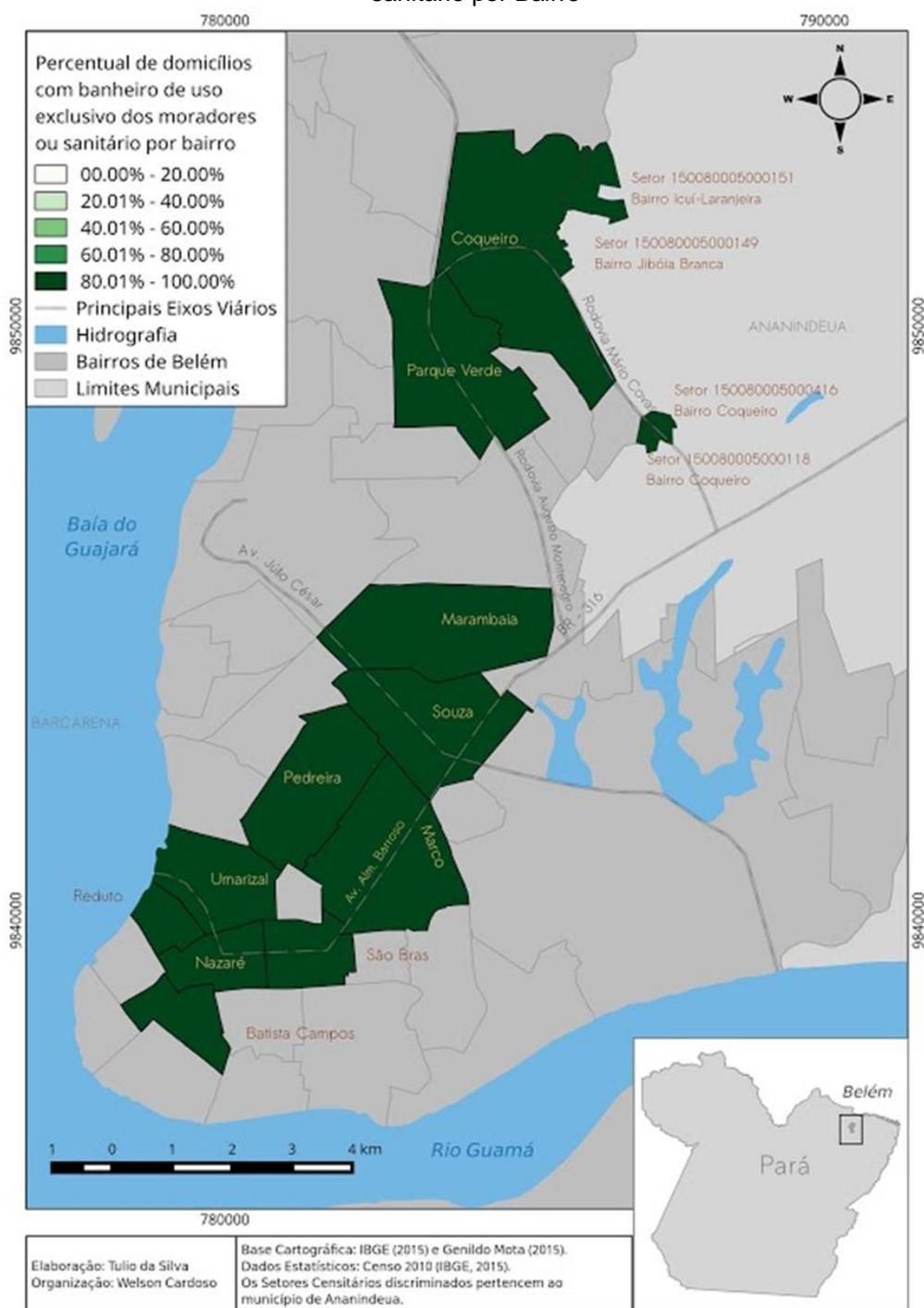


Fonte: SIDRA; IBGE (2016). Base Cartográfica IBGE (2015). Elaboração: Túlio Marcus Lima da Silva.

No mapa 11, ilustra-se os domicílios segundo os bairros, que possuem banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário, esta característica está

presente em todos os bairros em análise, na proporção de 80% a 100% dos domicílios.

Mapa 11- Domicílios particulares permanentes com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário por Bairro

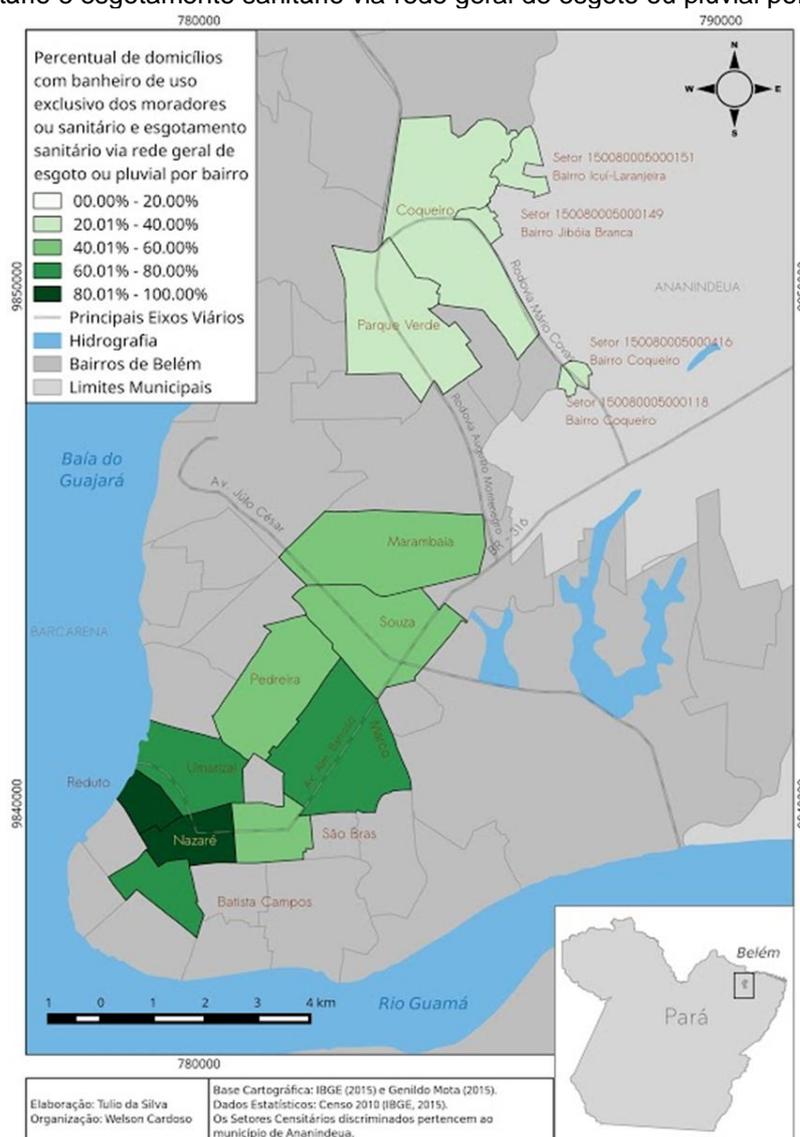


Fonte: SIDRA; IBGE (2016). Base Cartográfica IBGE (2015) Elaboração: Túlio Marcus Lima da Silva.

Os mapas 12, 13, 14, 15, 16 e 17 apresentam os domicílios particulares permanentes nos bairros sob análise, segundo o critério de possuir banheiro de uso

exclusivo dentro do domicílio e a forma de esgotamento sanitário. Assim, iniciamos pelo mapa 12 que identifica os domicílios particulares permanentes com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário e esgotamento sanitário via rede geral de esgoto ou pluvial, de onde se constata que somente os bairros de Nazaré e Reduto possuem um número de domicílios mais significativo no que se refere ao atendimento do serviço de rede geral de esgotamento sanitário na faixa entre 80% a 100% dos domicílios atendidos.

Mapa 12- Domicílios particulares permanentes com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário e esgotamento sanitário via rede geral de esgoto ou pluvial por Bairro



Fonte: SIDRA; IBGE (2016). Base Cartográfica IBGE, (2015). Elaboração: Túlio Marcus Lima da Silva.

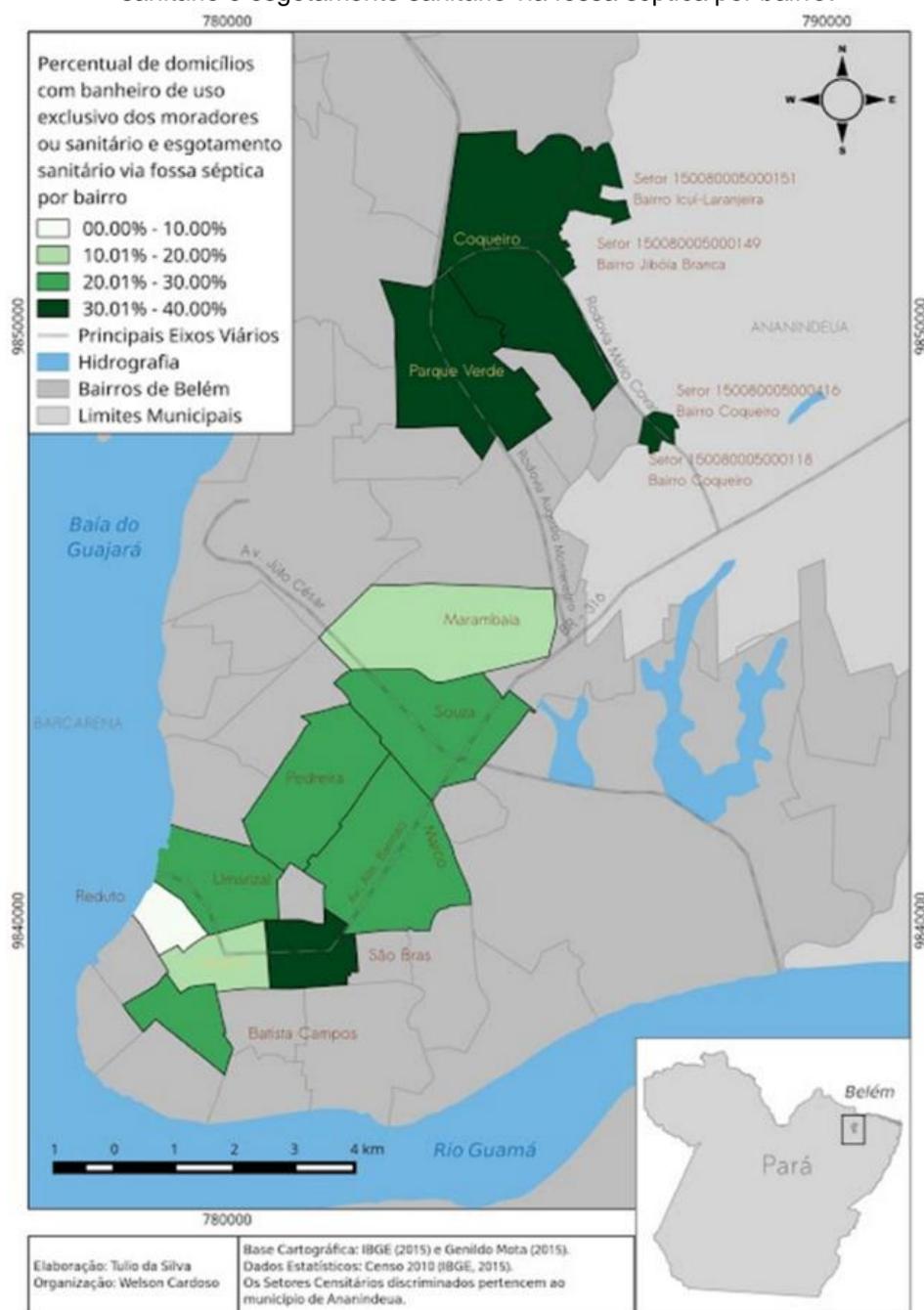
Em um segundo gradiente da escala, observa-se que os bairros de Batista Campos, Umarizal e Marco, ocupam a segunda posição na proporção de domicílios

atendidos por este serviço, nesses bairros, entre 60% e 80% de seus domicílios possuem essa característica. Na terceira posição aparecem os bairros de São Brás, Pedreira, Souza e Marambaia, com 40% a 60% de domicílios com esgotamento sanitário atendidos pela rede geral.

Em última posição da escala, encontram-se os bairros do Parque Verde e Coqueiro, com proporção de mais de 20% a 40% de seus domicílios atendidos pelo sistema de esgotamento sanitário por rede geral ou pluvial, dentre os que possuem banheiro exclusivo no interior do domicílio.

Esses dados expressam a existência de um relevante déficit de saneamento na cidade de Belém, apontando a necessidade de maiores investimentos pelo poder público, que demandariam alguns anos consecutivos de investimentos consistentes para lançar o município em taxas razoáveis de saneamento básico para elevação da qualidade de vida de seus munícipes.

Mapa 13- Domicílios particulares permanentes com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário e esgotamento sanitário via fossa séptica por bairro.

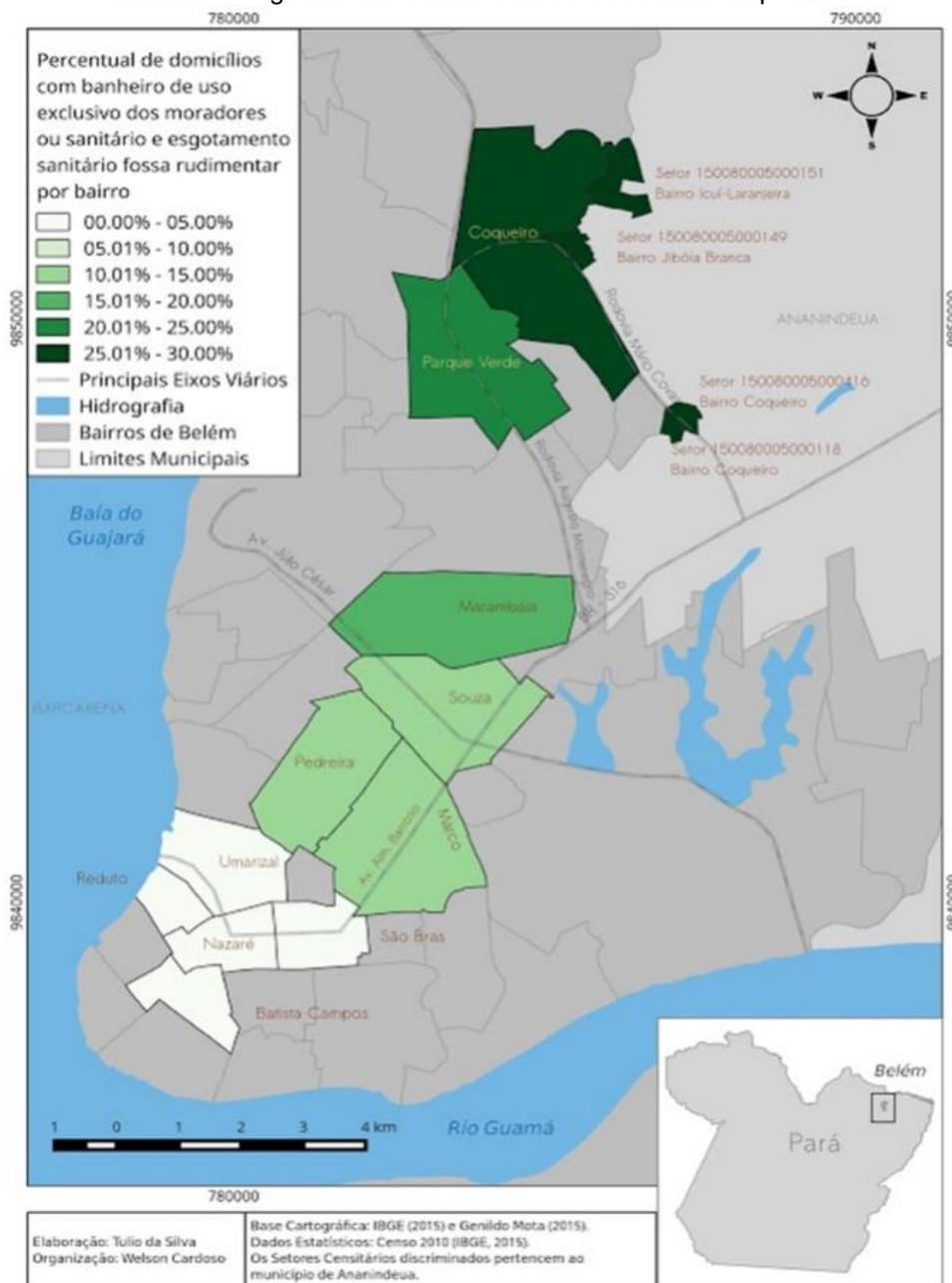


Fonte: SIDRA; IBGE (2016). Base Cartográfica IBGE, (2015) Elaboração: Túlio Marcus Lima da Silva.

O mapa 13 se refere aos domicílios particulares permanentes com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário e esgotamento sanitário via fossa séptica, segundo os bairros sob análise. De onde se verifica que a maior proporção de domicílios que possuem essa característica na forma de esgotamento sanitário encontra-se nos bairros de São Brás, Parque Verde e Coqueiro com mais de 30% a 40% de seus domicílios apresentando essas características. No segundo gradiente

observam-se os bairros de Batista Campos, Umarizal, Pedreira, Marco e Souza com mais de 20% e 30% dos domicílios com essas condições de esgoto sanitário. O bairro da Marambaia possui entre 10% e 20% de seus domicílios com esgotamento sanitário via fossa séptica e o bairro de Nazaré tem entre zero e dez por cento de seus domicílios em condições semelhantes.

Mapa 14- Domicílios particulares permanentes com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário e esgotamento sanitário via fossa rudimentar por Bairro

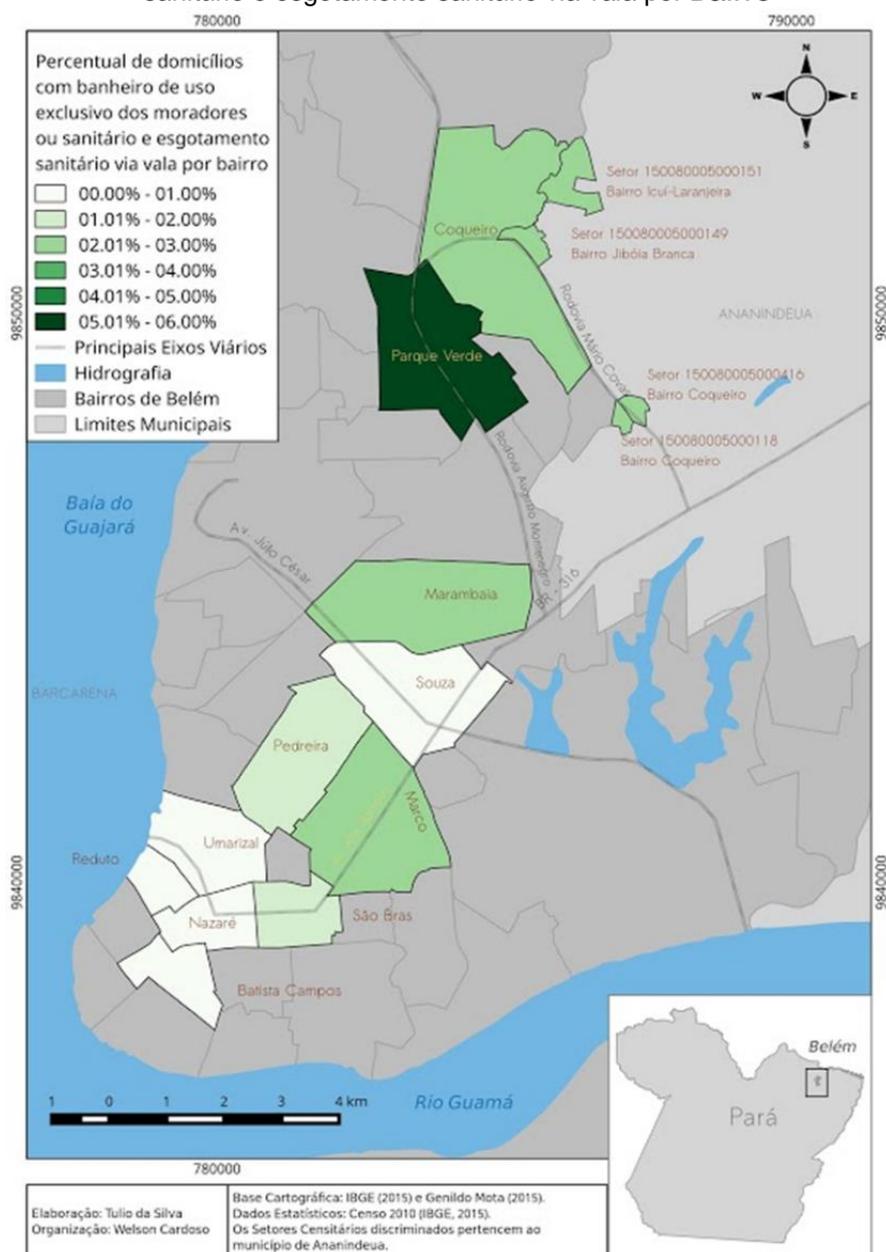


Fonte: SIDRA IBGE (2016). Base Cartográfica IBGE (2015). Elaboração: Túlio Marcus Lima da Silva.

Os domicílios particulares permanentes com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário e esgotamento sanitário via fossa rudimentar, estão apresentados no mapa 14 acima. Pode-se observar que o bairro do Coqueiro é o que tem um maior contingente de domicílios, entre 25% e 30%, com este tipo de esgotamento sanitário, seguido do bairro do Parque Verde que possui entre 20% e 25% de seus domicílios com essas características e na terceira posição figura o bairro da Marambaia, que possui entre 15% e 20% de moradias com esgoto sanitário ligados à fossa rudimentar.

No quarto gradiente do mapa, aparecem os bairros da Pedreira, Marco e Souza com 10% a 15% de seus domicílios tendo a fossa rudimentar como forma de esgoto sanitário e menos de 10% de domicílios nos demais bairros escopo desta pesquisa. Isto é prova de que a baixa cobertura da rede geral de esgotamento sanitário não deixa saída para grande parte dos moradores de Belém que mesmo em bairros pericentrais e muitos nos bairros da zona de expansão são obrigados à recorrer à fossa rudimentar para prover o esgotamento sanitário de seus imóveis.

Mapa 15- Domicílios particulares permanentes com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário e esgotamento sanitário via vala por Bairro

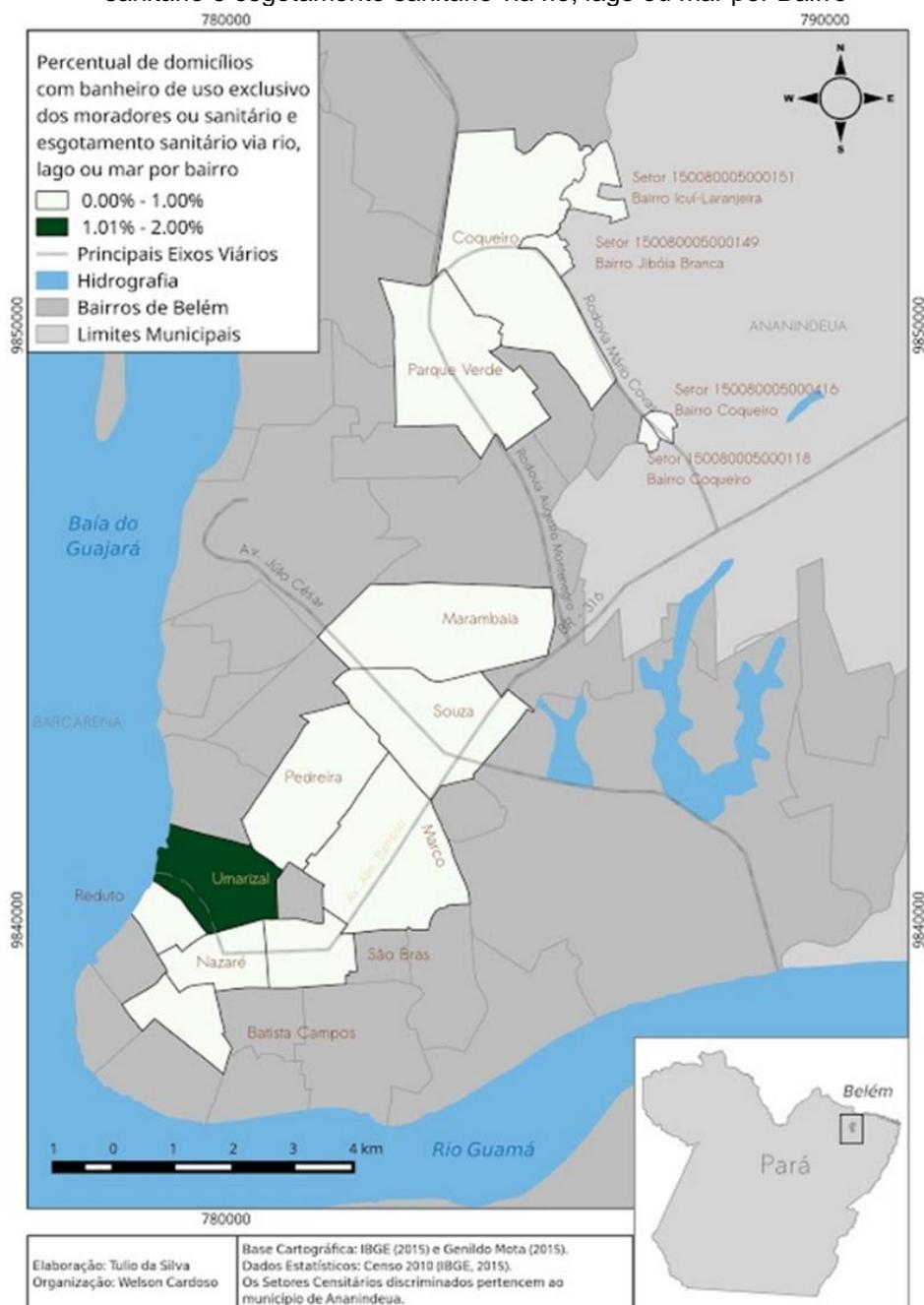


Fonte: SIDRA; BGE (2016). Base Cartográfica IBGE (2015). Elaboração: Túlio Marcus Lima da Silva.

O mapa 15 acima ilustra a proporção de domicílios particulares permanentes com esgotamento sanitário via vala por bairro. A maior incidência desta situação encontra-se no bairro do Parque Verde, onde entre 5% a 6% de seus domicílios lançam seus esgotos direto nas valas, o bairro do Coqueiro vem em segundo lugar com uma escala de proporção entre 4% e 5% de domicílios apresentando este tipo de precariedade. No terceiro gradiente com proporção entre 3% e 4% aparecem os bairros do Marco e da Marambaia, seguidos dos bairros da Pedreira e São Brás na escala entre 2% e 3% de seus domicílios nesta condição.

O mapa 16 abaixo apresenta a proporção de domicílios particulares permanentes, com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário e esgotamento sanitário via rio, lago ou mar.

Mapa 16 - Domicílios particulares permanentes com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário e esgotamento sanitário via rio, lago ou mar por Bairro

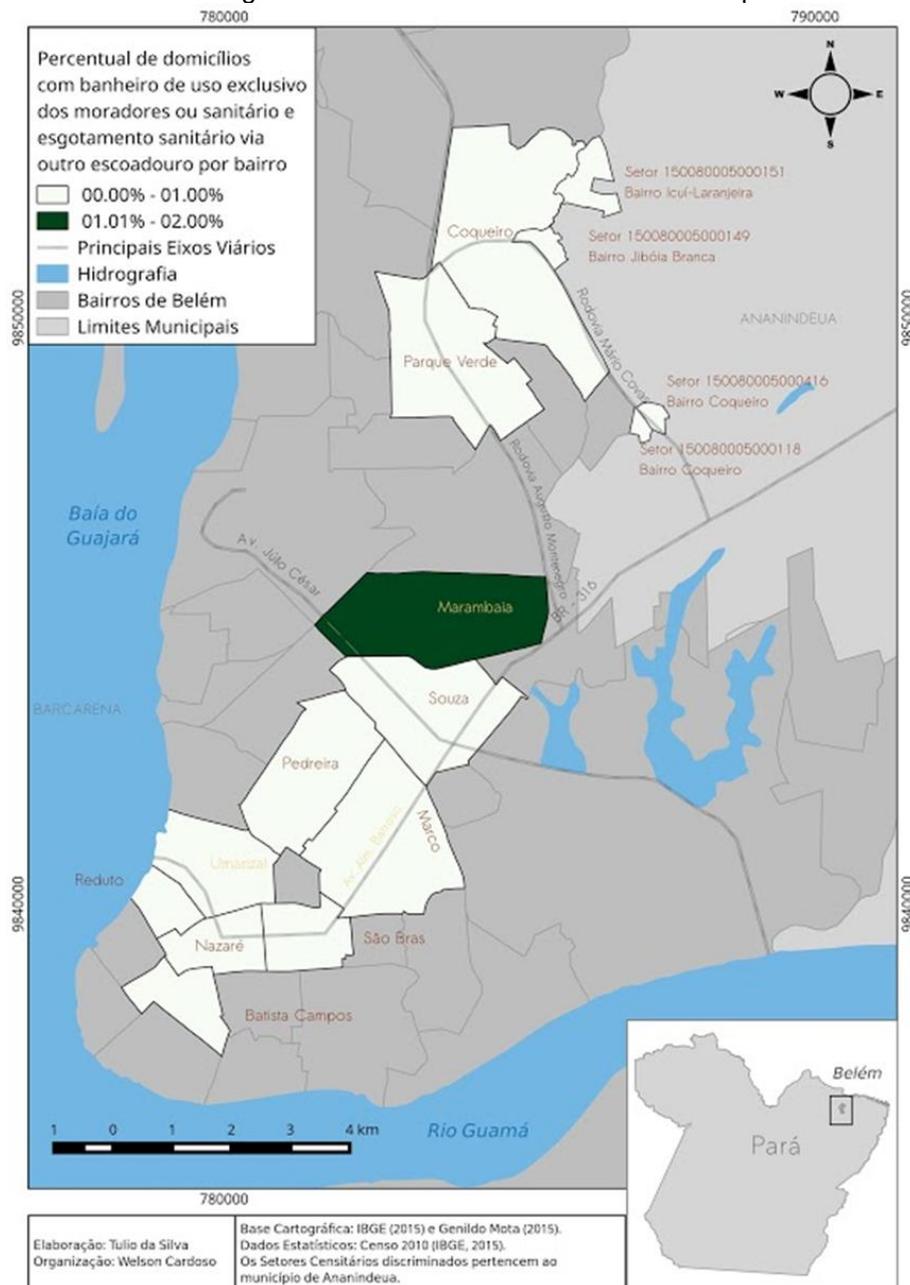


Fonte: SIDRA; IBGE. (2016) - Base Cartográfica IBGE, (2015). Elaboração: Túlio Marcus Lima da Silva.

Neste caso particular encontra-se o bairro do Umarizal, que pela sua localização, apresenta um de seus limites contíguo à Baía do Guajará, onde

observa-se alguns domicílios precários nesta fronteira, possuem essa característica quanto ao esgotamento sanitário, que significam uma proporção de 1% a 2% dos domicílios do bairro.

Mapa 17- Domicílios particulares permanentes com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário e esgotamento sanitário via outro escoadouro por Bairro



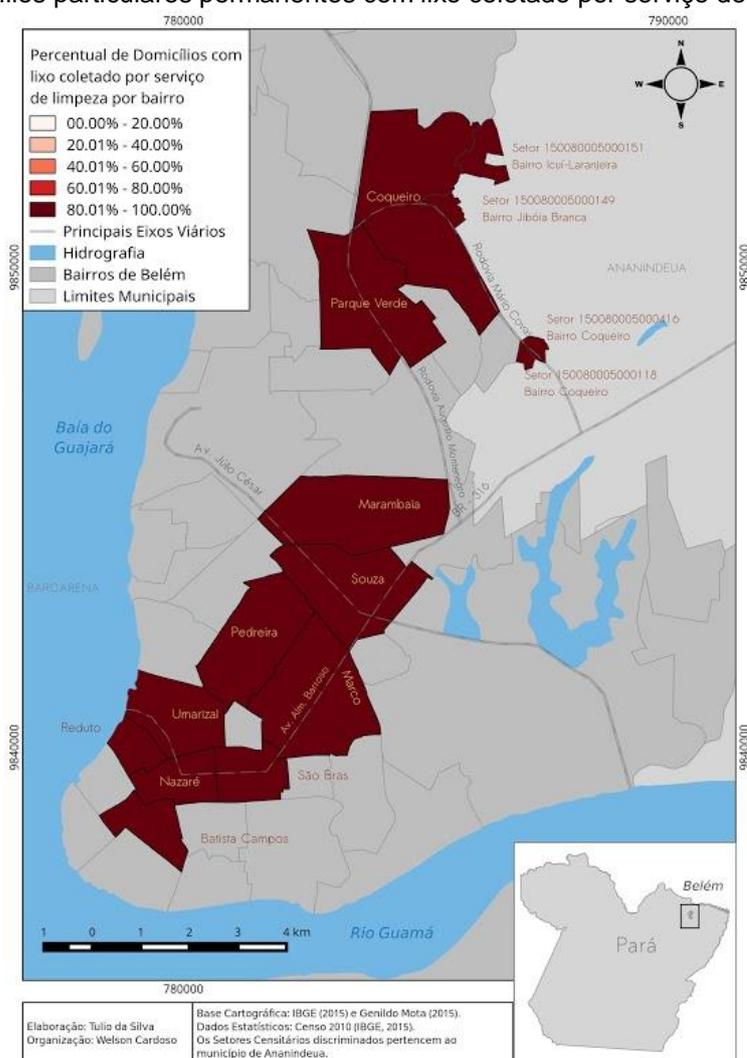
Fonte: SIDRA; IBGE (2016) - Base Cartográfica IBGE, (2015). Elaboração: Túlio Marcus Lima da Silva.

O mapa 17 na sequência ilustra os domicílios particulares permanentes com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário e esgotamento sanitário via outra forma de escoadouro. Como no caso anterior, constata-se um único bairro

nesta situação, no caso a Marambaia, com igualmente uma proporção de 1% a 2% de seus domicílios com essa característica.

Os mapas 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24 a seguir apresentam os domicílios particulares permanentes, segundo o atendimento do serviço de coleta de lixo por bairro, distribuídas em sete diferenciações categóricas descritas a seguir. O mapa 18 mostra a proporção dos domicílios atendidos com o serviço público de coleta de lixo por bairro, de onde constata-se que todos os bairros sob análise apresentam entre 80% a 100% de cobertura de coleta de lixo domiciliar.

Mapa 18- Domicílios particulares permanentes com lixo coletado por serviço de limpeza por Bairro



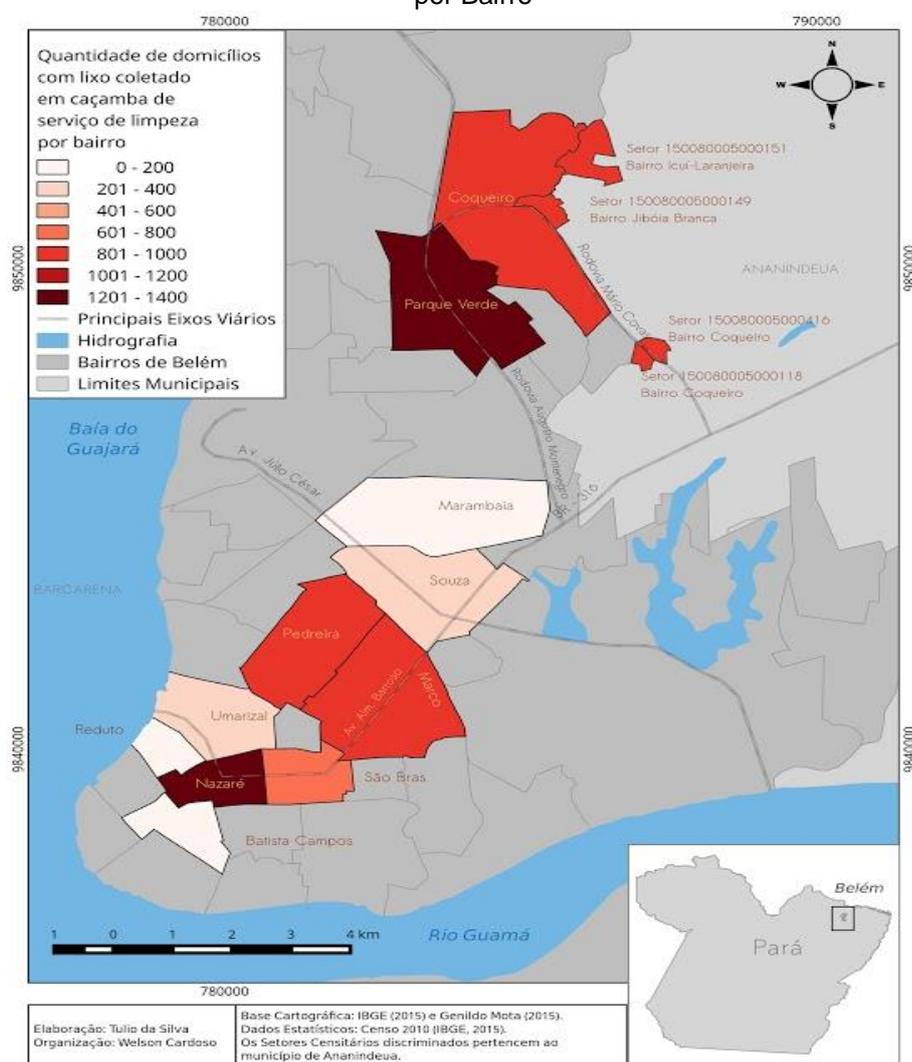
Fonte: SIDRA; IBGE (2016). Base Cartográfica IBGE (2015). Elaboração: Túlio Marcus Lima da Silva.

O mapa 19 exibe o número de domicílios particulares permanentes com lixo coletado em caçamba de serviço de limpeza, de onde se verifica que os bairros de Nazaré e Parque Verde são os que possuem o maior número de domicílios

atendidos por este serviço, isto é, entre 1.201 e 1.400 domicílios atendidos. No segundo gradiente do mapa encontra-se o bairro do Coqueiro com 1.001 a 1.200 domicílios dependentes de caçamba para a recolha de lixo domiciliar.

Os bairros do Marco e Pedreira seguem no terceiro gradiente do mapa com um quantitativo de 801 a 1.000 domicílios atendidos por coleta de lixo por meio de caçambas do serviço público, seguido do bairro de São Brás que possui entre 601 a 800 domicílios com este tipo de serviço. No quinto gradiente do mapa identifica-se o bairro do Souza com 401 a 600 domicílios, e no sexto nível o bairro do Umarizal com 201 a 400 domicílios atendidos, e em uma escala mínima os bairros de Batista Campos, Reduto e Marambaia com menos de 200 domicílios atendidos por esse serviço de coleta de lixo domiciliar.

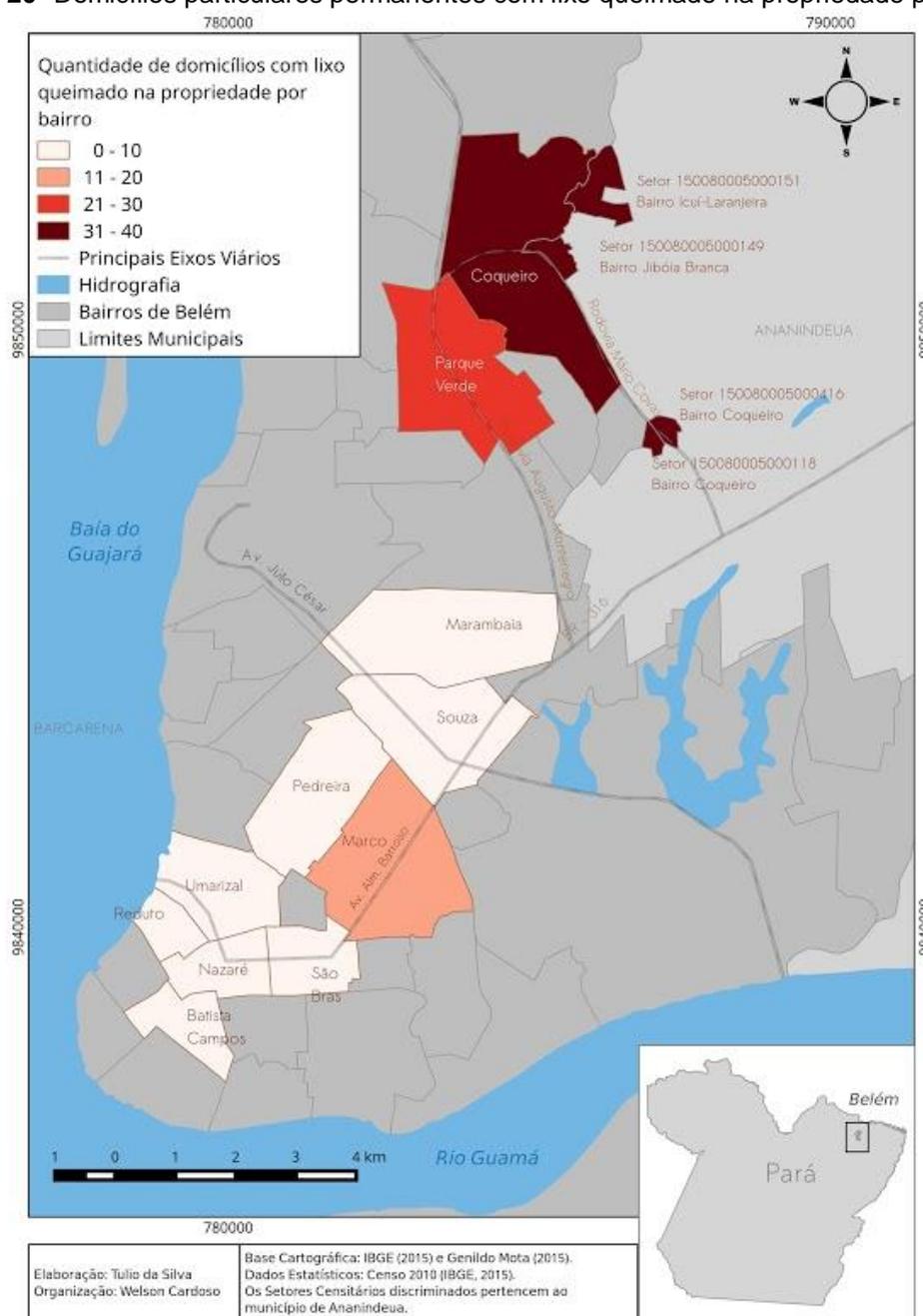
Mapa 19- Domicílios particulares permanentes com lixo coletado em caçamba de serviço de limpeza por Bairro



Fonte: SIDRA; IBGE (2016). Base Cartográfica IBGE, (2015). Elaboração: Túlio Marcus Lima da Silva.

O mapa 20 a seguir ilustra os domicílios particulares permanentes com lixo queimado na propriedade, nesta situação específica encontra-se em um primeiro patamar o bairro do Coqueiro com 31 a 40 domicílios detentores dessa prática, seguido do bairro do Parque Verde que entre 21 a 30 domicílios, tem o lixo queimado na propriedade, por último o bairro do Marco apresenta entre 11 e 20 domicílios que tem nessa prática a destinação final de seu lixo doméstico.

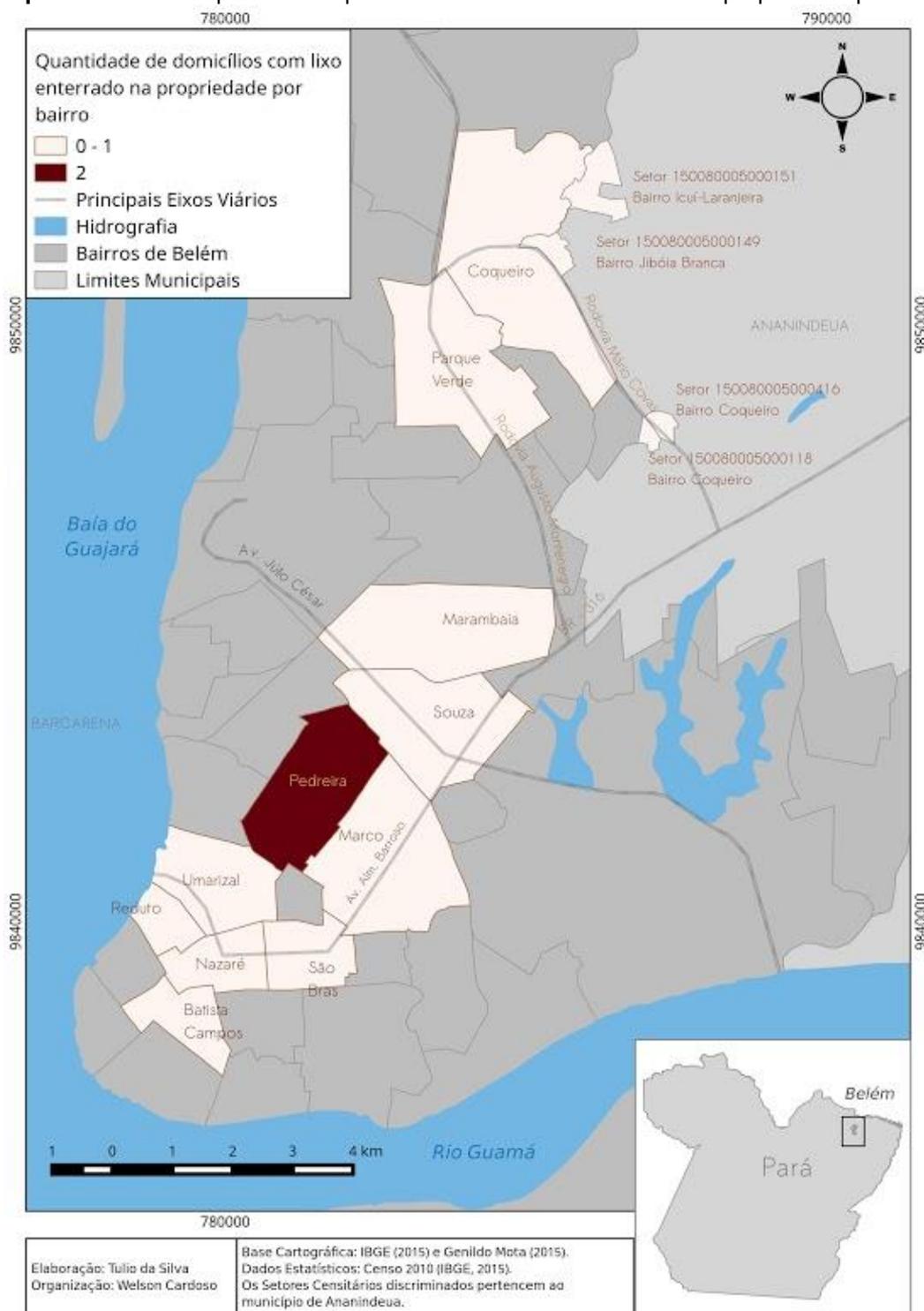
Mapa 20- Domicílios particulares permanentes com lixo queimado na propriedade por Bairro



Fonte: SIDRA; IBGE (2016) Base Cartográfica IBGE (2015). Elaboração: Túlio Marcus Lima da Silva.

O mapa 21 abaixo demonstra os domicílios particulares permanentes com lixo enterrado na propriedade, onde se verificou a ocorrência dessa particularidade somente no bairro da Pedreira em dois domicílios.

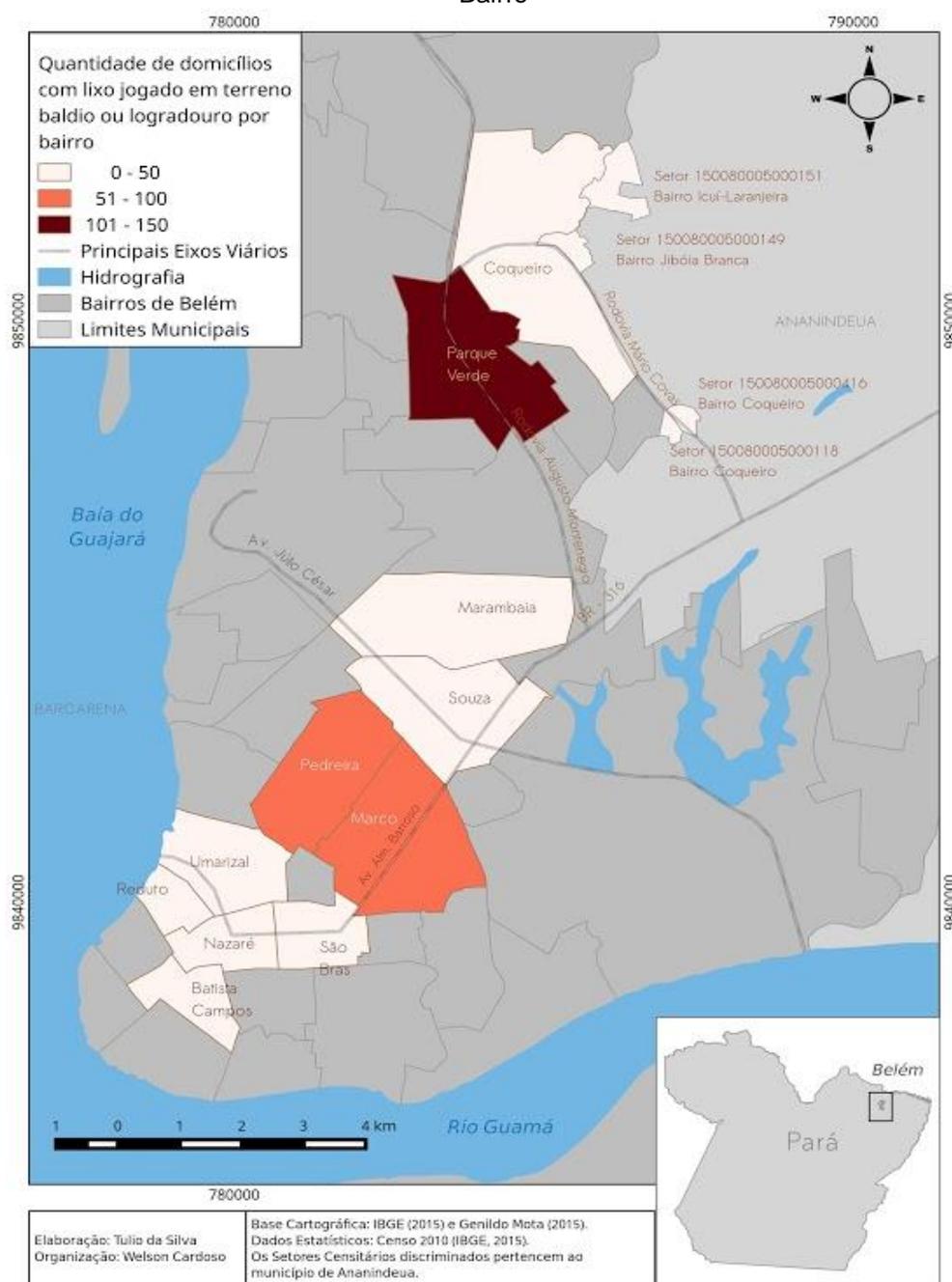
Mapa 21- Domicílios particulares permanentes com lixo enterrado na propriedade por Bairro



Fonte: SIDRA; IBGE (2016). Base Cartográfica IBGE, (2015). Elaboração: Túlio Marcus Lima da Silva.

A seguir, no mapa 22, ilustra-se a situação de domicílios que tem o lixo jogado em terreno baldio ou logradouro público, onde dos bairros pesquisados o que tem maior incidência é o Parque Verde que possui entre 101 a 150 domicílios que destinam seu lixo desta forma tão irresponsável, seguidos dos bairros da Pedreira e Marco que entre 51 a 100 de seus domicílios descartam seu lixo em terrenos baldio ou logradouros públicos.

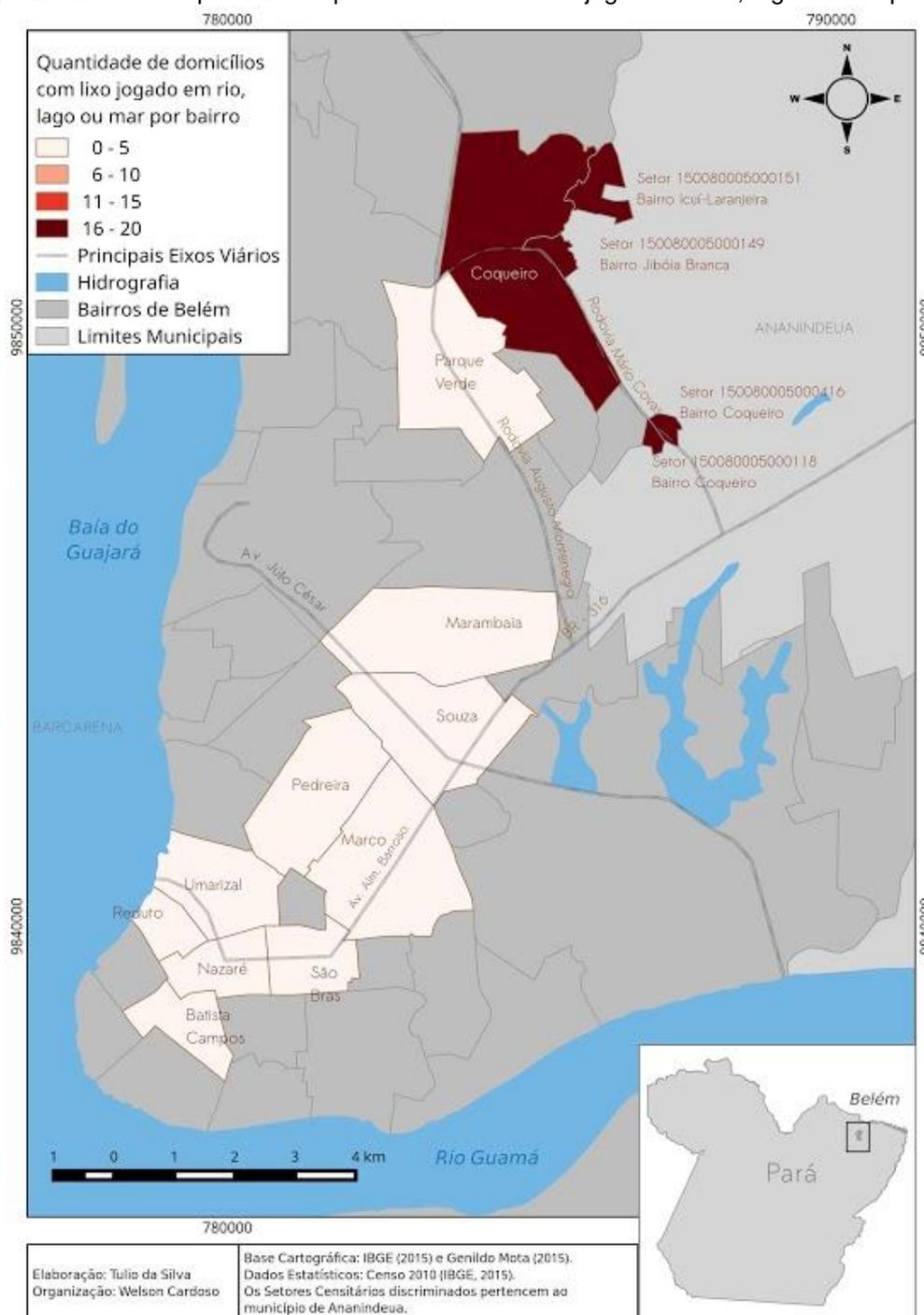
Mapa 22- Domicílios particulares permanentes com lixo jogado em terreno baldio ou logradouro por Bairro



Fonte: SIDRA; IBGE (2016) Base Cartográfica IBGE, (2015). Elaboração: Túlio Marcus Lima da Silva.

O mapa 23, na sequência, apresenta os domicílios que destinam seu lixo também de forma irregular, descartando-o em rio, lago ou mar, onde o bairro do Coqueiro tem a maior incidência com um quantitativo de 16 a 20 domicílios, que efetuam essa prática como forma de descarte do lixo.

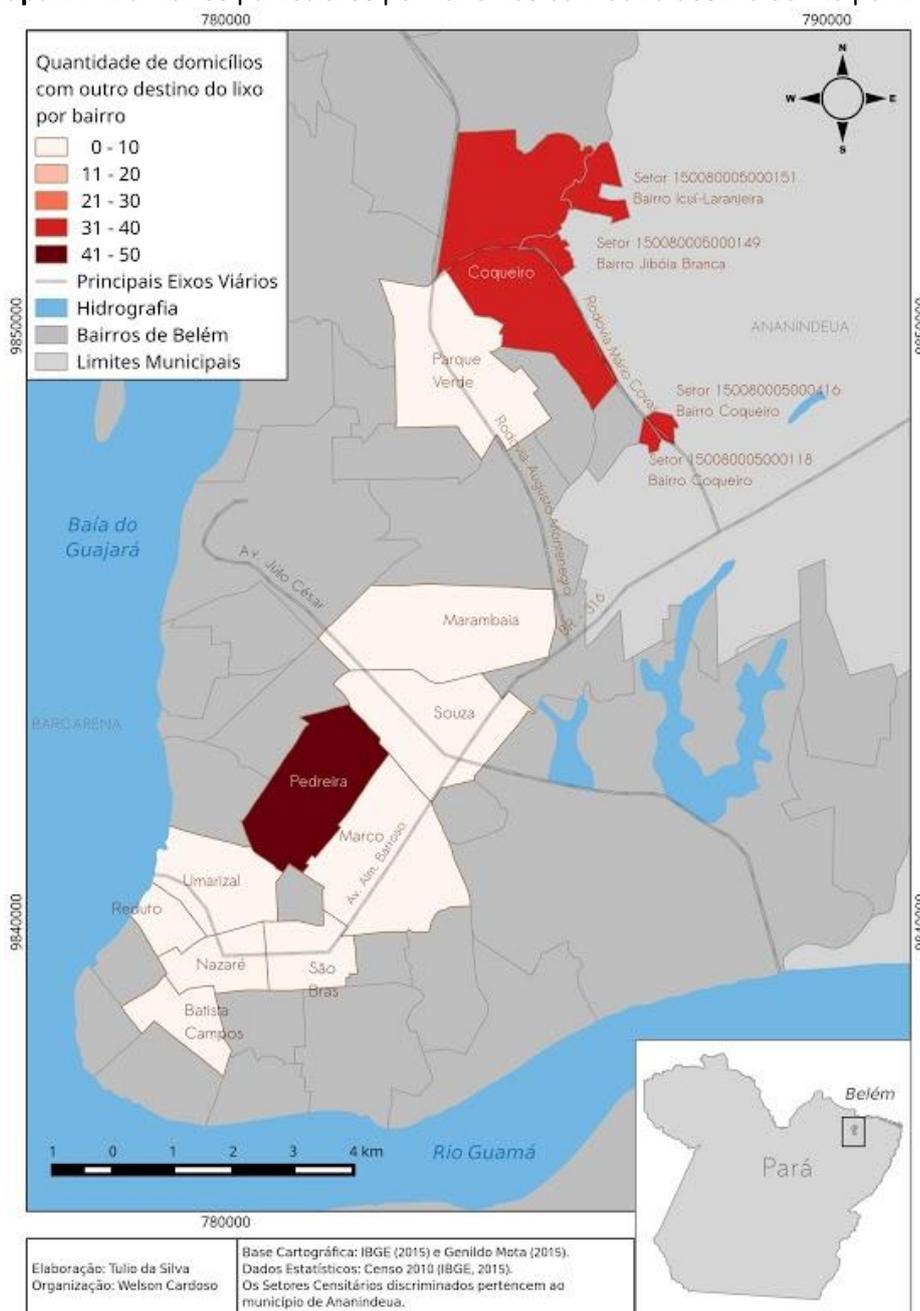
Mapa 23- Domicílios particulares permanentes com lixo jogado em rio, lago ou mar por Bairro



Fonte: SIDRA; IBGE (2016) Base Cartográfica IBGE (2015). Elaboração: Túlio Marcus Lima da Silva.

E finalmente o mapa 24 vem ilustrar o quantitativo de domicílios que tem “outro destino do lixo” como modo de descarte de seu lixo doméstico, sendo o bairro da Pedreira em primeiro lugar com 41 a 50 domicílios nesta situação particular, seguido do bairro do Coqueiro com 31 a 40 domicílios que destinam seu lixo doméstico de outras formas não descritas anteriormente.

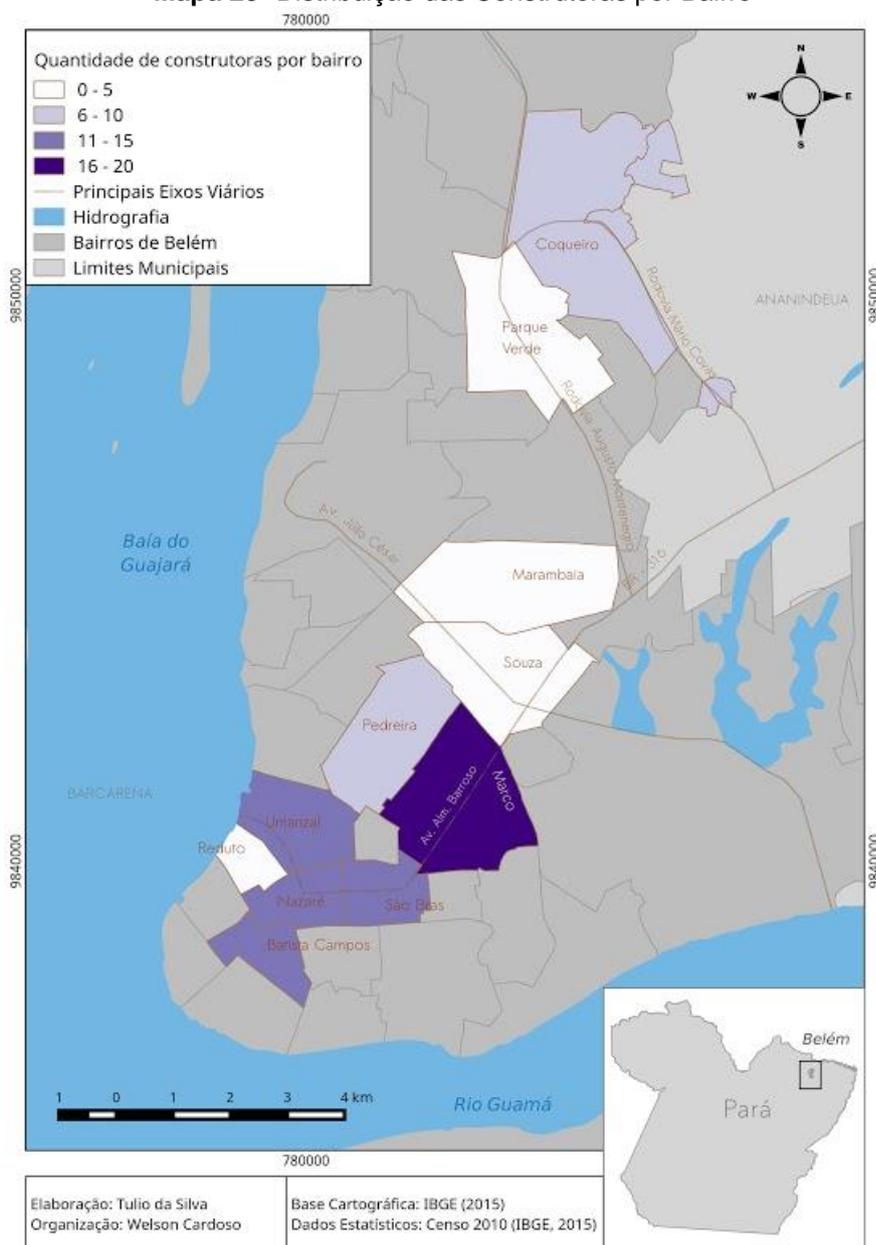
Mapa 24- Domicílios particulares permanentes com outro destino do lixo por Bairro



Fonte: SIDRA; IBGE (2016). Base Cartográfica IBGE (2015). Elaboração: Túlio Marcus Lima da Silva.

O mapa 25 a seguir revela a distribuição das construtoras nos bairros em estudo, onde se constata que o bairro do Marco é o mais cobiçado pelas construtoras atuantes em Belém, pois é o que contém um maior número delas, entre 16 e 20 construtoras e/ou incorporadoras executando empreendimentos neste bairro, que muito provavelmente tem a preferência da classe média de Belém uma vez que, conforme a tabela 46 (no tópico 5, p. 316) tem o valor médio do preço de venda do apartamento de R\$ 429.460,78.

Mapa 25- Distribuição das Construtoras por Bairro



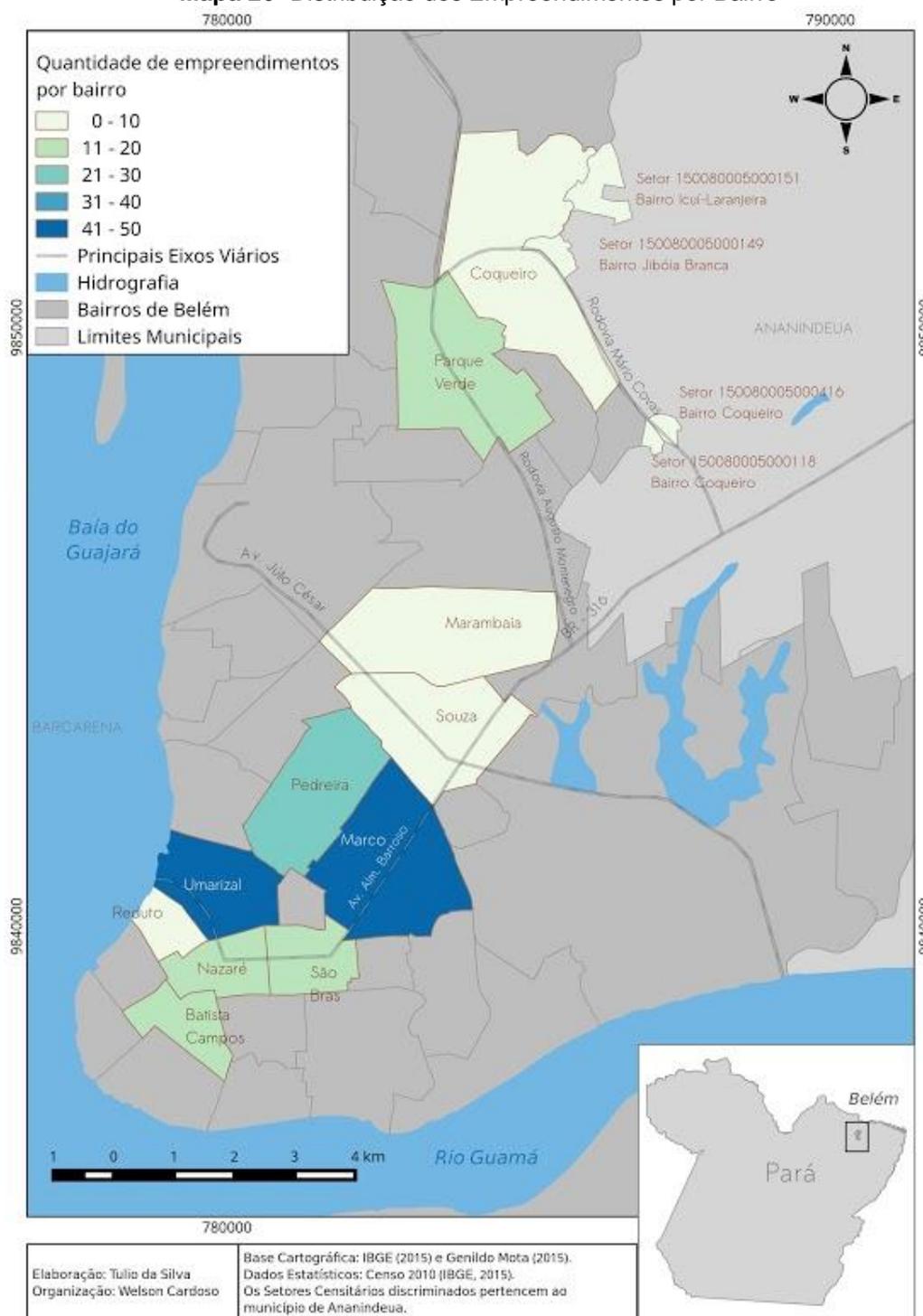
Fonte: Levantamento de dados em campo e nos sites das construtoras, (2014; 2015). SIDRA; IBGE, (2016). Base Cartográfica IBGE, (2015). Elaboração: Túlio Marcus Lima da Silva.

Os bairros de Batista Campos, Nazaré, Umarizal e São Brás ocupam a segunda posição no gradiente do mapa contendo entre 11 e 15 construtoras e/ou incorporadoras por bairro, um grande número de empresas disputa o território destes bairros centrais, sobretudo porque se encontra neles os moradores de alta renda da cidade, onde o valor médio do preço de venda do apartamento vai de R\$ 411.111,11 em São Brás a R\$ 783.122,00 no Umarizal.

No segundo gradiente encontram-se os bairros da Pedreira e do Coqueiro que contém, em seu território, entre 6 a 10 empresas da construção civil alocando ou tendo alocado seus empreendimentos nestes bairros, que se encontram setores da classe média mais baixa, como no bairro da Pedreira que contém o valor médio do preço de venda de apartamento na ordem de R\$ 374.807,14 e na zona de expansão da BR-316, especialmente o bairro do Coqueiro com valor médio de R\$ 149.068,57.

Os bairros que contém o menor número de empresas atuando são Reduto, Souza, Marambaia e Parque Verde que tem de 0 a 5 empresas do ramo da construção em seus domínios, o que mostra o processo de expansão do mercado imobiliário, por meio de seus principais agentes, as empresas construtoras e incorporadoras investindo na cidade a partir da segunda légua patrimonial e na área de expansão de Belém onde estão situados os bairros do Souza, Marambaia e Parque Verde.

Ressaltando que este movimento é seguido pela provisão de infraestrutura por parte do Estado, ao levar pavimentação asfáltica, iluminação pública, novas ligações de rede de água, sistema de transporte, etc. como se vê com os investimentos na avenida Augusto Montenegro por exemplo.

Mapa 26- Distribuição dos Empreendimentos por Bairro

Fonte: Levantamento de dados em campo e nos sites das construtoras, (2014; 2015) SIDRA; IBGE (2016) Base Cartográfica IBGE (2015) Elaboração: Túlio Marcus Lima da Silva.

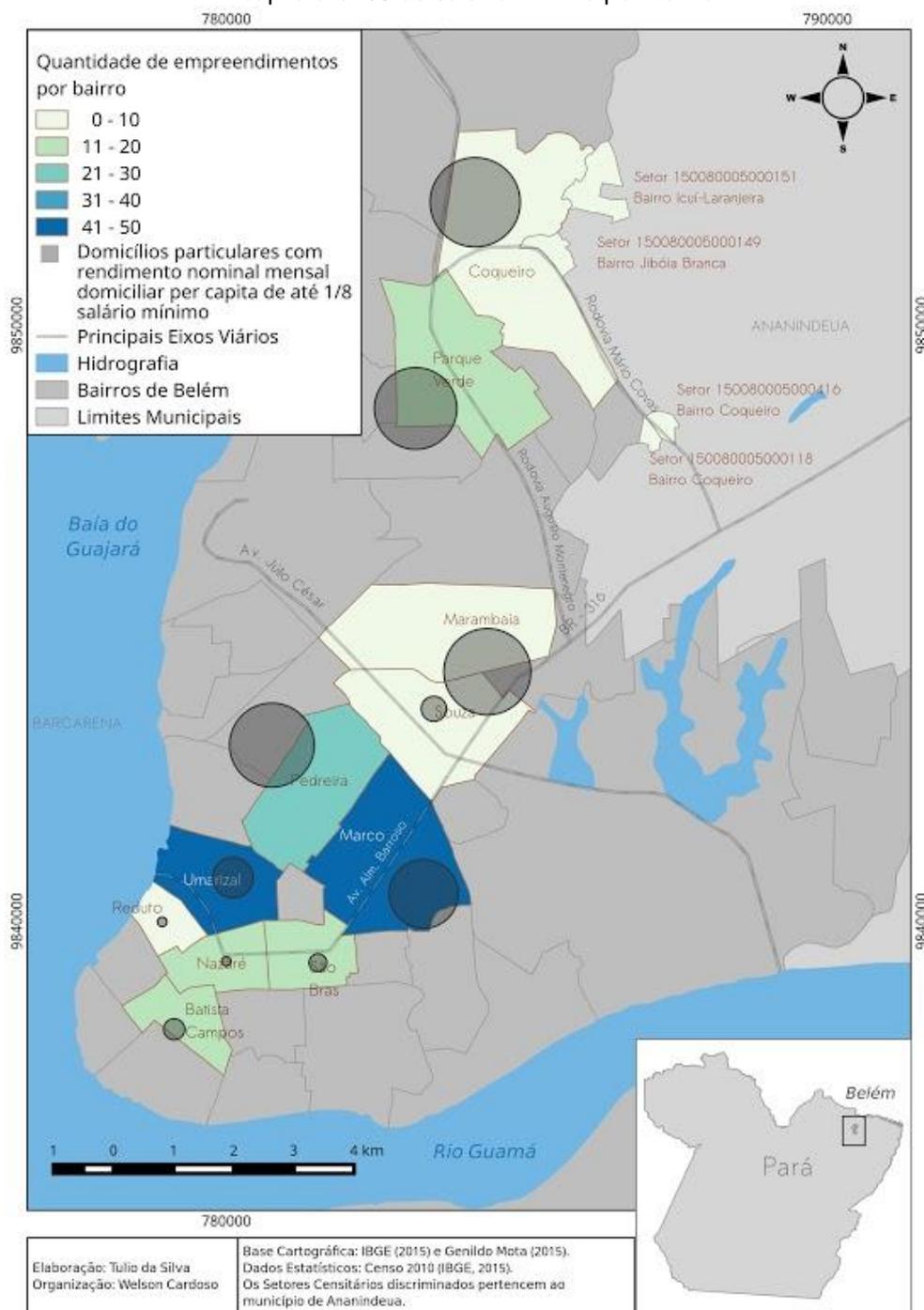
O mapa 26 acima, demonstra a distribuição dos empreendimentos por bairro, isto é, onde encontram-se o maior número de prédios da cidade, o bairro do Umarizal e Marco são os bairros mais verticalizados de Belém contém entre 41 e 50 prédios por bairro. Logo em seguida vem o bairro da Pedreira com 21 a 30 prédios

em seu território, e no segundo gradiente com 11 a 20 prédios por bairro estão os bairros de Batista Campos, Nazaré, São Brás e Parque Verde. No primeiro gradiente os bairros com menor número de empreendimentos por bairro, o Reduto, Souza, Marambaia e Coqueiro com 0 a 10 prédios por bairro.

O que revela como o capital imobiliário por meio da verticalização, se instalou na cidade procurando ocupar os bairros centrais e pericentrais de Belém segundo a lógica do padrão de renda de sua população como veremos nos mapas à seguir. A distribuição espacial dos empreendimentos por bairro segundo o rendimento mensal domiciliar per capita estão expressos nos mapas 27 ao 35, estes mapas permitem avaliar como o mercado imobiliário seleciona o seu território de ação de modo intrinsecamente relacionado a renda, pois esta se constitui em fator determinante na ocupação do solo urbano.

O rendimento domiciliar per capita é definido como a razão entre o total dos rendimentos domiciliares (em termos nominais) e o total dos moradores do domicílio. Nesse cálculo, são considerados todos os rendimentos e todos os moradores, exclusive os moradores classificados como pensionistas, empregados domésticos e parentes dos empregados domésticos.

Mapa 27- Empreendimentos x Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita até 1/8 de salário mínimo por Bairro



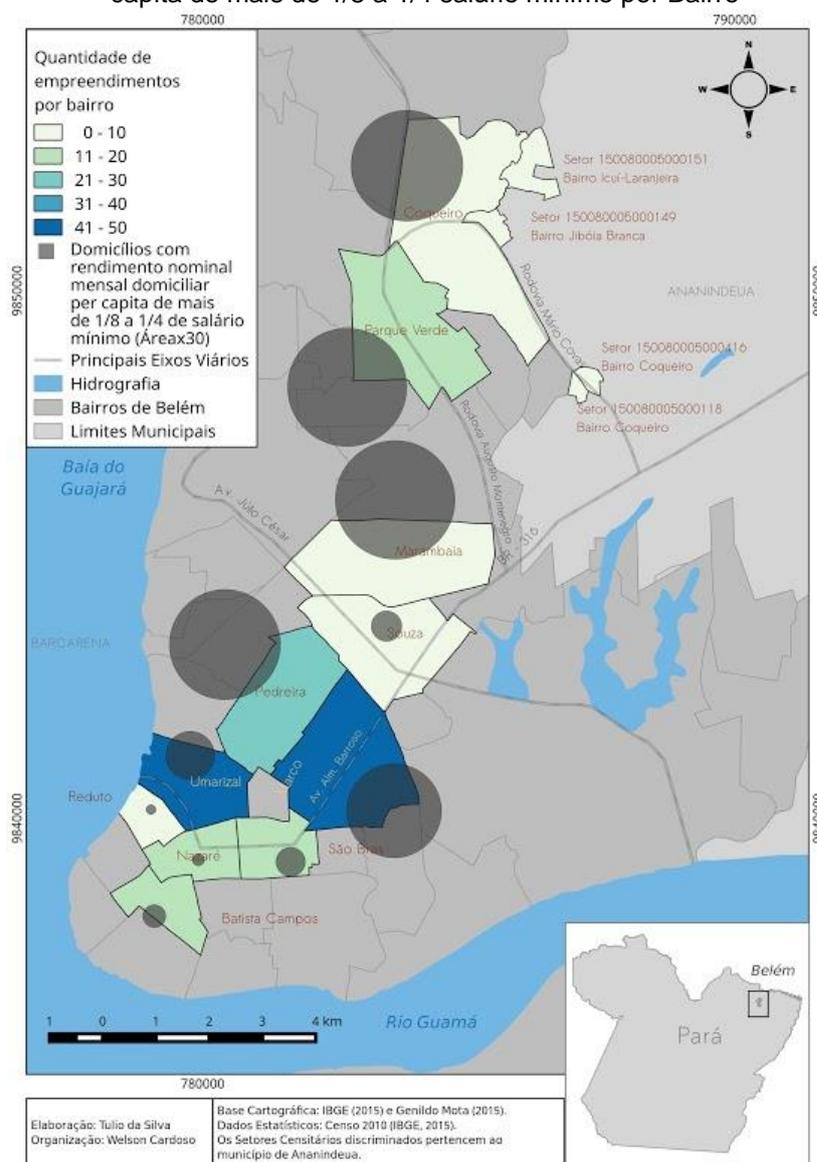
Fonte: Levantamento de dados em campo e nos sites das construtoras, (2014; 2015) SIDRA; IBGE, (2016) Base Cartográfica IBGE (2015) Elaboração: Túlio Marcus Lima da Silva.

O mapa 27 acima, apresenta a distribuição dos empreendimentos por bairro, segundo os domicílios particulares permanentes com rendimento mensal domiciliar per capita até 1/8 de salário mínimo, isto é, até R\$ 110,00 por mês, este menor nível de renda mensal encontra-se com maior incidência nos bairros mais afastados do

centro urbano de Belém, assim como vemos os três próximos segmentos de renda a seguir.

O mapa 28 a seguir, apresenta a distribuição dos empreendimentos por bairro, segundo os domicílios particulares permanentes com rendimento mensal domiciliar per capita de mais de 1/8 a 1/4 de salário mínimo, é possível verificar que os domicílios neste segmento de renda, encontram-se nos bairros mais afastados dos bairros centrais de Belém, estando presente em menor escala nestes bairros centrais, como Batista Campos, Reduto e Nazaré.

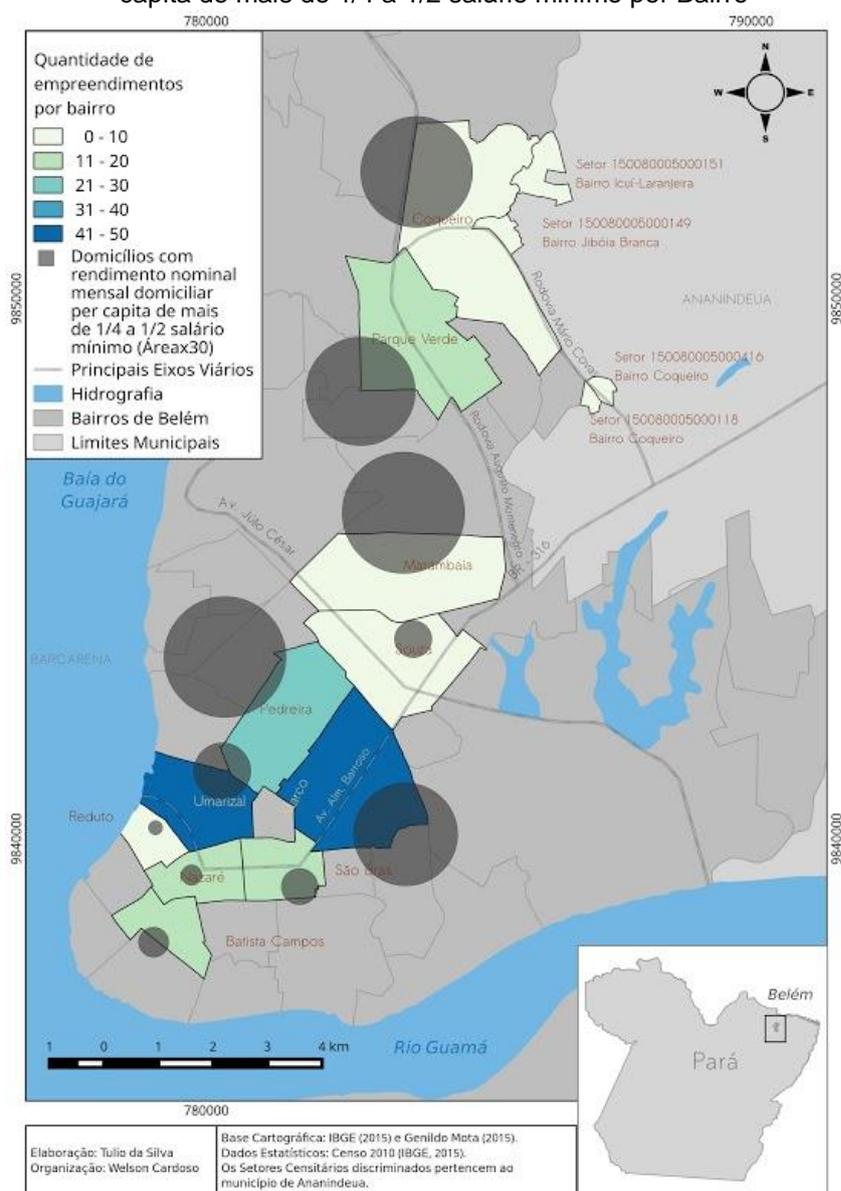
Mapa 28- Empreendimentos x Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 1/8 a 1/4 salário mínimo por Bairro



Fonte: Levantamento de dados em campo e nos sites das construtoras, (2014; 2015) SIDRA ; IBGE (2016) Base Cartográfica IBGE (2015) Elaboração: Túlio Marcus Lima da Silva

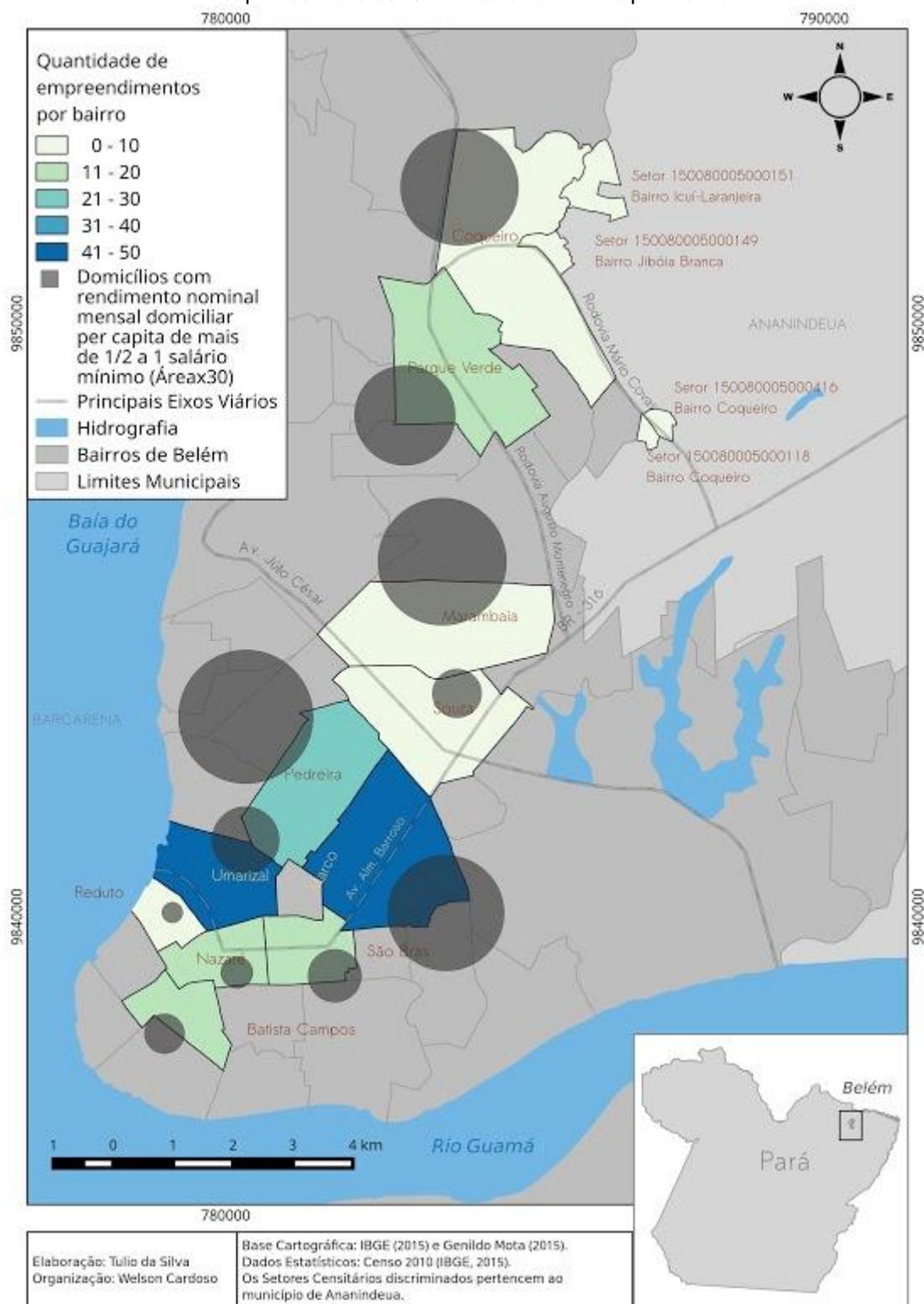
O mesmo fenômeno se configura para os estratos de renda subsequentes como os domicílios particulares permanentes com rendimento mensal domiciliar per capita de mais de 1/4 a 1/2 salário mínimo, apresentados no mapa 29, rendimento mensal domiciliar per capita de mais de 1/2 a 1 salário mínimo referidos no mapa 29. O que nos remete a constatar que o padrão de ocupação socioespacial urbana se dá em função do poder aquisitivo da população, isto é, os que auferem menor renda tendem a fixar residências nas áreas periféricas.

Mapa 29- Empreendimentos x Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 1/4 a 1/2 salário mínimo por Bairro



Fonte: Levantamento de dados em campo e nos sites das construtoras, (2014/2015). SIDRA; IBGE (2016). Base Cartográfica IBGE (2015). Elaboração: Túlio Marcus Lima da Silva

Mapa 30- Empreendimentos x Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 1/2 a 1 salário mínimo por Bairro



Fonte: Levantamento de dados em campo e nos sites das construtoras, (2014; 2015) SIDRA; IBGE (2016). Base Cartográfica IBGE, (2015). Elaboração: Túlio Marcus Lima da Silva

A periferia deve ser entendida aqui, como o espaço social produzido pelas frações da classe trabalhadora que ao se estabelecerem nos diferentes espaços da cidade, define-se então, diferentes ambientes segregados no conjunto do espaço urbano. Como afirma Trindade Junior (1998),

[...] a noção de periferia vincula necessariamente os processos sociais às suas respectivas espacialidades, em especial à segregação socioespacial das frações sociais de baixa renda no espaço urbano. Assim sendo, independentemente da relação próximo/distante do núcleo central ou de um ponto cuja acessibilidade lhe garanta o atributo da centralidade, a periferização é uma dinâmica que expressa a espacialidade e a condição social de determinados agentes produtores do urbano. (TRINDADE JUNIOR 1998, p. 125).

[...] Assim, critérios como distância e recência não são suficientes para definir periferia. Existem parcelas da cidade que mesmo não sendo recentes nem estando distantes do centro podem ser definidas como periferias. Da mesma forma, na faixa exterior da área urbanizada podemos falar de espaços, como os condomínios fechados ou exclusivos, que não se definem como tal (Bonduki; Rolnik, 1982, p.147-8 apud TRINDADE JUNIOR, 1998, p. 125).

Portanto, a periferia aqui referida, não é geográfica, mas o lócus intraurbano de reprodução social das camadas menos favorecidas da população da metrópole. Assim o processo de segregação socioespacial se define no espaço urbano nos moldes como referiu Preteceille (2003, p. 37-38), sobre a segregação residencial nas cidades francesas, mencionado no tópico 2, página 76 desta tese, ou seja, a segregação se configura pela apropriação das melhores localizações residenciais pelas classes sociais dominantes ou economicamente mais abastadas que determinam os preços fundiários e imobiliários excludentes às frações da classe de rendas inferiores, que restam disputar áreas ou localizações secundarizadas pelas primeiras.

Assim,

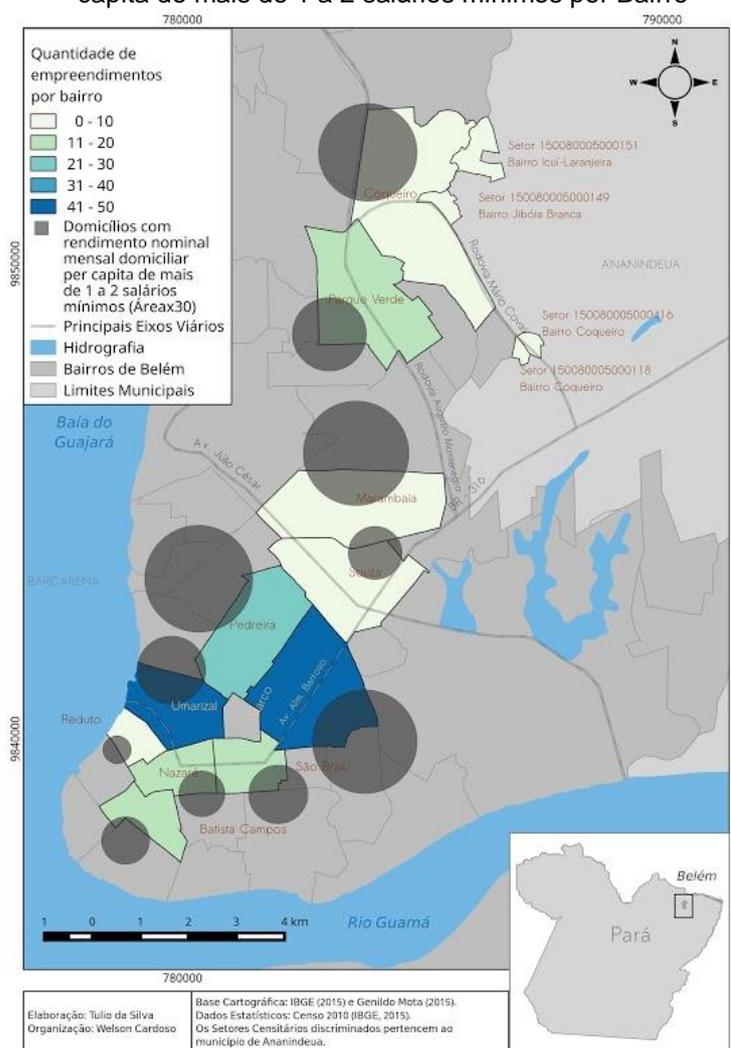
[...] é o princípio dessa hierarquização dos preços fundiários e imobiliários que produz, em primeira instância, a hierarquização das posições sociais dos espaços residenciais, conduzindo, ao final da cadeia, à concentração dos mais pobres nos espaços mais desvalorizados. (PRETECEILLE, 2003 p. 37-38).

Os mapas 31 e 32 a seguir, apresentam a distribuição espacial dos empreendimentos por bairro segundo os domicílios com renda mensal domiciliar per capita de um a dois salários mínimos, e dois a três salários mínimos

respectivamente. Trata-se de uma classe de renda intermediária onde alguns até conseguem pagar um determinado valor de aluguel.

O mapa 31 que destaca os domicílios com renda domiciliar per capita entre 1 e 2 salários mínimos, mostra que esses domicílios estão localizados nos bairros pericentrais de Belém e sobretudo nos bairros localizados a partir da segunda léguas patrimonial da cidade em direção aos eixos de expansão, (onde os balões estão um pouco maiores que os localizados nos bairros centrais).

Mapa 31- Empreendimentos x Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 1 a 2 salários mínimos por Bairro

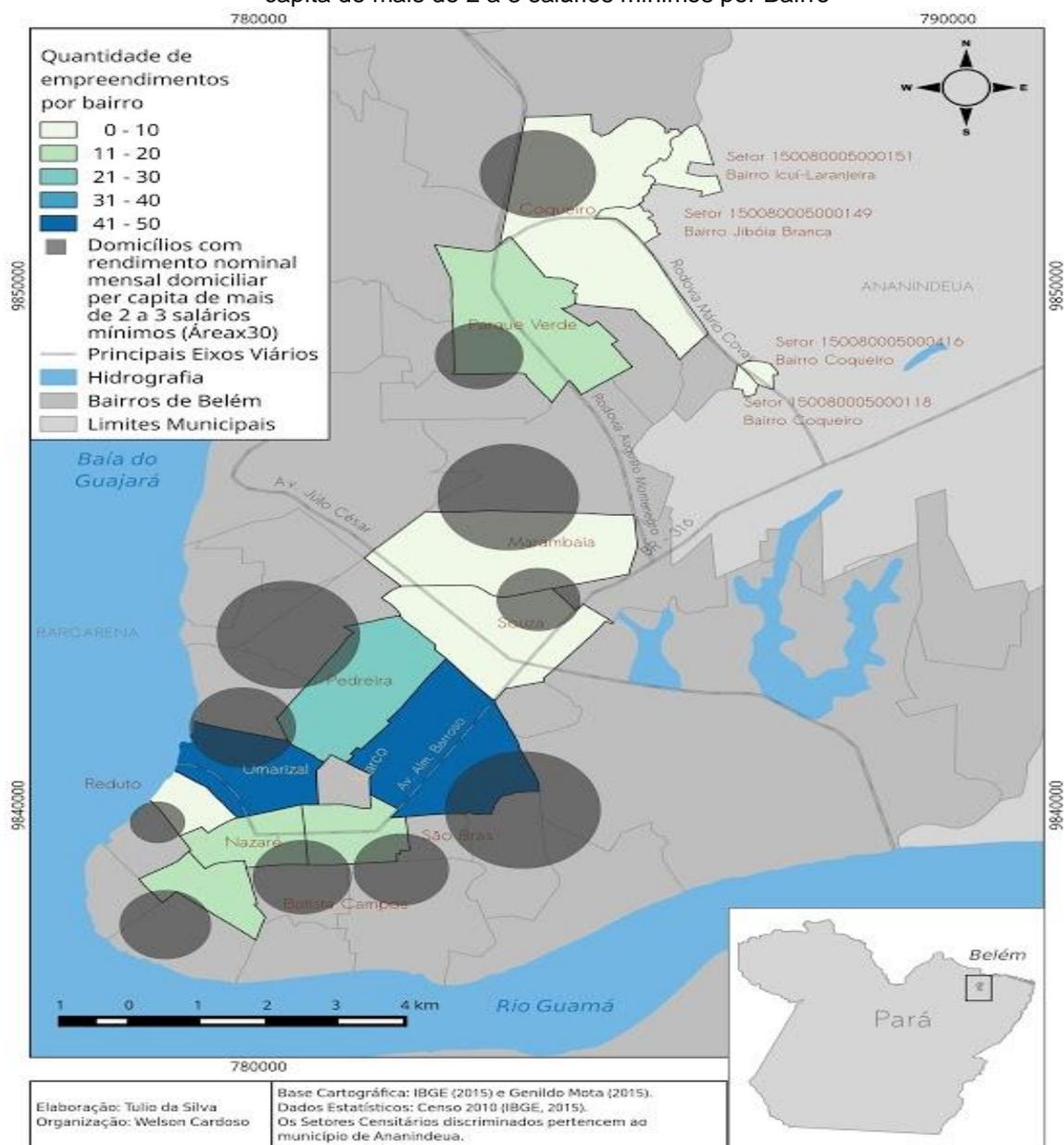


Fonte: Levantamento de dados em campo e nos sites das construtoras, (2014; 2015). SIDRA; IBGE (2016). Base Cartográfica IBGE, (2015). Elaboração: Túlio Marcus Lima da Silva

No mapa 32 é possível verificar a gradativa modificação no padrão de ocupação urbana a partir da renda, pois observa-se na distribuição dos domicílios, o primeiro gradiente da classe média, isto é, os domicílios com rendimento mensal domiciliar per capita de 2 a 3 salários mínimos, já ocorrem de modo mais evidente

na chamada área central, onde estão os bairros da Batista Campos, Reduto, Nazaré e Umarizal, claro que em função dos bairros contíguos a esses, como Cidade Velha, Cremação e Jurunas, onde os balões estão melhor posicionados. Esse padrão de ocupação é o principal motivador ou propulsor dos agentes imobiliários em sua ação estratégica de atuação no espaço intra-urbano de Belém, pois a maior quantidade de empreendimentos está localizada nos bairros centrais da cidade que funcionam como polo atrativo da demanda por habitação das categorias de alta classe de renda, como também como elemento promotor da segregação socioespacial.

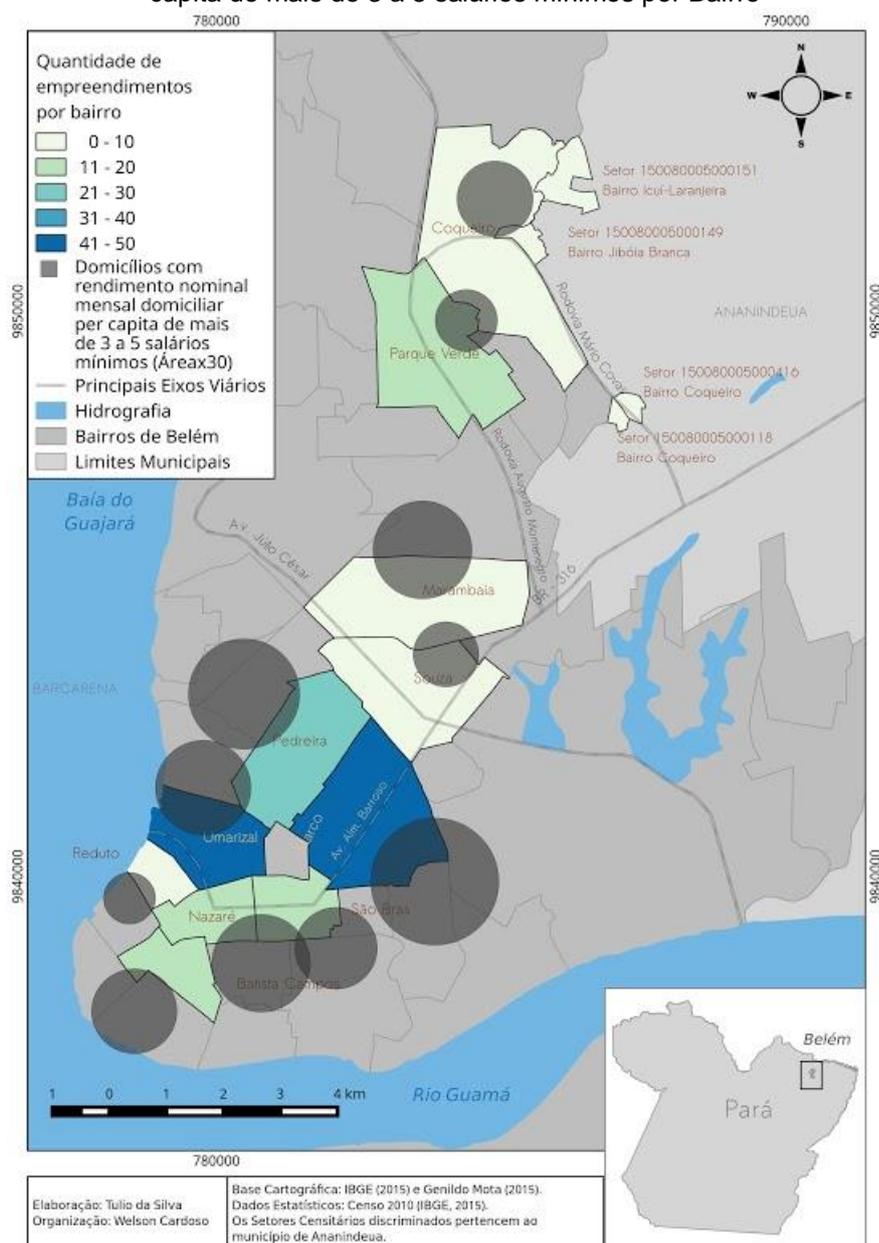
Mapa 32- Empreendimentos x Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 2 a 3 salários mínimos por Bairro



Fonte: Levantamento de dados em campo e nos sites das construtoras (2014; 2015). SIDRA; IBGE. (2016). Base Cartográfica IBGE (2015). Elaboração: Túlio Marcus Lima da Silva.

O mapa 33 apresenta o segundo gradiente da classe média, onde se encontram os domicílios com rendimento mensal domiciliar per capita de mais de 3 a 5 salários mínimos. Em um exame cuidadoso pode-se observar que houve uma inversão no padrão representativo dos balões no mapa, se fosse um gráfico seria uma inversão na curva do gráfico, pois os domicílios neste estrato de renda têm forte presença nos bairros centrais e pericentrais da cidade.

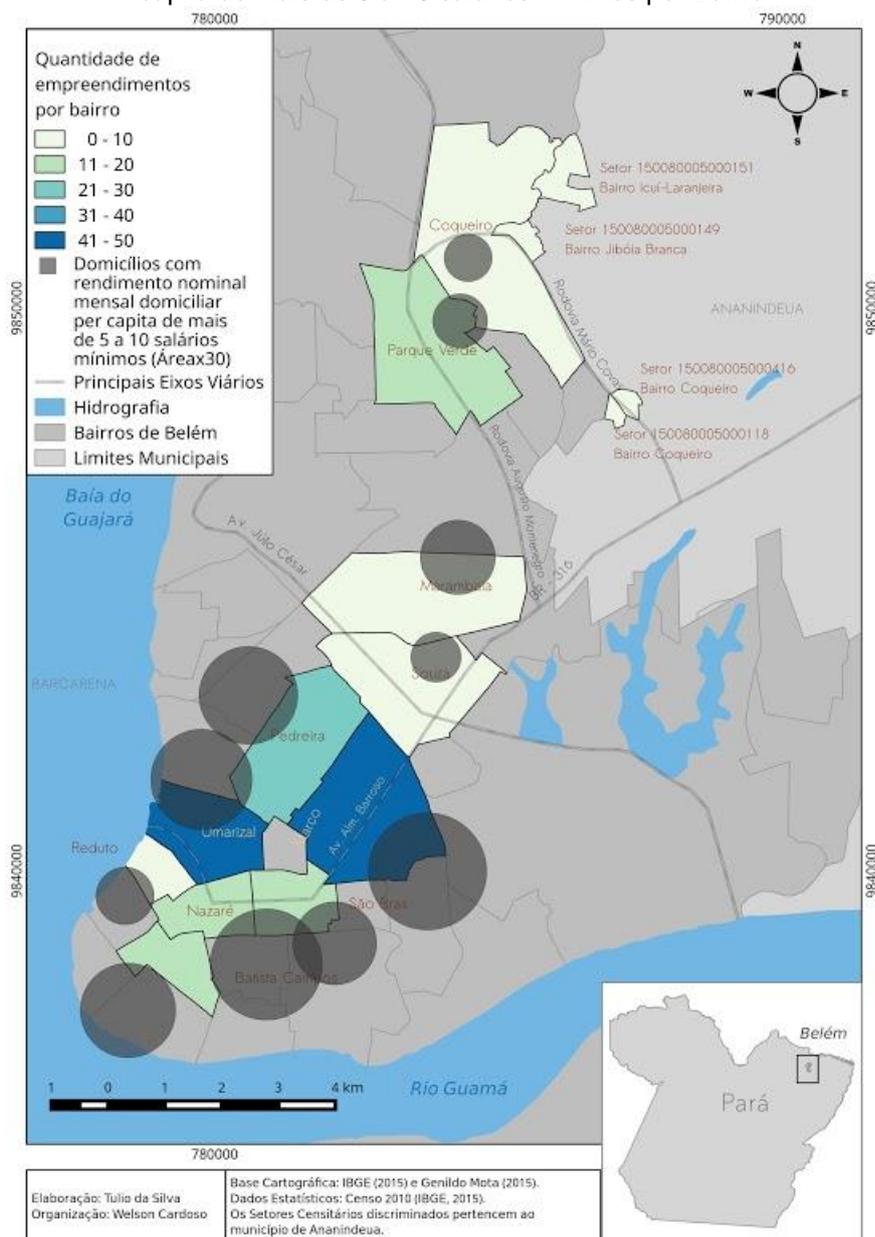
Mapa 33- Empreendimentos x Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 3 a 5 salários mínimos por Bairro



Fonte: Levantamento de dados em campo e nos sites das construtoras (2014; 2015). SIDRA; IBGE (2016). Base Cartográfica IBGE (2015). Elaboração: Túlio Marcus Lima da Silva.

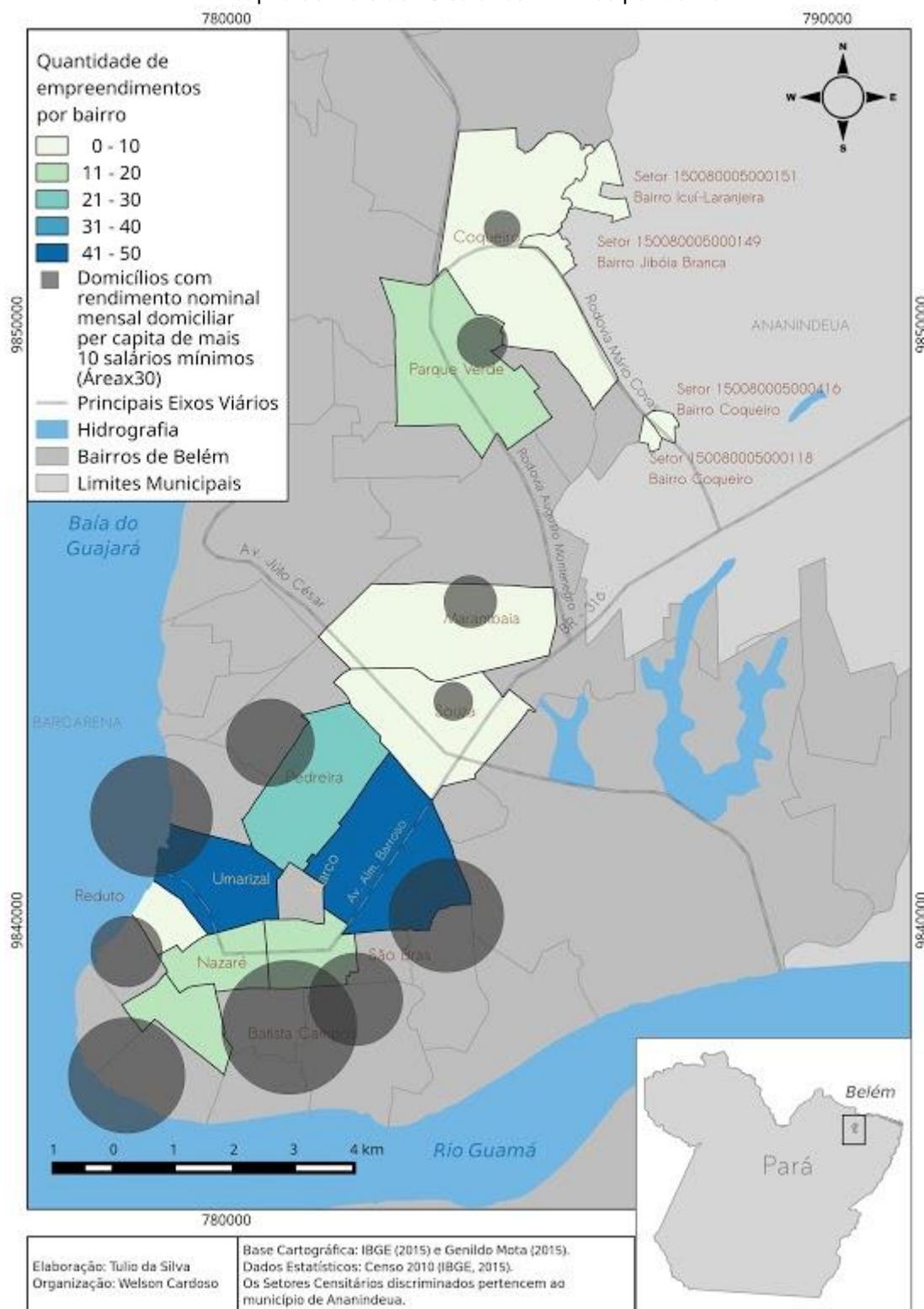
Da mesma forma ocorre com os dados indicados nos mapas 34 e 35, que demonstram, respectivamente, os empreendimentos distribuídos por bairro e os domicílios particulares com rendimento mensal domiciliar per capita de mais de 5 a 10 salários mínimos, e os domicílios particulares com rendimento mensal domiciliar per capita de mais de 10 salários mínimos, é possível constatar a concentração destes domicílios nos bairros da região central da cidade.

Mapa 34- Empreendimentos x Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 5 a 10 salários mínimos por Bairro



Fonte: Levantamento de dados em campo e nos sites das construtoras (2014; 2015) SIDRA; IBGE (2016) Base Cartográfica IBGE, (2015). Elaboração: Túlio Marcus Lima da Silva.

Mapa 35- Empreendimentos x Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 10 salários mínimos por Bairro



Fonte: Levantamento de dados em campo e nos sites das construtoras, (2014/2015). SIDRA; IBGE (2016) Base Cartográfica IBGE. (2015). Elaboração: Túlio Marcus Lima da Silva.

Esses mapas que demonstram a distribuição da renda domiciliar per capita de Belém revelam a dinâmica da apropriação do espaço urbano em Belém e o

processo de segregação socioespacial que se constitui não somente no nível da dispersão urbana⁴⁰, mas no nível mais próximo, dentro dos bairros centrais e pericentrais e adjacências, como afirma Trindade Jr. (1998),

[...] A dinâmica desse processo não se resume a simples necessidade de expandir os limites do urbano, mas, e principalmente, de garantir, a partir dessas alterações, a apropriação do espaço e a segregação social em setores. Isso ocorre, não só no entorno do núcleo central, a exemplo do caso belenense, como também em áreas mais afastadas deste, que só se consolidam a partir da dispersão dos assentamentos residenciais e/ou das atividades econômicas. (TRINDADE Jr., 1998, p. 151).

A segregação se constitui na perspectiva intra-bairro ou por setores como afirma o autor, e se espraia por toda cidade nas diferentes dimensões de classes sociais em função, em grande medida, do processo de renovação urbana realizado pelo poder público ou mesmo pela iniciativa privada, que operam a reestruturação das áreas de baixada para a reprodução do capital, expulsando seus moradores para outras localizações mais distantes ou adjacentes a estes.

Os indicadores de rendimento mensal domiciliar per capita segundo a distribuição dos empreendimentos por bairro ilustrados, conforme uma detalhada categorização nos mapas 27 ao 35, revelam como o capital imobiliário procura de maneira criteriosa, por meio do rendimento, mapear no território da cidade a demanda potencial que irá possibilitar a ampliação de sua reprodutibilidade.

⁴⁰Dispersão urbana aqui referida na perspectiva de Saint-Clair Cordeiro da Trindade Jr. (1998).

7 À GUIA DE CONSIDERAÇÕES FINAIS

Cabe esclarecer que não foi o propósito deste trabalho esgotar o tema estudado. As considerações ora apresentadas não buscam reconstituir todo o trajeto da pesquisa, porém apontar algumas constatações possíveis de serem feitas até o momento do fechamento espaço-temporal do presente trabalho.

Ao longo do trabalho procuramos realçar a íntima relação entre o Estado, o capital e setores da classe dominante detentores dos meios de produção como agentes intrínsecos ao fenômeno da verticalização nos centros urbanos brasileiros, em especial no município de Belém, estado do Pará, que têm como objetivos a ampliação da acumulação capitalista.

Buscamos compreender as relações dos diferentes padrões de intervenção do Estado por meio não somente da disponibilização de financiamento, mas também pela intervenção direta por meio de obras de urbanização ou renovação urbana, vista como um fator preponderante no processo de expansão do mercado imobiliário e este último é percebido, como um mecanismo de consolidação da financeirização da cidade e da habitação, no Brasil, e de modo particular no município de Belém.

Neste sentido, a acumulação do capital, favorecida pela intervenção do Estado, ao injetar recursos públicos e privados para alavancar o setor da construção civil, não somente privilegia as camadas dominantes da sociedade brasileira detentoras dos meios de produção, como abre espaço para o capital internacional que predominam nas grandes incorporadoras instaladas no país, possibilita a ampliação e consolidação da financeirização da cidade, promovendo a habitação como ativo financeiro.

O discurso oficial de que o Estado em parceria com o protagonismo do mercado vem solucionar o déficit habitacional, por meio da política habitacional vigente soa uma falácia, posto que, grande parte do financiamento imobiliário contempla as classes de média e alta renda e com um menor volume à faixa de renda até R\$ 1.600,00 (um mil e seiscentos reais), a faixa 1 do escopo da Caixa Econômica Federal, principal organismo financiador do mercado imobiliário no Brasil.

Deste modo, o combate efetivo ao déficit habitacional brasileiro que especialmente nos grandes centros urbanos vem se reduzindo de modo demasiado lento a exemplo o município de Belém que conta ainda com um déficit habitacional

expressivo de mais de 74 mil domicílios e a resposta do poder público municipal é demasiadamente lenta, pois da produção habitacional contratada nos últimos anos, nem uma unidade foi entregue até o momento, ficando a garantia do direito à moradia em segundo plano ou à reboque do principal objetivo do sistema, isto é, o combate às crises do capital por meio de medidas anticíclicas tendo o mercado da construção civil e o capital imobiliário como meio de reequilíbrio do sistema capitalista e solução para a reprodução da cidade capitalista.

No bojo desse processo, o fenômeno da segregação socioespacial se manifesta de maneira absolutamente exacerbada, como também se configura de forma cabal a agudeza de como esses processos se reverberam na população menos favorecida de tal modo que os resultados aqui apresentados, demonstram o fenômeno da segregação socioespacial e os efeitos na vida da população trabalhadora a partir da (re)produção trágica das desigualdades engendradas pelo modo de produção capitalista, que estrutura as classes sociais, segundo uma lógica excludente.

Podemos constatar a partir dos mapas 11, 12, 13, 14, 15 e 16 que apresentaram os domicílios particulares permanentes nos bairros analisados, segundo o critério de possuir banheiro de uso exclusivo dentro do domicílio e a forma de esgotamento sanitário, o fenômeno da segregação socioespacial urbana na medida em que somente os bairros de Nazaré e Reduto possuem um número de domicílios mais significativo no que se refere ao atendimento do serviço de rede geral de esgotamento sanitário na faixa entre 80% a 100% dos domicílios atendidos.

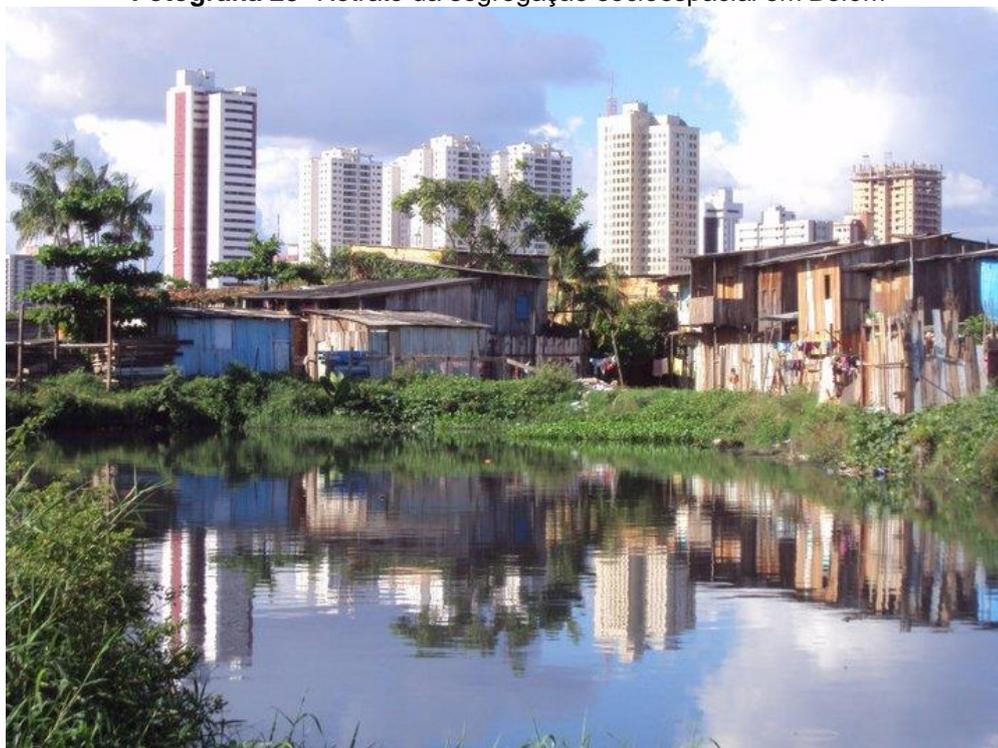
Neste sentido, a lógica de (re)produção das classes sociais é explicada não somente pelas relações desenvolvidas no espaço produtivo onde se desenvolvem o processo de (re)produção do capital, da circulação, da troca e do consumo, mas também a partir da análise das condições de vida no espaço urbano onde se manifestam as práticas de consumo final e de usufruto das redes de equipamentos e serviços coletivos.

Assim, percebemos por meio dos mapas 24 e 25 que mostram a distribuição das construtoras por bairro e distribuição dos empreendimentos por bairro respectivamente, a maneira como a verticalização da cidade se engendrou e vem se consolidando de modo à produzir a segregação socioespacial na medida em que, o mercado imobiliário, representante do capital escolhe seletivamente os espaços da cidade onde lhes oferece maiores possibilidades de lucros, onde já tem

infraestrutura consolidada ensejando ao poder público a constante melhoria desta infraestrutura em detrimento de outras áreas da cidade, mostrando que a atuação do Estado guarda uma estreita relação com a atuação do mercado imobiliário, isto é, o capital, respondendo a primeira e a terceira indagação norteadora formulada no início desta pesquisa.

A segregação socioespacial produzida pelas relações sociais capitalistas, configurada pela distribuição seletiva e hierarquizada de diferentes grupos sociais inseridos na estrutura urbana, separa e diferencia estes grupos no acesso aos equipamentos e serviços coletivos, reservando às categorias sociais de renda média e elevada as zonas mais bem equipadas, deixando à classe operária e às camadas populares o acesso à moradia em áreas precárias, como as favelas, as baixadas, alagados, periferias e subúrbios sem infraestrutura básica e serviços coletivos, qualitativa e quantitativamente, insuficientes, (como ilustra a fotografia 23).

Fotografia 23- Retrato da segregação socioespacial em Belém



Fonte: Arquiteto e Urbanista Rodrigo Macedo Lopes.

Como constatamos por meio dos mapas 26 ao 35 que apresentam a quantidade de empreendimentos por bairro versus a quantidade de domicílios por bairro segundo os diferentes estratos de rendimento domiciliar per capita demonstrando como o mercado imobiliário seleciona o seu território de ação, de

modo intrinsecamente relacionado a renda, pois esta se constitui em fator determinante na ocupação do solo urbano, respondendo a segunda indagação formulada na presente pesquisa.

Como resultado da verticalização em Belém ocorre a (re)produção do capital financeirizado gerando a expansão urbana e o embelezamento da cidade mas também, o aprofundamento das desigualdades com o aumento da pobreza impulsionada pela nova ordem mundial neoliberal, marcada pelo ajuste estrutural, pela desvalorização da moeda e pela redução do Estado, medidas responsáveis pela diminuição de investimentos em políticas sociais em detrimento de investimentos no capital, que por sua vez, recorre ao Estado para solução de suas crises cíclicas.

O processo de verticalização do espaço urbano, como foi abordado neste trabalho, é um fenômeno engendrado por múltiplas determinações, que dizem respeito, entre outros determinantes, à materialidade territorial, ao sistema e à hierarquia social, conforme vimos nas assertivas de Milton Santos, mas também inerentes ao crescimento populacional, e ao modelo de desenvolvimento econômico centrado na industrialização como o adotado no Brasil, e que foi marcado pelo caráter excludente e concentrador de renda e de terras.

Neste contexto, o município de Belém representa o maior aglomerado urbano da Amazônia, é emblemática ao revelar o fenômeno da verticalização que nos últimos dez anos a produção de apartamentos em Belém cresceu 356,6%, partindo de 648 apartamentos produzidos em 2006, alcançando 2.959 apartamentos em 2015, fenômeno este, acompanhado da ação do Estado ao implementar obras de renovação urbanística em áreas estratégicas para apropriação do capital, como a macrodrenagem da Bacia da Estrada Nova e, ao mesmo tempo, levar serviços de infraestrutura urbana aos eixos de expansão da avenida Augusto Montenegro e BR – 316 como o BRT.

De outro lado, o aprofundamento da segregação socioespacial se expressa, ao atingir as populações empobrecidas moradoras das áreas de intervenção urbana impondo-lhes como única opção de moradia ou o deslocamento forçado para regiões distantes ou para as áreas de baixadas em bairros próximos à área de intervenção, produzindo efeitos segregadores em ambos os casos, materializando-se assim, a segregação socioespacial como expressão da questão social que se configura no município de Belém de forma particular, mas que representa de modo

mais amplo a ação do capital em seu novo “modus operandi” a financeirização da cidade e da habitação.

Assim confirmamos a hipótese formulada no início desta pesquisa subsidiada pela análise de Lojkine (1997, p. 341-342) que analisa o Estado, a partir de sua base econômica, social e histórica e, sob a perspectiva de reflexão sobre o espaço urbano, afetado pela ação articulada do capital e do Estado. Assim, constatamos por meio desta pesquisa que a ocupação do espaço urbano em Belém, pela expansão da verticalização, resulta no aprofundamento da segregação socioespacial, conseqüentemente, aprofunda a apropriação desigual da terra urbana pelo capital em detrimento da classe trabalhadora e insere a habitação numa dinâmica de financeirização.

Neste sentido, considerando as questões formuladas inicialmente que nortearam o caminho metodológico da pesquisa, afirmamos que a produção habitacional pelo mercado imobiliário atende não somente à uma demanda das classes média e alta da população de Belém, isto é a elite local, mas prioritariamente o mercado financeiro local, regional/nacional que busca aumentar o volume da renda agregada por meio da intensificação da utilização da terra, com vistas ao aumento de sua lucratividade através da especulação imobiliária.

Portanto, ocorre uma relação entre a reprodução da segregação a partir da verticalização, isto é, a verticalização reforça a segregação e o Estado contribui para o seu aprofundamento, quando em diferentes espaços da cidade fomenta diferentes tendências de verticalização reforçados pelo perfil das empresas construtoras, padrão de renda das pessoas e a própria atuação do poder público na oferta da infraestrutura urbana, visivelmente referendados pelos indicadores socioespaciais demonstrados pelos mapas apresentados nesta tese.

REFERÊNCIAS

- ABELÉM, Auriléia Gomes. **Urbanização e remoção**: por que e para quem? Belém: IFCH; NAEA; UFPA, 1988.
- ALFONSIN, Betânia. O significado do Estatuto da Cidade para a regularização Fundiária no Brasil. In: RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz e CARDOSO, Adauto Lúcio.(Orgs). **Reforma Urbana e gestão democrática**: promessas e desafios do Estatuto da Cidade-Rio de Janeiro: Revan: FASE, 2003.
- ALMEIDA, Roberto Schmidt de. Alternativa da promoção imobiliária em grandes centros: o exemplo do Rio de Janeiro, In: VALLADARES, Lícia do Prado (Org.). **Repensando a habitação no Brasil**. Rio de Janeiro: J. Zahar, 1982. p. 169-99.
- ANTUNES, Ricardo; ALVES. Giovanni. As mutações no mundo do trabalho na era da mundialização do capital. **Educ. Soc.**, Campinas, v. 25, n. 87, p. 335-351, maio/ago. 2004. Disponível em: < <http://www.cedes.unicamp.br>>. Acesso em: 21 nov. 2016.
- ANTUNES, Ricardo; Druck, Graça. A terceirização sem limites: a precarização do trabalho como regra. **O Social em Questão**, v. 17, n. 34, p. p19-40, 2015.
- ANTUNES, Ricardo. **Adeus ao trabalho? Ensaio sobre as metamorfoses e a centralidade do mundo do trabalho**.13 ed. São Paulo: Cortez, 2008.
- ARAGÃO, José Maria. **Sistema Financeiro da Habitação**: uma Análise Sócio-Jurídica da Gênese, Desenvolvimento e Crise do Sistema. Curitiba: Juruá, 1999.
- ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. 2. ed. Petrópolis: Vozes, 2000.
- AZEVEDO, Sérgio de. **Textos técnicos para subsidiar a formulação do programa nacional de integração urbana de assentamentos precários**. Brasília, DF: Ministério das Cidades; Secretaria Nacional de Habitação, 2003.
- BAILEY, T.C., GATRELL, A.C. **Interactive spatial data analysis**, Prentice Hall. [S.l.:s.n.], 1995.
- BALDEZ, Miguel Lanzellotti. A luta pela terra urbana. In: RIBEIRO, L. C. Q.; CARDOSO, A. L. (Org.) **Reforma urbana e gestão democrática**: promessas e desafios do Estatuto da Cidade. Rio de Janeiro: Revan: FASE, 2003.
- BARBETTA, Pedro Alberto. **Estatística aplicada às ciências sociais**. 7. ed. Florianópolis: Da UFSC, 2008.
- BASTIDE, Roger. **Brasil, terra de contrastes**. São Paulo: Difel, 1978.

BASTOS, Letícia de Nazaré Vieira. **A política municipal de habitação em Belém: 1997-2000**. 2004. 132 f. Dissertação (Mestrado em Serviço Social)- Centro Sócio Econômico, Universidade Federal do Pará, Belém, 2004.

BAUER, R. **Social indicators**. Cambridge: MIT Press, 1967.

BECKER, Bertha K. Grandes projetos e produção de espaço transnacional: uma nova estratégia do Estado na Amazônia. In: BECKER, Bertha K. et ali. **Fronteira Amazônica** : questões sobre a gestão do território. Brasília: UnB, 1990.

BELÉM. Prefeitura Municipal. **Congresso da Cidade. SEGEP, FUNPAPA. Formas de apropriação e uso do território**. Belém, 2000.

_____. Mensagem à Câmara Municipal de Belém. **Relatório de atividades, 2001**. Belém, 2002.

_____. **Relatório das Palafitas em Belém**. Belém: SEFIN. Disponível em: <www.belem.pa.gov.br/sefin/>. Acesso em: 21 nov. 2016.

_____. **Plano Estratégico Municipal para assentamentos Subnormais. Parte II: Diagnóstico Institucional**. Belém: SEGEP; PMB, 2001.

_____. **Indicadores da Cidade de Belém**. Belém: SEGEP; PMB, 2003.

_____. **Diagnóstico da Estrutura Intra-urbana de Belém**. Relatório Final. Belém: SEGEP / PMB, 2005.

_____. Secretaria Municipal de Habitação. **Plano Municipal de Habitação de Interesse Social - PMHIS**. Belém: SEHAB; PMB, 2012.

BONDUKI, Nabil. Crise da Habitação e a Luta pela Moradia no Pós-Guerra. In: KOWARICK, Lúcio (Org.). **Lutas Sociais e a Cidade**. São Paulo: passado e presente. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1988.

BOTELHO, Adriano. **O financiamento e a financeirização do setor imobiliário: uma análise da produção e do espaço e da segregação socioespacial através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo**. 2005. Tese (Doutorado em Geografia Humana)- Faculdade de Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 2005.

_____. A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo. **Cadernos/metrópole** 18, p.15-38, 2º semestre, 2007.

_____. A renda fundiária urbana: uma categoria de análise ainda válida". **GEOgraphia**, Rio da Janeiro, v. 10, n. 19, p. 24-45.2008. Disponível em <<http://www.uff.br/geographia/ojs/index.php/geographia/issue/view/ISSN%201517-7793>> .Acesso em: 21 nov. 2016.

BOTTOMORE, Tom. **Dicionário do pensamento marxista**. Rio de Janeiro: Zahar, 1988.

BRASIL, **Ministério das Cidades**. Secretaria Nacional de Habitação. Brasília, DF, 2004.

_____. **Plano Nacional de Habitação**. Brasília, DF, 2009.

_____. **Plano plurianual 2008-2011**: relatório de avaliação exercício 2012. Brasília, DF, 2012.

_____. **Relatório de gestão exercício de 2014**. Brasília, DF, 2015.

CAPEL, Horácio. Agentes y estratégias em la producción del espacio urbano español. **Revista de Geografia**, Barcelona, v. 8, n. 1-2, p. 19-55, jan./dez.1974.

CARIELLO FILHO, Orlando. **As políticas federais de habitação no Brasil (1964 a 2002) e a reprodução da carência e da escassez da moradia dos trabalhadores**. 2011. Tese (Doutorado)– Faculdade de Arquitetura e urbanismo, Universidade de Brasília, 2011.

CARDOSO, Adauto Lucio. **Gestão da política habitacional em municípios metropolitanos**: uma avaliação. Procedimentos de Gestão Habitacional para a População de Baixa Renda. [Sl.:s.n.], 2006.

CARDOSO, Carina Folena. **100 anos de verticalização em Juiz de Fora**: edifícios de apartamentos na avenida Barão do Rio Branco 2015. Dissertação (Mestrado em Ambiente Construído)- Faculdade de Engenharia, Universidade Federal de Juiz de Fora, Juiz de Fora, MG, 2015.

CARDOSO, Welson de Sousa. **Adensamento socioespacial nos assentamentos precários em Belém/PA**: indicadores socioespaciais urbanos. 2009. Dissertação (Mestrado em Serviço Social)- Instituto de Ciências Sociais Aplicadas, Universidade Federal do Pará, Belém, 2009.

CASARIL, Carlos Casemiro, e FRESCA, Tania Maria. Verticalização urbana brasileira: histórico, pesquisadores e abordagens. **Revista Faz Ciência**, v. 9, n.10, p. 169-190, jul/dez. 2007.

CASTEL. Robert. **As metamorfoses da questão social**: uma crônica do salário. Trad. Iraci D. Poleti. Petrópolis, Rio de Janeiro:Vozes, 2001.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CASTRO, Edna Ramos de. Tradição e Modernidade: a propósito de formas de Trabalho na Amazônia. **Novos Cadernos NAEA**. Belém, v.2, n. 1, 2000.

_____. Estado e políticas públicas na Amazônia em face da globalização e da integração de mercados In: COELHO, Maria Célia (Org.). **Estado e políticas públicas na Amazônia**: gestão do desenvolvimento regional. Belém: CEJUP, 2001.

_____. Estado e políticas públicas na Amazônia: gestão e desenvolvimento. In: COELHO, MATHIS, Maria Célia, Armin (orgs). **Políticas públicas e desenvolvimento local na Amazônia**: uma agenda de debates. Belém: UFPA; NAEA, 2005.

_____. Fronteira e Territorialidades: atores locais e conexões transnacionais p 251-267. In: FELDMAN, Sarah; FERNANDES, Ana. (Org.). **O urbano e o regional no Brasil contemporâneo**: mutações, tensões, desafios, Salvador: EDUFBA, 2007.

_____. **Cidades na floresta**. (Org.). São Paulo: Annablume, 2008.

CASTRO, Edna; SÁ, Maria Elvira Rocha de; CRUZ, Sandra Helena Ribeiro. Grandes projetos urbanos em metrópoles amazônicas: modernização e conflito. **Novos Cadernos NAEA**, Belém, v.14, n. 2, p.89-116, dez. 2011.

CEPAL; PNUD; OIT. **Emprego, desenvolvimento humano e trabalho decente**: a experiência brasileira recente. Brasília, DF, 2008. 176 p. (Projeto CEPAL; PNUD; OIT). Disponível em: <<http://www.pnud.org.br/publicações/emprego>. Acesso em: 2 out. 2015.

CLICHEVSKY, N. El mercado de tierras em al area de expansión de Buenos Aires: su funcionamiento e incidencia sobre setores populares. **Revista Panamericana de Planificación**, Buenos Aires, p. 98-131, mar 1975.

CHENAIS, François. **A mundialização do capital**. São Paulo: Xamã, 1996.

_____. A teoria do regime de acumulação financeirizado: conteúdo, alcance e interrogações. **Economia e Sociedade**, Campinas, v. 11, n. 1; 18, p. 1-44, jan./jun. 2002. Disponível em:< <http://www.puro.uff.br/sites/default/files/user52/01Chesnais%20financeiriza%C3%A7%C3%A3o.pdf>>. em: 1jun. 2016.

CHICAGO ARCHITECTURE. Disponível em:< <http://www.chicagoarchitecture.info/Building/3168/The-Home-Insurance-Building.php>>. Acesso em: 4 jun. 2016

CORRÊA, Sirotheau. O município de Belém e a segunda légua patrimonial. **Revista do Tribunal de Justiça**, Belém, TJE, n. 17, 2012.

CORRÊA, Roberto L. A Organização Urbana. In: **IBGE, Geografia do Brasil**: região norte. Rio de Janeiro, 1989. v.3, p. 254-7.

_____. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

CORRÊA, Roberto L. Espaço um conceito-chave na geografia. In: CASTRO, Iná Elias de; GOMES, Paulo Cesar da Costa; CORRÊA, Roberto L. **Geografia**: conceitos e temas. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1995.

COUTINHO, Carlos Nelson. O Estado brasileiro: gênese, crise, alternativas. In: LIMA, Júlio César França e NEVES, Lúcia Maria Wanderley (Org.). **Fundamentos da educação escolar do Brasil contemporâneo**. [S.l.]: Fiocruz, 2006. p. 173-200.

CRUZ, Sandra Helena Ribeiro. **Grandes projetos urbanos em metrópoles Amazônicas; segregação social e moradia em Belém e Manaus**. 2012. Tese (Doutorado)- Núcleo de Altos Estudos Amazônicos, Universidade Federal do Pará, Belém, 2012.

DAVIDOVICH, Fany R. Considerações sobre a urbanização no Brasil. In: CHRISTOLETTI, Antônio et al. (Org.). **Geografia e meio ambiente no Brasil**. São Paulo; Rio de Janeiro: Hucitec, 1995.

DAVIS, Mike. **Planeta favelas**. Tradução de Beatriz Medina. São Paulo: Boitempo, 2006.

DURAN-LASSERVE, L'exclusion des pauvres dans les villes du Tiers-Monde. Paris: Harmattan; Villes et Entreprises, 1986. 198 p.

DURKHEIM, Émile. **As regras do método sociológico**. 3. ed. Tradução Paulo Neves. São Paulo: M. Fontes, 2007.

ELÉRES, Paraguassú. **Terreno de marinha e terreno marginal dos rios navegáveis**. 1. ed. [S.l.:s.n.], 2014.

ENGLES, Friedrich. **A origem da família, da propriedade privada e do Estado**. 9. ed. Tradução Leandro Konder. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1984.

_____. **A questão da habitação**. São Paulo: Acadêmica, 1988.

_____. Contribuição ao Problema da Habitação. In: MARX, K.; ENGELS, F. **Obras escolhidas**. São Paulo: Alfa-Omega, 2016.

_____. **A situação da classe trabalhadora na Inglaterra**. Tradução B.A. Schumman, São Paulo: Boitempo, 2008.

_____. **Sobre a questão da moradia**. 1. ed. São Paulo: Boitempo, 2015.

ESTADÃO. Disponível em: < <http://acervo.estadao.com.br/noticias/acervo,predios-de-sao-paulo-david-c-cury,9737,0.htm>>. Acesso em: 1 nov. 2015.

EXAME.COM, Construção civil vive crise sem precedentes no Brasil. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/revista-exame/edicoes/109202/noticias/a-crise-e-a-crise-da-construcao>>. Acesso em: 15 out. 2015.

FASHIONBUBBLES. Disponível em: < [.http://www.fashionbubbles.com/historia-da-moda/fotos-da-sao-paulo-antiga-homenagem-ao-aniversario-da-cidade/](http://www.fashionbubbles.com/historia-da-moda/fotos-da-sao-paulo-antiga-homenagem-ao-aniversario-da-cidade/)>. Acesso em: 1 nov. 2015.

FIX, Mariana. **São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem**. São Paulo: Boitempo, 2007.

FREITAS, Brena; Samille Rodrigues. **A Produção habitacional no município de Belém**: uma análise a partir das construtoras imobiliárias. 2014. (Trabalho de Conclusão de Curso)- Faculdade de Serviço Social, Universidade Federal do Pará, Belém, 2014.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Centro de estatística e informações. Déficit habitacional no Brasil**. Brasília,DF, 2013.

GARCIA, G. N. ; BAHIA, P. Q. ; PENA, H. W. A. "Análise do mercado imobiliário em Belém, Pará - Brasil: "há bolha imobiliário na capital paraense?"", **en Observatorio de la Economía Latinoamericana**, n. 198, 2014. Disponível em:< <http://www.eumed.net/cursecon/ecolat/br/14/mercado-inmobiliario.html>>. Acesso em: 15 out. 2015.

GIDDENS, Anthony. **As consequências da modernidade**. Tradução de Raul Fiker. São Paulo: UNESP, 1991.

GOMES, Maria de Fátima Cabral Marques. Habitação e questão social: análise do caso brasileiro. Scripta Nova. **Revista electrónica de geografía y ciencias sociales**, Barcelona, Universidad de Barcelona, v. 9, n. 194, 26, 1 ago. 2005 <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-26.htm>> Acesso em: 23 maio, 2015.

_____. Novas formas de regulação urbana e habitacional: questão de política ou de polícia. Diezaños de câmbios em el Mundo, em la Geografía y em las Ciencias Sociales, 1999-2008. In: ACTASDEL X COLOQUIO INTERNACIONAL DE GEOCRÍTICA, 10, 2008, Barcelona. **Coloquio...2008**. Barcelona: Universidad de Barcelona, 26-30, mayo, 2008. Disponível em:< <http://www.ub.es/geocrit/xcol/51.htm>>. Acesso em: 23 maio, 2015.

GOULART REIS FILHO, Nestor. **Evolução urbana do Brasil**. São Paulo: Pioneira, 1968.

G1.GLOBO.COM/PA. Número de empregos formais cai no Pará. Atualizado em 18/03/2015.Acesso em:30 set. 2016.

HABERMAS Jürgen. **Teoria de la acción comunicativa** Trad. Manuel Jiménez Redondo. Madrid:Taurus,1988.

HARVEY, David. **Social justice and the city**. Londres, E. Arnold, 1973. 336 p.

_____. **A condição pós-moderna**. 2. ed. São Paulo: Loyola, 1992.

_____. **O Novo imperialismo**. 2. ed. São Paulo: Loyola, 2005.

_____. Alternativas ao neoliberalismo e o direito à cidade. **Novos Cadernos NAEA**, v. 12, n.2, p. 269-274, dez. 2009.

_____. **O enigma do capital**: e as crises do capitalismo. São Paulo: Boitempo, 2011.

_____. Entrevista. David Harvey discute a geografia do capitalismo, a compreensão da cidade como uma arena de luta política e a transformação das práticas imperialistas. Peer Schouten, 16 de abril de 2013. Tradução e Notas: Pedro Gonçalves e Dante Pezzin. **Conjuntura Internacional**, Belo Horizonte, v. 10, n. 2 p.74-87. 2º sem. 2013.

_____. **O neoliberalismo: histórias e implicações**. 5 ed. São Paulo: Edições Loyola, 2014.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **Censo Demográfico de 2010**. Rio de Janeiro, 2010.

_____. Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Trabalho e Rendimento. **Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua –PNAD**. Rio de Janeiro, jul. 2016.

JANNUZZI, Paulo de Martino. **O déficit habitacional brasileiro**: um mapeamento por Unidades da Federação e por Níveis de Renda domiciliar. Rio de Janeiro: IPEA, 1998.

_____. **Indicadores sociais no Brasil**. 3. ed. Campinas, SP: Alínea, 2006.

JURANDIR, Dalcídio. **Belém do Grão Pará**. São Paulo: Martins, 1960.

LAUROCAMPOS. Disponível em: < <http://laurocampos.org.br/2010/10/o-brasil-e-as-politicas-economicas-de-combate-a-criese-financeira>>. Acesso em: 1 nov. 2015.

LAPIG. Disponível em: <https://www.lapig.iesa.ufg.br/lapig/cursos_online/qgis/o_que_o_quantum_gis.html>. Acesso em: 7 dez. 2016.

LEAL, Aluizio Lins. **Uma sinopse histórica da Amazônia**, São Paulo, 1991. p.

LEFEBVRE, Henri. **O pensamento marxista e a cidade**. Trad. Maria Idalina Furtado, Ed. Ulisseia, 1972.

_____. **A cidade do capital**. Rio de Janeiro: DP&A, 1999.

_____. **O direito à cidade**. (reimp.). São Paulo: Centauro, 2010.

LESSA, Sergio; TONET, Ivo. **Introdução à filosofia de Marx**. 2. ed. São Paulo: Expressão Popular, 2011.

LOJKINE, Jean. **O Estado capitalista e a questão urbana**. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

KOWARICK, Lúcio. **Capitalismo e marginalidade na América Latina**. Rio : Paz e Terra, 1975.

_____. **A espoliação urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

KONDER, Leandro. **Marx vida e obra**. São Paulo: Paz e Terra, 1968.

MARICATO, E. (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa e Ômega, 1979.

_____. **A produção capitalista da casa (e da cidade)**. 2. ed. São Paulo: - Omega, 1982.

MARICATO, Ermínia. A terra é um nó na sociedade Brasileira ...também nas cidades. **Cultura Vozes**, Petrópolis, Vozes, v. 93, n. 6, p. 7-22, 1999.

_____. **Habitação e cidade**. 7. ed. São Paulo: Atual, 2004.

_____. **Brasil, cidades**: alternativas para crise urbana. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2008.

_____. Por novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação. **Cadernos metrópole**, n. 21, p.33-52, 1º semestre, 2009.

_____. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis, RJ:Vozes, 2011.

_____. O “Minha Casa” é um avanço, mas segregação urbana fica intocada. **Carta Maior**, 27 maio, 2009. Disponível em: <http://www.cartamaior.com.br/templates/materiaMostrar.cfm?materia_id=16004> Acesso em: 8 set. 2016.

MARX, Karl. **O capital**: crítica da economia política. 14. ed. Tradução de Reginaldo Sant’anna. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1994. v.1.

MARX, Karl; ENGELS, Friedrich. **Manifesto do partido comunista**. Prólogo de José Paulo Netto. São Paulo: Cortez, 1998.

MENDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de Moura. **Estado e capital imobiliário**: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: C/Artes, 2011.

MONTE-MÓR, Roberto Luís. **As teorias urbanas e o planejamento urbano no Brasil**. Disponível em:<www.ceap.br/material/MAT2308201001849.PDF>. Acesso em: 24 jul. 2016.

_____. Planejamento urbano no Brasil: emergência e consolidação etc. espaço, tempo e crítica. **Revista Eletrônica de Ciências Humanas e Sociais e outras coisas**, n.1, 4, v. 115, jun. 2007. Disponível em:<<http://www.uff.br/etc>>. Acesso em: 6 ago. 2016.

MOYSÉS, Aristides. **Cidade, segregação urbana e planejamento**. Goiânia: UCG, 2005.

MOURÃO, P. **Contributo para o estudo económico dos indicadores regionais**. Departamento de Economia/Núcleo de Investigação em Políticas Económicas, Universidade do Minho. Disponível em:

<http://www3.eeg.uminho.pt/economia/nipe/docs/Publicações_Outrass_Revistas/com%20Arbitragem/2006/Mourão_2006_RPER.pdf>. Acesso em: 8 set. 2016.

NASCIMENTO, Nádia Socorro Fialho. **Amazônia e desenvolvimento capitalista: elementos para uma compreensão da “questão social” na região.** Rio de Janeiro, 2006. Tese (Doutorado) Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2006.

NOLL, Heinz-Herbert; ZAPAF, Wolfgang. Social indicators research: societal monitoring and social reporting. In: Ingwer BORG; MOHLER, Peter Ph. (Org.). **Trends and perspectives in empirical social resear.** New York: W de Rguyster, 1994.

OLIVEIRA, Janete Marília Gentil Coimbra de Universidade de São Paulo. **Produção e apropriação do espaço urbano: a verticalização em Belém-PA.** São Paulo, 1992. 205 f. Tese (Doutorado) - Universidade de São Paulo, 1992.

OLIVEIRA Tássia Germano de, SILVEIRA NETO Raul da Mota. Segregação residencial na cidade do Recife: um estudo da sua configuração. **Revista Brasileira de Estudos Regionais e Urbanos, (RBERU)**, v. 9, n. 1, p. 71-92, 2015.

PARÁ. Companhia de Habitação do Pará. **Relatório Anual**, 2015.

_____. _____. **Ofício nº 782 de 25/08/2016, DIPOL/PRESI-COHAB/PA**, 2016.

_____. **Boletim de Moradia e Saneamento Básico no Pará.** Fundação Amazônia de Amparo a Estudos e Pesquisas – FAPESPA. Belém, 2016.

PLAS, Philippe. Production de l'espace urbain dans les pays du sud. **Novos Cadernos NAEA.** v.17 n. 2, p. 9-21, dez, 2014.

POCHMANN, Márcio. Rumos da política do trabalho no Brasil. In: YAZBEK, Maria C. e, SILVA e SILVA, Maria Ozanira (Org.). **Políticas públicas de trabalho e renda no Brasil contemporâneo.** 2. ed. São Paulo: Cortez, 2008.

PRADO JÚNIOR, Caio. **História econômica do Brasil.** 41. ed. São Paulo: Brasiliense, 1994; 1997.

PRETECEILLE Edmond. Division sociale de l'espaceetglobalisation. Le cas de lamétropoleparisienne. **Sociétéscontemporaines**, n. °22-23, p. 33-67 1995. Disponível em:< http://www.persee.fr/doc/socco_1150-1944_1995_num_22_1_1530>. Acesso em: 6 ago. 2016.

_____. **A evolução da segregação social e das desigualdades urbanas: o caso da metrópole parisiense nas últimas décadas,** **Caderno CRH**, Salvador, n. 38, p. 27-48, jan./jun. 2003.v. 16, n. 38, 2003. Disponível em:< <http://www.cadernocrh.ufba.br/viewarticle.?id=142>>. Acesso em: 17 jul. 2016.

RAUTA RAMOS, Maria Helena. **Metamorfoses sociais e políticas urbanas.** Rio de Janeiro: DP&A, 2002.

RATTNER, Henrique. Indicadores sociais e planificação do desenvolvimento. **Revista de Administração de Empresas – ERA**, v. 17 n. 1, jan./fev. 1977.

RIBEIRO, Adagenor. **Modelo de indicadores para mensuração do desenvolvimento sustentável na Amazônia**. 2002. Tese (Doutorado)– Núcleo de Altos Estudos Amazônicos, Universidade Federal do Pará, Belém, 2003.

RIBEIRO, Luis Cesar de Queiroz; AZEVEDO, Sérgio de. **A crise da moradia nas grandes cidades: da questão da habitação à reforma urbana**. Rio de Janeiro: UFRJ, 1996.

RIBEIRO, Luis Cesar de Queiroz. Segregação residencial: teorias, conceitos e técnicas. In: MOYSÉS, Aristides. **Cidade, segregação urbana e planejamento**. Goiânia: EDUCG, 2005.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Segregação residencial e políticas públicas: análise do espaço social da cidade na gestão do território**. Rio de Janeiro: IPPUR ; Observatório das Metrôpoles; UFRJ, 2006.

_____. **Cidade desigual ou cidade partida? Tendências da metrópole do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: IPPUR/Observatório das Metrôpoles/UFRJ, 2006.

RODRIGUES, Edmilson Brito. **Aventura urbana: urbanização, trabalho e meio ambiente em Belém**. Belém: CEJUP, 1996.

_____. **Os Desafios da Metrôpole: reflexões sobre o desenvolvimento para Belém**. Belém: NAEA/UFPA, 2000.

ROLNIK, Raquel; NAKANO, Kazuo. **As armadilhas do pacote habitacional**. Le monde diplomatique Brasil, v. 5, n. 3, p. 09, 2009.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade**. São Paulo, Brasiliense, 1995.

_____. **Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. – 1ª ed. São Paulo; Boitempo, 2015.

ROYER, Luciana de Oliveira. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas**. São Paulo: Tese de doutorado, 2009.

SÁ, Maria Elvira Rocha de. **A cidade e o processo de segregação sócio-espacial em Angra dos Reis**, (Tese de Doutorado-Universidade Federal do Rio de Janeiro, Escola de Serviço Social, 2000).

SANTOS JUNIOR, Orlando Alves dos. Cidade, Cidadania e Planejamento Urbano: desafios na perspectiva da reforma urbana. p.293-314 In: FELDMAN, Sarah, e FERNANDES, Ana. (Org.). **O urbano e o regional no Brasil contemporâneo: mutações, tensões, desafios**. Salvador: EDUFBA, 2007.

SANTOS, Milton; SILVEIRA, Maria Laura. **O Brasil: território e sociedade no início do século XXI**. 11. ed. Rio de Janeiro, Editora Record, 2008.

SANTOS, Milton. **Técnica espaço tempo: globalização e meio técnico-científico informacional**. 3. ed. São Paulo: HUCITEC, 1997.

_____. **A Urbanização Brasileira**. 5. ed. São Paulo: EDUSP, 2005.

_____. **Economia espacial: críticas e alternativas**. 2. ed. São Paulo: USP, 2011.

_____. **Por uma geografia nova: da crítica da geografia à uma geografia crítica**. 6. ed. São Paulo: EDUSP, 2012.

_____. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. 4. ed. São Paulo: Edusp, 2014.

SANTOS, Roberto Araújo de Oliveira. **História econômica da Amazônia: 1800-1920** –São Paulo: T. A. Queiroz, 1980.

SCHADER, Achim. **Métodos de pesquisa social empírica e indicadores sociais**. Porto Alegre: UFRGS, 2002.

SEN, A. **Desenvolvimento como liberdade**. São Paulo: Companhia das Letras, 2005.

SHIMBO, Lúcia Zenin. **Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro**. 2010. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

_____. **Empresas construtoras, capital financeiro e a constituição da habitação social de mercado**. In: MENDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de Moura. (Org.). **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/Artes, 2011.

_____. **Habitação social de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro**. Belo Horizonte: C/Artes, 2012.

_____. **O aquecimento imobiliário e o mercado de habitação na área central de São Paulo (2001-2010)**. **EURE**, Santiago, v. 39, n. 117, p. 215-235, mayo, 2013. Disponível em: <http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S025071612013000200010&lng=es&nrm=iso>. Acesso em: 28 ago. 2016.

SIGOLO, Letícia Moreira. **O boom imobiliário na metrópole paulistana: o avanço do mercado formal sobre a periferia e a nova cartografia da segregação socioespacial**. 2014. Tese (Doutorado)-Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014.

SINUSCON/PA. **Boletim Econômico**, Belém, Edição 26, fev. 2015.

SINGER, Paul. **Desenvolvimento econômico e evolução urbana (análise da evolução econômica de São Paulo, Blumenau, Porto Alegre, Belo Horizonte e Recife)**. São Paulo: Cia editora Nacional, 1977.

_____. **Economia política da urbanização**. 12. ed. São Paulo: Brasiliense, 1990.

_____. O Uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, Ermínia. (Org). **A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial**. 2 ed. São Paulo: Alfa-Omega, 1982.

SKYSCRAPERCITY. Disponível em: < <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=793668>>. Acesso em: 7 dez. 2016.

SOLIGO, Valdecir. Indicadores: conceito e complexidade do mensurar em estudos de fenômenos sociais. **Est. Aval. Educ.** São Paulo. v. 23, n. 52, p. 12-25 maio/ago. 2012. Disponível em: < www.fcc.org.br/pesquisa/publicacoes/eae/arquivos/1724/1724.pdf>. Acesso em: 10 nov. 2016.

SOMEKH, Nádia. **A (des)verticalização de São Paulo**. 1987. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de São Paulo. São Paulo, 1987.

_____. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. 2. ed. (atual.). São Paulo: Mackenzie e R. Guerra, 2014.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **A prisão e a ágora**: reflexões em torno da democratização do planejamento e da gestão das cidades. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

_____. Em torno de um hífen. **Formação (Presidente Prudente)**, v. 15, p. 159-161, 2008.

_____. **O desafio metropolitano**: um estudo sobre a Problemática Socioespacial nas Metrôpoles. 4. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2012.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida. **Geografias da desigualdade**: globalização e fragmentação. São Paulo: HUCITC; ANPUR, 1994.

_____. **A identidade da metrópole**. São Paulo: Hucitec; EDUSP, 1994.

STEVENSON, William J. **Estatística aplicada à administração**. São Paulo: Harper & Row do Brasil, 1981.

TAKASHINA, N. T. **Indicadores da qualidade e do desempenho**. Rio de Janeiro: Qualitymark, 1999.

TAVARES, Maria Augusta. **Os fios (in)visíveis da produção capitalista**: informalidade e precarização do trabalho. São Paulo: Cortez, 2004.

TOLEDO, Geraldo Luciano; OVALLE, Ivo Izidoro. **Estatística básica**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 1985.

TOPALOV, Christian. **La Urbanización capitalista**: algunos elementos para su analisis. México: Edicol, 1979.

_____. **Le profit, la rent et la ville**. Paris: Economica/CNRS, 1984. 233 p.

TRINDADE JÚNIOR. Saint-Clair Cordeiro da. **Produção do espaço e uso do solo urbano em Belém**. Belém: UFPA; NAEA, 1997.

_____. **A cidade dispersa**: os novos espaços de assentamentos em Belém e a reestruturação metropolitana. 1998. 408 f. Tese (Doutorado), Universidade de São Paulo, São Paulo:, 1998.

_____. A natureza da urbanização na Amazônia e sua expressão metropolitana. **Geografares**, Vitória, v. 1, n. 1, jun./2000.

_____. Espacialidades e temporalidades na dinâmica das formações urbanas. **Cidades**. v. 1, n. 2, p. 241-258, 2004.

_____. **Pensando a modernização do território e a urbanização difusa na Amazônia**. Disponível em: < www.mercator.ufc.br DOI: 10.4215/RM2015.1404.0007>. Acesso em: 23 ul. 2016.

TRZESNIAK, P. Indicadores quantitativos: reflexões que antecedem seu estabelecimento. **Ciência da Informação**, v. 27, n. 2, p. 159-164, 1998. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/ci/v27n2/2729808.pdf>>. Acesso em: 28 abr. 2011.

ULTRAMARI, Clóvis; RESENDE, Denis Alcides. Grandes Projetos Urbanos: conceitos e referenciais. **Ambiente construído**, Porto Alegre, v. 7 n. 2, p. 7-14, abr./jun. 2006. Disponível em: <<http://seer.ufrgs.br/ambienteconstruido/article/viewFile/3733/2086>>. Acesso em: 20 out. 2016.

UNESCO, Paris. LesIndicateurssócio-économiques: théories et applications. **Revue Internationale des Sciences Sociales**, Paris, v. 27, 1975.

VALENTE, A Questão da Habitação Social na Região Metropolitana de Belém. In: PEREIRA, José Almir R. (Org.) **Saneamento ambiental em áreas urbanas**: Esgotamento Sanitário na região Metropolitana de Belém. Belém: NUMA; UFPA; EDUFPA, 2003.

VALLADARES, Lícia do Prado. Estudos recentes sobre habitação no Brasil. resenha da literatura. In: Valladares, Lícia do Prado. **Repensando a habitação no Brasil**, Rio de Janeiro: J. Zahar. 1983.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. A aplicação do conceito de segregação residencial ao contexto brasileiro na longa duração. **CIDADES**, v.1, n. 2, p. 259-274, 2004. Disponível em: < revista.fct.unesp.br>. Acesso em: 4 ago. 2016.

VILLAÇA, Flavio. **Segregação urbana e desigualdade**, São Paulo, v. 25, n. 71, jan./abr. 2011. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.1590/s0103-40142011000100004>>. Acesso em: 6 ago. 2016.

VILLELA, Annibal Vilanova; SUZIGAN, Wilson. **Política de governo e crescimento da economia brasileira, 1889-1945**. Rio de Janeiro: IPEA; INPES, 1973. (Série monográfica 10).

APÊNDICES

APÊNDICE A- Protocolo de validação dos dados

Em função dos ID's (Identificação do domicílio) no banco de dados não seguirem uma ordem devido às condições aplicadas, as amostras foram buscadas de acordo com as linhas numeradas em ordem crescente em que aparecem os registros. A primeira e a última linhas buscadas são explicitadas.

Nem sempre o anúncio cita o preço do imóvel. Assim, pode aparecer

- Apenas o ID. Significa que o campo preço está de acordo com o preço explicado no campo anúncio. (validado)
- O ID seguido de “*”. Significa que o anúncio não menciona o preço. (não é possível ser validado)
- O ID seguido de alguma explicação entre parênteses. (validado)

1) Valor médio do preço de aluguel por bairro

Consulta SQL: `select id, descricao_anuncio, preco, bairro from imovel_a_venda where (tipo_imovel = 'casa' or tipo_imovel = 'apartamento') and tipo_transacao_comercial = 'aluguel' and preco < 30000 and (bairro = 'Batista Campos' or bairro = 'Coqueiro' or bairro = 'Marambaia' or bairro = 'Marco' or bairro = 'Nazaré' or bairro = 'Parque Verde' or bairro = 'Pedreira' or bairro = 'Reduto' or bairro = 'São Brás' or bairro = 'Souza' or bairro = 'Umarizal');`

N = 1061

i = 212 (20% de N)

k = 5 (N/i)

n1 = 3 (um número aleatório entre 1 e 5 foi escolhido, através de um programa de geração de números aleatórios)

n212 = 1058

2) Valor médio do preço de aluguel de apartamento por bairro

Consulta SQL: `select id, descricao_anuncio, preco, bairro from imovel_a_venda where tipo_imovel = 'apartamento' and tipo_transacao_comercial = 'aluguel' and preco <= 30000 and (bairro = 'Batista Campos' or bairro = 'Coqueiro' or bairro = 'Marambaia' or bairro = 'Marco' or bairro = 'Nazaré' or bairro = 'Parque`

Verde' or bairro = 'Pedreira' or bairro = 'Reduto' or bairro = 'São Brás' or bairro = 'Souza' or bairro = 'Umarizal');

$N = 755$

$i = 151$ (20% de N)

$k = 5$ (N/n)

$n1 = 3$ (um programa de cálculo de número aleatório foi usado)

$n151 = 753$

3) Valor médio do preço de aluguel de casa por bairro

Consulta SQL: `select id, descricao_anuncio, preco, bairro from imovel_a_venda where tipo_imovel = 'casa' and tipo_transacao_comercial = 'aluguel' and preco <= 30000 and (bairro = 'Batista Campos' or bairro = 'Coqueiro' or bairro = 'Marambaia' or bairro = 'Marco' or bairro = 'Nazaré' or bairro = 'Parque Verde' or bairro = 'Pedreira' or bairro = 'Reduto' or bairro = 'São Brás' or bairro = 'Souza' or bairro = 'Umarizal');`

$N = 306$

$i = 61$ (20% de N)

$k = 5$ (N/n)

$n1 = 1$ (um programa de cálculo de número aleatório foi usado)

$n61 = 301$

4) Valor médio do preço de venda por bairro

Consulta SQL: `select id, descricao_anuncio, preco, bairro from imovel_a_venda where (tipo_imovel = 'casa' or tipo_imovel = 'apartamento') and tipo_transacao_comercial = 'venda' and preco is not null and (bairro = 'Batista Campos' or bairro = 'Coqueiro' or bairro = 'Marambaia' or bairro = 'Marco' or bairro = 'Nazaré' or bairro = 'Parque Verde' or bairro = 'Pedreira' or bairro = 'Reduto' or bairro = 'São Brás' or bairro = 'Souza' or bairro = 'Umarizal');`

$N = 659$

$i = 132$ (20% de N)

$k = 5$ (N/n)

$n1 = 3$ (um programa de cálculo de número aleatório foi usado)

n132 = 658

5) Valor médio do preço de venda de apartamento por bairro

Consulta SQL: `select id, descricao_anuncio, preco, bairro from imovel_a_venda where tipo_imovel = 'apartamento' and tipo_transacao_comercial = 'venda' and preco is not null and (bairro = 'Batista Campos' or bairro = 'Coqueiro' or bairro = 'Marambaia' or bairro = 'Marco' or bairro = 'Nazaré' or bairro = 'Parque Verde' or bairro = 'Pedreira' or bairro = 'Reduto' or bairro = 'São Brás' or bairro = 'Souza' or bairro = 'Umarizal');`

N = 311

i = 62 (20% de N)

k = 5 (N/n)

n1 = 4 (um programa de cálculo de número aleatório foi usado)

n62 = 309

6) Valor médio do preço de venda de casa por bairro

Consulta SQL: `select id, descricao_anuncio, preco, bairro from imovel_a_venda where tipo_imovel = 'casa' and tipo_transacao_comercial = 'venda' and preco is not null and (bairro = 'Batista Campos' or bairro = 'Coqueiro' or bairro = 'Marambaia' or bairro = 'Marco' or bairro = 'Nazaré' or bairro = 'Parque Verde' or bairro = 'Pedreira' or bairro = 'Reduto' or bairro = 'São Brás' or bairro = 'Souza' or bairro = 'Umarizal');`

N = 348

i = 70 (20% de N)

k = 5 (N/n)

n1 = 1 (um programa de cálculo de número aleatório foi usado)

n70 = 346

7) Valor médio do preço de venda do metro quadrado por bairro

Consulta SQL: `select id, descricao_anuncio, preco, bairro from imovel_a_venda where (tipo_imovel = 'casa' or tipo_imovel = 'apartamento')`

andtipo_transacao_comercial = 'venda' andprecoisnotnullandarea>= 10 and (bairro = 'Batista Campos' or bairro = 'Coqueiro' or bairro = 'Marambaia' or bairro = 'Marco' or bairro = 'Nazaré' or bairro = 'Parque Verde' or bairro = 'Pedreira' or bairro = 'Reduto' or bairro = 'São Brás' or bairro = 'Souza' or bairro = 'Umarizal');

N = 476

i = 95 (20% de N)

k = 5 (N/n)

n1 = 3 (um programa de cálculo de número aleatório foi usado)

n95 = 473

8) Valor médio do preço do metro quadrado do aluguel por bairro

Consulta SQL: select id, descricao_anuncio, preco, bairro fromimovel_a_vendawhere (tipo_imovel = 'casa' or tipo_imovel = 'apartamento') andtipo_transacao_comercial = 'aluguel' andpreco<= 30000 andarea>= 10 and (bairro = 'Batista Campos' or bairro = 'Coqueiro' or bairro = 'Marambaia' or bairro = 'Marco' or bairro = 'Nazaré' or bairro = 'Parque Verde' or bairro = 'Pedreira' or bairro = 'Reduto' or bairro = 'São Brás' or bairro = 'Souza' or bairro = 'Umarizal');

N = 748

i = 150 (20% de N)

k = 5 (N/n)

n1 = 3 (um programa de cálculo de número aleatório foi usado)

n150 = 748

9) Número de apartamentos por bairro

Consulta SQL: select id, descricao_anuncio, bairro fromimovel_a_vendawheretipo_imovel = 'apartamento' andprecoisnotnulland (bairro = 'Batista Campos' or bairro = 'Coqueiro' or bairro = 'Marambaia' or bairro = 'Marco' or bairro = 'Nazaré' or bairro = 'Parque Verde' or bairro = 'Pedreira' or bairro = 'Reduto' or bairro = 'São Brás' or bairro = 'Souza' or bairro = 'Umarizal');

N = 7874

N (real) = 7491

i = 787 (10% de N)

i (real) = 749

$k = 10$ (N/n)

$n_1 = 4$ (um programa de cálculo de número aleatório foi usado)

$n_{749} = 7484$

Obs.: Aqui a intenção é verificar, a partir da descrição do anúncio, se o bairro é compatível. Aplicando as condições acima, foram obtidos 7491 imóveis.

10) Valor médio do preço de venda do metro quadrado nas capitais

Consulta SQL: `select id, descricao_anuncio, preco, area, cidade from imovel_a_venda where (tipo_imovel = 'casa' or tipo_imovel = 'apartamento') and tipo_transacao_comercial = 'venda' and preco is not null and area >= 10 and (cidade = 'Belém' or cidade = 'Manaus' or cidade = 'Fortaleza' or cidade = 'Recife' or cidade = 'Salvador' or cidade = 'Belo Horizonte' or cidade = 'Rio de Janeiro' or cidade = 'São Paulo' or cidade = 'Porto Alegre' or cidade = 'São Luís' or cidade = 'Curitiba');`

$N = 33637$

$i = 501$ (1,5% de N)

$k = 10$ (N/n)

$n_1 = 4$ (um programa de cálculo de número aleatório foi usado)

$n_{3364} = 33634$

$i = 501$

$N_{501} = 5004$

Os ID's selecionados nas dez amostras acima descritas vem a seguir:

ID's verificados para o Valor médio do preço de aluguel por bairro:

Os ID's verificados foram: 252*, 45982, 47269, 46811, 47842*, 48252, 48924*, 50220*, 50972*, 51727*, 52670*, 54035*, 54616*, 46119, 50729*, 45483*, 47372*, 48700*, 49563*, 54082*, 54226*, 173*, 216*, 45421*, 45450*, 45771*, 45833, 45874*, 45937*, 45961*, 46005*, 46044, 46105*, 46135*, 46184*, 46211, 46236, 46267, 46302, 46337*, 46362*, 46409 (INCONSISTÊNCIA - casa comercial), 46449 (INCONSISTÊNCIA - preço de aluguel divergente), 47581*, 46585*, 46614 (INCONSISTÊNCIA - não é imóvel), 46666*, 46686*, 46713*, 46732*, 46767*, 46807*, 46964*, 46962*, 47035*, 47091*, 47119*, 47170*, 47206*, 47259*, 47278*,

47365, 47378*, 47422*, 47481*, 47530*, 47585*, 47628, 47702, 47759*, 47813*, 47852, 47861, 47977, 48007, 48097, 48132, 48188*, 48276*, 48327*, 48364*, 48349, 48439*, 48501*, 48539*, 48621, 48741*, 48805*, 48880, 48923*, 48976, 49029, 49082*, 49141*, 49192, 49225*, 49256*, 49287*, 49388*, 49426*, 49484*, 49548*, 49645*, 49665, 49734, 49777*, 49833*, 49850*, 49870, 49904*, 49985*, 50023*, 50064*, 50057*, 50103*, 50129, 50134, 50176*, 50288*, 50721 (INCONSISTÊNCIA - casa à venda), 50355, 50396 (INCONSISTÊNCIA - casa à venda), 50454*, 50512, 50528*, 50539, 50586, 50638, 50757, 50814, 50866, 50885*, 50893, 50925*, 50986, 51014, 51045, 51107*, 51137*, 51193, 51266*, 51284*, 51387*, 51432*, 51503*, 51599, 51588, 51621*, 51659, 51709*, 51750*, 51817, 51868, 51932, 51966, 52028*, 52073, 52090, 52175*, 52222*, 52251, 52302, 52312, 52343*, 52354*, 52383*, 52427*, 52433*, 52502*, 52573*, 52636*, 52731*, 52784 (INCONSISTÊNCIA - imóvel à venda), 52902*, 52911*, 52963*, 53004, 53029*, 53104, 53205*, 53223*, 53314*, 53392*, 53408, 53432*, 53484, 53554*, 53604*, 53685*, 53752, 53838, 53891*, 53924*, 53937*, 54026, 54127, 54206*, 54311*, 54322*, 54565*, 54436*, 54601*, 54656, 54740*, 54807, 54873, 54903 (INCONSISTÊNCIA - imóvel à venda), 54926*, 54959*, 55051*, 55168, 55216*

ID's verificados para o Valor médio do preço de aluguel de apartamento por bairro:

Os ID's verificados foram: 257*, 47269, 47842*, 48261*, 50220*, 51671, 53365, 46119, 45483*, 48106*, 49801*, 54274*, 201*, 218*, 45423*, 45790, 45857, 45887*, 45946*, 45974*, 46097*, 46080*, 46127*, 46184*, 46213, 46229, 46295*, 46329, 46387, 46546*, 46608*, 46655*, 46692*, 46731*, 46759, 46807*, 46934, 47004*, 47063*, 47092*, 47176*, 47211*, 47277*, 47365, 47428*, 47481*, 47554, 47676*, 47755*, 47836*, 47903*, 48007, 48139*, 48273*, 48300*, 48332*, 48404*, 48492, 48575 (INCONSISTÊNCIA - imóvel à venda), 48783, 48865*, 48923*, 49019, 49101*, 49157 (INCONSISTÊNCIA - imóvel à venda), 49225*, 49256*, 49312, 49426*, 49505*, 49631, 49680*, 49777*, 49972, 49906, 49991*, 50047*, 50080*, 50122*, 50145, 50251*, 50298*, 50378, 50454*, 50512, 50528*, 50539, 50586, 50664, 50804*, 50832, 50867, 50893, 50925*, 51004, 51097*, 51127*, 51216*, 51299, 51409*, 51513*, 51587, 51618*, 51684*, 51761, 51867*, 51895, 51996, 52038, 52286*, 52147, 52261*, 52312, 52343*, 52354*, 52393*, 52409*, 52440*, 52528*, 52580*, 52681*, 52857*, 52900*, 52943, 53010*, 53094*, 53170*, 53238*,

53302, 53417*, 53468*, 53571, 53627*, 53752, 53838, 53879*, 53970*, 54132*, 54206*, 54292*, 54328*, 54432*, 54457*, 54608, 54786*, 54845, 54902, 54937*, 55051*, 55168, 55216*

ID's verificados para o Valor médio do preço de aluguel de casa por bairro:

Os ID's verificados foram: 251*, 46324*, 48041*, 50450*, 51814*, 54216*, 50255*, 45484*, 49509*, 203*, 45769*, 46205*, 46337 (INCONSISTÊNCIA - não é imóvel), 46412*, 46494*, 46666*, 46866*, 47170*, 47375*, 47489*, 47628, 47776*, 47858*, 48051*, 48187*, 48364*, 48517*, 48664, 48953*, 51021*, 49282*, 49434*, 49645*, 49779*, 49850*, 49885, 50050 (INCONSISTÊNCIA - terreno à venda), 50134, 50342 (INCONSISTÊNCIA - imóvel à venda), 50625*, 50928*, 51014, 51172*, 51321*, 51503*, 51737*, 51754, 51973*, 52086*, 52235*, 52364, 52736, 52975, 53279 (INCONSISTÊNCIA - casa comercial), 53399*, 53494*, 53856*, 53923, 54265*, 54718*, 54912*

ID's verificados para o Valor médio do preço de venda por bairro:

Os ID's verificados foram: 46378*, 45944, 46013, 46161*, 46274, 46316, 46433*, 46548, 46590, 46681*, 46742, 46849, 46900, 45782*, 45881*, 47102, 47188*, 47217*, 47319*, 47521*, 47608*, 47652*, 47823*, 48011, 48040*, 48101*, 48136, 48167, 48284*, 48458*, 48543*, 48622, 48661*, 48781, 48928*, 49002*, 49100*, 49216*, 49293*, 49427*, 49463*, 49520, 49558*, 49588*, 49640*, 48944*, 49778*, 49855, 49953*, 49960, 49305*, 50153, 50232, 50287, 50362, 50431*, 50549*, 50684*, 50797*, 50903, 51011, 51090*, 51196, 51310, 51369, 51428*, 51529, 51606*, 51717*, 51768*, 51830*, 51922*, 51972, 52049*, 52117*, 52195*, 52345, 52422, 52545, 52265, 52324*, 52744*, 52831*, 52845*, 53019*, 53114, 53216*, 53243*, 53260*, 53369, 53404*, 53496*, 53573*, 53649, 53678*, 53731*, 53781*, 53857*, 53929, 54048, 54188, 54280, 54377*, 54447, 54525, 54548, 54604*, 54685*, 54716*, 54816*, 54864 (INCONSISTÊNCIA - bairro não combina), 54906, 54977, 55031, 55058, 55125, 55134, 55165*, 55238, 55280*, 45837, 54964*, 45507*, 45512*, 45516*, 45521*, 45527*, 45532*, 45538*, 45965, 50666*, 48407

ID's verificados para o Valor médio do preço de venda de apartamento por bairro:

Os ID's verificados foram: 45908*, 46108, 46317, 46548, 46590, 46702*, 46849, 45848*, 47108*, 47196, 47577*, 47714*, 47918, 48121*, 48458*, 48622, 48863, 49172*, 49321*, 49503, 49567*, 49788*, 49960, 50153, 50287, 50431*, 50684*, 50996*, 51241, 51375, 51504*, 51730*, 51810*, 51970 (INCONSISTÊNCIA - casa), 52058*, 52246*, 52372, 52509*, 52671*, 52831*, 52954, 53107, 53240*, 53370, 53530*, 53678*, 53731*, 53872*, 54188, 54448*, 54551*, 54603*, 54721, 54745*, 54895*, 54977, 55058, 55125, 55156, 55202*, 45812, 46036*

ID's verificados para o Valor médio do preço de venda de casa por bairro:

Os ID's verificados foram: 45884*, 46018*, 46274, 46485, 46651*, 46861 (INCONSISTÊNCIA - preço), 46979*, 47114 (INCONSISTÊNCIA - ponto comercial), 47258*, 47513*, 47746*, 48002*, 48101*, 48151*, 48284*, 48543*, 48639 (INCONSISTÊNCIA - bairro não combina), 48782, 48119, 49111*, 49370*, 49466, 49571 (INCONSISTÊNCIA - apartamento), 49614 (INCONSISTÊNCIA - bairro não combina), 49701, 49827, 49927, 49998*, 50218, 50329, 50451*, 50750, 50878*, 51089*, 51263, 51423*, 51606*, 51766*, 51922*, 52036*, 52351, 52589, 52677*, 52923*, 53148*, 53247*, 53383*, 53496*, 53393*, 53743, 53885*, 54024*, 54218, 54377*, 54483*, 54716*, 54880, 54990*, 55107, 55280*, 54964*, 45507*, 45512*, 45516*, 45521*, 45527*, 45532*, 45538*, 45965*, 52243*

ID's verificados para o Valor médio do preço de venda do metro quadrado por bairro:

Os ID's verificados foram: 47302*, 45996*, 46189*, 46294, 46364*, 46548, 46590, 46690*, 46894*, 46895*, 45782*, 47108*, 47147, 47437, 48268*, 47760, 48011, 48052*, 48137*, 48164*, 48410*, 48544*, 48629*, 47708, 48875, 49002*, 49207*, 49350, 49491, 49538, 49597, 49698*, 49716*, 49883*, 49944*, 49983*, 50093*, 50218, 50224, 50362, 49739*, 50620*, 50750, 50903, 51091, 51277*, 51375, 51504*, 51581, 51730*, 51774*, 51842, 51970, 52061*, 52169*, 52335*, 52419*, 52514*, 52620, 52744*, 52848, 53019*, 53179, 53240*, 53260*, 53370,

53445*, 53573*, 53666*, 53835, 53966*, 54037*, 54289*, 54387*, 54525, 54548, 54604*, 54725, 54816*, 54880, 54968*, 54980, 55058, 55125, 55134, 55165*, 55230, 45786*, 51327*, 45508*, 45514*, 45521*, 45529*, 45537*, 46060*

ID's verificados para o Valor médio do preço do metro quadrado do aluguel por bairro:

Os ID's verificados foram: 46226, 47689*, 48041*, 49046, 50536*, 51814*, 53488*, 54730, 45802, 47372*, 49517*, 54082*, 45810*, 45865, 45913*, 45955*, 45998*, 46065*, 48843, 46184*, 46215, 46232*, 46302, 46329, 46357*, 46423*, 46479*, 46575*, 46614 (INCONSISTÊNCIA - não é imóvel), 46663*, 46693, 46744*, 46852*, 46882, 47004*, 47092*, 47170*, 47203*, 47277*, 47365, 47407*, 47434*, 47499*, 47585*, 47721*, 47776*, 47830*, 47924*, 48098, 48275, 48327*, 48342, 48454*, 48533*, 48591*, 48805*, 48880, 48953*, 49020*, 49127*, 49199*, 49273*, 49287*, 49426*, 49505*, 49645*, 49695, 49821, 49805*, 49972, 49880, 49974*, 50031, 50066*, 50090*, 50123*, 50145, 50282*, 50314*, 50378, 50454*, 50512, 50528*, 50539, 50591*, 50696, 50801, 50832, 50867, 50900*, 50925*, 50993, 51024*, 51131*, 51181*, 51266*, 51305*, 51409*, 51488*, 51592, 51597*, 51676*, 51694*, 51761, 51867*, 51982*, 52038, 52086*, 52175*, 52226*, 52278*, 52305*, 52343*, 52354*, 52383*, 52415*, 52447*, 52542, 52587*, 52691*, 52784 (INCONSISTÊNCIA - bairro não combina), 52899, 52943, 53010*, 53094*, 53227, 53300*, 53414*, 53452, 53509*, 53604*, 53715*, 53862, 53902, 53970*, 54132*, 54232*, 54311*, 54322*, 54432*, 54457*, 54656, 54786*, 54845, 54876*, 54908*, 54952*, 55147*, 55199, 55282

ID's verificados para o Número de apartamentos por bairro:

Os ID's verificados foram: 8*, 72, 126*, 45908*, 363, 411, 520, 583, 671, 716, 768, 832, 908*, 956, 1002, 1083*, 1121, 1170 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 1277, 1367, 1428 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 1454, 1489*, 1534, 1566, 1616, 1651 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 1695, 1749, 1824*, 1909, 1996*, 2105, 2178 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 2267*, 2292*, 2371, 2416, 2502, 2539 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 2625, 2674, 2781, 2851*, 2911, 2949, 3108*, 3170*, 3225*, 3242, 3334, 3386*, 3432, 3495, 3531, 3635, 3710, 3761, 3808,

3900*, 3963 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 4010*, 4055*, 4150, 4275*, 4399, 4483, 4551, 4620*, 4722 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 4817, 4929 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 4987, 5084, 5186, 5219, 5292*, 5392, 5463, 5533, 5601, 5655*, 5727*, 5776, 5858, 5912*, 5961 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 6029, 6085*, 6182, 6281*, 6364, 6435*, 6487, 6573, 6615*, 6707*, 6798, 6875*, 6924, 7002*, 7085*, 7156*, 7227, 7341 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 7430*, 7535, 7602, 7677*, 7831*, 7907*, 7962, 8005*, 8081*, 8162, 8295*, 8476*, 8600 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 8697 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 8799*, 8898, 8943*, 9051*, 9122*, 9192*, 9255*, 9322*, 9348*, 9400, 9430*, 9608*, 9762, 9878, 9951, 9995, 10068*, 10153*, 10167 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 10250, 10353*, 10419, 10590*, 10613, 10663, 10716, 10896*, 11016, 11071 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 11183, 11265, 11369, 11426, 11496, 11570, 11633, 11779*, 11857, 11915 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 11977*, 12107, 12184*, 12228*, 12272, 12325*, 12387*, 12456, 12526 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 12603*, 12639*, 12798*, 12893, 13009*, 13071*, 13137, 13205, 13332*, 13397*, 13465*, 13513*, 13571, 13687, 13767*, 13849, 13907*, 13938, 14042*, 14106*, 14221*, 14284*, 14357 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 14469 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 14530 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 14631, 14686, 14783, 14873*, 14926*, 15007*, 15066 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 15149 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 15275, 15341, 15414, 15448*, 15515*, 15601*, 15657, 15689*, 15766, 15846*, 15921*, 15991*, 16433, 16178*, 16324*, 16317, 16411, 16526, 16587, 16648*, 16694*, 16784, 16872, 16914*, 16957 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 17049*, 17136, 17210*, 17239*, 17363 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 17445, 17516, 17571*, 17705, 17766, 17930, 17956, 18048*, 18123*, 18168*, 18224*, 18320*, 18377, 18479 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 18570*, 18630, 18660, 18778*, 18842*, 18955*, 19062*, 19131*, 19220, 19349*, 19438, 19509, 19582, 19675, 19714, 19806 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 19892, 20075*, 20286, 20357*, 20503*, 20549*, 20612, 20675, 20752*, 20804, 20899, 20981 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 21060 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 21213*, 21279*, 21332*, 21388 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 21487, 21580, 21720, 21816, 21863, 22031*, 22084, 22249*, 22342*, 22444 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 22583, 22675, 22717, 22765, 22924*, 23002, 23050*, 23127, 23279, 23369 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 23446, 23624, 23665*, 23714*, 23811*, 23904, 23969*, 24037*,

24094, 24136, 24254*, 24367 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 24497 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 24598, 24650, 24764, 24857*, 24989*, 25043*, 25151, 25278, 25327*, 25377*, 25466*, 25530, 25578*, 25684, 25766, 25820*, 25871, 25954, 26058*, 26146*, 26237*, 26289, 26403, 26458*, 26544, 26587*, 26684*, 26729, 26811, 26895*, 26947, 27019*, 27033, 27102*, 27145*, 27217, 27320*, 27451*, 27558, 27647, 27715*, 27756*, 27850, 27960*, 28144 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 28159, 28221*, 28278, 28306, 28493, 28567*, 28672, 28733*, 28848, 28934*, 29016 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 46571*, 29152*, 29218, 29289, 29340*, 29433, 29534*, 29620*, 29749*, 29819*, 29880*, 29987, 30068, 30120 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 30240 (INCONSISTÊNCIA - não é anúncio válido), 30352, 30404*, 30478*, 30540, 30663*, 30731*, 30831*, 31038 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 31073*, 31144, 31226 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 31342*, 31484, 31532, 31661*, 31733*, 31807, 31902*, 31936, 31990*, 46590, 32117, 32269*, 32377, 32490*, 32540, 32629, 32819, 32925 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 33071, 33174*, 33258*, 33351*, 33428 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 33496, 33599*, 33682, 33774, 33854*, 33899*, 34014*, 34073*, 34164*, 34229, 34333 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 34442*, 35060*, 34618*, 34741, 34837*, 34923, 35015*, 35257, 35340*, 35437*, 35531*, 35605, 35649*, 35748, 35875*, 35926*, 36060, 36289*, 36386 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 36474 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 36571 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 36701*, 36766*, 36854, 36929*, 37019, 37127, 37188, 37270*, 37321, 37414, 37505 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 37665, 37709*, 37784, 37848*, 37997*, 38100, 38243*, 38323, 38411*, 38475, 38644, 38709*, 38781, 38859, 38979, 39060*, 39129*, 39307, 39395, 39495, 39567*, 39581*, 39701, 39769*, 39851*, 39898, 39977*, 40038, 40228, 40279*, 40338 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 40454, 40558, 40630, 40715 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 41018*, 40857, 40983, 41061*, 41125*, 41159, 41242, 41319, 41377, 41416*, 41454 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 41507, 41592, 41633, 41676*, 41735*, 41780, 41822, 41970, 42038*, 42202, 42276*, 42357*, 42574, 42652 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 42731, 42771*, 42904*, 42980, 43072*, 43133*, 43213, 43266*, 43389*, 43470*, 43621, 43714, 43755*, 43828, 43896, 43980, 44125*, 44207*, 44275*, 44328*, 44433, 44542, 44632*, 44795, 44926*, 45049, 45172, 45285*, 45368, 47027*, 46014, 46226*, 47652*, 48047, 47419, 48727, 49039*, 49292, 49498 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado),

49873, 49398*, 50408, 50896, 51124, 51427*, 51752 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 51972 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 52195, 52479, 52744, 52988*, 53026, 53404*, 53702, 53929*, 54280, 54573, 54725 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 54822*, 55037 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 55134*, 55277, 50726 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 48762 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 53942*, 53044*, 201*, 45423*, 45796, 45858, 45895 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 45946, 46004*, 46032*, 46063, 46125, 46168 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 46211*, 46249 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 46298*, 46343, 46435*, 46501, 46546, 46595*, 46649*, 46679, 46708*, 46735, 46762*, 46834*, 46911, 46972*, 47018, 47074*, 47158*, 47177*, 47211*, 47298*, 47378*, 47460*, 47563, 47670*, 47723*, 47782, 47781*, 47804*, 47824*, 47861, 47920, 47984 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 48046*, 48139, 48203, 48288 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 48318, 48349, 48431*, 48513, 48588*, 48608, 48783 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 48860 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 48950, 49044, 49129*, 49199*, 49225*, 49294, 49328, 49413*, 49444*, 49508, 49618*, 49703*, 49752, 49816*, 49875 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 49962, 50040, 50080, 50112, 50166 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 50253, 50300*, 50317, 50361, 50422, 50484, 50528*, 50550, 50617, 50644, 50746*, 50800*, 50849, 50886*, 50899*, 50938, 51009 (INCONSISTÊNCIA - bairro errado), 51097*, 51333*, 51197, 51225, 51256, 51315, 51349, 51426*, 51454, 51495, 51563*, 51611, 51637*, 51674, 51708*, 51771*, 51821, 51878, 51953*, 52039, 52084*, 52121, 52159, 52232*, 52322, 52407, 52393*, 52433*, 52464*, 52537*, 52572, 52614*, 52625*, 52637*, 52764, 52885*, 52908, 52942*, 52971, 53043*, 53099*, 53170, 53223, 53300*, 53424, 53459, 53519, 53571*, 53627*, 53754*, 53803*, 53895*, 53924*, 53984, 54087, 54204, 54288*, 54324*, 54355*, 54421*, 54499*, 54598, 54662, 54782, 54824, 54903*, 54940*, 55033, 55145*, 55199, 55225*

ID's verificados para o Valor médio do preço de venda do metro quadrado nas capitais:

Os ID's verificados foram: 47302*, 46388*, 46161*, 46372*, 46414*, 46548, 46677*, 46799*, 46900, 47044*, 47087, 46054*, 61064*, 47429, 47546*, 47707*, 47760, 48016*, 48101*, 48216*, 48310*, 48462, 48532, 48661*, 47867, 48866*,

49002*, 49122*, 49292*, 49466, 49538, 49597, 49689*, 49808*, 49942*, 49987*,
50093*, 50222, 50302, 50431*, 50502*, 50616*, 50725*, 61231, 50243, 51038*,
51124, 51271*, 51382*, 51529, 51643*, 51768*, 51853, 51970, 52066, 52062*,
52191*, 52335*, 52405*, 52571*, 52704*, 52782*, 52866*, 53030, 61927*, 53200*,
53266*, 53369, 53514*, 53573*, 53675*, 53835, 53784, 54048, 54101*, 54189*,
54317*, 54446*, 54542, 54604*, 54693, 54731, 54805, 54838, 54966*, 54978*,
55058, 55117*, 55156, 55202*, 55280*, 55373, 55518*, 55565, 61542*, 55824,
61553*, 56036, 61566, 56089, 56186*, 56290, 56385*, 56470, 56541*, 56657*,
56666*, 56725, 56785, 56916*, 56984, 57085*, 57164*, 57294*, 57364*, 57508,
57600*, 57694*, 57893*, 57962, 58049*, 58151*, 58215*, 58387, 58466, 58634*,
58718*, 58882, 59088*, 59177, 59270*, 59385, 59580*, 59675, 59816*, 59896*,
59988*, 60065, 61731, 60352, 60485*, 60591*, 60696*, 60811, 60911
(INCONSISTÊNCIA - aluguel), 45786*, 62009, 62014*, 62166, 62252, 62425,
62642*, 62798, 62854*, 63003, 63127*, 63287*, 63405, 63493*, 63535*, 63666,
63798*, 63923*, 64002, 64103, 64300*, 64371, 64508*, 64737, 64918*, 65236,
65248 (INCONSISTÊNCIA - preço de aluguel), 65437 (INCONSISTÊNCIA - valor do
condomínio), 65550*, 65797, 65874, 66076 (INCONSISTÊNCIA - valor de aluguel),
66246, 66362*, 66567*, 66669*, 66820, 66989*, 67142*, 67264*, 67439, 67552*,
67685*, 67835, 67872*, 68009, 68117*, 68220*, 68336*, 68497*, 68620, 68657,
68729, 68808, 68914*, 69109*, 68989, 69117, 69248, 69296 (INCONSISTÊNCIA -
valor de aluguel), 111645, 69451, 69508, 69511*, 69557*, 69618
(INCONSISTÊNCIA - valor de aluguel), 69750 (INCONSISTÊNCIA - preço de
aluguel), 69801, 69909*, 70023*, 70191, 70259, 70324, 70478 (INCONSISTÊNCIA -
preço errado), 70558 (INCONSISTÊNCIA - preço errado), 70731*, 70810
(INCONSISTÊNCIA - preço de aluguel), 112051, 70938*, 70991*, 71151*, 71291*,
71396*, 112092, 71614 (INCONSISTÊNCIA - preço de aluguel), 71667*, 71764*,
71823 (INCONSISTÊNCIA - preço de aluguel), 72843*, 72013, 72076, 72152,
72267, 112267*, 72354, 72388, 72453*, 72508*, 72651*, 112379*, 72818*, 72874*,
72989, 73121*, 73267, 112496*, 73343, 73401, 73482, 73551*, 112683*, 73736
(INCONSISTÊNCIA - preço de aluguel), 73797*, 73855, 73898, 73935, 74039,
74142 (INCONSISTÊNCIA - preço errado), 74193, 74214, 74414, 112930, 74515,
74563, 74727, 74860, 74968*, 75083, 75233*, 113121*, 75384, 75441*, 75463*,
75631, 75651*, 75723 (INCONSISTÊNCIA - preço de aluguel), 75898, 75967,
76014, 76087, 76184, 113325, 76283*, 76369, 76461, 76521, 76568, 76616, 76660*,

113450*, 76749*, 76870, 77007*, 77084*, 113580, 77269*, 77366*, 77435*, 77577
(INCONSISTÊNCIA - preço errado), 77713, 77801, 77842*, 77978*, 78070*, 78167,
78272*, 78348, 78408*, 113681*, 78497, 113726*, 78619*, 78704, 78885, 78982*,
79042*, 79198*, 79233, 79369, 79394, 79565, 79668, 79809, 79885, 79938, 80087*,
80191*, 80249*, 80312, 80380, 80448, 80691, 80513*, 80648, 80727, 80843
(INCONSISTÊNCIA - valor de aluguel), 80923, 82220*, 81107*, 81242*, 81322*,
81418, 81459, 81542, 81686, 81822*, 81899, 81968*, 82076*, 82154, 82221*,
82324, 82374*, 82420, 82495*, 82543*, 82622*, 82769*, 82876*, 82957*, 82983*,
83138*, 83129*, 83224*, 83282, 83323, 83380, 83476, 83571*, 83644, 84854,
83818, 83879, 83962, 84066*, 84181*, 84250, 84402*, 84485, 84565, 84634*,
84737*, 84855, 85053*, 85128, 85226, 85339*, 85413, 85476, 85624*, 85686*,
85795*, 85910*, 86078*, 86170*, 86206*, 86245*, 86346*, 86498*, 86603*, 86788*,
86903*, 87106*, 87054, 87192, 87309*, 87394, 87468*, 87625*, 87753, 87871*,
87953, 88076*, 88287, 88349*, 88457, 88592, 88665*, 88751*, 88843*, 88958*,
89093*, 89228, 89280*, 89391, 89493*, 89647*, 89829, 91630*, 90027*, 90571*,
90225, 90372*, 90517, 90635*, 90713*, 90860*, 90885*, 90950*, 91026*, 91152*,
91241*, 91389*, 91504*, 91659*, 91698, 91882, 92059*, 92099*, 92159, 92231,
92289*, 92458*, 92432, 92567*, 92709*, 92918*, 92985*, 93205, 93381*, 93487*,
93594*, 93697*, 93839*, 94011*, 94106*, 94198*, 94344*, 94507, 94616*, 94787*,
94878*, 95028*, 95097*, 95215*, 95376*, 95589*, 95651*, 95774*, 95952*, 96058,
96131*, 96201*, 96260*, 96483*, 96577*, 96715*, 97037*, 96949*, 97068*, 97203*,
97350*, 97411*, 97490, 97669 (INCONSISTÊNCIA - valor errado).

APÊNDICE B- Variáveis da segunda base de dados:

- 1 - Código do setor censitário (Cod_Setor)
- 2 - Código do bairro (Cbairro)
- 3 - Nome do bairro (Nbairro)
- 4 - Número de domicílios (Domicílio)
- 5 - Número de moradores (Moradores)
- 6 - Média de moradores por domicílio (Médiamorador)
- 7 - Variância de moradores por domicílio (Varmorador)
- 8 - Valor do rendimento nominal médio mensal das pessoas de 10 anos ou mais de idade (com e sem rendimento) (RendNMMensal)
- 9 - Variância do rendimento nominal mensal das pessoas de 10 anos ou mais de idade (com e sem rendimento) (Varrend10a+)
- 10 - Domicílios particulares permanentes do tipo casa (Domcasa)
- 11 - Domicílios particulares permanentes do tipo casa de vila ou em condomínio (Casavila)
- 12 - Domicílios particulares permanentes do tipo apartamento (Apart)
- 13 - Domicílios particulares permanentes próprios e quitados (DomPQ)
- 14 - Domicílios particulares permanentes próprios em aquisição (DomPAq)
- 15 - Domicílios particulares permanentes alugados (DomAl)
- 16 - Domicílios particulares permanentes cedidos por empregador (DomCEmp)
- 17 - Domicílios particulares permanentes cedidos de outra forma (DomCOut)
- 18 - Domicílios particulares permanentes em outra condição de ocupação (não são próprios, alugados, nem cedidos) (DomOCO)
- 19 - Domicílios particulares permanentes com abastecimento de água da rede geral (ÁguaRG)
- 20 - Domicílios particulares permanentes com abastecimento de água de poço ou nascente na propriedade (PoçoNP)
- 21 - Domicílios particulares permanentes com abastecimento de água da chuva armazenada em cisterna (ChuvaCist)
- 22 - Domicílios particulares permanentes com outra forma de abastecimento de água (OFAÁgua)
- 23 - Domicílios particulares permanentes com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário (DomCBS)

- 24 - Domicílios particulares permanentes com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário e esgotamento sanitário via rede geral de esgoto ou pluvial (DomESRG)
- 25 - Domicílios particulares permanentes com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário e esgotamento sanitário via fossa séptica (DomESFS)
- 26 - Domicílios particulares permanentes com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário e esgotamento sanitário via fossa rudimentar (DomESFR)
- 27 - Domicílios particulares permanentes com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário e esgotamento sanitário via vala (DomESV)
- 28 - Domicílios particulares permanentes, com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário e esgotamento sanitário via rio, lago ou mar (DomESR)
- 29 - Domicílios particulares permanentes com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário e esgotamento sanitário via outro escoadouro (DomESOE)
- 30 - Domicílios particulares permanentes sem banheiro de uso exclusivo dos moradores e nem sanitário (DomSBS)
- 31 - Domicílios particulares permanentes com banheiro de uso exclusivo dos moradores (DomCB)
- 32 - Domicílios particulares permanentes sem banheiro de uso exclusivo dos moradores (DomSB)
- 33 - Domicílios particulares permanentes com lixo coletado (DomCLixo)
- 34 - Domicílios particulares permanentes com lixo coletado por serviço de limpeza (LixoCSLimp)
- 35 - Domicílios particulares permanentes com lixo coletado em caçamba de serviço de limpeza (CCaçamba)
- 36 - Domicílios particulares permanentes com lixo queimado na propriedade (LixoQP)
- 37 - Domicílios particulares permanentes com lixo enterrado na propriedade (LixoEP)
- 38 - Domicílios particulares permanentes com lixo jogado em terreno baldio ou logradouro (LixoTB)
- 39 - Domicílios particulares permanentes com lixo jogado em rio, lago ou mar (LixoRio)
- 40 - Domicílios particulares permanentes com outro destino do lixo (LixoOD)
- 41 - Domicílios particulares permanentes com energia elétrica (Energia)

- 42 - Domicílios particulares permanentes com energia elétrica de companhia distribuidora (EnergiaCD)
- 43 - Domicílios particulares permanentes com energia elétrica de outras fontes (EnergiaO)
- 44 - Domicílios particulares permanentes sem energia elétrica (SEnergia)
- 45 – Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de até 1/8 salário mínimo (DomRNMDPCaté1/8Sm)
- 46 – Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 1/8 a 1/4 salário mínimo (DomRNMDPC1/8-1/4Sm)
- 47 – Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 1/4 a 1/2 salário mínimo (DomRNMDPC1/4-1/2Sm)
- 48 – Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 1/2 a 1 salário mínimo (DomRNMDPC1/2-1Sm)
- 49 – Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 1 a 2 salários mínimos (DomRNMDPC1-2Sm)
- 50 – Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 2 a 3 salários mínimos (DomRNMDPC2-3Sm)
- 51 – Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 3 a 5 salários mínimos (DomRNMDPC3-5Sm)
- 52 – Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 5 a 10 salários mínimos (DomRNMDPC5-10Sm)
- 53 – Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 10 salários mínimos (DomRNMDPC+10Sm)

APÊNDICE C - Indicadores socioespaciais urbanos:

- 1) Bairros x Domicílio;
- 2) Bairros x Número de moradores;
- 3) Bairros x Média de morador;
- 4) Bairros x Domicílios particulares permanentes do tipo casa;
- 5) Bairros x Domicílios particulares permanentes do tipo casa de vila ou em condomínio;
- 6) Bairros x Domicílios particulares permanentes do tipo apartamento;
- 7) Bairros x Domicílios particulares permanentes com abastecimento de água da rede geral;
- 8) Bairros x Domicílios particulares permanentes com abastecimento de água de poço ou nascente na propriedade;
- 9) Bairros x Domicílios particulares permanentes com outra forma de abastecimento de água;
- 10) Bairros x Domicílios particulares permanentes com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário;
- 11) Bairros x Domicílios particulares permanentes com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário e esgotamento sanitário via rede geral de esgoto ou pluvial;
- 12) Bairros x Domicílios particulares permanentes com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário e esgotamento sanitário via fossa séptica;
- 13) Bairros x Domicílios particulares permanentes com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário e esgotamento sanitário via fossa rudimentar;
- 14) Bairros x Domicílios particulares permanentes com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário e esgotamento sanitário via vala;
- 15) Bairros x Domicílios particulares permanentes, com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário e esgotamento sanitário via rio, lago ou mar;
- 16) Bairros x Domicílios particulares permanentes com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário e esgotamento sanitário via outro escoadouro;
- 17) Bairros x Domicílios particulares permanentes com lixo coletado por serviço de limpeza;
- 18) Bairros x Domicílios particulares permanentes com lixo coletado em caçamba de serviço de limpeza;

- 19) Bairros x Domicílios particulares permanentes com lixo queimado na propriedade;
- 20) Bairros x Domicílios particulares permanentes com lixo enterrado na propriedade;
- 21) Bairros x Domicílios particulares permanentes com lixo jogado em terreno baldio ou logradouro;
- 22) Bairros x Domicílios particulares permanentes com lixo jogado em rio, lago ou mar;
- 23) Bairros x Domicílios particulares permanentes com outro destino do lixo;
- 24) Bairros x Construtoras;
- 25) Bairros x Empreendimentos;
- 26) Bairros x Empreendimentos x Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de até 1/8 salário mínimo;
- 27) Bairros x Empreendimentos x Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 1/8 a 1/4 salário mínimo;
- 28) Bairros x Empreendimentos x Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 1/4 a 1/2 salário mínimo;
- 29) Bairros x Empreendimentos x Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 1/2 a 1 salário mínimo;
- 30) Bairros x Empreendimentos x Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 1 a 2 salários mínimos;
- 31) Bairros x Empreendimentos x Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 2 a 3 salários mínimos;
- 32) Bairros x Empreendimentos x Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 3 a 5 salários mínimos;
- 33) Bairros x Empreendimentos x Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 5 a 10 salários mínimos;
- 34) Bairros x Empreendimentos x Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 10 salários mínimos.