



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

**RICARDO DE LIMA DIAS**

**ANÁLISE DO PAPEL DE PARCELAMENTOS DO SOLO URBANO COMO  
ESTRUTURADORES DA EXPANSÃO URBANA DA SEDE DE ALTAMIRA-PA**

Altamira/PA

2022

RICARDO DE LIMA DIAS

**ANÁLISE DO PAPEL DE PARCELAMENTOS DO SOLO URBANO COMO  
ESTRUTURADORES DA EXPANSÃO URBANA DA SEDE DE ALTAMIRA-PA**

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia, do Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, da Universidade Federal do Pará, como parte dos requisitos necessários para a obtenção do título de Mestre em Geografia.

Área de Concentração: Organização e Gestão do Território

Linha de Pesquisa: Dinâmicas Socioambientais e Recursos Naturais na Amazônia

Orientador: Prof. Dr. Gabriel Alves Veloso

Altamira/PA

2022

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

---

D541a Dias, Ricardo de Lima

Análise do papel de parcelamentos do solo urbano como estruturadores da expansão urbana da sede de altamira-pa / Ricardo de Lima Dias. — 2022. 143 f. : il. color.

Orientador(a): Prof. Dr. Gabriel Alves Veloso  
Dissertação (Mestrado) - Programa de Pós-Graduação em Geografia,  
Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal do Pará,  
Belém, 2022.

1. Produção do espaço urbano. 2. Agentes promotores imobiliários.  
3. Parcelamentos do solo. 4. Expansão Urbana. I. Título.

CDD 910.130811

---

RICARDO DE LIMA DIAS

**ANÁLISE DO PAPEL DE PARCELAMENTOS DO SOLO URBANO COMO  
ESTRUTURADORES DA EXPANSÃO URBANA DE ALTAMIRA-PA**

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia, do Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, da Universidade Federal do Pará, como parte dos requisitos necessários para a obtenção do título de Mestre em Geografia.  
Área de Concentração: Organização e Gestão do Território

DATA DE APROVAÇÃO: 30/08/2022

CONCEITO: APROVADO

BANCA EXAMINADORA:

---

Prof. Dr. Gabriel Alves Veloso  
(Orientador - PPGeo/Ufpa)

---

Prof. Dr. José Queiroz de Miranda Neto  
(Examinador Interno – PPGeo/Ufpa)

---

Prof. Dr. Marcos Esdras Leite  
(Examinador Externo – Universidade Estadual de Montes Claros - UNIMONTES)

A meus pais, Constantino e Mercedes,  
À minha esposa Nayara

## **AGRADECIMENTOS**

Primeiramente, gostaria de agradecer à Deus por todas as maravilhosas bênçãos que tem colocado na minha vida.

À toda minha família, pela força, carinho e incentivo. Em especial aos meus pais Constantino e Mercedes, por acreditarem incondicionalmente no meu potencial.

À minha esposa e companheira Nayara pela paciência e compreensão nas minhas ausências, sobretudo pela insistência em não me deixar falhar com esta pesquisa.

Ao meu orientador Prof. Gabriel pela disponibilidade, colaboração e incentivo para o desenvolvimento deste trabalho.

E a todos os colegas do Programa de Pós-Graduação em Geografia da PPGeo/Ufpa, pelo apoio e troca de informações que tivemos ao longo desta formação acadêmica.

## RESUMO

A atuação dos agentes produtores do espaço urbano em Altamira passara por diversas fases desde o contexto da abertura da rodovia transamazônica (BR-230) na década de 1970 a construção do complexo da Usina Hidrelétrica de Belo Monte no início dos anos 2011. Tais eventos, contribuíram de maneira significativa para o adensamento populacional da região, produzindo espaços urbanos impulsionados pela especulação imobiliária e por agentes produtores imobiliários, especialmente a produção por loteamentos que contribuíram para a configuração atual do tecido urbano, adensando novas áreas e criando novas periferias, marcadas pela descontinuidade e baixa densidade de ocupação. Desta forma, a presente pesquisa tem o objetivo de analisar a dinâmica da expansão do espaço urbano de Altamira-PA a partir da perspectiva da promoção imobiliária com o advento do complexo hidrelétrico de Belo Monte, destacando a localização dos parcelamentos do solo urbanos, as infraestruturas urbanas básicas, os adensamentos habitacionais, os instrumentos urbanísticos de controle e regulação e além dos reflexos socioambientais relacionados a essas atividades. O procedimento metodológico adotado para execução desta pesquisa pode ser dividido nas etapas de Pré-campo com levantamento bibliográfico e documental sobre diversos conceitos relativos à urbanização, espaço urbano, agentes promotores, setor imobiliário, expansão urbana e parcelamento do solo, além da consulta de dados e informações em Órgãos e Instituições Oficiais; Campo, com averiguação de pontos “*in loco*” para constatação do estado atual dos parcelamentos do solo mais deficitários de infraestruturas básicas na cidade de Altamira; e o Pós-campo (analítico/comparativo), consolidando as informações coletadas na forma de gráficos, tabelas, quadros e representações cartográficas, além das discussões e proposições sobre a temática da dinâmica da expansão urbana conduzidas por projetos de parcelamento do solo na área do perímetro urbano de Altamira. Constatou-se que a produção imobiliária em Altamira vem contribuindo para a configuração de uma realidade urbana fragmentada do ponto de vista espacial, caracterizada pelos aspectos de continuidade e adensamento e de descontinuidade e espraiamento, com a localização de muitos empreendimentos em áreas afastadas do núcleo urbano principal, realidade que vem tornando-se o padrão que caracteriza o tecido urbano da sede de Altamira.

**Palavras chaves:** Produção do Espaço Urbano; Agentes Promotores Imobiliários; Parcelamentos do solo.

## ABSTRACT

The performance of agents producing urban space in Altamira has gone through several phases, from the opening of the trans-Amazonian highway (BR-230) in the 1970s to the construction of the Belo Monte Hydroelectric Power Plant complex in the early 2010s. contributed significantly to the population density of the region, producing urban spaces driven by real estate speculation and real estate producing agents, especially production by subdivisions that contributed to the current configuration of the urban fabric, densifying new areas and creating new peripheries, marked by discontinuity and low occupancy density. In this way, the present research aims to analyze the dynamics of the expansion of urban space in Altamira-PA from the perspective of real estate development with the advent of the Belo Monte hydroelectric complex, highlighting the location of urban land subdivisions, infrastructure urban areas, housing densities, urban control and regulation instruments and in addition to the socio-environmental reflexes related to these activities. The methodological procedure adopted to carry out this research can be divided into the Pre-Field stages with a bibliographic and documentary survey on various concepts related to urbanization, urban space, promoters, real estate sector, urban expansion and land subdivision, in addition to data consultation and information in Official Bodies and Institutions; Field, with in loco verification of points to verify the current state of the most deficient land subdivisions of basic infrastructure in the city of Altamira; and the Post-Field (analytical/comparative), consolidating the information collected in the form of graphs, tables, charts and cartographic representations, in addition to discussions and propositions on the theme of the dynamics of urban expansion conducted by land subdivision projects in the area of urban perimeter of Altamira. It was found that the real estate production in Altamira has contributed to the configuration of a fragmented urban reality from a spatial point of view, characterized by aspects of continuity and densification and discontinuity and sprawl, with the location of many projects in areas far from the urban core. main feature, a reality that has become the standard that characterizes the urban fabric of the Altamira headquarters.

**Keywords:** Production of Urban Space; Real Estate Development Agents; Installment of the land.

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 1</b> - REGIC e Divisão Urbano Regional do estado do Pará - 2018.....	36
<b>Figura 2</b> – Mapa dos municípios constantes na Área de Influência da UHE Belo Monte.....	37
<b>Figura 3</b> – Localização da Área de Influência Direta (AID) da UHE Belo Monte.....	38
<b>Figura 4</b> - Malha urbana de Altamira de 1960 a 2010.....	40
<b>Figura 5</b> - Evolução da Malha Urbana de Altamira e 1970 a 2014.....	41
<b>Figura 6</b> – Mapa de Localização da área de estudo.....	51
<b>Figura 7</b> – Fluxograma do Percurso Metodológico.....	56
<b>Figura 8</b> - Parcelamentos do Solo em Altamira na década de 1970.....	61
<b>Figura 9</b> - Parcelamentos do Solo em Altamira/PA na década de 1980.....	65
<b>Figura 10</b> - Parcelamentos do Solo em Altamira/PA na década de 1990.....	68
<b>Figura 11</b> – Parcelamentos do Solo em Altamira na década de 2000.....	71
<b>Figura 12</b> – Espacialização de domicílios na sede de Altamira em 2005.....	72
<b>Figura 13</b> – Bairro Aparecida proximidades no leito Igarapé Ambé.....	73
<b>Figura 14</b> – Bairro Sudam I, proximidades do Igarapé Altamira.....	74
<b>Figura 15</b> – Mapa de superfície de kernel a partir das edificações vetorizadas - 2005.....	76
<b>Figura 16</b> - Parcelamentos do Solo em Altamira na década de 2010.....	79
<b>Figura 17</b> – Zoneamento urbano de Altamira.....	80
<b>Figura 18</b> – Evolução dos perímetros urbanos de Altamira de 2009 a 2015.....	81
<b>Figura 19</b> - Distância média das áreas habitacionais em relação à área central.....	83
<b>Figura 20</b> - Espacialização de edificações na sede urbana de Altamira em 2020.....	84
<b>Figura 21</b> – Mapa de densidade de kernel para as edificações levantados - 2020.....	87
<b>Figura 22</b> - Evolução dos parcelamentos do solo em Altamira por década.....	91
<b>Figura 23</b> - Localização do levantamento fotográfico de todas as etapas do Cidade Jardim.....	98
<b>Figura 24</b> – Localização do levantamento fotográfico Terras de Bonanza 1ª Etapa e 2ª Etapa.....	104
<b>Figura 25</b> – Localização do levantamento fotográfico loteamento Altaville.....	107
<b>Figura 26</b> – Localização do levantamento fotográfico Residencial São Francisco.....	110
<b>Figura 27</b> – Localização do levantamento fotográfico Loteamento Viena.....	113
<b>Figura 28</b> – Localização do levantamento fotográfico Loteamento Vila Rica.....	116
<b>Figura 29</b> – Localização do levantamento fotográfico no Loteamento Dona Elvira.....	119
<b>Figura 30</b> – Localização do levantamento fotográfico no Loteamento Panorama.....	122
<b>Figura 31</b> – Localização do levantamento fotográfico no Loteamento Bacana.....	125
<b>Figura 32</b> – Localização do levantamento fotográfico no Loteamento Presidente Médici.....	128
<b>Figura 33</b> – Localização do levantamento fotográfico no Loteamento Campos Cordeiro.....	130
<b>Figura 34</b> – Localização do levantamento fotográfico no Loteamento Airtton Senna I.....	133

## LISTA DE GRÁFICOS

<b>Gráfico 1</b> – evolução da demografia populacional de Altamira.....	42
<b>Gráfico 2</b> - Populações projetadas para Altamira com o impacto da construção da UHE Belo Monte vs crescimento inercial considerando o cenário esperado atualizado em dezembro de 2018, entre 2010 e 2050.....	43
<b>Gráfico 3</b> - Pirâmide populacional por sexo e idade em Altamira.....	44
<b>Gráfico 4</b> - Percentual de Cobertura de Equipe Saúde da Família na população total do Município (2010 - 2020).....	45
<b>Gráfico 5</b> - Evolução do IDEB para Altamira.....	46
<b>Gráfico 6</b> - Novas empresas em Altamira por tipo de atividade entre 2009 e 2014.....	47
<b>Gráfico 7</b> - Número de lotes produzidos em Altamira por década (1970-2017).....	89

## LISTA DE QUADROS

<b>Quadro 1</b> – Resumo das transformações no espaço intraurbano de Altamira (continua).....	48
<b>Quadro 2</b> - Descrição de dados e informações por tipo e fonte disponível para cada parcelamento.....	54
<b>Quadro 3</b> - Descrição de dados e informações por tipo e fonte disponível.....	55
<b>Quadro 4</b> – Síntese dos períodos avaliados.....	90

<b>Quadro 5</b> – Legislações municipais aplicadas ao ordenamento urbano e ambiental de Altamira.....	92
<b>Quadro 6</b> - Quadro resumo dos loteamentos considerados irregulares e clandestinos pela Prefeitura de Altamira .....	95
<b>Quadro 7</b> – Quadro situacional da execução dos serviços de infraestruturas básicas no Loteamento Cidade Jardim 1ª Etapa.....	96
<b>Quadro 8</b> - Quadro situacional da execução dos serviços de infraestruturas básicas no Loteamento Cidade Jardim 2ª Etapa.....	97
<b>Quadro 9</b> - Quadro situacional da execução dos serviços de infraestruturas básicas no Loteamento Terras de Bonanza 1ª Etapa.....	103
<b>Quadro 10</b> - Quadro situacional da execução dos serviços de infraestruturas básicas no Loteamento Terras de Bonanza 2ª Etapa.....	103
<b>Quadro 11</b> - Quadro situacional da execução dos serviços de infraestruturas básicas no Loteamento Altaville	106
<b>Quadro 12</b> - Quadro situacional da execução dos serviços de infraestruturas básicas nos Loteamento São Francisco.....	109
<b>Quadro 13</b> - Quadro situacional da execução dos serviços de infraestruturas básicas no Loteamento Viena ....	112
<b>Quadro 14</b> - Quadro situacional da execução dos serviços de infraestruturas básicas no Loteamento Vila Rica .....	115
<b>Quadro 15</b> - Quadro situacional da execução dos serviços de infraestruturas básicas no Loteamento Dona Elvira .....	118
<b>Quadro 16</b> - Quadro situacional da execução dos serviços de infraestruturas básicas no Loteamento Panorama .....	121
<b>Quadro 17</b> - Quadro situacional da execução dos serviços de infraestruturas básicas no Loteamento Bacana ..	124
<b>Quadro 18</b> - Quadro situacional da execução dos serviços de infraestruturas básicas no Loteamento Presidente Médici .....	127
<b>Quadro 19</b> - Quadro situacional da execução dos serviços de infraestruturas básicas no Loteamento Campos Cordeiro .....	129
<b>Quadro 20</b> - Quadro situacional da execução dos serviços de infraestruturas básicas no Loteamento Airton Senna .....	132

## LISTA DE TABELAS

<b>Tabela 1</b> - Dados Populacionais de Altamira.....	41
<b>Tabela 2</b> – Localização do quadrante geográfico da sede de Altamira objeto de estudo, DATUM Sirgas 2000..	50
<b>Tabela 3</b> - Parcelamentos do Solo em Altamira na década de 1970 .....	60
<b>Tabela 4</b> - Parcelamentos do Solo em Altamira/PA na década de 1980 (continua).....	63
<b>Tabela 5</b> - Parcelamentos do Solo em Altamira/PA na década de 1990 .....	67
<b>Tabela 6</b> - Parcelamentos do Solo em Altamira na década de 2000 .....	70
<b>Tabela 7</b> – Estimativa populacional para sede de Altamira em 2005.....	75
<b>Tabela 8</b> - Loteamentos de Altamira na década de 2010 (continua) .....	77
<b>Tabela 9</b> - Estimativa populacional para sede de Altamira em 2020 .....	86
<b>Tabela 10</b> – Loteamentos em Altamira 1970/2010 .....	88

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

<b>ADA</b> – Área Diretamente Afetada
<b>AID</b> – Área de Influência Direta
<b>AII</b> – Área de Influência Indireta
<b>ANA</b> - Agência Nacional de Águas e Saneamento Básico
<b>APP</b> – Área de Preservação Permanente
<b>CRAS</b> - Centro de Referência e Assistência Social
<b>DATASUS</b> - Departamento de Informática do Sistema Único de Saúde
<b>ESRI</b> - Environmental Systems Research Institute
<b>HA</b> – Hectare
<b>HAB.</b> – Habitantes
<b>IBGE</b> – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
<b>IDEB</b> - Índice de Desenvolvimento da Educação Básica
<b>IDH</b> - Índice de Desenvolvimento Humano
<b>INCRA</b> - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

**INEP** - Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira  
**IPTU** - Imposto Predial e Territorial Urbano  
**ISPER** - Sistema Público de Emprego, Trabalho e Renda  
**KM** – Quilómetro  
**KM<sup>2</sup>** - Quilómetro Quadrado  
**M** – Metros  
**M<sup>2</sup>** - Metros Quadrados  
**MW** – Megawatt  
**NASA** - National Aeronautics and Space Administration  
**NESA** – Norte Energia S.A.  
**PAC** – Programa de Aceleração do Crescimento  
**PDM** - Plano Diretor Municipal  
**PIC** Altamira – Plano Integrado de Colonização  
**PIN** - Programa de Integração Nacional  
**PMCMV** - Programa Minha Casa Minha Vida  
**POLOAMAZÔNIA** - Programa de Polos Agropecuários e Agrominerais da Amazônia  
**RUC** – Reassentamento Urbano Coletivo  
**SEPLAN** – Secretaria de Planejamento de Altamira  
**SIG** – Sistema de Informações Geográficas  
**UHE** – Usina Hidrelétrica  
**UTM** - Universal Transversa de Mercator

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>13</b>
<b>2</b>	<b>CIDADE E O FENOMENO DA EXPANSÃO URBANA.....</b>	<b>17</b>
2.1	O Espaço Como Uma Produção Social.....	17
2.2	A Urbanização como um Processo Socioespacial.....	21
2.3	O Espaço Urbano e seus Agentes Sociais de Produção .....	27
2.4	Processo de Formação Socioespacial de Altamira.....	32
<b>3</b>	<b>MATERIAIS E MÉTODOS .....</b>	<b>50</b>
3.1	Área de Estudo .....	50
3.2	Procedimentos Metodológicos .....	52
<b>4</b>	<b>DINÂMICA IMOBILIÁRIA E EXPANSÃO URBANA EM ALTAMIRA A PARTIR DE PARCELAMENTOS DO SOLO URBANO.....</b>	<b>58</b>
4.1	Parcelamento do solo e a formação do mercado de terras em Altamira .....	58
4.1.1	Os Parcelamentos na década de 1970 .....	59
4.1.2	Os Parcelamentos na década de 1980 .....	62
4.1.3	Os Parcelamentos na década de 1990 .....	66
4.1.4	Os Parcelamentos na década de 2000 .....	68
4.1.5	Os Parcelamentos na década de 2010 .....	76
4.1	Síntese dos períodos avaliados.....	88
4.2	Principais reflexos socioambientais observados a partir das zonas atuais de expansão imobiliária .....	93
<b>5</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>135</b>
	<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>138</b>

## 2 INTRODUÇÃO

Os esforços de reflexão nas questões atinentes a formação e evolução das cidades sempre foram objeto de atenção para os pesquisadores do campo da Geografia Urbana, bem como de outras áreas de conhecimento, ainda mais quando o processo de urbanização tem provocado transformações substanciais na produção do espaço urbano.

Inicialmente, não se pode deixar de considerar que o processo de urbanização não se resume ao crescimento populacional e territorial das cidades, mas ao apanhado de processos de alterações mais intensas na forma como as relações sociais de produção se configuraram no espaço no decorrer do tempo. Portanto, trata-se de um processo mais longo sob a perspectiva histórica, mas que passou a ter mais força a partir da expansão da produção capitalista no século XIX, e que tonou a cidade uma condição essencial para sua dinâmica expansionista e de acumulação, ao mesmo tempo em que é um produto constantemente transformado em função dos interesses do capital (VALENÇA, 2006). As implicações socioespaciais do processo de urbanização vêm provocando um serie de transformações em escalas que não se restringem apenas a grandes centros urbanos e metrópoles (sejam nacionais ou regionais), mas também a centros urbanos menores e em processo de evolução urbana como é o caso de Altamira-PA.

De acordo com essa ótica, a produção do espaço urbano das cidades tornou-se cada vez mais complexa, tanto do ponto de vista do espaço intraurbano, como na maneira como se interrelacionam com seu entorno. Destarte, as formas de apropriação dos espaços das cidades estão sendo modificadas constantemente, refletindo o dinamismo ocorrido nas próprias relações sociais. Da mesma forma, os padrões de crescimento das cidades também passaram por alterações, com as áreas urbanas cada vez mais caracterizadas pela sua extensão e sua descontinuidade da perspectiva espacial (SPÓSITO, M., 1999, 2004).

Considerando todo esse conjunto de transformações mencionadas, destaca-se que para que esses processos se realizem é necessário observar a atuação dos diversos agentes produtores, sejam coletivos ou individuais, públicos ou privados que atuam na produção do espaço urbano. Esses agentes, são especificamente compostos pelo Estado, pelo capital privado (na forma de indústria, comércio, serviços, financeiro e imobiliário), e grupos sociais. Tais agentes podem atuar de maneira isolada ou em conjunto, pelos seus próprios interesses ou concorrendo pela distribuição das mais diversas atividades desenvolvidas no espaço urbano (CORRÊA, 2011).

A produção do espaço urbano na Amazônia seguiu a um modelo que foi impulsionado por diversos agentes sociais, sejam eles endógenos, como o caso de grupos sociais locais por

meio de atividade econômicas tradicionais e do seu modo de vida, e exógenos a região, como grandes projetos de colonização e de aproveitamento energético implementados pelo Estado, além de grandes capitais privados nacionais e internacionais. Nesse sentido, a urbanização é um fenômeno que se apresenta como elemento fundamental para compreensão das intervenções realizadas no espaço urbano, na medida em que a cidade como aspecto tangível da urbanização torna-se espaço privilegiado dos excedentes do capital, reinvestidos na forma de novas infraestruturas, tais como edifícios, loteamentos e condomínios. Tendo em mente a complexidade das formas de atuação desses agentes produtores do espaço urbano, esta pesquisa optou por analisar a atuação dos agentes ligados ao setor imobiliário na cidade de Altamira, sobretudo os que atuam direta e indiretamente na produção das diversas categorias de parcelamentos do solo urbano, tais como loteamentos, desmembramentos e condomínios, promovidos pelos proprietários fundiários, pelos promotores imobiliários (loteadores individuais e empresas incorporadoras) além do próprio Estado.

A atuação desses agentes produtores do espaço urbano em Altamira, apresentaram diversas fases desde o contexto da abertura da Rodovia Transamazônica (BR-230) na década de 1970 a construção do complexo da Usina Hidrelétrica de Belo Monte no início dos anos 2010. Segundo o censo demográfico do IBGE (2010), a população residente na área urbana de Altamira registrou um crescimento significativo em cinco décadas, saindo de 5.734 pessoas em 1970 para 84.092 em 2010, e em 2021, de acordo com estimativas realizadas pelo número de edificações, alcançou aproximadamente 133.617 habitantes, um incremento de 2.330% que redimensionou o processo de urbanização na área.

As implicações socioespaciais deste processo, levaram a uma aceleração da expansão urbana de Altamira pela promoção imobiliária provocando transformações significativas em seu tecido urbano, adensando novas áreas e criando novas periferias, marcadas pela descontinuidade e baixa densidade de ocupação. Assim, criando as condições para o surgimento de problemas socioambientais, como ocupações irregulares, crescimento desordenado, avanço sobre áreas de preservação permanente, loteamentos clandestinos, ausência de infraestruturas urbanas básicas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, pavimentação, iluminação, drenagem pluvial, equipamentos públicos comunitários, redução da mobilidade, entre outros aspectos que prejudicam o devido exercício do direito à cidadania. É nesse sentido, que o setor imobiliário desempenha uma função como agente promotor de transformações significativas no ambiente urbano, na configuração e reconfiguração da morfologia das cidades e na expansão do tecido urbano.

Considerando a necessidade de melhor compreender o desenvolvimento da dinâmica da produção do espaço urbano em Altamira através desses agentes, as questões que norteiam esta pesquisa são:

- a) Como a expansão imobiliária, por meio da implantação de parcelamentos do solo urbano, tem contribuído para a produção do espaço urbano em Altamira – PA, sobretudo com a influência do Complexo Hidrelétrico de Belo Monte?
- b) Quais as áreas em que a produção desses novos parcelamentos vem se consolidando e como se caracterizam?
- c) Quais os instrumentos urbanísticos de controle e regulação desses empreendimentos? Quais os reflexos socioambientais da execução desses empreendimentos em Altamira?

De posse desses questionamentos, parte-se da hipótese de que a atuação dos agentes do setor imobiliário, impulsionados pela instalação de um grande empreendimento, contribuíram para a configuração de um tecido urbano mais espacialmente fragmentado e descontínuo, caracterizado pela existência concomitante de adensamentos e espraamentos, de aspectos urbanísticos e socioambientais precários (em que pesem também as fragilidades do processo de aprovação e de fiscalização pelo poder público), resultado das simetrias e assimetrias desses agentes que ocorreram no decorrer do tempo e no espaço.

O interesse em estudar a produção do espaço urbano de Altamira está relacionado a necessidade de compreender melhor como esse município se insere no processo de urbanização ocorrido na região, além de quais os principais reflexos desse processo na conformação da mancha urbana. A ótica dos parcelamentos do solo, vão muito além de observá-los como uma simples divisão de glebas de terras em parcelas menores, uma vez que essas atividades tem provocado a formação de novas áreas para assentamento e expansão urbana, impulsionando cada vez mais a incorporação de áreas que demandam novas infraestruturas básicas.

Sendo assim, o objetivo geral desta dissertação é analisar a dinâmica da expansão do espaço urbano de Altamira-PA a partir da perspectiva da promoção imobiliária com o advento do complexo hidrelétrico de Belo Monte, destacando a localização dos parcelamentos do solo urbanos, as infraestruturas urbanas básicas, os adensamentos habitacionais, os instrumentos urbanísticos de controle e regulação e além dos reflexos socioambientais relacionados a essas atividades. Como objetivos específicos, realizou-se a caracterização dos parcelamentos do solo urbano posteriores à UHE Belo Monte quanto a localização, infraestruturas apresentadas e adensamentos habitacionais; Avaliar a efetividade dos instrumentos urbanísticos de controle e

regulação vigentes no surgimento de novos parcelamentos do solo urbano; e Identificar os principais reflexos socioambientais decorrentes da execução desses empreendimentos.

Esta análise empírica, ocorre no recorte temporal compreendido entre os anos 2005 e de 2020, pois considera o período em que as transformações socioespaciais e o fenômeno da urbanização na sede de Altamira foram mais intensos, principalmente pela mudança da dinâmica econômica da cidade. Os resultados da presente pesquisa podem contribuir de maneira mais categórica como fonte de dados e de base instrumental de suporte a tomada de decisão, essencialmente, em modelos de diagnóstico e prognóstico de planejamento urbano e de ordenamento territorial da cidade de Altamira/PA, atuando como um dos elementos fundamentais de análise para o desenvolvimento de um Plano Diretor Municipal mais adequado as realidades vigentes.

### 3 CIDADE E O FENOMENO DA EXPANSÃO URBANA

O objetivo deste capítulo é analisar as principais visões teóricas relativas ao conceito de espaço, sobretudo o de espaço urbano no contexto da sociedade capitalista. Aqui também é discutido o processo de urbanização como elemento fundamental para compreensão da dinâmica socioespacial do modo de produção capitalista, e como a dinâmica dos agentes promotores imobiliários podem contribuir no processo de configuração das áreas urbanas. O processo de formação socioespacial da sede urbana de Altamira, objeto de estudo, também é apresentado para ajudar a compreender qual o papel desses agentes na produção do espaço urbano de Altamira, especialmente sob o contexto da implantação do complexo hidrelétrico de Belo Monte.

#### 3.1 O Espaço Como Uma Produção Social

A concepção de espaço foi desenvolvida ao longo de vários períodos importantes para a disciplina, a geografia tradicional (1870-1950), a geografia teórico-quantitativa (1950), a geografia crítica (1970) e geografia humanista e cultural (1970), em cada fase houve grandes contribuições para que a concepção desta categoria, não se encerra-se em si mesma, mas que contribuíssem para a superação dos conceitos puros, do determinismo e do positivismo em excesso que moldaram o pensamento da época.

Segundo Smith (1988), em sua obra *Desenvolvimento Desigual: Natureza, Capital e a Produção do Espaço* duas concepções particulares de espaço têm sido objeto de destaque desde os anos sessenta, sendo eles o espaço absoluto e o espaço relativo. De acordo com o autor, Newton já conceituava o espaço absoluto como algo em sua própria natureza, sem relação com qualquer coisa exterior, sempre permanecendo semelhante e imóvel. O espaço relativo, por outro lado, é uma dimensão ou medida um tanto mutável dos espaços absolutos, que nossos sentidos determinam por sua posição em relação aos corpos. Essa visão de espaço absoluto ainda hoje é influenciada por Newton, do espaço como vácuo, receptáculo universal no qual os objetos existem e os eventos ocorrem. No entanto, nem sempre foi assim, nas sociedades primitivas a concepção de espaço não era diferenciada da matéria, nem da força ou do poder ou qualquer coisa, a unidade da natureza era completa, espaço substancia e significado eram uma coisa só. Muitos filósofos gregos inicialmente confundiam o espaço com a matéria, mas o entendimento da sua abstração só foi possível a partir de Pitágoras, Aristóteles e Platão, em que a geometria era para eles era o elo crucial que colava o espaço e a matéria.

Smith (1988) atribui a Emile Durkheim o mérito de ter criado o termo "espaço social"; escrevendo na década de 1890, que o espaço social era completamente diferente e separado do espaço "real", do qual ele queria dizer "espaço físico". Considerando isso, espaço social parece ser "espacial" somente num sentido metafórico. Assim como o espaço matemático veio representar o campo abstrato dos eventos naturais, o espaço social é o campo abstrato humanamente constituído pelos eventos sociais e pode ser definido de vários modos. Agora o espaço geográfico é algo diferente. Por mais social que ele possa ser, o espaço geográfico é manifestadamente físico, é o espaço físico das cidades, dos campos, das estradas, dos furacões e das fábricas.

O espaço aqui tratado não se remete a nada estático e alheio a dinâmica da sociedade, mas a um espaço que se apresenta como condição essencial para a sua própria existência (da sociedade). Para além de condição da dinâmica social, o espaço também é expressão da forma como a sociedade age ao longo do tempo, denotando que as diferenciações que se estabelecem na própria organização social são resultado da forma como o espaço se apresenta. Espaço e sociedade são uma só unidade onde o espaço geográfico é a aparência da essência estrutural da sociedade (MOREIRA, 2012, p. 106-107).

Lefebvre, na sua obra *A produção do espaço*, criticava as visões reducionistas e fragmentadas defendidas pelos diversos campos do saber em relação ao espaço, essencialmente na Geografia, exemplificada pela visão da compreensão de espaço como palco da ação humana e de outros enfoques que o consideravam apenas como suporte dos fenômenos (MOREIRA, 2012). A partir dessa crítica, Lefebvre aponta a necessidade de concepção de uma visão teórica que proporcionasse uma leitura totalizante do espaço. Partindo desse pensamento, a ideia central de espaço defendida pelo autor, envolve o espaço como resultado de uma produção social (LEFEBVRE, 2013, p. 94).

O cerne da teoria de Lefebvre está relacionado à compreensão de como o modo de produção capitalista se apropria do espaço e dele se utiliza para construir a própria materialidade, concebida na forma do urbano (SOJA, 1993, 2008).

A crítica em relação a produção do espaço de Lefebvre, apontada por Smith (1988), vem da pouca distinção entre os conceitos de espaço já abordados, principalmente em relação ao espaço absoluto em sua obra. Segundo o autor, a principal contribuição de Lefebvre é seu reconhecimento da importância renovada do espaço e a inserção que ele faz na ideia da produção do espaço, porém sua insistência em inseri-lo na teoria reproducionista não lhe permite ver, segundo Smith, o valor pleno da explicação, pois a teoria da produção do espaço não representa uma ruptura radical com a tradição marxista clássica.

Tomando o espaço social como resultado de uma produção social, Lefebvre compreende que existe uma indissociabilidade entre o espaço e a sociedade que o produz. O espaço socialmente produzido pelas relações capitalistas de produção em constante reprodução. Este espaço socialmente produzido se apresenta como uma estrutura criada, semelhante a outras construções sociais resultantes de certas condições inerentes a vida (SOJA, 1993, p. 101). Assim sendo, compreende-se que as relações sociais de produção, sob a dinâmica capitalista, estão se modificando, e que conseqüentemente o espaço também está em constante transformação.

Da mesma forma, Santos em sua obra *Natureza do Espaço*, apresenta uma leitura do espaço como um conjunto indissociável de sistemas de objetos e sistemas de ações, no qual não podem ser consideradas de maneira isolada, mas em conjunto e em constante interação, num quadro único onde a história se realiza. No início, os sistemas de objetos eram compostos por objetos da natureza selvagem que ao longo da história foram substituídos por objetos fabricados, artificiais e técnicos, tais como as fábricas, hidroelétricas, portos, estradas, cidades, trazendo à tona uma natureza artificial ao espaço, imbuídos de sistemas de ações também cada vez mais artificiais e alheios ao lugar e as pessoas. A dinâmica transformadora do espaço se realiza quando os sistemas de objetos condicionam a forma como ocorrem as ações, assim como os sistemas de ações levam à criação de novos objetos ou se sobrepõe aos preexistentes (SANTOS, 2006, p. 39).

Considerando o avanço do modo de produção capitalista, Lefebvre (2013) reconhece que ação de sujeitos tanto coletivos quanto individuais resulta no espaço social, num processo contínuo que leva à produção de uma realidade com três níveis de reprodução: a reprodução biofisiológica, que se realiza no contexto das relações familiares; a reprodução da força de trabalho, no contexto da classe trabalhadora; e, a reprodução das relações sociais de produção, que são formadas da própria sociedade capitalista. Essa reprodução, se constitui na força motriz das transformações que ocorrem no espaço, tornando este espaço cada vez mais caracterizado por ser ao mesmo tempo homogêneo, fragmentado e hierarquizado (LEFEBVRE, 2013). A manutenção deste ciclo permite a criação de novas estruturas espaciais e relações, além da destruição daquelas que não atendem as necessidades da expansão capitalista.

Segundo Soja (1993, p. 115), a necessidade de produção e ocupação de novos espaços é um elemento importante para se compreender a manutenção do capitalismo, pois a sobrevivência do capitalismo depende da produção e ocupação de um espaço fragmentado, homogeneizado, hierarquicamente estruturado (controlado pelo Estado), e da diferenciação dos centros e das periferias em múltiplas escalas (SOJA, 1993, p. 115).

A esse respeito cabe a perspectiva de Carlos (2007) do espaço como produto social das relações de troca e de apropriação, ou seja, ele próprio produzido enquanto mercadoria está cada vez mais ligado à forma mercadoria e seu acesso se dá por meio do mercado imobiliário, enquanto serve as necessidades da acumulação capitalista por meio das mudanças de usos e funções dos lugares que podem ser recriados segundo as vontades do desenvolvimento do capitalismo. Deste modo, o espaço enquanto mercadoria, atrai novos capitais de outros setores da economia ao mesmo tempo em que viabiliza a reprodução de uma nova forma de dominação do espaço, ordenando e direcionando a ocupação através da fragmentação dos espaços a partir das operações que se realizam no mercado.

As primeiras reflexões sobre o espaço como mercadoria, podem ser observadas já nos estudos de Marx, quando da sua avaliação de espaço como elemento integrante do valor de uso, no transporte de pessoas e mercadorias. Por Marx se sabe que o desenvolvimento histórico do capitalismo impõe a universalização progressiva do valor como a forma de trabalho abstrato, com a produção do espaço geográfico através do desenvolvimento de redes de transporte, a integração progressiva e a transformação de espaços absolutos em espaços relativos. Desta forma, quanto maior for o desenvolvimento dos meios de transporte e comunicações, mais o espaço geográfico é lançado na economia como um meio de produção (SMITH,1988).

O espaço produzido e reproduzido como mercadoria está submetido ao mercado no qual a propriedade privada do solo urbano aparece como condição essencial para desenvolvimento do capitalismo, onde a divisão e parcelarização da cidade, assim como a profunda desigualdade resultante desse processo, a tornam contraditórias, homogênea e fragmentada, reveladora de hierarquias de lugares e pessoas, resultado da articulação entre morfologias espacial e social exemplificada pelas formas de segregação urbana (CARLOS, 2007).

Na obra *A cidade do capital*, Lefebvre (2001, p. 44) afirma que o significado de produção não é limitado a fabricação de coisas para trocá-las, pois envolve também a produção do homem por ele mesmo, como as ideias, as representações e a linguagem. Sendo assim, a ideia de produção defendida pelo autor se relaciona a maneira como o homem permanece constantemente reproduzindo a sua própria existência, na medida em que as relações se materializam, atribuindo significado e forma ao espaço.

O que se observa é que a produção social resultante do modo de produção capitalista, revela cada vez mais espacialidades atribuídas as demandas da reprodução desse sistema, que se consolida na urbanização como (processo) e na cidade como (forma). Em que a cidade se torna o ponto de controle da reprodução da sociedade capitalista em relação a força de trabalho, troca e padrões de consumo (SOJA, 1993, p. 118)

O caráter social da produção do espaço conduz a compreensão da multiplicidade de dimensões relacionadas a este processo, dos quais não pode ser vista de forma isolada, mas de maneira articulada (LEFEBVRE, 2013, p. 57). Deste modo, Lefebvre apresenta a relação de triplicidade do espaço, relativa à prática espacial (espaço percebido), às representações do espaço (espaço concebido), e aos espaços de representação (espaço vivido).

A prática espacial (espaço percebido), segundo ele, refere-se à forma como a sociedade cria seu espaço. A análise do espaço produzido torna possível identificar as práticas espaciais criadas pela sociedade, numa interação de apropriação e dominação (LEFEBVRE, 2013, p. 92). As representações do espaço (espaço concebido), por outro lado, são engendradas a partir da imaginação, de forma mais subjetiva e dominante nas sociedades, onde se observa a atuação de especialistas de diversas áreas, como: arquitetos, urbanistas, sociólogos e geógrafos (EZQUERRA, 2013). Por fim, os espaços de representação (espaço vivido) são aqueles espaços que envolvem simbolismos e imagens, vivenciados pelos próprios habitantes (LEFEBVRE, 2013).

Levando em consideração a tríade percebido-concebido-vivido, é possível obter uma compreensão das multiplicidades de contradições existentes na dinâmica social recente, que tem a cidade como ponto de controle da reprodução da sociedade capitalista, considerando a força de trabalho existente, de troca e de padrões de consumo (SOJA, 1993, p. 118).

A cidade sob os auspícios da produção capitalista pode ser entendida no contexto da urbanização. Processo que se traduz como elemento fundamental para o entendimento da produção do espaço urbano, e que será abordado no próximo tópico.

### **3.2 A Urbanização como um Processo Socioespacial**

A urbanização, segundo Monte-Mór (2006, p. 14) não transforma apenas a própria cidade, mas ultrapassa seus limites territoriais, avançando para o campo e para outras regiões. A urbanização, tornou-se fundamental a compreensão das formas de estruturação e reprodução das relações sociais de produção ao longo do tempo, tendo a cidade como expressão tangível desta produção.

De acordo com Harvey (2015), o capital constantemente busca criar uma paisagem geográfica própria, aglutinando diversas atividades e contribuindo para a sua reprodução. Essa paisagem, segundo o autor é produzida com intuito de facilitar a acumulação do capital em determinada fase histórica, para depois ser desconstruída e reconfigurada para possibilitar outro estágio de acumulação.

Monte-Mór (2006, p. 12) infere que o advento do urbano é dado como o momento em que a indústria adquire seu espaço de reprodução na cidade, o levando a crer que “a urbanização, tal como hoje é entendida, iniciou-se com a cidade industrial”. Apesar disso, é necessário destacar que a urbanização não teve sua origem ligada diretamente ao capitalismo ou a sua expansão, mas ganhou uma outra proporção a partir do momento que esse modo de produção se consolida. A partir da industrialização, o que muda é a escala que o processo de urbanização passou a demonstrar, além das complexas formas e conteúdos apresentados na própria organização das cidades.

O entendimento de aglomeração de indivíduos em sociedade, no que se pode dizer as primeiras “cidades” remontam ao período da Pré-história (neolítico), que antecede a língua escrita e que só foi possível graças ao advento, mesmo que primitivo, da agricultura. A possibilidade das sociedades humanas, que antes eram nômades, poderem fixar-se em determinados lugares por muito mais tempo, trouxe grandes benefícios para a humanidade, principalmente no que se refere ao desenvolvimento das técnicas e da escrita. Ainda assim, se levou muitos milênios para que as sociedades humanas conseguissem se desenvolver ao ponto de iniciarem as primeiras comunidades urbanas.

No período da antiguidade, entre quinze a cinco mil anos, a depender das diversas interpretações sobre o que delimita um antigo assentamento permanente e uma cidade, já existiam muitas cidades que deram origem a civilização ocidental e oriental como se conhece hoje, entretanto, nunca houve no desenvolvimento da história da civilização humana um crescimento espaço-temporal tão impetuoso quanto o que ocorreu com a revolução industrial na Europa Inglesa do século XVIII, trazendo grandes inovações tecnológicas e permitindo a propagação de produtos e serviços no ambiente urbano, bem como da circulação de pessoas, migrando para os centros urbanos (êxodo rural) (GALVAN e FLÁVIO, 2007). Da mesma forma, as inovações tecnológicas e a mecanização tomaram o lugar de muitos camponeses no meio rural, no qual o incremento da produção e da distribuição dos produtos e de bens de consumo, permitiu que o excedente produzido além de ser consumido localmente, pudesse ser exportado, através de fluxos bem mais velozes de informação e matéria (GALVAN e FLÁVIO, 2007).

No caso do Brasil, a industrialização tardia não livrou o país dos mesmos problemas vivenciados pelos países centrais, com crescimento populacional expressivo evidenciado em um período de 60 anos, consequência da migração da população rural para área urbana entre os anos de 1950 e 2010, passando a uma taxa de urbanização de mais de 84% (IBGE, 2010). As

cidades, entretanto, não acompanharam esse crescimento com a infraestrutura necessária para proporcionar a população uma qualidade de vida digna. Desta forma, crescimento urbano não se tornou sinônimo de qualidade de vida, muito menos de desenvolvimento humano.

O fenômeno da industrialização como consequência da globalização do capitalismo, possui mecanismos de propagação de produção desigual do capital que se repetem para a propagação desigual das cidades, considerando as cidades como meio e também produto das relações de produção. Nesta perspectiva, cabe, de acordo com Harvey (1973) o entendimento da cidade como “formas criadas e produzidas para mobilização, extração e concentração geográfica de quantidades significativas do produto excedente socialmente definido”. Ainda segundo Harvey (1973) o urbanismo é um fenômeno intrinsecamente relacionado com o modo de vida (forma social) e a cidade seria como seu aspecto tangível (forma construída), palco das contradições acumuladas, como escassez de emprego e necessidade de mão de obra, espaço restrito e terra vazia, alimento escasso e agricultores pagos para não produzir.

Na Amazônia, historicamente, o processo de urbanização ocorreu atravessando duas fases distintas. Na primeira fase, anterior aos anos 1960, esse processo nasceu e se desenvolveu predominantemente pelos rios, desde o período colonial português como maneira de manutenção dos territórios recém conquistados até a ascensão da economia da borracha no final do século XIX. Posteriormente a 1960, a segunda fase foi marcada pela exploração mineral e o incentivo aos grandes projetos, também impulsionados pelo Programa de Integração Nacional do Governo Militar (1964-1985) estimulando o crescimento urbano com o auxílio das novas rodovias (SOUZA, 2001).

Até o início do século XIX, as cidades amazônicas eram marcadas principalmente por estruturas tradicionais e por uma economia extrativista de exploração dos recursos naturais como a madeira e a borracha, nesse momento a existência de pequenos povoados e cidades localizadas estrategicamente nas margens dos rios, se deu em razão da fluxos de circulação de produtos, serviços e pessoas que utilizavam o rio como principal meio transporte. Com o avanço da economia e uma maior organização dos fluxos de circulação, apropriadas pelas elites locais, houve a emergência de dois centros urbanos que se destacaram pela concentração de atividades atacadistas e de importação e exportação, Belém e Manaus. Esses dois núcleos de concentração urbana, funcionavam como articuladoras entre as cidades menores, povoados e até pequenos vilarejos, caracterizado por um sistema dendrítico de crescimento (MIRANDA NETO, 2016).

Associado a esse modelo dendrítico, a região amazônica apresentou muitas alterações nas suas bordas, devido à presença das ferrovias, como a Belém-Bragança, a Madeira-Mamoré e a Estrada de Ferro do Tocantins, concomitante a um nova forma de ocupação de caráter mais

reticular da terra firme e a presença de colônias agrícolas, essa nova configuração espacial de acordo com Trindade Junior (2015), se apresenta como tipo misto dendrítico-retangular que mais tarde, para além dos rios e das vias terrestres iniciais de colonização, vem a se apresentar como uma urbanização difusa, essencialmente relacionada as cidades médias da Amazônia.

De acordo com Spósito (2001) as cidades médias são centros urbanos cuja natureza e perfil não estão limitados ao quantitativo demográfico e cujas localizações não estão relacionadas as proximidades de aglomerações metropolitanas, mas a sua importância enquanto polos no cenário regional a que se inserem.

O surgimento das cidades amazônicas sempre esteve direcionado ao mercado externo, a exemplo da cidade da borracha, a cidade industrial (Manaus), a cidade do garimpo, a cidade mineradora e dos grandes projetos agroindustriais, todas com grande relevância para a dinâmica do crescimento urbano, que foi majoritariamente estimulado na segunda fase, posterior a 1960, pelo modelo de ocupação e de integração nacional proposto pelo governo militar realizado através da construção de rodovias federais como Transamazônica (BR-230), e que baseava-se na perspectiva de uma “fronteira” de ocupação, que até então na concepção brasileira da época remetia a “um espaço não plenamente estruturado e, por isso mesmo, potencialmente gerador de realidades novas” (BECKER, 2004, pg. 19-20).

Segundo Browder e Godfrey (2006) o termo “fronteira” se distingue em cinco critérios que podem defini-la na prática: demográfico, considerando a densidade populacional relativamente baixa e altas taxas de crescimento nas zonas urbana e rurais em decorrência da migração; político, em que as políticas do país influenciam ações estatais de abertura de novas regiões; econômico, em que se caracteriza pela base econômica que sustentam sua própria existência, a exemplo de “fronteira extrativista” ou “fronteira do café” caracterizado por ciclos curtos; social, em relação ao grupo social e seu modo de produção predominante, a exemplo de pequenos agricultores que formam a “fronteira agrícola”; e “cultural”, em que a fronteira aparece como lugar de encontro entre culturas distintas.

Percebe-se então que a atual conformação das cidades da Amazônia foi produzida pelo processo de urbanização distinto das demais regiões do país, com participação massiva da intervenção Estatal no crescimento urbano das cidades através do estímulo de ocupação das fronteiras Amazônicas. Esse processo, conforme se observa nos dias atuais, resultou em grandes adensamentos populacionais em áreas urbanas, levando aos problemas socioambientais em diversas proporções, sobretudo na qualidade de vida da população urbana no que concerne a acesso a infraestruturas e serviços, favorecendo o surgimento de problemas “crônicos” em várias cidades amazônicas (SATHLER et al, 2009).

No âmbito das discussões sobre a natureza da urbanização, Spósito, M. (1999), entende que o processo de urbanização não pode ser explicado somente pelo aumento demográfico e expansão urbana, mas também pelo papel que essas cidades desempenham na divisão social do trabalho. Tal processo, permanece em constantemente reconstrução como espacialidade, definindo-se pela “fragmentação do tecido urbano e da intensificação da circulação de pessoas, mercadorias, informações, ideias e símbolos” (SPÓSITO, M., 1999, p. 84). O reflexo desta reconstrução/redefinição provoca mudanças significativa na estrutura das cidades e na sua morfologia, estando diretamente relacionada a como a expansão do tecido urbano se realiza, antes caracterizada pelo adensamento e contiguidade e agora marcada pela descontinuidade (SPÓSITO, M., 1999).

Nesse sentido cabe a conceituação sobre o fenômeno da urbanização dispersa ou “*urban sprawl*”, que de acordo com Ojima (2008) está relacionado a um padrão de ocupação urbano de baixa densidade - com a disseminação do padrão suburbano de urbanização norte americana, muito embora, não possa ser resumido a isso nas cidades brasileiras - associada a uma configuração física descontínua e ineficiente da malha urbana, protagonizada por grupos sociais de todas as classes de renda (REIS, 2006).

Apesar das controversas em relação ao seu conceito, de modo geral, o consenso sobre urbanização dispersa está em um descompasso entre o crescimento populacional e a expansão física do espaço urbano. Onde cada vez que ocorre incremento populacional, também há um avanço descontrolado da expansão territorial urbana, com uma redução das densidades populacionais nos antigos centros, correlacionados a uma crescente mobilidade espacial.

O fenômeno da dispersão urbana, não é atinente apenas as grandes cidades e metrópoles nacionais e internacionais, mas também vem ocorrendo em cidades consideradas médias, e principalmente nas cidades sob o contexto amazônico, tal como os estudos de Trindade Júnior (2015), Tourino (2011), Machado *et al.* (2015), Lobo *et al.* (2017), ou seja, entende-se que a dispersão urbana é um processo de caráter geral, não sendo específico de algumas cidades ou países (REIS, 2006).

Neste aspecto também cabe a avaliação de Abramo (2007), sobre os dois modelos paradigmáticos de conformação estrutural das cidades, o primeiro com uma estrutura oriunda do “modelo mediterrâneo” ou “continental”, onde a cidade se configura com uso intensivo do solo, em uma “cidade compacta”. O segundo, é o modelo anglo-saxão, com uso fortemente extensivo do solo, manifestando-se em “cidade difusa” espacialmente.

Abramo (2007) apresenta ainda, que os modelos de “cidade difusa” e “cidade compacta” nas cidades latino americanas não são antagônicos, mas codependentes, resultados do

funcionamento do mercado formal e informal de terras que os produzem simultaneamente, e por razões particulares vinculadas às suas próprias lógicas de funcionamento do mercado e de reprodução dos capitais, produzindo o que o autor denomina de cidade “Com-Fusa”, tornando-se também um dos maiores entraves de controle da gestão e planejamento urbano das cidades.

Em relação ao planejamento urbano das cidades, a Lei do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº. 10.257 de 10 de julho de 2001) é um grande avanço na política urbana e assume um papel de extrema relevância no planejamento urbano destacando a participação popular na formulação do plano diretor, até sua aprovação e consequente implementação, com suas sucessivas revisões. Atualmente, a gestão democrática da cidade possibilita que a população detenha o direito de intervir diretamente na organização do seu espaço de vida (NAMUR e BOEIRA, 2005). Entretanto, cabe ressaltar que o planejamento urbano como política pública voltada para regulação do processo de produção do espaço urbano, possui um grande potencial de alcançar esse objetivo, desde haja uma “vontade política” ou uma mudança no que diz respeito as prioridades desse processo (CARRASCO, 2009).

O planejamento então, consiste em uma importante ferramenta - não neutra, uma vez que privilegia o desenvolvimento do capital em detrimento do desenvolvimento humano (SOUZA, 2001) - do processo de modernização, que antes de guia-lo também é guiado por ele. De acordo com Francisco de Oliveira (1987 apud CARRASCO,2009), o planejamento é uma forma de intervenção do Estado sobre as contradições entre a reprodução do capital em diferentes escalas do espaço, no sentido de igualar suas características tendo como referência as formas mais “avançadas” da reprodução do capital.

Por fim, o fenômeno da urbanização e das cidades se apresenta como elemento fundamental para a compreensão das intervenções que a acumulação de capital realiza no espaço, na medida em que a urbanização é constituída pela absorção dos excedentes de capitais e a cidade se tona espaço privilegiado para que tais capitais possam ser reinvestidos na forma de novas infraestruturas ou expansão de bens imobiliários (edifícios, loteamentos, condomínios, etc). É nesse sentido, que o setor imobiliário desempenha uma função como agente promotor de grandes transformações no ambiente urbano, na configuração e reconfiguração da morfologia das cidades e na expansão do tecido urbano.

### 3.3 O Espaço Urbano e seus Agentes Sociais de Produção

O espaço é um produto resultante de um processo que é tanto social como histórico revelador dos diversos movimentos de agentes sociais, sejam o Capital, o Estado e a própria sociedade ao longo do tempo. O espaço urbano, assim como o espaço é resultante das dinâmicas do processo de urbanização que se materializa na cidade, expressada pela coexistência de várias formas espaciais produzidas no decorrer de diversos contextos históricos. Segundo Spósito, M. (1999, p. 86-87), a relação entre urbanização e cidade auxilia a compreensão do espaço urbano tanto como materialidade presente (padrões construtivos ao longo do tempo), como quanto processo resultante da acumulação de outras épocas. Diante disso, a cidade pode ser vista como fenômeno histórico, social e espacial, tanto pelos aspectos materiais quanto pelos aspectos representativos da vida social.

Conforme a produção do espaço urbano vai se tornando fundamental para dinâmica de acumulação capitalista, também este vai tornando a cidade, a cada momento, uma mercadoria. De acordo com Carlos (2015, p. 28) pela ótica do capital “toda a produção se transforma em mercadoria” na medida em que existe a relação de valor de uso e valor de troca de acordo com a preponderância do segundo em relação ao primeiro.

Nesse sentido que o espaço urbano se constitui como meio, condição e produto para a reprodução da sociedade, onde podemos interpretá-lo como resultado de um envolvimento de ações realizadas por diversos agentes sociais ao longo do tempo (CARLOS, 2011). Esses agentes, sejam coletivos ou individuais, públicos ou privados, atuam de diversas formas (de maneira isolada ou cumulativa) em diferentes escalas (local, nacional ou internacional), e são compostos especificamente pelo Estado, pelo capital privado (na forma de indústria, comércio, serviços, financeiro e imobiliário), e grupos sociais. Cada um desses agentes, apresenta-se de maneira diferenciada nas temporalidades e espacialidades de cada fase do processo de acumulação capitalista (CORRÊA, 2011).

Diante desse conjunto de agentes e de suas relações em função da reprodução do modo de produção capitalista, a cidade é produzida de maneira a refletir o movimento de diversos interesses hegemônicos, que podem significar uma competição pelas áreas mais valorizadas ou dotadas de melhores infraestruturas, o que leva aos habitantes de baixa renda ao distanciamento para áreas mais periféricas e com infraestruturas mais precárias.

Segundo Corrêa (1989), os agentes do setor imobiliário envolvidos na produção do espaço urbano são: a) os proprietários dos meios de produção; b) os proprietários fundiários; c) os promotores imobiliários; d) o Estado; e) e os grupos sociais excluídos.

Os proprietários dos meios de produção, representados pelos proprietários industriais e grandes empresas comerciais, estão sempre buscando terrenos amplos e baratos para execução e ampliação de suas atividades. Os proprietários fundiários por outro lado, são responsáveis pela retenção de terras, criando por sua vez uma escassez de oferta de lotes, culminando no aumento do preço do lote urbano. Por conseguinte, a especulação fundiária resulta na busca de terrenos amplos e baratos e em sua escassez de um lado e no aumento do preço da terra de outro (CORRÊA 1989).

No contexto de produção capitalista os proprietários de terra têm papel fundamental como agentes produtores do espaço urbano, principalmente considerando a influência de sua atuação sobre os demais agentes, como empresas promotoras, financiadoras, construtoras, incorporadores, loteadores individuais e o poder público, direcionando o crescimento das cidades. Aos proprietários é atribuída a posse exclusiva de um bem que não é passível de reprodução por meio da atividade humana, com o poder de dispor áreas aos demais agentes para transformação em novos usos com a finalidade de se extrair rendas fundiárias.

Ainda segundo Corrêa (1989), os promotores imobiliários são responsáveis pelas operações de incorporação, financiamento, estudo técnico, construção e comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro acrescido de lucro. Esses promotores são caracterizados basicamente pelas construtoras e imobiliárias, que são responsáveis pela compra, financiamento e construção das futuras moradias em lotes urbanos. Desta feita, os promotores imobiliários têm a função não somente de venda ou locação, mas fazem parte de todo o processo que constitui a construção urbana.

Em relação ao Estado, Corrêa (1989) assevera que este constitui um agente com massiva representatividade na organização espacial do espaço urbano, com uma atuação bastante complexa, influenciando diretamente na dinâmica da sociedade. Os instrumentos que o Estado possui na dinâmica das cidades são exemplos disso, como o direito a desapropriações, as cobranças de impostos, investimentos públicos, compras, regulamentações e controles dos preços e dos usos dos solos urbanos, entre outros. Os níveis de atuação político-administrativos e espaciais do Estado também são levados em conta e ocorrem nos três níveis: federal, estadual e municipal (CORRÊA 1989).

Por último, os grupos sociais excluídos, conforme Corrêa (1989) são constituídos pela população que não dispõe de condições econômicas de pagamento de aluguel ou compra de imóvel, restando poucas possibilidades de moradia, como cortiços, favelas, conjuntos habitacionais de interesse social e loteamentos periféricos. É importante ressaltar, que tais agentes - a exceção dos grupos sociais excluídos - compram, especulam, financiam e

administram praticamente todos os espaços presentes nas áreas urbanas das cidades, portanto, contribuem diretamente com o desenvolvimento ou declínio econômico e social do espaço urbano onde atuam.

Considerando a natureza diversa das atividades existentes no setor imobiliário, reflexo também da diversidade dos agentes envolvidos, entende-se que o setor não é somente aquele relacionado à dimensão dos objetos construídos - residência, loteamento, condomínio - mas também se refere as etapas que ocorrem antes e após a sua implantação. Assim, o setor imobiliário reúne um conjunto de atividades desenvolvidas por diversos agentes sociais, que, individual ou cumulativamente, atuam nas etapas de planejamento, produção e comercialização dos objetos imobiliários (casas, loteamentos residenciais, condomínios e edifícios). As práticas desses agentes são realizadas pela produção de novas formas espaciais em vazios no tecido urbano, pelas transformações nos usos de áreas já construídas, e pela incorporação de novas áreas.

É nesse sentido que no contexto da dinâmica capitalista, tanto a cidade como todos os seus elementos podem ser considerados mercadoria, pois a eles é possível associar um valor de uso e um valor de troca. Segundo Alvarez (2015, p. 66), no capitalismo, a cidade “é cada vez mais produzida como mercadoria, em fragmentos, por meio do trabalho nela cristalizado, que contém em si valor - valor de uso e valor de troca - e também como meio de circulação do capital, permitindo que ele se realize propriamente”. De acordo com Lefebvre (2004, p. 142) o desenvolvimento do mundo da mercadoria não se limita mais aos conteúdos e aos objetos no espaço, considerando que o próprio espaço é comprado e vendido, o autor destaca que o “o espaço inteiro entra na produção como produto através da compra, da venda, da troca de parcelas do espaço” (LEFEBVRE, 2004, p. 142).

O parcelamento do solo pode tecer diferentes interpretações quanto ao valor de uso e valor de troca, Harvey (1980), assevera que tanto o solo quanto as benfeitorias nele realizadas podem ser consideradas como mercadorias, possuindo um caráter próprio, pois ambos são fixos e por consequência possuem localização absoluta que lhes confere privilégios de monopólio atribuídos a que detêm os direitos de uso dessa localização, denotando também um caráter de indispensabilidade, visto que todo ser humano necessita ocupar um espaço (HARVEY, 1980, p. 135).

O espaço urbano, por conseguinte, torna-se meio e condição essencial para a valorização dos capitais inseridos no setor imobiliário em busca da maximização de ganhos fundiários, tendo como base não só a reconfiguração de espaços da cidade, como a criação de novas materialidades e do estímulo à fragmentação do espaço, que também se mostra como condição

essencial para a produção de novas materialidades. Neste sentido, os agentes do setor imobiliário têm um papel significativo na produção do espaço urbano e na determinação da forma como o espaço urbano se estrutura, considerando a demanda constante por novas áreas e de escalas cada vez maiores, como grandes loteamentos e condomínios horizontais e verticais.

O arcabouço legal para produção do espaço urbano por parcelamentos do solo, tem suas origens ainda na chamada Lei de Terras do ano de 1850, onde é apontada como a primeira legislação que trata sobre loteamento de terras para comercialização no Brasil, principalmente de terras rurais com posteriores reflexos nas terras urbanas, este momento demarca uma grande mudança para o mercado de terras no Brasil, onde a apropriação de terras no país passa a ser objeto de compra e venda de particulares e não apenas objeto de concessão do Estado, esse período também é importante porque são dadas as condições iniciais para o surgimento da figura do loteador e dos loteamentos (MAIA, 2006; LEONELLI, 2010).

A partir daí uma série de outras legislações editadas pelo Estado vieram para promover uma regulação sobre o processo de parcelamento do solo, tais como a publicação do Decreto Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937 (regulamentado pelo Decreto nº 3.079, de 15 de setembro de 1938), onde se colocam as primeiras exigências para implantação e comercialização de novos loteamentos tanto em áreas rurais quanto urbanas, tal medida garantiu maior segurança jurídica, principalmente para os compradores, nas transações envolvendo a comercialização de lotes em novos loteamentos. Contudo, até aquele momento não havia nenhuma exigência relacionada a aspectos urbanísticos dos parcelamentos (SILVA, A., 2003; LEONELLI, 2010; SILVA, F., 2014).

No final da década de 1970, com a promulgação da Lei nº 6.766 de 12 de dezembro de 1979, ocorreram mudanças significativas em relação aos parcelamentos dos solos em que foram estabelecidos padrões urbanísticos a serem seguidos, tais como o tamanho mínimo dos lotes, a destinação de áreas para uso público, equipamentos comunitários e infraestruturas urbanas básicas como abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem pluvial. De acordo com Silva, A (2003, p. 60), essa legislação teve seu surgimento atrelado a tentativa do Estado de coibir a proliferação de loteamentos nas periferias das cidades, principalmente em São Paulo e Rio de Janeiro.

A Lei nº 6.766/1970, embora tenha reforçado o mercado formal através de obrigações mais rigorosas em relação aos aspectos urbanísticos aos loteadores, principalmente com relação as penalidades, também apresentou críticas em relação ao entrave de proporcionar uma habitação de baixo custo ao mesmo tempo em que atende a todos os requisitos da legislação. Apesar disso, ainda hoje é ela que estabelece os requisitos mínimos para a aprovação de novos

parcelamentos, seja por meio do loteamento, seja pelo desmembramento, que mais tarde serão incorporados pelo perímetro que delimita a área urbana (MARICATO, 1996).

Posteriormente outras legislações vieram alterando aspectos pontuais da Lei nº 6.766/1970, como é o caso da Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, com a determinação dos elementos caracterizadores dos lotes urbanos e da infraestrutura básica dos parcelamentos (BRASIL, 1999); o Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamentou os dispositivos constitucionais referentes à política urbana (BRASIL, 2001); a Lei nº 11.445, de 05 de janeiro de 2007, que estabelece as diretrizes nacionais para o saneamento básico e para a política federal de saneamento básico que modificou a redação dada pela Lei nº 9.785/1999 referente à infraestrutura básica dos parcelamentos (BRASIL, 2007); e a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que modifica a Lei 6766/1979, reconhecendo outras modalidades parcelamento do solo tais como condomínios de lotes e o loteamentos de acesso controlado (BRASIL, 2017).

Analizando o ambiente urbano sob qualquer ângulo é possível observar que a forma mais comum da expansão urbana é a horizontal, com sua configuração sendo mais atribuída a implantação de parcelamentos do solo tais como loteamentos, conjuntos habitacionais e condomínios. De acordo com Singer (1982, p. 23), em geral a “produção de espaço urbano se dá pela incorporação à cidade de glebas que antes tinham uso agrícola”. Assim, na medida que esse processo se intensifica, a tendência da mancha urbana é se espalhar, revelando aspectos de continuidade e descontinuidade, tanto espacial quanto temporal, do processo de expansão urbana ao mesmo tempo em que contribui para a transformação da natureza do uso dado ao solo, seja em áreas adjacentes e em áreas consolidadas da cidade.

O parcelamento do solo envolve a transformação do uso do solo de rural para urbano, e abrange uma variedade de agentes e interesses, incluindo não apenas os proprietários da terra, ou seja, os proprietários fundiários, mas também os agentes imobiliários, que podem atuar desde a intermediação na compra de terrenos até a construção e venda de lotes e o poder público que atua de maneira fiscalizadora e reguladora por meio da legislação. Portanto, a produção do espaço urbano está intrinsecamente ligada aos interesses desses atores sociais, sob o contexto de uma cidade fortemente ligada aos interesses das relações de produção capitalistas, cujos objetivos primordiais são a transformação da terra em mercadoria para a aquisição de riqueza.

A implantação de novos parcelamentos do solo, sejam loteamentos, condomínios e conjuntos habitacionais em determinada área não são apenas uma forma de criar novas zonas de adensamento na cidade, mas também são vetores que geram novos fluxos e exigem a instalação de novos equipamentos e serviços com o passar do tempo. Outrossim, esses

empreendimentos não podem ser vistos como eventos isolados no contexto da realidade urbana, muito pelo contrário, fazem parte de um complexo jogo de interesses que envolve a criação do espaço urbano capitalista, demonstrando o quanto a cidade funciona como expressão de vários interesses que agora montam, confrontam e estabelecem relações, articulações e interdependências (CAMPOS et al., 2014, p. 130).

### 3.4 Processo de Formação Socioespacial da Cidade de Altamira

A fundação da cidade de Altamira é atribuída a Raymundo José de Souza Gayoso, conhecido como Coronel Gayoso, em 2 de abril de 1883, data que também é atribuída a finalização da Estrada de Gayoso ou Estrada do Xingu, uma estrada particular construída por seus escravos, que ligava a foz do Igarapé Jôa a foz do rio Tucuruí a jusante da volta grande do Xingu. Coronel Gayoso denominou o local de sua instalação de Fortaleza, posteriormente chamada de Forte Ambé e seus escravos foram alojados rio acima, onde posteriormente se formou o núcleo urbano de Altamira.

Altamira então inicia-se como um acampamento dos escravos de Gayoso. As primeiras referências apontando Gayoso como fundador de Altamira são atribuídas ao explorador Frances Henri Coudreau em sua obra *“Viagem ao Xingu”* de 1897:

Altamira, vilarejo em formação na saída da Estrada Pública do Tucuruí-Ambé, consta apenas de três casas, na margem ocidental (esquerda) do Xingu, rodeadas por extensos terrenos cultivados, que a cada ano mais se espalham para o interior. Altamira e suas roças são uma criação de Gayoso, que aí, mantinha boa parte de seus escravos, senão mesmo a maioria (COUDREAU, 1977, p. 25).

A estrada pública a que Coudreau se refere, é estrada de aproximadamente 18 km abertas por José Leocádio de Sousa e José Torquato Galvão que utilizava antigas trilhas na floresta abertas por indígenas, financiada pelo então Presidente da Província Araújo Brusque, anteriormente a chegada de Gayoso em 1862.

Outro destaque importante que a obra de Coudreau (1897) aponta são uma estimativa de quantos moradores já estavam instalados nesse pequeno vilarejo de Altamira.

A excelência de seu clima, devido a posição da cidade em ângulo meridional da volta – o que lhe propicia uma ventilação permanente, tanto em razão dos ventos que sopram de montante, quanto dos que sopram de jusante – somam-se as vantagens decorrentes de sua posição geográfica fazendo com que Altamira, terminal da Estrada Pública, vá pouco a pouco se transformando no entreposto do alto Xingu. **Por tudo isso, o povoado já pode contar na época em que se envia a borracha para a Capital e de lá chegam as mercadorias, com a permanência de cerca de duzentas pessoas**, que se instalam, antes mal do que bem nas casas e plantações da nascente e “futura” povoação (COUDREAU, 1977, p. 25).

Apesar disso, a população esparsa acima da Volta Grande do Xingu foi estimada por Coudreau em 1896, com 804 indivíduos no Médio Xingu, 220 no Rio Iriri e 150 Indígenas aldeados no rio Iriri, totalizando 1.174 habitantes (UMBUZEIRO E UMBUZEIRO, 2012).

A partir de 13 de maio de 1888 com a Lei Áurea, Gayoso perde seus escravos e fica de doente, mudando-se de volta para o Piauí de onde não se tiveram mais notícias, seus sucessores Agrário Cavalcante – também fundador de Vitória do Xingu – retoma a Estrada de Gayoso e modifica seu traçado que foi continuado por seu sobrinho, o engenheiro José Porphirio de Miranda Júnior (Coronel José Porphirio) que diminuiu o traçado da estrada de 60 km para 48 km, no final do século de XIX as viagens pela Estrada Pública Vitória/Ambé duravam cerca de dois dias, atualmente, apesar de ter sido asfaltada 100 anos depois da abertura, o percurso é feito em apenas 45 minutos.

A origem do nome de Altamira apresenta duas informações segundo a obra “*Altamira e sua História*” de Umbuzeiro e Umbuzeiro (2012), a primeira diz que o nome foi atribuído por Pedro de Oliveira Lemos, primeiro Intendente de Altamira em parceria com José Porphirio em 1894 utilizando-se como fonte um artigo de jornal Folha do Norte de 1º de janeiro de 1940. Entretanto, algumas informações apresentam erros e por isso a informação não possui confiabilidade. A segunda informação provem da tradição oral, na qual apresenta Coronel Gayoso como criador do nome, apontando que por ser rico, Gayoso viajava bastante para Europa e numa dessas viagens conheceu ou ouvira falar das cavernas com pinturas pré-históricas admiráveis recém descobertas na cidade de Altamira na Espanha, razão pela qual batizou a área próxima de sua propriedade, onde moravam os seus escravos, de Altamira.

Entre 1896 e 1930 a figura político e financeira mais importante da região e que ajudou a consolidar a fixação dos migrantes no vale do Xingu (Altamira), certamente foi o Coronel José Porphirio de Miranda Júnior que herdou as propriedades do Forte Ambé e o usufruto comercial da Estrada de Vitória de Agrário Cavalcante, controlando boa parte da extração de borracha da região e pelo pedágio cobrado pelo uso da estrada particular, elegendo-se Intendente de Souzel e mais tarde Senador Estadual, entretanto, com a queda dos preços da borracha e pela crise mundial de 1929, o poderio do Coronel foi abalado e este retirou-se para o Rio de Janeiro, onde veio a falecer.

A região do Vale do Xingu (Altamira) pertencia ao município de Souzel, município criado pela Lei nº 811 de 14 de abril de 1874, na época o maior município do Estado, neste período o que havia acima da Volta Grande eram apenas picadas abertas por padres jesuítas ou coletores de drogas do sertão. O cenário acima da volta Grande do Xingu começa a alterar a

partir da chegada de Coronel Gayoso e seus homens com a abertura da Estrada de Gayoso em 1883, e 13 anos depois, em 1896, quando Henri Coudreau passou pelo Vale do Xingu, Altamira tinha apenas 3 barracões de palha com aproximadamente 200 moradores, porém no ano seguinte já possuía mais de 20 casas, desde então, Altamira não parou de crescer, tornando-se Vila logo no início do século. Em 1909, já com a passagem da cientista Emília Snethlage do Museu Emilio Goeldi de Belém, a cidadezinha já possuía mais de 100 casas, cemitério, cadeia, escola, coletoria, correio, comércio e autoridades legais. Em 1937, de acordo com Padre Eurico Krautler, a cidade já possuía em torno de 1.500 habitantes e em 1940, 366 casas (UMBUZEIRO E UMBUZEIRO, 2012).

Em razão do crescimento de Altamira, ultrapassando as cidades mais antigas da região, como Porto de Moz e Souzel, tornou-se a sede do Município do Xingu através da Lei estadual nº 8, de 31 de outubro de 1935 que mudou a denominação do Município de Altamira para Município do Xingu, incluindo em sua área Porto de Moz que pertencia a Gurupá e criando a sub-prefeitura de Xingu, com sede na cidade de Altamira. A divisão territorial do município do Xingu incluía 10 distritos, tais como: Altamira, Novo Horizonte, São Felix, Porto de Moz, Tapará, Vilarinho do Monte, Veiros, Aquiqui, Souzel e Alto Xingu. Em seguida, o município voltar a ter o nome de Altamira através do Decreto-Lei estadual nº 2.972, de 31 de março de 1938, passando por várias redivisões administrativas, excluindo-se de suas áreas os distritos citados, incluindo Vitória do Xingu elevado à categoria de distrito anexo ao município de Altamira, e que mais tarde se eleva a categoria de município separando-se de Altamira pela Lei Estadual nº 5.701, de 13 de dezembro de 1991. Atualmente o Município é integrado pela Sede Municipal e os distritos de Castelo de Sonhos e Cachoeira da Serra.

No final do século XIX, como a maior parte da região amazônica, Altamira ficou dependente da economia da borracha, em decorrência do crescimento do parque industrial europeu e norte-americano, sobretudo, após a descoberta da vulcanização da borracha. Desse modo, possuidora de seringais nativos, a região do Xingu tomou-se uma das áreas com maior potencial de exploração extrativista, desenvolvendo-se ocupações urbanas às margens do Rio Xingu, onde se localizou um centro político, religioso e comercial, dando origem ao primeiro bairro denominado “Centro” com características morfológicas do período Pombalino. Posteriormente a crise da borracha, e a proibição do mercado de peles de animais levou a cidade de Altamira a um processo de estagnação econômica e, por consequência, do crescimento urbano, somente retomado a partir da década de 1970.

A partir de 1970, período em que o município foi alvo dos Grandes Projetos do Governo Militar. A cidade sofreu seu primeiro impacto com a chegada de uma grande leva de migrantes

nordestinos, indivíduos refugiados pelas secas, que atenderam ao apelo propagandístico do governo, contribuindo para a formação de núcleos populacionais, fundamentais no povoamento da Amazônia (ALTAMIRA, 2011).

O grande impulso desenvolvimentista de Altamira em 1970 com a abertura da BR-230 Transamazônica, altera a dinâmica econômica e espacial da região, na medida em que possibilitou a abertura das fronteiras e a introdução de um novo modelo agropecuário. O INCRA desenvolveu um sistema planejado de ocupação do território, baseado no transporte rodoviário, onde a Transamazônica se tornou preponderante. Baseado na estrutura preexistente da cidade de Altamira esse fato induziu o seu revigoramento e a alçou como centro polarizador do conjunto de novos núcleos urbanos regionais, planejados e espontâneos, emergentes do Plano Integrado de Colonização (PIC) – Altamira (ALTAMIRA, 2011).

Na verdade, desde o período da borracha a rede urbana na Região do Xingu estruturou-se a partir de Altamira. Elevada à categoria de município, Altamira representou uma forma de institucionalização da apropriação política do território e das formas de disciplinamento do uso dos recursos contidos, tanto quanto da sua importância, como centro de polarização regional.

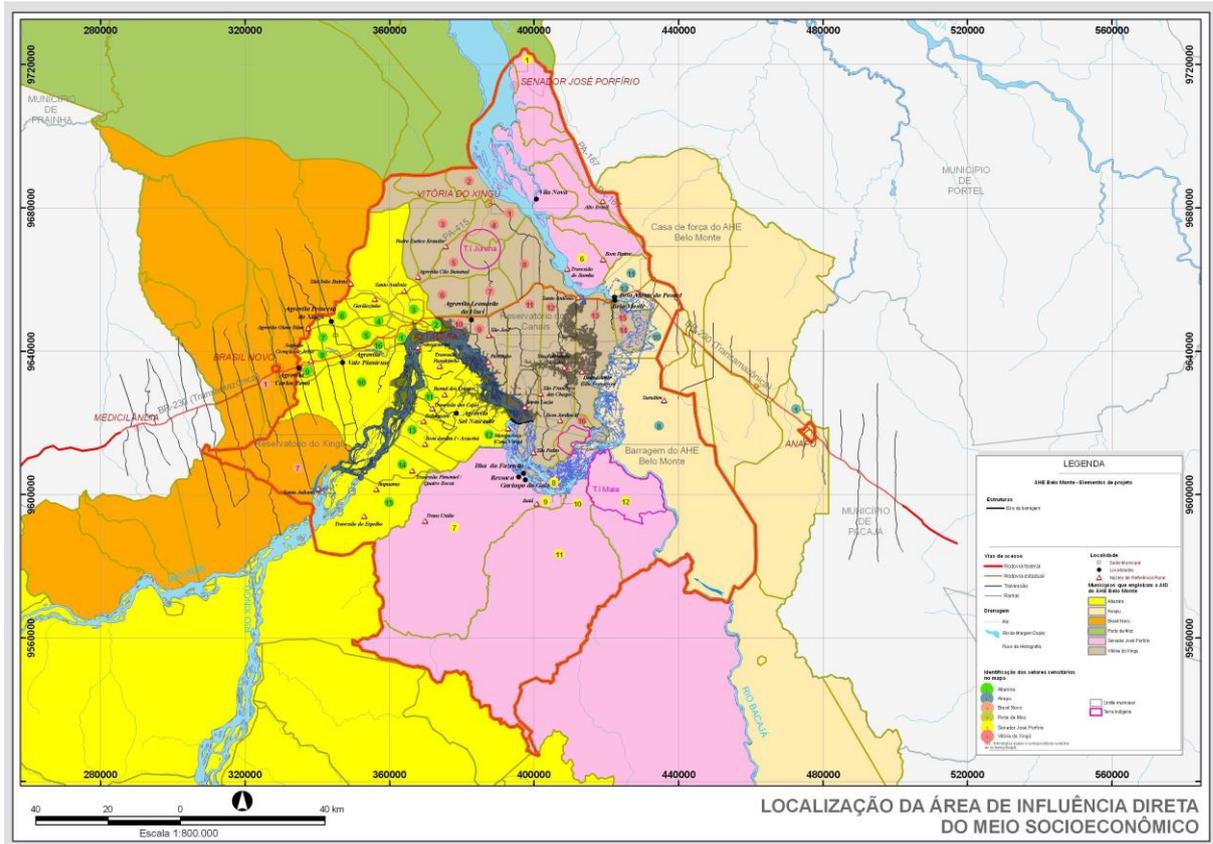
Essa polarização de Altamira, também pode ser evidenciada quando observada a Divisão Urbano-Regional proposta pelo IBGE, onde a cidade deste 1972 se apresenta como elo de ligação entre os núcleos menores, principalmente os que detinham maiores características ribeirinhas com acesso hidroviário, tais como Porto de Moz, São Felix do Xingu e Senador José Porfírio e mais tarde se torna o elo de ligação também com as cidades ao longo da BR-230 Transamazônica, tais como Anapu, Brasil Novo, Medicilândia, Uruará e Pacajá. Esses novos núcleos, foram formados como resposta a política de povoamento na Amazônia, ocorrida entre as décadas de 1970 e 1980, alguns orientadas pelos projetos de urbanismo rural, tal como Medicilândia, Brasil Novo e Uruará, (agrovilas e agrópolis); outros foram surgindo de maneira espontânea, mas relacionados de alguma forma aos programas de colonização realizados, tais como Anapu e Pacajá que serviam como pontos de apoio entre as vicinais e a rodovia transamazônica.

De acordo com o IBGE (2018), Altamira se coloca como centro sub-regional “A”, caracterizado como cidade que possui atividades de gestão menos complexas, com áreas de influência de menor extensão do que as das Capitais Regionais, com o nível de articulação maior com os centros locais. Altamira é o núcleo central de uma região imediata de articulação urbana, na qual fazem parte: Altamira, Brasil Novo, Uruará, Medicilândia, Pacajá, Anapu, Vitória do Xingu, Senador José Porfírio e Porto de Moz, figura 1 (IBGE, 2018).





**Figura 3 – Localização da Área de Influência Direta (AID) da UHE Belo Monte**



Fonte: EIA, Volume 05, 2009

Os estudos para se chegar ao complexo da UHE Belo Monte não remontam de hoje, e se iniciaram desde de 1975 com o inventário hidrelétrico da bacia hidrográfica do rio Xingu com a realização do primeiro mapeamento do rio e o projeto de localização de barramentos financiado pela Eletronorte. Em 1980, com a conclusão dos estudos, o complexo hidrelétrico de Altamira tinha as Usinas Babaquara (6,6 mil MW) e Kararaô (11 mil MW) como projetos iniciais de barramento do rio Xingu, da qual foram revisados em 1994, em decorrência das divergências em relação ao impacto socioambiental apresentado pelos estudos, e das fortes pressões populacionais da sociedade civil organizada, principalmente em relação ao impacto nas terras indígenas e nas comunidades tradicionais.

Diante da revisão do projeto, a área alagada do complexo hidroelétrico reduziu de 1.225 km<sup>2</sup> para 478 km<sup>2</sup>, dividida em dois reservatórios, com duas casas de força, Sítio Belo Monte (11.233,1 MW) e Sítio Pimental (233,1 MW), interligados por um canal de derivação de 20 km de extensão. A partir de junho de 2011, com a Licença de Instalação emitida para o complexo, então se inicia as obras de implantação da usina que vieram a ser concluídas e inauguradas oficialmente em 27 de novembro de 2019, com a instalação de toda a capacidade de projeto.

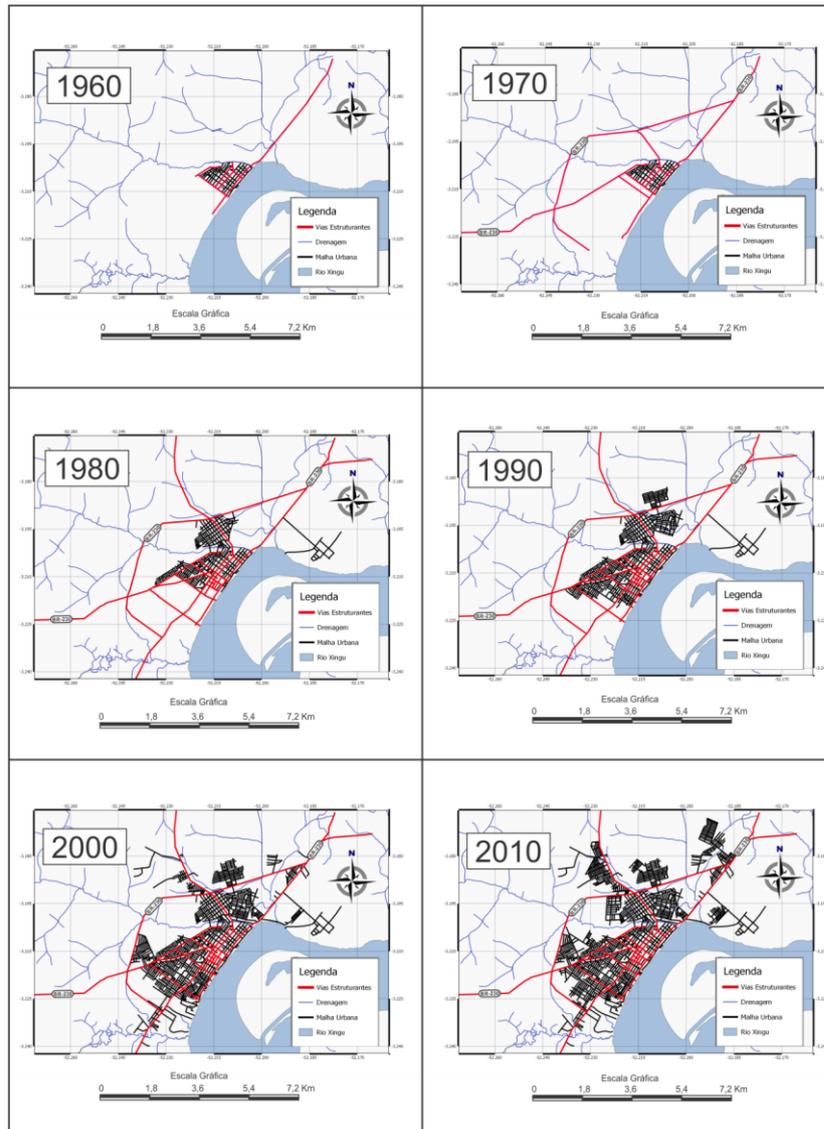
Neste ínterim, a cidade de Altamira sofreu e ainda vem sofrendo grandes transformações devido à implantação do complexo da UHE Belo Monte, o incremento populacional devido à grande migração de pessoas em busca de emprego – que permaneceram em menor proporção quando do término das obras - a remoção da população habitante dos leitos dos Igarapés Altamira, Ambé e Panelas para os chamados Reassentamentos Urbanos Coletivos (RUC's), as obras de infraestruturas realizadas, os índices elevados de acidentes de trânsito e de crimes contra a vida humana<sup>1</sup>, alteraram de forma significativa os padrões socioeconômicos e ambientais da região.

Em período anterior a implantação do complexo hidrelétrico de Belo Monte, Altamira, apresentava uma característica de crescimento contínuo de sua malha urbana, com o adensamento das áreas mais centrais e da porção sudoeste da cidade. A partir de 2010, já é possível perceber o início de uma expansão urbana mais fragmentada na porção mais ao norte da cidade, conforme a figura 4, isso se deve ao fato de já existir uma especulação econômica em relação a obra, principalmente com a solicitação da licença prévia do empreendimento em 2009 e da sua emissão em 2010.

---

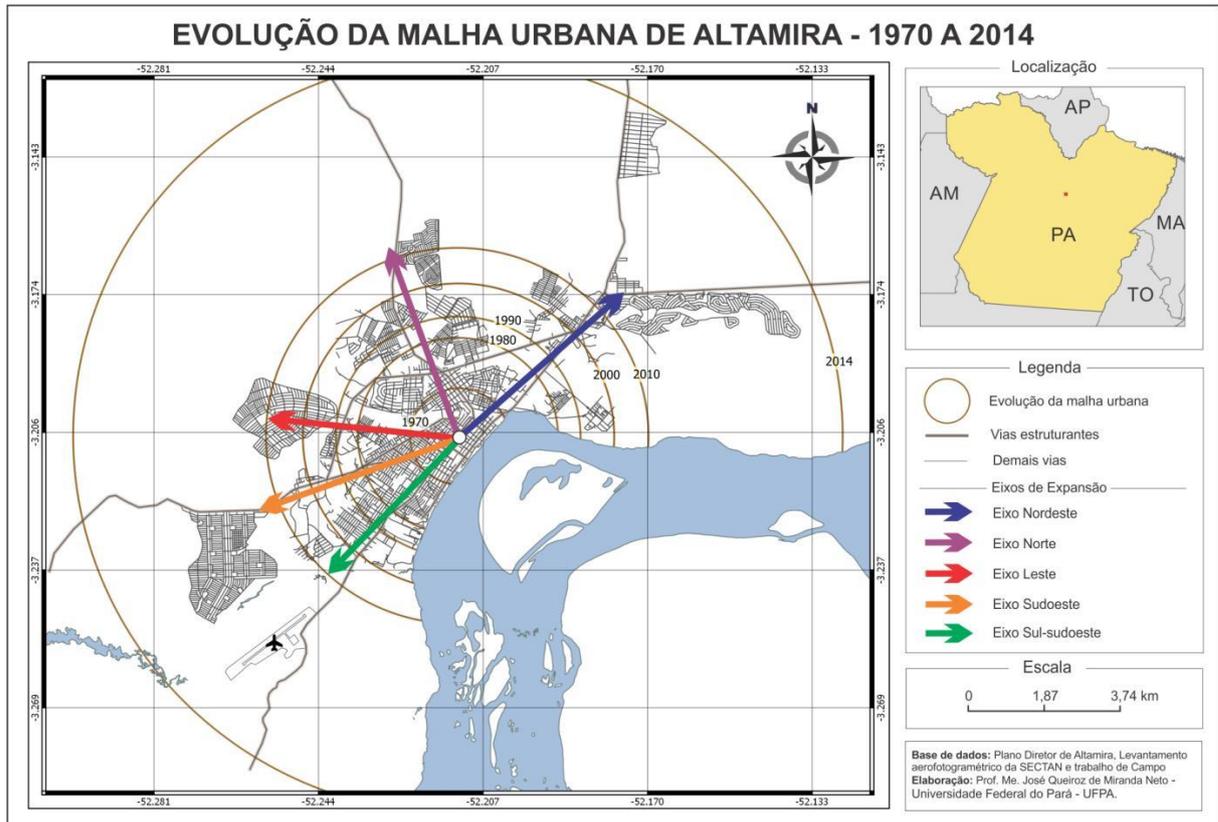
<sup>1</sup> De acordo com o Atlas da violência 2017, Altamira liderava o topo da lista dos municípios mais violentos do Brasil com uma Taxa de Homicídio + Mortes Violentas com Causa Indeterminada de 107,0.

**Figura 4 - Malha urbana de Altamira de 1960 a 2010**



Fonte: Org. José Q. Miranda Neto (2016)

A partir de 2011, a expansão urbana de Altamira começa avançar de maneira cada vez mais fragmentada e dispersa, orientada pelos investimentos em loteamentos urbanos tanto pelo governo federal, quanto por incorporadoras e também por empresários locais atraídos pela movimentação econômica da cidade que teve um incremento da população empregada, da prestação de produtos e de serviços relacionados direta ou indiretamente a obra, posteriormente, também contribuíram para a conformação atual da malha urbana os reassentamentos urbano coletivos promovidos pelo programa de requalificação urbana do empreendimento UHE Belo Monte, com a remoção da população ocupante dos leitos dos igarapés Altamira, Ambé e Panelas da área diretamente afetada (área do reservatório) para loteamentos dotados de infraestrutura adequada, em um raio de aproximadamente até 2 km de distância de suas antigas habitações. A Figura 7 apresenta a evolução temporal da malha urbana de Altamira de 1970 a 2014.

**Figura 5 - Evolução da Malha Urbana de Altamira e 1970 a 2014**

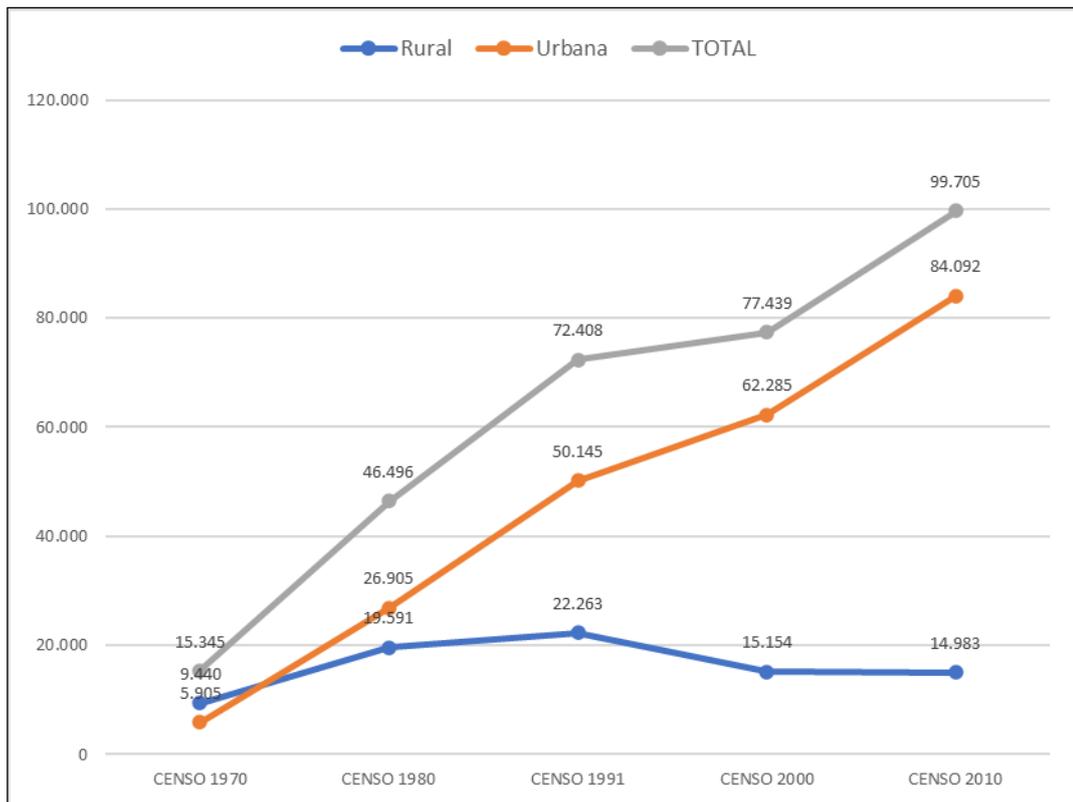
Fonte: Miranda Neto (2016)

De acordo com o IBGE (2010), a população urbana de Altamira era de 84.092 habitantes, representando 85% da população total do município. A população urbana residente na sede municipal totalizava 77.193 habitantes, representando 77% da população total. Na tabela 3, é apresentada a evolução da população de acordo com os censos realizados em Altamira entre os anos de 1991 e 2010.

**Tabela 1 - Dados Popacionais de Altamira**

POPULAÇÃO	CENSO 1970	CENSO 1980	CENSO 1991	CENSO 2000	CENSO 2010
Rural	9.440	19.591	22.263	15.154	14.983
Urbana	5.905	26.905	50.145	62.285	84.092
<b>TOTAL</b>	<b>15.345</b>	<b>46.496</b>	<b>72.408</b>	<b>77.439</b>	<b>99.705</b>

Fonte: IBGE, 2010

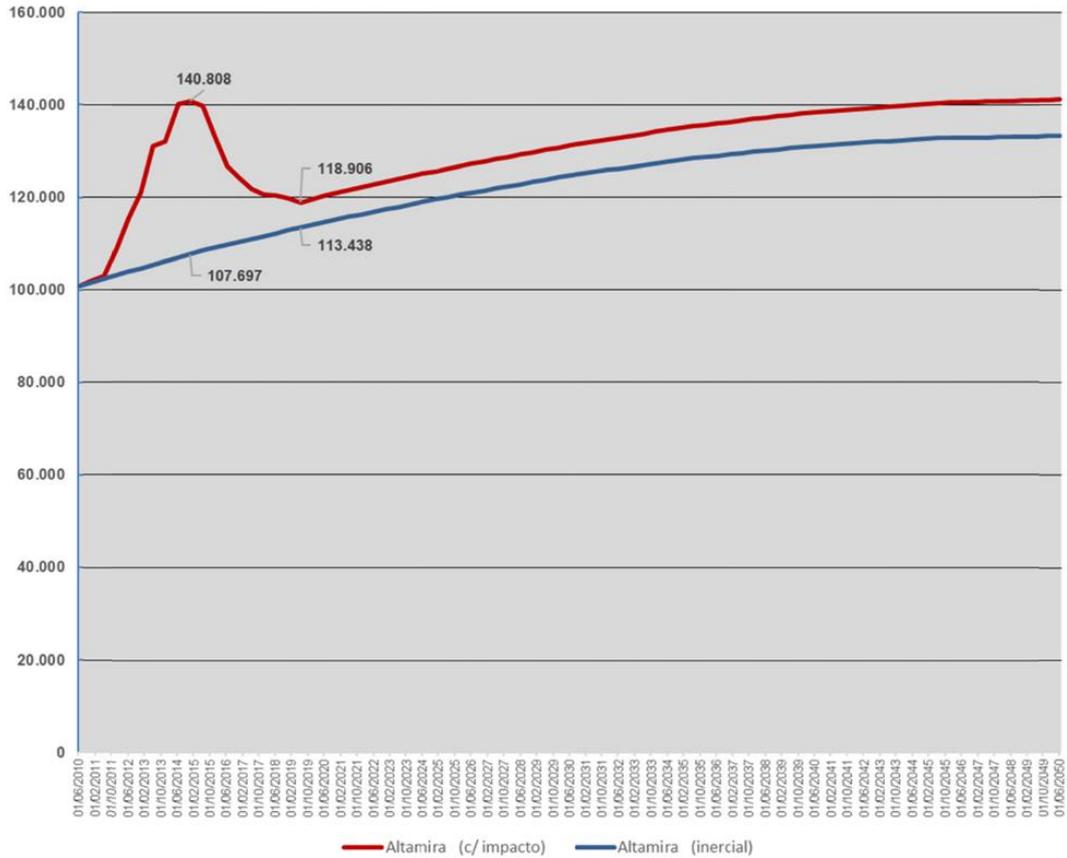
**Gráfico 1** – evolução da demografia populacional de Altamira

Fonte: IBGE, 2010

De acordo com o IBGE (2010), o crescimento populacional estimado para o município no ano de 2021 é de 117.320 habitantes, ocasionando o incremento de quase 20% do número de habitantes com uma densidade demográfica de 0,62 (Hab./Km<sup>2</sup>). Entretanto, cabe destacar, de acordo com o 15º Relatório Consolidado da Norte Energia S. A<sup>2</sup>, a projeção da população para o mesmo ano equivale a 122.371 habitantes, um acréscimo de quase 25%. Ainda segundo o relatório, a projeção para o termino das obras ocorrida em 2014, foi quando se obteve um ápice do crescimento populacional total de Altamira, com aproximadamente 140.808 habitantes (Gráfico 2). Esse crescimento populacional acelerado em tão pouco tempo pode atuar como fator limitante para o poder de ordenamento do solo pelo estado.

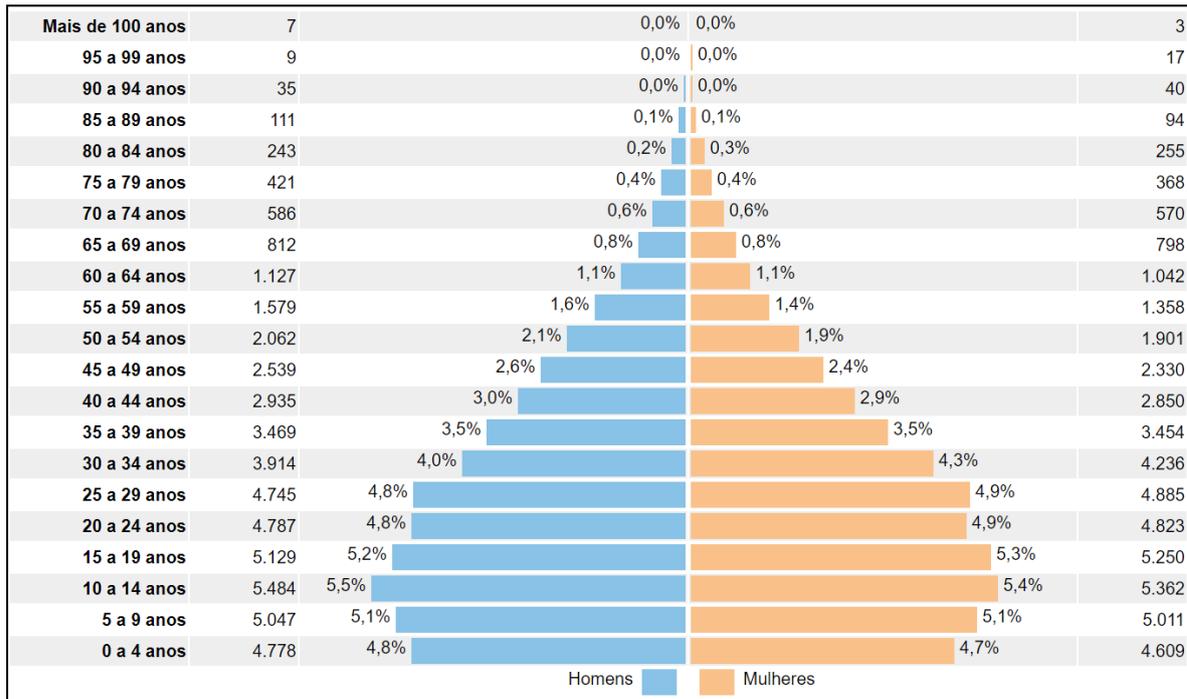
<sup>2</sup> Relatório apresentado ao IBAMA para acompanhamento das condicionantes socioeconômicas da Licença de Operação da Usina Hidrelétrica de Belo Monte

**Gráfico 2** - Populações projetadas para Altamira com o impacto da construção da UHE Belo Monte vs crescimento inercial considerando o cenário esperado atualizado em dezembro de 2018, entre 2010 e 2050



Fonte: 15º Relatório Consolidado do Programa de Monitoramento dos Aspectos Socioeconômicos, do Projeto Básico da UHE Belo Monte – Anexo 7.4.1 (NESA)

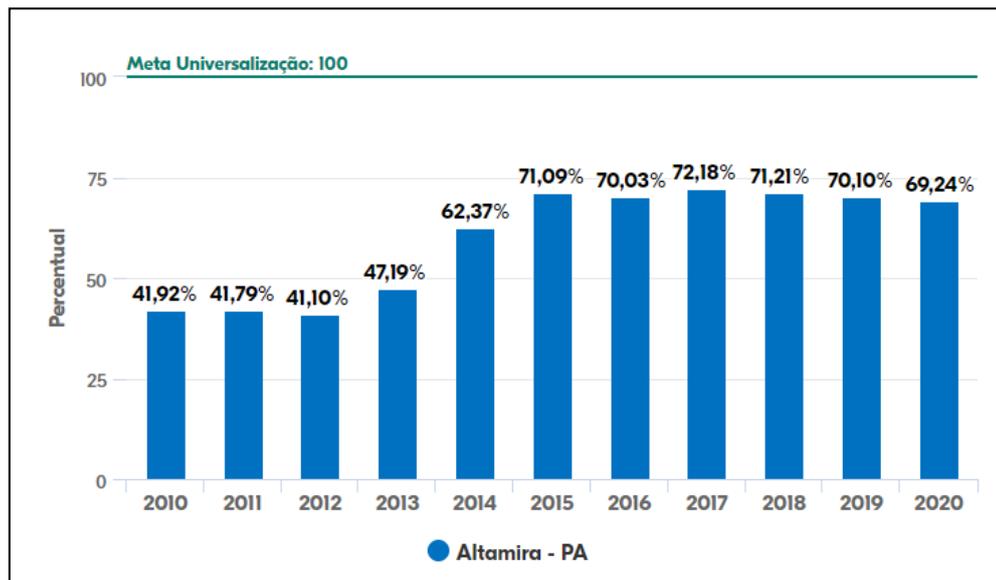
Em relação a composição da população, o quantitativo masculino de Altamira mostra-se levemente superior ao feminino, com cerca de 49.819 pessoas, contra 49.257 pessoas do sexo feminino. A pirâmide etária de Altamira (Gráfico 3), apresenta uma população com uma alta taxa de natalidade e muito jovem, visto que possui uma base larga, principalmente na composição na faixa etária de 10 a 29 anos, denotando uma população majoritariamente ativa economicamente. Apesar da pirâmide etária apresentar certa homogeneidade na relação quantitativa entre a população masculina e feminina, com um percentual maior em relação aos homens, as mulheres permanecem com uma expectativa de vida maior entre as faixas acima de 94 anos (aspectos relacionados a cuidados com a saúde feminina são os mais atribuídos pelo seu aumento de expectativa de vida), estando esses valores sujeitos a alteração, uma vez que o último censo foi realizado no ano de 2010.

**Gráfico 3 - Pirâmide populacional por sexo e idade em Altamira**

Fontes: IBGE, 2010

No que tange a saúde, o município conta com uma cobertura de 69,24% de Equipes de Saúde da Família (Gráfico 4) com cerca de 19 postos de saúde na sede urbana, um Hospital Geral Municipal e um Hospital Regional Público da Transamazônica. De acordo com o IBGE (2020), a Taxa de Mortalidade Infantil registrada no município de Altamira em 2020 foi de 14,15 óbitos a cada mil nascidos vivos, ficando abaixo da taxa de 24,95 registrada em 2010. Nesse período de (2010 a 2020), observou-se uma variação significativa em 2015, tanto em Altamira quanto nos demais municípios da AID, quando a taxa atingiu o valor de 16,38 em Altamira.

**Gráfico 4** - Percentual de Cobertura de Equipe Saúde da Família na população total do Município (2010 - 2020)



Fonte: Organizado por Datapedia.info, Ministério da Saúde - Datasus

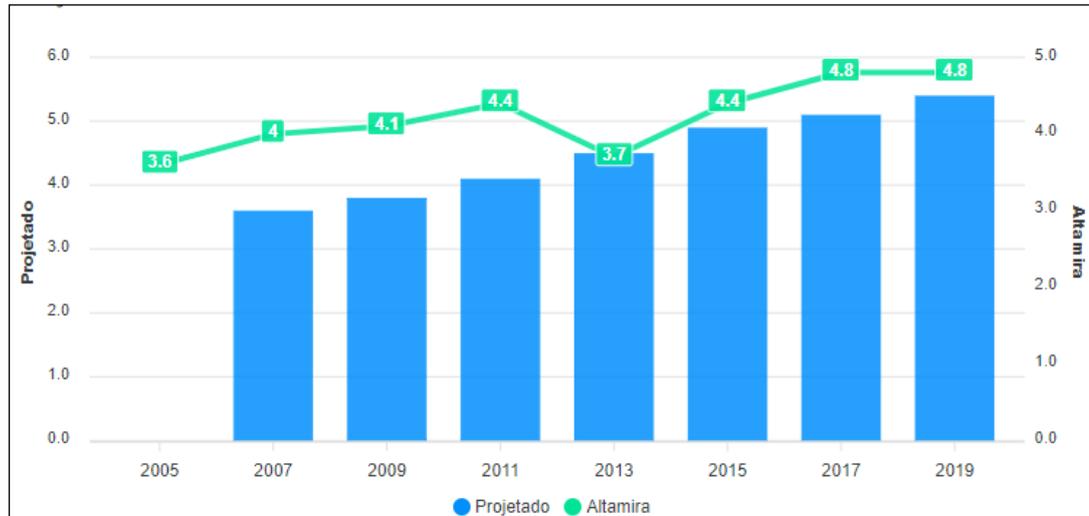
Na educação, de acordo com o INEP (2021) o município de Altamira em 2019 apresentou um IDEB<sup>3</sup> de 4,48 (Gráfico 5) pouco abaixo da meta de 5,4 estimada para o mesmo ano. Além disso, o município possui 172 unidades de ensino, entre públicos e privados, sendo 159 da rede pública, 52 unidades de ensino fundamental na área urbana, 100 unidades de ensino municipal na área rural, 6 escolas de ensino médio estadual e 1 unidade de ensino técnico federal. O número total de matrículas da rede pública do município de Altamira para o ano de 2021 é de 30.755 matrículas, sendo 25.997 na rede de ensino municipal e 4.758 na rede pública estadual de ensino.

É necessário destacar, que no âmbito do Plano Básico Ambiental de Belo Monte previa-se o projeto de Recomposição/Adequação da Infraestrutura e Serviços de Educação, de modo a dar continuidade ao atendimento da população que permaneceria nas proximidades da AID e reservatórios da UHE Belo Monte, bem como prover este serviço para as famílias que foram reassentadas, com a construção e reforma dos equipamentos de educação e saúde nas sedes municipais de Altamira e vitória do Xingu, foram estimados pelo PBA, considerando o Censo de 2010, a incorporação de 184 novas salas de aula, distribuídas nas sedes e povoados. De

<sup>3</sup> O Índice de Desenvolvimento da Educação Básica é calculado com base no aprendizado dos alunos em português e matemática (Prova Brasil) e no fluxo escolar (taxa de aprovação)

acordo com a Norte Energia esse numero ficou em 304 salas entre construídas e reformadas, beneficiando cerca de 23,2 mil alunos (PBA, 2011).

**Gráfico 5 - Evolução do IDEB para Altamira**



Fonte: IDEB 2019, INEP

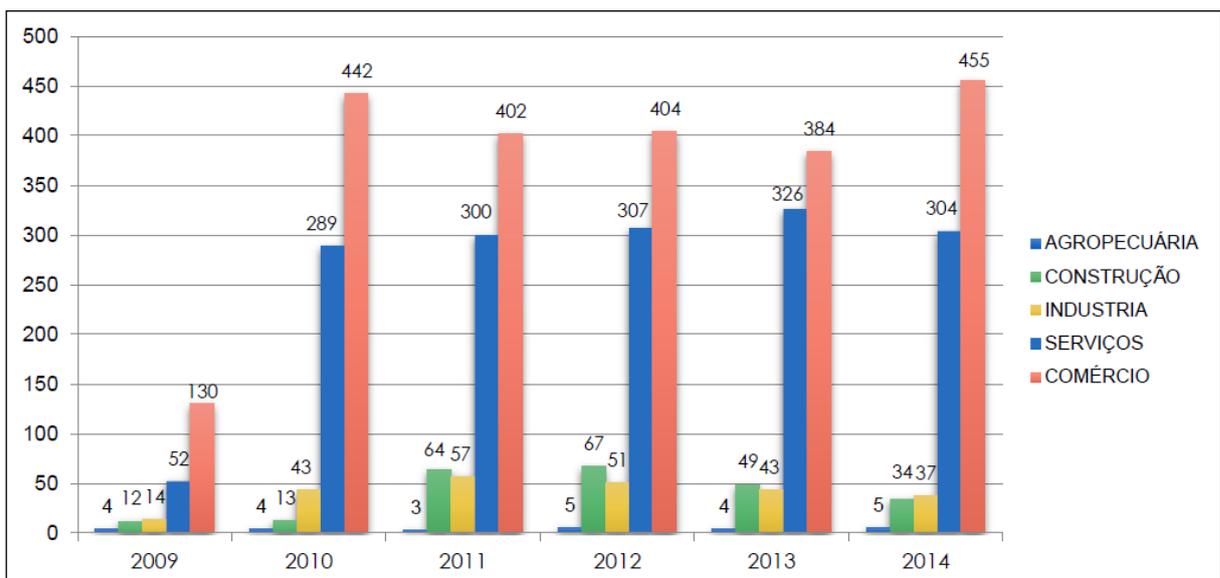
No que se refere aos indicadores de trabalho e renda da população, segundo o IBGE, o percentual da população com rendimento nominal mensal “per capita” de até 1/2 salário mínimo (IBGE, 2010) é de 41,50%, o salário médio mensal dos trabalhadores formais (IBGE, 2020) é de 2,1 salários mínimos ficando em 41º na classificação estadual e em 1571º em nível nacional, e a porcentagem da população formalmente ocupada é de cerca de 13,40%. Dado o último censo (IBGE, 2010) o Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) de Altamira é de 0,665, pouco acima do IDH estadual de 0,646 e muito abaixo da média nacional de 0,765 estimada para o ano de 2021.

De acordo com Informações para o Sistema Público de Emprego e Renda (ISPER) do Ministério do Trabalho e Previdência Social, os quantitativos de trabalhadores formais tiveram seu auge entre 2013 e 2014, atingindo 40.616 contratações contra 25.949 desligamentos em 2013 e depois decaindo para 23.863 contratações e 43.109 desligamentos em 2015. Essa variação está diretamente ligada à fase de desmobilização das obras relacionadas ao empreendimento do complexo da UHE Belo Monte com o número de desligamentos superando o número total de contratações. As ocupações mais frequentes por número de contratações no ano de 2013 eram: servente de obras; carpinteiro; armador de estrutura de concreto armado; pedreiro; e motorista de caminhão. Atualmente, dado o último dado de 2019, as ocupações mais presentes são: servente de obras; vendedor de comercio varejista; auxiliar de escritório, em geral; pedreiro; e operador de caixa (BRASIL, 2022).

A economia local é baseada no agronegócio com grandes investimentos na agropecuária, prestação de serviços e indústria. Sua zona rural é grande produtora de grãos de arroz e milho, e produção de bovinos de corte. A pecuária possui rebanho bovino de mais de 700 mil cabeças, já na produção agrícola se destacam produtos como o cacau, que em 2017 teve sua produção de 6.742 toneladas colhidas em uma área de 7.574 hectares, segundo Censo Agro (IBGE, 2017).

Ainda segundo o Censo Agro (IBGE,2017) o setor primário de Altamira tem forte participação na economia do município, sendo o extrativismo vegetal e a agropecuária os maiores contribuintes, além disso o município possui mais de 3.800 estabelecimentos agropecuários, e 334 estabelecimentos agroindustriais, em beneficiamento de arroz em grãos, doces e geleias, farinha de mandioca e manteiga. Em relação ao segundo setor, a maioria tem relação com as atividades extrativas e de transformação de alimentos. O setor terciário, também é forte e expressivo na economia do município, principalmente na sede urbana, onde houve um crescimento significativo na criação de estabelecimentos comerciais e de serviços em função das obras da UHE de Belo Monte, como apresentado no Gráfico 6.

**Gráfico 6** - Novas empresas em Altamira por tipo de atividade entre 2009 e 2014



Fonte: Miranda Neto (2016)

Essas atividades, estão geralmente associadas ao comércio varejista de alimentos e artigos pessoais; serviços de alimentação; turismo; e reparo; além do comércio de serviços relacionados à indústria extrativa.

Diante das informações apresentadas, fica evidente que Altamira desempenha um papel de centro polarizador da região do médio-baixo Xingu, com sua cidade localizada às margens do Rio Xingu e, ao mesmo tempo cortada pela BR-230 Rodovia Transamazônica. A cidade se apresenta como centro de prestação de serviços e distribuição de produtos, além de contar com maior capacidade de oferta de serviços públicos, como saúde e educação. No entanto, cabe destacar que as mudanças no espaço intraurbano de Altamira, ocorridas pelo impacto do empreendimento do complexo UHE Belo Monte, foram significativas e profundas e podem ser melhor compreendidas por meio do quadro 1.

**Quadro 1** – Resumo das transformações no espaço intraurbano de Altamira (continua)

CARACTERÍSTICA	ANTES DE BELO MONTE	DEPOIS DE BELO MONTE (ENTRE 2010 E 2016)
<b>População urbana</b>	Apesar do crescimento acelerado típico das cidades médias e da alta taxa de urbanização, havia uma tendência de redução nos incrementos médios anuais da população urbana, resultado da diminuição das migrações rural-urbanas.	Embora não se tenha uma avaliação estatística oficial, entre 2010 e 2014 se registrou, segundo estimativa da Prefeitura Municipal, um crescimento aproximado de 65% da população urbana. Como é típico dos projetos hidrelétricos no Brasil, parte dessa população continua residindo no espaço urbano.
<b>Expansão territorial urbana</b>	Pela avaliação do crescimento da cidade (extensão absoluta) desde 1970, percebe-se que, apesar de ter havido um crescimento maior entre 1970 e 1980, as demais fases de crescimento são regulares.	Registra-se a maior expansão urbana da história de Altamira, com significativa ampliação do perímetro urbano, multiplicação de grandes loteamentos planejados e densificação da ocupação.
<b>Loteamentos Urbanos</b>	Prevalência de loteamentos irregulares ou planejados de forma precária, sem as condições de infraestruturas exigidas pela regulamentação nacional.	Com a regulamentação dos novos instrumentos de ordenamento urbano e a maior regulamentação do uso do solo, os novos loteamentos passaram a conter os itens exigidos na regulamentação nacional (sistemas de água, esgoto e terraplanagem). Os valores dos terrenos, entretanto, se tornam elevados em comparação ao momento anterior.
<b>Mercado imobiliário</b>	Baseado em capitais locais, sem grandes investimentos de infraestrutura ou marketing. A maioria dos loteamentos não possuía muitas unidades e os preços eram mais acessíveis à população de mais baixa renda.	Capitaneados por empresas incorporadoras, os novos produtos imobiliários são baseados em capitais locais, regionais e nacionais, com investimento em infraestrutura e marketing. O volume de lotes é grande e os preços atendem especialmente à classe média, ainda que não se verifique a intermediação financeira direta.

**Quadro 1 – Resumo das transformações no espaço intraurbano de Altamira (conclusão)**

<b>Padrão construtivo das residências</b>	Em áreas situadas junto aos leitos dos igarapés ainda prevaleciam as habitações do tipo “ribeirinha”, com casas em palafitas e acessos improvisados a partir de pontes de madeira (estivas). As condições de habitabilidades se faziam precárias	Promove-se a remoção quase completa da habitação ribeirinha em função do reassentamento. Com isso, o padrão habitacional dominante passa a ser de alvenaria em terra firme. Há a melhoria das condições de habitabilidade no interior das residências e em seu entorno, embora prevaleçam as condições precárias em alguns focos de ocupação irregular.
<b>Localizações da habitação e desigualdades espaciais</b>	Pela relação entre a localização das habitações e os estratos de renda, percebe-se uma heterogeneidade nas localizações habitacionais, sem prevalência de zonas de alto padrão ou áreas de autosegregação residencial.	Com a remoção das residências de baixo padrão da área central e a criação de novas áreas de expansão na borda do perímetro urbano, percebe-se uma tendência a maior homogeneidade interna em determinadas áreas.
<b>Paisagem urbana</b>	Ainda dominada por objetos que remetem à tradição ribeirinha. As casas em palafitas, a arquitetura tradicional das habitações e as vias de acesso ao rio correspondiam às formas remanescentes de uma fase anterior da cidade.	Com os projetos de requalificação urbana, as áreas situadas no entorno dos igarapés e próximas à orla do rio passam a ser dominadas pela nova paisagem moderna, pensada e articulada do ponto de vista do empreendedor. Assim, a paisagem tradicional se torna menos presente na composição do espaço geográfico.

Fonte: Miranda Neto, 2016

## 4 MATERIAIS E MÉTODOS

Este capítulo pretende caracterizar a área de estudo e apresentar os procedimentos metodológicos adotados na pesquisa.

### 4.1 Área de Estudo

Altamira é um município no interior do bioma amazônico, localizado as margens esquerda do Rio Xingu, na região geográfica imediata de Altamira, no sudoeste paraense, com 159.533,306 km<sup>2</sup> de extensão territorial e uma população estimada em 117.320 habitantes segundo o IBGE (2021), tanto a sede de Altamira, quanto a área de estudo delimitada pelo perímetro urbano de 2015 estão representadas pelo seguinte quadrante de coordenadas geográficas:

**Tabela 2** – Localização do quadrante geográfico da sede de Altamira objeto de estudo, DATUM Sirgas 2000

LATITUDE	LONGITUDE
3° 7' 45.39"S	52° 6' 46.98"O
3°16' 8.19"S	52° 6' 27.44"O
3°16' 27.07"S	52°16' 57.56"O
3° 8' 0.73"S	52°17' 7.75"O

Fonte: Autor, 2022.

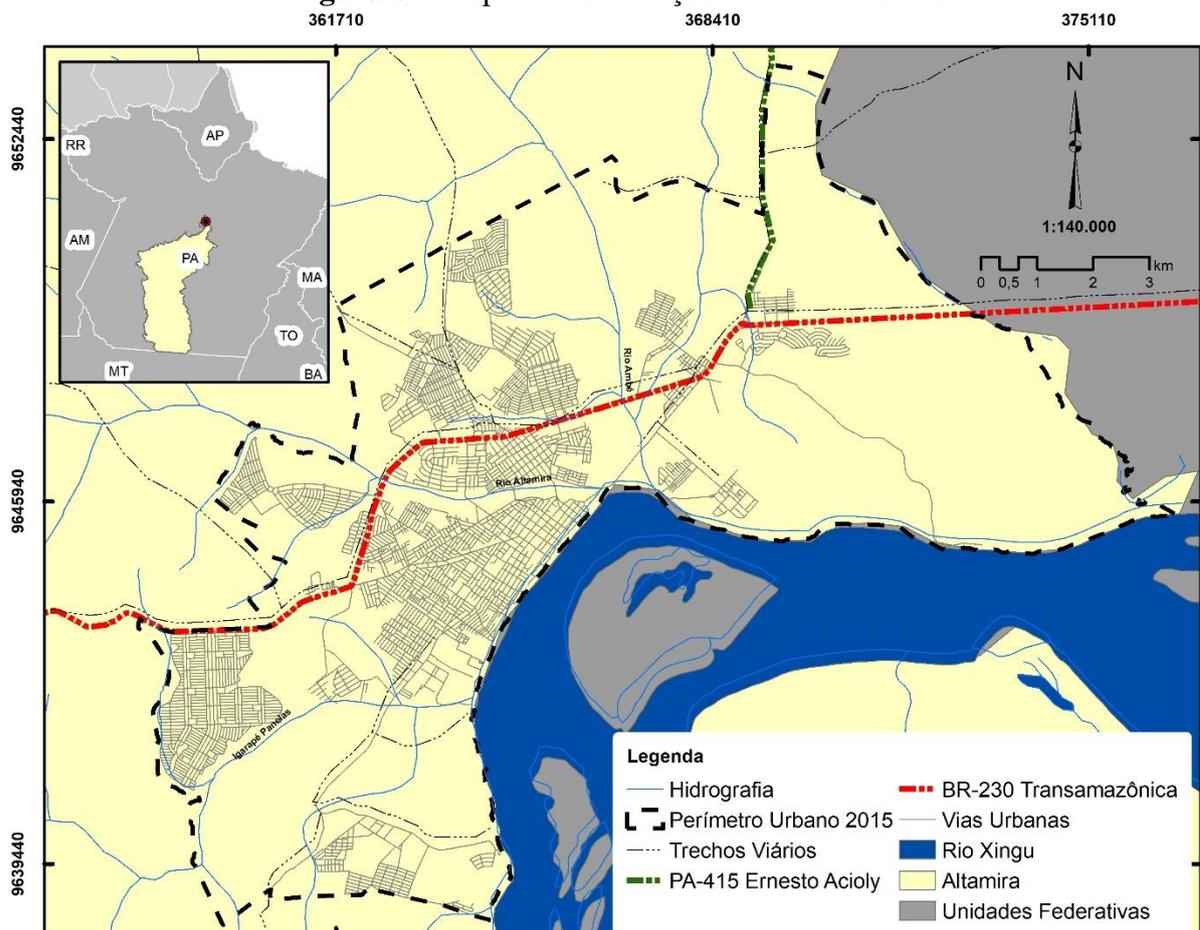
O acesso a cidade de Altamira pela malha viária é realizado por meio da Rodovia BR-230 (Transamazônica), pela via aérea ocorre frequentemente por escalas advindas da capital Belém ou de Santarém. A acessibilidade por terra é massivamente prejudicada pela falta de pavimentação em alguns trechos da BR-230, principalmente na época de chuvas em que ocorre os conhecidos “atoleiros”, o transporte aéreo se apresenta como alternativa em último caso, uma vez que os preços das passagens na região são muito elevados.

A paisagem do município sempre foi exaltada pela imagem do Rio Xingu e de suas belezas naturais, bem como da abundância de biodiversidade atribuídas a ele, a agropecuária e extrativismo vegetal e animal já foram as atividades econômicas mais preponderantes na região. Entretanto, a partir de 2011 com a liberação da licença de instalação do empreendimento da Usina Hidrelétrica de Belo Monte, a cidade no seu contexto urbano foi palco de grandes transformações socioambientais oriundas do Plano Básico Ambiental da Hidrelétrica e do incremento da prestação de bens e serviços relacionados ao projeto, refletindo no seu crescimento, adensamento e expansão urbana, que atraíram novos empreendimentos,

principalmente do setor imobiliário, que impulsionaram o avanço do tecido urbano da sede da cidade.

Nesse sentido, a área objeto de estudo trata-se do perímetro urbano do município de Altamira vigente pela Lei Municipal nº 3.208/2015, a uma escala média de trabalho de 1:100.000 (Figura 1) por apresentar-se como mais adequada a operacionalização do objeto. Contudo, essa escala foi aumentada quando da avaliação dos parcelamentos do solo implantados no perímetro urbano, alcançando um detalhamento de 1:2.500 e 1:5.000 (ALTAMIRA, 2015).

**Figura 6 – Mapa de Localização da área de estudo**



Fonte: Altamira (2015); ANA (2013); IBGE (2012); elaborado pelo Autor, 2022.

A escala trabalhada pela pesquisa também pode ser denominada de escala intraurbana. A escala intra-urbana segundo Ramos (2004) se define “como o grau de desagregação da informação espacial necessária para a compreensão da estrutura intra-urbana”. A análise na escala intra-urbana é ainda segundo o Ramos (2004), onde se observa o alto nível de diferenciação interna das cidades, os seus conjuntos de zonas, comunidades e bairros que são usualmente identificáveis em termos de aparência física, composição da população e outros

aspectos relacionados com suas características e problemas sociais, que frequentemente se repetem de uma cidade para outra.

#### **4.2 Procedimentos Metodológicos**

O procedimento metodológico para execução desta pesquisa pode ser dividido em três etapas: a primeira, consiste em pré-campo (teórico-metodológico) com a execução de levantamento bibliográfico e documental sobre diversos conceitos relativos à urbanização, espaço urbano, agentes promotores, setor imobiliário, expansão urbana e parcelamento do solo, além da consulta de dados e informações em Órgãos e Instituições Oficiais. A segunda etapa, relativa ao campo (averiguação de pontos “*in loco*”), implica na constatação do estado atual dos parcelamentos do solo mais deficitários de infraestruturas básicas na cidade de Altamira. Por fim, a terceira etapa, pós-campo (analítico/comparativo), consiste em consolidar as informações coletadas na forma de gráficos, tabelas, quadros e representações cartográficas, além das discussões e proposições sobre a temática da dinâmica da expansão urbana conduzidas por projetos de parcelamento do solo na área do perímetro urbano de Altamira.

A pesquisa tem uma abordagem empírica explicativa, de natureza quali-quantitativa pois procura identificar os fatores que determinam ou que contribuem para a ocorrência dos fenômenos (GIL, 2008), na medida em se vale de observações e da interpretação de dados e informações sobre os agentes promotores imobiliários que conduzem a uma melhor compreensão sobre o assunto e de suas consequências socioespaciais.

No que tange a caracterização dos parcelamentos do solo urbano, executados posteriormente ao complexo hidrelétrico de Belo Monte, foi realizado um levantamento de dados cadastrais dos projetos urbanísticos e infraestruturais executados no recorte temporal de 2005 a 2020. Este recorte temporal, foi adotado em virtude das transformações socioespaciais observadas no mesmo período pela implementação de parcelamentos do solo nas áreas de expansão urbana, sobretudo pela liberação da licença de instalação do empreendimento da UHE Belo Monte, em 2011. Desta forma, foram levantados junto a Prefeitura Municipal de Altamira e no 1º Tabelionato de Notas e Registros de Imóveis de Altamira, o maior número de dados e informações disponíveis sobre os parcelamentos executados neste período, bem como de períodos mais antigos para contextualização do processo histórico de ocupação.

Para analisar o adensamento habitacional da cidade de Altamira, foi utilizada a abordagem empírica adaptada de Lobo *et al.* (2017) em que se baseia na análise comparativa

de imagens de satélite, neste caso, as disponíveis no acervo do IKONOS (2005)<sup>4</sup> e Google Earth (2020)<sup>5</sup>, com a distribuição espacial de variáveis relevantes como malha viária, espacialização de imóveis com edificações, número de pessoas por domicílio, relativos aos anos de 2005 e 2020. O objetivo deste processo é estruturar um sistema de informações geográficas (SIG) com o uso do software ArcGis versão 10.5, que facilite a comparação e análise do processo de adensamento urbano.

Na sequência, a partir da interpretação das imagens de satélite citadas foram vetorizados de forma manual os domicílios no interior do perímetro urbano de 2015 da cidade de Altamira, tanto para o ano 2005 quanto para 2020, permitindo a elaboração de uma interpolação estatística com a superfície de Kernel.

O método de superfície de Kernel é um procedimento estatístico, mais especificamente de interpolação, não paramétrica, onde há uma distribuição de pontos ou eventos transformados em uma “superfície contínua de risco” para a sua ocorrência. Esse método possibilita o processo de filtragem a um grau de variabilidade de um conjunto de dados, sem, no entanto, alterar de forma essencial as suas características. A escolha deste método estatístico de interpolação para compreensão da distribuição dos domicílios levantados tem como justificativa ser uma ótima alternativa para se avaliar o comportamento dos padrões de pontos em uma determinada área de estudo, sendo considerado muito útil para fornecer uma visão geral da distribuição de primeira ordem dos eventos (CARVALHO e CÂMARA, 2002).

Para a estimativa de crescimento populacional ocorrida entre os anos de 2005 e 2020, será aplicada a média geral de moradores por domicílio, correlacionando-a espacialização do número de domicílios, inclusive por bairros.

O Quadro 2, apresenta de maneira generalizadas os dados e informações levantadas sobre as características dos parcelamentos do solo urbanos de Altamira.

---

<sup>4</sup> Satélite IKONOS referente a outubro de 2005, bandas 1,2,3 RGB respectivamente, com resolução radiométrica de 11bits e resolução espacial de 1 m.

<sup>5</sup> Imagem do satélite Wordview-2, com resolução espacial de 0,50 m disponível data de 28 de julho de 2020 no acervo do Google Earth Pro.

**Quadro 2** - Descrição de dados e informações por tipo e fonte disponível para cada parcelamento

DESCRIÇÃO	TIPO	FONTE
Nome e origem dos proprietários parcelamento	Informacional	Prefeitura Municipal de Altamira
Tipologia (loteamento, desmembramento, condomínio)	Informacional	Prefeitura Municipal de Altamira
Ano de criação	Informacional	Prefeitura Municipal de Altamira
Ano de registro	Informacional	1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis
Área total	Vetorial (.DWG)	Prefeitura Municipal de Altamira
Número de lotes	Vetorial (.DWG)	Prefeitura Municipal de Altamira
Número de Unidades Habitacionais	Vetorial (.DWG)	Autor
Área média dos lotes	Vetorial (.DWG)	Prefeitura Municipal de Altamira /Autor
Valor do m <sup>2</sup> ou médio dos lotes	Informacional	Proprietário do parcelamento
População estimada	Vetorial (.SHP)	Autor

Fonte: Autor, 2022.

Na busca por avaliar a efetividade dos instrumentos urbanísticos de controle e regulação vigentes com surgimento de novos parcelamentos do solo em Altamira, foram observados o conjunto de instrumentos legais que regem o ordenamento territorial urbano de Altamira, como a Revisão do Plano Diretor Municipal, a Lei de Parcelamento do Solo Urbano, O Código de Obras, Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, o Código de Proteção do Meio Ambiente e as Leis que delimitaram o Perímetro Urbano, bem como outras Leis Federais, Estaduais e Municipais correlatas, conforme o Quadro 3 (ALTAMIRA, 2007, 2009, 2011, 2012, 2014 e 2015).

A seguir é apresentada a Quadro 3, onde é possível descrever os dados e informações gerais sobre o objeto de estudo, bem como as principais fontes disponíveis.

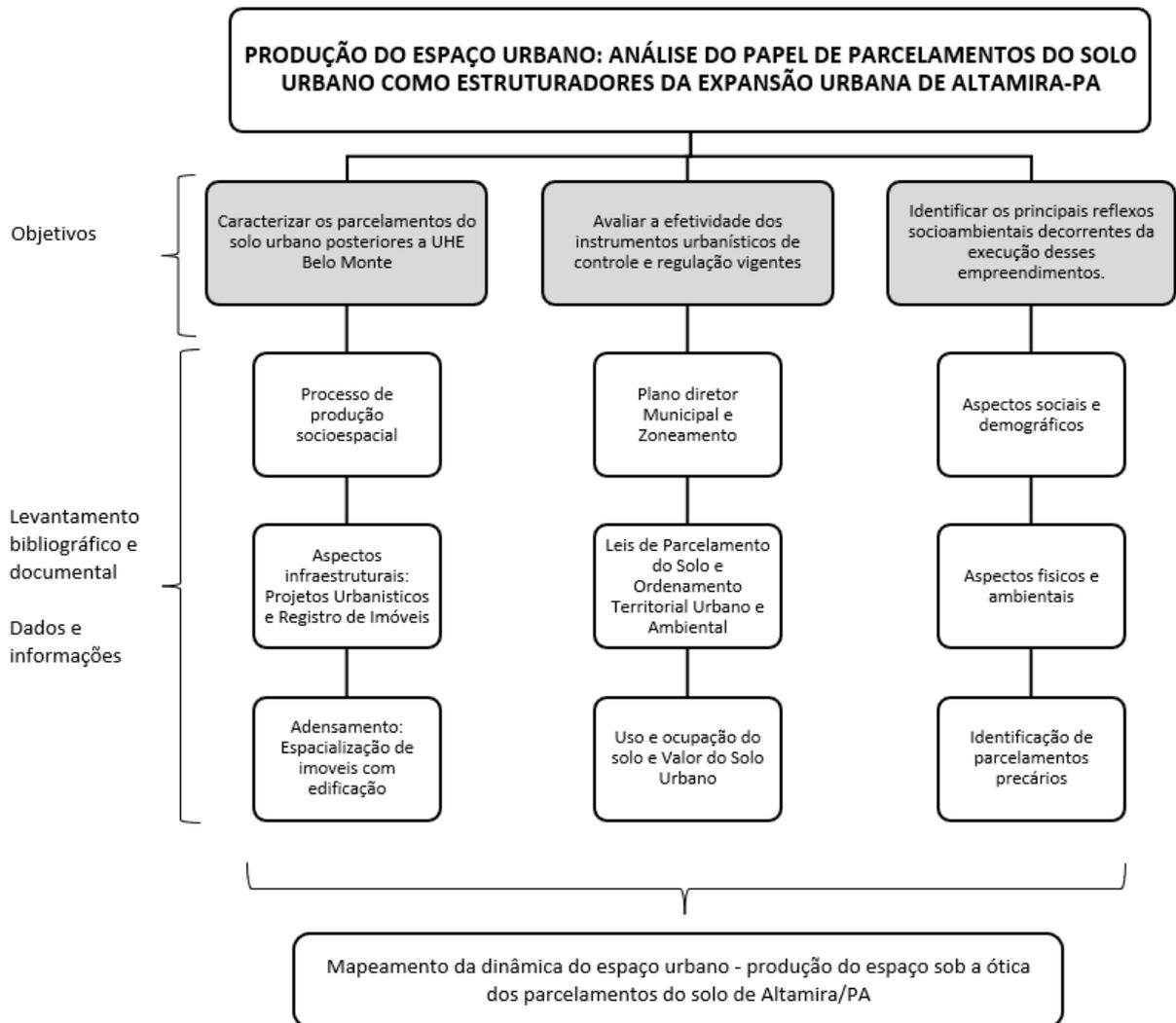
**Quadro 3** - Descrição de dados e informações por tipo e fonte disponível

DESCRIÇÃO	TIPO	FONTE
Acessos	Vetorial (.SHP)	Prefeitura Municipal de Altamira
Agregado por setores censitários	Vetorial/ Excel	IBGE
Bairros	Vetorial (.SHP)	Lei Municipal nº 3.092/2012
Código de Obras	Informacional	Lei Municipal nº 3.195/2014
Código de Proteção do Meio Ambiente	Informacional	Lei Municipal nº 1.765/2007
Estatística Municipal	Informacional	IBGE, ISPER, DATASUS, INEP, IDEB, NESA
Imagem do Município	Imagem	Google Earth 2020, Ikonos 2005
Limite Municipal e Estadual	Vetorial (.SHP)	IBGE
Parcelamento do Solo Urbano	Informacional	Lei Municipal nº 1.518/2003 Lei Federal nº 6.766/1979
Perímetro Urbano	Vetorial (.SHP)	Lei Municipal nº 2.047/2009, 3.091/2012 e 3.208/2015
Revisão do Plano Diretor	Informacional	Lei Municipal nº 2.178/2011
Uso e Ocupação do solo	Vetorial (.SHP)	Lei Municipal nº 1.517 /2003

Fonte: Autor, 2022.

Em suma, a proposta metodologia pode ser melhor compreendida por meio da figura 2 onde é apresentada os processos que compõem os objetivos desta pesquisa.

**Figura 7 – Fluxograma do Percurso Metodológico**



Fonte: Autor, 2022.

Para melhor compreensão do contexto histórico da implantação de parcelamentos do solo em Altamira, será necessário traçar uma linha evolutiva desse processo. Desta maneira, tendo como referência as informações relativas ao registro dos loteamentos, foi estabelecido recortes temporais por década, iniciando desde a década de 1970 até 2020, contabilizando o número de empreendimentos e quantitativo de lotes, agregando tais informações por períodos, da seguinte forma: período de 1970/1980, período 1980/1990, período 1990/2000, período 2000/2010 e 2010/2020. No entanto, cabe destacar que o enfoque desta pesquisa de maneira mais aprofundada corresponde ao período de 2005 a 2020. Os dados coletados nesta fase, foram analisados a partir de uma abordagem quantitativa e qualitativa (uma vez que também é discutido a localização desses loteamentos e seus reflexos sobre as áreas do seu entorno e ritmo de ocupação em áreas mais antigas), gerando mapas, gráficos, quadros e tabelas, com objetivo de construir um panorama geral sobre a produção imobiliária nos períodos supracitados.

Os dados censitários referentes à população total, urbana e rural, sobre a área territorial e densidade demográfica e as informações econômicas sobre Altamira foram consultados por meio do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, incluindo o agregado correspondente aos censos de 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010 (IBGE, 2022) para descrever a dinâmica populacional do município.

## **5 DINÂMICA IMOBILIÁRIA E EXPANSÃO URBANA EM ALTAMIRA A PARTIR DE PARCELAMENTOS DO SOLO URBANO**

O terceiro capítulo objetiva compreender como se deu o processo de produção do espaço urbano em Altamira, focando na contribuição que a implantação dos loteamentos teve para a estruturação do seu tecido urbano, além de analisar o papel dos agentes ligados ao mercado imobiliário da cidade. No decorrer da análise, busca-se identificar os primeiros parcelamentos do solo ocorridos em Altamira e como eles contribuíram para a formação do mercado de terras e para a expansão do espaço urbano, bem como identificar as principais implicações socioambientais observáveis nas áreas de expansão urbana recente.

### **5.1 Parcelamento do solo e a formação do mercado de terras em Altamira**

O mercado de terras em Altamira foi dinamizado através de parcelamento do solo pelos agentes do setor imobiliário urbano, principalmente os proprietários fundiários, que adquiriram áreas originárias desses loteamentos em diversos momentos, seja por transmissão familiar, compra direta, ou doação do Estado, buscando-se extrair a maior rentabilidade possível sobre a exploração do solo e criando condições para que outros proprietários possam dispor de terras para negociação. A atuação desses agentes, se deu tanto de forma direta, sendo únicos responsáveis pela implantação dos parcelamentos, quanto de forma indireta, por meio da venda da propriedade ou sociedade com algum promotor imobiliário que assume a responsabilidade, da aprovação, execução e registro do parcelamento.

Para facilitar a compreensão de como o processo de parcelamento do solo evoluiu em Altamira, foram periodizados cinco períodos agrupados por décadas de acordo com as características relacionadas em função do tamanho, do ano de registro, de sua localização, bem como do seu enquadramento em relação ao zoneamento do Plano Diretor vigente.

No decorrer da coleta de dados, identificou-se a dificuldade em conseguir informações completas dos parcelamentos, uma vez que alguns projetos de loteamento e desmembramento apenas detinham informações de ano de aprovação pela Prefeitura de Altamira, sem qualquer informação sobre registro em Cartório. Da mesma forma, houve casos em que não foi possível identificar nem projetos nem registros de aprovação, ficando apontado que alguns loteamentos não incorporados encontravam-se em situação irregular e clandestina. Diante disso, esta análise tomou como referência os loteamentos que detinham as informações mais completas possíveis, tanto em relação aos projetos quanto aos registros em Cartório. Além disso, é necessário

destacar a importância da elaboração do SIG dos parcelamentos do solo de Altamira, uma vez que contribuem para entender o processo de evolução urbana e o controle do ordenamento.

### **5.1.1 Os Parcelamentos na década de 1970**

A década de 1970 a 1979 na cidade de Altamira caracteriza-se pela implantação dos primeiros parcelamentos particulares, motivados principalmente pela inauguração da Rodovia BR-230 Transamazônica em 1972 (figura 8), e do movimento migratório constante da população de outras regiões do país para região, incentivados pelas políticas públicas de estado, abordados no capítulo anterior, além do êxodo rural que ocorreu neste período em todo o país, quando a população deixou de ser essencialmente rural para tornasse significativamente urbana. A escalada desses movimentos, trouxe a necessidade de criação de parcelamentos do solo que atendesse aos anseios desses movimentos migratórios. O caráter polarizador de Altamira em relação as cidades vizinhas, como dito anteriormente, está relacionado ao elo que cidade mantinha com os municípios mais antigos, com características ribeirinhas, que foi modificado a partir da concepção da rodovia transamazônica e com os novos núcleos urbanos criados.

Com base nas informações coletadas no 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis de Altamira e da Secretaria de Planejamento de Altamira (SEPLAN) foi possível verificar que ao final desse período foram implantados cerca de 11 novos loteamentos, o que representa cerca de 16% de todos os parcelamentos produzidos, ficando em terceiro lugar entre os períodos de maior produção de loteamentos e em quarto na produção de lotes. No decorrer deste período foram criados 2.908 novos lotes, correspondendo a aproximadamente 6% do quantitativo total de lotes produzidos em todos os períodos analisados (Tabela 3).

A Tabela 3 apresenta os parcelamentos executados, bem como a identificação dos agentes responsáveis pela sua implementação. Dos 11 empreendimentos identificados, 7 foram registrados tendo como proprietários pessoas físicas e 4 pessoas jurídicas. Este dado é interessante pois a maior parte dos proprietários responsáveis pela efetivação dos empreendimentos eram de pessoas físicas, situação que começa a se reverter a partir dos anos 1990.

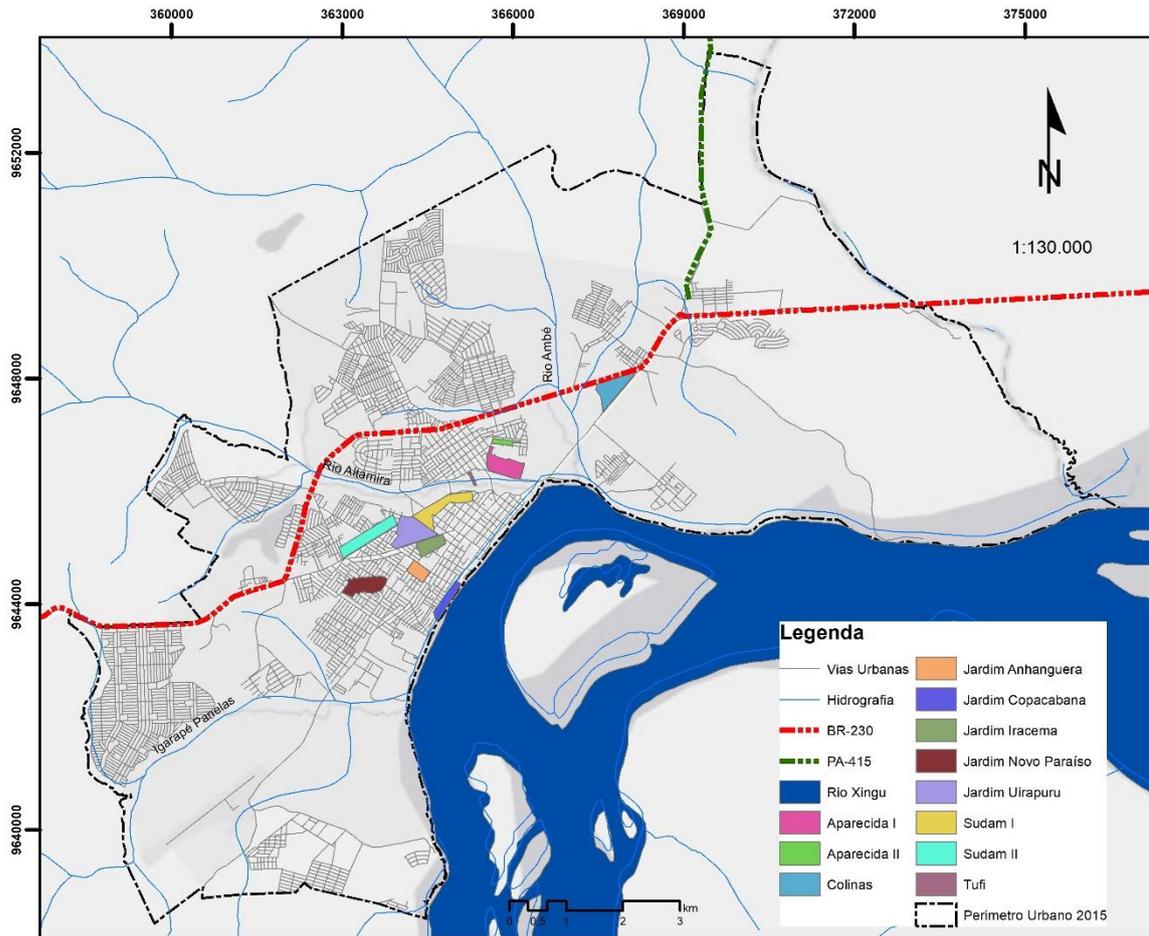
Outra observação é que neste período há pouca diversificação em relação ao número de lotes e de dimensões, havendo loteamentos que variam de 72 a 476 lotes e dimensões médias de 117,90 m<sup>2</sup> a 583,14 m<sup>2</sup>. Neste caso, o loteamento Tufi foi o que apresentou as menores dimensões médias de lotes, considerando que dispunha de uma área total reduzida e com direcionamento para o público de baixa renda (Tabela 3).

**Tabela 3 - Parcelamentos do Solo em Altamira na década de 1970**

<b>NOME</b>	<b>PROPRIETÁRIO</b>	<b>DATA DE REGISTRO</b>	<b>Nº DE LOTES</b>	<b>ÁREA TOTAL (M²)</b>	<b>MÉDIA DOS LOTES (M²)</b>
Tufi	Tufi Haja Vilhamor	19/06/1973	99,00	12.000,00	117,90
Jardim Iracema	Napoleão Pereira de Souza	03/01/1974	133,00	110.393,05	400,00
Jardim Anhanguera	Miguel João Zaupa	18/06/1976	221,00	80.000,00	289,57
Jardim Uirapuru	Miguel João Zaupa e Duílio Nolasco Pereira	21/06/1976	334,00	255.784,00	583,14
Jardim Novo Paraíso	Gilca Susane da Rosa de Oliveira, Gloria Suely Rosa de Oliveira e Gilson Rosa de Oliveira	26/01/1977	303,00	190.160,00	375,00
Colinas	Francisco Alberto de Castro	16/03/1977	340,00	181.685,00	312,50
Jardim Copacabana Do Xingu	Ramez Said Makarem	06/04/1977	72,00	28.290,00	300,00
Nossa Senhora Aparecida I	Prelazia do Xingu	30/06/1977	451,00	211.589,50	275,00
Nossa Senhora Aparecida II	Prelazia do Xingu	16/05/1978	107,00	28.930,84	270,38
Sudam II	Prefeitura Municipal de Altamira	26/06/1978	476,00	151.898,05	250,00
Sudam I	Prefeitura Municipal de Altamira	28/06/1978	372,00	213.618,00	250,00
<b>TOTAL</b>			<b>2.908,00</b>	<b>1.475.198,97</b>	

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento de Altamira (SEPLAN) e 1ª Ofício de Notas de Altamira

**Figura 8 - Parcelamentos do Solo em Altamira na década de 1970**



Fonte: Altamira (2015); ANA (2013); IBGE (2012); elaborado pelo Autor, 2022.

Os três parcelamentos com maior número de lotes produzidos foram Nossa Senhora Aparecida I, Sudam I e Sudam II, todos tendo como proprietários pessoas jurídicas, tais como a Prelazia do Xingu no primeiro e a Prefeitura de Altamira nos dois últimos. Em relação a localização dos loteamentos, este período apresenta como característica uma relação de proximidade com importantes eixos de circulação viária, como a Rodovia BR-230 Transamazônica, Rod. Ernesto Acioly, Av. Perimetral, Av. Alacid Nuvens e Rua Abel Figueiredo. Ainda no que concerne à localização, esse período apresenta uma tendência de constituição do parcelamento do solo situados nas proximidades do centro histórico e comercial de Altamira, a exceção do Loteamento Colinas. Os padrões de dimensionamento dos lotes também eram bem elevados, ou seja, a média das áreas dos lotes indica que a metragem quadrada da terra urbana neste período era muito mais barata, sobretudo pela falta de qualquer infraestrutura básica.

É necessário destacar que todos os loteamentos deste período são anteriores a Lei Federal nº 6.766/79, assim não houve previsão de implantação de infraestrutura básica. Da

mesma forma, alguns loteamentos implantados posteriormente a mesma lei não seguiram o rito processual exigido legalmente e isso constitui o maior desafio ao poder público municipal uma vez que esses loteamentos se encontram em áreas consolidadas, que ainda assim não possuem todos os serviços de urbanização previstos, como é o caso do loteamento Colinas.

Neste período muitos loteamentos produzidos permaneceram durante vários anos sem qualquer ocupação, o que conduz a hipótese de que serviriam como reserva de valor para os compradores, que garantiriam uma negociação mais vantajosa no futuro visando um desmembramento ou posterior parcelamento. As características mais predominantes de uso a que se destinavam os loteamentos, as distâncias daquela época e as carências existentes nas infraestruturas dos próprios empreendimentos e dos seus acessos podem ser apontadas como fatores determinantes para pouca atração para ocupação.

A expansão no número de novos loteamentos em Altamira na década de 1970 evidencia o quanto a atuação dos proprietários de terras assume importância no processo de transformação do uso do solo. Desse modo, os proprietários fundiários atuam como agentes estratégicos na definição de novas direções assumidas pela expansão da cidade, principalmente considerando que os proprietários fundiários tem o poder de monopolizar a propriedade do solo decidindo quando será o momento mais propício para execução da venda da terra (BARBOSA; GOMES, 2016, p. 338).

### **5.1.2 Os Parcelamentos na década de 1980**

A década de 1980 a 1989 caracteriza-se pelo significativo aumento do número de loteamentos e de lotes em Altamira, que corresponde de acordo com dados do IBGE (2010) ao crescimento demográfico ocorrido na mesma época, principalmente em decorrência do deslocamento da população para as áreas urbanas com o papel de centralidade mais definido como era o caso de Altamira. De acordo com Miranda Neto (2016), pode-se inferir que o aumento populacional urbano em Altamira nesta época esteja atrelado a maior migração regional em busca de melhores oportunidades onde o município tornou-se centro de absorção populacional.

A partir das informações levantadas no 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis e da SEPLAN foi possível verificar que ao final desse período foram implantados cerca de 16 novos loteamentos, o que representa cerca de 23% de todos os parcelamentos produzidos, ficando em segundo lugar entre os períodos de maior produção de loteamentos e na produção

de lotes. No decorrer deste período foram criados 6.711 novos lotes, correspondendo a aproximadamente 13% do quantitativo total de lotes produzidos em todos os períodos analisados (Tabela 4).

A tabela 4 apresenta os parcelamentos executados, bem como a identificação dos agentes responsáveis pela sua implementação. Dos 16 empreendimentos identificados, 8 foram registrados tendo como proprietários pessoas físicas e 8 pessoas jurídicas. Além mais, neste período há uma maior diversificação em relação ao número de lotes e de dimensões, havendo loteamentos que variam de 97 a 1.063 lotes e dimensões médias de 150,00 m<sup>2</sup> a 457,16 m<sup>2</sup>. Neste caso, o loteamento Ilvandia foi o que apresentou as menores dimensões médias de lotes (Tabela 4).

**Tabela 4 - Parcelamentos do Solo em Altamira/PA na década de 1980 (continua)**

LOTEAMENTO	PROPRIETÁRIO	DATA DE REGISTRO	Nº DE LOTES	ÁREA TOTAL (M <sup>2</sup> )	MÉDIA DOS LOTES (M <sup>2</sup> )
Nova Altamira	Madereira Xingu LTDA	14/04/1980	671,00	265.847,24	237,28
Jardim São Sebastião	Gecy Alves Né	07/05/1981	322,00	203.104,00	457,16
Parque Ypê	Octantes	15/10/1981	548,00	276.121,57	250,00
Cooperfron I	Lumo Empreendimentos Imobiliários LTDA	22/12/1981	289,00	131.421,00	369,51
Jardim Fortaleza	Antônio Erasmo de Oliveira	22/12/1981	156,00	74.800,00	310,00
Jardim Independente I	João Feliciano de Oliveira	24/12/1981	1.063,00	442.659,07	250,00
Jardim Oriente	Kitagawa & Cia	24/12/1981	563,00	549.864,00	275,00
Jardim Independente II	Emiliano de Oliveira, Sebastião Lúcio de Oliveira, João Feliciano de Oliveira e Humbelino José de Oliveira Filho	03/03/1982	576,00	227.427,56	250,00
Jardim Altamira	Artur Teixeira	27/07/1982	330,00	178.287,00	300,00
Jardim Dos Estados	Antonio Laurentino de Mendonça	25/08/1983	418,00	175.709,00	300,00
Jardim Primavera	Imobiliária Uburatam	13/02/1985	457,00	338.939,112	275,00

**Tabela 4 - Parcelamentos do Solo em Altamira/PA na década de 1980 (conclusão)**

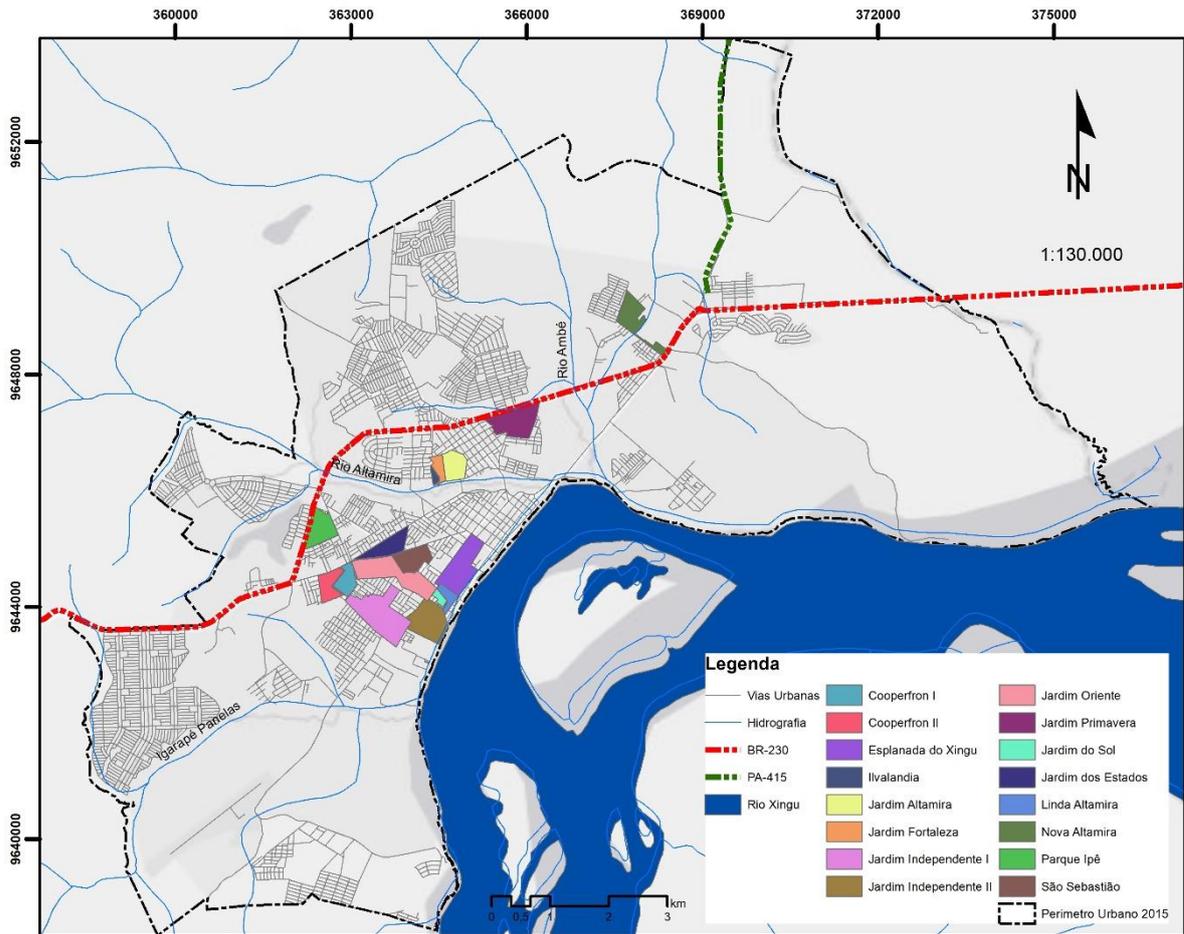
<b>LOTEAMENTO</b>	<b>PROPRIETÁRIO</b>	<b>DATA DE REGISTRO</b>	<b>Nº DE LOTES</b>	<b>ÁREA TOTAL (M²)</b>	<b>MÉDIA DOS LOTES (M²)</b>
Ilvalandia	Prefeitura Municipal de Altamira	03/04/1985	97,00	21.800,00	150,00
Linda Altamira	Ramez Said Makarem	17/04/1985	217,00	88.604,00	250,00
Cooperfron II	Cooperativa Agropecuária Mista Nova Fronteira - Cooperfron	13/12/1985	353,00	159.356,00	250,00
Jardim Do Sol	Kitagawa & Cia	30/01/1986	119,00	31.038,50	250,00
Esplanada do Xingu	Duílio Nolasco Pereira, João Augusto Frossard, Wilson Zanela e Ananias Alves Correa	19/05/1987	532	373.913,00	420,00
<b>TOTAL</b>			<b>6.711,00</b>	<b>3.596.231,98</b>	

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento de Altamira (SEPLAN) e 1ª Ofício de Notas de Altamira.

Os três parcelamentos que apresentaram o maior quantitativo de lotes produzidos neste período foram o Jardim Independente I, Jardim Independente II e Nova Altamira (São Domingos), tendo como proprietários pessoas físicas e jurídicas respectivamente (Quadro 3). O loteamento Nova Altamira que apresenta o registro em nome da Madex Xingu LTDA, na realidade foi desapropriado pela Prefeitura de Altamira com objetivo de facilitar o acesso a lotes a população mais vulnerável da época, apesar disso, houve invasões aos lotes e ocupação de outras áreas irregulares nas margens do Igarapé afluente do Ambé. Em relação a localização dos loteamentos, existe um direcionamento da expansão urbana para a porção mais ao sudoeste, além disso este período apresenta uma relação de proximidade entre os próprios parcelamentos que foram implementados de maneira complementar, inclusive dando continuidade a abertura de vias de circulação circunvizinhas (figura 9).

Os padrões de dimensionamento dos lotes também eram bem elevados como na década de 1970, com exceção do Loteamento Ilvalandia executado pelo município com a perspectiva de atendimento à população de baixa renda.

**Figura 9 - Parcelamentos do Solo em Altamira/PA na década de 1980**



Fonte: Altamira (2015); ANA (2013); IBGE (2012); elaborado pelo Autor, 2022.

Neste período, na maior parte desses loteamentos as infraestruturas urbanas disponibilizadas, mesmo com a Lei Federal nº 6.766/1979 recentemente criada, continuavam precárias e mínimas aos padrões urbanos, com vias de acesso sem pavimento, abastecimento de água e esgotamento sanitário por conta de cada comprador/morador.

O contexto da ocupação urbana da época era de um rápido crescimento demográfico, resultado da criação da rodovia Transamazônica e dos programas de colonização que vieram junto com ela, a exemplo do conjunto estrutural decorrente do Programa de Integração Nacional (PIN) na década de 1970, o Plano Integrado de Colonização (PIC) de Altamira, em que eram implantados programas de colonização dirigida pelo INCRA em uma faixa de 100 km às margens da recém-criada rodovia, tornando a cidade de Altamira um importante núcleo financeiro e comercial, principalmente na concentração das atividades de gestão e de instituições públicas de Estado.

Outro importante programa que contribuiu para centralidade de Altamira enquanto núcleo urbano, foi o Programa de Polos Agropecuários e Agrominerais da Amazônia (POLAMAZÔNIA), criado em 1974, com o objetivo de promover o aproveitamento integrado das potencialidades agropecuárias, agroindustriais, florestais e minerais em áreas prioritárias da Amazônia. Nos próximos anos, muitos dos colonos beneficiados por esses programas abandonaram suas terras por ausência de atendimento do Estado, uma vez que não prosperaram como planejado, fixando residência nas cidades próximas, neste caso, migrando para a cidade de Altamira e lá se estabelecendo. Nesse sentido, em pouco mais de uma década a cidade de Altamira passa de um caráter de cidade ribeirinha, atrelado a dinâmica do rio Xingu dos anos 1970, para uma cidade moderna, vinculada a posição estratégica ao longo da rodovia Transamazônica a partir de 1980 (ALONSO e CASTRO, 2006, p. 190).

Esse fato também é aferido quando avaliado o crescimento populacional elevado ocorrido neste período, a população urbana quaduplicou, passando de 5.905 em 1970 para 26.905 em 1980 habitantes, em contrapartida a população rural também cresceu, porém de maneira mais contida, passando de 9.440 em 1970 para 19.591 habitantes em 1980. É nessa perspectiva que ocorre o aumento significativo de loteamentos neste período, em que o Estado atuou como incentivador do modelo de ocupação das regiões de fronteira Amazônica promovendo significativamente a formação da estruturação da cidade de Altamira que tomou forma a partir desse modelo de urbanização regional.

### **5.1.3 Os Parcelamentos na década de 1990**

Considerando as informações levantadas no 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis de Altamira e na SEPLAN, foram registrados um total de 04 novos loteamentos ao longo dos anos 1990, o que representa 6% da soma total de parcelamentos identificados, e apenas 2% da soma total dos lotes produzidos em todos os períodos avaliados, totalizando 1.036 novos lotes, este período é caracterizado pela menor quantidade de lotes produzidos entre todos os outros (Tabela 5).

A partir dos dados apresentados na Tabela 5, observa-se que as principais características dos loteamentos deste período são em relação ao número menor de lotes, que pode ser explicado em decorrência da menor disposição de áreas, ou seja, do menor porte dos parcelamentos em relação aos outros períodos. Outra característica observada, é que apenas um loteamento ultrapassou mais de 500 lotes, o Loteamento Mutirão executado pelo Município de Altamira com 734 lotes, que também detém a maior área loteável disponível, porém com a menor

dimensão média de lotes. Neste período, há pouca diversificação de dimensões médias e de número de lotes, que variam de 87 a 734 lotes e de 180 m<sup>2</sup> a 460 m<sup>2</sup>.

Dentre os 4 loteamentos apresentados, nenhum deles foi executado por pessoa física e nem por proprietários particulares. O que se observa é uma tentativa do município de Altamira de reduzir o déficit habitacional pela ausência de lotes disponíveis no centro da cidade, da mesma forma que a Prelazia do Xingu<sup>6</sup> - tipo de circunscrição eclesiástica da Igreja Católica erigida para atender necessidades peculiares da região - com a implementação dos Loteamentos Aparecida III, IV e Irmão Sol, que se dedicava ao atendimento da população de baixa renda e/ou de alguma forma da população ligada à Igreja Católica.

Em relação a localização pode-se constatar que foi a partir do início dos anos 1990 que os agentes envolvidos na dinâmica do parcelamento do solo direcionaram a execução de loteamentos na porção Norte da sede de Altamira avançando em direção a Rodovia Magalhaes Barata e Av. Bom Jesus, como observado na figura 10.

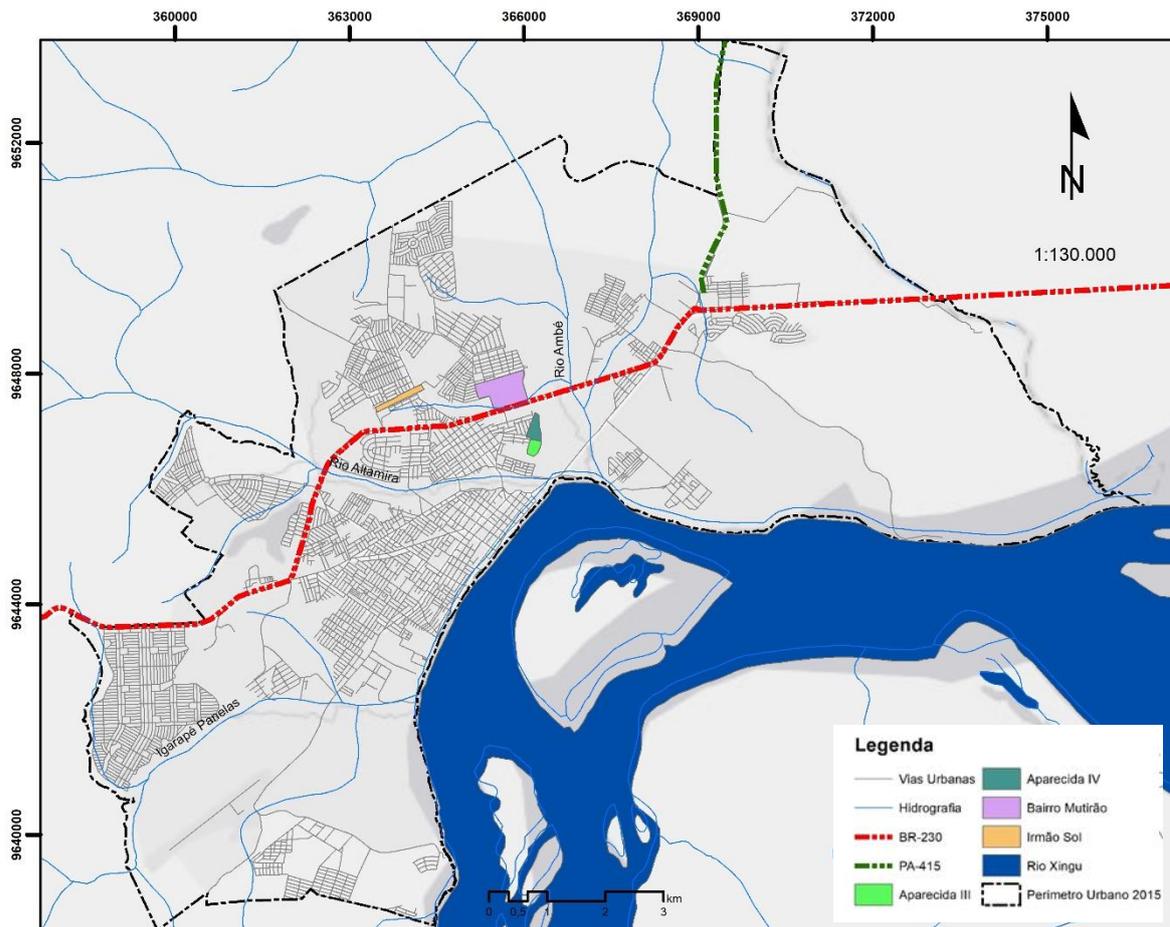
**Tabela 5 - Parcelamentos do Solo em Altamira/PA na década de 1990**

LOTEAMENTO	PROPRIETARIO	DATA DE REGISTRO	Nº DE LOTES	ÁREA TOTAL (M <sup>2</sup> )	MÉDIA DOS LOTES (M <sup>2</sup> )
Mutirão	Prefeitura Municipal de Altamira	21/05/1990	734,00	380.329,22	180,00
Nossa Senhora Aparecida III	Prelazia do Xingu	18/11/1991	82,00	53.505,93	460,00
Nossa Senhora Aparecida IV	Prelazia do Xingu	18/11/1991	133,00	71.035,66	300,00
Irmão Sol	Prelazia do Xingu	09/12/1991	87,00	81.812,00	235,80
<b>TOTAL</b>			<b>1.036,00</b>	<b>586.682,81</b>	

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento de Altamira (SEPLAN) e 1ª Ofício de Notas de Altamira

<sup>6</sup> Atualmente denominada de Diocese de Xingu Altamira

**Figura 10 - Parcelamentos do Solo em Altamira/PA na década de 1990**



Fonte: Altamira (2015); ANA (2013); IBGE (2012); elaborado pelo Autor, 2022

Outro aspecto que diferencia a dinâmica do parcelamento nesse momento diz respeito a ausência de loteamentos no final da década de 1990, que tem relação com a redução do processo migratório inter-regional ocasionado pela estagnação econômica e falta de investimentos governamentais nas esferas federal e estadual. Além disso, destaca-se que existiram mais loteamentos executados na época, porém não foi possível caracteriza-los de maneira concisa em razão da ausência de informações precisas e de projetos deteriorados.

Assim como nos loteamentos implementados nas décadas anteriores, as carências em relação as infraestruturas básicas foram determinantes para o grau de ocupação dessas áreas que tiveram a expansão dos serviços de pavimentação, drenagem, solução de esgotamento sanitário e iluminação pública a partir dos anos 2000 e posteriormente nos anos 2010.

#### 5.1.4 Os Parcelamentos na década de 2000

A década de 2000, abrange os períodos de 2000 a 2009, caracterizada por uma retomada de novos loteamentos imobiliários, estimulados pela oferta de opções de crédito em nível

nacional, esta fase remete ao período anterior a construção da Usina Hidrelétrica de Belo Monte. De acordo com os dados coletados no 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis e na SEPLAN foi possível verificar que ao final desse período foram implantados cerca de 9 novos loteamentos, o que representa cerca de 13% de todos os parcelamentos produzidos. No decorrer deste período, foram criados 4.248 novos lotes, correspondendo a aproximadamente 8% do quantitativo total de lotes produzidos em todos os períodos analisados (Tabela 6).

A Tabela 6 apresenta os parcelamentos executados, bem como a identificação dos agentes responsáveis pela sua implementação. Dos 9 empreendimentos identificados, 4 foram executados tendo como proprietários pessoas jurídicas. Neste período há pouca diversificação do número de lotes e de dimensões médias que variam de 91 a 873 lotes, e áreas médias de 168,00 m<sup>2</sup> a 650,00 m<sup>2</sup>.

Ressalta-se o Loteamento Altaville como voltado para habitações de alto padrão em virtude da sua localização, com vista privilegiada em relação ao Rio Xingu e da média das dimensões dos lotes com 650,00 m<sup>2</sup> em uma área total de 206.334,37 m<sup>2</sup> com apenas 229 lotes. O loteamento Bela Vista, por outro lado, com área inferior ao Altaville, com 169.820,00 m<sup>2</sup>, apresentou quase o triplo do número de lotes, com 630 lotes produzidos, apontando que seu público alvo é voltado para população com menor poder aquisitivo.

Os três loteamentos que apresentaram o maior quantitativo de lotes produzidos neste período foram o Panorama, Ayrton Senna e Bela Vista, executados por pessoas físicas, nos dois primeiros e pessoa jurídica no último. Os públicos alvos desses loteamentos foram a população de classe baixa a média, que adquiriram lotes com a expectativa de melhores condições de habitação na medida em que os valores ofertados eram baixos, haja a vista a ausência ou precariedade da infraestrutura urbana implementada, no entanto, havia a perspectiva de execução dessa mesma infraestrutura pela Prefeitura de Altamira, o que ocorreu de maneira esporádica em poucos pontos de cada loteamento.

De maneira geral, esses empreendimentos foram executados ao longo desse período por capitais locais e por proprietários de glebas rurais que parcelaram suas áreas em lotes urbanos, com um tamanho médio de 300 m<sup>2</sup>. Essa prática de valorização do solo urbano é bastante comum em áreas onde se tem uma previsão de elevação do preço dos imóveis em virtude de fatores econômicos, sobretudo associados à extração das rendas absoluta e/ou de monopólio (HARVEY, 1980, p. 135).

Nesse primeiro momento, observa-se que as estratégias de vendas desses lotes, se valem da comercialização direta, sem ou com intermediação bancária, não existindo de maneira

intensa nenhuma atuação de empresas incorporadoras e de outros grandes promotores imobiliários alheios a região.

**Tabela 6** - Parcelamentos do Solo em Altamira na década de 2000

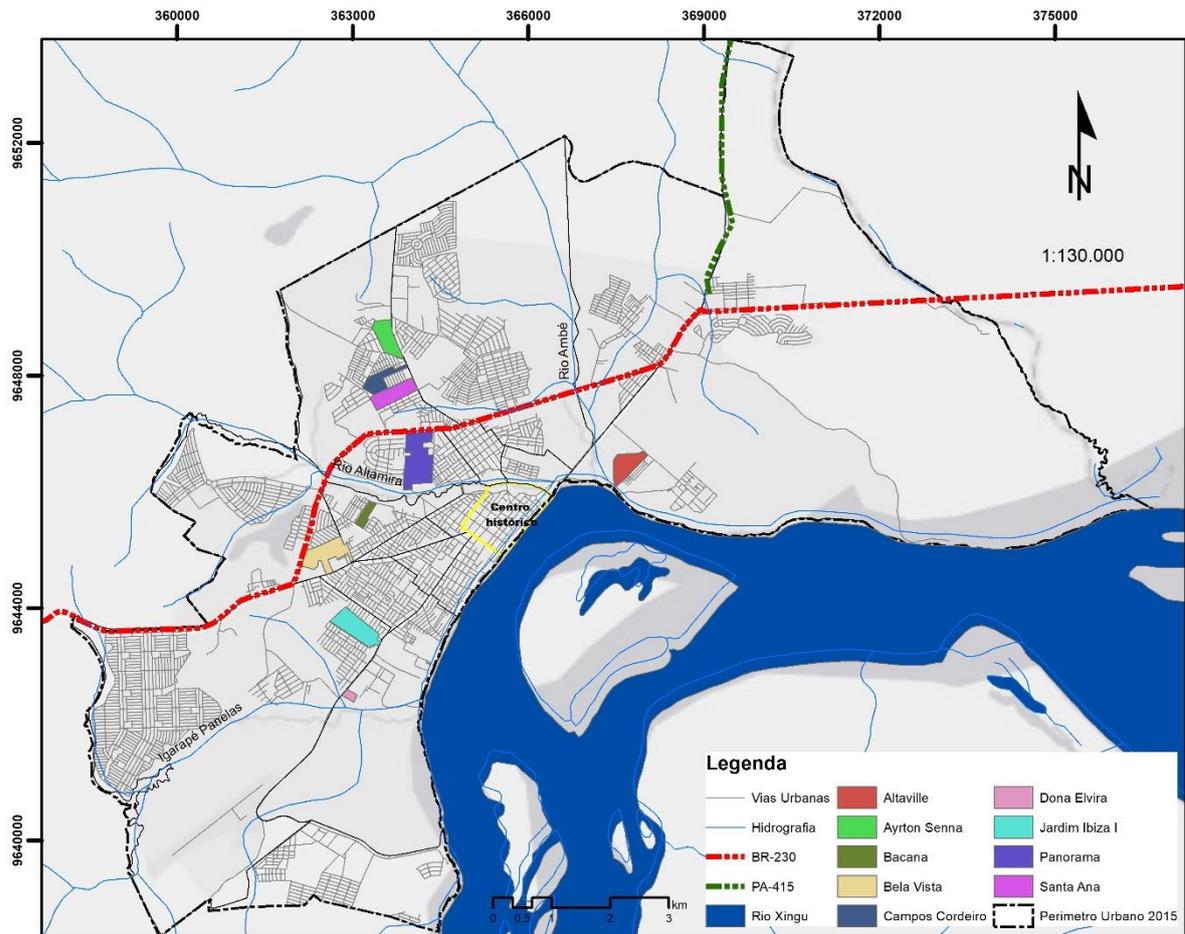
LOTEAMENTO	PROPRIETÁRIO	DATA DE REGISTRO	Nº DE LOTES	ÁREA TOTAL (M <sup>2</sup> )	MÉDIA DOS LOTES (M <sup>2</sup> )
Jardim Ibiza I	Francisca Martins de Oliveira	12/12/2000	548,00	268.201,62	321,80
Jardim Santa Ana*	Prelazia do Xingu	23/04/2002	440,00	196.581,00	312,50
Panorama	Cesar Souza Pereira	15/05/2002	873,00	398.150,00	300,00
Altaville	Altaville Empreendimentos Imobiliarios LTDA	03/04/2003	229,00	206.334,37	650,00
Bela Vista	Cooperativa Agropecuária Mista Nova Fronteira - Cooperfron	08/11/2004	630,00	169.820,00	168,00
Bacana*	José Maranhão Hereno Filho	07/2007	169	62.154,06	434,31
Campos Cordeiro*	Vandence de Campos Cordeiro/José Maranhão Herenio Filho	06/2007	500	148.967,45	200,00
Ayrton Senna*	José Maranhão Herenio Filho	07/2007	662	176.738,47	200,00
Dona Elvira	Oliveira Melo LTDA	04/11/2008	91,00	27.563,98	200,00
TOTAL			<b>4.248,00</b>	<b>1.654.510,95</b>	

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento de Altamira (SEPLAN) e 1º Ofício de Notas de Altamira.

\*Loteamentos que não foram encontrados matrículas de referência, porém foi possível levantar informações nas plantas urbanísticas.

No que tange a localização, esses novos loteamentos não têm qualquer relação de continuidade visto que estão de maneira dispersa dentro do perímetro urbano, porém é possível notar uma pequena articulação com os principais eixos viários, tais como a Rodovia transamazônica, Rodovia Presidente Médice, Rodovia Magalhaes Barata, além de um certo distanciamento do centro histórico, cabe destacar ainda que permanece o avanço dos parcelamentos na direção norte da sede da cidade, com os loteamentos Panorama, Santa Ana, Campus Cordeiro e Ayrton Senna, conforme observado na figura 11.

**Figura 11** – Parcelamentos do Solo em Altamira na década de 2000



Fonte: Altamira (2015); ANA (2013); IBGE (2012); elaborado pelo Autor, 2022.

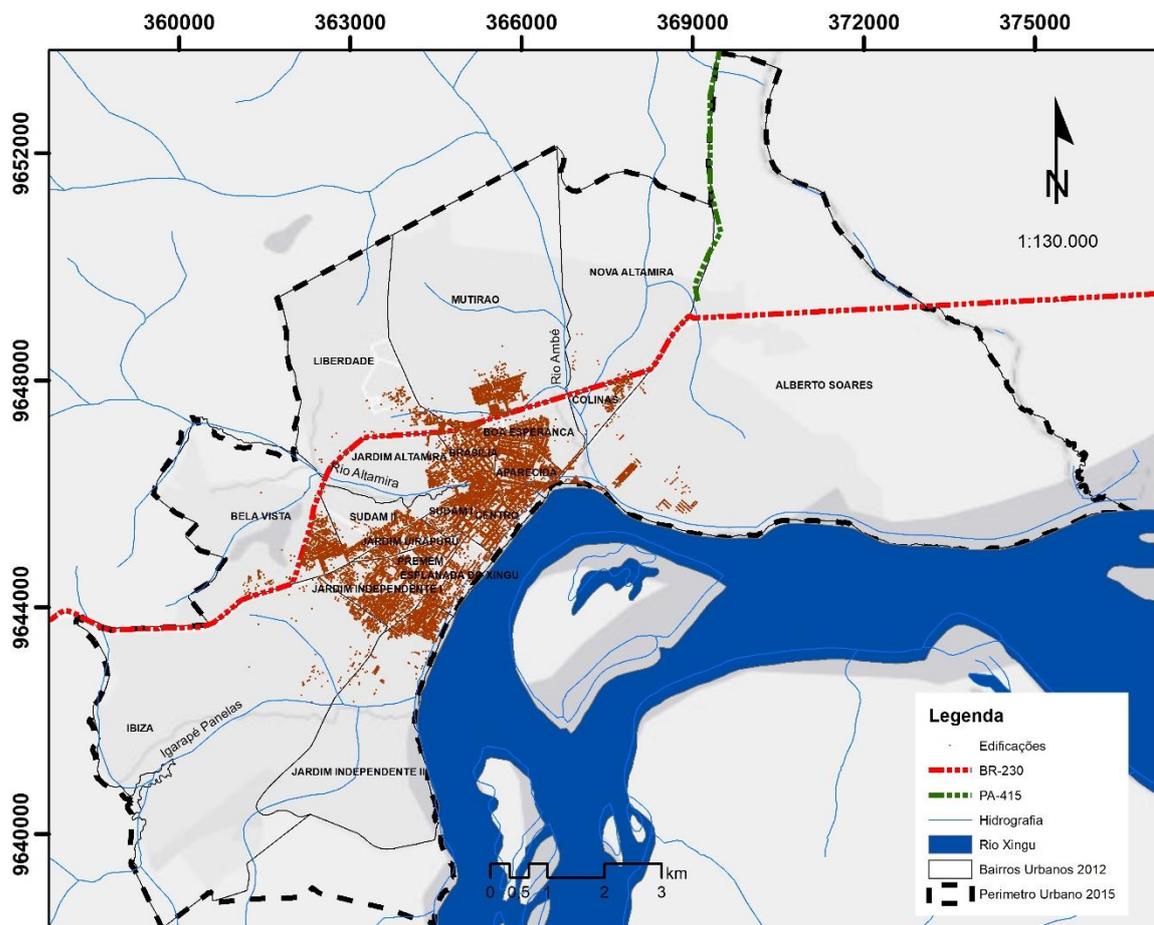
A oferta de novos lotes neste período, ocorreu principalmente em decorrência das novas opções de crédito destinadas à população de baixa e média renda em nível nacional, disponibilizadas pela Caixa Econômica Federal e pelo Banco do Brasil, além da perspectiva de instalação dos projetos do PAC na região, com início do asfaltamento da Transamazônica e posteriormente, com a emissão da licença de instalação para construção do complexo UHE Belo Monte. Diante desse cenário, criou-se um ambiente favorável para investimentos imobiliários, tais como alugueis e vendas de imóveis, uma vez que a expectativa era de intensa valorização dos preços.

Outra observação, é que os loteadores, assim como nos outros períodos permaneceram comercializando lotes com infraestrutura mínima sem o cumprimento do rito processual legal, apenas com aberturas de vias de circulação sem pavimento, rede de energia elétrica com carência de iluminação pública, abastecimento de água de maneira individual ou coletiva sem

tratamento e solução de esgoto realizadas pelo próprio morador, o que poderia implicar na construção de fossas sépticas ou rudimentares sem o devido controle.

Ainda neste período, conforme a metodologia apresentada, foram vetorizados de maneira manual todas as edificações constantes na imagem de satélite IKONOS de outubro de 2005, da sede urbana de Altamira (imagem disponibilizada pela SEPLAN), sem classificar o seu uso, se comercial ou residencial. O resultado dessa vetorização foi a identificação de aproximadamente 19.258 edificações, conforme apresentado na Figura 12, pouco acima do quantitativo obtido pela soma dos domicílios dos setores censitários do ano de 2000 para sede urbana de Altamira (IBGE, 2000), que totalizou cerca de 14.326 domicílios.

**Figura 12** – Espacialização de domicílios na sede de Altamira em 2005



Fonte: Altamira (2015); ANA (2013); IBGE (2012); elaborado pelo Autor, 2022.

Como observado, até o ano de 2005, a área urbana de Altamira apresentava um adensamento de edificações de maneira mais centralizada nos parcelamentos antigos, concentrando-se majoritariamente nos dois núcleos urbanos separados pelo Igarapé Altamira, na porção mais ao norte e sudoeste da sede. A ocupação nos leitos dos igarapés urbanos Ambé e Altamira também era bem preponderante a época, ainda que a população local sofresse pela

influência das cheias sazonais ocorridas na região, sobretudo no inverno amazônico que ocorre todos os anos de dezembro a maio, a acessibilidade dessas habitações (mobilidade urbana) ao centro comercial e de prestação de serviços gerais e comunitários, como acesso unidades de ensino e postos de saúde tornaram a localização geográfica dessas habitações privilegiadas sobre o ponto de vista geográfico, porém precárias do ponto de vista dos serviços de infraestrutura de saneamento básico, o padrão das ocupações nessas localidades podem ser melhor observados na figura 13 e 14, as imagens foram realizadas anteriormente ao reassentamento da população ocorrida em 2016.

**Figura 13** – Bairro Aparecida proximidades no leito Igarapé Ambé



Fonte: Autor, 2015

**Figura 14** – Bairro Sudam I, proximidades do Igarapé Altamira



Fonte: Autor, 2015

Cabe destacar que, se por um lado, a população com nível de renda mais elevado consegue minimizar os problemas de infraestruturas habitacionais, crônicos na região Amazônica, a população de mais baixa renda se eleva em condições precárias de habitação ocupando áreas menos privilegiadas da cidade com condições mínimas de reduzir esses problemas.

A partir da vetorização dos pontos de edificações foi possível estimar a população<sup>7</sup> para cada bairro totalizando aproximadamente 71.639 habitantes na área do perímetro urbano objeto de estudo no ano 2005 (Tabela 7), além de ser possível calcular a densidade das edificações levantadas através da superfície de kernel<sup>8</sup>. Os bairros que apresentaram maior densidade em relação as dimensões totais, foram: Centro, Sudam I, Aparecida, Boa Esperança, Brasília, Jardim Uirapuru, Premem, Esplanada do Xingu, e Jardim Independente I. Os núcleos de menores densidades em relação ao tamanho dos bairros foram observados nos bairros periféricos, tais como Alberto Soares, Nova Altamira, Mutirão, Liberdade, Bela Vista, Ibiza e Jardim Independente II (figura 15).

---

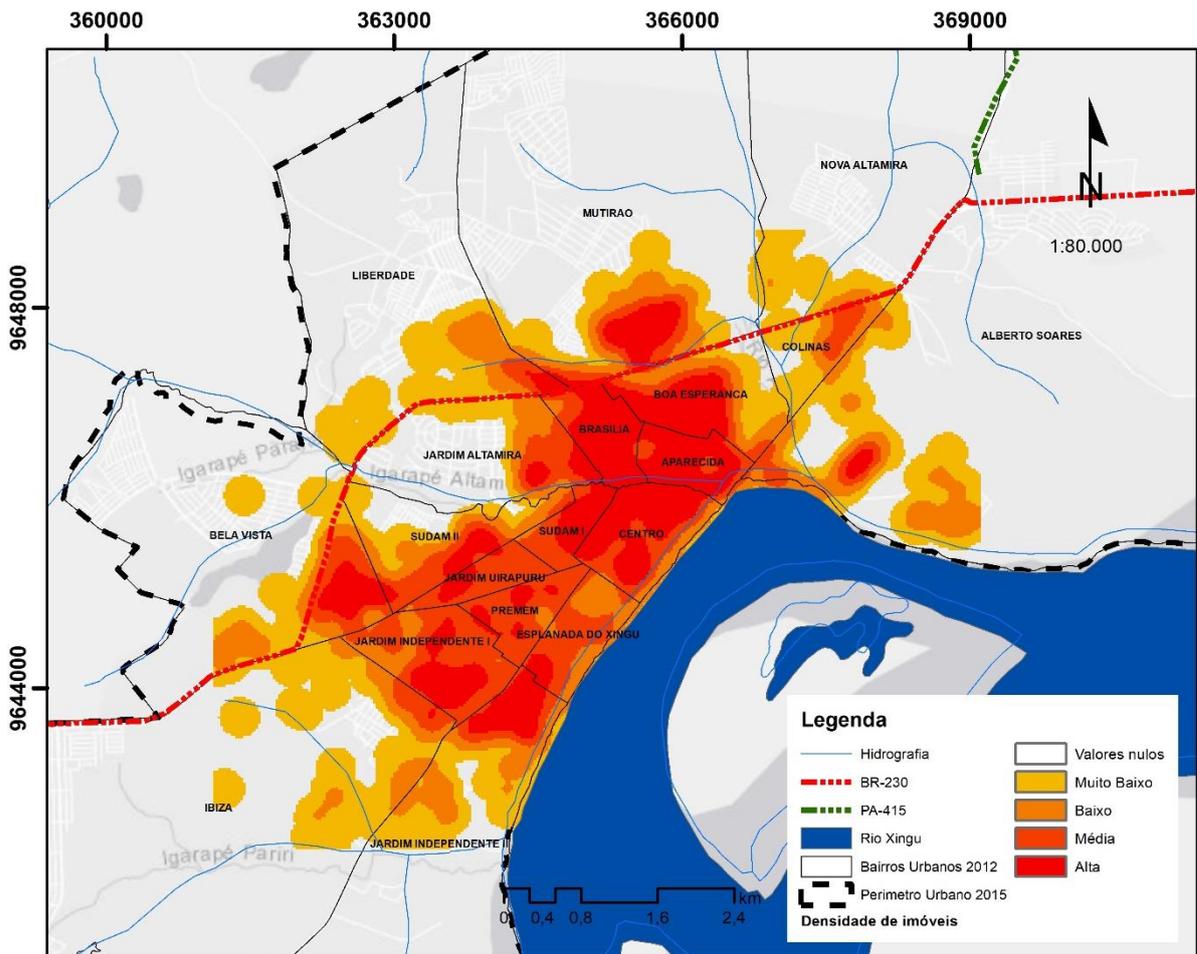
<sup>7</sup> Foi adotada a média de moradores por domicílio de 3,72 habitantes de acordo o IBGE (2010)

<sup>8</sup> O método de superfície de Kernel é um procedimento estatístico, mais especificamente de interpolação, não paramétrica, onde há uma distribuição de pontos ou eventos transformados em uma “superfície contínua de risco” para a sua ocorrência.

**Tabela 7** – Estimativa populacional para sede de Altamira em 2005

Nº	BAIRROS	Nº DE EDIFICAÇÕES	ESTIMATIVA POPULACIONAL	
			POP. X MÉDIA DE MORADORES POR DOMICÍLIO (3,72 IBGE)	POPULAÇÃO
1	Centro	2.258,00	8.399,76	8.400,00
2	Jardim Independente I	1.806,00	6.718,32	6.718,00
3	Brasília	1.737,00	6.461,64	6.462,00
4	Boa Esperança	1.695,00	6.305,40	6.305,00
5	Aparecida	1.585,00	5.896,20	5.896,00
6	Mutirão	1.369,00	5.092,68	5.093,00
7	Jardim Independente II	1.245,00	4.631,40	4.631,00
8	Bela Vista	1.175,00	4.371,00	4.371,00
9	Sudam I	933,00	3.470,76	3.471,00
10	Premem	863,00	3.210,36	3.210,00
11	Explanada do Xingu	772,00	2.871,84	2.872,00
12	Sudam II	764,00	2.842,08	2.842,00
13	Jardim Altamira	735,00	2.734,20	2.734,00
14	Jardim Uirapuru	707,00	2.630,04	2.630,00
15	Alberto Soares	568,00	2.112,96	2.113,00
16	Liberdade	436,00	1.621,92	1.622,00
17	Ibiza	321,00	1.194,12	1.194,00
18	Colinas	271,00	1.008,12	1.008,00
19	Nova Altamira	18,00	66,96	67,00
<b>TOTAL</b>		<b>19.258,00</b>	<b>71.639,76</b>	<b>71.639,00</b>

**Figura 15** – Mapa de superfície de kernel a partir das edificações vetorizadas - 2005



Fonte: Altamira (2015); ANA (2013); IBGE (2012); elaborado pelo Autor, 2022.

Apesar da densidade ser melhor compreendida com relação as dimensões dos bairros, observa-se que em números absolutos, os cinco bairros que detêm os maior quantitativo de edificações e por conseguinte a maior estimativa de habitantes, foram: Centro com 2.258, Jardim Independente I com 1.806, Brasília com 1.737, Boa Esperança com 1.695 e Aparecida com 1.585 edificações, respectivamente. Essa realidade, a partir da próxima década, foi significativamente alterada pela área diretamente afetada (ADA) do projeto UHE Belo Monte e por agentes promotores imobiliários locais, regionais e nacionais.

### 5.1.5 Os Parcelamentos na década de 2010

A década de 2010, que nesse estudo vai até 2017, período em que o ultimo Reassentamento Urbano Coletivo (RUC) foi realizado, caracteriza-se pelo período posterior a construção e operação da UHE Belo Monte, evento de transformação significativa do ambiente urbano de Altamira, que tem como consequência o aumento do fluxo migratório, de circulação

de bens e serviços, e a implantação de RUC's, Conjuntos Habitacionais e de grandes empreendimentos imobiliários promovidos por incorporadoras.

Com base nas informações coletadas no 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis de Altamira e na SEPLAN foi possível identificar que até o ano de 2017 foram executados cerca de 29 novos loteamentos, o que representam cerca de 42% de todos os parcelamentos produzidos. No decorrer deste período, foram criados 37.388 novos lotes, correspondendo a aproximadamente 71% do quantitativo total de lotes produzidos em todos os períodos avaliados (Tabela 8).

A tabela 8 apresenta à caracterização dos parcelamentos do solo executados no período de 2010 a 2017. Do total de 29 empreendimentos identificados, apenas 05 tem como proprietários pessoas físicas, 06 do total são RUC's, 15 fazem parte de três grandes conjuntos de loteamentos divididos em etapas, além de 02 conjuntos habitacionais promovidos pelo Governo Federal (Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV).

**Tabela 8 - Loteamentos de Altamira na década de 2010 (continua)**

LOTEAMENTO	PROPRIETARIO	DATA DE REGISTRO	Nº DE LOTES	ÁREA TOTAL (M²)	MÉDIA DOS LOTES (M²)
Residencial Santa Benedita	Genebaldo Oliveira do Nascimento	18/02/2010	989	363.040,93	200
Jardim França	Francisca Augusta Oliveira dos Santos	22/10/2010	682	32.1493	325
Jardim Ibiza II	Francisca Martins de Oliveira	27/01/2011	335	138.616,63	312
Jardim Tropical	ORION LOPES LAGARES	09/04/2012	100	48.889,549	332
Terras de Bonanza 1ª fase	DIREÇÃO NORTE INCORPORADORA LTDA	18/06/2012	1.080	930.275,57	250
Terras de Bonanza 2ª fase	DIREÇÃO NORTE INCORPORADORA LTDA	18/06/2012	1.390	975.321,83	335,39
Terras de Bonanza 3ª fase	DIREÇÃO NORTE INCORPORADORA LTDA	18/06/2012	2.090	920.938,04	235,04
Terras de Bonanza 4ª fase	DIREÇÃO NORTE INCORPORADORA LTDA	18/06/2012	1.471	942.850,99	240,41
Terras de Bonanza 5ª fase	DIREÇÃO NORTE INCORPORADORA LTDA	18/06/2012	756	496.368,95	304,34
São Francisco	Irene Silverio Borges	01/10/2012	745	356.105	300
Parque do Açaí	Clube Campestre Parque do Açaí / Amado vieira de Oliveira	03/12/2012	301	223.350	510
Conj. Habitacional Ilha do Arapujá*	RESECOM Construtora LTDA	04/12/2012	1.444	464.347	200

**Tabela 8 - Loteamentos de Altamira na década de 2010 (conclusão)**

Cidade Jardim 1º Etapa (Buriti)	M.s.r. Empreendimentos imobiliarios LTDA	18/12/2012	2.768	998.923,97	228,75
Cidade Jardim 2º Etapa (Buriti)	M.s.r. Empreendimentos imobiliarios LTDA	18/12/2012	2.810	999.551,59	216,2
Cidade Jardim 3º Etapa (Buriti)	M.s.r. Empreendimentos imobiliarios LTDA	18/12/2012	2.771	999.421,15	220,4
Cidade Jardim 4º Etapa (Buriti)	M.s.r. Empreendimentos imobiliarios LTDA	18/12/2012	1.935	642.363,14	209,84
Cidade Jardim 5º Etapa (Buriti)	M.s.r. Empreendimentos imobiliarios LTDA	18/12/2012	1.837	867.849	204,1
Cidade Nova (Cidade Nova)	Nova Altamira Empreendimentos Imobiliarios LTDA	18/12/2012	1.730	923.418	306,62
Lagoa Dourada (Cidade Nova)	Nova Altamira Empreendimentos Imobiliarios LTDA	18/12/2012	1.843	910.392	263,06
Monte Dourado (Cidade Nova)	Nova Altamira Empreendimentos Imobiliarios LTDA	18/12/2012	1.870	1.078.328	300
Serra Dourada (Cidade Nova)	Nova Altamira Empreendimentos Imobiliarios LTDA	18/12/2012	1.287	638.577	200
Residencial Viena	Belo Monte Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA	23/10/2013	2.458	864.163	233,67
RUC Casa Nova	Norte Energia S.A	20/03/2015	459	387.965	318,59
RUC Laranjeiras	Norte Energia S.A	22/10/2015	559	415.400,12	308,14
RUC Água Azul	Norte Energia S.A	05/11/2015	809	550.000	326,29
RUC Jatobá	Norte Energia S.A	13/05/2016	1.260	863.890	335,65
RUC São Joaquim	Norte Energia S.A	13/05/2016	1.190	933.284,58	308,21
Jardim Pérola	MARIA SUELY DA SILVA E JOSÉ ELIÉZIO	09/2016	268,00	87.411,00	200,00
RUC Pedral (Tawaquara)	Norte Energia S.A	08/03/2017	151	504.181	310,3
<b>TOTAL</b>			<b>37.388,00</b>	<b>18.846.716,03</b>	

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento de Altamira (SEPLAN) e 1ª Ofício de Notas de Altamira.

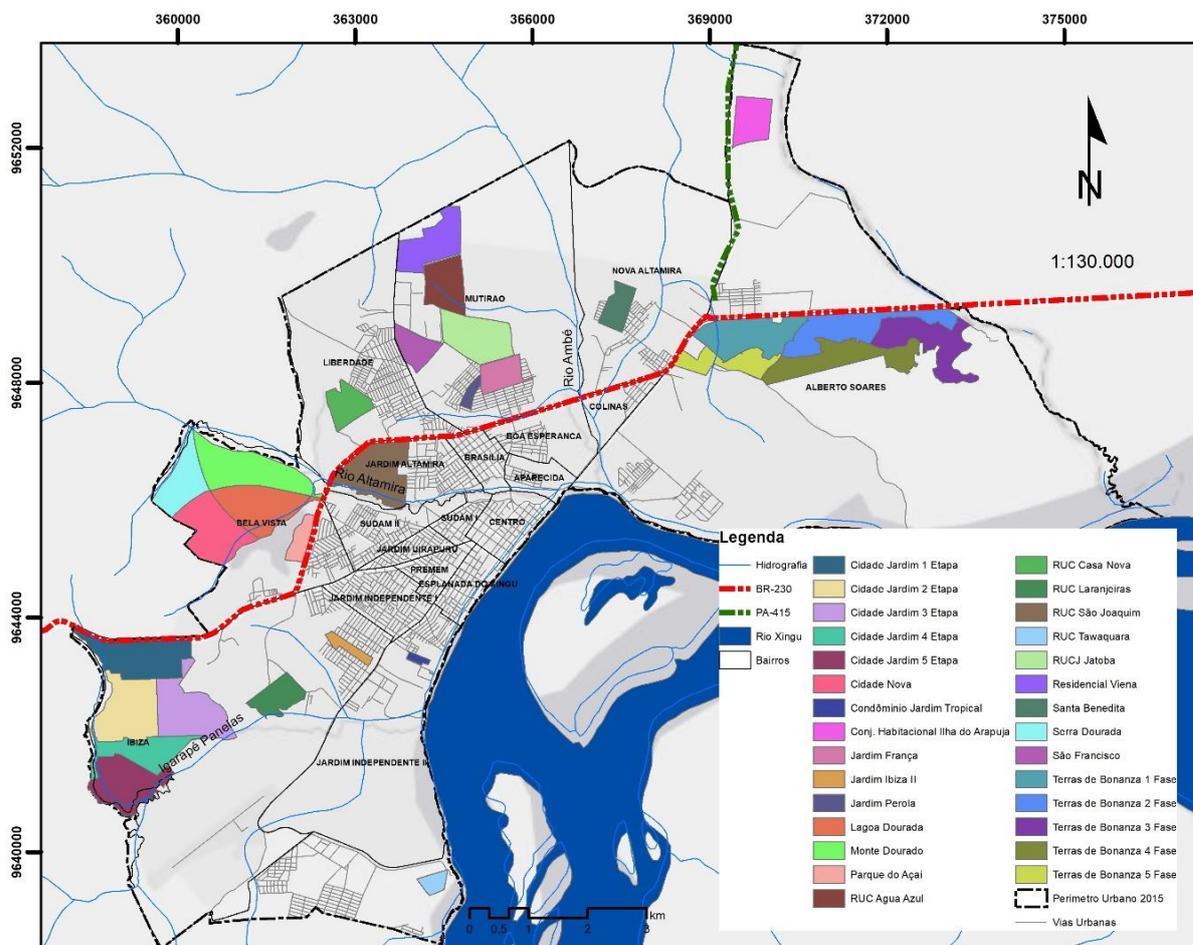
De acordo com as informações levantadas pode-se observar que os loteamentos implantados nesse momento tiveram portes variados, sendo o menor o Condomínio Jardim Tropical executado em 2012, com 100 lotes, e o maior o Cidade Jardim 2ª Etapa (Buriti), também do mesmo ano, com 2.810 lotes. Dentre o total observado, 06 parcelamentos têm menos de 500 lotes, 06 possuíam entre 500 e 1.000 lotes, 12 entre 1.000 e 2.000 lotes, e 05 apresentam mais de 2.000 lotes cada. Em relação ao dimensionamento dos lotes, assim como nos outros

períodos houve pouca variação, com lotes variando entre 200 m<sup>2</sup> e pouco mais de 300 m<sup>2</sup>, com exceção do Loteamento Parque Ipê que apresenta lotes com mais de 500 m<sup>2</sup>.

A expansão dos parcelamentos, entre os anos de 2010 e 2017 ocorreu de maneira fragmentada e multidirecional do núcleo urbano principal. Em relação a distribuição dos parcelamentos nos bairros, o Bairro Ibiza teve um incremento de 07 parcelamentos, seguido do Mutirão com 06, Alberto Soares com 06, Bela Vista com 05, Jardim Altamira, Nova Altamira, Jardim Independente II e Liberdade com apenas 01 parcelamento cada, também houve o caso do RUC Pedral (Tawaquara) estar fora da delimitação vigente dos bairros, uma vez que o perímetro urbano foi ampliado sem alteração concomitante da delimitação do bairro Jardim Independente II.

A figura 16 apresenta os loteamentos levantados no período de 2010 a 2017 e sua distribuição espacial no perímetro urbano de 2015, objeto de estudo.

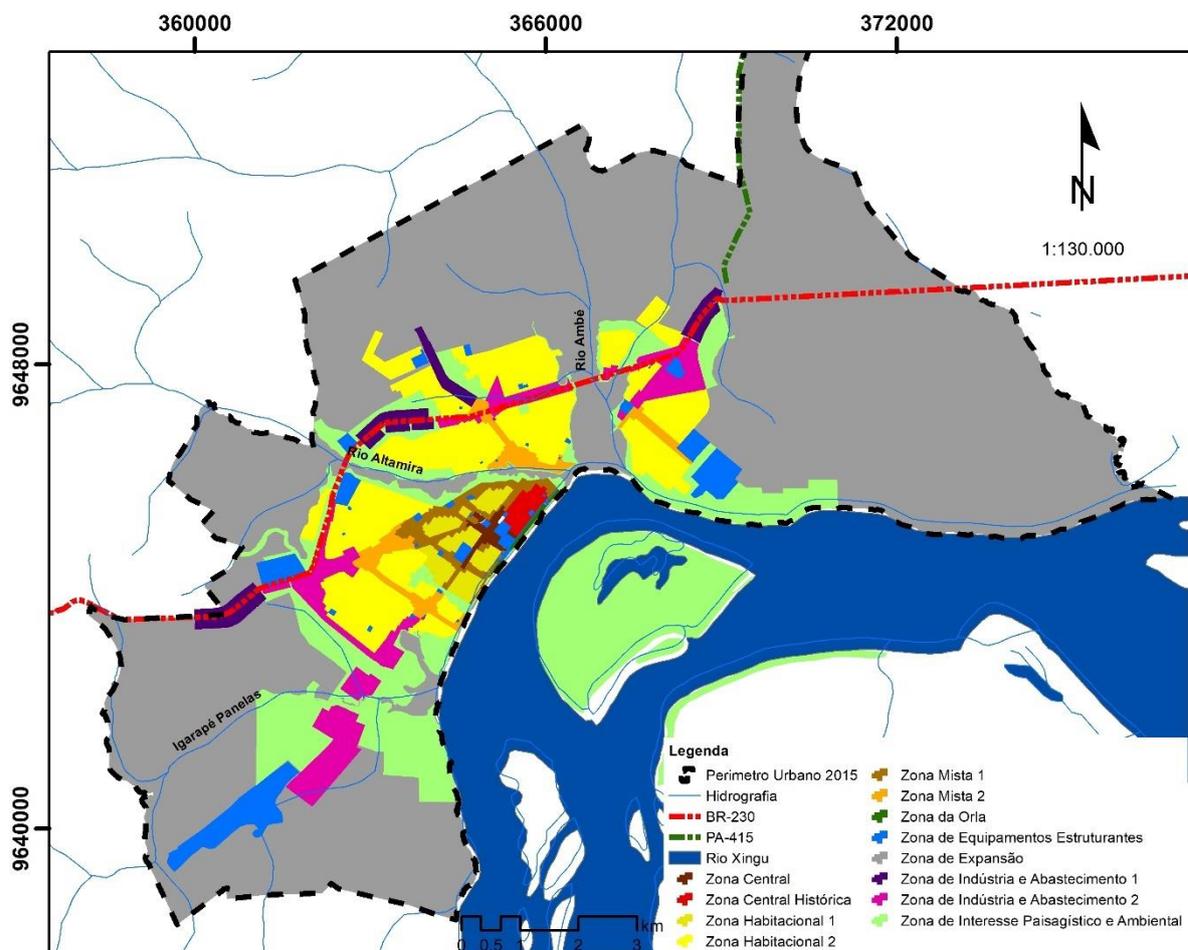
**Figura 16 - Parcelamentos do Solo em Altamira na década de 2010**



Fonte: Altamira (2015); ANA (2013); IBGE (2012); elaborado pelo Autor, 2022.

Quando se considera a distribuição dos parcelamentos implementados neste período em relação a Macrozona Urbana 1, referente a sede de Altamira, de acordo com o Plano Diretor Municipal (2011), verifica-se que existe uma tendência de implantação desses novos loteamentos em áreas mais afastadas e adjacentes ao núcleo urbano principal, identificadas como Zona de Expansão e até mesmo áreas rurais, do qual não há nenhuma definição no Plano Diretor aprovado pela Lei Municipal nº 2.178/2011. Outro assim, pode-se depreender que a Zona de Expansão é uma área sem classificação e que, portanto, não há restrições de uso e ocupação dentro dos limites do perímetro urbano vigente. A figura 17 apresenta o zoneamento urbano elaborado pela empresa Technum Consultoria, no ano de 2010, cabe destacar que a Zona de Expansão Urbana foi ampliada para os limites do perímetro urbano de 2015.

**Figura 17 – Zoneamento urbano de Altamira**

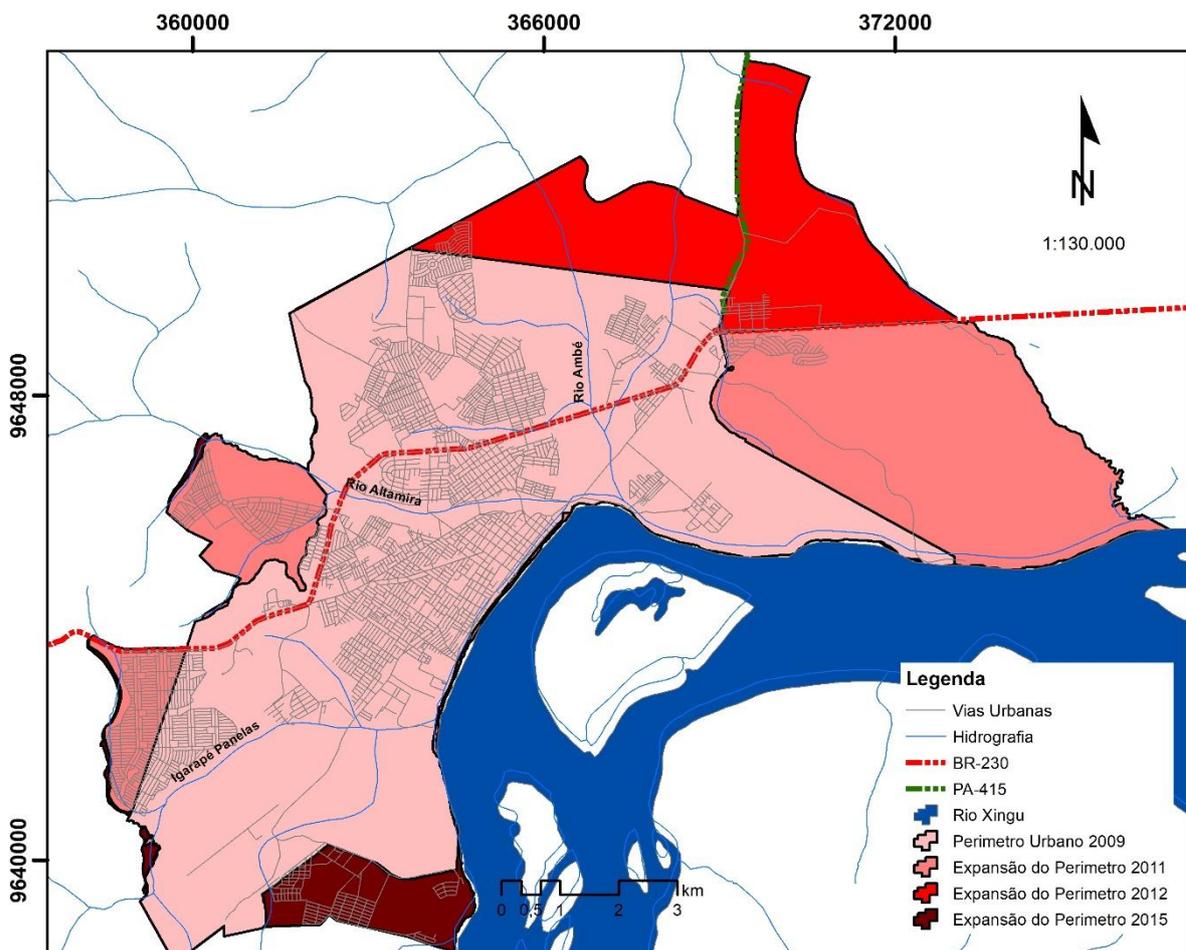


Fonte: Altamira (2015, 2011); ANA (2013); IBGE (2012); elaborado pelo Autor, 2022.

Tomando como referência as Zonas de uso na Macrozona Urbana 1, identifica-se que dos 29 parcelamentos no recorte temporal de 2010 a 2017, 08 tinham áreas parcial e completamente atendidas pelas zonas de uso e ocupação determinadas, enquanto que 21 encontravam-se totalmente abrangidos pelas Zonas de Expansão que ia sendo incrementada, na

medida em que o perímetro urbano de Altamira foi ampliado desde 2009 a 2015, esse processo de expansão do perímetro urbano demonstra o papel do município no ordenamento do território, quando amplia a área urbana de sua atuação para atender aos interesses dos agentes promotores imobiliários que promoveram a fragmentação da mancha urbana por meio de novos parcelamentos do solo, a figura 18 apresenta a evolução dos perímetros urbanos disponíveis na legislação municipal (ALTAMIRA, 2009, 2011, 2012, 2015).

**Figura 18** – Evolução dos perímetros urbanos de Altamira de 2009 a 2015



Fonte Altamira (2015, 2012, 2011, 2009); ANA (2013); IBGE (2012); elaborado pelo Autor, 2022.

É possível aferir correlacionado as expansões realizadas com as datas de registro dos parcelamentos, que a expansão do perímetro urbano ocorrida em 2011 teve como objetivo atender aos loteamentos Terras de Bonanza, Conjunto Cidade Jardim, Conjunto Cidade Nova e Viena, promovidos por grandes incorporadoras, enquanto que em 2012 a expansão incluiu uma grande parcela a nordeste da sede inserindo a área do Conjunto Residencial Ilha do Arapujá promovido pelo PMCMV, que nunca foi concluído, e o Loteamento Residencial Presidente Médici (considerado clandestino). Em 2015, a última expansão que se tem registro, foi realizada

com o âmbito se atender ao RUC Tawaquara<sup>9</sup>, Mexicano e Coração de Mãe (esses últimos também são considerados clandestinos).

Outro fator que apresentou impacto sobre a expansão da mancha urbana de Altamira foram os investimentos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que foram apresentados como uma resposta do Estado aos desdobramentos da crise econômica internacional, refletindo em diversos setores, principalmente no setor imobiliário. O Residencial Santa Benedita e Ilha do Arapujá são resultado desse investimento do Estado, como agente promotor das condições de habitações a baixo custo para a população vulnerável de Altamira, entretanto, apenas o Santa Benedita foi concluído, em 2012, uma vez que o Ilha do Arapujá de responsabilidade da empresa Construtora e Incorporadora Resecom LTDA, foi paralisado diversas vezes pelos trabalhadores em virtude das condições de trabalho e depois pelo não cumprimento das especificações mínimas exigidas em projeto, desde então a obra foi totalmente paralisada. Apesar disso, em 2015 houve a ocupação irregular do residencial por muitas famílias não enquadradas no Programa.

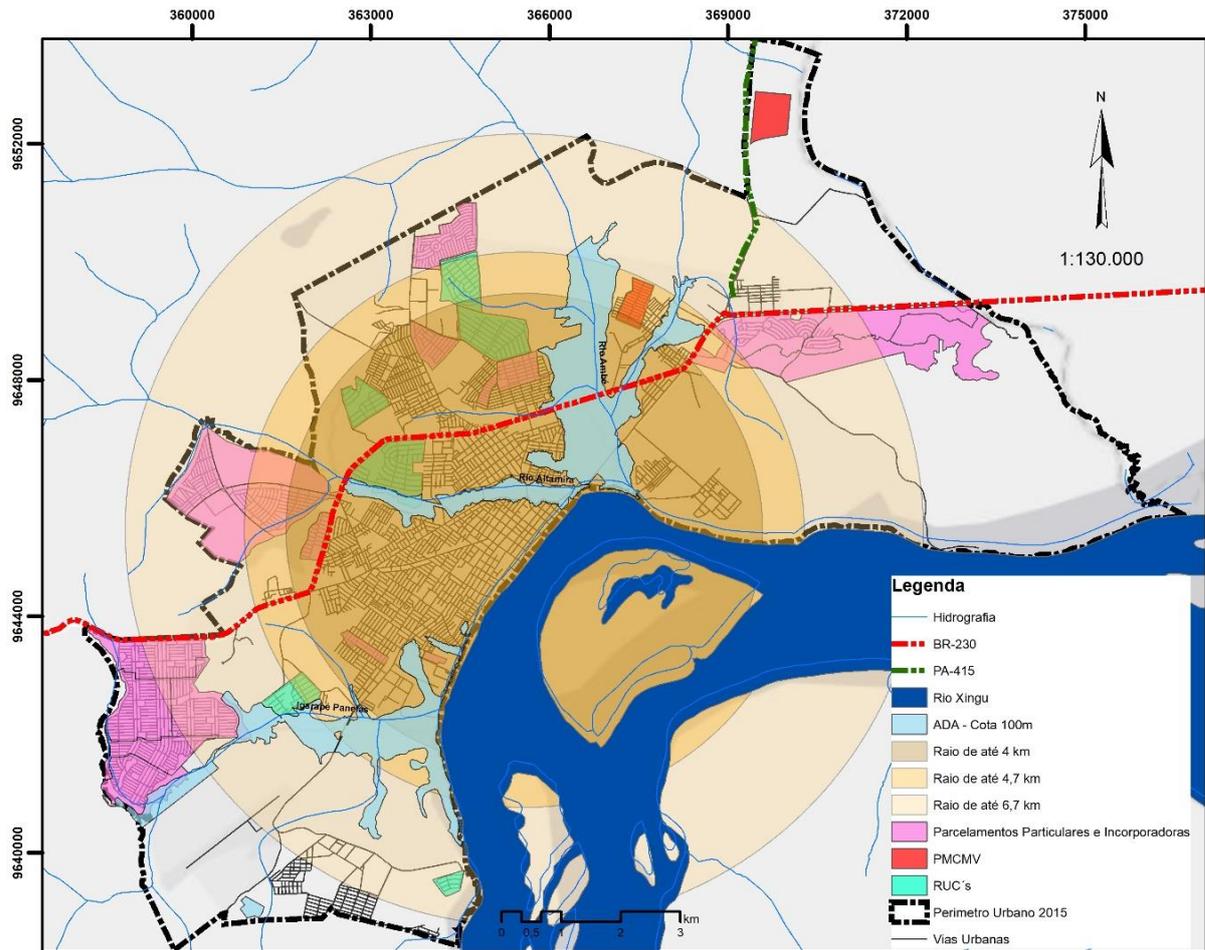
Observando a espacialização dos parcelamentos do PMCMV, identifica-se que a localização deles se estende muito além das áreas de expansão dos RUC's e das próprias incorporadoras, evidenciando uma lógica de uma ocupação periférica. Essa lógica pode ser melhor exemplificada pela figura 19<sup>10</sup>.

---

<sup>9</sup> Reassentamento Urbano Coletivo criado pela Norte Energia S.A destinado a populações indígenas e tradicionais impactadas pela obra UHE Belo Monte

<sup>10</sup> As médias das distâncias foram elaboradas de acordo com os levantamentos de Miranda Neto (2016), com exceção do RUC Tawaquara.

**Figura 19-** Distância média das áreas habitacionais em relação à área central



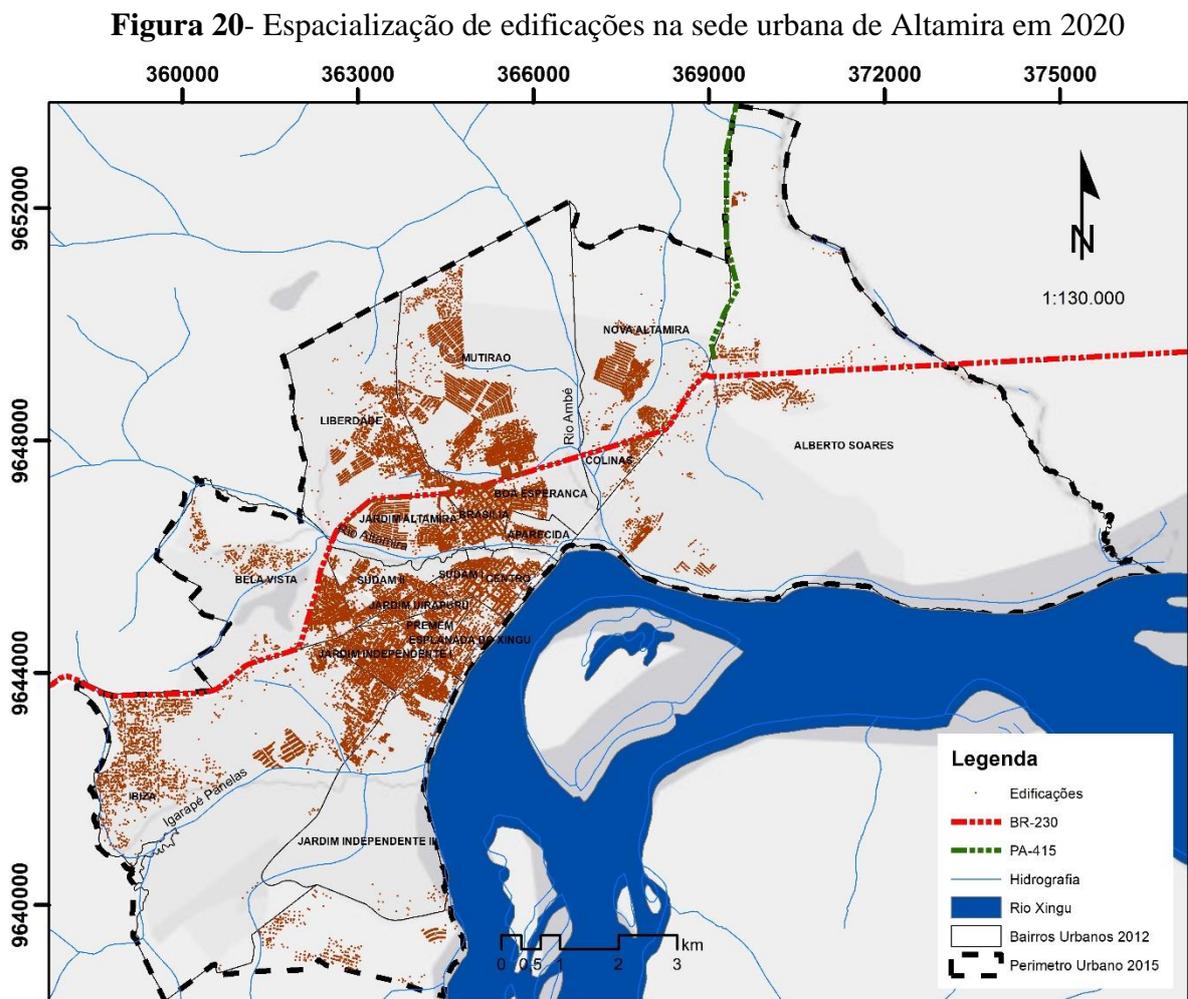
Fonte: Altamira (2015); ANA (2013); IBGE (2012); elaborado pelo Autor, 2022.

Esse movimento de ocupação periférica não é observado apenas nos parcelamentos do PMCMV, mas em todas as áreas executadas por incorporadoras a partir de 2012, onde foram ampliadas as possibilidades de compra de lotes com infraestrutura básica na janela de possibilidade de negócios criada pelo empreendimento da UHE Belo Monte. Apesar disso, muitos lotes produzidos não foram vendidos e dessa forma os loteamentos não conseguiram executar as infraestruturas previstas para as etapas de vendas posteriores.

No caso específico dos RUC's, o deslocamento da população de baixa renda para as áreas periféricas pode incorrer em grande prejuízo para os que são desprovidos de veículo particular, principalmente considerando que os empregos do setor terciário permaneceram massivamente no centro da cidade. Além disso, a população que ocupava os leitos dos igarapés não tinham custos significativos em relação a habitação, uma vez que as ligações de energia eram irregulares e não havia cobranças de taxas pela Prefeitura de Altamira, fato que se tornou o motivo pelo qual muitos optaram por vender sua habitação no reassentamento, para procurar

lugares mais baratos. Ou seja, apesar de possuírem melhores condições de habitabilidade, as condições de trabalho e renda permaneceram as mesmas, de maneira que os custos, com energia, água e IPTU, etc, foram ampliados, restando para esses moradores se desfazer do imóvel e adquirir outro em locais menos abastados.

A partir da imagem de satélite do Google Earth de julho de 2020, foram vetorizados de maneira manual todos as edificações constantes do perímetro urbano de Altamira. O resultado dessa vetorização foi a identificação de aproximadamente 35.919 edificações, conforme apresentado na Figura 20, muito acima do número de domicílios levantados na soma dos setores censitários da área urbana da sede de Altamira, que totalizou cerca de 20.617 domicílios (IBGE, 2010).



Fonte: Altamira (2015); ANA (2013); IBGE (2012); elaborado pelo Autor, 2022.

Para corroborar com a vetorização realizada, foram solicitadas informações cadastrais junto a Secretaria de Administração e Finanças de Altamira, em que foram apresentados 23.998 cadastros de IPTU residencial, e 2.827 cadastros de comerciais/serviços. Desta forma, haveriam 26.825 domicílios cadastrados, entre residencial e comercial. Em contrapartida, existem 35.734

registros de terrenos sem uso, um número muito acima dos cadastros de terrenos que já detem alguma finalidade.

Outra observação é que o total de edificações levantados por imagem de satélite no final de 2020 totaliza um valor muito semelhante ao número de lotes produzidos na última década, resultado da produção imobiliária massiva ocorrida a partir de 2010. Ou seja, o total de domicílios ou edifícios vetorizados em toda a sede urbana, fica pouco abaixo do quantitativo de terrenos disponibilizados em apenas 08 anos, entre 2010 e 2017. Esse quantitativo traduz, que muitos dos lotes produzidos não possuem habitações, não foram negociados, ou estão em processo de especulação imobiliária, hipótese corroborada pelo número expressivo de registros de IPTU de terrenos sem uso.

Também é notório que nos maiores conjuntos de loteamentos, tais como Cidade Nova, Cidade Jardim, Terras de Bonanza, e Residencial Viena não foram instalados todas as fases previstas em projeto, uma vez que não foi concluída a venda das primeiras fases colocadas a disposição para comercialização, sendo assim, o quantitativo de lotes realmente disponíveis para venda é inferior ao apresentado nos projetos.

A vetorização de edificações permitiu estimar a população total para área da sede, bem como para cada bairro. Foram estimados aproximadamente 133.617 habitantes na área de estudo, para o ano de 2020 (Tabela 9), além de ser possível calcular a densidade das edificações levantadas através da superfície de kernel, conforme visualizado na figura 22.

A tabela 9 apresenta a estimativa populacional calculada para área do perímetro urbano de 2015, com base nos levantamentos realizados por imagem de satélite.

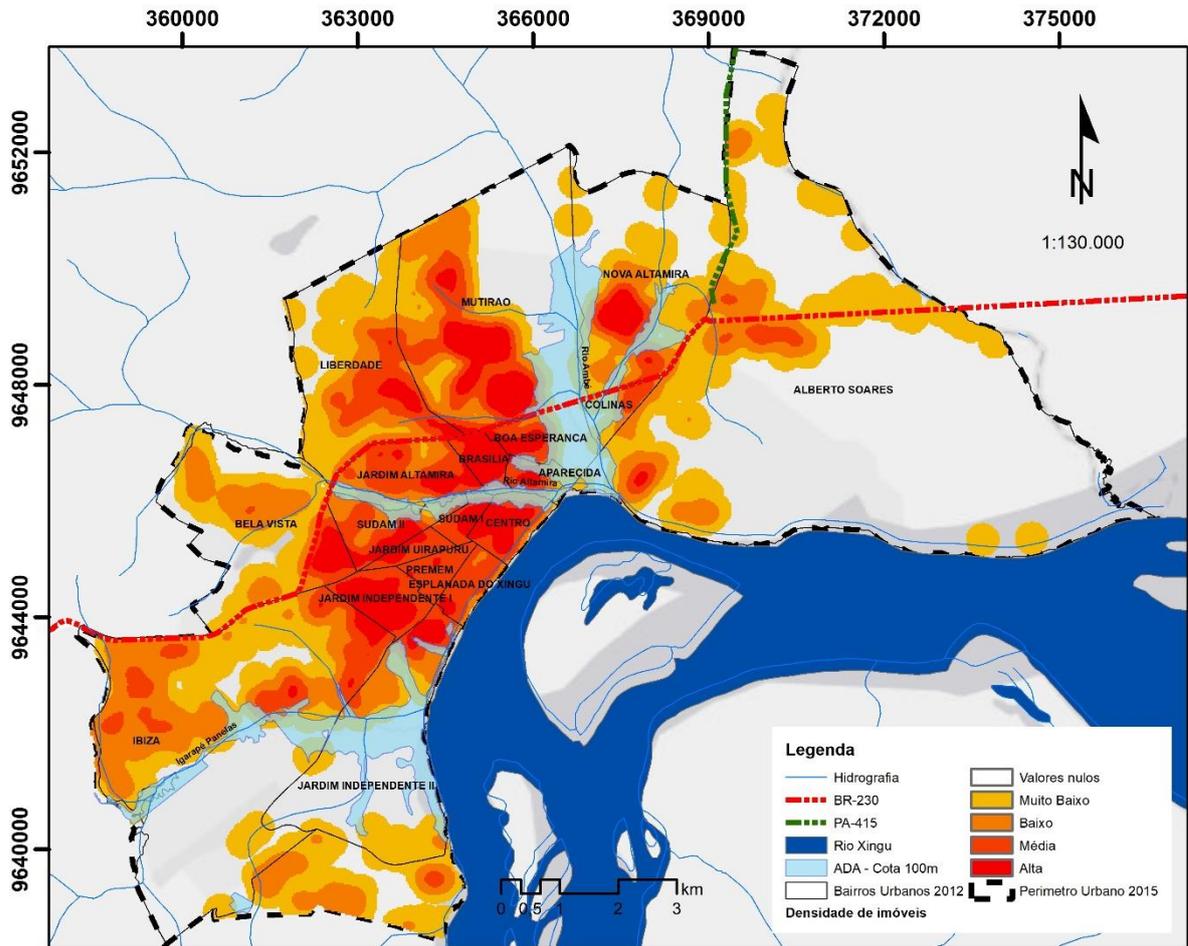
**Tabela 9** - Estimativa populacional para sede de Altamira em 2020

Nº	BAIRROS	Nº DE EDIFICAÇÕES	ESTIMATIVA POPULACIONAL	
			POP. X MÉDIA DE MORADORES POR DOMICÍLIO (3,72 IBGE)	POPULAÇÃO
1	Mutirão	6.580,00	24.477,60	24.478,00
2	Ibiza	4.175,00	15.531,00	15.531,00
3	Liberdade	2.755,00	10.248,60	10.249,00
4	Jardim Independente I	2.698,00	10.036,56	10.037,00
5	Jardim Altamira	2.368,00	8.808,96	8.809,00
6	Nova Altamira	2.120,00	7.886,40	7.886,00
7	Bela Vista	1.905,00	7.086,60	7.087,00
8	Centro	1.727,00	6.424,44	6.424,00
9	Alberto Soares	1.560,00	5.803,20	5.803,00
10	Brasília	1.474,00	5.483,28	5.483,00
11	Sudam II	1.474,00	5.483,28	5.483,00
12	Jardim Independente II	1.286,00	4.783,92	4.784,00
13	Boa Esperança	1.056,00	3.928,32	3.928,00
14	Explanada do Xingu	931,00	3.463,32	3.463,00
15	Premem	895,00	3.329,40	3.329,00
16	Jardim Uirapuru	735,00	2.734,20	2.734,00
17	Sudam I	720,00	2.678,40	2.678,00
18	Sem Bairro	556,00	2.068,32	2.068,00
19	Aparecida	538,00	2.001,36	2.001,00
20	Colinas	366,00	1.361,52	1.362,00
<b>TOTAL</b>		<b>35.919,00</b>	<b>133.618,68</b>	<b>133.617,00</b>

Fonte: Autor, 2022

Neste período, observa-se uma desconcentração de edificações nos bairros que compõem a área diretamente afetada (ADA) pela cota máxima do reservatório do complexo UHE Belo Monte (Cota 100 m), que são os bairros: Centro, Sudam I e II, Aparecida, Brasília, e Boa Esperança.

**Figura 21** – Mapa de densidade de kernel para as edificações levantados - 2020



Fonte: Altamira (2015); ANA (2013); IBGE (2012); elaborado pelo Autor, 2022.

Ao passo que houve a desconcentração, também houve um crescimento e espraiamento de vários núcleos domiciliares, nas direções norte, nordeste, sudoeste e sul-sudoeste, efetivamente em todos os novos loteamentos promovidos no período de 2010 a 2017, caracterizados anteriormente. Os bairros periféricos que apresentavam domicílios rarefeitos em 2005, em 2020 apresentam núcleos significativamente adensados, tais como Mutirão com 6.580, Ibiza com 4.175, Liberdade com 2.755, Jardim Independente I com 2.698 e Jardim Altamira com 2.368 domicílios. Somado a atuação de loteadores particulares e incorporadoras, também foi com a promoção dos RUC's promovidos pela Norte Energia S.A, ocorrida entre 2015 e 2016, que se potencializou a produção do espaço urbano de Altamira neste recorte temporal.

### 5.1 Síntese dos períodos avaliados

Para se compreender como a expansão imobiliária contribuiu para a produção do espaço urbano de Altamira, foi necessário a caracterização dos parcelamentos urbanos com o número de lotes produzidos, dimensionamentos, identificação dos proprietários, registros de imóveis, espacialização e avaliação do processo de produção socioespacial ocorridos no decorrer das décadas periodizadas. A partir dessa análise, foi possível avaliar de qual forma vem se dando a dinâmica ligada a ocupação urbana de Altamira no período mais recente, sendo possível traçar os rumos do processo de expansão urbana.

Com base nos dados apresentados, pode-se observar que foi a partir da década de 1970 que houve um crescimento demográfico significativo em Altamira, sobretudo pelo número de lotes produzidos por parcelamentos na época de acordo com a Tabela 10. Avaliando o intervalo entre as décadas de 1970 e 2017, foram identificados um total de 69 parcelamentos do solo registrados em Altamira, considerando o recorte temporal por décadas, verifica-se que as maiores quantidades de parcelamentos produzidos foram nas décadas de 2010 (42%), 1980 (23%), 1970 (16%). Considerando toda a periodização realizada, foram contabilizados um total de 52.291 lotes, sendo que 71% desse quantitativo foi produzido no período mais recente, a partir da década de 2010, conforme observado no gráfico 7.

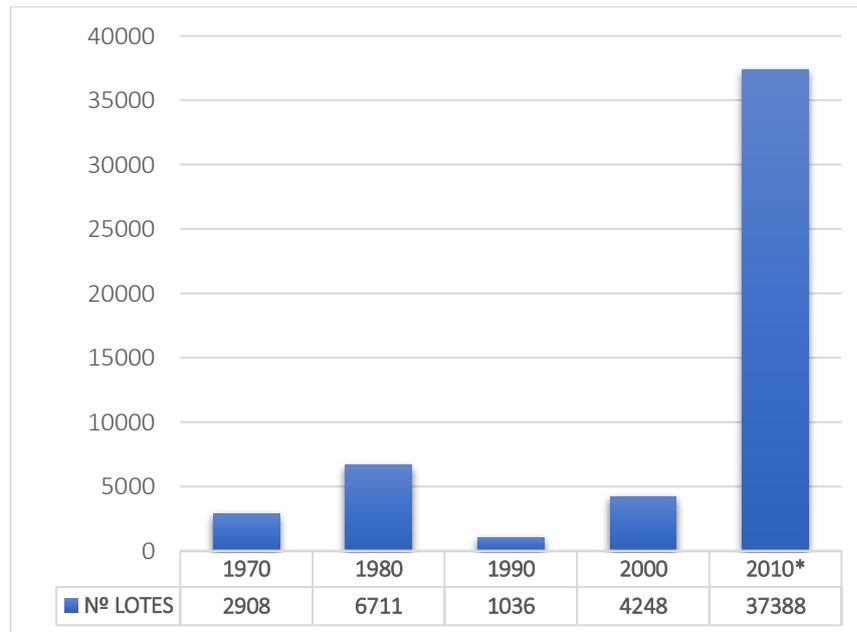
**Tabela 10** – Loteamentos em Altamira 1970/2010

<b>Década</b>	<b>Nº loteamentos</b>	<b>%</b>	<b>Nº de lotes</b>	<b>%</b>
1970	11	16%	2.908	6%
1980	16	23%	6.711	13%
1990	4	6%	1.036	2%
2000	9	13%	4.248	8%
2010 <sup>1</sup>	29	42%	37.388	71%
<b>Total</b>	<b>69</b>	<b>100%</b>	<b>52.291</b>	<b>100%</b>

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento de Altamira (SEPLAN) e 1º Ofício de Notas de Altamira.

<sup>1</sup>com referência até o ano de 2017.

Obs: Não foram considerados parcelamentos com informações incompletas ou inconclusivas.

**Gráfico 7-** Número de lotes produzidos em Altamira por década (1970-2017)

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento de Altamira (SEPLAN) e 1º Ofício de Notas de Altamira.

\*com referência até o ano de 2017.

Obs: Não foram considerados parcelamentos com informações incompletas ou inconclusivas.

Considerando os dados e informações apresentados, fica evidente que no período mais recente o evento da implantação da UHE Belo Monte impulsionou a produção massiva de lotes em áreas adjacentes ao núcleo urbano principal, de maneira descontínua e fragmentada, principalmente em áreas com características de uso rural e pecuário.

A dinâmica imobiliária presente em Altamira antes da construção da usina hidrelétrica, nos anos 2000, já apresentava um relevante melhora em relação ao período observado na década de 1990, mas nem remotamente alcançou a quantidade expressiva de lotes urbanos criados entre os anos 2010 e 2017. Na realidade atual, além da especulação imobiliária ocorrida pela janela de investimentos da usina hidrelétrica em Altamira ter sido o fator preponderante para a criação de tantos lotes neste período, também houve a atuação direta de outros agentes fundamentais para implementação desses parcelamentos, sendo eles: a empresa Norte Energia S.A, por meio da remoção de habitações da área diretamente afetada pelo reservatório da hidrelétrica, culminando na execução dos Reassentamentos Urbano Coletivos; O governo federal por meio da política habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida; e as empresas incorporadoras, que juntos produziram mais de 37 mil lotes, que se somados apenas suas áreas totalizariam 1.884 hectares, ou seja cerca, de 17% da área total do perímetro urbano vigente (ALTAMIRA, 2015).

Em suma, o quadro 4 apresenta um resumo dos períodos avaliados e das principais características observadas.

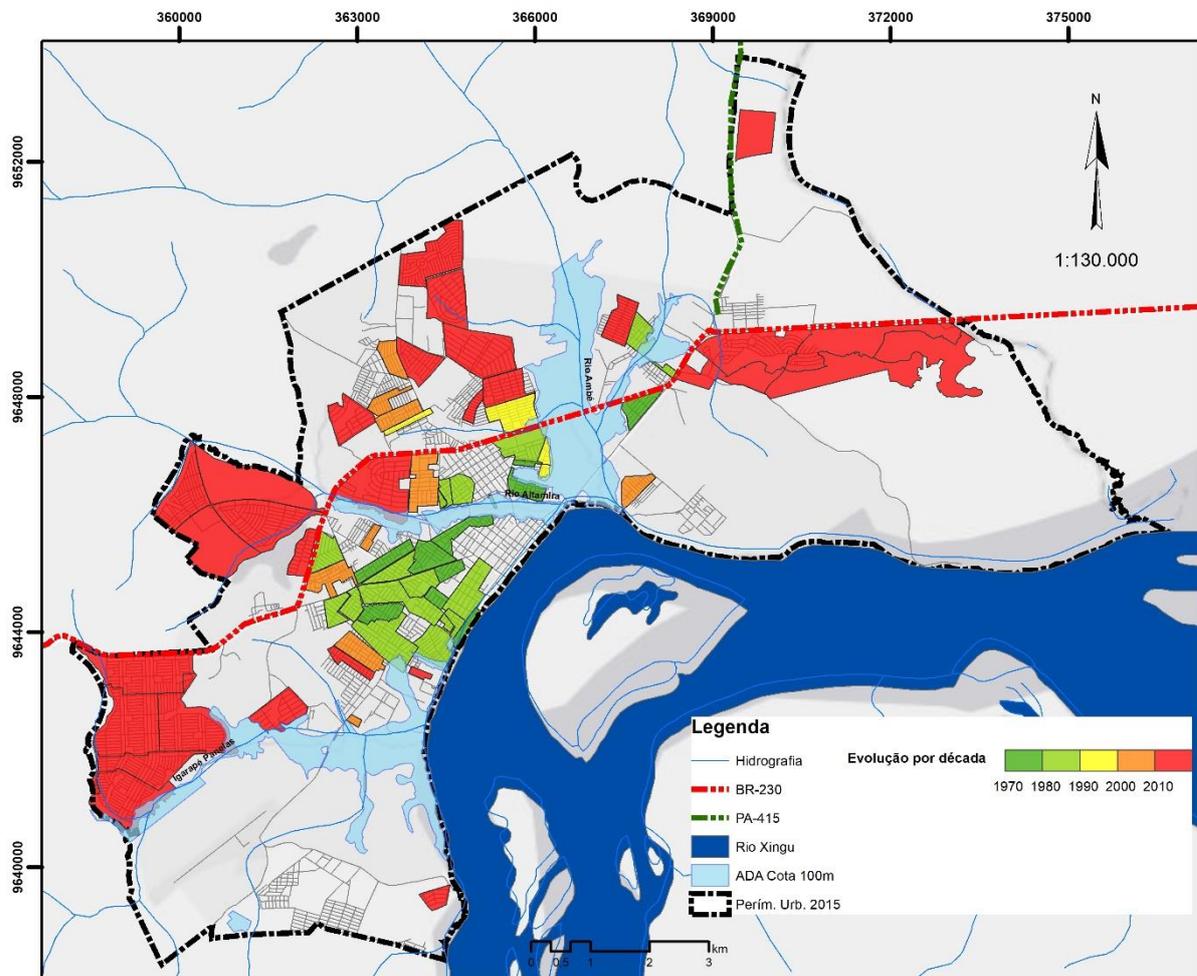
**Quadro 4 – Síntese dos períodos avaliados**

PERÍODOS AVALIADOS	DESCRIÇÃO
<b>Período 1</b> - Entre os anos de 1970 a 1979	Momento em que se estabelecem os primeiros parcelamentos do solo que se tem registro em Altamira, impulsionados pelos investimentos realizados na recém inaugurada BR-230 – Rodovia Transamazônica, período também de execução de importantes programas de colonização, tais como Programa de Integração Nacional (PIN) e POLOAMAZÔNIA.
<b>Período 2</b> - Entre os anos de 1980 a 1989	Correspondente ao momento que se observa um forte crescimento no número de loteamentos e de lotes produzidos em Altamira. Sobretudo, com grandes loteamentos margeando eixos viários de grande circulação, como a Av. Perimetral, Av. Alacid Nuvés, Av. Brigadeiro Eduardo Gomes e a Rodovia Transamazônica (BR-230). Esse período tem forte influência do êxodo rural ocorrido nacionalmente no fim da década de 1970, com a migração da população rural para núcleos urbanos em busca de melhores condições de vida. Também se observa as consequências da ausência do Estado em dar assistência as famílias abrangidas pelos programas de colonização fundiária e assentamentos rurais da década de 1970. Atraindo mais habitantes para os núcleos urbanos adjacentes.
<b>Período 3</b> - Entre os anos de 1990 e 1999	Período em que se registra a menor produção de lotes e de áreas loteadas, consequência da redução do processo migratório inter-regional ocasionado pela estagnação econômica e falta de investimentos governamentais nas esferas federal e estadual.
<b>Período 4</b> - Entre os anos 2000 a 2009	Momento em que há um retorno da produção de lotes, principalmente em decorrência das novas opções de crédito destinadas à população de baixa e média renda em nível nacional, disponibilizadas pela Caixa Econômica Federal e pelo Banco do Brasil, além da perspectiva de instalação dos projetos do PAC na região, com início do asfaltamento da Transamazônica e posteriormente, com a emissão da licença de instalação para construção do complexo UHE Belo Monte.
<b>Período 5</b> - Entre os anos de 2010 a 2017	Período em que há um evento de transformação significativa do ambiente urbano da cidade com a implantação do complexo da UHE Belo Monte, tendo a sede de Altamira como parte integrante da AID do empreendimento. Que tem como consequência o aumento do fluxo migratório e de circulação de recursos financeiros, a implantação de Reassentamentos Urbano Coletivos, Conjuntos Habitacionais e de grandes empreendimentos imobiliários.

Fonte: Autor, 2022

Tomando como base todos os dados coletados e apresentados na periodização adotada, foi possível elaborar um mapa síntese que apresenta evolução histórica dos parcelamentos do solo registrados ao longo de todos os períodos abordados, no interior da área de estudo, o perímetro urbano de 2015 (figura 22).

**Figura 22** - Evolução dos parcelamentos do solo em Altamira por década



Fonte: Altamira (2015); ANA (2013); IBGE (2012); elaborado pelo Autor, 2022.

É possível notar, que existe uma tendência de espraiamento do núcleo urbano de Altamira a partir das principais vias que dão acesso à cidade, sendo elas: a Rodovia Magalhães Barata, BR-230 (Rodovia Transamazônica), PA-415 (Rodovia Ernesto Acioly), Av. Bom Jesus, Av. Castelo Branco, Estrada do Aeroporto, Estrada da Serrinha, entre outras vias que se consolidaram no interior da sede. Também é notório que o governo municipal tem pouco ou nenhum controle na disposição desses parcelamentos, que impeliram o incremento do perímetro urbano, na medida em que os interesses dos loteadores/incorporadores foram apresentados como alternativas de promoção de terrenos com segurança e qualidade, somado a expectativa de promoção de emprego e renda oriundos dessa atividade.

Outra evolução significativa em relação aos loteamentos é em relação as exigências legais para as infraestruturas urbanas, descritas na periodização como vias de circulação pavimentadas ou não, sistema de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, energia elétrica e iluminação pública. No decorrer das décadas, pelos menos até os meados dos anos 2000, os loteamentos não exigiam aprovação de outros projetos que não o urbanístico (planta de lotes) para aprovação pelo órgão regulador municipal. A partir da estruturação de um arcabouço legal mais complexo, foi possível que o município realizasse melhores avaliações das propostas de parcelamento do solo no período mais recente, considerando não apenas a legislação de uso e ocupação do solo, mas também a de aspectos construtivos (código de edificações) e ambientais (código de proteção do meio ambiente), no entanto, Altamira ainda está longe de apresentar uma política urbana consistente e pragmática do ponto de vista do planejamento urbano.

O quadro 5, apresenta um resumo das principais legislações do município de Altamira para controle e fiscalização do ordenamento territorial e ambiental.

**Quadro 5** – Legislações municipais aplicadas ao ordenamento urbano e ambiental de Altamira (continua)

<b>PERÍODO</b>	<b>LEI</b>	<b>OBJETIVO</b>
<b>2003</b>	Lei nº 1.517, de 16 de dezembro de 2003	Dispõe sobre o uso e a ocupação do Solo na zona urbana de Altamira, e dá outras providências.
	Lei nº 1.514, de dezembro de 2003	Dá nova redação ao Código de Posturas do Município de Altamira e dá outras providências.
	Lei nº 1.518, de 16 de dezembro de 2003	Dispõe sobre Parcelamento do Solo Urbano de Altamira
<b>2007</b>	Lei nº 1.765, de 19 de setembro de 2007	Código de Proteção do Meio Ambiente do Município de Altamira
<b>2009</b>	Lei nº 2.047, de 28 de agosto de 2009	Dispõe sobre as descrições de limites do Perímetro Urbano do Município de Altamira
<b>2011</b>	Lei nº 2.178, de 7 de abril de 2011	Dispõe sobre a Revisão do Plano Diretor do Município de Altamira e da outras Providências
<b>2011</b>	Lei nº 2.269, de 16 de dezembro de 2011	Dispõe sobre as descrições de limites do Perímetro Urbano do Município de Altamira
<b>2012</b>	Lei nº 3.091, de 17 de setembro de 2012	Dispõe sobre as descrições de limites do Perímetro Urbano do Município de Altamira
	Lei nº 3.092, de 17 de setembro de 2012	Delimita as áreas que compõem os bairros de Altamira, altera denominações e dá outras providências

**Quadro 5 – Legislações municipais aplicadas ao ordenamento urbano e ambiental de Altamira (conclusão)**

<b>PERÍODO</b>	<b>LEI</b>	<b>OBJETIVO</b>
<b>2014</b>	Lei nº 3.195, de 08 de maio de 2014	Institui o Código de Obras e Edificações de Altamira e dá outras Providências
<b>2015</b>	Lei nº 3.208, de 03 de novembro de 2015	Declaração do Perímetro Urbano do Município de Altamira até a área do Pedral

Fonte: Altamira, 2022

A partir de 2010 com a chegada de incorporadoras imobiliárias foi necessário que o município seguisse mais categoricamente o que já havia sido regulamentado pela Lei Municipal nº 1.518, de 16 de dezembro de 2003, que dispõe sobre Parcelamento do Solo Urbano de Altamira, sobretudo com relação aos Reassentamentos Urbano Coletivos (RUC's), em que foram exigidos inclusive a execução de equipamentos comunitários, tais como unidades de ensino, creches, unidades básicas de saúde, centros de referência de assistência social e até mesmo praças. Apesar disso, muitos loteamentos anteriores a 2013 não tiveram essa exigência, fato que pode estar relacionado a transição de governos municipais, tornando-se determinante para a mudança de perspectiva técnica e legal exigida na aprovação de parcelamentos.

## **5.2 Principais reflexos socioambientais observados a partir das zonas atuais de expansão imobiliária**

Nesta etapa foram realizadas visitas “*in loco*” nos parcelamentos do solo considerados irregulares<sup>11</sup> e clandestinos<sup>12</sup> mais recentemente executados, precários do ponto de vista das infraestruturas urbanas básicas disponíveis. Para um melhor entendimento sobre as condições dos empreendimentos realizados foi elaborado um quadro resumo, do atendimento ou não dos serviços e condições das infraestruturas urbanas, com base no arcabouço legal da legislação Federal de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766/1979) e Municipal (Lei nº 1.518/2003), além dos decretos de aprovação dos Loteamentos Cidade Jardim (Decretos 2.833/2012, 2.843/2012; 2.844/2012; 2.845/2012; 2.846/2012); Terras de Bonanza (Decreto 2.784/2012);

<sup>11</sup> Loteamentos que não possuem Decretos Municipais de aceite das infraestruturas realizadas, considerando os dados disponibilizados pela Prefeitura de Altamira.

<sup>12</sup> Loteamentos que não possuem nem Decretos de Aprovação, nem de Aceite das infraestruturas realizadas.

Residencial São Francisco (Decreto 2.842/2012); e Viena (Decreto 322/2013). Dessa forma, foram avaliadas a presença ou não desses serviços de infraestruturas urbanas de competência do promotor imobiliário, considerando o disposto nos Decretos Municipais e na sua ausência, o disposto na Legislação Federal Lei nº 6.766/1979 e Municipal (Lei nº 1.518/2003)

A seguir, o quadro 6 apresenta a caracterização dos loteamentos visitados considerados irregulares e clandestinos, levantados a partir das informações coletadas na Prefeitura de Altamira e no 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis de Altamira. A visita a esses loteamentos teve por objetivo compreender a situação atual dos Loteamentos considerados irregulares, sendo eles: Conjunto Cidade Jardim (Buriti), Terras de Bonanza, São Francisco, Viena, Vila Rica, Dona Elvira, Panorama, e os Loteamentos considerados clandestinos: Altaville, Bacana, Presidente Médici, Campus Cordeio, e Ayrton Senna I.

**Quadro 6 - Quadro resumo dos loteamentos considerados irregulares e clandestinos pela Prefeitura de Altamira**

<b>LOTEAMENTO</b>	<b>PROPRIETARIO</b>	<b>ANO DE APROVAÇÃO</b>	<b>REGISTRO EM CARTORIO</b>	<b>VALIDADE DO DECRETO</b>
Altaville	Altaville Empreendimentos Imobiliarios LTDA	-	-	Sem Decreto
Ayrton Senna I	-	-	-	Sem Decreto
Bacana	José Maranhão Herenio Filho	-	-	Sem Decreto
Campos Cordeiro	Vandence de Campos Cordeiro	-	-	Sem Decreto
Presidente Médici	Imobiliária Bacana	-	-	Sem Decreto
Cidade Jardim 1º Etapa (Buriti)	M.S.R. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	18 de dezembro de 2012	Mat. 28.509 Fls. 026 Liv. 2-AAAU	Caducado
Cidade Jardim 2º Etapa (Buriti)	M.S.R. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	18 de dezembro de 2012	Mat. 28.509 Fls. 026 Liv. 2-AAAU	Caducado
Cidade Jardim 3º Etapa (Buriti)	M.S.R. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	18 de dezembro de 2012	Mat. 28.509 Fls. 026 Liv. 2-AAAU	Caducado
Cidade Jardim 4º Etapa (Buriti)	M.S.R. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	18 de dezembro de 2012	Mat. 28.509 Fls. 026 Liv. 2-AAAU	Caducado
Cidade Jardim 5º Etapa (Buriti)	M.S.R. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	18 de dezembro de 2012	Mat. 28.509 Fls. 026 Liv. 2-AAAU	Caducado
Dona Elvira	Oliveira Melo LTDA	04/11/2008	Matrícula 25.833, LIVRO 2-AAF, FLS.: 045	Caducado
Panorama	Cesar Souza Pereira	15/05/2002	Matrícula 24.028 Livro 2-AAX Fls. 56	Sem Decreto
Residencial Viena	Belo Monte Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA	23/10/2013	Mat. 27.190 Fls. 199 Liv. 2-BAAX R-4-M	Caducado
São Francisco	RESIDENCIAL SAO FRANCISCO LTDA - Irene Silverio Borges	01/10/2012	28.619 livro 2- AAV fls 058	Caducado
Terras de Bonanza	NORTE INCORPORADA LTDA	18/06/2012	Mat. 17.278 Fls. 196 Liv. 2-AAAAS	Caducado
Vila Rica	Waldir Inácio Rizzo Barbosa	Sem processo	Não Consta	Sem Decreto

Nota: Caducado significa que findou o prazo de 48 meses para entrega das infraestruturas.

Fonte: Prefeitura de Altamira, 2021

A seguir são apresentados a avaliação de cada parcelamento do solo citado, na forma de quadros resumo sintéticos da presença completa, parcial ou inexistência das infraestruturas urbanas identificadas em cada loteamento de acordo com a legislação.

**a) CIDADE JARDIM 1ª, 3ª, 4ª, e 5ª ETAPA – BURITI (DECRETO 2.833/2012, 2.844/2012, 2.845/2012, e 2.846/2012)**

Os loteamentos Cidade Jardim 1ª, 3ª, 4ª e 5ª Etapa, fazem parte de um grande conjunto de loteamentos promovidos pela incorporadora M.S.R. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA no ano de 2012, totalizando 9.311 lotes que variam de 200 a 250 m². Conforme visualizado “*in loco*”, o conjunto de parcelamentos detêm uma infraestrutura quase completa, com pavimentação, rede de distribuição de água tratada, coleta e tratamento de esgoto sanitário, iluminação pública, sistema de drenagem de águas pluviais, conforme apresentado no quadro 7.

O quadro 7, apresenta a situação atual das infraestruturas básicas exigidas para o loteamento na época de sua aprovação.

**Quadro 7** – Quadro situacional da execução dos serviços de infraestruturas básicas no Loteamento Cidade Jardim 1ª Etapa

CONDICIONANTES DE APROVAÇÃO	SITUAÇÃO
Aberturas de vias de circulação	<b>Parcialmente executado</b>
Demarcação e colocação de marcos e piquetes	<b>Parcialmente executado</b>
Rede de distribuição de água, executada nos passeios públicos	<b>Parcialmente executado</b>
Sistema de tratamento de efluentes	<b>Parcialmente executado</b>
Rede de iluminação pública e rede de energia elétrica domiciliar	<b>Parcialmente executado</b>
Construção de guias e sarjetas com acessibilidade	<b>Parcialmente executado</b>
Sistema de drenagem de águas pluviais	<b>Parcialmente executado</b>
Pavimentação de acordo com o projeto e memorial descritivo apresentado	<b>Parcialmente executado</b>

Fonte: Elaborado pelo autor com base no decreto de aprovação o loteamento, 2021

Contudo, em cada uma dessas etapas existem parcelas menores que não foram instaladas tais serviços, pela ausência de compradores, impedindo que a gestão desses sistemas possa ser definitivamente repassada ao município de Altamira. O empreendedor, de acordo com a própria

Secretaria de Planejamento, já deu início a readequação dos projetos para remoção dessas áreas não concluídas do perímetro dos loteamentos.

**b) CIDADE JARDIM 2ª ETAPA – BURITI (DECRETO 2.843/2012)**

A fase 2ª do loteamento Cidade Jardim possui 2.810 lotes, com uma média de 200 m<sup>2</sup> de área por lote, todas as infraestruturas apresentadas em projetos foram implantadas em sua totalidade na área do parcelamento, apesar disso, até o momento ainda não havia decreto de aceite dessa fase de projeto do conjunto Cidade Jardim.

O quadro 8 apresenta a situação atual das infraestruturas básicas exigidas para o loteamento na época de sua aprovação.

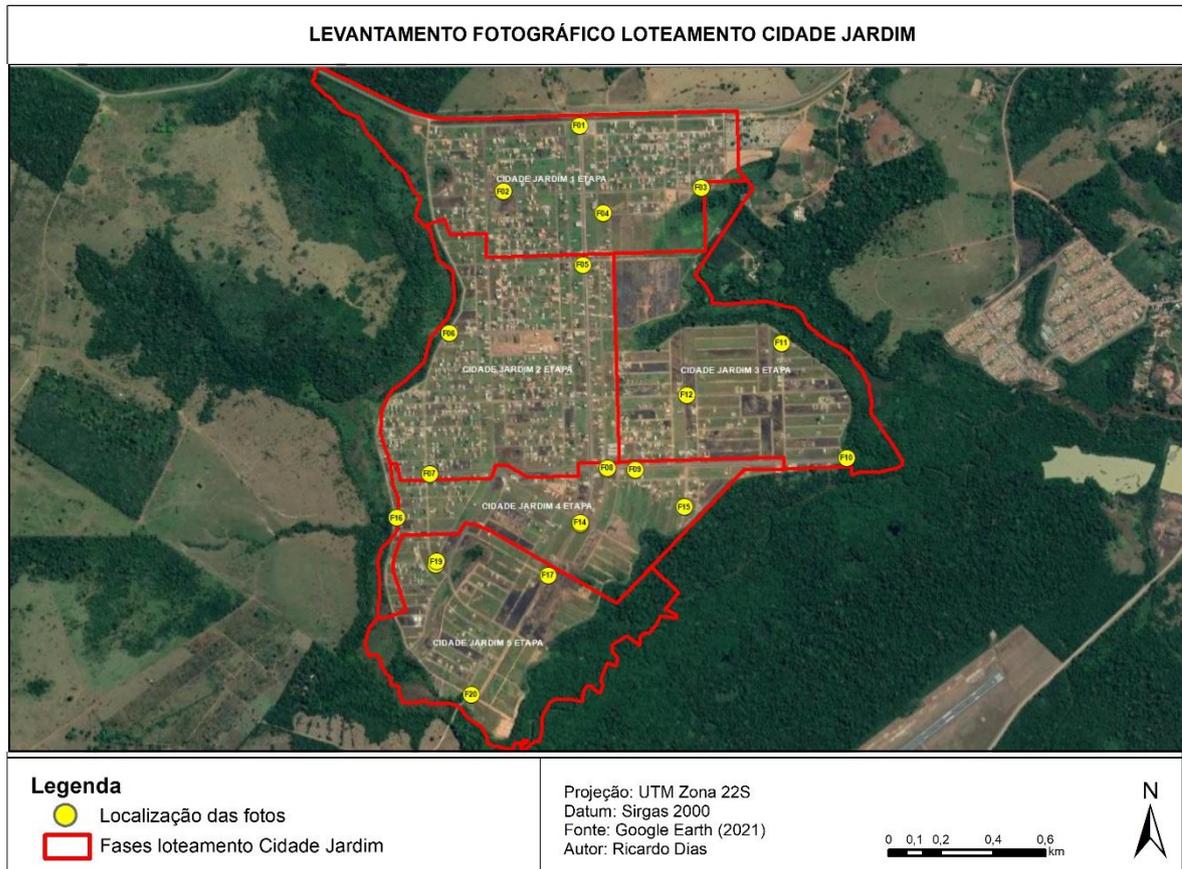
**Quadro 8** - Quadro situacional da execução dos serviços de infraestruturas básicas no Loteamento Cidade Jardim 2ª Etapa

CONDICIONANTES DE APROVAÇÃO	SITUAÇÃO
Aberturas de vias de circulação	Executado
Demarcação e colocação de marcos e piquetes	Executado
Rede de distribuição de água, executada nos passeios públicos	Executado
Sistema de tratamento de efluentes	Executado
Rede de iluminação pública e rede de energia elétrica domiciliar	Executado
Construção de guias e sarjetas com acessibilidade	Executado
Sistema de drenagem de águas pluviais	Executado
Pavimentação de acordo com o projeto e memorial descritivo apresentado	Executado

Fonte: Elaborado pelo autor com base no decreto de aprovação o loteamento, 2021

A figura 23, apresenta todas as cinco fases do loteamento Cidade Jardim, com a localização dos pontos de levantamento fotográfico realizados na pesquisa de campo. As imagens F01 a F20 foram realizadas em todo o conjunto de loteamentos de maneira aleatória, com o número mínimo de quatro imagens por fase, respectivamente.

**Figura 23** - Localização do levantamento fotográfico de todas as etapas do Cidade Jardim



Fonte: Autor, 2021

**Foto 01 (F01)**



**Foto 02 (F02)**



**Foto 03 (F03)**



**Foto 04 (F04)**



**Foto 05 (F05)**



**Foto 06 (F06)**



**Foto 07 (F07)**



**Foto 08 (F08)**



**Foto 09 (F09)**



**Foto 10 (F10)**



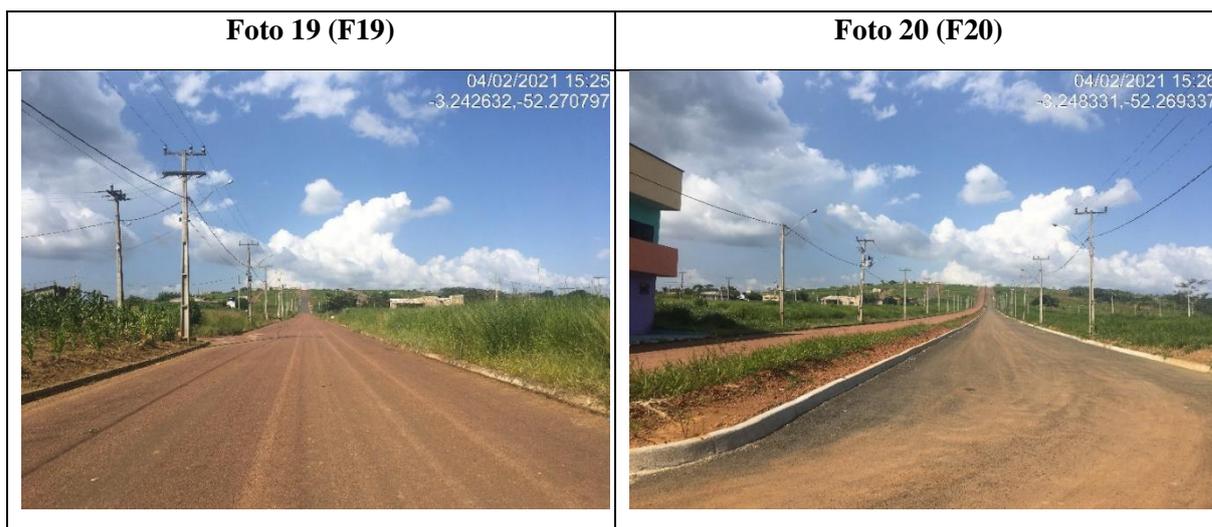
**Foto 11 (F11)**



**Foto 12 (F12)**



**Foto 13 (F13)****Foto 14 (F14)****Foto 15 (F15)****Foto 16 (F16)****Foto 17 (F17)****Foto 18 (F18)**



Fonte: Autor, 2021

É possível constatar pelo levantamento fotográfico, que o conjunto residencial Cidade Jardim ainda detém muitos vazios construtivos, fato que pode ser atribuído ao lançamento concorrente de vendas de todas as fases do conjunto, com um elevado número de lotes por fase, a ocupação por residências e comércios foi estimulada de maneira fragmentada em todo o conjunto. Também é possível perceber a execução parcial da pavimentação nas imagens F10 e F14 e a ausência total de abertura de vias na porção esquerda da imagem F17 e a direita da F20.

#### c) **TERRAS DE BONANZA 1ª ETAPA (DECRETO 2.784/2012)**

O loteamento Terras de Bonanza é um conjunto de loteamentos divididos em cinco fases, promovidos pela empresa DIREÇÃO NORTE INCORPORADORA LTDA, de origem local, onde o 1ª Etapa possui 1.080 lotes com média de área de 250 m<sup>2</sup>. De acordo com o levantamento em campo o loteamento apresenta duas pendências relativas ao decreto de aprovação nº 2.784/2012, ainda assim foi recebido pela Prefeitura de Altamira através do Decreto Municipal nº 866 de 10 de agosto de 2016. Ressalta-se a quantidade mínima de itens solicitados como condicionantes de aprovação do loteamento, sobretudo a ausência de menção a um sistema de tratamento ou solução individual de esgoto sanitário para o parcelamento.

O quadro 9, apresenta a situação atual das infraestruturas básicas exigidas para o loteamento na época de sua aprovação.

**Quadro 9** - Quadro situacional da execução dos serviços de infraestruturas básicas no Loteamento Terras de Bonanza 1ª Etapa

CONDICIONANTES DE APROVAÇÃO	SITUAÇÃO
Rede de distribuição de água potável	Executado
Sistema de captação de águas pluviais;	Executado
Pavimentação das faixas de rolamento das vias de circulação de veículos;	<b>Parcialmente executado</b>
Rede de distribuição de energia elétrica;	Executado
Previsão de construção de guias e sarjetas, inclusive com rebaixamento obrigatório nos quatro quadrantes para travessia de pessoas portadoras de deficiência (PPD)	<b>Parcialmente executado</b>

Fonte: Elaborado pelo autor com base no decreto de aprovação o loteamento, 2021

#### **d) TERRAS DE BONANZA 2ª ETAPA**

A 2ª fase do loteamento Terras de Bonanza possui 1.390 lotes com uma média de área de 330 m<sup>2</sup> em projeto, entretanto na sua implementação somente uma pequena parcela do loteamento foi executada, de maneira complementar a 1ª fase, ou seja, com todas as infraestruturas propostas no projeto urbanístico do loteamento executadas parcialmente.

O quadro 10, apresenta a situação atual das infraestruturas básicas exigidas para o loteamento na época de sua aprovação.

**Quadro 10** - Quadro situacional da execução dos serviços de infraestruturas básicas no Loteamento Terras de Bonanza 2ª Etapa

CONDICIONANTES DE APROVAÇÃO	SITUAÇÃO
Rede de distribuição de água potável	<b>Parcialmente executado</b>
Sistema de captação de águas pluviais;	<b>Parcialmente executado</b>
Pavimentação das faixas de rolamento das vias de circulação de veículos;	<b>Parcialmente executado</b>
Rede de distribuição de energia elétrica;	<b>Parcialmente executado</b>
Previsão de construção de guias e sarjetas, inclusive com rebaixamento obrigatório nos quatro quadrantes para travessia de pessoas portadoras de deficiência (PPD)	<b>Parcialmente executado</b>

Fonte: Elaborado pelo autor com base no decreto de aprovação o loteamento, 2021

A figura 24, apresenta a 1ª e 2ª fase do loteamento Terras de Bonanza, com a localização dos pontos de levantamento fotográfico realizados na pesquisa de campo, F21 a F24.

**Figura 24** – Localização do levantamento fotográfico Terras de Bonanza 1ª Etapa e 2ª Etapa



Fonte: Autor, 2021



Fonte: Autor, 2021

Embora a ocupação do loteamento tenha sido recente, ou seja, em período posterior a implantação da UHE Belo Monte, é possível notar o avanço do padrão construtivo no interior do conjunto Terras de Bonanza, através das imagens F23 e F24, observa-se que já existem edifícios com um ou mais pavimentos.

Outra observação da figura 24, é possível perceber que não existe abertura de vias ou qualquer infraestrutura nas fases adjacentes do conjunto de loteamentos existente, a 1ª e 2ª Etapa. Todavia, mesmo com a 2ª Etapa incompleta, o conjunto apresenta um bom nível de adensamento residencial, e atualmente já detém uma Escola de Ensino Fundamental com supervisão militar como equipamento comunitário estruturante para atendimento da população residente.

#### **e) ALTAVILLE**

O loteamento Altaville, foi executado em 2003 pelo Altaville Empreendimentos Imobiliários LTDA, com intuito de atender a população com um melhor poder aquisitivo, com terrenos com uma média de 650,00 m<sup>2</sup> e vista privilegiada do rio Xingu, conforme abordado na periodização. Contudo, o loteamento não possui nenhum decreto de aprovação e nem de aceitação, desta forma, é considerado clandestino do ponto de vista do órgão regulador municipal.

O quadro 11, apresenta a situação atual do loteamento com relação as infraestruturas básicas que deveriam ter sido exigidas a época, elaborada conforme as legislações pertinentes ao parcelamento do solo urbano federal e municipal.

**Quadro 11** - Quadro situacional da execução dos serviços de infraestruturas básicas no Loteamento Altaville

CONDICIONANTES DE APROVAÇÃO	SITUAÇÃO
Demarcação dos lotes, das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis;	<b>Parcialmente executado</b>
Abertura de vias de circulação e terraplanagem	<b>Parcialmente executado</b>
Rede de drenagem superficial e profunda de água pluvial e suas conexões com os sistemas existentes, inclusive do terreno a parcelar	<b>Parcialmente executado</b>
Rede de distribuição (abastecimento) de água potável	<b>Parcialmente executado (NESA)*</b>
Esgotamento sanitário (6.799/79)	<b>Parcialmente executado (NESA)*</b>
Rede de energia elétrica domiciliar	<b>Parcialmente executado</b>
Rede de Iluminação Pública	<b>Parcialmente executado</b>
Pavimentação	<b>Parcialmente executado</b>
Meio-fio com sarjeta	<b>Parcialmente executado</b>
Passeios	<b>Parcialmente executado</b>

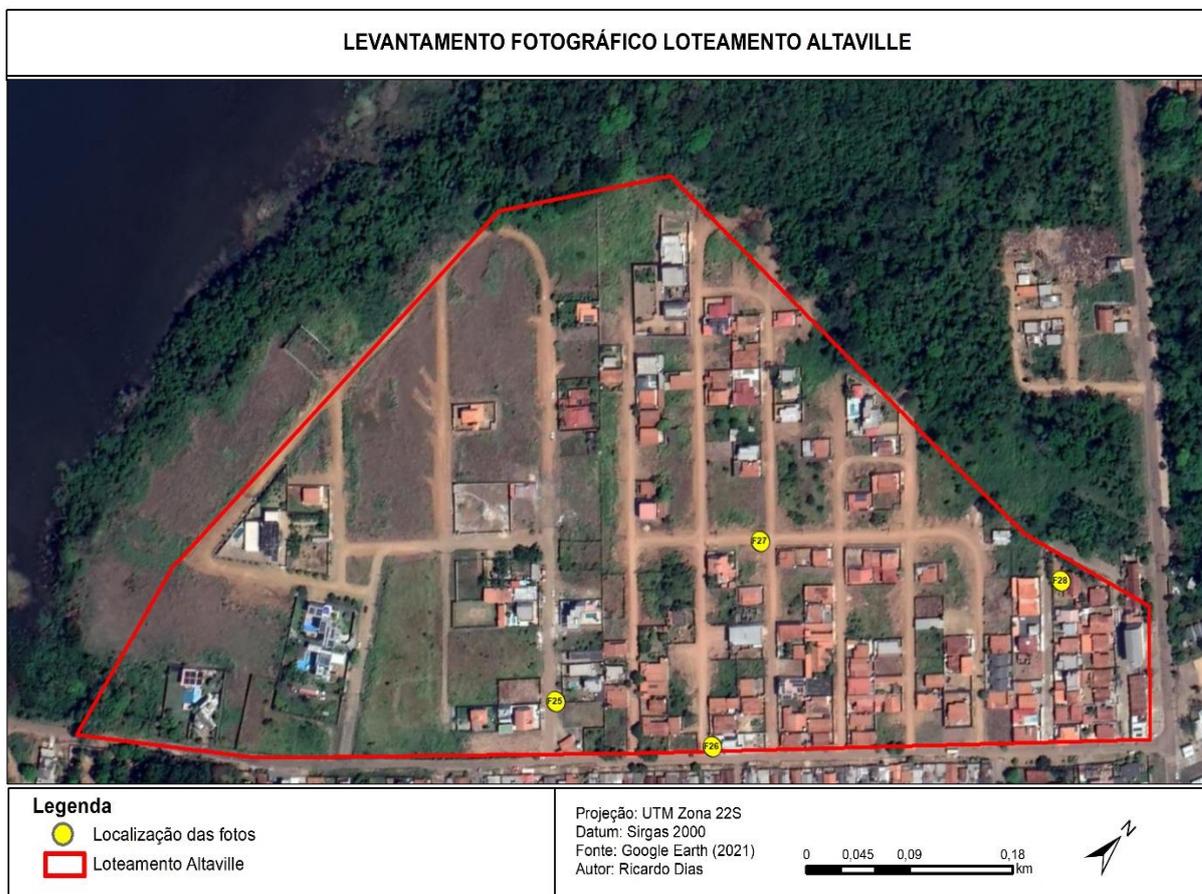
\*Execução de infraestrutura pela Norte Energia, sem disponibilidade regular de água e coleta de esgoto.

Fonte: Elaborado pelo autor com base nas legislações correlatas, 2021

É necessário destacar, que mesmo se tratando de um empreendimento voltado a população com melhores condições de pagamento, o loteamento não apresentava todas as condições de infraestruturas básicas necessárias e elencadas na legislação. Pode-se aferir então, tal como mencionado anteriormente, que esse público alvo tem capacidade de realizar a própria infraestrutura sem interveniência do loteador ou do estado, principalmente em relação ao abastecimento de água e solução individual de esgoto. Ainda assim, o empreendimento teve parte de área atendida pelo sistema de saneamento básico recentemente implantado pela Norte Energia S.A. como condicionantes da licença de instalação do complexo da UHE Belo Monte.

A figura 25, apresenta as delimitações aproximadas do loteamento Altaville, com a localização de pontos de levantamento fotográfico realizados na pesquisa de campo, F25 a F28.

**Figura 25** – Localização do levantamento fotográfico loteamento Altaville



Fonte: Autor, 2021



Fonte: Autor, 2021

As imagens F25 a F28 apresentam as condições atuais do loteamento, nas fotos F25 e F26 é possível notar os padrões construtivos elevados das habitações do referido loteamento, assim como também é possível perceber a ausência de pavimentação, drenagem e iluminação pública adequada nas imagens F26 e F27.

#### **f) RESIDENCIAL SÃO FRANCISCO (DECRETO 2.842/2012)**

O Residencial São Francisco, é um loteamento localizado na Rodovia Magalhães Barata, considerado irregular por não implementar as condicionantes de aprovação do Decreto Municipal nº 2.842/2012. O São Francisco foi executado pela empresa Residencial São Francisco LTDA de origem local, com 745 lotes com um média de 300 m<sup>2</sup>.

O resumo das pendências de aceitação do loteamento estão apresentadas no quadro 12.

**Quadro 12** - Quadro situacional da execução dos serviços de infraestruturas básicas nos Loteamento São Francisco

<b>CONDICIONANTES DE APROVAÇÃO</b>	<b>SITUAÇÃO</b>
Aberturas de vias de circulação	Executado
Demarcação e colocação de marcos e piquetes	Executado
Rede de distribuição de água, executada nos passeios públicos;	<b>Com pendência</b>
Solução do esgoto será fossa séptica e sumidouro, com responsabilidade de execução pelo comprador do terreno, sendo que o empreendedor se responsabiliza em fornecer o projeto padrão para os compradores;	Executado
Rede de iluminação pública e rede de energia elétrica domiciliar	Executado
construção de guias e sarjetas, inclusive com rebaixamento obrigatório nos quatro quadrantes para travessia de pessoas portadoras de deficiência (PPD)	<b>Parcialmente executado</b>
Sistema de drenagem de águas pluviais	<b>Com pendência</b>
Pavimentação de acordo com projeto e memorial descritivo apresentado;	<b>Com pendência</b>

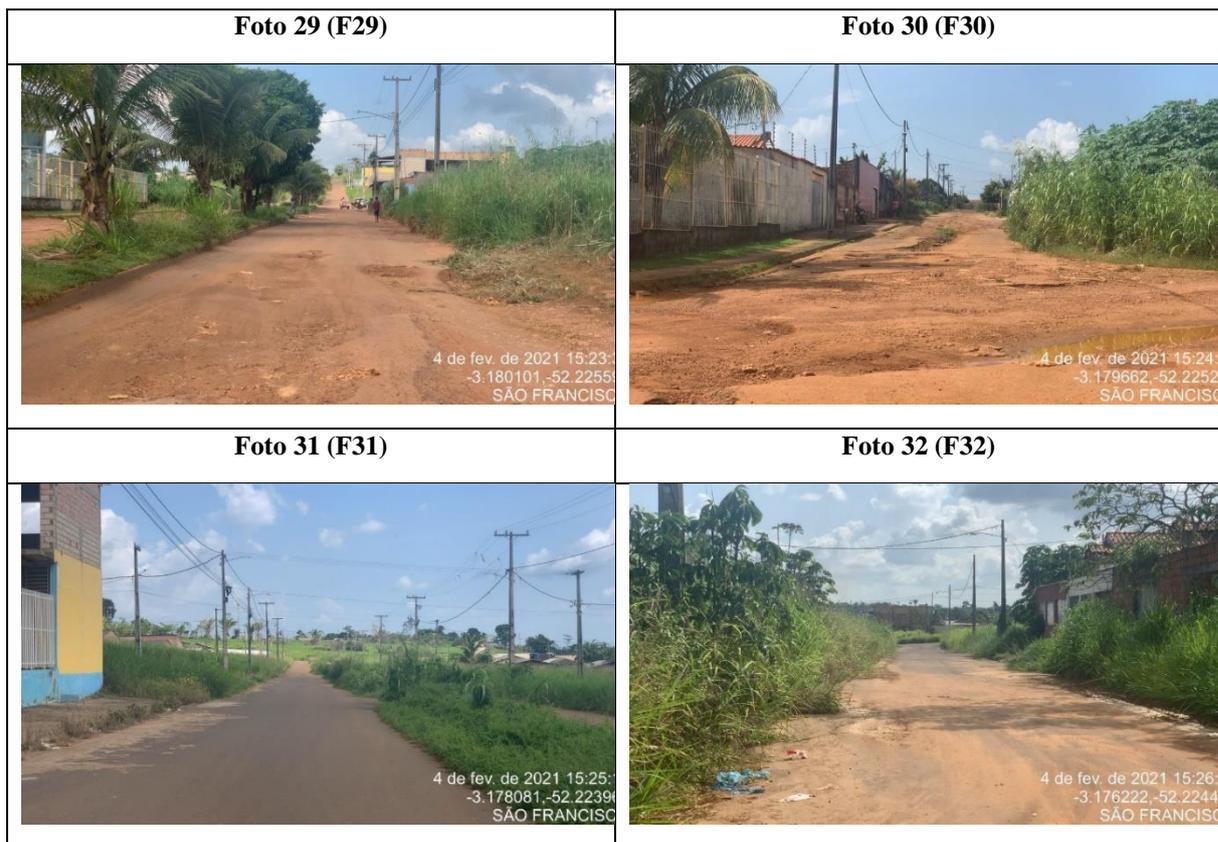
Obs.: Com pendência significa que a qualidade dos serviços é considerada insuficiente

Fonte: Elaborado pelo autor com base no decreto de aprovação o loteamento, 2021

A figura 26, apresenta as delimitações aproximadas do loteamento Residencial São Francisco, com a localização dos pontos de levantamento fotográfico realizados na pesquisa de campo no interior do loteamento, F29 a F32.

**Figura 26** – Localização do levantamento fotográfico Residencial São Francisco

Fonte: Autor, 2021



Fonte: Autor, 2021

Conforme observado nas imagens acima, o loteamento apresenta muitas estruturas deterioradas pela ausência de manutenção, como limpeza e roçagem dos logradouros, pavimentação deteriorada e iluminação pública inadequada. Ainda assim, o sistema de abastecimento de água sem tratamento e o sistema de drenagem de águas pluviais são as infraestruturas que dependem de maior investimento.

#### **g) LOTEAMENTO VIENA (DECRETO Nº 322/2013)**

O loteamento Viena, é um residencial criado pela empresa Belo Monte Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA em 2012, com 2.458 lotes com média de 234 m<sup>2</sup> de área. O loteamento foi setorizado em fases, entretanto, não foi executado completamente pois a comercialização das primeiras fases lançadas não obteve grande número de vendas.

A situação das infraestruturas exigidas no ato de aprovação do loteamento segundo o Decreto Municipal nº 322/2013 estão dispostas no quadro 13.

**Quadro 13** - Quadro situacional da execução dos serviços de infraestruturas básicas no Loteamento Viena

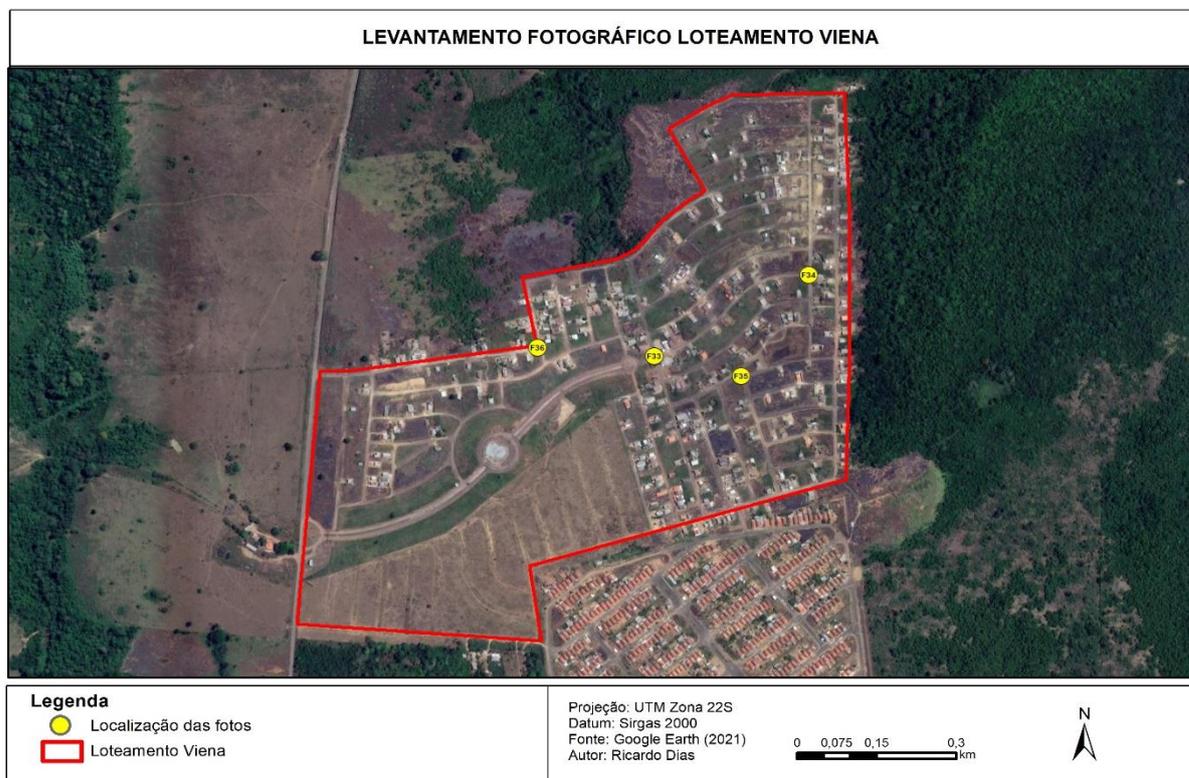
<b>CONDICIONANTES DE APROVAÇÃO</b>	<b>SITUAÇÃO</b>
Aberturas de vias de circulação	<b>Parcialmente executado</b>
Demarcação e colocação de marcos e piquetes	Executado
Rede de distribuição de água, executada nos passeios públicos, ambos os lados de cada via;	<b>Com pendência</b>
Sistema de esgotamento e tratamento de esgoto sanitário (fossa séptica)	Executado
Rede de iluminação pública e rede de energia elétrica domiciliar	Executado
Construção de guias e sarjetas, inclusive com rebaixamento obrigatório nos quatro quadrantes para travessia de pessoas portadoras de deficiência (PPD)	<b>Parcialmente executado</b>
Sistema de escoamento de águas pluviais	<b>Parcialmente executado</b>
Pavimentação asfáltica	<b>Parcialmente executado</b>
Calçamento do passeio público nos sistemas de lazer, onde os mesmos confrontem com as vias públicas, de acordo com a padronização indicada pela PMA	Responsabilidade transferida
Sinalização viária horizontal e vertical de segurança de trânsito, conforme o disposto no Art 88 Lei Federal nº 9503, setembro de 1997;	<b>Não executado</b>
Construção de Creche	<b>Não executado</b>
Construção de Escola	<b>Não executado</b>
Construção de Unidade Básica de Saúde e	<b>Não executado</b>
Construção de Centro de Referência e Assistência Social CRAS.	<b>Não executado</b>

Fonte: Elaborado pelo autor com base no decreto de aprovação o loteamento, 2021

A partir de 2013, é possível notar uma mudança nos mecanismos de avaliação da aprovação de parcelamento urbanos, oriundos de uma melhor atenção aos dispositivos legais exigidos. No caso do Residencial Viena, foram exigidos além de infraestruturas urbanas básicas - pavimentação, sinalização, iluminação pública, sistemas de escoamento de águas pluviais, sistema de distribuição de água, sistema de esgotamento sanitário - a exigência da construção de equipamentos comunitários, como creche, escola, unidade básica de saúde e um Centro de Referência e Assistência Social (CRAS). Esses últimos itens condicionais de aceitação, permanecem impedindo a entrega do parcelamento ao ente municipal.

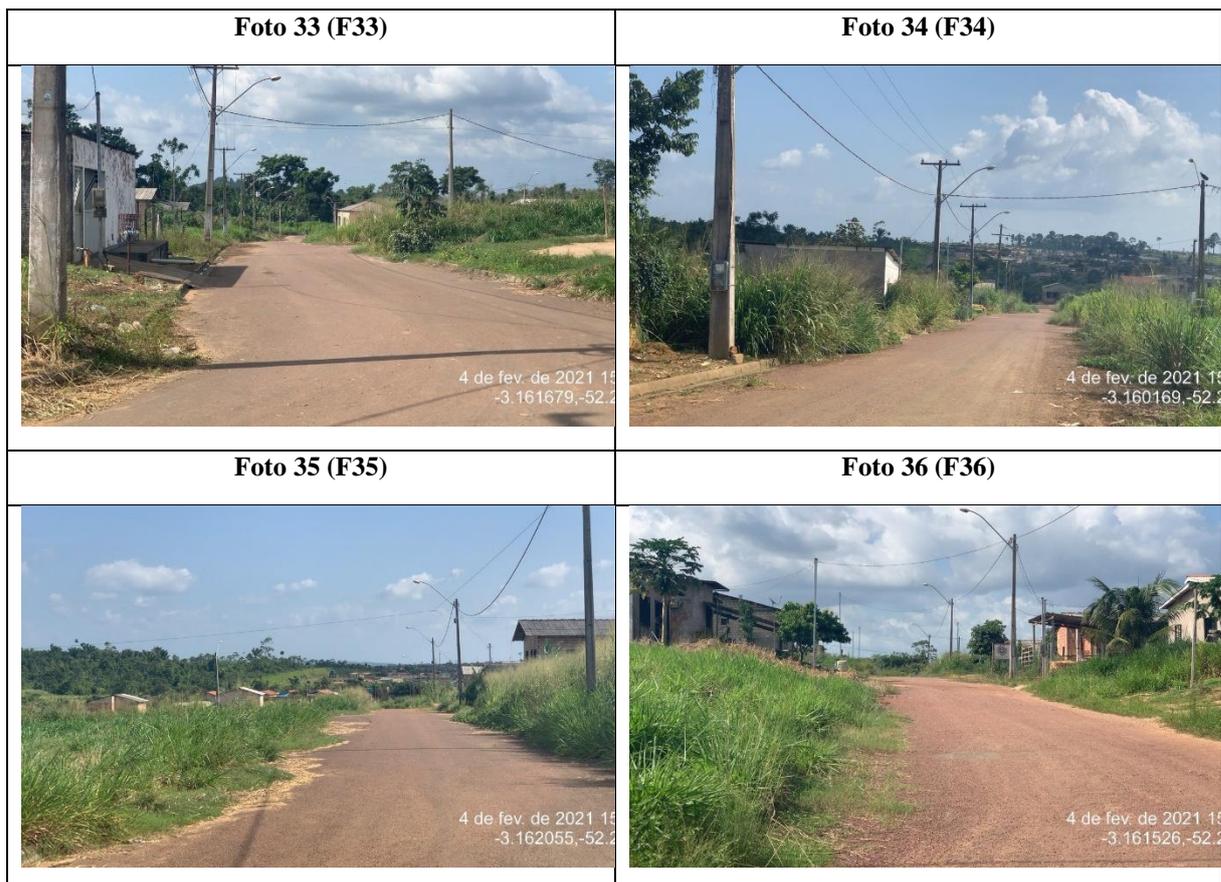
A figura 27, apresenta as delimitações do loteamento Residencial Viena, com a localização dos pontos de levantamento fotográfico realizados na pesquisa de campo no interior do loteamento, F33 a F36.

**Figura 27** – Localização do levantamento fotográfico Loteamento Viena



Fonte: Autor, 2021

Na figura 27, é possível perceber que uma das fases do loteamento não foi concluída, restando ao promotor imobiliário readequar os projetos do loteamento a realidade atual apresentada ou implementar as condicionantes de aprovação pendentes



Fonte: Autor, 2021

Com base nas imagens realizadas, foi possível notar que o loteamento tem um bom adensamento de residências no padrão construtivo usual da região, com as infraestruturas de pavimentação e drenagem em boas condições de uso, porém nenhum dos equipamentos comunitários previstos foram implementados, e não houve a instalação de nenhuma infraestrutura na 3ª Etapa do Viena, sendo assim o loteamento foi considerado irregular perante o órgão regulador do município de Altamira, sem nenhuma perspectiva de alteração dessa realidade até o momento.

#### **h) VILA RICA**

O Vila Rica está localizado nas proximidades dos núcleos urbanos mais antigos da cidade, com principal acesso pela Av. Perimetral e Tv. Niterói, foi promovido pelo proprietário do imóvel o Sr. Waldir Inácio Rizzo Barbosa. De acordo com o mapa disponível do loteamento encontrava-se aprovado em 17 de agosto de 2006, entretanto, não foi localizado o processo que deu origem ao ato de aprovação, da mesma forma não foi encontrado nenhum decreto relativo ao loteamento. Considerando apenas o mapa disponível, o loteamento é considerando irregular de acordo com o ente regulador, com uma área que abrange parte da cota 100 do reservatório

de UHE Belo Monte, o parcelamento nunca foi implementado em sua totalidade e teve parte de sua área invadida por posseiros.

O quadro 14, apresenta a situação atual do Vila Rica com relação as infraestruturas básicas que deveriam ter sido exigidas a época, elaborada conforme as legislações pertinentes ao parcelamento do solo urbano federal e municipal.

**Quadro 14** - Quadro situacional da execução dos serviços de infraestruturas básicas no Loteamento Vila Rica

<b>CONDICIONANTES DE APROVAÇÃO</b>	<b>SITUAÇÃO</b>
Demarcação dos lotes, das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis;	<b>Não executado</b>
Abertura de vias de circulação e terraplanagem	<b>Parcialmente executado</b>
Rede de drenagem superficial e profunda de água pluvial e suas conexões com os sistemas existentes, inclusive do terreno a parcelar	<b>Não executado</b>
Rede de distribuição (abastecimento) de água potável	<b>Execução pela NESAs*</b>
Esgotamento sanitário (6.799/79)	<b>Execução pela NESAs*</b>
Rede de energia elétrica domiciliar	<b>Parcialmente executado</b>
Rede de Iluminação Pública	<b>Parcialmente executado</b>
Pavimentação	<b>Parcialmente executado</b>
Meio-fio com sarjeta	<b>Parcialmente executado</b>
Passeios	<b>Parcialmente executado</b>

\*Execução de infraestrutura pela Norte Energia.

Fonte: Elaborado pelo autor com base nas legislações correlatas, 2021

A figura 28, apresenta a área do loteamento Vila Rica, com a localização de pontos de levantamento fotográfico realizados na pesquisa de campo, F37 a F40.

**Figura 28** – Localização do levantamento fotográfico Loteamento Vila Rica

Fonte: Autor, 2021



Fonte: Autor, 2021

As imagens F37 a F34 demonstram os padrões de habitação do parcelamento Vila Rica, com a presença de pavimentação e sistema de saneamento implementado pela empresa Norte Energia. Apesar de estar localizado em área urbana consolidada, ainda é possível notar a ausência dos sistemas urbanos, sobretudo nas áreas consideradas de invasão F39 e F40.

### **i) DONA ELVIRA**

O loteamento Dona Elvira foi promovido em 2008 pela empresa Oliveira Melo LTDA de origem local, com 91 terrenos com uma média de 200 m<sup>2</sup> de área. Não foi localizado decreto de aprovação nem de aceitação do parcelamento, apesar disso, possui mapa com data de aprovação de 16 de outubro de 2008, tratando-se, portanto, de um loteamento irregular.

O quadro 15, apresenta a situação atual do Dona Elvira com relação as infraestruturas básicas que deveriam ter sido exigidas a época, elaborada conforme as legislações pertinentes ao parcelamento do solo urbano federal e municipal.

**Quadro 15** - Quadro situacional da execução dos serviços de infraestruturas básicas no Loteamento Dona Elvira

<b>CONDICIONANTES DE APROVAÇÃO</b>	<b>SITUAÇÃO</b>
Demarcação dos lotes, das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis;	Executado
Abertura de vias de circulação e terraplanagem	Executado
Rede de drenagem superficial e profunda de água pluvial e suas conexões com os sistemas existentes, inclusive do terreno a parcelar	<b>Não executado</b>
Rede de distribuição (abastecimento) de água potável	<b>Parcialmente executado (NESA)*</b>
Esgotamento sanitário (6.799/79)	<b>Parcialmente executado (NESA)*</b>
Rede de energia elétrica domiciliar	Executado
Rede de Iluminação Pública	Executado
Pavimentação	Executado
Meio-fio com sarjeta	<b>Não executado</b>
Passeios	<b>Parcialmente executado</b>

\*Execução de infraestrutura pela Norte Energia, sem disponibilidade regular de água.

Fonte: Elaborado pelo autor com base nas legislações correlatas, 2021

Apesar de possuir apenas 27.563,98 m<sup>2</sup> e apenas 4 ruas, quando se avalia as infraestruturas presentes com o arcabouço legal disponível, restam poucos itens a serem cumpridos, tais como calçamento, sistema de drenagem de águas pluviais e regularização do abastecimento de água tratada.

A figura 29, apresenta a área do loteamento Dona Elvira, com a localização de pontos de levantamento fotográfico realizados na pesquisa de campo, F41 a F44.

**Figura 29** – Localização do levantamento fotográfico no Loteamento Dona Elvira

Fonte: Autor, 2021



Fonte: Autor, 2021

Como observado nas imagens F41 a F44, o loteamento Dona Elvira apresenta um bom adensamento de edificações, com um padrão construtivo elevado de residências, apesar de pequeno e antigo, ainda existem lotes vagos na área do parcelamento, fato que pode ser atribuído a disponibilidade reduzida das dimensões dos lotes (200 m<sup>2</sup>) ou pela alta nos preços ocorrida posteriormente a implantação das infraestruturas de saneamento pela NESAs e a pavimentação pela Prefeitura de Altamira.

#### **j) PANORAMA**

O loteamento Panorama foi promovido pelo Sr. Cesar Souza Pereira, em área de matrícula datada de 15 de maio de 2004, com 873 lotes com uma média de 300 m<sup>2</sup> por lote. De acordo com as informações levantadas, não foram encontrados atos de aprovação nem de aceitação do loteamento, apesar disso, existe uma planta urbanística do Panorama datada com

carimbo de aprovação de 28 de dezembro de 2004, tratando-se, portanto, de um loteamento irregular.

O quadro 16, apresenta a situação atual do Panorama com relação as infraestruturas básicas que deveriam ter sido exigidas a época, elaborada conforme as legislações pertinentes ao parcelamento do solo urbano federal e municipal.

**Quadro 16** - Quadro situacional da execução dos serviços de infraestruturas básicas no Loteamento Panorama

<b>CONDICIONANTES DE APROVAÇÃO</b>	<b>SITUAÇÃO</b>
Demarcação dos lotes, das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis;	<b>Parcialmente executado</b>
Abertura de vias de circulação e terraplanagem	<b>Parcialmente executado</b>
Rede de drenagem superficial e profunda de água pluvial e suas conexões com os sistemas existentes, inclusive do terreno a parcelar	<b>Não executado</b>
Rede de distribuição (abastecimento) de água potável	<b>Parcialmente executado (NESA)*</b>
Esgotamento sanitário (6.799/79)	<b>Parcialmente executado (NESA)*</b>
Rede de energia elétrica domiciliar	<b>Parcialmente executado</b>
Rede de Iluminação Pública	<b>Parcialmente executado</b>
Pavimentação	<b>Parcialmente executado (PMA)**</b>
Meio-fio com sarjeta	<b>Parcialmente executado</b>
Passeios	<b>Parcialmente executado</b>

\*Execução de infraestrutura pela Norte Energia, sem disponibilidade regular de água.

\*\*Execução pela Prefeitura Municipal de Altamira

A figura 30, apresenta a área do loteamento, com a localização de pontos de levantamento fotográfico realizados na pesquisa de campo, F45 a F48.

**Figura 30** – Localização do levantamento fotográfico no Loteamento Panorama

Fonte: Autor, 2021

As imagens F45 e F48 é possível notar a ausência dessas infraestruturas elencadas no quadro 15, com a inexistência de pavimentação, drenagem de águas pluviais e iluminação pública em alguns pontos do loteamento.



Fonte: Autor, 2021

Observa-se, pelas imagens F45 e F48, localizações totalmente desprovidas de infraestruturas, mesmo nas áreas com significativo adensamento de edificações, tal como analisado na imagem F45. O loteamento Panorama, apesar de ter cerca de 18 anos e possuir uma boa localização em relação ao centro comercial da sede - possuindo uma importante ligação de acesso entre a Rodovia Transamazônica e Av. Perimetral através da Av. Irmã Clores Mendes - ainda possui vários terrenos vazios, com baixo adensamento urbano quando considerada a área total do loteamento e uma infraestrutura parcial, sendo parte implantada pela própria Prefeitura Municipal e outra pela empresa Norte Energia, sem ônus para o promotor imobiliário.

### k) BACANA

O parcelamento Bacana foi promovido pelo próprio proprietário o Sr. José Maranhão Hereno Filho no ano de 2007 com cerca de 169 lotes com uma média de área 434 m<sup>2</sup>. Não foram localizados processos de parcelamentos, decretos de aprovação ou de aceite, nem projetos que atestem algum tipo de avaliação do empreendimento. Desta forma, de acordo com o órgão regulador, o parcelamento foi executado completamente a margem da lei, sendo considerado, portanto, clandestino.

O quadro 17, apresenta a situação atual do Bacana com relação as infraestruturas básicas que deveriam ter sido exigidas a época, elaborada conforme as legislações pertinentes ao parcelamento do solo urbano federal e municipal.

**Quadro 17** - Quadro situacional da execução dos serviços de infraestruturas básicas no Loteamento Bacana

<b>CONDICIONANTES DE APROVAÇÃO</b>	<b>SITUAÇÃO</b>
Demarcação dos lotes, das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis;	<b>Não executado</b>
Abertura de vias de circulação e terraplanagem	<b>Executado</b>
Rede de drenagem superficial e profunda de água pluvial e suas conexões com os sistemas existentes, inclusive do terreno a parcelar	<b>Não executado</b>
Rede de distribuição (abastecimento) de água potável	<b>Parcialmente executado (NESA)*</b>
Esgotamento sanitário (6.799/79)	<b>Parcialmente executado (NESA)*</b>
Rede de energia elétrica domiciliar	<b>Executado</b>
Rede de Iluminação Pública	<b>Não executado</b>
Pavimentação	<b>Não executado</b>
Meio-fio com sarjeta	<b>Não executado</b>
Passeios	<b>Não executado</b>

\*Execução de infraestrutura pela Norte Energia, sem disponibilidade regular de água.

Fonte: Elaborado pelo autor com base nas legislações correlatas, 2021

É necessário ressaltar, que a única infraestrutura instalada pelo loteador foi a abertura de vias de circulação com terraplanagem e a rede de energia elétrica domiciliar. Em relação ao saneamento básico, apesar de ser abastecido parcialmente pelo sistema geral de saneamento instalado pela empresa Norte Energia, uma parte da população que não possui ramal de ligação

com a rede de abastecimento de água tratada da via é abastecida por mangueiras plásticas improvisadas.

A figura 31, apresenta a área do loteamento, com a localização de pontos de levantamento fotográfico realizados na pesquisa de campo, F49 a F52.

**Figura 31** – Localização do levantamento fotográfico no Loteamento Bacana



Fonte: Autor, 2021

As imagens F49 a F52 demonstram o padrão atual dos sistemas urbanos que o parcelamento apresenta.



Conforme observado, mesmo em lugares onde possuem algumas habitações imagem F49, não existem iluminação pública adequada, drenagem de águas pluviais, pavimentação ou calçamento.

## **I) PRESIDENTE MÉDICI**

O loteamento Presidente Médici, localizado entre as rodovias Ernesto Acioly (PA-415) e Transamazônica (BR-230), no limite do perímetro urbano de Altamira, foi promovido pela Bacana Imobiliária, empresa sediada em Altamira, em 2008, com lotes em geral destinadas a populações de baixa renda. Não foram localizados processos, atos de aprovação e documentos que atestem que houve alguma avaliação do empreendimento por parte do órgão regulador municipal. Sendo assim, o loteamento Presidente Médici é considerado um loteamento clandestino.

O quadro 18, apresenta o resumo da situação atual do loteamento Presidente Médici com relação as infraestruturas básicas que deveriam ter sido exigidas a época.

**Quadro 18** - Quadro situacional da execução dos serviços de infraestruturas básicas no Loteamento Presidente Médici

<b>CONDICIONANTES DE APROVAÇÃO</b>	<b>SITUAÇÃO</b>
Demarcação dos lotes, das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis;	<b>Não executado</b>
Abertura de vias de circulação e terraplanagem	Executado
Rede de drenagem superficial e profunda de água pluvial e suas conexões com os sistemas existentes, inclusive do terreno a parcelar	<b>Não executado</b>
Rede de distribuição (abastecimento) de água potável	<b>Não executado</b>
Esgotamento sanitário (6.799/79)	<b>Não executado</b>
Rede de energia elétrica domiciliar	Executado
Rede de Iluminação Pública	<b>Parcialmente executado</b>
Pavimentação	<b>Não executado</b>
Meio-fio com sarjeta	<b>Não executado</b>
Passeios	<b>Não executado</b>

Fonte: Autor, 2021

A empresa Bacana Imobiliária apenas executou a infraestrutura de abertura de vias de circulação sem pavimento, instalação da rede de energia elétrica e iluminação pública parcial. Não foram identificados sistema de abastecimento de água coletiva, mesmo que por poço subterrâneo, e a solução de tratamento de esgoto adotada pelos moradores, é a instalação de fossas sépticas individuais, da qual não é possível aferir a qualidade da construção dessas instalações.

A figura 32, apresenta a área aproximada do loteamento Presidente Médici, com a localização de pontos de levantamento fotográfico realizados na pesquisa de campo, imagens F53 a F56.

**Figura 32 – Localização do levantamento fotográfico no Loteamento Presidente Médici**



Fonte: Autor, 2021



Fonte: Autor, 2021

Conforme atestado pelo levantamento fotográfico, apesar de possuir 14 anos de existência o Presidente Médici não possui adensamento de edificações, dispondo de grandes vazios habitacionais, os déficits de infraestruturas urbanas ficam evidentes, porém o padrão construtivo de algumas habitações em certos pontos do loteamento contrasta com expectativa de oferta de lotes para população de baixa renda.

#### **m) CAMPOS CORDEIRO**

Campos Cordeiro é um loteamento promovido no ano de 2007 pelos proprietários Sra. Vandence de Campos Cordeiro e Sr. José Maranhão Herenio Filho, localizado na Rodovia Municipal Magalhães Barata, com aproximadamente 500 lotes com média de 200 m<sup>2</sup> de área por lote. Tal como nos outros parcelamentos, não possui ato de aprovação e documentos que atestem que houve alguma avaliação do projeto urbanístico por parte do órgão regulador municipal. Destarte, o loteamento Campos Cordeiro é considerado um loteamento clandestino.

O quadro 19, apresenta o resumo da situação atual do loteamento Campos Cordeiro com relação as infraestruturas básicas que deveriam ter sido exigidas a época.

**Quadro 19** - Quadro situacional da execução dos serviços de infraestruturas básicas no Loteamento Campos Cordeiro

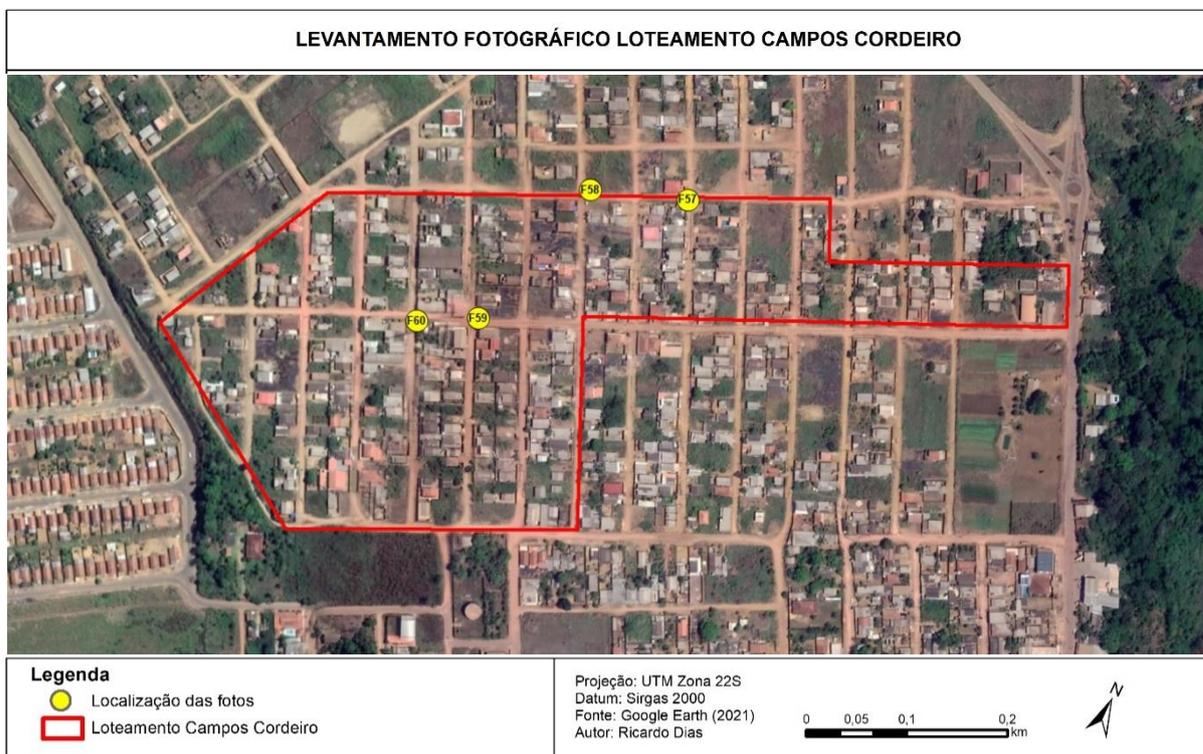
<b>CONDICIONANTES DE APROVAÇÃO</b>	<b>SITUAÇÃO</b>
Demarcação dos lotes, das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis;	<b>Não executado</b>
Abertura de vias de circulação e terraplanagem	<b>Com pendência</b>
Rede de drenagem superficial e profunda de água pluvial e suas conexões com os sistemas existentes, inclusive do terreno a parcelar	<b>Não executado</b>
Rede de distribuição (abastecimento) de água potável	<b>Parcialmente executado (NESA)*</b>
Esgotamento sanitário (6.799/79)	<b>Parcialmente executado (NESA)*</b>
Rede de energia elétrica domiciliar	Executado
Rede de Iluminação Pública	<b>Com pendência</b>
Pavimentação	<b>Não executado</b>
Meio-fio com sarjeta	<b>Não executado</b>
Passeios	<b>Não executado</b>

\*Execução de infraestrutura pela Norte Energia, sem disponibilidade regular de água.

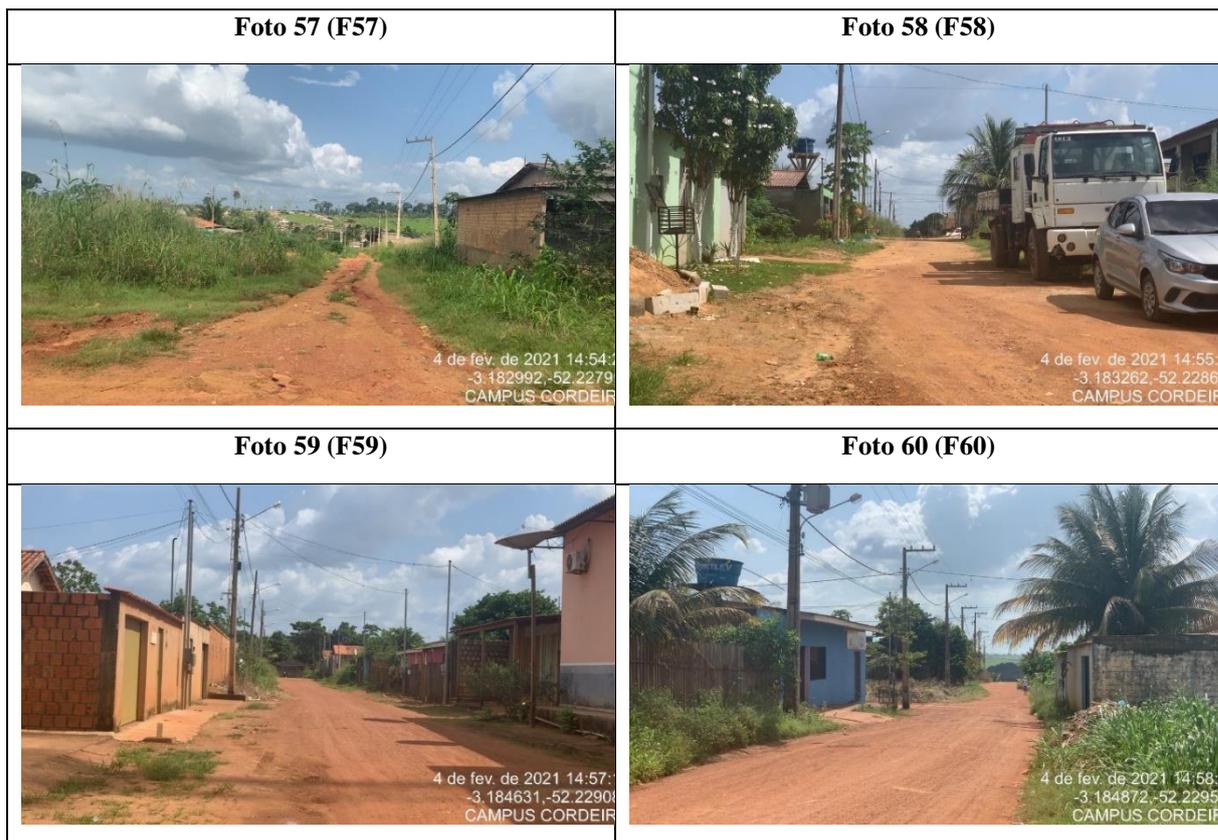
Fonte: Autor, 2021

A figura 33, apresenta a área aproximada do loteamento Campos Cordeiro, com a localização de pontos de levantamento fotográfico realizados na pesquisa de campo, imagens F57 a F60.

**Figura 33** – Localização do levantamento fotográfico no Loteamento Campos Cordeiro



Fone: Autor, 2021



Fonte: Autor, 2022

De acordo com o levantamento em campo, a ausência de demarcação dos lotes e das vias fez com que o avanço das construções habitacionais avançasse e reduzisse as dimensões das ruas e das possíveis calçadas. A única infraestrutura com execução plena pelo promotor imobiliário é a de disponibilidade de rede de energia domiciliar, restando inclusive a terraplanagem de algumas vias, e muitas outras intervenções e investimentos a serem realizados na área. Em decorrência do parcelamento fazer parte da zona de abastecimento do Bairro Liberdade, todo o sistema de saneamento básico, com abastecimento de água e esgotamento sanitário foi implementado pela Norte Energia na maior parte do loteamento, porém sem disponibilidade regular de água. O loteamento possui bom nível de adensamento residencial.

#### **n) AIRTON SENNA I**

Ayrton Senna I é um loteamento promovido no ano de 2007 também pelo Sr. José Maranhão Herenio Filho, localizado entre a Rodovia Municipal Magalhães Barata e a Estrada da Serrinha, possui aproximadamente 662 lotes com média de 200 m<sup>2</sup> de área por lote. O parcelamento não possui qualquer ato de aprovação e documentos que atestem que houve

alguma avaliação do projeto de loteamento por parte do órgão regulador municipal. Deste modo, o loteamento Ayrton Senna I, de acordo com a SEPLAN, é considerado clandestino.

O quadro 20, apresenta o resumo situacional do loteamento Ayrton Senna I com relação as infraestruturas básicas que deveriam ter sido exigidas na época.

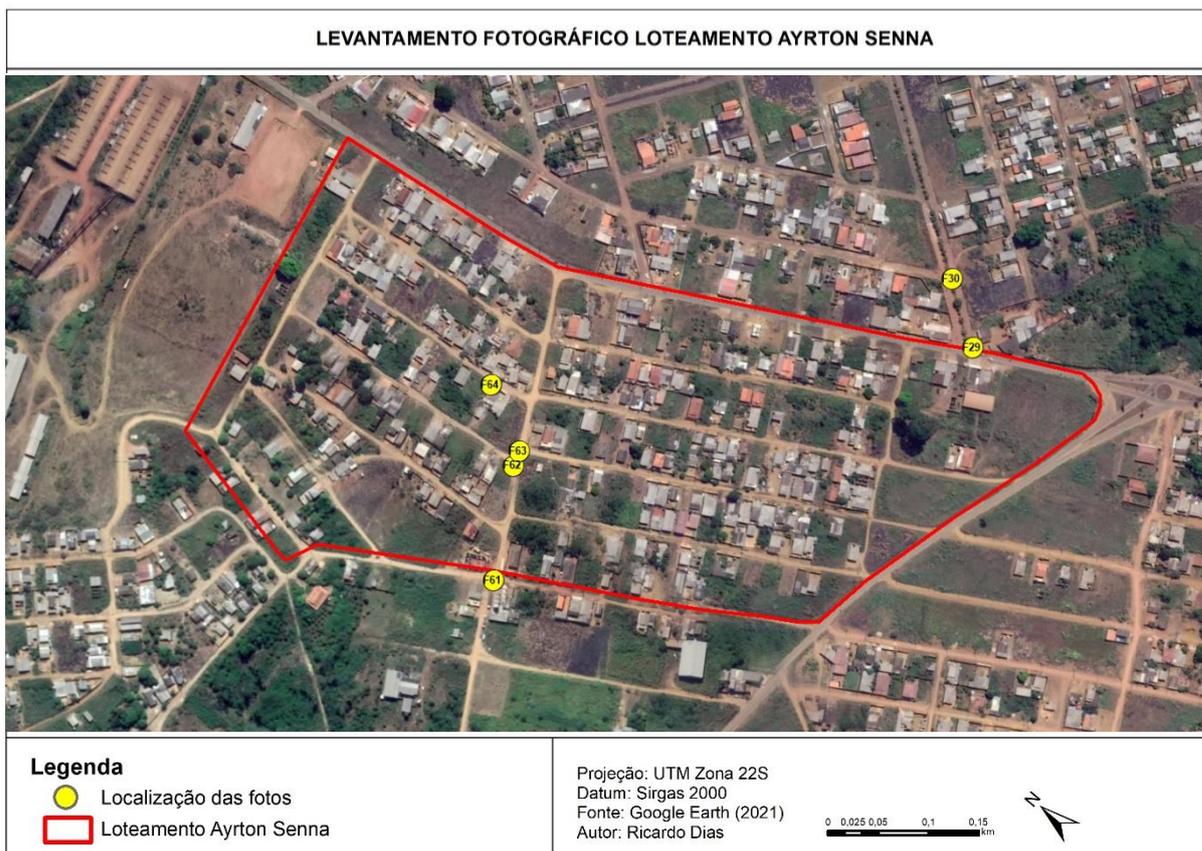
**Quadro 20 - Quadro situacional da execução dos serviços de infraestruturas básicas no Loteamento Airton Senna**

<b>CONDICIONANTES DE APROVAÇÃO</b>	<b>SITUAÇÃO</b>
Demarcação dos lotes, das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis;	<b>Não executado</b>
Abertura de vias de circulação e terraplanagem	<b>Com pendência</b>
Rede de drenagem superficial e profunda de água pluvial e suas conexões com os sistemas existentes, inclusive do terreno a parcelar	<b>Não executado</b>
Rede de distribuição (abastecimento) de água potável	<b>Não executado</b>
Esgotamento sanitário (6.799/79)	<b>Não executado</b>
Rede de energia elétrica domiciliar	Executado
Rede de Iluminação Pública	<b>Com pendência</b>
Pavimentação	<b>Não executado</b>
Meio-fio com sarjeta	<b>Não executado</b>
Passeios	<b>Não executado</b>

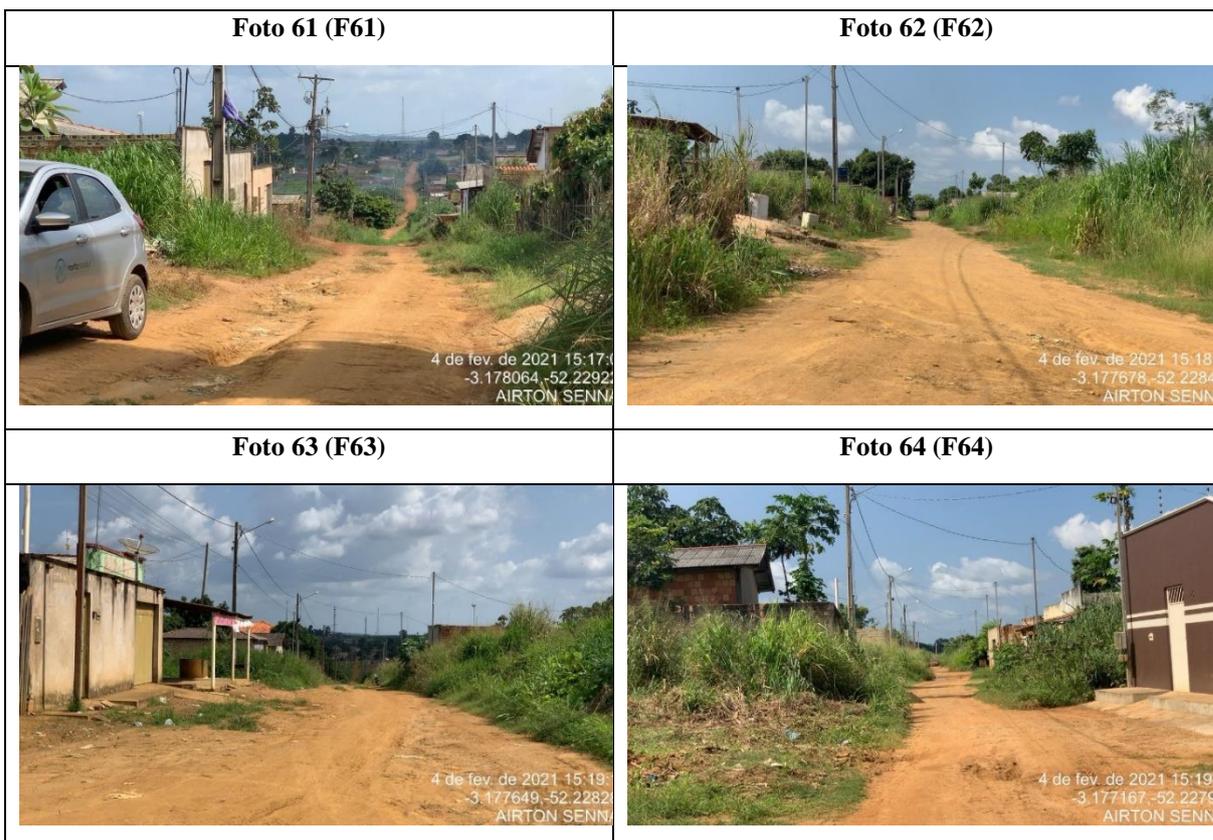
Fonte: Autor, 2021

A figura 34, apresenta a área aproximada do loteamento Ayrton Senna I, com a localização de pontos de levantamento fotográfico realizados na pesquisa de campo, imagens F61 a F64.

**Figura 34 – Localização do levantamento fotográfico no Loteamento Airton Senna I**



Fonte: Autor, 2021



Fonte: Autor, 2021

De acordo com o que foi observado em campo, as características presentes no loteamento Ayrton Senna I não diferem do anterior, que também foi promovido pelo mesmo loteador. As ruas apresentam trechos reduzidos, com ausência de calçada, drenagem e meio fio. Não existe rede de abastecimento de água e a solução de esgotamento sanitário adotada é fossa individual. O déficit dos sistemas urbanos é tão grande que até a rede de energia elétrica domiciliar, iluminação pública e a terraplanagem das vias executadas, foram consideradas com pendências pelo órgão regulador municipal em virtude da má qualidade das estruturas.

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A configuração do tecido urbano de Altamira foi marcada pelo caráter de informalidade ao longo das primeiras décadas analisadas, impulsionadas por diversas ações governamentais engendradas ao longo dos períodos históricos avaliados, possibilitando compreender o papel que os agentes promotores imobiliários detêm como agentes que podem exercer uma forte influência na forma como a realidade urbana de Altamira vem se estruturando.

Com base nas informações obtidas ao longo da pesquisa, foi possível constatar que foi a partir da segunda metade do século XX que a produção do espaço urbano de Altamira passou a ser influenciada massivamente pela atuação desses agentes imobiliários privados, resultando em dezenas de loteamentos em antigas propriedades rurais situadas nas áreas adjacentes ao núcleo urbano principal, levando à constituição de um tecido urbano fragmentado e multidirecional. Nessa perspectiva, como parte dos objetivos específicos, analisou-se a dinâmica do parcelamento do solo em Altamira e identificou-se que os primeiros grandes loteamentos surgiram no final da década de 1970 e 1980, intensificando-se ao longo das décadas seguintes, sobretudo, na década de 2010 com um ritmo de ocupação e inserção na marcha urbana muito mais intenso do que ocorreu nas décadas anteriores, principalmente pelo município fazer parte da área de influência do complexo da UHE de Belo Monte a partir de 2011.

Destaca-se o papel exercido pelos proprietários fundiários, que primeiramente se deu com a venda do imóvel ao promotor imobiliário, e secundamente, tornando-se ele próprio o loteador privado, pessoa física ou jurídica, por meio do desmembramento de parte ou parcelando toda a propriedade em lotes para comercialização. As grandes incorporadoras atraídas pelos investimentos do complexo da UHE Belo Monte, bem como o Estado com as políticas nacionais de habitação (PMCMV) e de infraestrutura urbana também detiveram um papel fundamental no processo de produção do espaço urbano de Altamira.

A partir das informações coletadas, das observações realizadas e do suporte das imagens de satélite em recortes de tempo diferentes, constatou-se que o número de domicílios no perímetro urbano quase dobrou de 2005 a 2020, de 19.258 para 35.919 domicílios, com uma desconcentração principalmente nos bairros que foram afetados pela cota 100m do reservatório da UHE Belo Monte, tais como: Centro, Sudam I e II, Aparecida, Brasília, e Boa Esperança. Ao passo que houve a desconcentração, também ocorreu um crescimento e espraiamento de vários núcleos residenciais na área objeto de estudo, nas direções norte, nordeste, sudoeste e sul-sudoeste do perímetro urbano, efetivamente em todos os novos loteamentos promovidos no

período de 2010 a 2017, como constatado nos mapas de densidade de Kernel elaborados com o levantamento de pontos dos domicílios.

Os bairros periféricos que antes apresentavam domicílios rarefeitos no ano de 2005, em 2020 apresentam núcleos significativamente adensados, tais como Mutirão com 6.580, Ibiza com 4.175, Liberdade com 2.755, Jardim Independente I com 2.698 e Jardim Altamira com 2.368 domicílios. A atuação de loteadores particulares e incorporadoras, também somado com a execução dos cinco Reassentamentos Urbano Coletivos, promovidos pela empresa Norte Energia, entre 2015 e 2016, potencializaram a produção do espaço urbano de Altamira no período avaliado. Além dos RUC's, outros fatores também podem ter contribuído para dispersão da mancha urbana e da tendência de espraiamento da população para as áreas periféricas, tais como os preços menores quando comparados com a região central e comercial, facilidade de pagamentos, e disponibilidade de pelo menos três ou mais serviços de infraestrutura urbanas, especialmente no caso dos loteamentos realizados pelas incorporadoras.

No decorrer da pesquisa, ficaram evidenciados os diversos problemas nos loteamentos existentes em Altamira, principalmente, naqueles que foram implantados nos últimos 20 anos, considerados irregulares, tais como: Conjunto Cidade Jardim (Buriti), Terras de Bonanza, São Francisco, Viena, Vila Rica, Dona Elvira, Panorama, e os Loteamentos considerados clandestinos: Altaville, Bacana, Presidente Médici, Campus Cordeio, e Ayrton Senna I. Dentre esses problemas, foram destacados a pouca articulação existente entre os projetos urbanísticos, essencialmente nos loteamentos mais antigos com relação aos mais recentes, que incorrem na desarticulação das ligações entre as vias públicas abertas. Os problemas de infraestrutura desses empreendimentos e as deficiências nos serviços e equipamentos públicos como: pavimentação, rede de energia domiciliar, iluminação pública, rede de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto, drenagem de águas pluviais.

Outrossim, como alguns parcelamentos ainda possuem áreas pouco adensadas, estando tais núcleos de concentração populacional situados nos locais de melhor localização, essas infraestruturas, serviços e equipamentos não se distribuem de maneira uniforme, passando até mesmo a inexistir à medida que a ocupação vai ficando cada vez mais difusa. Outro aspecto que deve ser ponderado são as fragilidades do poder público no exercício do poder de fiscalização, quando da própria aprovação dos empreendimentos, não há dispositivos que garantam a execução das infraestruturas aprovadas, bem como são condicionados itens com maiores rigidez para uns do que para outros, tornando assim o processo frágil e insustentável, contribuindo muito para realidade atual dos loteamentos com déficits de sistemas urbanos.

Em contrapartida, é notório que ao longo dos anos o poder público vem apresentando um maior controle no exercício da aprovação e fiscalização, principalmente depois da lei municipal (Lei nº 1.518/2003) que versa sobre o parcelamento do solo urbano de Altamira, sendo até mesmo mais restritiva do que a lei federal (Lei nº 6.766/79).

Em suma, a dinâmica do parcelamento do solo em Altamira evidencia como a atuação dos agentes promotores imobiliários transformaram o uso do solo, pautado na busca pelo lucro, oriundo do auge econômico vivido pela cidade no período das obras de Belo Monte, resultando não apenas num tecido urbano fortemente fragmentado, mas também em um pesado ônus para o poder público, que deve assumir a responsabilidade de prover essas áreas com condições mínimas de urbanização.

A cidade de Altamira, apesar de apresentar um crescimento exponencial nessa última década, apresenta-se essencialmente com uma estrutura horizontal de crescimento, difusa do ponto de vista urbano. Onde o fenômeno da urbanização foi impulsionado ao uso extensivo do solo, em uma “cidade difusa”, sobretudo pelas implicações socioambientais da implantação de parcelamentos do solo promovidos pelas incorporadoras e pela desconcentração populacional ocorrida pelo remanejamento dos habitantes da área diretamente afetada do reservatório de Belo Monte. Entretanto, ainda que seja possível a constatação de uma ocupação rarefeita nos moldes do fenômeno da “*urban sprawl*” de Ojima (2008) deve-se atentar-se a levantamento dados mais consistentes sobre a demografia e as características socioeconômicas da população urbana atual de Altamira, o que em breve poderá ser possível com o levantamento do censo demográfico do IBGE.

É necessário registrar que a falta de informações relativas a muitos loteamentos e desmembramentos em Altamira em relação ao ano de registro, ato de aprovação, quantidade de lotes, proprietários, área total, entre outras informações, foi um fator limitante para se estabelecer uma visão mais global de todo o processo de expansão urbana ocorrida ao longo das periodizações e do recorte temporal adotado.

A realização deste trabalho não esgota as possibilidades de análises e a reflexão de novas perspectivas sobre o processo de expansão urbana de Altamira, uma vez que existe a necessidade de refletir muito mais sobre a maneira como esse processo vem ocorrendo e modificando a morfologia do tecido urbano, resultado da atuação dos agentes imobiliários ao longo dos últimos anos, e também da atuação direta e/ou indireta do poder público como o agente fundamental na regulação e fiscalização das práticas desses agentes.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALTAMIRA. **Lei nº 1.514, de dezembro de 2003**. Dá nova redação ao Código de Posturas do Município de Altamira e dá outras providências.

ALTAMIRA. **Lei nº 1.517, de 16 de dezembro de 2003**. Dispõe sobre o uso e a ocupação do Solo na zona urbana de Altamira, e dá outras providências.

ALTAMIRA. **Lei nº 1.518 de 16 de dezembro de 2003**. Dispõe sobre O Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências.

ALTAMIRA. **Lei nº 2.047 de 28 de agosto de 2009**. Dispõe sobre as descrições de limites do Perímetro Urbano do Município de Altamira.

ALTAMIRA. **Lei nº 2.178, de 07 de abril de 2011**. Dispõe sobre a revisão do plano diretor do município de Altamira e dá outras providências.

ALTAMIRA. **Lei nº 2.269 de 16 de dezembro de 2011**. Dispõe sobre as descrições de limites do Perímetro Urbano do Município de Altamira.

ALTAMIRA. **Lei nº 3.091 de 17 de setembro de 2012**. Dispõe sobre as descrições de limites do Perímetro Urbano do Município de Altamira.

ALTAMIRA. **Lei nº 3.092, de 17 de setembro de 2012**. Delimita as áreas que compõem os bairros de Altamira, altera denominações e dá outras providências

ALTAMIRA. **Lei nº 3.195, de 08 de maio de 2014**. Institui o Código de Obras e Edificações de Altamira e dá outras Providências

ALTAMIRA. **Lei nº 3.208 de 03 de novembro de 2015**. Dispõe sobre a declaração do Perímetro Urbano de Altamira até a área do Pedral.

ALTAMIRA. **Lei nº 1.765, de 19 de setembro de 2007**. Código de Proteção do Meio Ambiente do Município de Altamira.

ALVAREZ, Isabel Pinto. A produção e reprodução da cidade como negócio e segregação. *In*: CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto (org.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015. p. 65-79.

ABRAMO, Pedro. A cidade COM-FUSA: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **Revista Brasileira de estudos urbanos e regionais**, v. 9, n. 2, p. 25-25, 2007.

AGENCIA NACIONAL DAS ÁGUAS – ANA. **Hidrografia**. Catalogo de Metadados da ANA. 2013.Disponível em: <<https://metadados.snirh.gov.br/geonetwork/srv/por/catalog.search#/home>>. Acesso em: 10 fev. 2020.

BRASIL. Presidência da República. **Decreto-lei nº 58**, de 10 de dezembro de 1937. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/1937-1946/del058.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/del058.htm). Acesso em: 10 fev. 2022.

BRASIL. Presidência da República. **Decreto nº 3079**, de 15 de setembro de 1938. Regulamenta o Decreto-lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, que dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1930-1949/D3079.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/D3079.htm). Acesso em: 10 fev. 2022.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 6766**, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm). Acesso em: 10 fev. 2022.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 9785**, de 29 de janeiro de 1999. Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis [...]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9785.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9785.htm). Acesso em: 10 fev. 2022.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 10.257**, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm). Acesso em: 10 fev. 2022.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 11.445**, de 5 de janeiro de 2007. Estabelece as diretrizes nacionais para o saneamento básico, cria o Comitê Interministerial de Saneamento Básico [...]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2007-2010/2007/Lei/L11445.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2007/Lei/L11445.htm). Acesso em: 10 fev. 2022.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 13.465**, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana [...]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm). Acesso em: 10 fev. 2022.

BECKER, Bertha Koiffmann. **Amazônia: geopolítica na virada do III milênio**. Rio de Janeiro: Garamond, 2004.

BROWDER, John O. GODFREY, Brian. **Cidades da Floresta: urbanização, desenvolvimento e globalização na Amazônia Brasileira**. 1ª ed. Manaus: EDUA – Editora da Universidade Federal do Amazonas, 2006.

BRASIL. Ministério do Trabalho e Previdência Social. Informações para o Sistema Público de Emprego e Renda. Disponível em: < [https://bi.mte.gov.br/bgcaged/caged\\_isper/index.php](https://bi.mte.gov.br/bgcaged/caged_isper/index.php) >. Acesso em: 14 de junho de 2022.

CARVALHO MS, CÂMARA G, 2002. **Análise de Eventos Pontuais**. In S Druck, MS Carvalho, G Câmara and AMV Monteiro, Análise espacial de dados geográficos. Disponível em: <<http://www.dpi.inpe.br/gilberto/livro/analise/>>. Acessado em 17 de setembro de 2020.

CARLOS, Ana Fani A. A condição espacial. São Paulo: Contexto, 2011a. 157 p.

CARLOS, Ana Fani A. A reprodução do espaço urbano como momento da acumulação capitalista. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri. (org.). **Crise urbana**. São Paulo: Contexto: 2015. p. 25-35.

CARLOS, Ana Fani A. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. *In*: CARLOS, Ana Fani A.; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.). **A produção do espaço urbano: agentes, processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011b. p. 53-73.

CARRASCO, André. **O Caráter Crítico do Planejamento Urbano no Brasil**. Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

CAMPOS, Heleniza Ávila; SILVEIRA, Rogério Leandro Lima da; CRUZ, Patrícia Fernanda de Sousa. Reflexões acerca dos conceitos e referenciais teóricos sobre reestruturação urbana e os novos produtos imobiliário. *In*: CAMPOS, Heleniza Ávila; SILVEIRA, Rogério Leandro Lima da (org.). **Valorização do solo e reestruturação urbana: os novos produtos imobiliários na Região dos Vales-RS**. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2014. *E-book* (p. 13-32).

CORRÊA, Roberto Lobato. **Corporação, Práticas Espaciais e Gestão do Território**. Revista Brasileira de Geografia, Rio de Janeiro, 5(3): 115-121. (1992).

CORRÊA, Roberto Lobato. Organização do espaço: dimensões, processo, forma e significados. **Geografia**, Rio Claro, v. 36, Número Especial, p. 7-16, jan. 2011b.

CORRÊA, Roberto Lobato. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. *In*: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.). **A produção do espaço urbano: agentes, processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011a. p. 41-51.

EZQUERRA, David Baringo. La tesis de la producción del espacio en Henri Lefebvre y sus críticos: un enfoque a tomar en consideración. **Quid 16 Revista del área de estudios urbanos**. n. 3, p. 119-135, nov. 2013 – oct. 2014. Disponível em: <http://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/1133/1021>. Acesso em: 29 out. 2020.

GALVAN, Claudia Terezinha Gagliotto; FLÁVIO, Luiz Carlos. Estudo bibliográfico sobre o processo de industrialização, a urbanização e o desenvolvimento da habitação no Brasil. Universidade Estadual do Oeste do Paraná – Unioeste. Paraná: Francisco Beltrão. 2007.

GIL, A. C. **Métodos e Técnicas de Pesquisa Social**. 6ª. ed. São Paulo: Atlas S.A, 2008.

HARVEY, D. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980. 291 p. Tradução de Social Justice and the City, 1973.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: HUCITEC, 1980. 291 p.

HARVEY, David. **Espaços de esperança**. 7. ed. São Paulo: Edições Loyola, 2015. 382 p.

HARVEY, David. O direito à cidade. **Lutas Sociais**, São Paulo, n. 29, p. 73-89, jul./dez. 2012. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/ls/article/view/18497/13692>. Acesso em: 15 set. 2020.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Demográfico 2010**. Brasília: IBGE, 2010. Disponível em: <http://cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?lang=&codmun=150060&search=para|altamira|informativos:-informacoes-completas>. Acesso em: 04 mai. 2020.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo demográfico 2000: agregado de setores censitários - PA**. Rio de Janeiro, [2000a]. Disponível em:

<[http://servicodados.ibge.gov.br/Download/Download.ashx?u=ftp.ibge.gov.br/Censos/Censo\\_Demografico\\_2000/Dados\\_do\\_Universo/Agregado\\_por\\_Setores\\_Censitarios/Agregado\\_de\\_setores\\_2000\\_PA.zip](http://servicodados.ibge.gov.br/Download/Download.ashx?u=ftp.ibge.gov.br/Censos/Censo_Demografico_2000/Dados_do_Universo/Agregado_por_Setores_Censitarios/Agregado_de_setores_2000_PA.zip)>. Acesso em: 12 jul. 2020.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo demográfico 2000:** amostra - famílias e domicílios. Rio de Janeiro, [2000b]. Disponível em: <<http://www.sidra.ibge.gov.br/cd/cd2000fd.asp?o=29&i=P>>. Acesso em: 13 nov. 2020.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo demográfico 2010:** agregados por setores censitários - PA. Rio de Janeiro, [2010a]. Disponível em: <[http://servicodados.ibge.gov.br/Download/Download.ashx?u=ftp.ibge.gov.br/Censos/Censo\\_Demografico\\_2010/Resultados\\_do\\_Universo/Agregados\\_por\\_Setores\\_Censitarios/PA\\_2015\\_0527.zip](http://servicodados.ibge.gov.br/Download/Download.ashx?u=ftp.ibge.gov.br/Censos/Censo_Demografico_2010/Resultados_do_Universo/Agregados_por_Setores_Censitarios/PA_2015_0527.zip)>. Acesso em: 12 jul. 2020.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo demográfico 2010:** resultados da amostra - famílias e domicílios. Rio de Janeiro, [2010b]. Disponível em: <<http://www.sidra.ibge.gov.br/cd/cd2010FD.asp?o=15&i=P>>. Acesso em: 13 nov. 2020.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Regiões de Influência das Cidades:** 2018. Rio de Janeiro. Disponível em: <[http://biblioteca.ibge.gov.br/d\\_detalhes.php?id=264110](http://biblioteca.ibge.gov.br/d_detalhes.php?id=264110)>. Acesso em: 01 ago. 2020.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Malha Municipal. 2012. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/malhas-territoriais/15774-malhas.html?=&t=acesso-ao-produto>>. Acesso em: 01 ago. 2020.

LEFEBVRE, Henri. **A Cidade do capital**. 2. ed. Rio de Janeiro: DP&A, 2001. 180 p.,

LEFEBVRE, Henri. **A Revolução urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2004. 178 p.

LEFEBVRE, Henri. **La producción del espacio**. Madrid: Capitán Swing, 2013. 451 p.

LEONELLI, Gisela Cunha Viana. **A construção da lei federal de parcelamento do solo 6.766:** debates e propostas do início do século XX a 1979. 294 f. Tese – Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

LÚCIA ZAGURY TOURINHO, Helena. **Estrutura urbana de cidades médias amazônicas:** análise considerando a articulação das escalas interurbana e intraurbana. 2011.

LOBO, Marco Aurélio Arbage; TOURINHO, Helena Lúcia Zagury; COSTA, Ériko Fabrício Nery da. **Urbanização, dispersão urbana e estrutura intraurbana de cidades intermediárias da Amazônia: o caso de Altamira (PA)**. Bol. geogr., Maringá, v. 35, n. 1, p. 43-63, 2017.

MAIA, Doralice Sátyro. Lotes e ruas: componentes para análise da produção dos loteamentos fechados. *In*: SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar. (org.). **Cidades médias:** produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

MACHADO, Luciana Merolin Vieira; LOBO, Marco Aurélio Arbage; TOURINHO, Helena Lúcia Zagury. Dispersão e fragmentação urbana em cidades intermediárias: o caso de Paragominas (PA). **Acta Geográfica**, v. 9, n. 21, p. 1-15, 2015.

MARICATO, Ermínia. **Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência**. São Paulo: HUCITEC, 1996. 141 p.

MIRANDA NETO, José Queiroz de. **OS NEXOS DE RE-ESTRUTURAÇÃO DA CIDADE E DA REDE URBANA: o papel da usina belo monte nas transformações espaciais de altamirapá e em sua região de influência**. 2016. 370 f. Tese (Doutorado) - Curso de Geografia, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2016. Cap. 1

MONTE-MÓR, Roberto Luís. O que é o urbano, no mundo contemporâneo. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, Curitiba, n.111, p.09-18, jul./dez. 2006.

MOREIRA, Ruy. **Geografia e práxis: a presença do espaço na teoria e na prática geográficas**. São Paulo: Contexto, 2012. 221 p.

NAMUR, Marly; BOEIRA, Jurandir Guatassara. **Reflexões sobre o papel do Planejamento Urbano no Brasil**. XI Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional - ANPUR. Salvador, maio de 2005.

NORTE ENERGIA S.A. **Plano Básico da Usina Hidrelétrica de Belo Monte**. 2011

OJIMA, Ricardo. **Novos contornos do crescimento urbano brasileiro? O conceito de urban sprawl e os desafios para o planejamento regional e ambiental**. GEOgraphia, v. 10, n. 19, p. 46-59, 2008.

REIS, Nestor Goulart. **Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano**. São Paulo: Via das Artes, 2006.

SANTOS, Milton. **Espaço e método**. São Paulo: Nobel, 1985.

SATHLER, Douglas; MONTE-MOR, Roberto L.; CARVALHO, José Alberto Magno de. **As redes para além dos rios: urbanização e desequilíbrios na Amazônia brasileira**. Nova econ., Belo Horizonte , v. 19, n. 1, p. 11-39, Apr. 2009. Disponível em: <[http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S010363512009000100002&lng=en&nrm=iso](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S010363512009000100002&lng=en&nrm=iso)>. Acesso em: jan. 2021.

SILVA, Alessandro Ferreira Cardoso da. **Depois das fronteiras: a formação dos espaços de pobreza na periferia Norte de Natal-RN**. 2003. 212 f. Dissertação (Mestrado em Conforto no Ambiente Construído; Forma Urbana e Habitação) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2003.

SILVA, Francisco Antônio Carneiro da. **Expansão urbana de Fortaleza pelos loteamentos populares periféricos: o caso do Parque Alto Alegre – Maracanaú-CE**. 164 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2014.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. *In*: MARICATO, Ermínia (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Editora Alfa-Ômega, 1982. p. 21-36.

SOJA, Edward. **Geografias pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editora, 1993. 324 p.

SOJA, Edward. **Postmetrópolis**: Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones. Madrid: Traficante de Sueños, 2008. 594 p.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e a gestão urbanos**. Rio de Janeiro. Bertrand Brasil, 2001.

SPÓSITO, Maria Encarnação B. A urbanização da sociedade: reflexões para um debate. *In*: CARLOS, Ana Fani Alessandri; DAMIANI, Amélia Luisa; SEABRA, Odette de Lima (org.). **O espaço no fim do século**: a nova raridade. 2. ed. São Paulo: Contexto, 1999. p. 83-99.

SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão. As cidades médias e os contextos econômicos contemporâneos. **Urbanização e cidades: perspectivas geográficas**. São Paulo: UNESP, p. 609-643, 2001.

SPÓSITO, Maria Encarnação B. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil. **Investigaciones Geográficas**, Ciudad del México, n. 54, p. 114-139, mayo/agosto 2004. Disponível em: <http://www.investigacionesgeograficas.unam.mx/index.php/rig/article/view/30185/28046>. Acesso em: 22 junho. 2020.

TRINDADE JÚNIOR, Saint-Clair Cordeiro da. CIDADES E CENTRALIDADES URBANAS NA AMAZÔNIA. **Revista Cidades**, v. 12, n. 21, 2015.

UMBUZEIRO, Antônio Ubirajara Marques Boguea; UMBUZEIRO; Ubirajara Marques. Altamira e sua História. 4ª Edição. Ponto Press Ltda. Belém, 2012. 382 p.

VALENÇA, Márcio Moraes. Cidades ingovernáveis? Ensaio sobre o pensamento harveyano acerca da urbanização do capital. *In*: SILVA, José Borzachiello da; LIMA, Luiz Cruz; ELIAS, Denise (org.). **Panorama da geografia brasileira I**. São Paulo: Annablume, 2006. p. 185-190.