



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARÁ  
INSTITUTO DE TECNOLOGIA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO**

**O Programa Minha Casa, Minha Vida e a Expansão Urbana na Cidade de Marabá-  
PA: Um estudo dos núcleos São Félix e Morada Nova**

**Renato Freitas de Castro Leão  
Orientador: Prof. Dr. José Júlio Ferreira Lima**

**Belém-PA  
Setembro de 2014**



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARÁ  
INSTITUTO DE TECNOLOGIA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO**

**O Programa Minha Casa, Minha Vida e a Expansão Urbana na Cidade de Marabá-  
PA: Um estudo dos núcleos São Félix e Morada Nova**

**Renato Freitas de Castro Leão**

**Dissertação apresentada ao Programa de Pós-  
Graduação em Arquitetura e Urbanismo –  
UFPA como requisito para a obtenção do grau  
de Mestre, orientado pelo Prof. Dr. José Júlio  
Ferreira Lima**

**Belém-PA  
Setembro de 2014**

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARÁ  
INSTITUTO DE TECNOLOGIA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO**

**O Programa Minha Casa, Minha Vida e a Expansão Urbana na Cidade de Marabá-PA: Um estudo dos núcleos São Félix e Morada Nova**

**Renato Freitas de Castro Leão**

Banca Avaliadora

Prof. Dr. José Júlio Ferreira Lima (PPGAU-UFPA)

---

Profª. Dra. Ana Cláudia Duarte Cardoso (PPGAU-UFPA)

---

Profª. Dra. Roberta Menezes Rodrigues (FAU-UFPA)

---

Conceito: \_\_\_\_\_ em / / .

**Belém-PA  
Setembro de 2014**

A Deus, pelo amor e inspiração.

A meus pais, irmãos e avós, pelo apoio, dedicação, cumplicidade e coparticipação em todo o  
caminho de minha formação.

À amizade e ao amor, indissociáveis daquilo que sou, serei, faço e farei.



## **AGRADECIMENTOS**

Ao Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup>. JOSÉ JÚLIO FERREIRA LIMA, pelo apoio, dedicação, compreensão, e paciência durante todas as fases deste curso, desde as disciplinas até a execução desta dissertação.

À Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup>. ANA CLÁUDIA DUARTE CARDOSO, pelas fundamentais contribuições apresentadas na fase de qualificação do projeto de pesquisa.

À Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup>. ROBERTA MENEZES RODRIGUES, cujo exemplo como orientadora de minha monografia de conclusão de curso foi grande estímulo para iniciar este Mestrado, bem como pelas essenciais contribuições na fase de qualificação do projeto de pesquisa.

Ao Arqt<sup>o</sup>. CARLOS EMANOEL CARRÉRA GARCEZ, da Gerência Executiva Habitação Marabá, da Caixa Econômica Federal pela amizade, apoio e compreensão nos momentos em que necessitei dedicar-me a este trabalho.

## RESUMO

O presente estudo analisa o atual processo de expansão urbana da cidade de Marabá, sede do município de mesmo nome, no estado do Pará, por meio da análise da implantação do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) nos Núcleos São Félix e Morada Nova. Avalia-se em que medida os empreendimentos do PMCMV - Faixa 1 (para famílias de renda familiar mensal até R\$ 1.600,00) impactam nesse processo e se, por fim, constituem um novo momento na expansão urbana da cidade. Observou-se que, após a implantação de dois empreendimentos concluídos e inferindo as repercussões após a entrega de outros dois ainda em construção, o incremento significativo do número de domicílios, bem como de infraestrutura, reforçará os dois núcleos enquanto vetores de expansão urbana onde os processos de articulação público-privado tem como características as seguintes: a) aumento do caráter periférico da localização de habitação de interesse social sem alterações na estrutura urbana dos núcleos Marabá Pioneira, Nova Marabá e Cidade Nova; b) ocorrência de especulação imobiliária em meio aos processos de conversão de terras rurais em urbanas; c) forte participação do capital imobiliário que, pelas próprias normativas do PMCMV, é quem tem a iniciativa dos empreendimentos, dentro da mesma lógica da produção de habitação de mercado; d) certa ausência da prefeitura como participante ativo do processo, também devido à condução do programa pelo Governo Federal em articulação com o setor privado. Assim sendo, foi possível observar que a implantação do PMCMV - Faixa 1 acaba sendo um meio para que o capital imobiliário reforce a situação dos Núcleos São Félix e Morada Nova enquanto áreas de expansão da sede desse município, especialmente enquanto local de moradia da população de baixa renda e reprodução da força de trabalho, constituindo Marabá em um significativo exemplo da produção capitalista do espaço urbano.

**Palavras-chave: Habitação de Interesse Social; Programa Minha Casa, Minha Vida; Expansão Urbana; Marabá**

## ABSTRACT

This study aims to analyze the current process of urban sprawl in Marabá, Para state, by analyzing the implantation of *Programa Minha Casa, Minha Vida* (PMCMV) in the districts Sao Felix and Morada Nova. It is evaluated how the housing units developed into PMCMV - Group 1 (for families with monthly income up to R\$ 1.600,00) impact that process and whether, finally, they constitute a new moment in the city's urban sprawl. It was observed that, after the implantation of two developments already built and implying the repercussions after the conclusion of other two still being built, the significant increase in the number of households, as well as in the infrastructure, will reinforce both districts as urban sprawl vectors where the process of public-private partnership has the following characteristics: a) an enhancement in the peripheral character of the location of social housing without changes in the urban structure of the districts Maraba Pioneira, Nova Maraba and Cidade Nova; b) the occurrence of real estate speculation within the process in which rural lands were converted into urban lands; c) strong participation of real estate capital which, by the rules of PMCMV, is the one who has the initiative for the developments, within the same logic of production for market housing; d) Relative absence of the Municipality as an actor in that process, also due to the conduction of the program by the Federal Government in partnership with the private sector. Due to that, it was possible to observe that the implantation of PMCMV - Group 1 ends up being a means for the real estate capital to strengthen the situation of districts Sao Felix and Morada Nova as urban expansion areas of the city, specially as a place for residence of low-income population and reproduction of the labor force, constituting Marabá as a significant example of capitalist production of urban space.

**Keywords: Social Housing ; Programa Minha Casa, Minha Vida; Urban Sprawl; Marabá**

## **LISTA DE SIGLAS**

BB Banco do Brasil  
BNH Banco Nacional de Habitação  
CEF Caixa Econômica Federal  
CIAM Centro de Internação de Adolescentes Masculinos  
COHAB Companhia de Habitação  
DDP Domicílios Particulares Permanentes  
EEEM Escola Estadual de Ensino Médio  
EMEF Escola Municipal de Ensino Fundamental  
FAR Fundo de Arrendamento Residencial  
FCP Fundação da Casa Popular  
FDS Fundo de Desenvolvimento Social  
FGTS Fundo de Garantia por Tempo de Serviço  
FNHIS Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social  
HIS Habitação de Interesse Social  
IAP Instituto de Aposentadoria e Pensões  
INCRA Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária  
MBES Ministério da Habitação e do Bem-Estar Social  
MDU Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente  
MHU Ministério da Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente  
OGU Orçamento Geral da União  
PAR Programa de Arrendamento Residencial  
PlanHab Plano Nacional de Habitação  
PMCMV Programa Minha Casa, Minha Vida  
PNH Política Nacional de Habitação  
SBPE Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo  
SDU Superintendência de Desenvolvimento a Urbano de Marabá  
SEAC Secretaria Especial de Habitação e Ação Comunitári  
SEGFAZ Secretaria de Gestão Fazendária de Marabá  
SEPLAN Secretaria de Planejamento de Marabá  
SERFHAU Serviço Federal de Habitação e Urbanismo  
SFH Sistema Financeiro de Habitação

SHM Sistema Nacional de Habitação de Mercado

SNH Sistema Nacional de Habitação

SNHIS Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social

SUDAM Superintendência de Desenvolvimento da Amazônia

UNIFESSPA Universidade Federal do Sul e Sudeste Paraense

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Especificações mínimas para o projeto de casas térreas no PMCMV - Faixa 1 .....	28
Quadro 2: Número de UHs contratadas no âmbito do PMCMV no Brasil até agosto de 2014 .....	31
Quadro 3: Número de UHs contratadas no âmbito do PMCMV no Pará até agosto de 2014 .....	32
Quadro 4: Empreendimentos do PMCMV - Faixa 1 em Marabá e na Região Metropolitana de Belém .....	37
Quadro 5: Abastecimento de água nos núcleos São Félix e Morada Nova, em 2010 .....	56
Quadro 6: Esgotamento sanitário nos núcleos São Félix e Morada Nova, em 2010 .....	57
Quadro 7: Energia Elétrica nos núcleos São Félix e Morada Nova, em 2010. ....	57
Quadro 8: Equipamentos de Educação no núcleo São Félix, em agosto de 2014 .....	58
Quadro 9: Equipamentos de Educação no núcleo Morada Nova, em agosto de 2014 .....	60
Quadro 10: Lojas de Departamento segundo os núcleos urbanos de Marabá, em agosto de 2014 .....	63
Quadro 11: Supermercados segundo os núcleos urbanos de Marabá, em agosto de 2014 .....	63
Quadro 12: Empreendimentos do PMCMV – Faixa 1 em Marabá-PA, em agosto de 2014 .....	73
Quadro 13: Periodização da Expansão Urbana no Núcleo São Félix .....	103
Quadro 14: Periodização da Expansão Urbana no Núcleo Morada Nova .....	105

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1: População, crescimento, área edificada e densidade demográfica dos núcleos urbanos de Marabá em 2000.....	51
Tabela 2: Número de residências e densidade populacional dos núcleos urbanos de Marabá em 2000 .....	51
Tabela 3: Domicílios Particulares Permanentes em São Félix e Morada Nova 2010 e projeção para após a entrega dos empreendimentos do PMCMV - Faixa 1 .....	85
Tabela 4: Domicílios particulares permanentes sem abastecimento de água pela rede em 2010 e considerando o incremento após a implantação dos empreendimentos do PMCMV .....	87
Tabela 5: Domicílios particulares permanentes sem banheiro de uso exclusivo e nem sanitário em 2010 e considerando o incremento após a implantação dos empreendimentos do PMCMV .....	88
Tabela 6: Domicílios particulares permanentes sem esgotamento sanitário em rede ou fossa em 2010 e considerando o incremento após a implantação dos empreendimentos do PMCMV .....	88

## LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Número de UHs contratadas no âmbito do PMCMV no Brasil até agosto de 2014.....	31
Gráfico 2: Número de UHs contratadas no âmbito do PMCMV no Pará até agosto de 2014 .....	32
Gráfico 3: Domicílios Particulares Permanentes em São Félix e Morada Nova 2010 e projeção para após a entrega dos empreendimentos do PMCMV - Faixa 1 .....	86



## LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Área edificada de São Paulo em 1914.....	14
Figura 2: Área edificada do Rio de Janeiro em 1922.....	14
Figura 3: Conjunto Cidade Nova, Ananindeua, Região Metropolitana de Belém.....	21
Figura 4: Residencial Paulo Fonteles II, Ananindeua, Região Metropolitana de Belém.....	23
Figura 5: Fluxograma do PMCMV para Faixa 1.....	27
Figura 6 Localização dos empreendimentos do PMCMV e a localização de equipamentos nos municípios.....	34
Figura 7: Localização dos empreendimentos do PMCMV (1ª Etapa) no município do Rio de Janeiro/RJ.....	35
Figura 8: Expansão Urbana de Marabá, de 1913 a 1928.....	39
Figura 9: Expansão Urbana de Marabá até 1970.....	40
Figura 10: Projeto da SUDAM para a Nova Marabá.....	42
Figura 11: Expansão Urbana de Marabá até 1980.....	43
Figura 12: Projeto de parcelamento do Novo São Félix, à leste da PA-70, na década de 1980; e atuais bairros São Félix I e São Félix II, em 2014.....	45
Figura 13: Expansão Urbana de Marabá até 2004.....	47
Figura 14: Núcleos Urbanos do Município de Marabá. Em laranja, Marabá Pioneira; Em azul, Nova Marabá; em magenta, Cidade Nova; em vermelho, São Félix; em verde, Morada Nova.....	48
Figura 15: Ocupação do núcleo São Félix na primeira metade da década de 2000.....	49
Figura 16: Ocupação do núcleo Morada Nova na primeira metade da década de 2000.....	50
Figura 17: Grandes lançamentos de loteamentos e condomínios na sede do Município de Marabá.....	53
Figura 18: Loteamentos urbanizados e condomínios no eixo de expansão da Transamazônica sentido oeste.....	53
Figura 19: Loteamentos urbanizados e condomínios nos eixo de expansão da Transamazônica sentido leste e da BR-222/PA-150 sul.....	54
Figura 20: Loteamentos urbanizados e condomínios nos eixo de expansão São Félix - Morada Nova, em São Félix.....	54
Figura 21: Loteamentos urbanizados e condomínios nos eixo de expansão São Félix - Morada Nova, em Morada Nova.....	55
Figura 22: Material de propaganda do Loteamento Parque do Araguaia, no núcleo São Félix. À esquerda, Residencial Magalhães. No canto inferior esquerdo, o Vale do Tocantins.....	56
Figura 23: Localização dos Equipamentos Públicos no Núcleo São Félix. 1) Escolas de Ensino Infantil, em azul; 2) Escolas de Ensino Fundamental, em vermelho; 3) Escolas de Ensino Médio, em amarelo; e 4) Centros de Saúde, em verde.....	58
Figura 24: Escola de Ensino Fundamental São Félix, no bairro São Félix Pioneiro.....	59
Figura 25: Escola de Ensino Fundamental Jarbas Passarinho, no bairro São Félix Pioneiro.....	59
Figura 26: Escola de Ensino Infantil, no bairro São Félix Pioneiro.....	59
Figura 27: Escola de Ensino Fundamental Manoel Cordeiro Neto, no bairro São Félix III.....	59
Figura 28: Centro de Saúde Parteira Maria Bico Doce, no bairro São Félix Pioneiro.....	60
Figura 29: Centro de Saúde Amadeu Vivacqua, no bairro São Félix II.....	60
Figura 30: Localização dos Equipamentos Públicos no Núcleo São Félix. 1) Escolas de Ensino Fundamental, em vermelho; 2) Escolas de Ensino Médio, em amarelo; e 3) Centros de Saúde, em verde.....	61

Figura 31: EMEF Paulo Umbelino Ferreira, no núcleo Morada Nova .....	62
Figura 32: Centro de Saúde Carlos Barreto, no núcleo Morada Nova.....	62
Figura 33: Comércio no núcleo São Félix. Pesquisa de Campo, fevereiro de 2014 .....	64
Figura 34: Comércio no núcleo São Félix. Pesquisa de Campo, fevereiro de 2014 .....	64
Figura 35: Bairros do núcleo São Félix.....	65
Figura 36: Palafitas no bairro São Félix Pioneiro .....	66
Figura 37: Moradoras lavando roupa no rio Tocantins, no bairro São Félix Pioneiro.....	66
Figura 38: Deslocamento realizado pelo rio Tocantins, no bairro São Félix Pioneiro .....	66
Figura 39: Bairro São Félix Pioneiro. Ao fundo, Ferrovia Carajás.....	66
Figura 40: Bairro São Félix I, via principal .....	67
Figura 41: Bairro São Félix I, via principal .....	67
Figura 42: Rua comercial no bairro São Félix II.....	68
Figura 43: Reservatório do Sistema de Abastecimento de Água do São Félix I e II, no bairro São Félix II .....	68
Figura 44: Bairro São Félix III.....	68
Figura 45: CIAM - Centro de Internação de Adolescentes Masculinos, no São Félix III .....	68
Figura 46: Bairro Francolândia / São Félix IV .....	69
Figura 47: Ocupações espontâneas no bairro Francolândia / São Félix IV.....	69
Figura 48: Loteamento Novo Progresso, no núcleo São Félix.....	69
Figura 49: Loteamento Novo Progresso, no núcleo São Félix.....	69
Figura 50: Loteamento Paris, no núcleo São Félix .....	70
Figura 51: Loteamento Vale do Tocantins, entorno imediato do empreendimento homônimo.....	70
Figura 52: Subdivisão do núcleo Morada Nova.....	71
Figura 53: Núcleo Morada Nova.....	72
Figura 54: Ocupação espontânea no Coelhão, núcleo Morada Nova.....	72
Figura 55: Figura 3 Localização dos empreendimentos MCMV – Faixa 1 em Marabá, Pará. 1) Residencial Vale do Tocantins, em vermelho; 2) Residencial Magalhães, em verde; 3) Residencial Tiradentes, em amarelo; 4) Residencial Jardim do Éden, em azul.....	74
Figura 56: Localização do Residencial Vale do Tocantins, em São Félix .....	75
Figura 57: Implantação do Residencial Vale do Tocantins, no núcleo São Félix. Em magenta, os lotes comerciais .....	75
Figura 58: Residencial Vale do Tocantins, no núcleo São Félix .....	77
Figura 59: Residencial Vale do Tocantins, no núcleo São Félix .....	77
Figura 60: Residencial Vale do Tocantins, no núcleo São Félix .....	77
Figura 61: Uso religioso no Residencial Vale do Tocantins, no núcleo São Félix .....	77
Figura 62: Uso comercial em UH do Residencial Vale do Tocantins, no núcleo São Félix.....	77
Figura 63: Uso comercial no entorno do Residencial Vale do Tocantins, no núcleo São Félix .....	77
Figura 64: Localização do Residencial Tiradentes, em amarelo, entre os núcleos São Félix e Morada Nova.....	78
Figura 65: Implantação do Residencial Tiradentes, localizado entre os núcleos São Félix e Morada Nova. Em magenta, os lotes comerciais.....	79
Figura 66: Acesso entre São Félix e o Residencial Tiradentes .....	80
Figura 67: Acesso entre Morada Nova e o Residencial Tiradentes .....	80
Figura 68: Entorno ao norte do Residencial Tiradentes.....	80
Figura 69: Entorno ao sul do Residencial Tiradentes .....	80
Figura 70: Residencial Tiradentes. Interior do Empreendimento .....	80
Figura 71: Residencial Tiradentes. Uso comercial no empreendimento.....	80

Figura 72: Localização do Residencial Magalhães, em São Félix .....	81
Figura 73: Implantação do Residencial Magalhães, em São Félix. Em marrom, os lotes comerciais .....	81
Figura 76: Residencial Magalhães, em agosto de 2014 .....	82
Figura 77: Residencial Magalhães, em agosto de 2014 .....	82
Figura 78: Implantação do Residencial Jardim do Éden.....	83
Figura 79: Residencial Jardim do Éden, em agosto de 2014 .....	84
Figura 80: Residencial Jardim do Éden, em agosto de 2014 .....	84
Figura 83: Dimensão dos empreendimentos Vale do Tocantins e Magalhães no todo do núcleo São Félix.....	85
Figura 84: Loteamento Cidade Jardim, no eixo de expansão da Rodovia Transamazônica, sentido leste.....	91
Figura 85: Loteamento e Condomínio Ipiranga, no eixo de expansão da Rodovia BR-155.....	91
Figura 86: Desmembramento para o parcelamento da Fazenda São Miguel no Loteamento Parque Marabá (atualmente, Parque do Araguaia), Loteamento Vale do Tocantins e Loteamento Residencial Magalhães .....	93
Figura 87: Perímetro Urbano de Marabá, em 2012.....	94
Figura 88: Reforma e Ampliação do Centro de Saúde Carlos Barreto, em Morada Nova .....	98
Figura 89: Atendimento do Centro de Saúde Carlos Barreto sendo realizado no Hotel América, em Morada Nova.....	98
Figura 90: Uso Comercial nas UHs do Residencial Tiradentes .....	99
Figura 91: Uso Comercial nas UHs do Residencial Tiradentes .....	99
Figura 92: Uso comercial no entorno das quadras habitacionais do Residencial Tiradentes.....	99
Figura 93: Uso comercial no entorno das quadras habitacionais do Residencial Tiradentes.....	99
Figura 94: Uso comercial em UH do Residencial Vale do Tocantins.....	100
Figura 95: Mercado no entorno das quadras habitacionais do Loteamento Vale do Tocantins.....	100
Figura 96: Novos usos ocupando as áreas comerciais previstas em projeto no Residencial Tiradentes .....	100
Figura 97: Novos usos ocupando as áreas comerciais previstas em projeto no Residencial Tiradentes .....	100

## **SUMÁRIO**

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO 1. REVISÃO TEÓRICA.....</b>	<b>6</b>
1.1 LOCALIZAÇÕES E EXPANSÃO URBANA .....	6
1.2. CONSIDERAÇÕES SOBRE O PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA NO BRASIL ...	13
<b>CAPÍTULO 2. ESTADO, HABITAÇÃO SOCIAL E EXPANSÃO URBANA.....</b>	<b>19</b>
2.1. DESDOBRAMENTOS DAS INICIATIVAS PÚBLICAS DE HABITAÇÃO NA EXPANSÃO URBANA.....	19
2.2. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA E O ATENDIMENTO À HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL .....	25

2.3. IMPLANTAÇÃO DO PMCMV NO BRASIL E NO PARÁ .....	31
<b>CAPÍTULO 3. O PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA E SEU PAPEL NA EXPANSÃO URBANA DE MARABÁ .....</b>	<b>39</b>
3.1. EXPANSÃO URBANA EM MARABÁ .....	39
3.2. SÃO FÉLIX E MORADA NOVA NO PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA RECENTE EM MARABÁ .....	52
3.3. IMPLANTAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS DA FAIXA 1 DO PMCMV EM MARABÁ .....	73
3.4. REPERCUSSÕES DA IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS DO PMCMV NA EXPANSÃO URBANA DOS NÚCLEOS SÃO FÉLIX E MORADA NOVA .....	84
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>107</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>113</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>118</b>

## INTRODUÇÃO

Em um cenário histórico de políticas e programas habitacionais a nível federal voltados à minimização do déficit habitacional brasileiro, o recente Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) vem se tornando a atuação mais relevante da atual política para habitação de interesse social. Tendo sido implantado com a meta de produção de 1 milhão de novas unidades habitacionais (BRASIL, 2010), e tendo sua meta sido acrescida desde então, é visível a importante dimensão e notoriedade que este programa adquiriu no atual contexto político e social do país, tendo repercussões no processo de expansão urbana das cidades brasileiras.

São diversos os atores envolvidos no processo de implantação deste programa na vertente de habitação de interesse social, definida na estrutura do programa como Faixa 1 (famílias com renda familiar mensal de R\$1.600,00). Incluindo desde empresas proponentes, prefeituras e os beneficiários finais, o PMCMV tem garantido o atendimento aos interesses também dos mais variados, muitos deles ligados aos aspectos de produção privada de moradias (considerando que não se trata essencialmente de produção pública), como a produção de UHs em grandes quantidades e em terrenos com menores custos de aquisição.

O PMCMV - Faixa 1 é operacionalizado inicialmente pela proposição de empresas da construção civil em empreender em determinados terrenos sugeridos aos agentes financeiros (Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil) que, por sua vez, aprovam os empreendimentos e financiam sua construção com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). Não se trata essencialmente de produção pública, considerando a iniciativa por parte do setor privado em empreender com recursos do Programa. Esta característica faz com que a implantação do Programa esteja sob a influência dos interesses do capital imobiliário.

Este cenário fomenta que em vários municípios brasileiros, os empreendimentos propostos para a Faixa 1 se localizem em áreas periféricas e em terrenos de amplas dimensões. Grandes glebas são parceladas e, usualmente, em distritos e núcleos localizados em áreas de expansão urbana, representando parcelas importantes na expansão do tecido urbano de seu entorno, em um cenário observado desde as áreas metropolitanas, como Rio de Janeiro e Belém, até cidades médias, como é o caso de Marabá.

Cardoso (2011) em seu estudo sobre a implantação do PMCMV no Rio de Janeiro, mostra que o ímpeto do mercado pela produção em larga escala gera uma busca por terrenos em áreas cada vez de maiores dimensões, inclusive indo ao encontro dos processos de periferização. O autor afirma que o PMCMV, portanto, insere-se fortemente na estruturação do espaço urbano das cidades brasileiras.

Em São Paulo, Rolnik (2010) desenvolveu estudo no qual constatou as dificuldades para que as empresas que constroem os empreendimentos do PMCMV, usualmente justificadas pelo preço dos terrenos nas cidades, considerados bastante elevados.

Na Região Metropolitana de Belém, Rodrigues, Lima & Ximenes (2011) detectaram que a questão fundiária é tão impactante sobre a localização dos empreendimentos que nos municípios mais distantes da sede metropolitana, houve conversão de terras rurais em urbanas em proporções antes inexistentes, no caso de dois empreendimentos em Santa Bárbara do Pará e Santa Isabel do Pará.

Observa-se, portanto, que é recorrente a busca pelas periferias urbanas para localização dos empreendimentos do PMCMV - Faixa 1. Este aspecto acaba por interferir diretamente nos processos de expansão urbana, considerando que estes terrenos se constituem a fronteira para o mercado das incorporações imobiliárias.

Os estudos mencionados anteriormente correspondem a análises em áreas metropolitanas, contudo, as questões fundiárias e as normativas do PMCMV que tratam de regulamentações projetuais, portanto da localização são comuns a todos os municípios, incluindo cidades médias e pequenas. Pode-se afirmar, inclusive, que as cidades médias, pela própria característica que possuem de fronteira para a expansão do capital (das mais variadas modalidades, dentre elas, o imobiliário), tenham impactos ainda mais significativos em suas áreas de expansão urbana. No estado do Pará, Trindade Jr *et al* (2010) identificam Marabá como uma fronteira urbano-imobiliária. Ou seja, trata-se de uma estrutura urbana bastante suscetível a fortes impactos após a implantação de Programas como é o caso do PMCMV.

Atualmente, Marabá apresenta quatro empreendimentos do PMCMV - Faixa 1, sendo todos localizados nos núcleos São Félix e Morada Nova, reconhecidos como áreas de expansão urbana. Os núcleos mais consolidados da Marabá Pioneira, Nova Marabá e Cidade Nova receberam empreendimentos para as faixas de renda superiores e outros para habitação de mercado (CEF, 2014).

Cabe, portanto, uma análise de como os empreendimentos do PMCMV - Faixa 1 no município de Marabá podem impactar no atual processo de expansão urbana neste município, considerando que pode intensificar este processo reiterando características já existentes ou trazendo novas nuances para a expansão. O que pode ser sistematizado por meio dos seguintes questionamentos:

- a) Quais as relações entre as localizações urbanas, produção e apropriação de renda fundiária e o processo de expansão urbana em Marabá?
- b) De que forma as políticas e iniciativas habitacionais, como PMCMV, participam do processo de expansão urbana das cidades brasileiras?
- c) Como se deu historicamente a ocupação e a expansão urbana em São Félix e Morada Nova?
- d) Qual o papel do Estado no processo de expansão urbana de Marabá?
- e) Como se dá implantação do PMCMV - Faixa 1 nos Núcleos São Félix e Morada Nova e quais as repercussões em seu processo de expansão urbana?

Propõe-se como hipótese de pesquisa que os empreendimentos do PMCMV - Faixa 1 são capazes de impactar os processos de expansão urbana das cidades, e que no caso de Marabá representam um novo momento deste processo na direção dos Núcleos São Félix e Morada Nova, com características distintas do que já vinha ocorrendo historicamente, e que surtirá efeitos na realidade urbana da cidade média de Marabá.

O objetivo geral da dissertação é analisar o atual processo de expansão urbana da cidade de Marabá, sede do município de mesmo nome, por meio da análise da implementação do PMCMV nos núcleos São Félix e Morada Nova. Buscar-se-á avaliar em que medida os empreendimentos do PMCMV - Faixa 1 de fato impactam nesse processo e se, por fim, constituem um novo momento na expansão urbana para a cidade sede e suas repercussões para o município.

O objetivo geral se desdobra em três objetivos específicos, a saber:

Realizar estudo teórico sobre localização urbana, produção e apropriação de renda fundiária visando relacionar tais dinâmicas com o processo de expansão urbana em Marabá.

Identificar como as políticas e iniciativas habitacionais por parte do Estado tem influenciado na expansão urbana das cidades brasileiras, e como o PMCMV se enquadra neste panorama histórico, particularmente o caso de Marabá. Realizar estudo de caso

na cidade de Marabá visando caracterizar sua expansão urbana em direção aos núcleos de São Félix e Morada Nova devido a implantação de empreendimentos do PMCMV faixa 1.

### **Notas metodológicas**

No intuito de verificar o aspecto de expansão urbana dos núcleos de São Félix e Morada Nova, foi realizada pesquisa bibliográfica sobre o tema, bem como pesquisas de campo, das quais foram produzidas entrevistas e relatório fotográfico.

Como alvo das entrevistas realizadas, foram considerados os moradores dos dois núcleos, bem como dos dois empreendimentos do PMCMV - Faixa 1 já inaugurados e habitados, os Residenciais Vale do Tocantins e Tiradentes (ANEXO 1). De entrevistas semi estruturadas com moradores dos núcleos, foi abstraído há quanto tempo vivem no núcleo, o que os motivou a morar ali, quais as mudanças que ali ocorreram desde a mudança até a atualidade, se são necessários deslocamentos para trabalho, educação e saúde, como enxergam a chegada dos empreendimentos do PMCMV no seu núcleo, quais as mudanças já observadas desde essa chegada e quais suas expectativas com relação a eles.

Já para os moradores dos empreendimentos entregues, foi questionado sobre a vida nos núcleos e nos empreendimentos, das quais se abstraiu seu local de moradia anterior ao PMCMV, quais as mudanças observadas após a mudança, e se a partir do residencial, são necessários deslocamentos para trabalho, educação e saúde.

Em conjunto com as entrevistas aos moradores e pesquisa de campo, foram realizadas diversas entrevistas também com técnicos da Caixa Econômica Federal, da Prefeitura Municipal de Marabá, incluindo Secretaria de Planejamento (SEPLAN), Superintendência de Desenvolvimento Urbano (SDU), Secretaria de Gestão Fazendária (SEGFAZ), bem como com Empresas do ramo imobiliário da cidade, tais quais construtoras e corretores de imóveis, das quais se pôde compreender o processo histórico da expansão urbana nestes núcleos e o atual momento por que passa o mercado imobiliário em Marabá.

De posse destas informações, este estudo caracteriza a expansão dos núcleos São Félix e Morada Nova, tal qual vem ocorrendo historicamente e o papel da implantação do PMCMV - Faixa 1 neste processo nos dias atuais.



### **Organização da dissertação**

De início, o Capítulo 1 traz uma revisão teórica sobre as localizações urbanas e a expansão urbana, especificamente no que diz respeito às rendas fundiárias e aos valores da terra urbana, para finalmente, exemplificar como o processo de expansão urbana tem ocorrido em outros municípios brasileiros em ligação com essas questões.

No Capítulo 2, de posse do conhecimento sobre expansão urbana, é abordada a relação dos programas e iniciativas públicas de habitação social com o processo de expansão urbana, em um apanhado histórico dessa relação. Adiante, será apresentado o Programa Minha Casa, Minha Vida e o atual quadro de sua implantação no Brasil, Pará e Marabá.

Já no Capítulo 3, tratamos do processo de expansão urbana da sede do município de Marabá, considerando todo o referencial teórico sobre expansão urbana e políticas e iniciativas públicas de habitação, de tal forma que se discuta o atual papel desempenhado pelos Núcleos São Félix e Morada Nova na expansão urbana desse município. Adiante, são apresentadas as repercussões que a implantação do PMCMV - Faixa 1 trará para a expansão urbana destes dois núcleos e para a realidade urbana de Marabá

Por fim, no capítulo de considerações finais, são discutidas as respostas às perguntas de pesquisa, como alcance dos objetivos geral e específicos aqui definidos e como subsídio para se testar a hipótese levantada.

## CAPÍTULO 1. REVISÃO TEÓRICA

### 1.1 LOCALIZAÇÕES E EXPANSÃO URBANA

A estrutura urbana, segundo Villaça (2001), corresponde a um conjunto de elementos que se relacionam entre si, ocasionando que a alteração de um gere a alteração dos demais. Segundo o autor, seriam elementos desta estrutura os centros principais das metrópoles, os subcentros de comércio, os bairros residenciais, as áreas industriais. etc.

É um equívoco, no entanto, utilizar o termo "estrutura urbana" enquanto elemento físico, apenas material. Aspectos, como o econômico, o político e o ideológico influenciam diretamente nas relações entre os elementos componentes da estrutura urbana, estando, segundo o pensamento marxista, organizadas em base e superestrutura, daí a ponderação de que a estrutura territorial (das cidades, inclusive) é socialmente produzida. (VILLAÇA, 2001).

*"Urbanização é uma força produtiva social desenvolvida através das aglomerações socialmente produzidas (...)" (VILLAÇA, 2001. p. 76-77).*

Sob essa ótica, pode-se apreender, portanto, que a estrutura urbana pressupõe a produção do espaço urbano a partir dos conflitos de classes e da resistência de alguns atores frente a outros. Mais especificamente, o espaço urbano pode ser estruturado aos moldes do modo de produção capitalista, que, por sua vez, é quem molda a relação entre essas classes.

Segundo Harvey (2005), a urbanização ("conjunto espacialmente estabelecido dos processos sociais" p. 170) é um processo social fundamentado espacialmente, no qual diversos atores interagem com práticas espaciais que se entrelaçam. No caso das sociedades capitalistas, essas práticas correspondem a um conteúdo de classe definido. A circulação do capital, a reprodução da força de trabalho e a necessidade de controlá-la, bem como as relações e práticas de classe são uma constante na urbanização.

Para Lefebvre (1991) a cidade é obra de uma história, de pessoas e grupos. Segundo o autor, a produção da cidade consiste na produção de seres humanos por seres humanos que realizam uma obra em determinadas condições históricas, obra esta que seria justamente a cidade. Nesse sentido, podemos exemplificar, portanto, que as localizações

urbanas, a distribuição das diferentes classes sociais dentro do espaço urbano e a expansão urbana estão diretamente relacionados às relações entre as classes num dado modo de produção, em dadas condições históricas.

Neste momento é importante citar a contribuição de Harvey (1982), que afirma que, para a dominação do trabalho pelo capital, considerada fundamental para a sociedade capitalista, decorre a separação entre o local de trabalho e o local de reprodução e consumo da força de trabalho. Há, portanto, a separação entre os locais onde a força de trabalho residirá e reproduzirá força produtiva e aqueles onde de fato ocorrerá o trabalho. Analogicamente, haveria os bairros onde se concentrariam as oportunidades de trabalho e aqueles que desempenhariam a função de reprodução da força de trabalho.

Segundo Harvey (1982), haveria, portanto, duas lutas independentes a serem exercidas pela força de trabalho, sendo uma ligada ao local de trabalho (condições de trabalho, salários etc.) e, uma outra relacionada ao local onde essa força de trabalho vive, ligada à exploração e apropriação pelo capital mercantil, à propriedade fundiária, dentre outros. Essa luta no local de viver incluiria o atendimento de necessidades de nutrição, educação, lazer, habitação, dentre outros, ou seja, necessidades de consumo de outras mercadorias, o que, segundo o autor, ocasiona que a força de trabalho se sujeite à produção capitalista de mercadorias.

Haveria aí uma forte integração entre o modo de produção capitalista, a estrutura em que se localiza a força de trabalho para garantir este modo de produção e os meios com que esse modo de produção garantirá que a própria força de trabalho também seja consumidora das mercadorias, tendo como componentes importantes os eixos viários de que trata Villaça (2001) do ponto de vista dos deslocamentos para o trabalho, e, o consumo, abordado por Harvey (1982). Uma rodovia, uma ferrovia, ou uma avenida exerceriam um papel importante para garantir que a mão-de-obra de fato pudesse se acumular e se reproduzir em determinado espaço e também deslocar-se para o consumo, ou garantir que as mercadorias a ela cheguem.

Nesse sentido, seria inviável ao modo de produção capitalista que as áreas de expansão urbana, onde possivelmente seria o local de reprodução da força de trabalho, não tivessem conexão alguma ao tecido urbano já consolidado. Ainda que sem a garantia de transporte entre estas diferentes localizações, é fundamental que o deslocamento seja, ao menos possível. Nesse sentido, a expansão urbana enquanto aspecto da estruturação urbana

derivada do modo de produção capitalista está relacionada, sim, aos aspectos viários (Villaça, 2001).

Os processos de expansão urbana, ainda que ligados aos aspectos viários, também se relacionam intimamente no capitalismo com o entendimento da terra urbana enquanto mercadoria, enquanto item que possui preço, que possui valor. Ora, a expansão urbana diz respeito à ocupação de novos terrenos que, até dado momento, não constituíam o espaço considerado urbano de uma porção já consolidada. Essas ocupações, que podem ser das mais variadas formas, desde ocupações irregulares até produção de condomínios, serão determinadas também pelo valor desses terrenos.

### **Localizações Urbanas e Rendas Fundiárias**

No início do século XX, já se observava discussões a respeito das localizações dos grupos sociais no espaço urbano (GOTTDIENER, 1997). A Escola de Chicago trazia uma abordagem paralela entre a ecologia humana e a organização espacial da cidade, ainda que relacionando-as mediante uma analogia biológica para a explicação das relações humanas. Utilizou-se da teoria darwinista para justificar como, em semelhança à competição entre espécies, havia também a competição entre os indivíduos, que viria a delinear a organização deste espaço. Assim sendo, a localização dos grupos sociais urbanos segundo a Escola de Chicago estava diretamente ligada a fatores sociobiogênicos (GOTTDIENER, 1997).

Quanto às proposições dos autores da Escola de Chicago, Gottdiener (1997) cita as ideias de Park, de que a organização espacial da cidade se daria especialmente pela competição econômica pessoal, e de McKenzie, que relacionava as forças ecológicas à localização espacial, sendo a última uma consequência da competição por cada espaço na cidade, garantindo que em cada um se assentassem os grupos mais aptos, mais adaptados àquela localização. Foi Burgess, no entanto, quem delineou claramente a posição que a Escola de Chicago trazia sobre os padrões de localização nas cidades. Seu modelo de anéis concêntricos considerava as áreas centrais como resultado de um processo histórico de competição espacial. As atividades comerciais não aptas a alocar-se no centro o fariam nas áreas periféricas, direcionando o crescimento da cidade. Burgess aponta a localização do pobre urbano nos *slums* por estes estarem localizados nas áreas e propriedades em ruínas ou de especuladores, próximas dos prédios industriais (zona de transição). Uma terceira

área teria sido ocupada pela competição que garantiu que apenas os grupos com relativa capacidade de transporte ao centro pudessem se alocar até ali. Em uma quarta área estaria a alta classe (GOTTDIENER, 1997).

É, contudo, a partir da segunda metade do século XX, especialmente com o trabalho de Form, em 1954, que se insere na discussão da análise espacial urbana a importância de considerar a realidade social. Segundo este estudo, as decisões locacionais resultam da interação da indústria imobiliária, das grandes empresas, dos proprietários e inquilinos individuais e do setor público, que dominam o mercado do solo urbano. Já em 1971, Kaiser e Weiss propõem que a estruturação do espaço urbano se dá a partir do comportamento do proprietário de terra, do especulador imobiliário, do loteador e do consumidor (FARRET, 1985).

A partir das considerações de Ricardo, Markusen e Marx, respectivamente sobre a capacidade da terra de gerar renda apesar de ser um bem que não requereu trabalho, sobre o valor potencial de troca que uma terra garante ao seu proprietário, e sobre a propriedade da terra gerar renda pelo poder de uso do solo; é possível estabelecer que as localizações urbanas estão vinculadas ao capital, podendo, inclusive, ser de várias modalidades. A diferenciação da capacidade de gerar renda fundiária de um terreno em relação a outro pode dar-se pelas características intrínsecas do terreno, as condições técnicas para edificá-lo, prover alojamento, gerar um lucro extraordinário (Renda Diferencial I); pela aplicação diferenciada do capital em cada terreno ou da capacidade de um determinado terreno de potencializar seu lucro através do solo criado, em relação àqueles terrenos (Renda Diferencial II), bem como por características únicas, de raridade, de um terreno em relação aos demais (Renda de Monopólio). (FARRET, 1985; GONZALES, 1985).

A posição de Markusen é de que o caráter da terra de não ser uma mercadoria faz com que ela não tenha seu valor determinado por trabalho específico, mas sim pelo excedente (mais-valia), gerado pelo trabalho de toda a sociedade a partir da atuação do Setor Público (FARRET, 1985).

É possível observar aí, portanto, que as localizações urbanas, além de definidas pelo interesse do capital imobiliário, também serão determinadas pela atuação do Estado, que, através do incremento de infraestrutura e de serviços públicos em uma localidade, poderá garantir que o valor potencial de troca dos terrenos desta localidade seja superior aos de outra, definindo, portanto, terrenos com diferentes capacidades de gerar renda.

Entendemos que estas considerações e processos são importantes pois a renda fundiária é determinante na distribuição das diferentes classes dentro de um determinado espaço, considerando que esta distribuição se dará pela capacidade de pagar pela propriedade destes terrenos, bem como do interesse do capital em valer-se desta capacidade de gerar renda fundiária e orientar os seus empreendimentos em determinada porção de uma cidade, em detrimento de outra, gerando uma divisão social dentro do espaço urbano.

### **Valores de troca e valores de uso**

Há, na literatura, diversos estudos que abordam os valores da terra urbana. Lefebvre (1991) estabelece diferenciação entre o valor de troca e o valor de uso. Segundo o autor, o valor de troca é aquele relacionado à mercadoria, ao produto, ao passo que o valor de uso corresponderia ao uso de ruas e praças, a vida urbana, a própria cidade.

De acordo com Villaça (2001), o espaço urbano é produzido pelo trabalho social necessário à produção de algo socialmente útil. Especificamente, segundo o autor, são dois esses produtos, a saber, 1) o produto em si, representado pelas ruas, infraestrutura, edificações, etc. e 2) o valor produzido pela aglomeração, representado pela localização. É a localização que insere o produto do trabalho social nessa aglomeração. Segundo Villaça (2001), a localização seria, portanto, o valor de uso do terreno.

Pode-se afirmar, portanto, que o valor de troca dos terrenos urbanos está ligado a aspectos técnicos, que garantiriam a ele esse mesmo valor em contextos diferentes, seja em outras localizações na mesma cidade ou inclusive em outras cidades, representados por itens de infraestrutura, padrões construtivos, dentre outros. Por outro lado, o valor de uso seria aquele valor socialmente construído, mensurável através das localizações, que, por si, são frutos da produção dos seres humanos para seres humanos, do conflito de classes.

A chegada de equipamentos e/ou serviços públicos não seria portanto, uma simples tendência cronológica para a consolidação de áreas de expansão. Esses acontecimentos estão intrinsecamente relacionados ao intento do capital de mercantilizar aquela determinada localização, de garantir aos terrenos adjacentes um maior valor de uso. São intentos, portanto, de incluir estas áreas no mercado a que este sistema a dispõe, o imobiliário. Tal reflexão pode ser feita também com relação aos itens de infraestrutura, que não necessariamente (e raramente) precedem as ocupações dentro do território urbano.

Estes incrementos garantem maiores valores de troca, mas também maiores valores de uso, pois incrementam um valor ligado à localização, se considerarmos que este incremento pode gerar um diferencial desta localização em relação às demais localizações da aglomeração em que está inserida.

### **Capital, localizações e expansão urbana**

O pensamento marxista considera que a circulação do capital objetiva transformar o excedente do seu fluxo dentro de um tempo socialmente necessário, de tal forma que, para esta circulação, o espaço é, a priori, uma "mera inconveniência", "uma barreira a ser superada" (HARVEY, 2005, p. 145). O autor aponta, contudo, que para superar essas barreiras, é necessária a produção de configurações espaciais fixas e imóveis, como os sistemas de transporte. Segundo Harvey, (2005), isto corresponde a uma contradição, já que, para superar a inconveniência do espaço, é necessária a produção do mesmo.

A utilização dos excedentes do fluxo de circulação do capital nessa produção de espaço, em vez de ser reutilizada no processo produtivo, garantirá outros lucros, em um processo de acumulação de capital (HARVEY, 2005). É nessa necessidade de produção de espaço, para que os excedentes do fluxo de capital possam fluir dentro de um determinado tempo, que reside a forte relação do modo de produção capitalista com a expansão urbana.

O capital não apenas utiliza a produção de espaço como destino para os excedentes do fluxo de sua produção. Harvey (2005) afirma que para o capitalista, é interessante uma força de trabalho estável e com excedentes que assegurem o controle, por exemplo, dos índices salariais. Desta forma, os capitalistas apóiam processos de reprodução social que envolvem serviços de educação, religião, saúde, serviços sociais, determinando uma dada quantidade e qualidade em um dado território. O que se apreende deste posicionamento do autor é a necessidade do capital de produzir um espaço em que o local de produção esteja separado do local de reprodução da força de trabalho.

Com relação a provisão de serviços públicos, Harvey (2011) afirma que a ação do Estado no sentido de garantir as reservas de acesso ao trabalho, que Marx denomina de "exército industrial de reserva", como condição para a reprodução do capital podem se dar em questões como imigração, política trabalhista e na qualidade da oferta de trabalho. Isso ocorre quando o Estado fornece serviços públicos como educação e saúde que, em suma, são medidas para manter o "exército de reserva" através da provisão de bem-estar social.

Observa-se aí uma importante participação do Estado na determinação de diferentes localizações urbanas e no processo de expansão urbana, considerando que esses incrementos nos serviços públicos no sentido de consolidar novas áreas de expansão acabam, de fato, garantindo que estas áreas sejam o depósito de mão-de-obra, local de reprodução da força de trabalho, em um processo com efeitos diretos nos interesses do capital.

Por outro lado, o capital e a força de trabalho devem em algum momento se unir no espaço da produção. A forma industrial de urbanização seria, portanto, a resposta do capitalismo para minimizar o custo e o tempo dos deslocamentos, da divisão social do trabalho e do acesso à oferta de mão-de-obra e aos consumidores. Desta maneira, por meio de suas decisões de localização, os capitalistas moldam a geografia da produção (HARVEY, 2005).

Em outro estudo, Harvey (2011) questiona se as cidades são projetadas para as pessoas ou para os lucros. Para Harvey, de fato há aspectos da vida diária, relações afetivas e de solidariedades sociais construídas, contudo, os interesses do capital conhecem essa dimensão e procuram direcioná-la através de uma promoção deliberada de sentimento de identidade local, das relações com o lugar, com os clamores publicitários de mais contato com a natureza, mais satisfatória sociabilidade e uma localização brilhante para o desenvolvimento futuro.

Ainda que se considere todas essas ponderações sobre a estruturação do espaço urbano aos moldes da produção capitalista, da luta de classes e da diferenciação dos valores de troca e de uso da terra urbana, Lefebvre (1991) ressalta que não se deve tomar a cidade como uma simples ocasião do lucro, mas também das relações diretas entre as pessoas e grupos componentes de uma dada sociedade, relações estas que o autor denomina como relações de *imediaticidade*. Segundo o autor, a cidade é uma mediação de duas ordens, uma ordem próxima, composta pelas relações dos indivíduos e dos grupos, e uma ordem distante, composta pela ordem da sociedade, das instituições. A cidade seria uma mediação por conter a ordem próxima e estar contida na distante.

Destes posicionamentos, pode-se apreender que, no caso das localizações urbanas e também da expansão urbana, não apenas o lucro do capital as estruturará, mas também as relações imediatas entre os seres humanos e os grupos. Haveria aí, portanto, um componente ligado às vontades individuais e coletivas. Uma ocupação às margens de um rio ou igarapé não poderiam ser analisadas apenas sob a lógica da estruturação do capital



ou do valor da terra naquela localidade, mas das características particulares daqueles indivíduos ou grupos que os levariam a estabelecer suas vidas naquele contato com o rio, seja por necessidade ou por aspectos culturais.

## **1.2. CONSIDERAÇÕES SOBRE O PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA NO BRASIL**

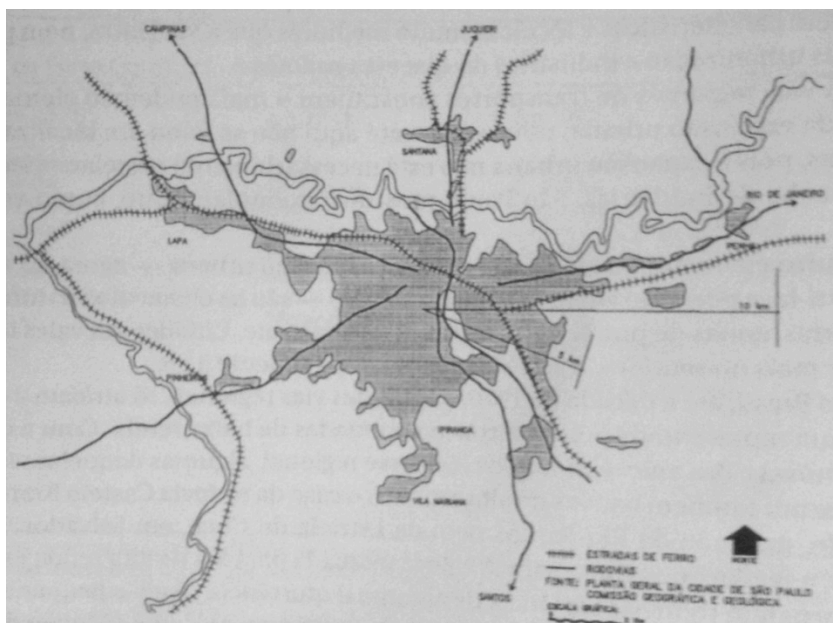
O trabalho de Villaça (2001) traz um posicionamento importante com relação à expansão urbana, tanto num sentido geral, como no caso das cidades brasileiras. Segundo o autor, o capital, através da especulação dos terrenos, é capaz de garantir que uma terra rural seja potencialmente urbana antes mesmo de que nela ocorram atividades tipicamente urbanas, e que a acessibilidade garantida através do sistema viário seria fundamental para este processo, pois garantiria acessibilidade às áreas mais consolidadas.

Neste sentido, a especulação imobiliária, capaz de valer-se do potencial de expansão de uma área ao garantir dentro do mercado um aumento da capacidade de gerar renda fundiária desses terrenos em função do trabalho de toda a sociedade, acaba sendo um importante fator para a expansão urbana.

A expansão urbana, portanto, não estaria desvinculada do mercado e, conseqüentemente da potencialização do lucro. Conforme abordado anteriormente, a renda fundiária está ligada à capacidade de gerar lucro ao proprietário. E é justamente na conversão da terra rural e urbana nas franjas das cidades que a capacidade de gerar mais lucro vai parecer bastante atrativa ao capital imobiliário, influenciando diretamente nos processos de expansão urbana.

Villaça (2001) defende que, no caso brasileiro, as vias regionais de transporte são o elemento mais significativo na atração da expansão urbana, o que se pôde observar na expansão urbana da cidade de São Paulo; podendo ser orientado e/ou obstruído por características físicas, como é o caso da cidade do Rio de Janeiro.

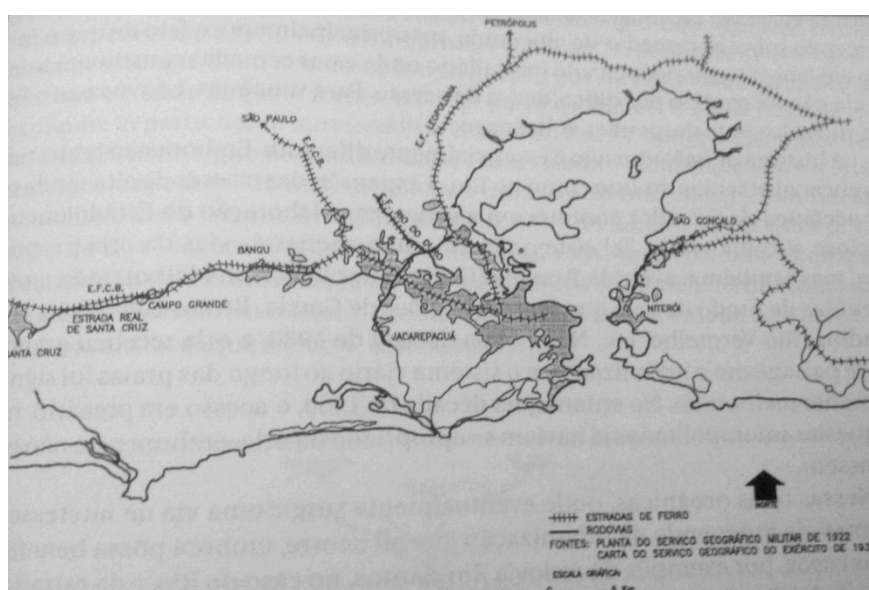
Na figura abaixo, é possível observar como os eixos rodoferroviários, de fato, atraíram a expansão urbana da metrópole paulista até 1914, especificamente nos eixos que a comunicavam ao Rio de Janeiro, Campinas e Santos, ou seja, especificamente nos eixos de importância regional.



**Figura 1: Área edificada de São Paulo em 1914.**

Fonte: Villaça, 2001, p.86

No caso, do Rio de Janeiro, como se pode observar na figura abaixo, as vias de importância regional também foram fundamentais na atração da expansão urbana, especificamente as que ligavam a São Paulo, Santa Cruz e Petrópolis. O caso particular do Rio de Janeiro reside na especificidade natural deste espaço, considerando o exemplo da ocupação de Copacabana, que já encontrava-se loteada mesmo antes da abertura do primeiro túnel, que garantiria o acesso viário (VILLAÇA, 2001).



**Figura 2: Área edificada do Rio de Janeiro em 1922**

Fonte: Villaça, 2001, p.109

O caso da expansão urbana do Rio de Janeiro está, portanto, também vinculado à renda diferencial tipo II pela diferença do prestígio de algumas áreas em comparação a outras e à renda de monopólio, considerando o aspecto único desta localização. O valor de uso, como discutiu Lefebvre (1991) das áreas de expansão como Copacabana, soma-se ao valor de troca desses terrenos e potencializa o lucro que o capital pode obter ao inseri-lo na lógica urbana.

Desta discussão, pode-se observar, portanto, que a relação entre o sistema viário e a expansão urbana não necessariamente determina que esta última seja ocasionada pela primeira, mas sim de que o sistema viário atrai a expansão urbana em seu eixo, tendo esta expansão, no caso das cidades brasileiras, ocorrido de diferentes formas.

Villaça (2001) afirma que a expansão urbana brasileira, diretamente ligada ao aspecto viário até a década de 1970, atraía a expansão urbana representada por camadas de baixa renda, o que também dialoga com a Divisão Social do Espaço Urbano tratada por Gonzales (1985), considerando que estas vias regionais teriam até aquele momento pouca capacidade de gerar lucro aos seus proprietários, e, logo, de gerar renda fundiária, tendo consequentemente baixos valores, estimulando que ali se alocassem as camadas de menores rendas.

Deve-se ter cuidado, no entanto, de não encarar o aspecto viário e de transportes como um indutor da expansão urbana, tendo em mente a abordagem de Harvey (2005) de que a superação do espaço através desse meio consiste em uma necessidade do capital em fluir os seus excedentes e garantir locais para a reprodução da força de trabalho, bem como o seu deslocamento até o local de trabalho. Não se trata, portanto, de vários processos isolados, mas sim de um processo mais abrangente de estruturação do espaço urbano aos moldes da produção capitalista, que resultou no processo de expansão urbana da maneira com que os exemplos paulistano e carioca nos trazem.

Com relação aos locais para a reprodução da força de trabalho, é importante a afirmação de Mendes (2002) apud Soares (2013), de que as cidades brasileiras cresceram com a ocupação irregular de terrenos. Cardoso (2008) trata da consolidação de assentamentos informais através de melhoria gradual das condições de moradia, fazendo com que ocupações originalmente como favelas sejam aos poucos consideradas um subúrbio ordinário da cidade. São nestes locais que a força de trabalho se reproduz, e nestes locais que serão futuramente implantados os incrementos de infraestrutura e de

serviços públicos pelo capital (HARVEY, 2005) que garantirão sua futura consolidação ao tecido urbano já consolidado (CARDOSO, 2008), num fluxo claro de expansão urbana.

Pode-se apreender aí, portanto, que o processo de expansão urbana pode ocorrer pela ocupação de terrenos, seja por quaisquer meios, por parte da população de menor renda ou diretamente pela especulação dos terrenos deflagrada pelo mercado imobiliário, o que, nos casos brasileiros e de Marabá, como veremos a seguir, pode se manifestar na forma de loteamentos em áreas rurais convertidas a urbanas.

A expansão urbana, contudo, pode também ocorrer através da produção formal de moradias, seja ao atendimento à Habitação de Interesse Social (HIS), como é o caso dos diversos programas habitacionais descritos posteriormente, e também, pela produção de habitação para outras rendas, para o mercado, aos quais denominaremos de Habitação de Mercado. Villaça (2001) aponta como componente da expansão urbana a ocupação de terrenos mais afastados para a produção de habitação de alta renda, mencionando a Rodovia Castelo Branco, em São Paulo; a Rio-Santos; e a Estrada do Coco, em Salvador.

Na Região Metropolitana de Belém, Lima e Ventura Neto (2014) afirmam que a expansão urbana está associada a um novo padrão de moradia, sendo que este se constitui de condomínios fechados, empreendimentos habitacionais e ocupações irregulares de terra. A expansão urbana ao longo do eixo viário da Rodovia Augusto Montenegro, em Belém, constitui-se de diversos empreendimentos para as classes média e alta, especificamente nos bairros Parque Verde e Mangueirão, áreas que apresentam maior capacidade de gerar fenda fundiária. (LIMA & VENTURA NETO, 2014).

Um aspecto importante da expansão urbana ligada à provisão formal de moradias, e especificamente de habitação de mercado, está relacionado também a chegada gradativa de grandes equipamentos de uso comercial, componentes de um processo de consolidação que se desencadeia em torno dos empreendimentos habitacionais. Lima e Ventura Neto (2014) observaram que na RMB, as áreas de expansão onde se implantam os empreendimentos de habitação de mercado tem recebido *shopping centers*, universidades e supermercados, que foram atraídos pela expectativa de aumento populacional e de nível econômico da população.

A produção habitacional formal também pode e foi desempenhada pelo Estado, conforme será abordado no capítulo seguinte, estando o processo de expansão urbana também associado à produção pública de moradias, com vistas ao atendimento de camadas de menores rendas, conforme ocorreu historicamente no Brasil, representativamente na

segunda metade do século XX, como veremos no capítulo seguinte. As políticas e iniciativas públicas de habitação de interesse social são, portanto, componentes desse processo de expansão urbana.

Como se pode observar na discussão apresentada, a expansão urbana manifesta-se de diferentes formas nas cidades brasileiras, desde ocupações espontâneas até aquelas motivadas pelo lucro por parte do capital imobiliário. Deve-se ter em mente, no entanto, que o Estado é um participante direto neste processo, em suas mais variadas vertentes, dentre as quais, a própria produção pública de moradias, que também compõe a expansão urbana nas cidades brasileiras pelos empreendimentos imobiliários em si e pela atração a outras ocupações no seu entorno, conforme sucedeu durante a história das iniciativas públicas de moradia nas cidades brasileiras, explicitadas a seguir.

Também como componente do processo de expansão urbana das cidades brasileiras, o mercado imobiliário pode ter aspectos de sua atuação coibidos ou minimizados pela legislação urbanística, através de mecanismos que contenham, por exemplo, a especulação imobiliária ou que disponham terrenos mais centralizados para os empreendimentos populares. Segundo Whitaker (2009), estes instrumentos tem sido pouco executados no Brasil, fazendo com que diversos empreendimentos habitacionais se localizem em áreas rurais cada vez mais distantes das áreas consolidadas.

Observa-se, portanto, um papel fundamental do Estado e das políticas e iniciativas habitacionais frente à questão da expansão urbana. Conforme veremos adiante, o Estado segue desempenhando um papel importante nas modificações causadas pela implantação de empreendimentos do Programa Minha Casa, Minha Vida, uma vez que este programa mescla a produção pública com processos próprios do nicho da habitação de mercado, que por sua vez dialoga diretamente com a questão da renda fundiária.

Ao final deste capítulo, é possível visualizar como as localizações urbanas, definidas pela capacidade de determinado local em gerar renda fundiária, podem ser determinantes para as empresas do ramo imobiliário. É possível também relacionar como as diferenciações de renda fundiária acabam por definir as localizações que orientaram os processos de expansão urbana nas cidades brasileiras. É neste sentido que tratamos a implantação do PMCMV - Faixa 1 - por natureza indissociável do mercado imobiliário - como inserida no processo de expansão urbana e nas localizações segundo sua capacidade de gerar renda fundiária, podendo, também, intensificar esses processos.

Considerando que o PMCMV corresponde a uma iniciativa habitacional ligada a produção de localização e de apropriação de renda fundiária, tal qual diversas outras no curso de nossa história, que, por sua vez, se inseriam e intensificavam processos de expansão urbana, o próximo capítulo buscará identificar as características das políticas e iniciativas de habitação social que tem influenciado nos processos de expansão urbana das cidades brasileiras, observando todos os aspectos que vieram sendo repassados até a fase atual desta política, representada principalmente pelo PMCMV.

## **CAPÍTULO 2. ESTADO, HABITAÇÃO SOCIAL E EXPANSÃO URBANA**

### **2.1. DESDOBRAMENTOS DAS INICIATIVAS PÚBLICAS DE HABITAÇÃO NA EXPANSÃO URBANA**

#### **2.1.1. Produção Rentista**

No início do século XX, a grande maioria da população de classe média e baixa vivia sob o regime de aluguéis, em sistema herdado da República Velha. Este sistema operava numa lógica privada, sem intervenção pública que regulasse essa oferta. Em 1942, em economia abalada no contexto da 2ª Guerra Mundial, a construção civil também assim estava, e as grandes cidades brasileiras viram-se em uma crise habitacional, acompanhada de uma exacerbação dos valores dos aluguéis, aos quais o Estado deflagra uma resposta, o Decreto-Lei do Inquilinato, que congelou os aluguéis, combatendo a elevação exagerada dos valores, em grande parte como medida econômica por parte do Estado Novo (BONDUKI, 1994).

Ainda antes da aprovação do Decreto-Lei do Inquilinato, já eram observadas produções estatais de UHs a partir de 1937, através das carteiras prediais dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs), cujos recursos provinham das contribuições compulsórias de trabalhadores e empresas. Segundo Bonduki (1994), no entanto, é após o congelamento dos preços dos aluguéis que a produção dos IAPs ganha mais visibilidade, visto que, a partir daí, a iniciativa privada aos poucos foi perdendo interesse pelo mercado popular.

A criação da Fundação da Casa Popular (FCP), em 1946, marcou a instituição de um órgão voltado unicamente à questão da habitação, o que não ocorria com os IAPs. Os recursos que alimentavam as ações da FCP provinham do Orçamento Geral da União (OGU) e eram bastante escassos. Bonduki (1994) chega a classificar os resultados da FCP como parques, devido à penúria de recursos utilizados pela Instituição.

Ainda que a produção habitacional pública da primeira metade do século XX apresentasse um viés econômico, houve de fato produção voltada para a habitação social, como apresenta o Quadro 1, além de este momento histórico inaugurar a participação estatal para a provisão de unidades habitacionais para este nicho. É importante ressaltar, no

entanto, que todas essas iniciativas habitacionais não consistiam em uma única política devidamente estruturada, tratavam-se de ações entre si desatreladas, esparsas. Desta forma, não considera-se que, neste período, tenha havido uma política habitacional.

### **2.1.2. Banco Nacional de Habitação (1964-1986)**

A estruturação institucional voltada à questão da habitação a nível nacional surge no Brasil no início do Governo Militar, no ano de 1964, com a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), estabelecido na lógica de um sistema que operasse a nível nacional, o Sistema Nacional de Habitação (SNH). São criados também o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) – proveniente de contribuição compulsória de todos os trabalhadores assalariados do país – bem como o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), proveniente de contribuição voluntária, ambos fontes de recursos do SFH (BONDUKI, 2008).

Tem-se, portanto, que a política habitacional do período funcionava em uma lógica de financiamentos bancários, através dos quais um número maior de brasileiros teria a possibilidade de acesso à terra, ou melhor, à propriedade da terra<sup>1</sup>.

No bojo do SNH, houve a criação das Companhias Habitacionais, as COHABs, em diversos estados e municípios, empreendendo uma série de conjuntos habitacionais em diversas cidades brasileiras, com financiamentos via BNH. Bonduki (2008) aponta que as COHABs eram os agentes promotores do SFH. Apesar de a maioria destes empreendimentos haver-se voltado a servidores públicos estaduais, muitos atendiam à demanda avulsa, como a classe média.

As marcas do BNH são evidentes na morfologia das cidades brasileiras, inclusive no tocante às suas áreas de expansão. É comum, nas produções do período, o uso de um partido arquitetônico único, repetido em diversos blocos de casas ou apartamentos, em áreas pequenas. Além disso, como o objetivo da produção destas unidades era atender ao máximo de beneficiários possível, e a preços reduzidos, os projetos normalmente ocupavam grandes terrenos geralmente localizados nas periferias e áreas de expansão urbanas, de solo pouco valorizado.

---

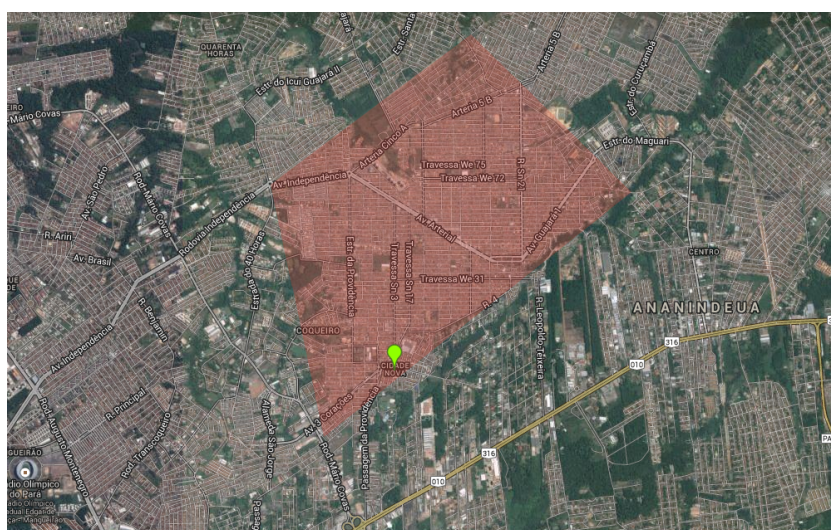
<sup>1</sup>De fato, é cultural e histórico o anseio do brasileiro pela casa própria. Aspiração que norteará não apenas as classes de maior renda, mas as de menor renda.



É nestes aspectos locacionais que reside a relação direta entre as políticas habitacionais e a expansão urbana. A partir dessa estruturação da habitação social enquanto política pública, o Estado passou a fomentar a produção de grandes conjuntos habitacionais em glebas maiores, de menores preços, que seriam encontrados nas áreas de expansão urbana.

Além dos próprios conjuntos já representarem a expansão urbana nas cidades brasileiras, eles passaram a atrair diversas outras formas de ocupação - sejam irregulares ou outros conjuntos - que vieram somar à expansão urbana já ocasionada por eles.

Pode observar tal efeito no caso do Conjunto Cidade Nova, em Ananindeua/PA. Produzidos nessa época, a COHAB/BNH propuseram e produziram diversos conjuntos denominados Cidade Nova numa área até então de expansão urbana da Região Metropolitana de Belém. A dimensão destes conjuntos, bem como um aspecto de centralidade que este espaço adquiriu no município estimulou ainda mais a expansão urbana ao seu redor, garantindo que, atualmente, a Cidade Nova represente um tecido urbano bastante integrado na RMB.



**Figura 3: Conjunto Cidade Nova, Ananindeua, Região Metropolitana de Belém.**  
Fonte: Google Earth, 2014

A crise econômica da década de 1980 provocou a redução dos saldos do FGTS e SBPE, principais fontes de recursos do BNH, o que garantiu a redução da produção de unidades habitacionais no período. Ademais, o combate à ditadura no período foi importante para a insatisfação da população em relação ao BNH, haja vista que este representava institucionalmente o regime e acabou por ser amplamente rejeitado no país.

Todos esses fatores desencadearam, no ano de 1986, a extinção do BNH (BONDUKI, 2008).

A extinção do BNH foi fator determinante para a desestruturação da política nacional de habitação, que, apesar de deficiente em diversos aspectos, havia atingido grandes proporções frente à problemática. Ademais, por ter sido o arcabouço da política, o BNH não se trata apenas de um marco, mas de uma série de características, objetivos e diretrizes que nortearão, em grande parte, as seguintes medidas estatais frente à questão habitacional e suas influências na expansão urbana.

### **2.1.3. Período Pós-BNH (1986 – 2002)**

A partir de 1986, a política nacional de habitação foi inexistente (BONDUKI, 2008). As atribuições do BNH foram conferidas à Caixa Econômica Federal (CEF). No entanto, a questão habitacional passou a vincular-se ao Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MDU), enquanto a CEF estava vinculada ao Ministério da Fazenda. Em 1987, o MDU agrega as políticas de transporte urbano e incorpora a CEF, convertendo-se em Ministério da Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente (MHU). Já em 1988, é convertido no Ministério da Habitação e do Bem-Estar Social (MBES). Em 1989, o Ministério do Bem-Estar Social é extinto, sendo criada a Secretaria Especial de Habitação e Ação Comunitária (SEAC), vinculada ao Ministério do Interior e o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), não extinto juntamente com o BNH, vincula-se ao Ministério da Fazenda (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004). É evidente, como se pode observar, a grande desestruturação da política habitacional neste período, em que as responsabilidades são compartilhadas e/ou negligenciadas, enfim, confusas.

Em meio à fragmentação da política habitacional a nível nacional, a questão da moradia popular nas cidades passa a ser regida pelo mercado imobiliário e pela iniciativa das administrações municipais. É no início do governo FHC, em 1994, que há o retorno dos financiamentos com recursos do FGTS (paralisados desde 1991) e a adoção de novas alternativas à moradia popular, em especial as cartas de crédito e o Programa Pró-moradia.

Um aspecto importante deste período para o processo de expansão urbana das cidades brasileiras foi a implantação, em 1999, do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), para atendimento à demanda habitacional de menor renda através de arrendamento com opção de compra. O PAR seguia um molde de grandes empreendimentos bastante

semelhante aos produzido anteriormente pelo BNH, inclusive no aspecto das localizações periféricas e em áreas de expansão urbana.

Um exemplo significativo do aspecto de expansão urbana do PAR é o Residencial Paulo Fonteles II, em Ananindeua. Este empreendimento, ainda que componha a primeira fase do PMCMV, foi viabilizado sob a lógica do PAR, inclusive na disponibilização do terreno e no partido arquitetônico.



**Figura 4: Residencial Paulo Fonteles II, Ananindeua, Região Metropolitana de Belém**  
Fonte: Google Earth

Como é possível observar, o terreno onde foi implantado o Residencial Paulo Fonteles II não apresenta qualquer contiguidade a leste ou a sul, indicando ser uma área de expansão a sul da rodovia BR-316.

Vale ressaltar que neste período pós-BNH, em 2001, é aprovado o Estatuto da Cidade, importante marco jurídico para a questão urbana – e portanto também habitacional – objetivando o estabelecimento de regulamentação do uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, reiterando o conceito de função social da cidade e da propriedade urbana da Constituição de 1988, assim como diversos instrumentos ligados à questão habitacional, como parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo, desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, usucapião especial de imóvel urbano, etc., que em tese surtiriam efeito no processo de especulação imobiliária e a exacerbação do valor da terra nas cidades, com efeitos diretos no processo de expansão urbana.

No entanto, segundo Whitaker (2009), praticamente zero destes instrumentos vem sendo implantados no Brasil, o que vem dificultado as pretensões de algumas medidas que atendimento à habitação de interesse social através dos programas habitacionais, bem como dos processos por eles desencadeados, tendo em vista que em cidades onde não há regularização dos valores da terra ou da especulação imobiliária, os empreendimentos habitacionais de baixa renda inevitavelmente serão implantados nas áreas mais periféricas aos centros urbanos, gerando bairros ainda mais pobres nas periferias e áreas de expansão.

Observa-se, portanto, a posição do Estado frente as mais variadas consequências de implantação destes programas. Todo o arcabouço acadêmico e jurídico tem sim, força para coibir os aspectos negativos da expansão urbana através destes grandes empreendimentos habitacionais. Em vez disso, o Estado acaba por estimular este processo na implantação destes programas, o que inclui desde as normativas dos mesmos (competente ao Governo Federal) até os mecanismos que freiem esses processos, como a legislação urbanística municipal, passível de se realizar, prevendo a implantação destes empreendimentos em áreas já consolidadas, ou em zonas especiais de interesse social, dentre outros.

#### **2.1.4. Ministério das Cidades (2003 – Atualidade)**

O ano de 2003, início da gestão Lula, inaugura um novo momento da política nacional de habitação, o início de uma política mais estável (CARDOSO, RIBEIRO, 2002). Bonduki (2008) afirma que, nesse ano, é desenvolvido um novo desenho institucional para a política urbana, incluindo a de habitação, através da criação do Ministério das Cidades. De fato, a política de habitação a nível nacional havia estado fragmentada não somente nas três esferas de governo, mas em diversos órgãos administrativos dentro de cada uma destas esferas, desde a extinção do BNH. É marco deste período a aprovação da Política Nacional de Habitação (PNH).

Neste contexto, é criado o Sistema Nacional de Habitação (SNH), subdividido em Sistema Nacional de Habitação de Mercado (SHM) e Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS). Para tanto é criado o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), para iniciativas habitacionais como aquisição ou melhoria de unidades habitacionais, loteamentos, regularização fundiária, aquisição de materiais de construção, dentre outros.

Neste cenário, em dezembro de 2009, o Governo federal lança o Plano Nacional de Habitação (PlanHab), com o objetivo de ser uma estratégia para solucionar a problemática habitacional no Brasil a longo prazo. O PlanHab tinha grande potencial por sistematizar as diferentes demandas de HIS e as estratégias para cada uma delas. No entanto, o ano de 2009 trouxe um contexto nocivo à notoriedade de que fato merecia a publicação do PlanHab. A crise econômica a nível mundial, deflagrada desde 2008, suscitou o desenvolvimento de estratégias que mantivessem estável a economia do país. Urgia a necessidade de um aquecimento da economia nacional, respondido, em um contexto que remonta iniciativas do passado, por um largo pacote habitacional, que fomentaria tanto a construção civil como o mercado imobiliário nacional.

É em julho de 2009 o lançamento deste pacote habitacional, o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), em um audacioso objetivo de produção de 1 milhão de unidades habitacionais no país. O programa, de fato, foi declaradamente lançado no intuito de aquecer o mercado da construção civil no país, como freio à instabilidade econômica.

Harvey (2011) afirmou que a crise econômica ocorrida em 2008, inclusive, reforçou o neoliberalismo - em vez de considerar o seu fim, como se discutia ser em meio a crise - considerando que as propostas para sair da crise em diversos países, incluíram a linha de maior consolidação e centralização do poder da classe capitalista, medidas neoliberais estas aceitas para solucionar crises desde a década de 1970. No Brasil, estas propostas tem como um grande exemplo, o Programa Minha Casa, Minha Vida.

O PMCMV acaba por se constituir, portanto, em um pacote anticrise com o objetivo de recuperação das empresas de construção civil, historicamente tidas como grandes fontes de emprego, em um processo que praticamente ignorou a elaboração do Plano Nacional de Habitação e formulou o PMCMV em apenas três meses (FIX, 2001 apud VENTURA NETO, 2012).

## **2.2. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA E O ATENDIMENTO À HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

Lançado no ano de 2009, o PMCMV foi criado com a meta de construção de 1 milhão de unidades habitacionais em todo o país. Hoje em seu segundo momento, o programa tem se afirmado como o grande representante da atual política habitacional no Brasil. O PMCMV está voltado à facilitação do acesso ao crédito imobiliário às rendas

familiares de até R\$ 5.000,00; estando subdivido em 3 modalidades, com aplicações bastante distintas entre si, denominadas Faixas: 1) Faixa 1, para rendas familiares mensais de até R\$ 1.600,00; 2) Faixa 2, para rendas familiares mensais até R\$ 3.275,00; e 3) Faixa 3, para rendas familiares mensais até R\$ 5.000,00. A vertente do programa voltada à Faixa 1 representa, portanto, o atendimento à Habitação de Interesse Social (HIS).

O programa abrange, em grande parte, um conjunto de estratégias para viabilizar o acesso destas diferentes faixas de renda ao mercado, à produção privada. Ainda que haja o PMCMV Entidades, através do qual Cooperativas ou Associações podem receber subsídio para aquisição de terrenos, de material de construção, e realizar a construção, através de mutirões, esta modalidade vem se apresentando minoritária. Para a viabilização da vertente de HIS do Programa, a União aloca recursos do Orçamento Geral da União no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)<sup>2</sup> para o PMCMV - Faixa 1; e no Fundo de Desenvolvimento Social (FDS)<sup>3</sup> para o PMCMV - Entidades, sendo todos esses recursos gerenciados inicialmente apenas pela Caixa Econômica Federal e, atualmente, também pelo Banco do Brasil.

Considerando as grandes diferenças na atuação do PMCMV entre as faixas de renda e as especificidades do PMCMV-Entidades, este capítulo abordará apenas a estrutura do programa para o atendimento à HIS, ou seja, à Faixa 1, recorte deste estudo.

Para a aquisição de unidades habitacionais pela Faixa 1, as normas do PMCMV prevêem a concessão de subsídios para cada beneficiário (BRASIL, 2009). Por tratar-se de subsídio, estes recursos são investimentos públicos a fundo perdido, provenientes do Orçamento Geral da União (OGU), alocados no FAR. Ao todo, no momento da

---

<sup>2</sup>O FAR foi criado pela Lei 10.188, de 12/02/2002, juntamente com a implantação do Programa de Arrendamento Residencial, em atendimento a moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra. Os recursos do FAR são provenientes de capital próprio e de empréstimos obtidos com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), conforme condições estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS (BRASIL, 2001). Para viabilizar a construção das unidades habitacionais do PMCMV, foram aportados ao FAR - Fundo de Arrendamento Residencial, recursos transferidos do OGU - Orçamento Geral da União (BRASIL, 2009).

<sup>3</sup>O FDS foi criado para o financiamento de projetos habitação popular de interesse social, bem como de saneamento, equipamentos comunitários e infraestrutura vinculados. Estes financiamentos são feitos a pessoas físicas, empresas ou entidades do setor privado. Seus recursos provêm da aquisição compulsória de cotas pelos fundos de aplicação financeira, da aquisição voluntária de cotas por pessoas físicas e jurídicas, do resultado de suas próprias aplicações, e outros que lhe sejam atribuídos (tal qual o repasse do OGU realizado para a implantação do PMCMV - Entidades) (BRASIL, 1993).



implantação do programa, em 2009, a União garantiu 16 bilhões de reais para atender a esta faixa de renda.

O fluxo de implantação do empreendimento depende de ações de diversos agentes, conforme figura a seguir. De um lado os Municípios devem realizar, ou já possuir, um cadastro das famílias que se enquadram nesta faixa de renda. Paralelamente, as construtoras apresentam propostas aos agentes financeiros (CEF ou BB). No último momento da contratação, o agente financeiro, caso aprove o projeto, contrata o empreendimento com a construtora e a aquisição das UHs com as famílias selecionadas.

**Figura 5: Fluxograma do PMCMV para Faixa 1**



Elaboração: o autor, adaptado da cartilha do PMCMV, CEF.

As propostas recebidas pelo agente financeiro são compostas pelos custos de aquisição do terreno, de habitação, de urbanização/infraestrutura, de equipamentos de uso comum, e de outras despesas (de legalização, impostos, despesas cartorárias, etc.). Atualmente, para municípios de população acima de 50 mil habitantes no estado do Pará, como é o caso de Marabá, o somatório destes custos não deve exceder R\$ 60.000,00 por unidade habitacional.

O custo para aquisição do terreno é estimado pela empresa proponente, sendo avaliado pelo agente financeiro, que pagará com recursos do FAR apenas o correspondente ao valor avaliado. É importante ressaltar que o PMCMV adquire com recursos do FAR apenas a porção do terreno correspondente aos lotes habitacionais, estando as áreas

correspondentes às vias, a infraestrutura e os equipamentos de uso comum como custo para o proponente e, posteriormente, transferidos ao poder público municipal, como será abordado adiante.

Para o projeto das unidades habitacionais, não há projeto padrão. O Ministério das Cidades dispõe de uma lista de especificações mínimas de projeto, que incluem áreas mínimas aos ambientes, padrão mínimo de revestimentos, número mínimo de pontos elétricos e hidrossanitários, dentre outros que, desde o lançamento do programa, vem constantemente recebendo alterações, estando atualmente, conforme o Quadro 1, abaixo.

**Quadro 1: Especificações mínimas para o projeto de casas térreas no PMCMV - Faixa 1<sup>4</sup>**

<b>Item</b>	<b>Especificações</b>
<b>Mobiliário mínimo para Dormitório de Casal</b>	1 cama (1,40 m x 1,90 m); 1 criado-mudo (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,60 m x 0,50 m). Circulação mínima entre mobiliário e/ou paredes de 0,50 m.
<b>Mobiliário mínimo para Cozinha</b>	Largura mínima da cozinha: 1,80 m. Quantidade mínima: pia (1,20 m x 0,50 m); fogão (0,55 m x 0,60 m); e geladeira (0,70 m x 0,70 m). Previsão para armário sob a pia e gabinete
<b>Pé direito mínimo</b>	2,50 m, admitite-se 2,30 m no banheiro. Adotar pé-direito maior quando o Código de Obras ou leis municipais assim estabelecerem.
<b>Cobertura</b>	Em telha cerâmica/concreto com forro ou de fibrocimento (espessura mínima de 6mm) com laje, sobre estrutura de madeira ou metálica.
<b>Revestimento Interno</b>	Massa única, gesso (exceto banheiros, cozinhas ou áreas de serviço) ou concreto regularizado para pintura.
<b>Revestimento Externo</b>	Massa única ou concreto regularizado para pintura
<b>Revestimento Áreas Molhadas</b>	Azulejo com altura mínima de 1,50 m em todas as paredes do banheiro, cozinha e área de serviço.
<b>Pisos</b>	Cerâmica esmaltada em toda a unidade, com rodapé, e desnível máximo de 15mm.
<b>Número de pontos de tomadas elétricas</b>	2 na sala, 4 na cozinha, 1 na área de serviço, 2 em cada dormitório, 1 tomada no banheiro e mais 1 tomada para chuveiro elétrico (mesmo em caso de aquecimento solar).

Fonte: Ministério das Cidades, disponível em <<http://www.cidades.gov.br>>. Acesso em 10 set 2014

Os custos de urbanização e infraestrutura são orçados para a provisão de solução de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, de pavimentação e parte da energia elétrica. Para esse item também há especificações mínimas, como a exigência de pavimentação em CBUQ (concreto betuminoso usinado a quente) e de Estação de Tratamento de Esgoto em empreendimentos com mais de 500 UHs.

<sup>4</sup> Há diversas outras especificações mínimas estabelecidas pelo Ministério das Cidades a serem atendidas nos projetos dos empreendimentos, contudo, para este estudo, não caberia listá-las integralmente



Do ponto de vista urbanístico, o programa prevê projetos com tipologia loteamento ou condomínio, em critério definido pela empresa proponente. Tendo-se em mente que, nos casos de empreendimentos verticais, ainda que a tipologia do projeto urbano seja loteamento, cada bloco corresponderá a um condomínio. No caso dos empreendimentos considerados no recorte deste estudo, todos se tratam de loteamentos. Este aspecto é fundamental para a caracterização destes empreendimentos, considerando as exigências específicas para este tipo de parcelamento, definidas pela Lei Federal 6.766.

Por definição da Lei 6.766, em loteamentos, as áreas correspondentes ao sistema viário, áreas verdes, livres, equipamentos públicos e urbanos passarão a integrar o domínio do Município, sendo este responsável pela sua operação, guarda e manutenção. Ou seja, no caso dos loteamentos dos empreendimentos do PMCMV - Faixa 1, o FAR adquire apenas as áreas correspondentes ao uso habitacional, correspondendo portanto às UHs (incluindo lotes). É importante ressaltar que esta característica não corresponde a uma exigência do programa, mas ao cumprimento dessa legislação.

Nos projetos de empreendimentos no âmbito do PMCMV - Faixa 1 também é permitida a existência de lotes de uso comercial, que não corresponderão à habitação, tampouco às áreas institucionais a serem doadas ao Município, logo, não são adquiridos com recursos do FAR. Estes lotes, após a entrega do empreendimento, permanecerão com o proprietário do imóvel, podendo comercializá-lo para os mais diversos usos, seja para, de fato, prover comércio aos empreendimentos ou para construção de outras UHs futuramente.

Do ponto de vista dos equipamentos, a Portaria 168/2013 do Ministério das Cidades (BRASIL, 2013), define como obrigatória a construção pela empresa proponente de equipamentos de uso comum com custo de 1% do somatório dos custos das edificações e infraestrutura, constituídos por espaço coberto para uso comunitário, geralmente representado por um Centro Comunitário; espaço descoberto para lazer e recreação infantil, geralmente representado por Playground; e quadra de esportes, geralmente representado por uma quadra descoberta. Deve-se considerar, no entanto, que esses equipamentos constam do empreendimento em si, com o objetivo de atender à demanda específica dos beneficiários do mesmo, não correspondendo, portanto, ao atendimento de demanda por serviços públicos da cidade, bairro ou núcleos em que estes empreendimentos estão inseridos.

Já com relação aos equipamentos de saúde, educação que não são de uso exclusivo dos moradores do empreendimento, destinados ao uso público, há a possibilidade de contratação com recursos do FAR dentro do PMCMV - Faixa 1, desde setembro de 2013, conforme Portaria 168/2013 do Ministério das Cidades. Esta portaria os denomina equipamentos de uso complementar à habitação, e permite sua construção com recursos de até 3% dos custos do empreendimento como um todo (BRASIL, 2013). Estes equipamentos correspondem a equipamentos de educação no caso de empreendimentos a partir de 500 UHs e de saúde nos empreendimentos a partir de 800 UHs.

É possível observar, portanto, que diversas nuances das normativas do PMCMV - Faixa 1 serão incidentes no processo de expansão urbana das cidades, especialmente considerando a lógica do programa que permite à iniciativa privada a prerrogativa de propor os empreendimentos, desde a determinação do terreno até o projeto apresentado. E conforme já tratado em capítulos anteriores, o mercado imobiliário se valerá da capacidade de cada terreno em gerar renda fundiária e das localizações urbanas já definidas em dado espaço urbano. Observa-se aí a medida em que o PMCMV é importante na discussão da expansão urbana.

### 2.3. IMPLANTAÇÃO DO PMCMV NO BRASIL E NO PARÁ

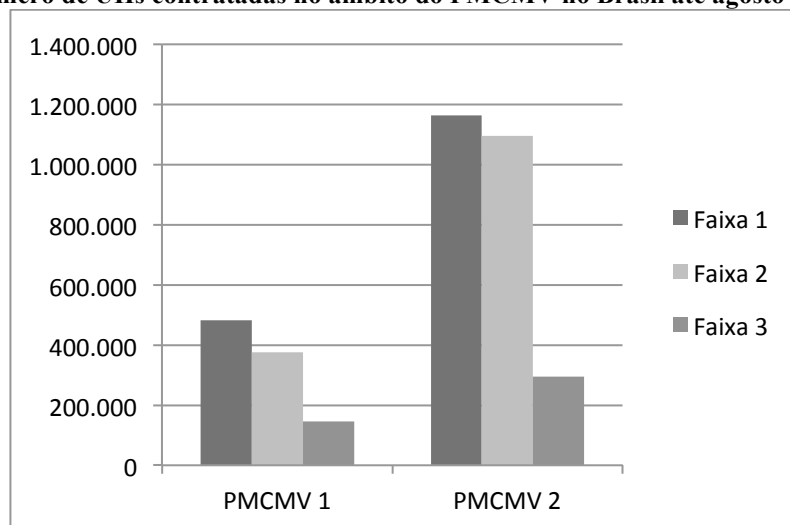
O PMCMV tem alcançado números bastante elevados na produção de moradias desde a sua implantação. De fato, todas as metas de produção do programa vem sendo atingidas e, inclusive, houve um acréscimo bastante significativo entre o primeiro momento de implantação do programa, até 2011 (PMCMV 1) e a fase atual (PMCMV2).

**Quadro 2: Número de UHs contratadas no âmbito do PMCMV no Brasil até agosto de 2014**

Faixa	PMCMV 1	PMCMV 2	TOTAL
1	482.741	1.164.760	<b>1.647.501</b>
2	375.764	1.096.415	<b>1.472.179</b>
3	146.623	294.085	<b>440.708</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.005.128</b>	<b>2.555.260</b>	<b>3.560.388</b>

Fonte: Caixa Econômica Federal, 2014

**Gráfico 1: Número de UHs contratadas no âmbito do PMCMV no Brasil até agosto de 2014**



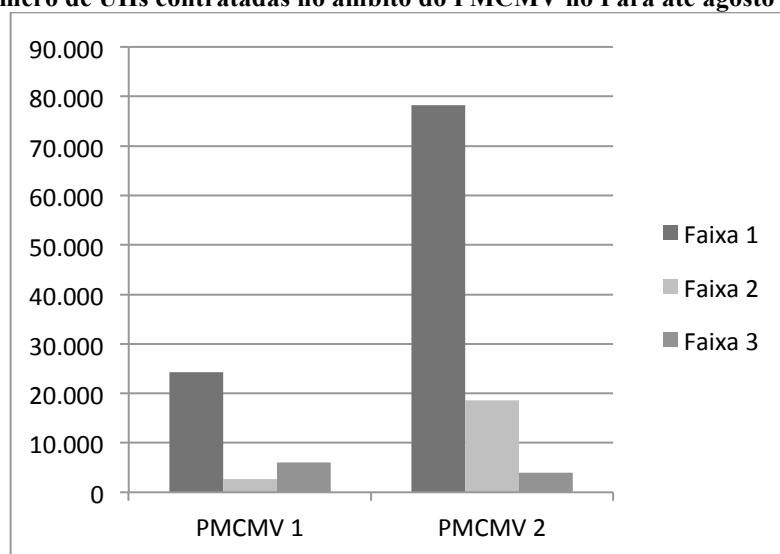
Fonte: Caixa Econômica Federal, 2014.

No Pará, houve também um crescimento significativo entre a primeira e a segunda fase do Programa. Assim como na escala nacional, a quantidade de unidades habitacionais produzidas mais que dobrou, garantindo até o momento 102.432 UHs para a HIS pelo PMCMV no estado.

**Quadro 3: Número de UHs contratadas no âmbito do PMCMV no Pará até agosto de 2014**

Faixa	PMCMV 1	PMCMV 2	TOTAL
1	24.217	78.215	102.432
2	2.704	18.528	21.232
3	6.018	3.951	9.969
<b>TOTAL</b>	<b>32.939</b>	<b>100.694</b>	<b>133.633</b>

Fonte: Caixa Econômica Federal, 2014

**Gráfico 2: Número de UHs contratadas no âmbito do PMCMV no Pará até agosto de 2014**

Fonte: Caixa Econômica Federal, 2014

Cardoso (2011) traz considerações gerais sobre a implantação do PMCMV no Brasil. Ainda que o recorte de seu trabalho seja o Rio de Janeiro, o autor afirma categoricamente que no contexto metropolitano brasileiro, devido à necessidade do mercado de se utilizar de terrenos cada vez maiores, a implantação do PMCMV tem garantido um reforço no processo de periferização.

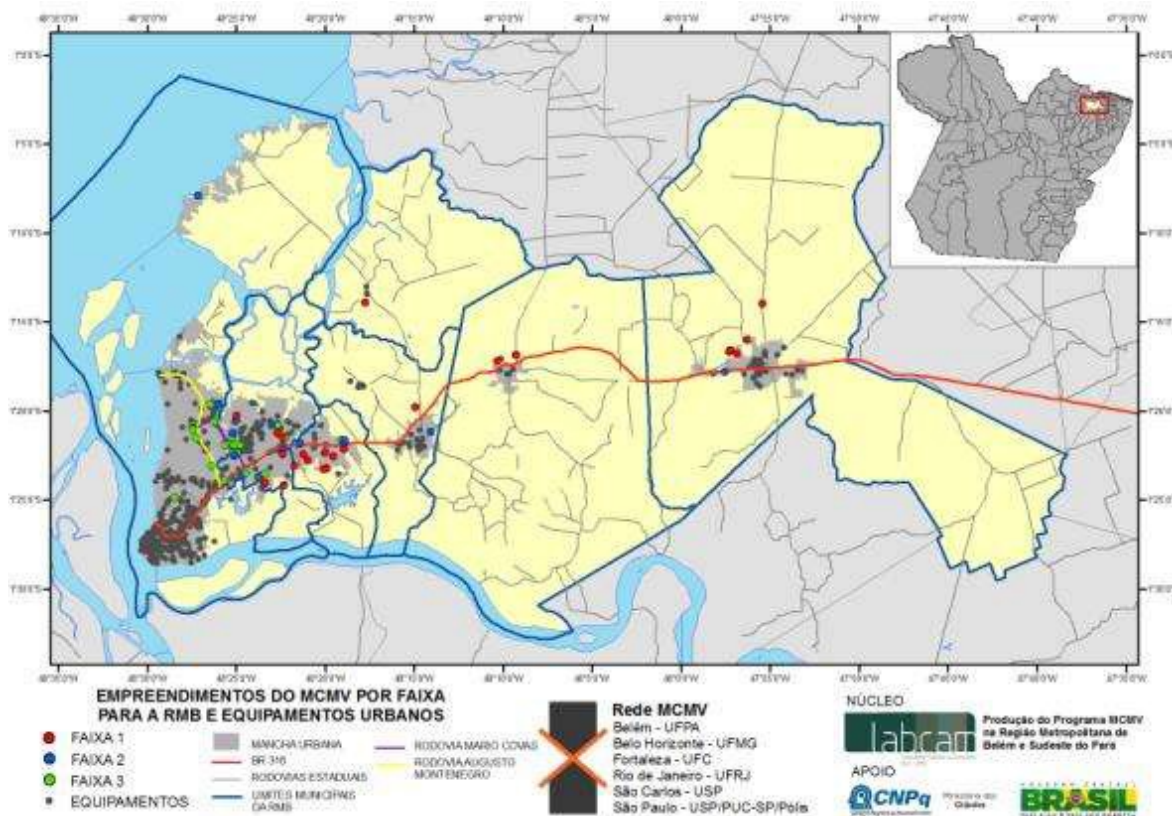
Esta consideração é de suma importância para que se possa compreender o alcance que uma iniciativa habitacional como o PMCMV pode ter em determinado município, não apenas em regiões metropolitanas, dado que os efeitos da renda fundiária e do mercado imobiliários ocorrem também nas cidades pequenas e médias, como é o caso de Marabá.

O trabalho realizado por Leão (2011) sobre a aplicação do PMCMV, especificamente a 1ª Fase do Programa na Região Metropolitana de Belém já trazia dados a respeito da localização dos empreendimentos. Esse estudo apontava que, dos 12 empreendimentos propostos e em andamento naquela região metropolitana, nenhum se

localizava no município de Belém e que, quanto mais afastado era o município deste pólo, mais centrais eram as localizações desses empreendimentos. Esses dados já revelam que na RMB houve dificuldades para que os empreendimentos do PMCMV-Faixa 1 fossem implantados em terrenos com localizações mais centrais e em bairros mais consolidados.

Leão (2011) inclusive aponta que, no caso da RMB, o PMCMV-Faixa 1 reiterou algumas características que historicamente acompanham as políticas e iniciativas estatais de habitação social no Brasil como as localizações periféricas dos empreendimentos -fruto do alto valor da terra nas cidades brasileiras, que constantemente vem produzindo expansão urbana, e que dificulta a garantia de terrenos infraestruturados para esta demanda. De fato, a configuração periférica dos empreendimentos do estudo em questão era fruto de questões ainda mais amplas e igualmente mais complexas, como a renda do solo urbanizado, que, na RMB, não foi capaz de permitir UHs de baixa renda no município de Belém através do programa.

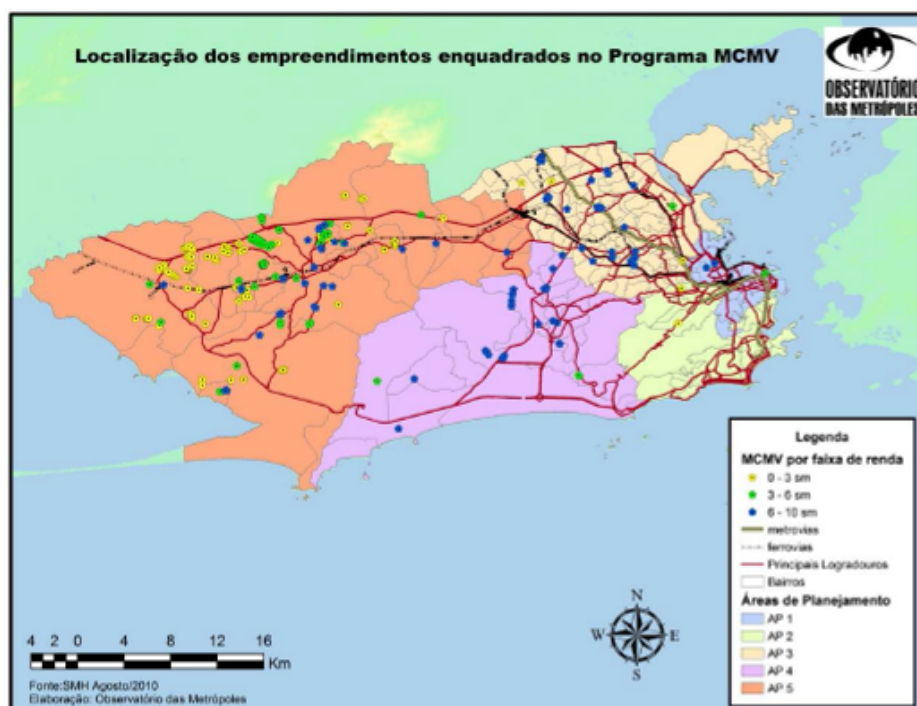
No caso da RMB, a relação entre a implantação desta vertente do Programa e as localizações periféricas é tão intensa que os empreendimentos de HIS através do PMCMV nos municípios de Santa Bárbara e Santa Isabel (os mais distantes do município pólo) são oriundos de transformação de terra rural em urbana (RODRIGUES, LIMA, XIMENES, 2011), o que reforça a ideia de que a implantação do PMCMV tende a gerar um aumento dos valores dos terrenos periféricos além da expectativa, e gerar ainda mais lucratividade à especulação imobiliária de terrenos localizados nas periferias urbanas.



**Figura 6** Localização dos empreendimentos do PMCMV e a localização de equipamentos nos municípios

Fonte: LABCAM, 2014. Elaboração: LABCAM FAU-UFPA, 2013

No que diz respeito à localização, Cardoso (2011), aponta que na região sudeste, é predominante que as regiões metropolitanas apresentem os empreendimentos MCMV para HIS além dos limites do município-pólo, excetuando apenas a Região Metropolitana do Rio de Janeiro, em que, apenas por particularidades geográficas, a maioria desses empreendimentos está localizada na capital fluminense, mas ainda assim, com uma distribuição semelhante entre as faixas de renda, como é possível observar na imagem abaixo:



**Figura 7: Localização dos empreendimentos do PMCMV (1ª Etapa) no município do Rio de Janeiro/RJ**  
Fonte: Cardoso, 2011

Outras regiões metropolitanas brasileiras, como a de São Paulo, segundo Rolnik (2010) já encontravam, no ano de 2010, sérias dificuldades para que as construtoras produzissem unidades habitacionais para a Faixa 1 do PMCMV. Utilizando-se estas do argumento de alto valor dos terrenos.

Ao tratar dos efeitos dessas características observadas, Cardoso (2011) ressalta os maiores custos para a população que residirá nestes empreendimentos distantes com transporte ao trabalho, problemas de saúde decorrentes da rotina de deslocamento e a dificuldade em acessar serviços públicos devido às distâncias aos equipamentos. Haveria também consequências ao poder público municipal, pois a implantação destes grandes empreendimentos em áreas distantes e desprovidas de infraestrutura demandará futuros investimentos em abastecimento de água, esgotamento saneamento e mobilidade, dentre outros. Frente a isso, Cardoso (2011) defende que o efeito causado pela implantação do PMCMV no processo de periferização decorre da ausência de políticas de controle da especulação imobiliária e da garantia da função social da propriedade.

Caberia ao poder público conter alguns processos de segregação socioespacial, seja provendo terrenos melhor localizados ou garantindo áreas que, apesar de distantes, sejam dotadas de uma infraestrutura e de equipamentos tais que supram as necessidades dos

moradores da localidade, contudo, segundo alguns autores, não tem ocorrido desta maneira. Rolnik (2010), por exemplo, reforça que o poder público tem reiterado a exclusão dos mais pobres a partir do momento que provê para eles conjuntos habitacionais precários em áreas periféricas.

A implantação do PMCMV no Brasil está associada a modificações nas dinâmicas que articulam o capital imobiliário e o financeiro. Observa-se que, a partir da década de 1970, em escala mundial, as dinâmicas de acumulação do capital sofrem alterações nas quais o capital financeiro passa a assumir um papel de destaque (CHESNAIS, 2005 apud VENTURA NETO, 2012). Este destaque do capital financeiro causará, a partir desse momento, um efeito direto no capital imobiliário, cuja parte de sua acumulação sofrerá fusão com o capital financeiro, gerando o denominado Capital Financeiro Imobiliário, que no Brasil, será incorporado ao circuito imobiliário a partir de 2005, sendo potencializado em 2009, após a implantação do PMCMV (VENTURA NETO, 2012).

Esta ligação direta entre o PMCMV e o capital financeiro imobiliário se dá fundamentalmente pela natureza do programa, que insere a sua produção na lógica da habitação de mercado, que estará diretamente relacionada à capacidade dos terrenos urbanos de gerar renda fundiária. Deve-se observar, contudo, que ainda que o PMCMV tenha potencializado a incorporação do Capital Financeiro Imobiliário no Brasil, este efeito não necessariamente ocorrerá com todas as empresas do ramo imobiliário que empreendem no âmbito do Programa, o que confirmaremos nos capítulos seguintes para o caso de Marabá.

Todos os estudos aqui apresentados e discutidos tratam da implantação do PMCMV em Regiões Metropolitanas, contudo, os aspectos apontados não necessariamente se restringem a elas, especificamente considerando que nas cidades médias, como Marabá, devido a sua situação como fronteira econômica para diversas atividades, a dimensão dos empreendimentos e de suas repercussões no espaço urbano tem sido ainda maiores, conforme aponta quadro a seguir.



**Quadro 4: Empreendimentos do PMCMV - Faixa 1 em Marabá e na Região Metropolitana de Belém**

MUNICÍPIO	EMPREENHIMENTO	Nº UHs	Nº UHs
Marabá	Residencial Tiradentes	1410	
Marabá	Residencial Vale do Tocantins	1090	4968
Marabá	Residencial Jardim do Éden	968	
Marabá	Residencial Magalhães	1500	
Belém	Viver Independência	352	
Belém	Viver Maracá	550	
Belém	Viver Mosqueiro	1000	3678
Belém	Viver Portal do Tenoné	304	
Belém	Viver Pratinha	768	
Belém	Viver Primavera	704	
Ananindeua	Ebenezer I	480	
Ananindeua	Novo Cristo	648	
Ananindeua	Tancredo Neves	480	
Ananindeua	Torres do Aurá	500	
Ananindeua	Padre Pietro Gerosa	500	
Ananindeua	Jardim Campo Grande	420	
Ananindeua	Juscelino Kubitschek	480	
Ananindeua	Taguará	192	7807
Ananindeua	Uirapuru	304	
Ananindeua	Pouso do Aracanga	1344	
Ananindeua	Nazaré de Belém	496	
Ananindeua	Bem Viver	1024	
Ananindeua	Paulo Fonteles II	224	
Ananindeua	Ananin	495	
Ananindeua	Anita Gerosa	220	
Marituba	Albatroz I	240	
Marituba	Albatroz II	142	
Marituba	Eucaliptos	256	1627
Marituba	Pardais	240	
Marituba	Parque dos Umaris	749	
Benevides	Juritis I	352	
Benevides	Juritis II	360	1243
Benevides	Paraíso do Murinim	531	
Sta Bárbara	Andorinhas	221	221
Sta Isabel	Mitsuyoshi Kato I	448	
Sta Isabel	Mitsuyoshi Kato II	478	
Sta Isabel	Garças	224	1650
Sta Isabel	Porangaba	500	
Castanhal	Girassol	688	
Castanhal	Jardim dos Tangaras	496	
Castanhal	Japiim I e II	1000	
Castanhal	Jardim das Flores Módulo I	500	
Castanhal	Parque dos Buritis	500	
Castanhal	Parque dos Castanhais	499	5095
Castanhal	Ipês Brancos	376	
Castanhal	Ipês Rosas	344	
Castanhal	Ipês Amarelos	332	
Castanhal	Ipês Roxos	360	

Fonte: Caixa Econômica Federal, 2014.

Observa-se no quadro acima, que os empreendimentos na cidade média de Marabá são de dimensões bastante superiores aos dos da maioria dos municípios componentes da Região Metropolitana de Belém. Seja por questão de acesso ou dimensões das glebas para proposição de terrenos ou por aspectos econômicos, não há como desconsiderar como o capital imobiliário tem encontrado em Marabá um espaço para a produção em larga escala de moradias populares, propondo grandes glebas a serem parceladas.

De fato, somente o município de Marabá, com seus apenas 4 empreendimentos em 4 terrenos, possui um número de UHs produzidas maior que os 6 de Belém, que os 5 de Marituba e os 4 de Santa Isabel do Pará. Não obstante, essa quantidade se equipara aos 10 empreendimentos de Castanhal e representa mais de 60% dos 15 empreendimentos de Ananindeua. Marabá tem sido, portanto, de fato, um local de fronteira para a atuação do mercado imobiliário dentro deste nicho de mercado - por que trata-se de mercado - dentro do estado do Pará.

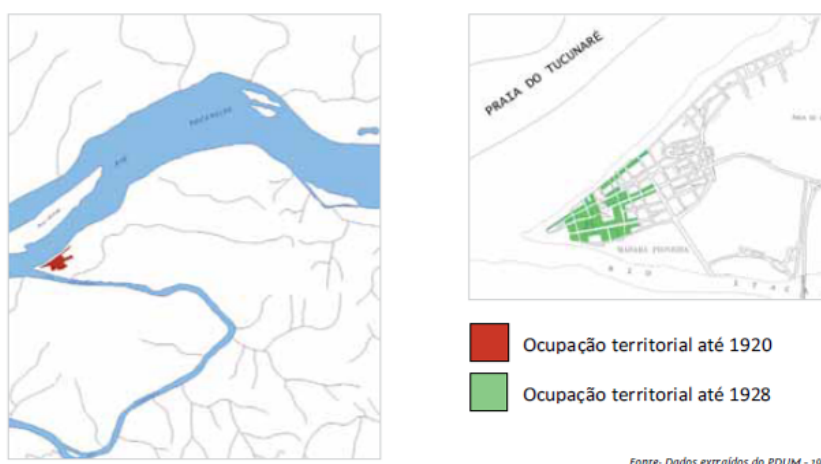
Neste sentido, observa-se uma especificidade nos impactos que estes empreendimentos do PMCMV - Faixa 1 podem causar dentro da realidade urbana de Marabá em comparação aos demais municípios mencionados. Empreendimentos de milhares de UHs tendem a aumentar significativamente o número de domicílios de um bairro, distrito ou núcleo - ainda que não acresçam a população destes espaços - gerando um impacto muito maior para o provimento de equipamentos públicos e de infraestrutura e no arranjo do desenho urbano, causados de uma única vez, no momento da entrega dos empreendimentos, o que não aconteceria com diversos empreendimentos menores pulverizados em diferentes terrenos, como ocorre nos municípios da RMB.

Como subsídio à análise da implantação do PMCMV - Faixa 1 em Marabá, é importante considerar os processos que já vem ocorrendo em outras cidades, como é o caso da RMB e do Rio de Janeiro, tais quais a localização periférica e dimensão dos empreendimentos, a conversão de terrenos rurais em urbanos e o forte papel desempenhado pelas empresas do ramo imobiliário na implantação do programa, bem como suas repercussões na expansão urbana, tal qual já se pode verificar nos estudos de caso desses empreendimentos nos núcleos São Félix e Morada Nova.

## CAPÍTULO 3. O PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA E SEU PAPEL NA EXPANSÃO URBANA DE MARABÁ

### 3.1. EXPANSÃO URBANA EM MARABÁ

O núcleo pioneiro da cidade de Marabá tem sua constituição a partir do século XIX, tendo sido o seu território um importante ponto de apoio para a exploração extrativista da floresta, especificamente o caucho, recebendo migrantes de outros municípios paraenses e de outros estados, especialmente do Maranhão. Em 1907, a área que hoje corresponde a Marabá era distrito integrante do município de São João do Araguaia. Com um comércio evidente e uma posição de centro econômico e administrativo da região, o município de Marabá se emancipa em 1913 (CARDOSO & LIMA, 2009).



**Figura 8: Expansão Urbana de Marabá, de 1913 a 1928**

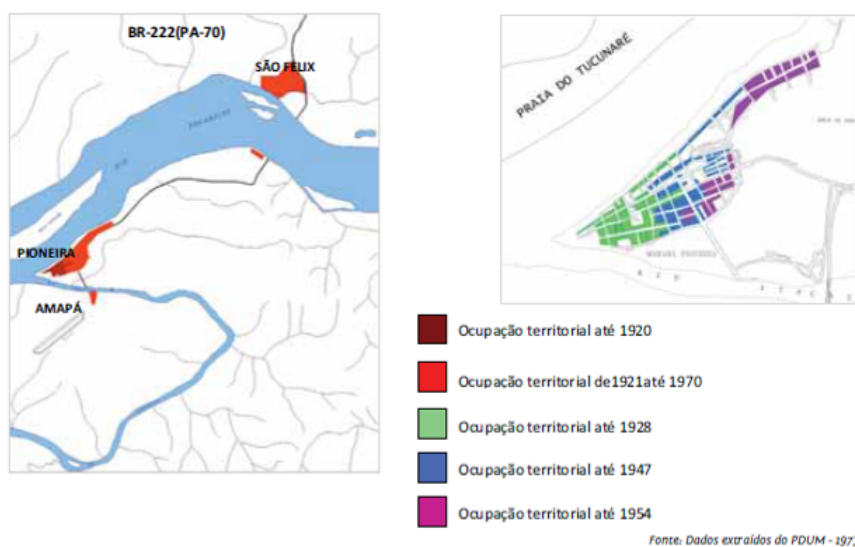
Fonte: ONU-HABITAT, 2010.

A vulnerabilidade às enchentes, no entanto, sempre esteve presente na história de ocupação deste núcleo pioneiro, que representava a sede do município, até então nucleado no encontro dos Rios Itacaiúnas e Tocantins. Esta particularidade do território suscitava que algumas ocupações espontâneas começassem a ocorrer nas outras margens dos rios, tanto Itacaiúnas como Tocantins.

Em 1937 é construído o aeródromo na área do atual bairro Amapá (Cidade Nova), o que fomentou uma ocupação espontânea nesta outra margem do rio Itacaiunas e a consideração como bairro Amapá em 1940. Já a primeira ocupação do atual núcleo São

Félix (especificamente correspondente ao bairro São Félix Pioneiro) remonta da década de 1960, também com ocupações espontâneas (ONU-HABITAT, 2010).

Observa-se, portanto, que até este momento, a ocupação da sede do município de Marabá se encontrava nucleada entre o Núcleo Pioneiro, o Amapá e o São Félix, em um padrão diretamente ligado ao rio, importante meio para a economia desta região no período, o que sofrerá mudança na década de 1970, com a abertura e chegada de eixos rodoviários.



**Figura 9: Expansão Urbana de Marabá até 1970**

Fonte: ONU-HABITAT, 2010

Em 1971, a construção da rodovia Transamazônica chega a Marabá. Esta rodovia passa então a atravessar a cidade, fomentando a ocupação nas áreas das atuais Nova Marabá e Cidade Nova (ONU-HABITAT, 2010). A ocupação do atual núcleo Cidade Nova está ligada diretamente, além das ocupações ribeirinhas que ali já existiam, à política de colonização agrícola no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) realizado nos anos 1970, já com a presença da Rodovia Transamazônica. Ribeiro (2010) informa que, na lógica do "urbanismo rural", que permeava as iniciativas do INCRA nesse período, o núcleo Marabá Pioneira exercia a função de rurópolis e o território da atual Cidade Nova o de agrópolis, onde estava sediado o órgão e uma vila para a moradia dos seus funcionários.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> O Urbanismo Rural se propôs a criar as condições para a fixação dos homens úteis e capazes no meio rural, utilizando as técnicas semelhantes às do planejamento das cidades. Baseava-se na criação de três espaços diferenciados: 1) A Agrovila, que corresponde a um centro urbano destinado à moradia dos que se dedicam às atividades rurais. Trata-se de um "bairro rural",

O território onde atualmente se localiza o núcleo Morada Nova foi loteado na década de 1970, conforme informado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SDU) de Marabá. Aquela área já contava com a rodovia PA-70 (futura PA-150), que ali chegou em 1969, ligando o nordeste do estado até o núcleo São Félix em Marabá. Naquele momento, a área do atual núcleo Morada Nova era sede de diversas serrarias que ali se instalavam como suporte à atividade madeireira que empresas de outros estados (especificamente paulistas) desenvolviam na região. Já em 1974, por iniciativa do então interventor Haroldo Bezerra, a municipalidade loteou a área, sendo portanto, um loteamento público, sendo batizada de Km 12, incluindo a criação de escolas, em atendimento à ocupação que já existia no entorno das serrarias<sup>6</sup>. Nesta mesma intervenção, foram também loteadas as vilas Murumuru e Matrinchã, ambas próximas ao núcleo Morada Nova.

Diversos fatores, seja a questão da vulnerabilidade às enchentes do Núcleo Pioneiro ou aspectos político-econômicos a serem discutidos em seguida, levaram a que surgissem diversas propostas de ocupação de outros terrenos para sede do Município. Segundo Almeida (2008), a área do São Félix, além do Rio Tocantins, chegou a ser cogitada como sítio para implantação desta nova sede, contudo, a sugestão foi descartada pela necessidade de cruzar este rio e pela predominância da atividade rural no território, o que o mantinha relativamente desvinculado da realidade urbana de Marabá.

De fato, a segunda metade do século XX é marcada por diversos estudos que abordavam tanto uma expansão urbana do município como a ocupação de cotas mais elevadas, o que não estava desatrelado do contexto econômico e político da região. O Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU) inicia na década de 1970 estudos para a ocupação do atual território da Nova Marabá, sob a justificativa da dificuldade de ocupação do núcleo pioneiro sujeito às cheias. Almeida (2002) é quem reforça que se tratava de um discurso, que trazia por trás um reconhecimento do potencial de Marabá enquanto pólo para futuros fluxos migratórios motivados pelos garimpos de Serra Pelada e o Projeto Grande Carajás.

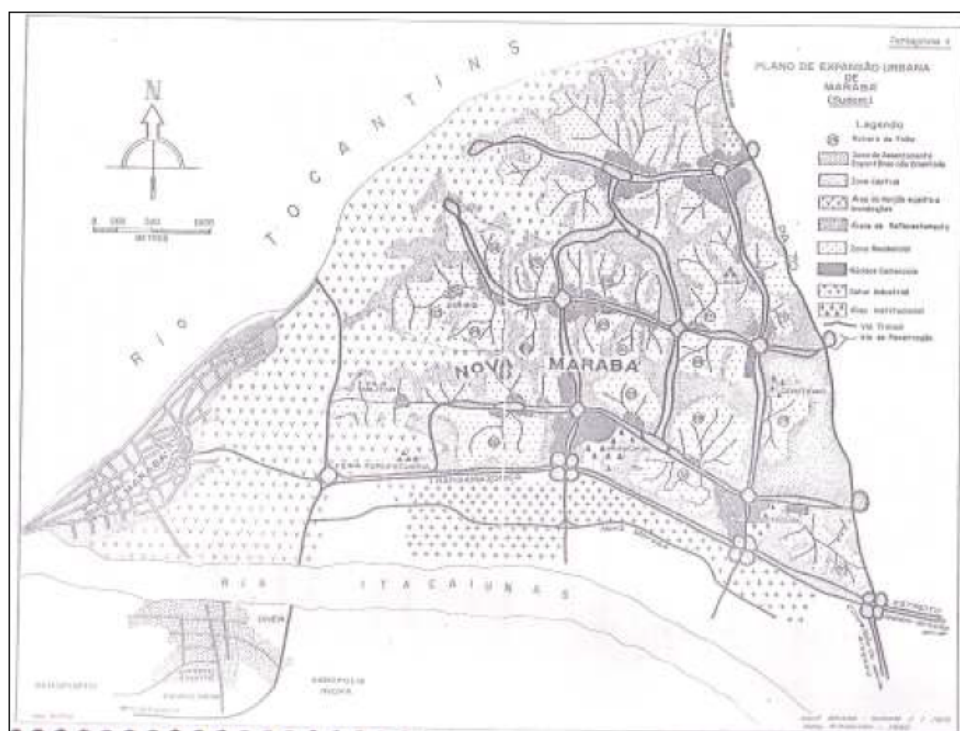
---

espaço de integração social dos habitantes; 2) A Agrópolis, por sua vez, correspondente a um pequeno centro administrativo, definido como urbano agro-industrial, exercendo influência sobre um conjunto de agrovilas; e 3) A Rurópolis, que corresponde ao principal centro administrativo da grande comunidade rural composta por agrópolis e agrovilas (CAMARGO, 1973).

<sup>6</sup> Comunicação pessoal ao autor em 02 set. 2014, na Superintendência de Desenvolvimento Urbano (SDU) de Marabá

Em meio a essa discussão, já na década de 1980, após uma grande enchente, a Superintendência de Desenvolvimento da Amazônia (SUDAM) implantou um novo núcleo de ocupação do território, em cota mais elevada, a Nova Marabá, ainda localizado entre os dois rios.

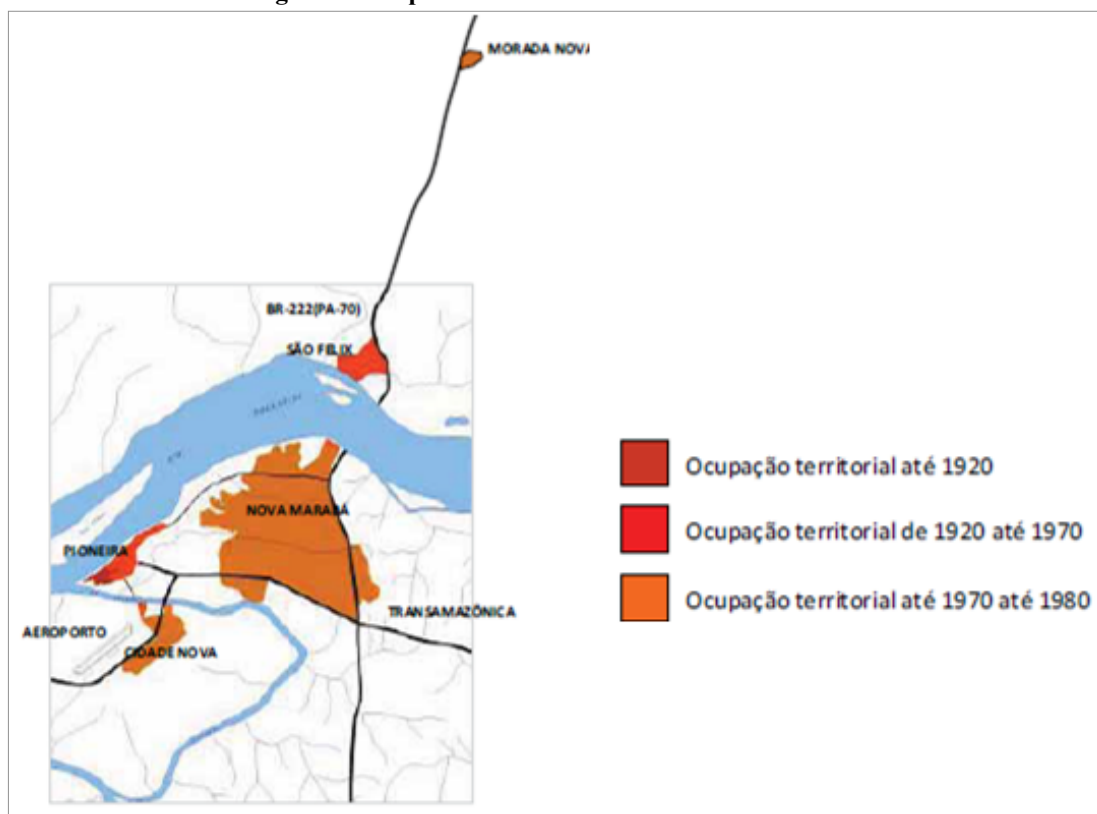
Ou seja, quando a SUDAM toma o projeto da Nova Marabá, já o faz imersa em um contexto e nas discussões sobre a influência regional do município, bem como das perspectivas de ocupar áreas não sujeitas às enchentes, o que geraria uma perspectiva do ponto de vista social para o projeto. O desenho proposto baseou-se nas folhas da árvore da castanheira, conforme imagem abaixo, e teve sua ocupação iniciada na década de 1980 tanto pela venda dos lotes como por ocupações irregulares (BECKER, 1990 apud RIBEIRO, 2010).



**Figura 10: Projeto da SUDAM para a Nova Marabá**

Fonte: YOSHIOKA, 1986 apud RIBEIRO, 2010

**Figura 11: Expansão Urbana de Marabá até 1980**



Fonte: ONU-HABITAT, 2010

A implantação do Programa Grande Carajás, em 1981 demandou duas importantes obras de infraestrutura, que viriam a ser justamente as duas pontes sobre os rios, sendo a sobre o rio Itacaiúnas (que ligava à Cidade Nova) em 1981 e a sobre o rio Tocantins, mista com a ferrovia Carajás-Itaqui, em 1984 (que ligava a São Félix). Também na década de 1980, é implantado o Distrito Industrial de Marabá (ONU-HABITAT, 2010).

O processo de expansão urbana da área de São Félix e Morada Nova foi intensificado pela construção da ferrovia, na década de 1980, o que foi ao encontro de uma já existente migração da região Nordeste. Com a construção da ponte sobre o Rio Tocantins, onde seguem a PA-150 e a Ferrovia Carajás, foram consolidados como área de expansão urbana de Marabá os núcleos de São Félix e Morada Nova (CARDOSO & LIMA, 2009).

Observa-se aí uma ligação direta entre o Programa Grande Carajás e a expansão urbana em Marabá. Conforme apontado por Harvey (2005), o processo de acumulação do capital e a necessidade de absorção dos seus excedentes pode produzir efeitos em sentido externo, como a exportação de capital, ou no sentido interno, como a imigração. No caso de Marabá, o processo de migração já existente desde a descoberta de minérios nas

décadas anteriores (como Serra Pelada), foi intensificado na década de 1980, que requereu mudanças do ponto de vista viário e de localização da força de trabalho em Marabá.

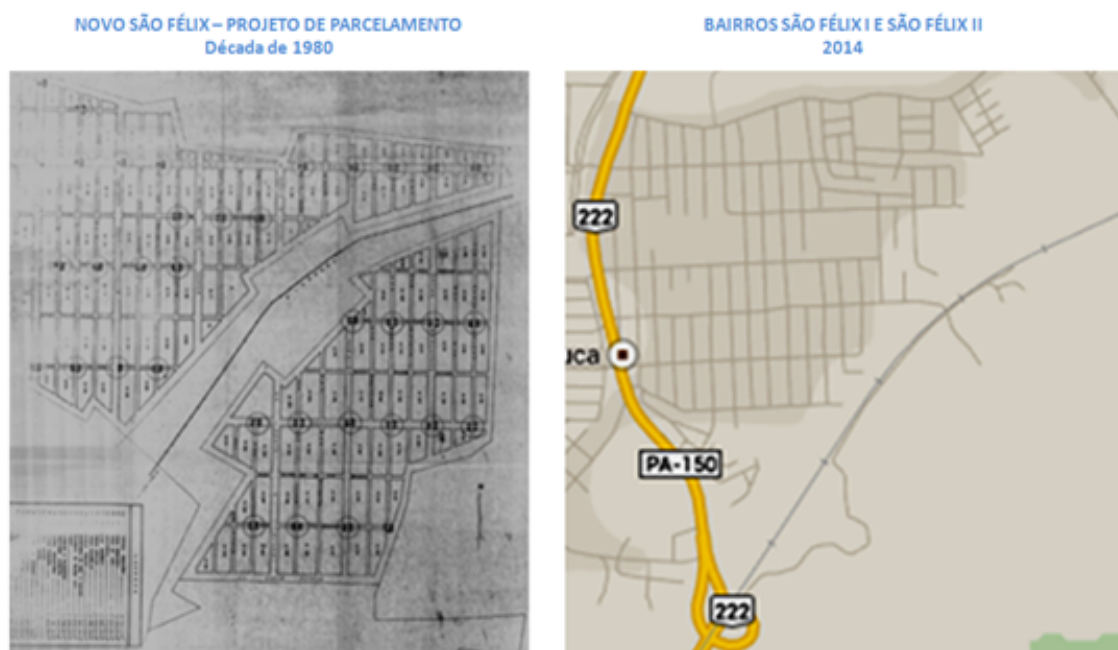
Esta situação vai diretamente ao encontro do discutido por Harvey (2005) de que, para o fluxo de acumulação do capital, o espaço pode constituir-se em barreira, sendo, portanto, traspassada por medidas que permitam a circulação física dos excedentes deste fluxo, bem como por medidas que permitam a localização específica da força de trabalho em um território onde possa se reproduzir. São Félix e Morada Nova tem esse papel intensificado a partir da década de 1980, reiterando-os não apenas como área de expansão, mas como local de reprodução da força de trabalho.

No final da década de 1980, já após a chegada da ferrovia no núcleo São Félix, que até aquele momento correspondia apenas ao atual bairro São Félix Pioneiro e a extensão no sentido da praia do Geladinho, o pecuarista de Minas Gerais, Aurélio Anastácio de Oliveira loteou a margem leste da rodovia PA-70, até então correspondente a uma fazenda, conforme figura abaixo. Esse loteamento, denominado naquele momento de Novo São Félix, não foi aprovado pela Prefeitura, o que causou diversos problemas aos compradores, resultando na invasão dos lotes, posteriormente repassados para o município (e até a atualidade se encontram assim, ainda em processo de regularização fundiária), iniciando a ocupação dos atuais bairros São Félix I e II<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> Comunicação pessoal ao autor em 02 set. 2014, na Superintendência de Desenvolvimento Urbano (SDU) de Marabá





**Figura 12: Projeto de parcelamento do Novo São Félix, à leste da PA-70, na década de 1980; e atuais bairros São Félix I e São Félix II, em 2014**

Fonte: Superintendência de Desenvolvimento Urbano, 2014; Google Earth, 2014

Como é possível observar, no projeto original do loteamento para o Novo São Félix, apenas a porção a oeste da ferrovia chegou a ser executada e, ainda assim, é notável que o parcelamento original foi mantido na porção que o comunicava à rodovia PA-70 (hoje PA-150), tendo seu tecido alterado por ocupações espontâneas, especificamente no quadrante nordeste. Observa-se, portanto, que a integração desta área ao núcleo se deu diretamente pela rodovia, com um traçado ainda planejado, o que difere consideravelmente das outras ocupações até então presentes no núcleo, São Félix Pioneiro e Geladinho, marcados pela ocupação espontânea em relação direta com o rio.

Já é possível observar, neste momento, como o aspecto rodoviário e ferroviário foi determinante não exatamente para a ocupação dos núcleos urbanos marabaenses, mas na intensificação dessas ocupações e consolidação desses espaços como expansão dos Núcleos Pioneiro, Amapá e São Félix Pioneiro, representantes do período em que a ligação com o rio e a economia extrativista eram quem ditava a primazia do município na região.

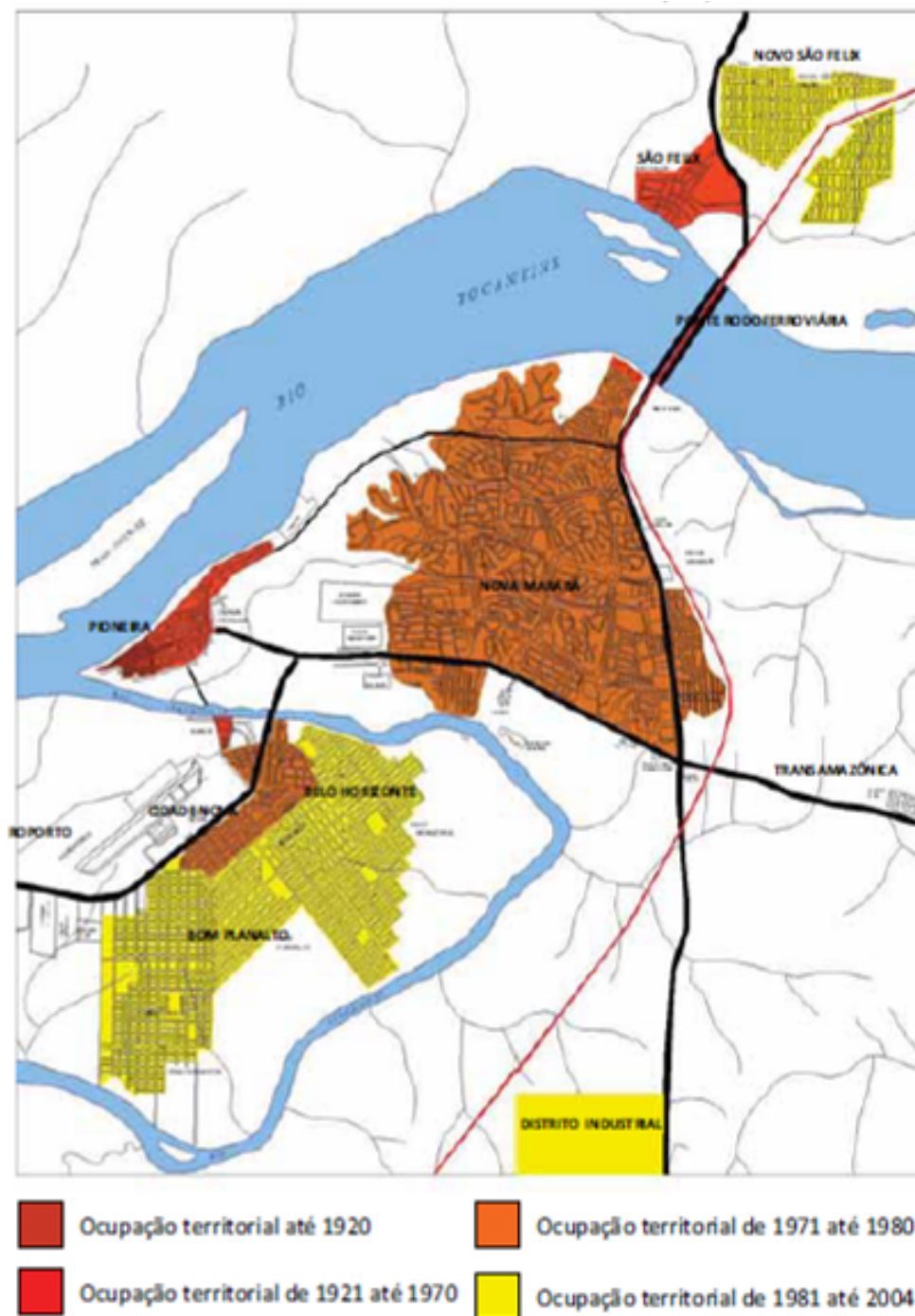
Ribeiro (2010) defende que os eixos de circulação que permeiam o tecido urbano de Marabá, que incluem as diversas rodovias e ferrovia, foram fundamentais para a forma urbana de seu crescimento. Esta afirmação se baseia no crescimento do núcleo Cidade Nova às margens da Rodovia Transamazônica a partir do projeto de colonização do

INCRA, conforme abordado anteriormente, do núcleo São Félix também às margens da ferrovia e do núcleo Morada Nova, na PA-70 (futura PA-150).

Um outro aspecto relevante da importância dos eixos rodo-ferroviários na forma urbana da expansão do tecido urbano nucleado de Marabá , apontado também por Ribeiro (2010) são as ocupações intensas na Nova Marabá (por ser atravessada pela Transamazônica e PA-150) e pela situação marginal do núcleo Marabá Pioneira neste processo de expansão urbana, dada a ausência destes importantes eixos logísticos em meio ao seu tecido urbano.

Villaça (2001) já defendia que, em muitos casos, ainda que as vias regionais ou interurbanas não tenham sido construídas necessariamente para atender a demandas intraurbanas, elas acabam por fazê-lo.

Conforme apontado anteriormente, no que dizia respeito à relação da ocupação da Marabá Pioneira com o rio e a economia extrativista, observa-se a influência dos novos fatores econômicos da segunda metade do século XX na ocupação deste território, considerando a importância dos eixos rodoviários e a posição estratégica e logística de Marabá na exploração e escoamento dos minérios da região.

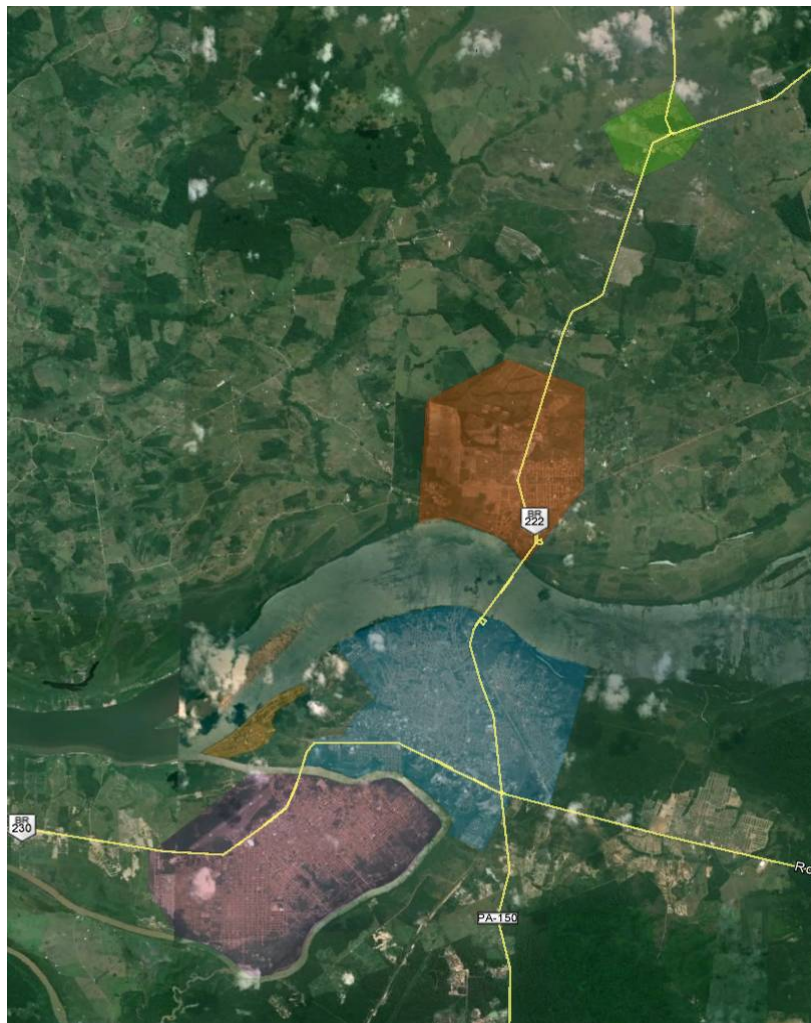


*Fonte: Dados fornecido pela IMM*

**Figura 13: Expansão Urbana de Marabá até 2004**

Fonte: ONU-HABITAT, 2010

Já fica clara, neste momento, a divisão da sede do município de Marabá em 5 núcleos urbanos, conforme se apresenta até a atualidade: 1) Marabá Pioneira (Velha Marabá); 2) Nova Marabá; 3) Cidade Nova; 4) São Félix; e 5) Morada Nova (Figura a seguir).



**Figura 14: Núcleos Urbanos do Município de Marabá. Em laranja, Marabá Pioneira; Em azul, Nova Marabá; em magenta, Cidade Nova; em vermelho, São Félix; em verde, Morada Nova**  
Fonte: Google Earth

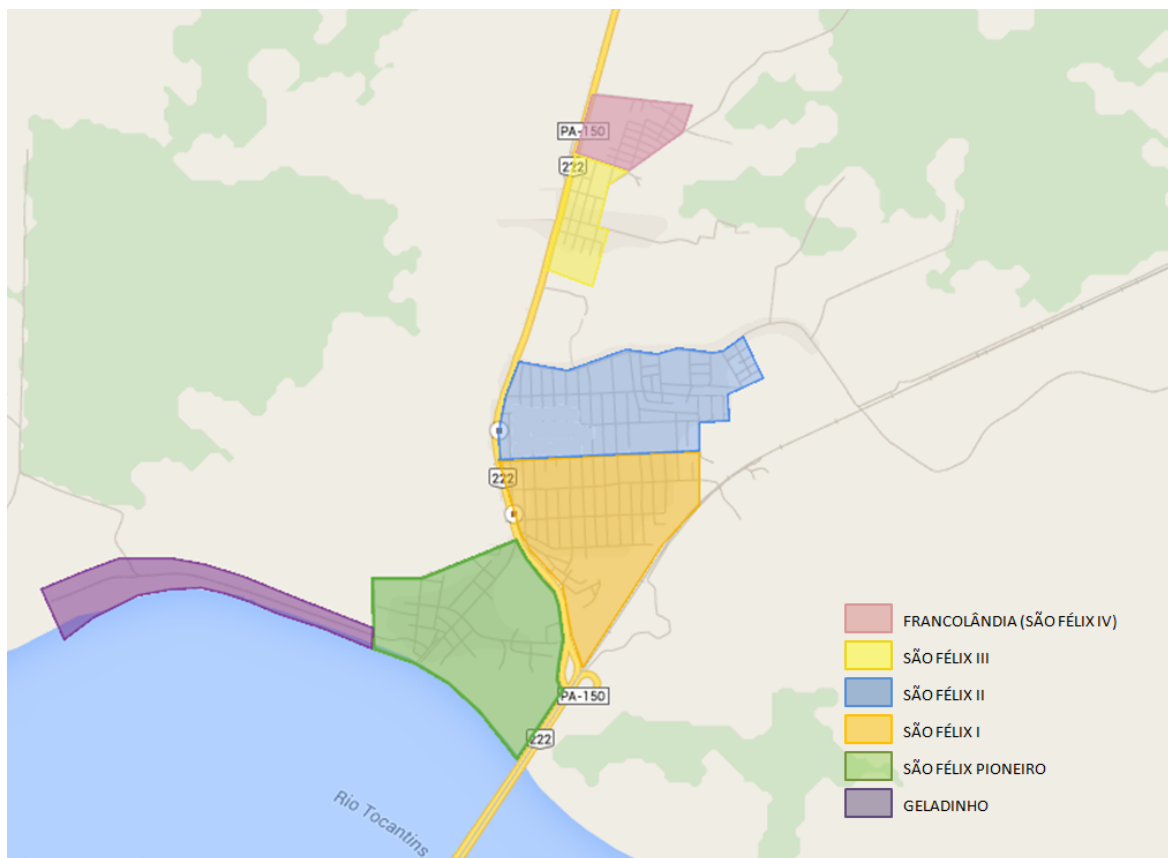
Na década de 1990, o núcleo São Félix, até então formado apenas pelo São Félix Pioneiro, Geladinho, São Félix I e São Félix II, recebeu ocupações irregulares também na margem leste da PA-150, além do São Félix II, originando o atual bairro São Félix III. Esses processos de ocupação espontânea em São Félix ocasionam também o surgimento do chamado São Félix IV (Francolândia), já na primeira década do século XXI.<sup>8</sup>

Observa-se, portanto, que o núcleo São Félix já apresenta um intenso processo de expansão urbana. Inicialmente compreendido pela ocupação ribeirinha do São Félix Pioneiro, expandiu com loteamento urbanizado (porém ocupado) do São Félix I e II e com

---

<sup>8</sup> Comunicação pessoal ao autor em 02 set. 2014, na Superintendência de Desenvolvimento Urbano (SDU) de Marabá

as ocupações irregulares do São Félix III e Francolândia (São Félix IV), que mais que dobraram a área urbana deste núcleo em menos de 20 anos, conforme figura abaixo:



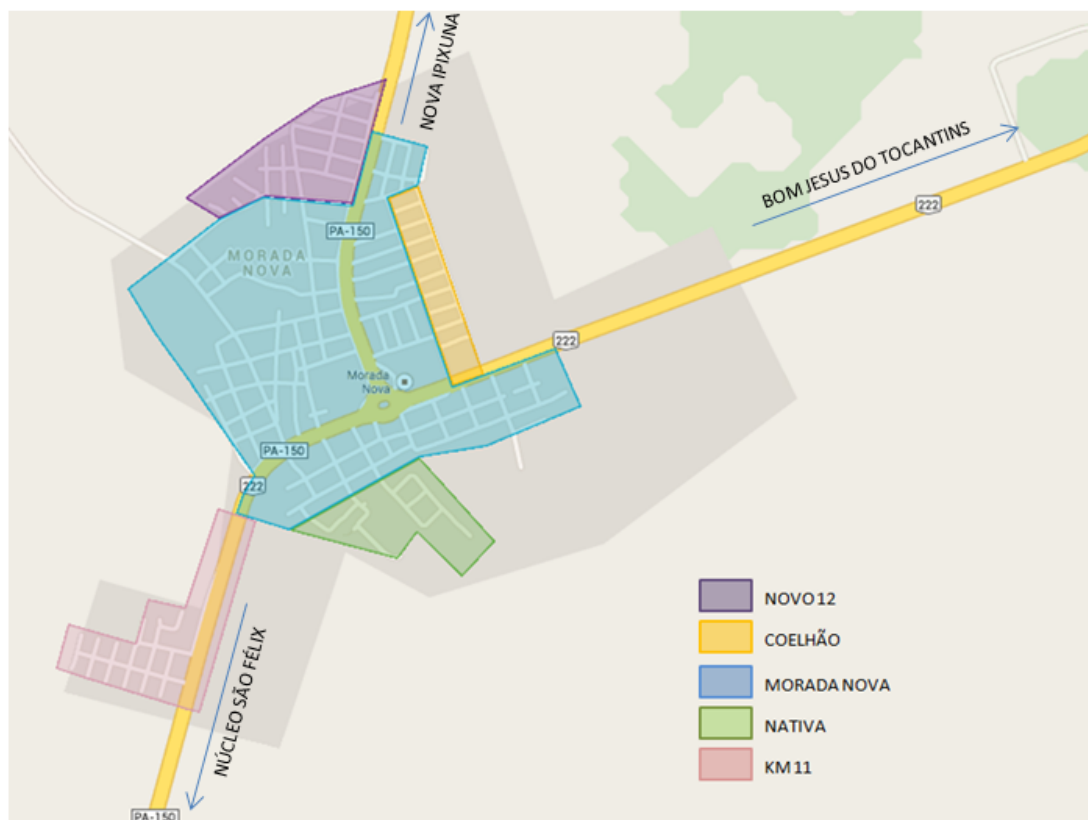
**Figura 15: Ocupação do núcleo São Félix na primeira metade da década de 2000**

Fonte: Elaborado pelo autor, com dados da SDU

No final da década de 1990 e início da de 2000, o núcleo Morada Nova, até então composto pelas áreas já loteadas do Km 11, Morada Nova e Novo 12, também recebeu alguns loteamentos que, a exemplo dos São Félix I e II, também não foram registrados pela prefeitura, gerando áreas de ocupação irregular, como é o carro do Coelho (loteado por Edson Coelho) e da Nativa (antiga sede da empresa homônima)<sup>9</sup>.

<sup>9</sup> Comunicação pessoal ao autor em 02 set. 2014, na Superintendência de Desenvolvimento Urbano (SDU) de Marabá





**Figura 16: Ocupação do núcleo Morada Nova na primeira metade da década de 2000**

Fonte: Elaborado pelo autor, com dados da SDU

A partir desse momento, é possível observar uma distinção clara entre os processos de expansão urbana de São Félix e Morada Nova perante Nova Marabá e Cidade Nova. Ainda que todos estes núcleos tenham sua expansão marcada por ocupações informais, tanto no início dessa ocupação quanto até os dias atuais, a Nova Marabá traz uma especificidade ligada ao caráter institucional, sediando, atualmente a Prefeitura Municipal, a Universidade Federal do Sul e Sudeste Paraense (UNIFESSPA) entre outros.

A ocupação regular do núcleo Cidade Nova, intensificada pelo projeto de colonização do INCRA se mescla com o processo de ocupações espontâneas nesse território, o que se pode inferir inclusive pelo traçado urbano reticulado. A própria presença do aeroporto neste núcleo já reforça que sua ocupação e expansão não estão ligadas exclusiva ou predominantemente pela informalidade.

Em contrapartida, como mencionado anteriormente, a ocupação já existente na outra margem do Rio Tocantins, atual núcleo São Félix, foi intensificada por aspectos logísticos (a construção da ponte e a Ferro Carajás). É possível inferir que a ocupação deste núcleo e do de Morada Nova está fortemente associada à informalidade e à solução para a

acomodação de mão-de-obra de uma cidade tão submetida a fluxos migratórios e perspectivas de crescimento econômico dados os grandes projetos de mineração.

A equipe do Projeto Geocidades em Relatório de Avaliação da Vulnerabilidade Ambiental realizado em 2006, aponta o grande crescimento do núcleo São Félix em relação aos demais, numa taxa de 40,8%, o maior entre os 5 núcleos. Um crescimento significativo teve também o núcleo Morada Nova, 25,6%, sendo superado apenas pelo anterior e pela Cidade Nova (37,7%). É importante notar que ambos os núcleos obtiveram uma taxa de crescimento superior ao no município como um todo (PROJETO GEOCIDADES, 2006).<sup>10</sup>

**Tabela 1: População, crescimento, área edificada e densidade demográfica dos núcleos urbanos de Marabá em 2000**

NÚCLEO	1995 (Hab)	2000 (Hab)	Crescimento	Área Urbana Edificada – 2000 (ha)	Densidade Populacional – 2000 (Hab/ha)
<b>Marabá Pioneira</b>	11.075	12.020	8,50%	270	44,51
<b>Cidade Nova</b>	41.283	55.232	37,70%	1484	37,21
<b>Nova Marabá</b>	41.181	51.801	17,20%	2104	24,62
<b>São Felix</b>	5.940	8.367	40,80%	470	17,8
<b>Morada Nova</b>	5.472	6.877	25,60%	190,4	36,1
<b>TOTAL</b>	107.951	134.297	24,40%	4518,4	29,72 (média)

Fonte: Dados de Cadastro do IPTU. In Projeto Geocidades, 2006, p. 39

**Tabela 2: Número de residências e densidade populacional dos núcleos urbanos de Marabá em 2000**

NÚCLEO	1995	2000	Crescimento	Densidade Residencial – 2000 (nº Resid./ha)
<b>Marabá Pioneira</b>	2.461	2.613	6,1	9,6
<b>Cidade Nova</b>	9.174	12.007	30,8	8,0
<b>Nova Marabá</b>	9.818	11.261	14,6	5,3
<b>São Felix</b>	1.320	1.819	37,8	3,87
<b>Morada Nova</b>	1.216	1.495	22,9	0,78
<b>TOTAL</b>	23.985	29.195	21,7	

Fonte: Dados de Cadastro do IPTU. In Projeto Geocidades, 2006, p. 39

Já é possível, observar, portanto, as perspectivas que a primeira década do século XXI traria para a situação dos núcleos São Félix e Morada Nova enquanto áreas de

<sup>10</sup>Importante ressaltar que a não utilização de dados censitários decorre de que os dados do IBGE não são apresentados na divisão do município de Marabá em núcleos, tampouco necessariamente a divisão em setores censitários corresponde a esses núcleos. Não obstante, não se encontra disponível a visualização da distribuição dos setores censitários considerados nos censos anteriores (como o de 2000) no tecido urbano de Marabá, que permitisse a apresentação dos dados por núcleo urbano.

expansão da sede do município de Marabá. Conforme abordaremos adiante, esta situação poderá conferir a estes núcleos um papel de grande interesse como fronteira ao capital imobiliário.

### **3.2. SÃO FÉLIX E MORADA NOVA NO PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA RECENTE EM MARABÁ**

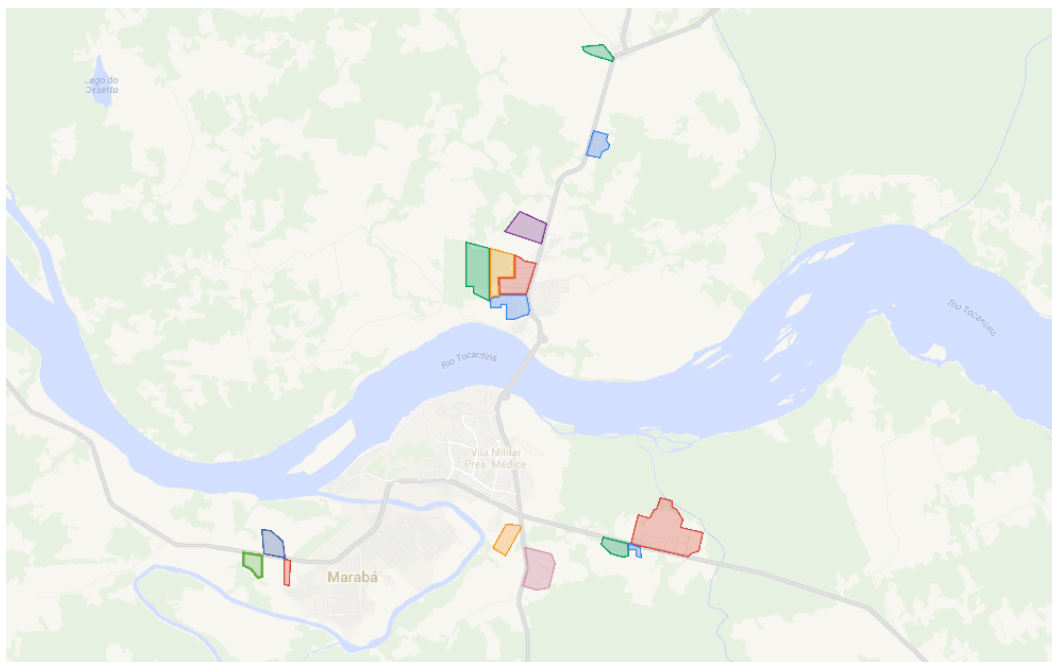
Na segunda metade da década de 2000, diversos empreendimentos na tipologia de loteamentos urbanizados, bem como condomínios fechados foram lançados na sede do município de Marabá. Este mercado proporcionou que a expansão urbana através destes loteamentos se apresentasse em 4 vetores de expansão, sendo estes nos dois sentidos das duas rodovias que cruzam a cidade (a PA-150/BR-155 e Transamazônica)

Na Transamazônica sentido oeste, há o Loteamento Jardim Imperial (lançado em 2008), o Loteamento Castanheira e o Condomínio Mirante do Vale (lançados em 2010). Já na Transamazônica sentido leste, há os Loteamentos Delta Park e Condomínio Total Ville Marabá (lançados em 2012), bem como o Loteamento Cidade Jardim (lançado em 2013). Na BR-155 (mesma PA-150, no sentido sul), dois grandes loteamentos estão sendo implantados, o Ipiranga e o Morumbi (lançados em 2013), assim como diversos outros no eixo São Félix - Morada Nova, abordados em seguida.<sup>11</sup>

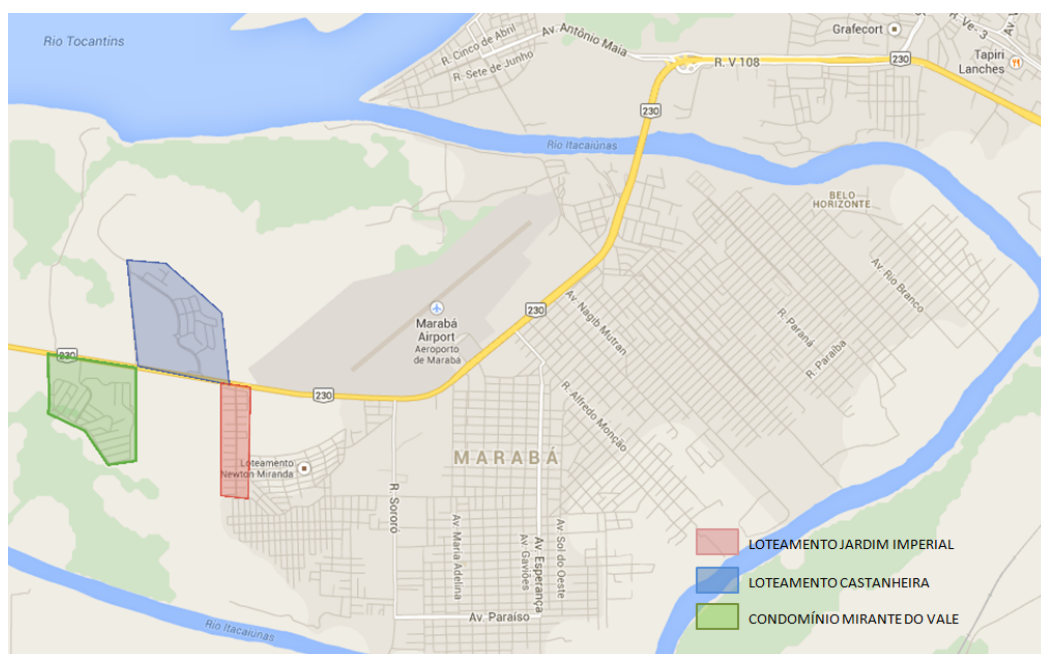
---

<sup>11</sup> Pesquisa de Campo, Caixa Econômica Federal e Comunicação pessoal ao autor em 03 set. 2014, na Imobiliária Petrópolis



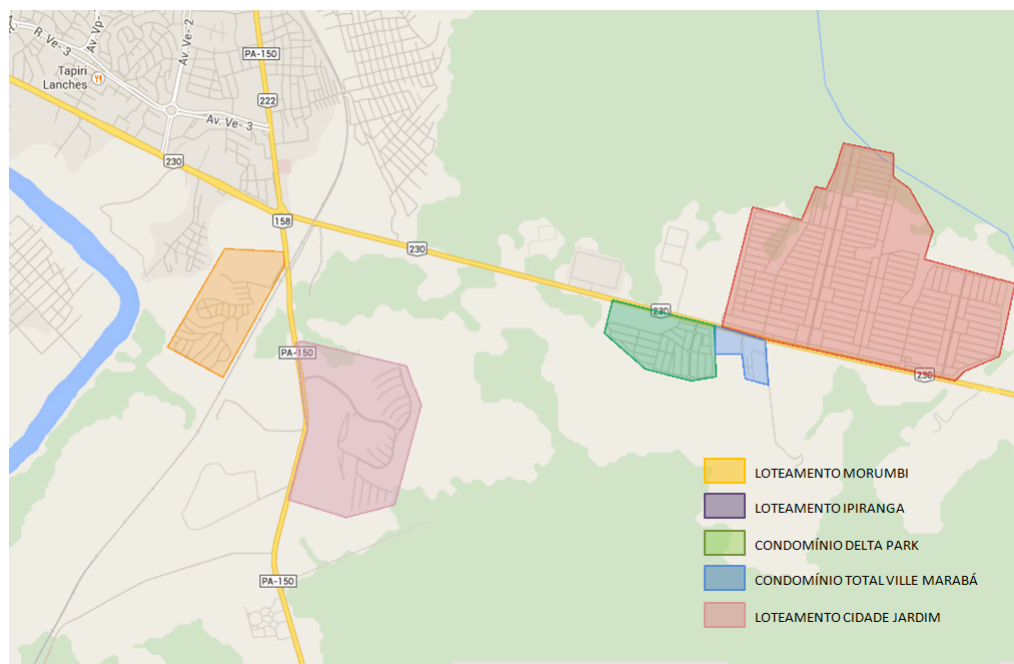


**Figura 17: Grandes lançamentos de loteamentos e condomínios na sede do Município de Marabá**  
 Fonte: Elaborado pelo autor, com dados da Superintendência de Desenvolvimento Urbano, Prefeitura Municipal de Marabá



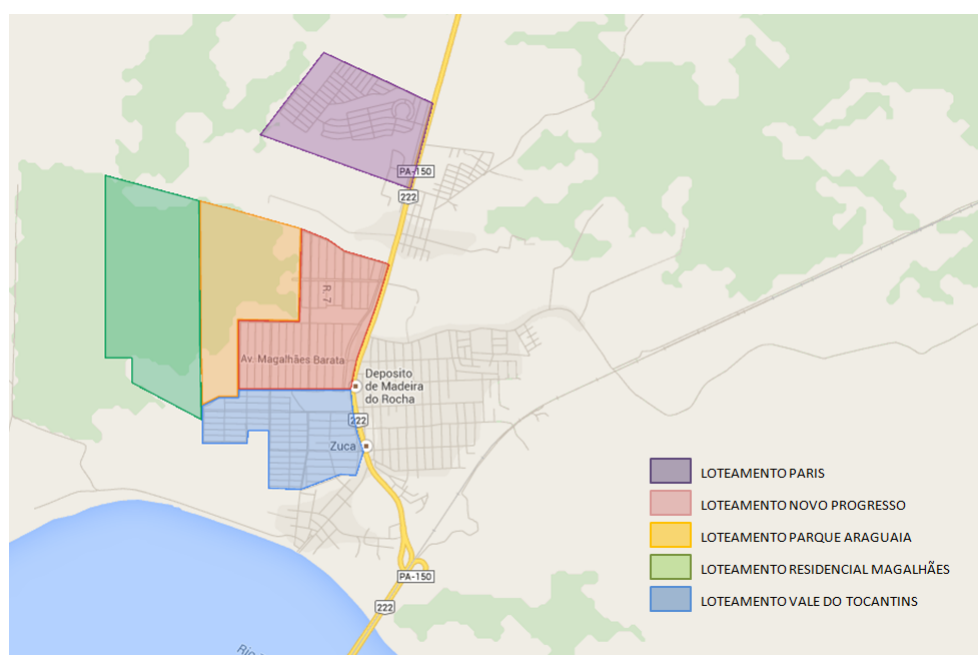
**Figura 18: Loteamentos urbanizados e condomínios no eixo de expansão da Transamazônica sentido oeste**

Fonte: Elaborado pelo autor, com dados da Superintendência de Desenvolvimento Urbano, Prefeitura Municipal de Marabá



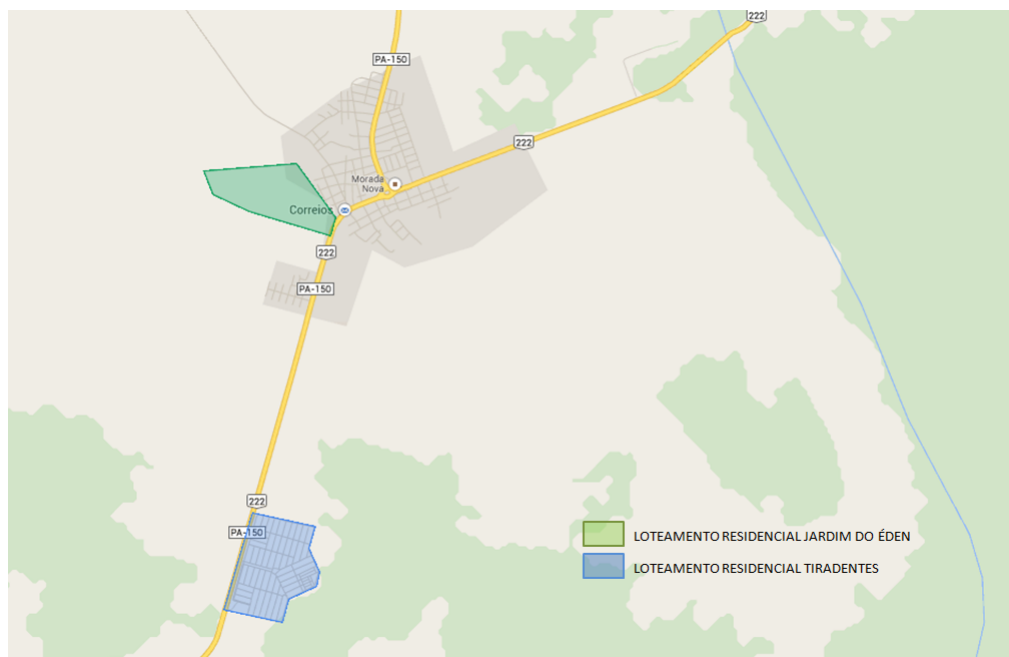
**Figura 19: Loteamentos urbanizados e condomínios no eixo de expansão da Transamazônica sentido leste e da BR-222/PA-150 sul**

Fonte: Elaborado pelo autor, com dados da Superintendência de Desenvolvimento Urbano, Prefeitura Municipal de Marabá



**Figura 20: Loteamentos urbanizados e condomínios no eixo de expansão São Félix - Morada Nova, em São Félix.**

Fonte: Elaborado pelo autor, com dados da Superintendência de Desenvolvimento Urbano, Prefeitura Municipal de Marabá



**Figura 21: Loteamentos urbanizados e condomínios nos eixo de expansão São Félix - Morada Nova, em Morada Nova**

Fonte: Elaborado pelo autor, com dados da Superintendência de Desenvolvimento Urbano, Prefeitura Municipal de Marabá

É possível observar que a maioria dos grandes lançamentos imobiliários de Marabá, além de direcionados em 4 eixos de expansão, se concentram especificamente em um: o eixo São Félix - Morada Nova, que em si, já representa 7, dos 15 identificados.

Um aspecto importante a considerar é a dimensão destes empreendimentos. No caso do núcleo São Félix, sua principal característica enquanto área de expansão urbana é a forte presença de grandes loteamentos urbanizados no núcleo. Já há neste núcleo os Loteamentos Vale do Tocantins (do qual parte compõe o empreendimento do PMCMV de mesmo nome), Novo Progresso, além dos que ainda estão sendo executados, o Loteamento Parque do Araguaia e Loteamento Paris.



**Figura 22: Material de propaganda do Loteamento Parque do Araguaia, no núcleo São Félix. À esquerda, Residencial Magalhães. No canto inferior esquerdo, o Vale do Tocantins**  
 Fonte: Material publicitário da Imobiliária Araguaia. Fornecido ao autor em 02 set 2014

Os loteamentos urbanizados de São Félix representam a quase totalidade do tecido urbano à oeste da PA-150 e, visivelmente, cerca de metade do tecido do núcleo São Félix. Observa-se aí, portanto, que a expansão urbana deste núcleo, inicialmente com o caráter de ocupação espontânea ribeirinha do São Félix Pioneiro e Geladinho, passou a receber o estímulo do capital imobiliário, que viu ali a fronteira para a expansão de seu capital.

Atualmente, com relação ao abastecimento de água, 86,40% dos domicílios do núcleo São Félix tem abastecimento através de rede, ao passo que apenas 57,78% dos domicílios de Morada Nova o possuem (IBGE, 2011). Destaca-se aqui que o não abastecimento por rede não significa necessariamente que não haja abastecimento, mas sim que pode ser de outras formas, como captação em poço, ou cisternas, ou coleta direta dos cursos d'água.

**Quadro 5: Abastecimento de água nos núcleos São Félix e Morada Nova, em 2010**

Núcleo	Domicílios particulares permanentes	Domicílios particulares permanentes com abastecimento de água por rede	
SÃO FÉLIX	3.779	3.265	86,40%
MORADA NOVA	2.217	1.281	57,78%

Fonte: IBGE (2011)

Já com relação ao esgoto, incluímos a solução individual (fossa), por considerarmos mais alarmante a situação de não haver qualquer solução de esgotamento sanitário do que

de simplesmente não ser provido por rede. Em Morada Nova, 91,79% possuem, no mínimo solução individual de esgoto. Já São Félix possui apenas 75,71% de domicílios com, no mínimo, essa solução.

**Quadro 6: Esgotamento sanitário nos núcleos São Félix e Morada Nova, em 2010**

<b>Núcleo</b>	<b>Domicílios particulares permanentes</b>	<b>Domicílios particulares permanentes com esgotamento sanitário em rede ou fossa</b>	
SÃO FÉLIX	3.779	2.861	75,71%
MORADA NOVA	2.217	2.035	91,79%

Fonte: IBGE (2011)

Do ponto de vista da energia elétrica, temos uma situação bastante satisfatória, considerando que em São Félix, 98,04% dos domicílios contam com fornecimento de energia elétrica e, em Morada Nova, este percentual chega a 99,46%.

**Quadro 7: Energia Elétrica nos núcleos São Félix e Morada Nova, em 2010.**

<b>Núcleo</b>	<b>Domicílios particulares permanentes</b>	<b>Domicílios particulares permanentes com energia elétrica</b>	
SÃO FÉLIX	3779	3705	98,04%
MORADA NOVA	2217	2205	99,46%

Fonte: IBGE (2011)

Do ponto de vista da infraestrutura urbana, dados indicam tanto a deficiência de alguns itens como a presença quase que absoluta de outros, o que pode reforçar a ideia de que estas áreas, apesar de periféricas, já se encontram em um processo de consolidação com as áreas urbanas já consolidadas, relação já tratada por Cardoso (2008).

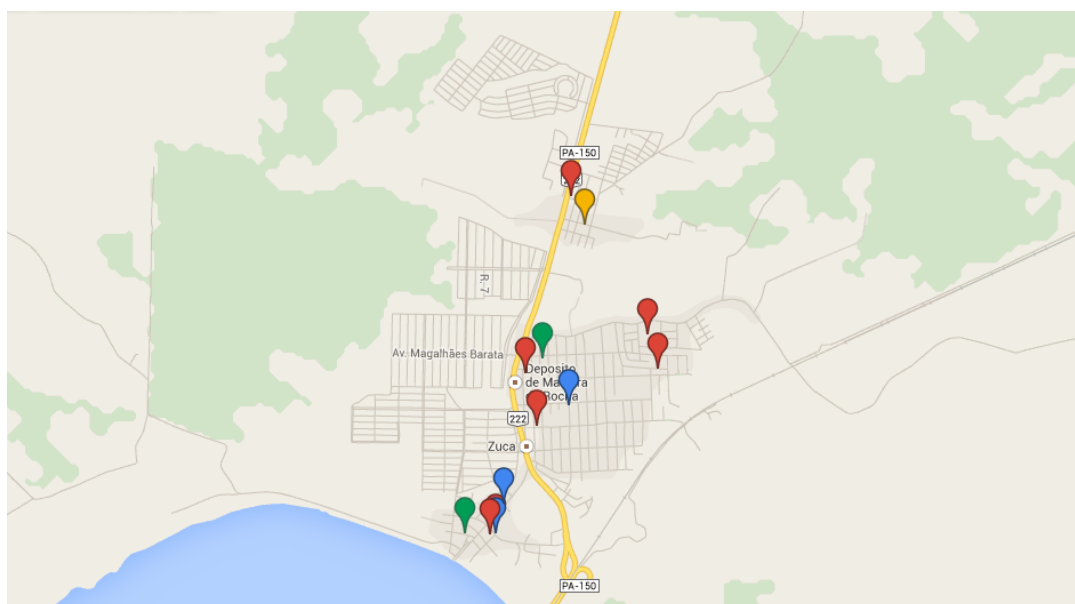
Conforme dados apresentados pela Prefeitura Municipal de Marabá<sup>12</sup> e em pesquisa de campo, observou-se que atualmente o núcleo São Félix dispõe de 10 equipamentos de educação, representados por 3 escolas de educação infantil e 7 de ensino fundamental, conforme quadro abaixo.

<sup>12</sup>Quadro apresentado no Relatório de Diagnóstico de Demanda por Equipamentos e Serviços Públicos e Urbanos do Residencial Magalhães, atualizado e confirmado pela Prefeitura Municipal de Marabá e Pesquisa de Campo realizados entre 1 e 05 set 2014.

**Quadro 8: Equipamentos de Educação no núcleo São Félix, em agosto de 2014**

Equipamento	Nº de Salas de Aula	Nº de Turmas	Capacidade
NEI Carlos Drummond de Andrade	2	4	108
NEI Olavo Bilac	3	6	132
NEI Siloé	2	4	113
EMEF Jarbas Gonçalves Passarinho	7	12	407
EMEF Julieta Gomes Leitão	8	16	580
EMEF Manoel Cordeiro Neto	11	21	608
EMEF Nossa Senhora de Fátima	11	10	327
EMEF Pequeno Pajé	8	16	551
EMEF São Félix	6	14	510
EMEF Walquise Viana da Silveira	9	20	561

Fonte: Prefeitura Municipal de Marabá, 2014



**Figura 23: Localização dos Equipamentos Públicos no Núcleo São Félix. 1) Escolas de Ensino Infantil, em azul; 2) Escolas de Ensino Fundamental, em vermelho; 3) Escolas de Ensino Médio, em amarelo; e 4) Centros de Saúde, em verde**

Fonte: Elaborado pelo autor, com dados de Google Earth e Prefeitura Municipal de Marabá, 2014

A pesquisa realizada pelo Laboratório Cidades da Amazônia (LABCAM, 2014), da Universidade Federal do Pará, revela que, em 2014, inclusive após a entrega dos empreendimentos Vale do Tocantins e Tiradentes, há uma concentração dos equipamentos de educação nos núcleos Marabá Pioneira, Nova Marabá e Cidade Nova.

Um dado importante a considerar é a existência de apenas uma Escola de Ensino Médio no núcleo São Félix, no bairro São Félix III. Este dado indica que, na maioria dos casos, para que o cidadão receba este serviço, terá que obrigatoriamente se deslocar para outro núcleo da cidade, o que reforça o papel do núcleo São Félix como área de expansão



urbana do município. Ainda que esteja provido dos equipamentos, em outros ainda segue dependente da oferta deles nos núcleos já consolidados.



**Figura 24: Escola de Ensino Fundamental São Félix, no bairro São Félix Pioneiro**  
Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014



**Figura 25: Escola de Ensino Fundamental Jarbas Passarinho, no bairro São Félix Pioneiro**  
Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014



**Figura 26: Escola de Ensino Infantil, no bairro São Félix Pioneiro**  
Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014



**Figura 27: Escola de Ensino Fundamental Manoel Cordeiro Neto, no bairro São Félix III**  
Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014

Frente a um total de 11 centros de saúde existentes nos núcleos urbanos de Marabá (LABCAM, 2014), o núcleo São Félix dispõe de 2 centros de saúde, representados pelo Centro de Saúde Parteira Maria Bico Doce, no São Félix Pioneiro e o Amadeu Vivacqua, no São Félix II.



**Figura 28: Centro de Saúde Parteira Maria Bico Doce, no bairro São Félix Pioneiro**  
 Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014



**Figura 29: Centro de Saúde Amadeu Vivacqua, no bairro São Félix II.**  
 Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014

Com relação ao núcleo Morada Nova, segundo dados da Prefeitura Municipal de Marabá e pesquisa de campo realizada, já há 4 equipamentos de educação voltados ao Ensino Fundamental e 1 voltado ao Ensino Médio.<sup>13</sup>

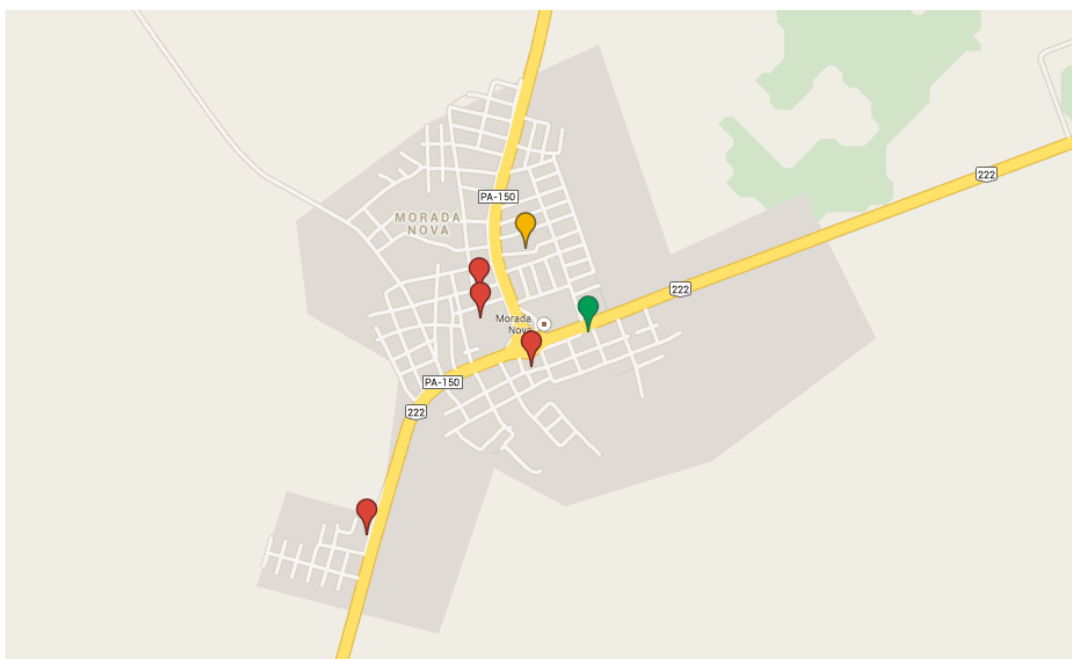
**Quadro 9: Equipamentos de Educação no núcleo Morada Nova, em agosto de 2014**

Equipamento	Nº de Salas de Aula	Nº de Turmas	Capacidade
EMEF Fé em Deus	9	17	410
EMEF Arco Íris	8	8	232
EMEF Paulo Umbelino Ferreira	7	19	599
EMEF Pedro Peres Fontenelle	14	40	1095
EEEM Dr Gabriel Sales Pimenta	9	20	560

Fonte: Prefeitura Municipal de Marabá, 2014; Pesquisa de Campo

<sup>13</sup>Quadro apresentado no Relatório de Diagnóstico de Demanda por Equipamentos e Serviços Públicos e Urbanos do Residencial Jardim do Éden, atualizado e confirmado pela Prefeitura Municipal de Marabá e Pesquisa de Campo realizados entre 1 e 05 set 2014.





**Figura 30: Localização dos Equipamentos Públicos no Núcleo São Félix. 1) Escolas de Ensino Fundamental, em vermelho; 2) Escolas de Ensino Médio, em amarelo; e 3) Centros de Saúde, em verde**  
Fonte: Elaborado pelo autor, com dados da Prefeitura Municipal de Marabá, 2014

Como se pode observar, a mesma característica observada em São Félix se repete em Morada Nova. Neste último, também há apenas uma Escola de Ensino Médio, o que também exige o deslocamento para os núcleos mais consolidados, reforçando o aspecto de área de expansão urbana deste núcleo. Somado a isso, contudo, diferentemente de São Félix, Morada Nova também não conta com Núcleos de Educação Infantil.

No que diz respeito à Saúde, conforme apontado anteriormente, todos os 5 núcleos urbanos de Marabá contam com 11 Centros de Saúde, sendo que destes, 1 se localiza em Morada Nova, o Centro de Saúde Carlos Barreto, conforme imagens a seguir.



**Figura 31: EMEF Paulo Umbelino Ferreira, no núcleo Morada Nova**

Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014



**Figura 32: Centro de Saúde Carlos Barreto, no núcleo Morada Nova**

Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014

Conforme veremos adiante, com a implantação dos empreendimentos do PMCMV - Faixa 1 nos núcleos de São Félix e Morada Nova, a própria Prefeitura Municipal elaborou diagnósticos de demanda por equipamentos e serviços públicos urbanos, em que conclui a ineficiência dos atuais equipamentos de saúde e educação no atendimento destes núcleos após a implantação destes empreendimentos, o que representa o grande impacto dos mesmos na já existente realidade de expansão urbana destes núcleos e, portanto, da cidade de Marabá como um todo.

Não se trata aqui de simplesmente definir São Félix e Morada Nova como áreas de expansão meramente pela quantidade inferior de equipamentos públicos, mas sim considerar que, em comparação aos demais núcleos urbanos, esses dois ainda estão em um processo mais recente de ocupação e de consolidação.

O uso comercial também pode ser um importante indicativo do caráter de expansão urbana destas áreas. Amaral (2010) apontou que, naquele ano, a maior parte das grandes lojas de departamentos se concentram nos núcleos Marabá Pioneira, Nova Marabá e Cidade Nova, o que também acontecia com os supermercados. Os dados apresentados no quadro a seguir foram adaptados a 2014, considerando a saída de algumas lojas e entrada de outras novas, como é o caso de lojas de departamento no Shopping Pátio Marabá, inaugurado em maio de 2013 na Nova Marabá, e os Supermercados Mateus (Rede do Maranhão) e Y.Yamada (Rede de Belém).

**Quadro 10: Lojas de Departamento segundo os núcleos urbanos de Marabá, em agosto de 2014**

Localização	LEOLAR	LILIANI	ARMAZÉM PARAÍBA	CITY LAR	RENOVAR	LOJAS CENTRO	MAGAZAN	TOTAL
Marabá Pioneira	2	1	2	1	1	1		9
Nova Marabá	5		1	1			1	8
Cidade Nova	6	1	2	1		1		11
São Félix	1							1
Morada Nova	1		1					2

Fonte: Adaptado de Amaral, 2010; Pesquisa de Campo, 2014

**Quadro 11: Supermercados segundo os núcleos urbanos de Marabá, em agosto de 2014**

Nome	Marabá Pioneira	Nova Marabá	Cidade Nova	São Félix	Morada Nova
Bom Preço			1		
Apache			1		
Alvorada	1	6	2		
Valor		1	1		
Andorinha			1		
Real		1			
Guerra		4		1	
Irmãos Loiola		1			
Laranjeiras			1		
Mix Pão		2			
Norte Sul		2			
Santa Maria			1		
Secos e Molhados		1			
Mateus		1	1		
Y. Yamada		1	1		
<b>TOTAL</b>	1	20	10	1	0

Fonte: Adaptado de Amaral, 2010; Pesquisa de Campo, 2014

O simples fato de haver menor número deste tipo de atividade não configuraria determinantemente estes como áreas de expansão urbana, mas os caracterizam, sim, como áreas periféricas que, apesar desta situação, não deixam de receber estes equipamentos.

Seria meramente o aspecto populacional que justificaria esta diferenciação na quantidade de equipamentos comerciais entre os núcleos? Talvez sim, ao compararmos a grande população do núcleo Cidade Nova frente a de São Félix. Contudo, o que justificaria a tão maior concentração dessa atividade na Marabá Pioneira em comparação a São Félix?

Observa-se que há aí não apenas um aspecto demográfico, mas sim de histórico de ocupação e também do que podemos chamar de vocação. A Marabá Pioneira, como núcleo inicial da cidade, sempre concentrou as atividades de comércio, o que não difere da grande maioria das cidades brasileiras, garantindo a ela, além de uma vocação ao lazer e ao turismo, devido à orla do Rio Tocantins e os bares e restaurantes, uma vocação ao comércio, tanto formal quanto informal.

Por outro lado, o núcleo São Félix, de população não tão inferior à Pioneira não parece ter o mesmo atrativo para as atividades comerciais formais. É óbvio que a ocupação significativa deste território, mais recente que o da Pioneira, influencia diretamente nesse aspecto, contudo, tampouco se pode negligenciar que, muito provavelmente, esta característica está ligada à predominância de uma população de menor renda, mão-de-obra das diversas atividades laborais que se concentram nos 3 maiores núcleos.



**Figura 33: Comércio no núcleo São Félix.**  
Pesquisa de Campo, fevereiro de 2014  
Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014



**Figura 34: Comércio no núcleo São Félix.**  
Pesquisa de Campo, fevereiro de 2014  
Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014

O processo de expansão urbana tem se dado em Marabá em meio a falta de transporte moradia-trabalho, bem como da necessidade de deslocamento para acesso aos equipamentos de saúde e educação. A própria visão que o morador possui sobre o local onde vive em relação à realidade de toda a sede municipal também é um indicador. Há, portanto, aspectos da vida cotidiana dos moradores e de sua percepção que refletem esse caráter. Neste sentido, foram realizadas entrevistas com os moradores dos dois núcleos objetivando reconhecer, na vivência das pessoas nessas localidades, as características que os identificariam como área de expansão da sede do município de Marabá (ANEXO 1).

De início, um aspecto importante observado diz respeito à totalidade dos moradores entrevistados nomearem os núcleos Marabá Pioneira, Nova Marabá e Cidade Nova como

"Marabá". Na vivência destes moradores, entende-se que os núcleos São Félix e Morada Nova ainda não compõem a cidade de Marabá. Desta forma, nos dados das entrevistas, quando houver a escrita "Marabá" (entre aspas), entenda-se os núcleos Marabá Pioneira, Nova Marabá e Cidade Nova.

No núcleo São Félix, é importante observar que há uma divisão interna por bairros. Durante as entrevistas, foi feita uma análise de como os moradores dali dividem este espaço urbano. Com esses dados, aliados à Pesquisa de Campo realizada, foi elaborado o mapa a seguir:



**Figura 35: Bairros do núcleo São Félix**

Fonte: Elaborado pelo autor

As primeiras ocupações a ocorrerem no atual núcleo São Félix datam da década de 1970, especificamente no bairro São Félix Pioneiro, com um padrão de vida ribeirinho observável até a data de hoje, a partir das casas construídas sobre palafitas e uma relação ainda bastante íntima com o rio, como para lavagem de roupas, e para transporte por meio de pequenas embarcações.





**Figura 36: Palafitas no bairro São Félix Pioneiro**  
Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014



**Figura 37: Moradoras lavando roupa no rio Tocantins, no bairro São Félix Pioneiro**  
Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014



**Figura 38: Deslocamento realizado pelo rio Tocantins, no bairro São Félix Pioneiro**  
Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014



**Figura 39: Bairro São Félix Pioneiro. Ao fundo, Ferrovia Carajás**  
Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014

A senhora A, que lava roupas no rio Tocantins, relata que, desde que se mudou para Marabá, vinda do Maranhão há 15 anos, sempre morou no São Félix Pioneiro e o considera um "bom pedaço de chão". Relata também que frequentemente utiliza o rio para lavar roupas e considera como algo negativo do local onde mora a necessidade de se deslocar para "Marabá" para atendimento de saúde. As necessidades de deslocamento para os núcleos consolidados indicam o caráter de expansão urbana destas áreas. Observa-se que é recorrente que os moradores tenham que cruzar diariamente o rio para estudar e trabalhar.

O comerciante B, morador do São Félix Pioneiro há 40 anos, relata que seus pais se mudaram do bairro Santa Rosa (Marabá Pioneira) em busca de melhores condições de vida, porque "aqui tinha mais espaço". Segundo ele, o bairro oferece boa demanda para o seu comércio, ou seja, não depende de deslocamentos aos núcleos mais consolidados para trabalho, contudo, para atendimento de saúde, ainda é necessário deslocar-se a "Marabá".

O senhor C, aposentado, afirma que, quando trabalhava, necessitava deslocar-se diariamente a Nova Marabá. Com relação aos equipamentos, considera que o bairro está bem estruturado e que houve diversas mudanças positivas durante os 15 anos em que vive ali, como as casas de madeira, que hoje já são em alvenaria.

O bairro São Félix I já não apresenta as mesmas características ribeirinhas observadas no São Félix Pioneiro, contudo, as deficiências de infraestrutura são tão evidentes quanto, conforme se observa nas figuras a seguir.



**Figura 40: Bairro São Félix I, via principal**  
Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014



**Figura 41: Bairro São Félix I, via principal**  
Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014

Observou-se, contudo, que o bairro São Félix II já apresenta uma urbanização e infraestrutura superiores aos dois bairros mencionados anteriormente, além de ser representativo o uso comercial. O senhor D., que mora há 4 anos no bairro, relata que vivia na casa dos pais na Nova Marabá e optou por iniciar sua vida sozinho no São Félix II, onde estaria mais próximo do comércio. Contudo, necessita deslocar-se a "Marabá" para o trabalho.





**Figura 42: Rua comercial no bairro São Félix II**  
Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014



**Figura 43: Reservatório do Sistema de Abastecimento de Água do São Félix I e II, no bairro São Félix II**  
Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014

Conforme veremos adiante, a presença do único Centro de Saúde do núcleo São Félix no São Félix II, bem como o intenso uso comercial e a infraestrutura notadamente superior a dos demais bairros, faz dele um espaço de circulação importante para todo o núcleo São Félix.

Já o núcleo São Félix III possui características bastante semelhantes às do bairro São Felix I, sendo visível a deficiência na infraestrutura e urbanização no bairro. No entanto, é importante a existência da única Escola de Ensino Médio de todo o núcleo, e do Centro de Internação de Adolescentes Masculinos (CIAM), como veremos adiante. Logo após o São Félix III, observa-se uma área de ocupação irregular recente, denominada popularmente de Francolândia ou São Félix IV.



**Figura 44: Bairro São Félix III**  
Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014



**Figura 45: CIAM - Centro de Internação de Adolescentes Masculinos, no São Félix III**  
Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014





**Figura 46: Bairro Francolância / São Félix IV**  
 Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014



**Figura 47: Ocupações espontâneas no bairro Francolância / São Félix IV**  
 Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014

Conforme abordado anteriormente, o núcleo São Félix tem se destacado enquanto área de expansão especialmente no que diz respeito à quantidade e a dimensão de loteamentos urbanizados implantados e em construção, numa escala que dobrou o tecido urbano deste núcleo desde o início do século, em um processo que já vem ocorrendo também nos outros núcleos urbanos do município, conforme imagens abaixo:



**Figura 48: Loteamento Novo Progresso, no núcleo São Félix**  
 Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014



**Figura 49: Loteamento Novo Progresso, no núcleo São Félix**  
 Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014



**Figura 50: Loteamento Paris, no núcleo São Félix**  
 Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014

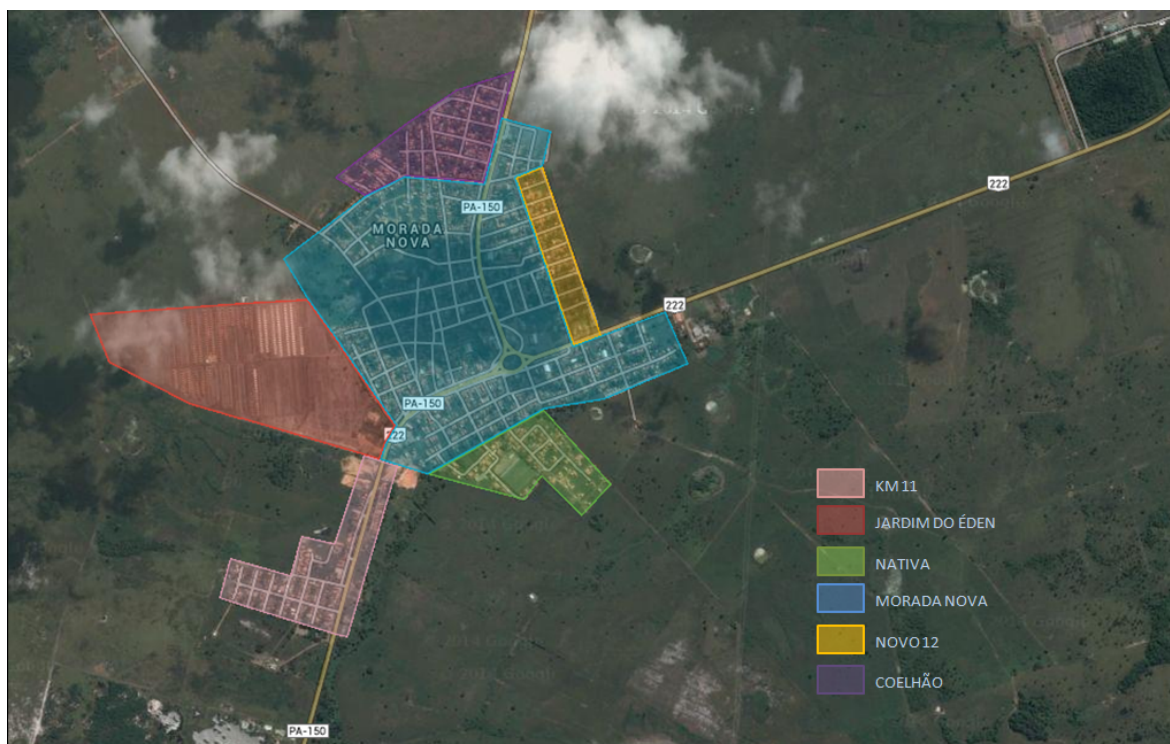


**Figura 51: Loteamento Vale do Tocantins, entorno imediato do empreendimento homônimo**  
 Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014

Como se pôde observar, a expansão urbana através de loteamentos não é uma característica apenas do núcleo São Félix, sendo observado nos 4 vetores viários do crescimento urbano de Marabá. Contudo, é importante frisar que a expansão urbana na tipologia condomínio somente foi viabilizada nos núcleos urbanos de Nova Marabá e Cidade Nova. Apesar da distância, estes núcleos historicamente possuem um aspecto muito mais interessante ao marketing do capital imobiliário do que os núcleos São Félix e Morada Nova, historicamente marcados como áreas de ocupação espontânea e moradia da população de baixa renda.

Observa-se aí que o núcleo São Félix não apenas se constitui em uma área de expansão, mas sim uma área de expansão da população de menor renda, seja através das ocupações espontâneas que, com o tempo, podem vir a consolidar-se no espaço urbano, conforme tratou Cardoso (2008), seja através do capital imobiliário que, estrategicamente, vem moldando as diferentes faces da expansão urbana desta cidade.

O núcleo Morada Nova não apresenta a mesma característica dos loteamentos urbanizados do núcleo São Félix, contudo, a pesquisa de campo e as entrevistas realizadas reafirmam alguns aspectos que mantêm este núcleo ainda dependente dos núcleos mais consolidados. Oficialmente, o núcleo constitui um único bairro, porém a população define uma divisão, conforme segue:



**Figura 52: Subdivisão do núcleo Morada Nova**

Fonte: Elaborado pelo autor

Diversos moradores entrevistados afirmam que, quando se mudaram para o núcleo, o movimento que ali havia correspondia a diversas serrarias de empresas de outros estados, que na região trabalharam como madeireiras. Na década de 1980, quando inicia a ocupação deste núcleo, já havia ali o encontro rodoviário entre as PA-150 e BR-222, provavelmente o indutor para a localização destas atividades econômicas ali, de onde surgiram as primeiras ocupações urbanas.

A senhora E, baiana, residente no Km 11 desde a década de 1980, relata ter vindo a Marabá com o esposo, que veio trabalhar no garimpo da Serra Pelada. Inicialmente morou na vila Murumuru (cerca de 6 km de Morada Nova):

Então o sobrinho do meu esposo veio morar aqui, aqui em Marabá, na região, e aí ficou mandando, seduzindo meu esposo: 'Ah, é bom aqui, Marabá é bom. Com pouco dinheiro você compra fazenda, compra gado'. Aí nos influenciou, aí nós viemos. Chegamos aqui em 84, compramos fazenda, muita terra, gado. Montamos um armazém. Eu pus uma farmácia.

(...)

Quando vim morar aqui era difícil. Aí não tinha asfalto, era de chão. Não tinha a ponte. Pra atravessar, pegava o carro em Murumuru ou (vinha) de pés, de Murumuru a Morada Nova. Quando chegava, lavava os pés, depois ficava horas esperando o ônibus. Que era só dois. Quando um chegava, o outro ia. Aí chegávamos na beira do Rio São Félix (no caso, o rio Tocantins) pra esperar o barco, aí vinha o barquinho. Os barqueiro dizia 'só sai com 20 pessoas' (...) então daqui pra Marabá, era um dia de viagem que a gente gastava.



Ainda hoje, esta senhora necessita se deslocar diariamente à Nova Marabá até o seu trabalho, na casa da cultura. Observa-se, portanto, que, deste a década de 1980 até a atualidade, ela ainda depende dos núcleos urbanos consolidados para suas atividades, o que leva a ela mesma a definir Morada Nova como "nada mais do que um bairro, uma cidade dormitório. O pessoal aqui só dorme. Trabalha tudo em Marabá".



**Figura 53: Núcleo Morada Nova**  
Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014



**Figura 54: Ocupação espontânea no Coelhão, núcleo Morada Nova**  
Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014

Em Morada Nova, observa-se uma expansão urbana orientada pela informalidade, como o caso do denominado bairro Coelhão, conforme figura anterior. Ainda que o núcleo esteja dotado de equipamentos de educação e saúde, diversos moradores afirmavam a necessidade de ir até 'Marabá' para receber estes serviços.

Não apenas do ponto de vista habitacional é possível caracterizar o aspecto de expansão urbana destes dois núcleos. A existência ou não de equipamentos públicos, bem como das fontes de renda (locais de trabalho), determinam a dependência que estas áreas ainda podem manter com os núcleos urbanos mais consolidados.

Com relação aos equipamentos de educação, a senhora F, moradora há 15 anos do bairro São Félix Pioneiro, afirma que para que os alunos do Ensino Médio possam estudar, é necessário se deslocar para a escola Walquise Viana da Silveira (Ensino Fundamental e Médio), no São Félix III, ou para "Marabá".

A moradora G, há 10 anos em Morada Nova, em entrevista, afirmou que seus filhos estudam o Ensino em Morada Nova por falta de recursos, pois, de fato, se assim pudesse, matricularia seus filhos nas escolas de "Marabá", que, segundo, ela, possuem um ensino melhor.

Diante do quadro exposto, é notável a participação de um padrão periférico na expansão urbana de Marabá via os núcleos São Félix e Morada Nova, os conjuntos habitacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida desempenham um papel fundamental no atual momento do processo de expansão urbana, de uma maneira bastante diferente dos loteamentos urbanizados e consolidação de assentamentos espontâneos, como temos observado majoritariamente até então.

É possível observar que a produção habitacional trazida pela implantação do PMCMV nesses núcleos, em comparação com os outros processos de expansão urbana já observados ali, cria algo diferente neste processo, o que sugere a importância da análise da implantação dos quatro empreendimentos na realidade destes núcleos enquanto um novo momento para a expansão urbana de toda a sede do município de Marabá.

### 3.3. IMPLANTAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS DA FAIXA 1 DO PMCMV EM MARABÁ

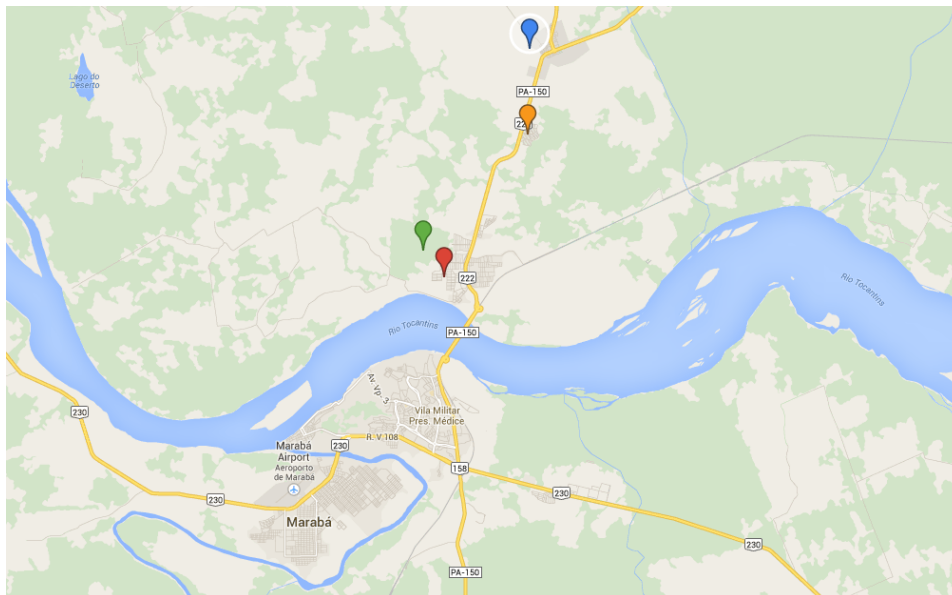
Atualmente, o município de Marabá recebeu e recebe 4 empreendimentos do Programa Minha Casa, Minha Vida - Faixa 1 em seu território. Dentre estes, 2 já estão habitados e os restantes ainda se encontram em obras, conforme apresentado em Quadro a seguir:

**Quadro 12: Empreendimentos do PMCMV – Faixa 1 em Marabá-PA, em agosto de 2014**

Empreendimento	Núcleo	Executado	Nº de UHs
Residencial Vale do Tocantins	São Félix	100%	1.090
Residencial Magalhães	São Félix	77,06%	3.000
Residencial Tiradentes	Morada Nova	100%	1.410
Residencial Jardim do Éden	Morada Nova	90,44%	968
TOTAL			6.468

Fonte: Caixa Econômica Federal, 2014

Conforme se pode observar com as informações do Quadro acima, bem como a discussão já apresentada neste estudo, há uma distribuição espacial bastante evidente destes empreendimentos, em que todos estão localizados nos dois núcleos de ocupação mais recente, considerados como áreas de expansão urbana do município de Marabá, São Félix e Morada Nova.



**Figura 55: Figura 3 Localização dos empreendimentos MCMV – Faixa 1 em Marabá, Pará. 1) Residencial Vale do Tocantins, em vermelho; 2) Residencial Magalhães, em verde; 3) Residencial Tiradentes, em amarelo; 4) Residencial Jardim do Éden, em azul**

Fonte: Elaborado pelo autor. Dados da CEF

### 3.3.1. Residencial Vale do Tocantins

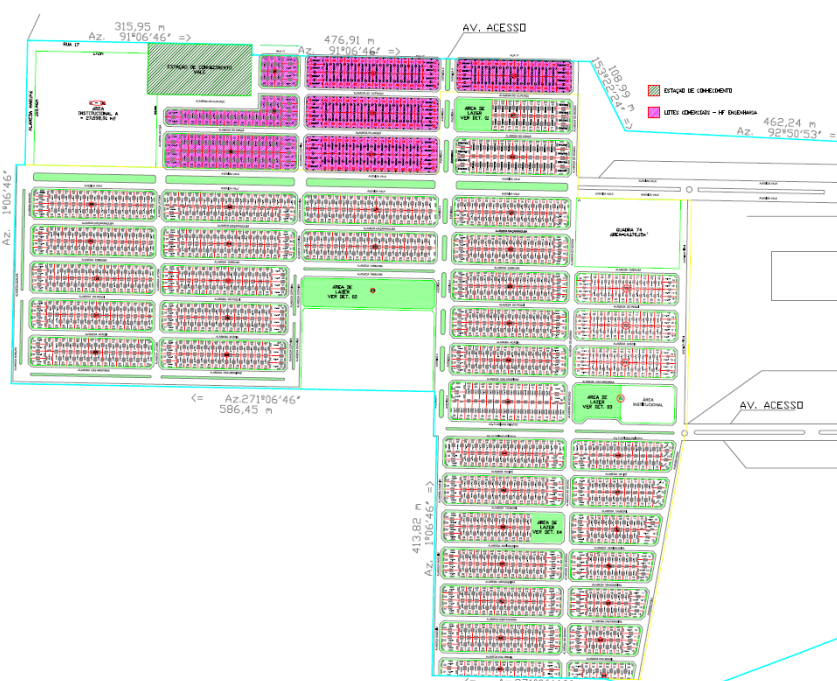
O Residencial Vale do Tocantins encontra-se concluído, já ocupado, e foi, de fato, o primeiro empreendimento tanto a ser implantado quanto a ser concluído no município de Marabá. A proposta de empreender o Residencial Vale do Tocantins no núcleo São Félix data de 1 de junho de 2010, sendo, portanto, a primeira proposta para a Faixa 1 do PMCMV no município de Marabá, no segundo ano de implantação do Programa, sendo entregue aos beneficiários em outubro de 2012.

Uma consideração importante é que esta, que foi a primeira proposição de empreendimento para HIS em Marabá foi realizada por uma empresa do estado de Goiás e que já possuía demais empreendimentos no Pará. Conforme veremos a seguir, este é um aspecto importante na definição de algumas especificidades da implantação do PMCMV nesta região.

Em um terreno urbano de 86,5875 hectares, este empreendimento propõe a construção de 1.090 UHs no bairro São Félix I, com projeto urbano na tipologia loteamento, contendo equipamentos de uso comum tais como centro comunitário, playground e quadra poliesportiva, conforme figuras a seguir:



**Figura 56: Localização do Residencial Vale do Tocantins, em São Félix**  
 Fonte: Google Earth, 2014.



**Figura 57: Implantação do Residencial Vale do Tocantins, no núcleo São Félix. Em magenta, os lotes comerciais**

Fonte: Caixa Econômica Federal, 2014

Como é possível observar, já no Residencial Vale do Tocantins, é apresentada a proposta de lotes comerciais que, no caso, ocupam sete quadras do empreendimento. Como não se tratam de lotes com uso habitacional, estes não são adquiridos com recursos do FAR, logo permanecerão com o proprietário original da gleba, para futura comercialização.

Conforme dados informados pela CEF<sup>14</sup> Em 31 de março de 2010, dois meses antes da apresentação da proposta, conforme matrícula do imóvel, foi averbado parcelamento da gleba, constituindo o Loteamento Vale do Tocantins. Os lotes deste parcelamento, portanto, foram os adquiridos pelo FAR para a construção do empreendimento. No momento da proposição do empreendimento, em instrumento particular de compra e venda, o antigo proprietário da gleba faz a oferta de vender estes lotes à construtora por R\$ 4.142.000,00, valor este aceito pela avaliação da CEF e custeado pelo FAR<sup>15</sup>.

A inserção deste empreendimento na área de expansão urbana de São Félix garante a ele algumas características tais como a ausência de alguns itens de infraestrutura e de alguns equipamentos e serviços públicos. Nesta realidade, inclusive, a Prefeitura de Marabá chegou a declarar que, para a viabilidade do empreendimento em questão, construiria um Centro de Ensino Fundamental, um Centro de Educação Infantil e equipar um Posto de Saúde já existente no bairro.

No ponto de vista da infraestrutura, como já se pode inferir dadas as condições de localização e do parcelamento recente da gleba, ali não havia rede de abastecimento de água, tampouco de esgotamento sanitário ou sequer rede de distribuição de energia elétrica, sendo alguns destes itens garantidos apenas para o próprio empreendimento durante a sua construção.

Entregue em 2012, o Residencial Vale do Tocantins apresenta alguns problemas no tocante à infraestrutura e, pela localização periférica em área de expansão urbana, atraiu alguns usos como o comercial tanto no entorno como dentro do empreendimento, somado a outros usos, como o religioso.

---

<sup>14</sup> Informações da Gerência Executiva de Habitação - Marabá (GIHABMB), Caixa Econômica Federal, 2014.

<sup>15</sup> Informações da Gerência Executiva de Habitação - Marabá (GIHABMB), Caixa Econômica Federal, 2014.





**Figura 58: Residencial Vale do Tocantins, no núcleo São Félix**  
Fonte: Acervo do autor, 2013.



**Figura 59: Residencial Vale do Tocantins, no núcleo São Félix**  
Fonte: Acervo do autor, 2013.



**Figura 60: Residencial Vale do Tocantins, no núcleo São Félix**  
Fonte: Acervo do autor, 2013.



**Figura 61: Uso religioso no Residencial Vale do Tocantins, no núcleo São Félix**  
Fonte: Acervo do autor, 2013.



**Figura 62: Uso comercial em UH do Residencial Vale do Tocantins, no núcleo São Félix**  
Fonte: Acervo do autor, 2013.



**Figura 63: Uso comercial no entorno do Residencial Vale do Tocantins, no núcleo São Félix**  
Fonte: Acervo do autor, 2013.

### 3.3.2. Residencial Tiradentes

Composto por 1.410 UHs, o Residencial Tiradentes foi o segundo empreendimentos do PMCMV - Faixa 1 a ser implantado no município de Marabá, tendo sido proposto em 1º de junho de 2010. Ou seja, a proposição deste e do Residencial Vale do Tocantins foi simultânea, e realizada pela mesma empresa, a HF Engenharia. Em junho de 2013, já havia sido entregue aos moradores.

Conforme já abordado anteriormente, a empresa proponente é de fora do estado, mas já possuía alguns empreendimentos em território paraense. A proposição de 2 grandes empreendimentos simultaneamente em Marabá já revela a notoriedade que esta cidade já ganhava para a implantação de empreendimentos do PMCMV em sua área de expansão. Ainda que não seja contíguo ao Vale do Tocantins, O Tiradentes se encontra no mesmo vetor de expansão urbana, na PA-150 entre os núcleos de São Félix e Morada Nova.



**Figura 64: Localização do Residencial Tiradentes, em amarelo, entre os núcleos São Félix e Morada Nova**

Fonte: Google Earth, 2014

Ainda que se possa inferir que este Residencial não se localize em qualquer dos núcleos estudados, ele compõe o núcleo Morada Nova, tanto oficialmente, quanto pela

consideração dos próprios moradores do residencial. Como a própria localização do terreno já nos leva a inferir, no seu entorno não havia qualquer item de infraestrutura urbana, sendo a construção desta para o próprio empreendimento a única infraestrutura que estará disponível em sua localização. De fato, a viabilização deste terreno para ser parcelado e compor o PMCMV - faixa 1 foi a conversão de terra rural em urbana. A proposta para a aquisição da área de 493.171,91 m<sup>2</sup> foi de R\$ 3.300.000,00, valor este acatado pela avaliação realizada pela CEF.<sup>16</sup>

O aspecto de implantação em área de expansão urbana do Residencial Tiradentes é, portanto, o mais evidente de todos. Cercado de áreas verdes por todos os lados, e pela quantidade significativa de 1.410 UHs, este residencial parece gerar um verdadeiro novo núcleo entre os distritos de São Félix e Morada Nova. Como característica deste aspecto, surge no interior do empreendimento o uso comercial, no intuito de minimizar a larga distância para acessar não apenas os serviços públicos, mas também o abastecimento.



**Figura 65: Implantação do Residencial Tiradentes, localizado entre os núcleos São Félix e Morada Nova. Em magenta, os lotes comerciais**

Fonte: Caixa Econômica Federal, 2014

Tal qual ocorreu com a proposição do Residencial Vale do Tocantins, o Residencial Tiradentes também previu em projeto lotes comerciais, dispostos especificamente nas faces de quadras voltadas à PA-150 e à avenida interna do empreendimento.

<sup>16</sup> Informações da Gerência Executiva de Habitação - Marabá (GIHABMB), Caixa Econômica Federal, 2014.





**Figura 66: Acesso entre São Félix e o Residencial Tiradentes**  
Fonte: Acervo do autor, 2013.



**Figura 67: Acesso entre Morada Nova e o Residencial Tiradentes**  
Fonte: Acervo do autor, 2013.



**Figura 68: Entorno ao norte do Residencial Tiradentes**  
Fonte: Acervo do autor, 2013.



**Figura 69: Entorno ao sul do Residencial Tiradentes**  
Fonte: Acervo do autor, 2013.



**Figura 70: Residencial Tiradentes. Interior do Empreendimento**  
Fonte: Acervo do autor, 2013.



**Figura 71: Residencial Tiradentes. Uso comercial no empreendimento**  
Fonte: Acervo do autor, 2013.

### 3.3.2. Residencial Magalhães

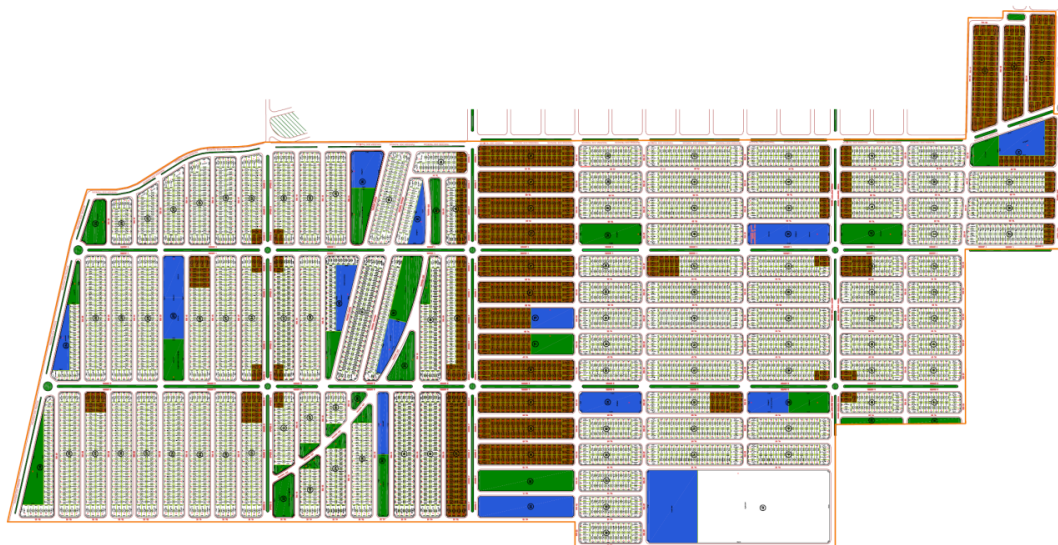
O Residencial Magalhães, ainda em fase de construção, é um empreendimento também na tipologia loteamento, composto por 3.000 UHs, sendo metade destas

operacionalizadas pela CEF e a outra pelo Banco do Brasil. O empreendimento foi proposto em uma gleba de 138,127 hectares, limitando-se com a testada posterior da gleba do Residencial Vale do Tocantins, e tendo seu acesso através de outros loteamento, o Novo Progresso e o Parque Araguaia, conforme imagens a seguir.



**Figura 72: Localização do Residencial Magalhães, em São Félix**

Fonte: Google Earth, 2014.



**Figura 73: Implantação do Residencial Magalhães, em São Félix. Em marrom, os lotes comerciais**

Fonte: Caixa Econômica Federal, 2014

Observa-se que, no Residencial Magalhães, também é proposta grande quantidade de lotes para fins comerciais. A proposta para aquisição dos lotes habitacionais pelo FAR, apresentada pela empresa, também a HF Engenharia, foi de R\$ 7.500.000,00, avaliados por este mesmo valor.

O aspecto mais evidente que relaciona este empreendimento ao processo de expansão urbana do núcleo São Félix é a sua viabilização para compor a proposta de um

loteamento urbano. Como exposto anteriormente, a proposta remete de 1º de abril de 2012, contudo, foi muito pouco antes, em 16 de março de 2012 que foi averbado desmembramento deste terreno de uma área rural, a Fazenda São Miguel<sup>17</sup>, já com vistas ao parcelamento urbano. O terreno do Residencial Magalhães, portanto, foi convertido de rural a urbano especificamente para viabilizá-lo ao PMCMV - Faixa 1.



**Figura 74: Residencial Magalhães, em agosto de 2014**

Fonte: Acervo do autor



**Figura 75: Residencial Magalhães, em agosto de 2014**

Fonte: Acervo do autor

### 3.3.4. Residencial Jardim do Éden

Único empreendimento localizado contiguamente ao núcleo Morada Nova, o Jardim do Éden é composto por 968 UHs e foi proposto em 04 de setembro de 2012, sendo, portanto, o mais recente dos empreendimentos do PMCMV - Faixa 1 em Marabá e o único construído por outra empresa, a Construtora Centro Minas Ltda. Conforme apontado anteriormente, os outros 3 empreendimentos também são propostas de uma empresa de fora de estado, concluindo aqui, portanto, que no município de Marabá, apenas empresas de fora viabilizaram, até o momento o PMCMV - Faixa 1 no município.

O terreno do Residencial Jardim do Éden também era originalmente rural e foi convertido a urbano já com vistas ao parcelamento para o empreendimento do PMCMV. Até 26 de junho de 2012, aproximadamente dois meses antes da proposição, a gleba ainda constava no registro de imóveis como Fazenda São Raimundo, Lote 80, Gleba Geladinho Praialta.<sup>18</sup>

<sup>17</sup> Informações da Gerência Executiva de Habitação - Marabá (GIHABMB), Caixa Econômica Federal, 2014.

<sup>18</sup> Informações da Gerência Executiva de Habitação - Marabá (GIHABMB), Caixa Econômica Federal, 2014.





Localização do Residencial Jardim do Éden no núcleo Morada Nova  
 Fonte: Google Earth, 2014



**Figura 76: Implantação do Residencial Jardim do Éden**  
 Caixa Econômica Federal, 2014

Conforme observado nos demais empreendimentos apresentados, a proposta de implantação do Residencial Jardim do Éden também apresenta lotes comerciais. No caso, dos 431.987,28 m<sup>2</sup> do terreno do empreendimento, 4.699,04 m<sup>2</sup> correspondem a lotes para fins comerciais, que permanecerão com o mesmo proprietário.



**Figura 77: Residencial Jardim do Éden, em agosto de 2014**

Fonte: Acervo do autor



**Figura 78: Residencial Jardim do Éden, em agosto de 2014**

Fonte: Acervo do autor

### **3.4. REPERCUSSÕES DA IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS DO PMCMV NA EXPANSÃO URBANA DOS NÚCLEOS SÃO FÉLIX E MORADA NOVA**

A implantação desses 4 empreendimentos em São Félix e Morada Nova causa repercussões diretas na realidade destes núcleos, bem como no processo de expansão urbana já observado em Marabá. A seguir, são discutidas questões relacionadas aos efeitos da implantação dos dois empreendimentos já entregues, bem como a discussão das futuras repercussões considerando a entrega dos dois restantes, ainda em fase de construção.

#### **3.4.1 Incremento no número de domicílios**

A implantação dos 4 empreendimentos analisados é representativa para a expansão destes núcleos urbanos de Marabá, o que se pode notar tanto visualmente (figura a seguir), como por meio de dados censitários, tal qual o incremento do número de domicílios.





**Figura 79: Dimensão dos empreendimentos Vale do Tocantins e Magalhães no todo do núcleo São Félix**

Fonte: Google Earth, 2014

Conforme Censo 2010, o núcleo São Félix apresenta atualmente uma população de 15.800 habitantes em 3.779 número de domicílios particulares permanentes (DPP) (IBGE, 2011). Considerando apenas os dois empreendimentos contíguos ao núcleo, as 1.090 UHs do Vale do Tocantins (que não havia sido entregue até o recenseamento) e as 3.000 do Residencial Magalhães (ainda em construção), teríamos um acréscimo de 4.090 domicílios, mais do que todo o quadro atual do núcleo, representando um aumento de 108,23% no número de domicílios em São Félix.

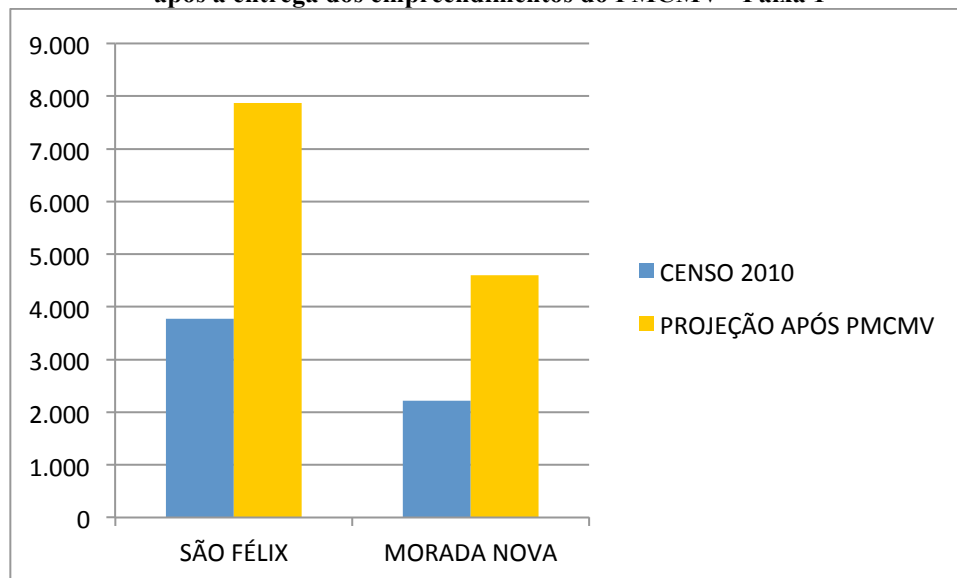
No caso de Morada Nova, em que o Censo 2010 apontou uma população de 8.583 habitantes em 2.217 domicílios particulares permanentes (IBGE, 2011), os empreendimentos Jardim do Éden e Tiradentes representarão um incremento de 2.378, também mais do que o quadro atual de domicílios. Seria um crescimento na ordem de 107,26%%.

**Tabela 3: Domicílios Particulares Permanentes em São Félix e Morada Nova 2010 e projeção para após a entrega dos empreendimentos do PMCMV - Faixa 1**

Localização	Número de DPP no Censo 2010	Numero de domicílios nos empreendimentos do PMCMV	Projeção	Crescimento
SÃO FÉLIX	3.779	4.090	7.869	108,23%
MORADA NOVA	2.217	2.378	4.595	107,26%

Fonte: IBGE (2011)

**Gráfico 3: Domicílios Particulares Permanentes em São Félix e Morada Nova 2010 e projeção para após a entrega dos empreendimentos do PMCMV - Faixa 1**



Fonte: IBGE (2011)

O aumento no número de domicílios é um importante índice para avaliar a expansão urbana que ocorre neste núcleos. Se fosse considerado o aumento populacional, estes dados estariam mascarados pelos moradores dos empreendimentos que possam já ser moradores destes núcleos, o que, de fato, nem representaria um aumento populacional, mas sim um deslocamento. Já o número de domicílios particulares permanentes não apresenta este risco, já que, ainda que um beneficiário já fosse morador do núcleo, este não seria de um domicílio particular permanente (pois não se enquadraria no PMCMV) ou vivia em coabitação em outro domicílio, de forma que sua ida para um dos empreendimentos não causará a extinção do seu domicílio anterior computado nos dados do Censo 2010.

Além disso, a expansão urbana não poderia ser mensurada a partir de dados demográficos, mas sim na expansão dos tecidos urbanos desses núcleos, como de fato foi possível observar através dos numerosos loteamentos urbanizados ali localizados e a conversão de terra rural e urbana. O incremento do número de domicílios particulares permanentes corresponde a novas porções do tecido urbano que demandarão todos os itens de infraestrutura e acessibilidade que garantam sua futura consolidação aos demais núcleos, conforme já discutido anteriormente.

O aumento bastante significativo no número de domicílios vai ao encontro de um já existente processo de expansão urbana, conforme abordado nos capítulos anteriores, o que faz do PMCMV - Faixa 1 um importante aspecto do atual momento da expansão urbana de

Marabá. Pode-se dizer, portanto, que esses empreendimentos geram e gerarão um forte impacto na realidade urbana destes dois núcleos.

### 3.4.2. Incremento de infraestrutura

Por outro lado, a expansão urbana ocasionada diretamente pelos empreendimentos do PMCMV - Faixa 1, em si, pode trazer um incremento no que diz respeito a alguns itens de infraestrutura, o que provavelmente não ocorreria se esta expansão se desse unicamente por ocupações espontâneas, que tardariam mais tempo para serem providas de infraestrutura.

Todos os empreendimentos do PMCMV - Faixa 1 em Marabá possuem abastecimento de água em poço, solução de esgotamento sanitário, fornecimento de energia elétrica, e garantirão a propriedade regular do imóvel, o que, impactará na realidade destes núcleos, conforme apontam os quadros a seguir.

A tabela abaixo aponta a situação do abastecimento de água nos núcleos São Félix e Morada Nova conforme informa o Censo 2010. Após o incremento do PMCMV, o número de domicílios particulares permanentes aumentará, bem como o número destes domicílios sem abastecimento de água pela rede, considerando que todos os empreendimentos apresentam como solução a captação profunda, poço. Assim sendo, é possível observar que, em São Félix, o número de domicílios sem abastecimento de água por rede crescerá de 3.265 para 7.355, e seu percentual aumentará de 86,40% para 93,47%. Já em Morada Nova, o número de domicílios sem abastecimento de água por rede crescerá de 1.281 para 3.659, e seu percentual aumentará de 57,78% para 78,63%.

**Tabela 4: Domicílios particulares permanentes sem abastecimento de água pela rede em 2010 e considerando o incremento após a implantação dos empreendimentos do PMCMV**

	CENSO 2010		APÓS O INCREMENTO DO PMCMV		
	DPP	DPP sem abastecimento de água pela rede		DPP	DPP sem abastecimento de água pela rede
São Félix	<b>3.779</b>	<b>3.265</b>	86,40%	7.869	7.355 93,47%
Morada Nova	<b>2.217</b>	<b>1.281</b>	57,78%	4.595	3.659 79,63%

Fonte: IBGE (2010)

Com relação aos domicílios sem banheiro exclusivo e sem sanitário, a tabela abaixo traz os dados dos núcleos São Félix e Morada Nova conforme informa o Censo 2010 e

após o incremento do PMCMV. O percentual de domicílios sem banheiro exclusivo e sem sanitário reduzirá. É possível observar que, em São Félix, o número de domicílios sem banheiro exclusivo e sem sanitário permanecerá em 246, contudo o seu percentual reduzirá de 6,51% para 3,13%. Em Morada Nova, essa quantidade permanecerá em 56, e o percentual reduzirá de 2,53% para 1,22%.

**Tabela 5: Domicílios particulares permanentes sem banheiro de uso exclusivo e nem sanitário em 2010 e considerando o incremento após a implantação dos empreendimentos do PMCMV**

	CENSO 2010			INCREMENTO DO PMCMV		
	DPP	DPP sem banheiro de uso exclusivo dos moradores e nem sanitário		DPP	DPP sem banheiro de uso exclusivo dos moradores e nem sanitário	
São Félix	<b>3.779</b>	<b>246</b>	<b>6,51%</b>	7.869	<b>246</b>	3,13%
Morada Nova	<b>2.217</b>	<b>56</b>	<b>2,53%</b>	4.595	<b>56</b>	1,22%

Fonte: IBGE (2010)

A tabela abaixo aponta a situação de esgotamento sanitário nos núcleos São Félix e Morada Nova conforme Censo 2010. Após o incremento do PMCMV, considerando que todos os empreendimentos apresentam solução de esgotamento sanitário (fossa séptica e sumidouro), é possível observar que, em São Félix, o número de domicílios com solução de esgotamento sanitário em rede ou fossa crescerá de 2.861 para 6.951, e seu percentual aumentará de 75,71% para 88,33%. Já em Morada Nova, o número de domicílios com solução de esgoto crescerá de 2.035 para 4.595, e seu percentual aumentará de 91,79% para 96,04%.

**Tabela 6: Domicílios particulares permanentes sem esgotamento sanitário em rede ou fossa em 2010 e considerando o incremento após a implantação dos empreendimentos do PMCMV**

	CENSO 2010			INCREMENTO DO PMCMV		
	DPP	DPP com esgotamento sanitário em rede ou fossa		DPP	DPP com esgotamento sanitário em rede ou fossa	
São Félix	<b>3.779</b>	2.861	75,71%	7.869	6.951	88,33%
Morada Nova	<b>2.217</b>	2.035	91,79%	4.595	4.413	96,04%

Fonte: IBGE (2010)

Como se pode observar, ainda que se considere toda a infraestrutura dos empreendimentos do PMCMV - Faixa 1 e se desconsidere todos os outros fatores externos que possam alterar estes dados de 2010 até a entrega dos dois empreendimentos restantes,

as melhorias de infraestrutura foram bastante sensíveis, sendo expressiva no que diz respeito ao esgotamento sanitário.

Não obstante, Cardoso (2011) defende que ainda que haja incrementos através da implantação de infraestrutura nas áreas de expansão urbana, outros impactos na escala do tecido urbano já poderão ter ocorrido, tais quais problemas com mobilidade, o que de fato foi observado nas entrevistas realizadas.

### **3.4.3. Caráter periférico da habitação de interesse social**

Em que pese o PMCMV ser um programa a nível do governo federal, a proposição e a construção dos empreendimentos está fortemente ligada às empresas do ramo imobiliário, ou seja, ao mercado. Se é o mercado imobiliário quem configura o espaço em que será implantado o PMCMV, seus padrões locacionais serão definidos pela capacidade de lucratividade das empresas do ramo imobiliário para produzir habitação em determinado espaço.

Como já abordado anteriormente, todos os 4 empreendimentos do PMCMV - Faixa 1, portanto, para a demanda de HIS, estão localizados nas áreas de expansão dos núcleos São Félix e Morada Nova. Somado a isso, todos eles foram ou estão sendo construídos em áreas anteriormente sem abastecimento de água e esgotamento sanitário, concluindo que o PMCMV reitera o padrão periférico das políticas e iniciativas habitacionais historicamente implantadas. O PMCMV, parte deste histórico, não apenas repete o padrão, mas o intensifica. Não obstante, a necessidade de produzir UHs mais baratas para adequar-se ao limite de atuação do programa garantiu que o PMCMV para a Faixa 1 tivesse como característica a produção em grandes glebas e empreendimentos com grande número de UHs em Marabá, como já tratado anteriormente.

Todas as dificuldades locacionais da implantação de HIS via PMCMV em Marabá encontram como delineador os padrões que o programa estabelece para cada faixa de renda atendida. Inicialmente, o limite de atendimento à Faixa 1 era de UHs com valores até R\$39.000,00, para casas, e R\$43.000,00 para apartamentos, sendo atualmente de R\$60.000,00 para ambos. Em uma cidade média como Marabá, o mercado imobiliário encontrou dificuldades de atender até os valores anteriormente citados em melhores localizações nos núcleos Marabá Pioneira, Nova Marabá ou Cidade Nova.

Seria inconsistente, no entanto, considerar apenas a produção de HIS como análise das questões de mercado que envolvem o PMCMV. Todos os aspectos anteriormente tratados não apenas restringem a atuação do mercado para a demanda de HIS como também facilitam que o mesmo se volte às rendas superiores, para a qual se edificará em terrenos de maior renda, portanto, mais lucrativos.

Como boas localizações, não entendamos a simples vantagem de viver próximo aos centros urbanos, mas sim a garantia de viver em terrenos providos de infraestruturas básicas e que provenham mobilidade urbana adequada.

Os terrenos mais propícios à edificação e mais passíveis de intensificação são mais rentáveis e, conseqüentemente, mais caros, sendo adquiridos pelos grupos cuja renda pode por eles pagar, fazendo com que os demais terrenos, menos lucrativos, estejam disponíveis à demanda de menor renda. Nesse contexto, encontra-se em Marabá os Residenciais Total Ville Módulos I e II, de 268 e 256 UHs, respectivamente, que, apesar de estarem contidos no PMCMV, o são dentro das Faixas 2 e 3, de maior renda, e, portanto, encontrou menos dificuldades na proposição de terreno, tendo sido construído no núcleo da Nova Marabá.

Conforme observado anteriormente, a localização dos dois Residenciais Total Ville Marabá também é em área de expansão. A BR-230 (Rodovia Transamazônica) no sentido São Domingos do Araguaia (leste) tem recebido diversos investimentos do capital imobiliário, especificamente de loteamentos urbanizados, como o Delta Park o Cidade Jardim e condomínios; como é também o caso do empreendimento Ipiranga (loteamento e condomínio) no eixo da BR-155.



Figura 80: Loteamento Cidade Jardim, no eixo de expansão da Rodovia Transamazônica, sentido leste  
 Fonte: Material publicitário do Grupo Buriti



Figura 81: Loteamento e Condomínio Ipiranga, no eixo de expansão da Rodovia BR-155  
 Fonte: Material Publicitário da JDB Incorporações

Deve-se observar, no entanto, que estes vetores possuem diferenças em relação ao vetor São Félix - Morada Nova, particularmente no que diz respeito ao tempo de ocupação. O Núcleo São Félix possui uma ocupação bem mais antiga, já se constituía em área de expansão urbana do município e teve no PMCMV este processo acelerado, além de historicamente representar uma área de ocupações irregulares, de periferia, o que não seria nada interessante ao mercado imobiliário na produção de empreendimentos para um público de maior renda.

A frente de expansão urbana na Transamazônica e BR-155, por outro lado, já não apresentam os estigmas que os núcleos mais antigos de São Félix e Morada Nova possuem. Apesar de sua distância, ainda estão localizados no núcleo Nova Marabá, o que garante a esses vetores maior capacidade de gerar renda fundiária, renda diferencial em relação a loteamentos urbanizados semelhantes observados no São Félix.

A necessidade de produzir UHs mais baratas para adequar-se ao limite de atuação do programa garantiu que o PMCMV-Faixa 1 tivesse como característica a produção em grandes glebas com dificuldade de acesso à infraestrutura urbana, refletindo processos observados historicamente, desde o BNH, como a localização periférica dos empreendimentos. Em suma, numa análise geral do Município de Marabá, os valores dos terrenos decorrentes da crescente especulação imobiliária teria causado uma grande dificuldade para que o PMCMV para HIS se implantasse nos núcleos mais consolidados de Marabá Pioneira, Nova Marabá e Cidade Nova.

A localização do Residencial Tiradentes, entre os núcleos São Félix e Morada Nova, é o exemplo mais significativo da implantação do PMCMV - Faixa 1 na área de expansão urbana do município de Marabá. Como se pôde observar, este empreendimento sequer se encontra contíguo a um dos núcleos da área de expansão urbana.

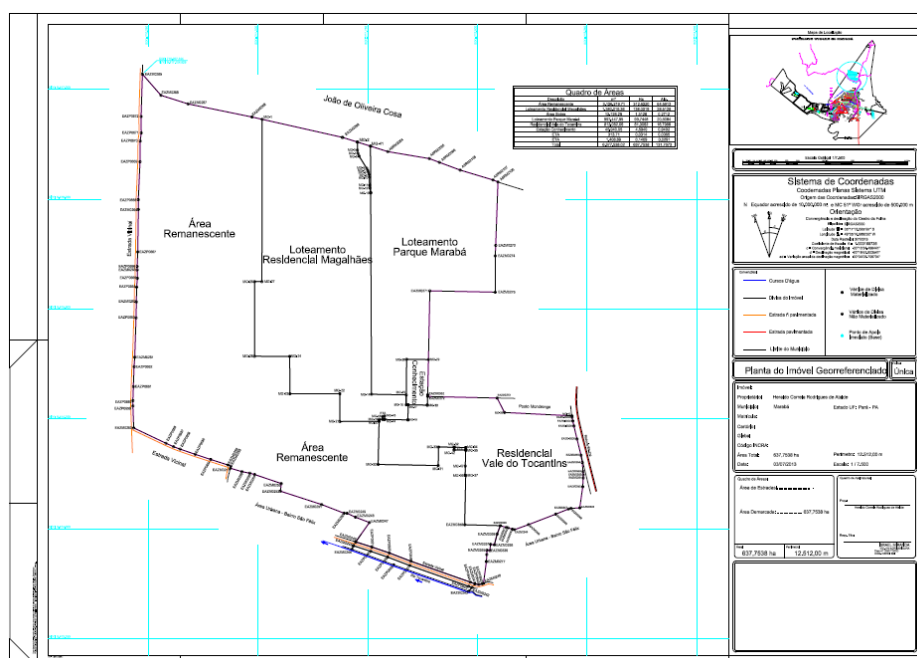
Não obstante, a dimensão do Residencial Tiradentes, com suas 1.410 UHs cercado por terrenos de áreas verdes e não ocupados acaba por gerar uma ocupação que mais se assemelha a um novo bairro localizado entre os dois núcleos do que a um empreendimento localizado em Morada Nova (e o é), como é o caso do Jardim do Éden. Neste caso, a perspectiva de expansão urbana é ainda mais intensa, pois, diferentemente dos outros 3 empreendimentos, este parece não apenas acentuar a expansão dos núcleos urbanos já existentes, mas sim parece consistir em uma outra localização para que a expansão urbana aconteça.

A viabilidade de terrenos como o do Residencial Tiradentes evidencia como o PMCMV - Faixa 1 pode estimular a implantação de seus empreendimentos em terrenos afastados das áreas urbanas consolidadas. Seja por dificuldades de enquadrá-los nos valores mínimos do programa ou pelo ímpeto do lucro (neste estudo, defendemos a existência dos dois), esta tem sido a feição da implantação desse programa e, especificamente sua feição em Marabá.

#### **3.4.4. Conversão de terra rural em urbana**



Como se pôde observar nos tópicos anteriores, em todos os quatro empreendimentos estudados, houve conversão de terra rural a urbana já no cenário de proposição destes terrenos ao PMCMV. O Residencial Jardim do Éden, em Morada Nova foi loteamento na denominada Fazenda São Raimundo, determinada como rural na própria matrícula do imóvel e o Residencial Magalhães, em São Félix, ainda que na primeira averbação na matrícula já conste como urbano, esta se trata de um desmembramento de uma matrícula rural, a Fazenda São Miguel, da qual foi realizado também o parcelamento do loteamento do Vale do Tocantins.



**Figura 82: Desmembramento para o parcelamento da Fazenda São Miguel no Loteamento Parque Marabá (atualmente, Parque do Araguaia), Loteamento Vale do Tocantins e Loteamento Residencial Magalhães**

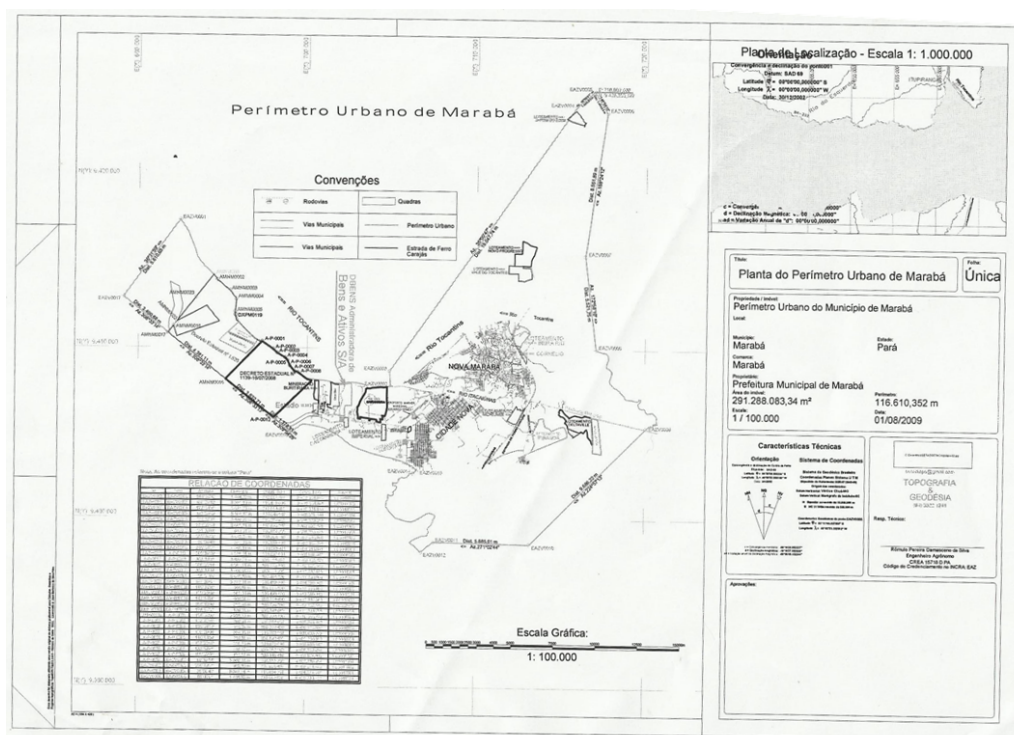
Fonte: Superintendência de Desenvolvimento Urbano, 2014

Toda a área da Fazenda São Miguel destinada aos parcelamentos perfaz 637,7538 hectares e corresponde à grande massa de tecido urbano observada a oeste da PA-150, representando o alto aspecto de fronteira do núcleo São Félix para o mercado imobiliário e a grande significância no processo de expansão urbana deste núcleo.

A conversão de terra rural a urbana se deu quando do desmembramento da Fazenda São Miguel nas 4 glebas ilustradas na figura anterior e da averbação destes novos terrenos em suas novas matrículas já como terrenos urbanos, que, posteriormente, foram parceladas,

já em um terreno considerado urbano, conforme informado pela CAIXA<sup>19</sup>. Assim sendo, o mero interesse do mercado imobiliário não seria suficiente para viabilizar estes terrenos no âmbito do PMCMV - Faixa 1. Houve um importante papel da prefeitura na aprovação do projeto de desmembramento.

No caso de Marabá, este papel se desenvolve especificamente na definição que o próprio poder público tem sobre a área urbana da sede municipal, que não dialoga com o registro de imóveis. Em que pese a matrícula anterior aos desmembramentos ou parcelamentos os definirem como rurais, a área urbana da sede municipal era definida pela Prefeitura de forma tão abrangente, que já os considerava como área urbana, conforme figura abaixo:



**Figura 83: Perímetro Urbano de Marabá, definido pela Prefeitura Municipal de Marabá até a atualidade.**

Fonte: Secretaria de Gestão Fazendária, 2014

Assim sendo, qualquer desmembramento a ser realizado dentro desse perímetro urbano poderá produzir glebas urbanas, se assim forem consideradas e averbadas nas matrículas dos imóveis. A delimitação tão abrangente do perímetro urbano de Marabá acaba sendo um grande facilitador do processo de conversão de terras rurais em urbanas com fins de parcelamento, seja dos loteamentos urbanizados que surgiram a partir da

<sup>19</sup> Comunicação pessoal ao autor em 25 ago 2014

primeira década do século XXI até os empreendimentos habitacionais do PMCMV, já nesta década de 2010.

### **3.4.5. Forte participação da iniciativa privada, especificamente de empresas de fora do estado**

A forte participação da iniciativa privada é um aspecto indissociável da implantação do PMCMV, cuja normativa permite, que desde a proposição dos terrenos até a execução dos projetos estejam a cabo das empresas do ramo construtivo. Este aspecto revela a forte integração entre a política pública de habitação e o capital imobiliário, relacionando-se diretamente com o que Harvey (2005) definiu como "empreendedorismo urbano", em que a parceria público-privada garante que o Estado se integre ao capitalista em busca de fontes de financiamento.

Consideramos este aspecto bastante nocivo à implantação do programa, especialmente considerando que faz com que todas as variáveis que interferem nessa implantação sejam definidas pelo mercado, pelo capital, que sempre terá visão especulativa sobre a terra urbana, influenciando diretamente nos processos de expansão urbana, por exemplo, ao converter terras urbanas em rurais, como vimos que sucedeu no caso de Marabá.

Há ainda outros efeitos, como o ônus causado por este processo. A implantação de empreendimentos tão grandes como os de Marabá em áreas de expansão urbana vão requerer do Estado uma série de incrementos em infraestrutura e equipamentos públicos que já estarão inseridos no processo, ainda corrente, de consolidação destas áreas (CARDOSO, 2008). O caso de Marabá, portanto, exemplifica o posicionamento de Harvey (2005) de que, devido o desenvolvimento capitalista ser sempre especulativo, a parceria público-privada (tida aqui como o PMCMV - Faixa 1) também o será, estando, portanto, sujeita a riscos, que acabam por ser assumidos pelo setor público, rendendo os benefícios ao setor privado.

É importante frisar que a primeira proposta para a Faixa 1 do PMCMV em Marabá, o Residencial Vale do Tocantins, foi apresentada por uma empresa de fora do estado, proveniente do estado de Goiás, que já possuía outros empreendimentos no Pará, a HF Engenharia, que até hoje é construtora de diversos empreendimentos, não somente na região sul e sudeste do estado, mas nele como um todo.

Este aspecto é fundamental para que, desde aí, já se possa traçar um cenário de implantação no programa no município de Marabá e região. Não seria apenas a questão de ponderar que as empresas de maior porte ou de outras regiões teriam mais sucesso como proponentes dentro do programa, mas de ponderar que, para a realidade de Marabá, o pioneirismo do MCMV não foi viabilizado pela iniciativa privada local, e sim por grupos maiores, e já partícipes do processo em outras localidades. É possível discutir razões para isso? As empresas oriundas do estado com atuação na RMB teriam condições e interesse em ir para Marabá?

Caberia aí, portanto, considerar quais as particularidades da realidade urbana de Marabá poderiam estar vinculadas a esta questão. Sugere-se que os preços dos terrenos, bem como a necessidade de produção em grande escala para maximizar os lucros que minimizariam aqueles custos seriam viáveis, a priori, pelos maiores capitais das empresas de fora.

No entanto, a consideração de que as primeiras empresas já possuíam demais empreendimentos na região e no estado inferem a importância de um relacionamento entre as empresas proponentes e o poder público. Este relacionamento político já estabelecido com as prefeituras e o governo estadual viabilizaria mais facilmente a prospecção de terrenos ou a conversão destes terrenos de rurais a urbanos, que dependem de iniciativa política. A observação de que muitos dos empreendimentos ocorrem em terrenos anteriormente rurais e convertidos a áreas urbanas ou de expansão urbana mediante a implantação do PMCMV justifica esse posicionamento. As empresas proponentes não poderiam propor para o programa a construção de um empreendimento em imóveis rurais, mas tampouco se utilizariam de terrenos mais caros em melhores localizações, logo, o papel dos poderes públicos municipais em alterar o status de uma gleba de rural a urbana, bem como a aprovação de loteamentos urbanos nessas áreas são de suma importância para a viabilização do programa nos moldes em que o vemos no município de Marabá.

#### **3.4.6. Comercialização de lotes de uso não habitacional**

Outro quadro relevante para o processo de expansão urbana nestes núcleos através dos empreendimentos do PMCMV - Faixa 1 é a presença de lotes comerciais nos mesmos, conforme foi observado nos Residenciais Magalhães, Tiradentes, Vale do Tocantins e Jardim do Éden, e já é observada em outros empreendimentos do PMCMV no estado.

Aspecto importante a considerar são os benefícios que as empresas proponentes acabam por garantir com projetos de parcelamento desta maneira. Conforme apontado anteriormente, por não serem de uso habitacional, mas serem lotes, estes não serão adquiridos com recursos do FAR (não comporão o empreendimento) tampouco serão doados ao poder público, ou seja, permanecerão com o mesmo proprietário.

A simples garantia de lotes futuramente comercializáveis no entorno de um empreendimento já seria uma excelente estratégia para o mercado imobiliário gerar cada vez mais valor de troca (pela infraestrutura incrementada) quanto valor de uso (considerando que ocorre ali a produção de uma nova localização). Mais estratégica ainda é a existência deste lotes permeados, pulverizados dentro de um empreendimento, imersos na infraestrutura do mesmo. Não seria, portanto, apenas uma valorização pelo entorno, mas pelo empreendimento em si.

Consideramos neste estudo, no entanto, como mais relevante, os custos relacionados a infraestrutura nestes casos de usos comerciais nos projetos de parcelamento dos empreendimentos. Ainda que os lotes de uso não habitacional não sejam custeados pelo FAR, toda a infraestrutura o é. Ou seja, o recurso público destinado à habitação social acaba por aumentar valores desses lotes que serão futuramente comercializados em empreendimentos de habitação de mercado. Estes projetos de parcelamento garantem, portanto, uma especulação imobiliária exponencial.

Não se trata aqui de condenar os diferentes níveis de renda coexistindo numa mesma localização, o que inclusive, sob o ponto de vista social, seria bastante interessante, mas sim de alertar que, por estes meios, o PMCMV pode estimular processos de especulação imobiliária muito além da expectativa por incremento de infraestrutura no entorno. Esta é a perspectiva para os núcleos São Félix e Morada Nova e, portanto, para Marabá como um todo.

A ligação destes efeitos com o processo de expansão urbana é direta. Esta possibilidade de projetos de parcelamento dentro do PMCMV estimula ainda mais a aquisição de glebas rurais ou de expansão urbana para serem loteadas. Além disso, o número de lotes, por crescer, requererá glebas maiores, conseqüentemente mais distantes dos núcleos consolidados, estimulando ainda mais a expansão urbana nas áreas periféricas. Expansão esta custeada e, porque não dizer, estimulada com recursos públicos.

#### **3.4.7. Aumento da demanda por Equipamentos Públicos**

Outro aspecto importante que relaciona a implantação destes empreendimentos com a expansão urbana do município é a demanda por equipamentos e serviços públicos para atender a uma população que já cresce e, com o PMCMV - Faixa 1, provavelmente crescerá ainda mais.

Conforme apresentado anteriormente, ainda que o núcleo São Félix disponha atualmente de 3 núcleos de Educação Infantil, 7 de Ensino Fundamental, 1 de Ensino Médio, 1 Centro de Referência de Assistência Social, e 2 Centros de Saúde, a própria Prefeitura de Marabá declarou o compromisso de construção de mais duas Escolas de Ensino Fundamental, um Núcleo de Educação Infantil, um Posto de Saúde, uma Creche e a ampliação das Escolas de Ensino Fundamental Walquise Viana da Silveira e Manoel Cordeiro Neto, no bairro São Félix III, para viabilizar o empreendimento Residencial Magalhães, último a ser implantado no núcleo, portanto, já considerando a demanda do anterior Residencial Vale do Tocantins.

Com relação ao núcleo Morada Nova, temos que, apesar da existência dos 3 núcleos de Educação Infantil, 4 Escolas de Ensino Fundamental, 1 Escola de Ensino Médio, 1 Escola de Atendimento Especial de Educação e 1 Escola de Educação de Jovens e Adultos, bem como de 1 Centro de Saúde, a Prefeitura declarou a necessidade e a responsabilidade de construir, para viabilização do Residencial Jardim do Éden, 1 Escola de Educação infantil, 1 de Ensino Fundamental, 1 Creche, 1 CRAS e a ampliação do Centro de Saúde Carlos Barreto, que inclusive já está ocorrendo.



**Figura 84: Reforma e Ampliação do Centro de Saúde Carlos Barreto, em Morada Nova**  
Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014



**Figura 85: Atendimento do Centro de Saúde Carlos Barreto sendo realizado no Hotel América, em Morada Nova**  
Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014



É possível observar que, inclusive sob os olhares da gestão pública, a implantação dos empreendimentos requererá um incremento da provisão de serviços públicos, seja na construção de novos equipamentos ou na ampliação dos já existentes, o que não somente esclarece o aspecto de expansão urbana destes núcleos como também impulsionaria esse processo de expansão urbana já existente.

Um aspecto importante da especificidade do Residencial Tiradentes enquanto área de expansão é a sua localização sem qualquer contiguidade aos núcleos urbanos. O terreno viabilizado para o empreendimento não garante a proximidade com comércios e equipamentos públicos, o que levou este empreendimento a ser repleto de atividades de uso comercial nas unidades habitacionais, além de diversos equipamentos surgindo no entorno das quadras habitacionais, o que, de fato, ocorre nos demais, mas com frequência bastante menor.



**Figura 86: Uso Comercial nas UHs do Residencial Tiradentes**

Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014



**Figura 87: Uso Comercial nas UHs do Residencial Tiradentes**

Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014



**Figura 88: Uso comercial no entorno das quadras habitacionais do Residencial Tiradentes**

Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014



**Figura 89: Uso comercial no entorno das quadras habitacionais do Residencial Tiradentes**

Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014





**Figura 90: Uso comercial em UH do Residencial Vale do Tocantins**

Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014



**Figura 91: Mercado no entorno das quadras habitacionais do Loteamento Vale do Tocantins**

Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014

Observa-se também, que o aspecto extremo de área de expansão urbana do Residencial Tiradentes estimulou a aquisição dos lotes comerciais, previstos em projeto, para os mais variados fins, desde comércios a templos religiosos, como se pode observar nas imagens a seguir.



**Figura 92: Novos usos ocupando as áreas comerciais previstas em projeto no Residencial Tiradentes**

Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014



**Figura 93: Novos usos ocupando as áreas comerciais previstas em projeto no Residencial Tiradentes**

Fonte: Acervo do autor, agosto de 2014

### 3.4.8. Repercussões sob o ponto de vista dos moradores

Não apenas de constatações estatísticas, históricas, visuais e documentais se pode observar as características de implantação dos empreendimentos do PMCMV - Faixa 1 neste núcleo. Devido às próprias observações até agora apresentadas, é possível inferir que o cotidiano dos moradores destes núcleos sofrem e/ou sofrerão alterações, seja na

percepção que tem do local onde vivem até no atendimento a suas demandas por serviços públicos

A moradora do bairro São Félix Pioneiro, senhora D, relata que após a implantação do Residencial Vale do Tocantins, as Escolas de Ensino Fundamental, que antes trabalhavam em apenas 3 turnos, passaram a trabalhar em 4, tendo sido criado um horário intermediário de 11:00 às 15:00, para suprir à demanda crescente.

O comerciante B., também do São Félix Pioneiro, afirma que sua atividade melhorou após os loteamentos do PMCMV, pois fizeram "fluir mais dinheiro" nos núcleos. Por outro lado, segundo ele, a violência aumentou e o atendimento de saúde e educação, que sempre foram "acanhadinhos", passaram a não dar conta da demanda, tendo sido criado o 4º turno nas escolas de ensino fundamental e ainda havendo a necessidade de se deslocar até a Marabá Pioneira, Nova Marabá ou Cidade Nova. "Depois desses loteamentos. Veio o monte de gente, mas continua o mesmo postinho".

É importante ressaltar que todos os moradores entrevistados do Núcleo São Félix o reconhecem subdivido nos bairros São Félix Pioneiro, São Félix I, São Félix II, São Félix III, Novo Progresso, Vale do Tocantins e Magalhães. Ou seja, a dimensão destes empreendimentos e o impacto que a própria comunidade observa em sua implantação levam a consideração de que se constituam novos bairros dentro da realidade no núcleo.

Este aspecto também foi observado no núcleo Morada Nova, em que todos os entrevistados consideravam o Jardim do Éden como um novo bairro do núcleo. De fato, este empreendimento é bem mais amplo do que os já considerados bairros Km 11, Coelho e Novo 12.

Moradora do Residencial Tiradentes, a senhora H afirma que, pela localização do empreendimento, necessita deslocar-se a outros núcleos para ir ao posto de saúde, que, no caso, seriam no São Félix II ou Morada Nova. Estão sempre "dependendo de ir dum lado pro outro". Para tanto, há diversas dificuldades com relação à mobilidade, pois devido aos problemas de pavimentação, são poucos os ônibus que entram no loteamento. Segundo a moradora, "pra quem mora no São Félix (no Vale do Tocantins) tá bom, que só pega um ônibus pro Novo Horizonte (bairro da Cidade Nova) ou pra Velha (Marabá Pioneira). Pra cá é o fim do mundo".

Segundo a moradora I, foi de extrema importância o surgimento dos mercados, açougues, bares e padarias dentro do residencial, considerando a localização do

empreendimento. "A gente passava mal bocado, porque pra comprar as coisas, aí tinha que pegar o coletivo, pra pegar lá na Morada Nova ou pra Marabá, aí era mais difícil"

Para a moradora J, morar no Residencial Vale do Tocantins também é uma vantagem em relação a morar no Tiradentes, que é o seu caso. Para estudar, seus filhos necessitam ir a Morada Nova (EMEF Pedro Peres Fontenelle) , para saúde, deve ir ao São Félix II (Centro Amadeu Vivacqua) ou a 'Marabá'. Segundo a moradora, ainda que o Residencial Tiradentes esteja repleto de mercearias, ainda é necessário se deslocar a 'Marabá' porque lá os produtos são mais baratos. Com relação ao trabalho, a moradora informa que, antes morava e trabalhava na Marabá Pioneira, tendo sido necessário abandonar seu emprego e passar a trabalhar no São Félix II, após ter se mudado para o Residencial Tocantins.

No Residencial Vale do Tocantins, estes usos são bem menos numerosos do que no Tiradentes, contudo, ainda são comuns. De acordo com a moradora L, os deslocamentos ainda são frequentes para São Félix II no caso da saúde, e para 'Marabá' no caso do trabalho. Segundo ela, "95% dos moradores daqui trabalham em 'Marabá'", sendo necessário deslocar-se até a rodovia para a parada de ônibus, ou aguardar cerca de uma hora e meia pelos poucos que entram no loteamento.

O morador do Vale do Tocantins, senhor K., também depende do transporte coletivo para se deslocar até o bairro da Liberdade (núcleo Cidade Nova) para trabalhar. De acordo com o morador, há diversos problemas no empreendimento, tendo como únicos pontos positivos as casas, que "são até boas" e o ambiente sossegado.

#### **3.4.9. Novo momento para a expansão urbana dos Núcleos São Félix e Morada Nova**

Todo o quadro anteriormente apresentado é capaz de identificar os grandes efeitos da implantação do PMCMV - Faixa 1 nas áreas de expansão da sede do município de Marabá, bem como é possível inferir que estes empreendimentos desempenharão um importante papel no atual processo de expansão urbana que se observa nos Núcleos São Félix e Morada Nova. O Quadro a seguir procura sintetizar os sucessivos momentos pelos quais o processo de expansão urbana passou nestas duas áreas, já abordados no início deste capítulo, a fim de inserir o PMCMV nessa sucessão.

**Quadro 13: Periodização da Expansão Urbana no Núcleo São Félix**

PERÍODO	ATIVIDADE ECONÔMICA	MORFOLOGIA	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO
<b>Década de 1960 a 1988</b>	Economia extrativista, garimpos	Ocupação espontânea em caráter ribeirinho	Bairro São Félix Pioneiro	Ocupação espontânea
			Bairro Geladinho	Ocupação espontânea
<b>1988 -2009</b>	Exploração mineral e escoamento pela rodovia PA-70 (criada em 1969), Ferrovia Carajás (criada em 1984)	Loteamentos não aprovados e ocupações espontâneas ao longo de eixo rodoviário	1988: Loteamento do Novo São Félix	Loteamento não aprovado
			Década de 1990: São Félix III	Ocupação espontânea
			Década de 2000: Francolândia (São Félix IV)	Ocupação espontânea
<b>2009 - Atualidade</b>	Atividade de comércio e empregos com a chegada de empresas do ramo imobiliário, Implantação do PMCMV	Loteamentos não aprovados e empreendimentos do PMCMV - Faixa 1	Desmembramento da Fazenda São Miguel 2009:	Desmembramento. Conversão de área rural em urbana
			Loteamento Novo Progresso (2009)	Loteamento formal
			Loteamento Vale do Tocantins (2010)	Loteamento formal
			Residencial Vale do Tocantins (2010)	Empreendimento Habitacional
			Residencial Magalhães (2012)	Empreendimento Habitacional
			Loteamento Parque do	Loteamento formal

**Fonte: Prefeitura Municipal de Marabá, Superintendência de Desenvolvimento Urbano e Pesquisa de Campo.**

No caso no Núcleo São Félix, é possível observar que, desde 2009 já havia sido desencadeado um novo quadro no processo de expansão urbana, ainda não relacionado ao Programa Minha Casa, Minha Vida. A partir desse ano, empresas do ramo imobiliário, como a Araguaia Empreendimentos (Incorporação e Imobiliária) e a Imobiliária Petrópolis adquiriram o terreno rural da Fazenda São Miguel, desmembrando-o em 4 glebas, já consideradas urbanas, para fins de parcelamento, que viriam a acontecer desde 2009, com o Loteamento Novo Progresso até a atualidade, com o Loteamento Parque do Araguaia (ainda considerado um lançamento).

Trata-se de um novo quadro ao considerarmos que, anteriormente, a ocupação deste núcleo estava marcada apenas por ocupações espontâneas e loteamentos não aprovados pela Prefeitura. Com a chegada destas empresas, são empreendidos os primeiros loteamentos devidamente formais. Não obstante, é importante reiterar que estes loteamentos são de grandes dimensões, compondo cerca de metade do atual tecido urbano do núcleo São Félix.

É a partir de 2010 que o PMCMV - Faixa 1 entra nesse contexto. O Residencial Vale do Tocantins, pioneiro, corresponde a parte do Loteamento Vale do Tocantins, uma das glebas desmembradas da Fazenda São Miguel, tal qual o Residencial Magalhães, proposto em 2012. Observa-se, portanto, que estes dois empreendimentos foram propostos, implantados ou estão sendo implantados em um contexto já existente de expansão urbana.

O papel desempenhado pelo PMCMV - Faixa 1 em São Félix acaba por ser o de reiterar o processo de expansão urbana que já ocorria ali, inclusive com a conversão de terra rural em urbana, trazendo, no entanto, um elemento novo, a produção habitacional pública. Note-se que o PMCMV - Faixa 1 foi a primeira iniciativa de produção habitacional deste núcleo em toda a sua história de ocupação, marcada por ocupações espontâneas e loteamentos não aprovados pela Prefeitura.

A perspectiva é, portanto, de que esses empreendimentos acelerem o processo de expansão urbana deste núcleo, acelerando a conversão das terras rurais e exacerbando os valores dos terrenos. Quanto a este último aspecto, cabe ressaltar que tanto o Residencial Vale do Tocantins quanto o Residencial Magalhães foram/estão sendo empreendidos nas glebas mais afastadas da Rodovia PA-150, de tal forma que o seu uso habitacional

garantirá um aumento do valor dos lotes a serem comercializados dos loteamentos à margem da rodovia, acentuando um processo de especulação imobiliária que já estava no cerne do processo de expansão urbana observado até então.

No Núcleo Morada Nova, o quadro parece menos intenso, porém semelhante. O Quadro abaixo também apresenta uma periodização da expansão urbana deste Núcleo desde a década de 1970 até a atualidade.

**Quadro 14: Periodização da Expansão Urbana no Núcleo Morada Nova**

PERÍODO	ATIVIDADE ECONÔMICA	MORFOLOGIA	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO
<b>Décadas de 1970 e de 1980</b>	Presença de Serrarias, Rodovia PA-70	Loteamentos públicos	Km 11	Loteamento formal (público)
			Km 12 (Morada Nova)	Loteamento formal (público)
<b>Décadas de 1990 e de 2000</b>	Atividade madeireira perde força. Ganha força o comércio.	Ocupações espontâneas e loteamentos não aprovados	Novo 12	Ocupação espontânea
			Década de 2000: Nativa	Loteamento não aprovado
			Década de 2000: Coelho	
<b>Década de 2010</b>	Comércio	Empreendimentos do PMCMV - Faixa 1	2010: Residencial Tiradentes	Conjunto habitacional horizontal
			2012: Jardim do Éden	

**Fonte: Prefeitura Municipal de Marabá, Superintendência de Desenvolvimento Urbano e Pesquisa de Campo.**

Nessa síntese, é possível observar que, até a implantação do PMCMV - Faixa 1, a expansão urbana do Núcleo Morada Nova estava restrita ao loteamento formal empreendido pelo próprio poder público municipal na década de 1970, ocupações espontâneas e dois loteamentos não aprovados pela Prefeitura. Sempre ligado à questão da rodovia, a expansão urbana de Morada Nova esteve ligada às serrarias que ali se instalavam e os pequenos comércios que surgiram no entorno e que ganharam vigor após a queda da atividade madeireira no local.

Diferentemente do Núcleo São Félix, Morada Nova sequer recebia estímulo por parte do capital imobiliário em empreender loteamentos urbanizados. Constata-se, portanto, que esse processo ainda estava restrito a São Félix, núcleo mais próximo dos outros mais consolidados. O PMCMV - Faixa 1 acaba desempenhando em Morada Nova não apenas um reforço de um processo já existente, mas a precipitação de um processo que poderia ainda tardar a acontecer ali. Um aspecto que corrobora com este entendimento é o fato de que a conversão de área rural em urbana no caso dos Residenciais Tiradentes e

Jardim do Éden foi feita especificamente para viabilizá-los ao PMVCMV, o que não sucedeu em São Félix.

Não obstante, parece ser ainda mais intensa participação da implantação do PMCMV - Faixa 1 em Morada Nova a localização do Residencial Tiradentes que, conforme já tratado anteriormente, encontra-se desvinculado do tecido urbano de Morada Nova, constituindo algo semelhante a um novo núcleo entre os dois que estudamos.

Em um resumo do que vem acontecendo nos dois núcleos estudados, é importante considerar o que diz respeito à regularização fundiária. Conforme informado pelo setor de Regularização Fundiária da SDU, nos núcleos São Félix e Morada Nova, apenas estes loteamentos recentes são regularizados. Ou seja, já ocorre aí uma nova fase do processo de expansão urbana, que contrasta com os loteamentos não aprovados pela Prefeitura que vieram a ser ocupados irregularmente, como foi o caso dos bairros São Félix I e São Félix II, em São Félix; e da Nativa e Coelhoão, em Morada Nova, conforme abordado anteriormente<sup>20</sup>.

Ressalta aqui, portanto, o importante papel desempenhado pelo capital imobiliário a partir da primeira década do século XXI nestes núcleos. Anteriormente, quando os loteamentos e sua comercialização partiam da iniciativa individual de alguns proprietários de terras rurais, tinha-se como resultado a ocupação irregular de uma gleba já parcelada. Com a chegada de incorporadores e imobiliárias, inclusive de fora do estado, estes empreendimentos passaram a ser lançados já atendendo a todos os aspectos de legalidade exigidos para o parcelamento do solo urbano.

---

<sup>20</sup> Comunicação pessoal ao autor em 02 set. 2014, na Superintendência de Desenvolvimento Urbano (SDU) de Marabá



## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este estudo buscou avaliar em que medida os empreendimentos do PMCMV - Faixa 1 de fato impactam no processo de expansão urbana de Marabá. O estudo de caso nos Núcleos São Félix e Morada Nova em Marabá permitiu observar que o referido programa tem contribuído para um novo momento na expansão urbana para a cidade, daí terem sido escolhidos os dois núcleos, bem como pelas suas repercussões para o município. Neste sentido, foram formulados três objetivos específicos, os quais são tratados a seguir e ao fim, reunidos subsídios para testar a hipótese formulada.

Com relação ao primeiro objetivo específico, **de realizar estudo teórico sobre localização urbana, produção e apropriação de renda fundiária visando relacionar tais dinâmicas com o processo de expansão urbana em Marabá**, a revisão trazida nesta dissertação permitiu identificar os modos como o capital está intensamente envolvido na produção do espaço urbano e, conseqüentemente, como as cidades estão estruturadas em função dos interesses do mercado. Em meio às mais variadas vertentes de mobilização do capital, este estudo volta-se mais consistentemente a ação do setor imobiliário.

Ainda que o Capital Imobiliário Financeiro nos moldes observados mais recentemente por autores como Harvey (2011) não seja realidade na implantação dos empreendimentos que neste estudo caracterizaram os vetores de expansão urbana de Marabá, tal como foi observado em outras cidades, o capital imobiliário em si tem atuado diretamente na configuração desta expansão urbana, especialmente no que diz respeito aos diferentes públicos a que esses empreendimentos se destinam em cada um dos vetores. A maior capacidade de gerar renda fundiária nos vetores da Rodovia Transamazônica Oeste (Núcleo Cidade Nova) e Leste e BR-155 (Nova Marabá) tornaram tais vetores principais localizações de interesse para o capital imobiliário em empreendimentos para públicos de maior renda, incluindo condomínios fechados, como o Total Ville Marabá, Mirante do Vale e Ipiranga, respectivamente; ao passo que nos Núcleos São Félix e Morada Nova, supostamente com menor capacidade de gerar renda fundiária - devido a localização periférica em relação aos três núcleos consolidados de Marabá - o capital imobiliário empreendeu ali até 2010, apenas loteamentos urbanizados. Considerando que a implantação do PMCMV se dá, em parte na lógica da produção de habitação de mercado, os conjuntos habitacionais pesquisados vieram a consolidar aqueles núcleos como vetores de expansão, uma vez que a valorização atingida pela presença dos loteamentos foi

concorrente, juntamente com a acessibilidade, pelo menos no caso do Empreendimentos Vale do Tocantins e Magalhães, tornando-os partícipes na produção de renda fundiária. Já no caso dos empreendimentos Jardim do Éden, localizado mais distante, em Morada Nova, e Tiradentes, entre São Félix e Morada Nova, construídos em locais desarticulados, os mesmos foram viabilizados por meio de oportunidades futuras de geração de renda fundiária, representando reserva de valor a partir do PMCMV.

Note-se que esse efeito se relaciona diretamente com a capacidade de gerar renda fundiária de cada vetor de expansão urbana, reiterando uma divisão social dentro do espaço urbano, em que se mantém o entendimento de São Félix e Morada Nova como núcleos para a moradia da população de baixa renda. O capital imobiliário ao ter este entendimento, valeu-se dele, e ao empreender loteamentos e condomínios em diferentes vetores, como observado em Marabá, exerce papel fundamental na relação público-privada iniciada com os loteamentos e reforçada pelo PMCMV no futuro da expansão urbana da sede do município.

Já atingindo o segundo objetivo específico, **de identificar como as políticas e iniciativas habitacionais por parte do Estado tem influenciado na expansão urbana das cidades brasileiras, e como o PMCMV se enquadra neste panorama histórico**, este estudo mostra que algumas características das políticas habitacionais desde o BNH, que influenciaram diretamente a expansão urbana, foram reiteradas na implantação do PMCMV - Faixa 1 em Marabá. É o caso da localização periférica dos empreendimentos, a produção de unidades habitacionais em grande escala, decorrendo em empreendimentos de grandes dimensões. Em conjunto, tais processos vem incentivando um processo intenso de conversão de terras rurais em urbanas marcado por especulação imobiliária por parte dos proprietários rurais que tem promovido as transformações em etapas. Após a primeira conversão parcial no desmonte de fazendas, há uma "espera" para, após a valorização por meio da implantação de loteamentos e por ventura de empreendimentos do PMCMV, empreender novamente, de forma que as novas conversões de terra tornam-se ainda mais vantajosas aos proprietários rurais.

Observou-se que, em Marabá, as iniciativas públicas de produção de habitação continuaram interferindo diretamente nos processos de expansão urbana e, especificamente, no processo de segregação através dessa expansão urbana. A própria normativa do PMCMV direciona que a política acabe por deixar a cargo dos incorporadores imobiliários que a produção do espaço urbano a partir dos

empreendimentos da Faixa 1 aconteça nas áreas de expansão, o que, de fato, pôde-se observar em Marabá. Este aspecto é de suma importância para se inferir as consequências da forma como esses programas habitacionais vem sendo implantados. O mercado imobiliário predomina na regência das localizações urbanas, fazendo com que as localizações estejam ligadas quase que exclusivamente ao aspecto lucrativo das incorporações, conforme tem sido historicamente observado quando da implantação de políticas e iniciativas habitacional no Brasil.

As propostas de empreendimentos dentro do PMCMV, incluindo a proposição de terrenos, são de iniciativa de empresas do ramo da construção civil. Nessa lógica, em Marabá, os terrenos mais afastados e menos interessantes às incorporações para públicos de maior renda foram objeto de propostas de habitação de interesse social, decorre daí, portanto o importante papel desempenhado também pelo Estado numa espécie de parceria público-privada que prima pela atuação do setor público a serviço do setor privado no que se refere às localizações dos empreendimentos e, conseqüentemente, na expansão urbana da sede do município de Marabá.

Foi observado, portanto, o importante papel do poder público municipal na implantação do PMCMV - Faixa 1, considerando que a ele cabe apenas o cadastro da demanda por habitação social, a aprovação de projetos e elaboração de diagnósticos de demanda por equipamentos, de tal forma que, para o Município, a implantação da Faixa 1 do PMCMV acaba por não trazer grandes dificuldades frente a um considerável ganho, especialmente político, após a entrega das unidades. O restante da implantação do programa, referente a construção, volta-se a lógica do capital imobiliário da produção de habitação de mercado. Em Marabá, estes papéis se confirmaram, por exemplo, na aprovação dos desmembramentos e loteamentos em áreas rurais para empreender no âmbito do PMCMV. Essa parceria público-privada está na essência da implantação do programa, em que todas as Prefeituras querem e, logo, aprovam, porém em alguma medida ausentam-se do processo, devido à incapacidade administrativa e também à própria condução do programa, que isenta as prefeituras de maior responsabilidade na implantação de serviços públicos necessários para a consolidação urbana dos empreendimentos.

O terceiro objetivo específico, **de realizar estudo de caso na cidade de Marabá visando caracterizar sua expansão urbana em direção aos núcleos de São Félix e Morada Nova devido a implantação de empreendimentos do PMCMV faixa 1**, trouxe como conclusão que a expansão urbana recente em Marabá tem reforçado o aspecto

periférico do vetor São Félix - Morada Nova, historicamente áreas de moradia de população de baixa renda. O estudo mostra que mesmo antes do PMCMV, já se observava o desmembramento de terrenos rurais em glebas menores com finalidade urbana. Quando o PMCMV se insere nesse contexto, com dois projetos, no caso o Residencial Vale do Tocantins e Residencial Magalhães, observa-se uma consolidação urbana parcial dentro do processo de expansão urbana já iniciado. A expansão urbana é caracterizada como fragmentada devido a grande dimensão dos mesmos e o significativo incremento de domicílios estimado para após a entrega de todos frente a inexistência de centralidades urbanas ou de equipamentos urbanos suficientes para o contingente populacional que se deslocará para os núcleos São Félix e Morada Nova.

Podemos incluir no bojo destes impactos no tecido urbano a pouca integração viária dos empreendimentos à malha urbana adjacente, que influenciará diretamente o processo de consolidação destes assentamentos e, conseqüentemente, reforçam as áreas onde se implantam esses empreendimentos como áreas de expansão, a exemplo do Residencial Tiradentes.

Há de se destacar como se comporta o processo de expansão urbana tendo em vista a presença de lotes comerciais em todos os empreendimentos estudados. Tem sido interessante para o mercado imobiliário que usos não habitacionais quando da implantação dos empreendimentos do PMCMV - Faixa 1 garantam um aumento no valor dos terrenos adjacentes, alimentando um processo de especulação imobiliária já anunciado quando da apresentação dos projetos dos empreendimentos. Algumas características observadas nesse estudo revelam o caráter de expansão urbana, não necessariamente de centralidade urbana, coesão ou consolidação que estes núcleos apresentarão com a implantação dos projetos do PMCMV.

Em uma escala maior, não só do ponto de vista da lucratividade das incorporações, estes empreendimentos reforçam o caráter de concentração de uma força de trabalho ligada a expansão urbana destes Núcleos e de Marabá como um todo. Considerando que a maioria das ofertas de emprego e serviços se concentrarem nos núcleos Marabá Pioneira, Nova Marabá e Cidade Nova, o intenso processo de expansão urbana desencadeado pelos empreendimentos do PMCMV - Faixa 1 reforçará o papel dos Núcleos São Félix e Morada Nova enquanto espaços para a acumulação da mão-de-obra e locais de reprodução da força de trabalho.

Ora, se já é possível observar estes aspectos dos núcleos São Félix e Morada Nova atualmente, conforme se concluiu após as entrevistas realizadas, é notável o reforço que a implantação dos Residenciais Magalhães e Jardim do Éden podem causar no aspecto de área de expansão destes dois núcleos e de toda a realidade urbana de Marabá. Por extensão, tornar-se-á fundamental refletir o quanto o desenvolvimento econômico da região será articulado a esta concentração de mão de obra, bem como sua qualificação em função da possibilidade de implantar políticas públicas de educação e assistência social.

As perspectivas são, portanto, de aumento da oferta de projetos habitacionais, que, atrelada ao processo de intensificação da expansão urbana desencadeada, tende a garantir cada vez mais empreendimentos de HIS nas áreas de expansão de São Félix e Morada Nova e de Habitação de Mercado nos outros eixos. É possível prognosticar também um estímulo ainda maior ao parcelamento de grandes glebas rurais para a proposição, seja de loteamentos urbanizados, seja de empreendimentos habitacionais, considerando que, cada vez mais, estes terrenos terão maior capacidade de gerar renda ao incorporador. É uma perspectiva, portanto, de aceleração do processo de especulação imobiliária nos núcleos de expansão urbana de Marabá.

Por fim, este estudo confirma a hipótese de que os empreendimentos do PMCMV - Faixa 1 não são capazes de alterar a estrutura urbana já consolidada das cidades de maneira coesa, mas que, no caso de Marabá, tem representado um novo momento na expansão urbana na direção de São Félix e Morada Nova. Este novo momento não alterou a situação de vetor de expansão urbana nestes núcleos, mas sim a reiterou, inclusive o seu aspecto de expansão via ocupação por população de menores rendas. A característica distinta que faz dessa implantação do PMCMV - Faixa 1 um novo momento deste processo é a chegada do componente habitacional nos empreendimentos imobiliários lançados nestes núcleos que, até então, ainda passava pelo processo de expansão ligado à produção de loteamentos urbanizados e ocupações irregulares.

Este estudo destaca que todas as repercussões da implantação do PMCMV - Faixa 1 no processo de expansão urbana em Marabá estão ligados à lógica de produção de habitação de mercado, possibilitada pela parceria-público privada prevista do Programa, que permitiu que a localização dos empreendimentos de HIS e de mercado se dessem em vetores específicos da expansão urbana deste município, segundo a maior capacidade de cada um em gerar renda fundiária ao seu proprietário. Portanto não é exatamente o PMCMV, mas sim o capital imobiliário através do PMCMV, quem tem reiterado os

padrões de localização da expansão urbana de Marabá. É ele que tem constituído Marabá em um significativo exemplo da produção capitalista do espaço urbano.

## REFERÊNCIAS

ALMEIDA, J. J. **A Cidade de Marabá sob o impacto dos projetos governamentais.** Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em História Econômica da FFLCH da USP. São Paulo: 2008.

AMARAL, M. D. B. **Dinâmicas econômicas e transformações espacial: a metrópole de Belém e as cidades médias da Amazônia Oriental - Marabá (PA) e Macapá (AP)** [Tese de Doutorado]. São Paulo: Universidade de São Paulo, Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas; 2010.

BONDUKI, N. G. Origens da Habitação Social no Brasil. **Análise Social**, vol. XXIX (127), 1994 (3.º), p. 711-732

BONDUKI, N.G. **Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula.** Revista eletrônica de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, n.1, p. 71-104, set. 2008. Disponível em: <<http://www.usjt.br/arq.urb>>. Acesso em 20/09/2010.

BRASIL. Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993. Dispõe sobre o Fundo de Desenvolvimento Social, e dá outras providências. **Diário Oficial da União.** Brasília, 14 jul. 1993.

BRASIL. Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001. Cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências. **Diário Oficial da União.** Brasília, 14 fev. 2001.

BRASIL. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. **Diário Oficial da União.** Brasília, 7 jul. 2009.



BRASIL. Ministério das Cidades. Dispõe sobre as diretrizes gerais para aquisição e alienação de imóveis com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV. Portaria n. 168, de 12 de abril de 2013. **Diário Oficial da União**, Poder Executivo, Brasília, DF, 15 abr. 2013. Seção 1. p. 101.

CAMARGO, J. G. C. **Urbanismo Rural**. Brasília: Gutemberg, 1973

CARDOSO, A. C. D. Assentamentos informais e a pobreza urbana: Belém em foco. In: VALENÇA, M. M. (Org). *Cidade (i)legal*. Rio de Janeiro: Mauad X, 2008. p. 163-218.

CARDOSO, A. C. D.; LIMA, J. J. F. A influência do governo federal sobre cidades na Amazônia: os casos de Marabá e Medicilândia. **Novos Cadernos NAEA**. Jun 2009, v. 12, n. 1, p. 161-192, ISSN 1516-6481.

CARDOSO, A. L.; ARAGÃO, T. A.; ARAUJO, F. S. Habitação de Interesse Social: Política ou Mercado? Reflexos sobre a construção do espaço metropolitano. In: **Anais do XIV ENAPUR**, maio de 2011. Disponível em:[http://www.observatoriodasmetropoles.net/download/adauto\\_cardoso.pdf](http://www.observatoriodasmetropoles.net/download/adauto_cardoso.pdf)

CARDOSO, A. L.; RIBEIRO, L. C. Q. Os Municípios e as Políticas Habitacionais. **Coletânea Habitar/FINEP – Volume 1 – Inserção Urbana e Avaliação Pós-Ocupação (APO) da Habitação de Interesse Social / Editores Alex Kenya Abiko e Sheila Walbe Ornstein**. São Paulo: FAUUSP, 2002. p. 14-33. ISBN 85-88126-37-0

FARRET, Ricardo. **Paradigmas da estruturação do espaço residencial intra-urbano**. In: Farret, R; Gonzales, S.; Holanda, F.; Kohlsdorf, M. *O Espaço da Cidade – Contribuição à análise urbana*. São Paulo: Projeto, 1985: 73-90.

GONZALES, Suely. **A Renda do Solo Urbano: Hipóteses de Explicação de seu Papel na Evolução da Cidade**. In: Farret, R; Gonzales, S.; Holanda, F.; Kohlsdorf, M. *O Espaço da Cidade – Contribuição à análise urbana*. São Paulo: Projeto, 1985: 73-90.

GOTTDIENER, Mark. **Ecologia, Economia e Geografias Urbanas: Análise Espacial de Transição**. In: Gottdiener, Mark. *A Produção Social do Espaço Urbano*. São Paulo: Edusp, 1997, pp. 35 – 76.

HARVEY, David. **O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas**. In: *Revista Espaço & Debates: Revista de Estudos Regionais e Urbanos*. São Paulo, n. 06, ano II, 1982, pp. 06-35.

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

HARVEY, David. **O enigma do capital: e as crises do capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2011

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **Censo Demográfico 2010 - Resultados do universo**. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em: 30 ago. 2013.

LABCAM. **O Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana de Belém e municípios do Sudeste do Pará**. 2014

LEÃO, Renato. **Promoção de Habitação de Interesse Social através do Programa Minha Casa, Minha Vida na Região Metropolitana de Belém**. Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal do Pará. Belém, Pará, Brasil, 2011.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Ed. Moraes, 1991.

LIMA, J. J. F.; VENTURA NETO, R. S. **Mobility patterns and urban sprawl, a study on urban development in Belém, Northern Brasil**, 2014

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Política Nacional de Habitação – Sistema Nacional de Habitação**. 28 de maio de 2004. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br>>

ONU-HABITAT. **Perspectivas para o meio ambiente urbano: GEO Marabá.** / coordenado por José de Andrade Raiol. – Pará, Belém: [s.n.], 2010.

Projeto Geocidades: **Relatório de Avaliação da Vulnerabilidade Ambiental – AVA Marabá.** Coordenação: Napoleão Miranda, Alberto Costa Lopes, Jorge Gravidia, Santiago Elias, Rayne Ferretti, Maria Eugênia Lima, Cristina Montenegro, Maria Bernadete R. Lange, Victor Zular Zveibil, Raquel Rolnik, Ana Lúcia Nadalutti. Rio de Janeiro: Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos; Programa das Nações Unidas para o Meio Ambiente; Ministério do Meio Ambiente, 2006.

RIBEIRO, R. **As cidades médias e a reestruturação da rede urbana amazônica: a experiência de Marabá no sudeste paraense** [Dissertação de Mestrado]. Belém: Universidade de São Paulo; 2010.

RODRIGUES, R. M.; LIMA, J. J. F.; XIMENES, J. P. **A promoção habitacional através do Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana de Belém (RMB) – PA.** Laboratório de Cidades da Amazônia (LABCAM/FAU/UFPA). Relatório de pesquisa. Belém, 2011. 37 p.

ROLNIK, R. O programa Minha Casa, Minha Vida está avançando, mas apresenta alguns problemas. **Blog da Raquel Rolnik**, 17 jun. 2010. Disponível em <<http://raquelrolnik.wordpress.com/2010/06/17/o-programa-minha-casa-minha-vida-esta-avancando-mas-apresenta-alguns-problemas/>>. Acesso em: 2 dez. 2010

SINGER, Paul. **O uso do solo urbano na economia capitalista.** In MARICATO, Hermínia (org.) A Construção da Casa e da Cidade no Brasil Industrial. São Paulo. Brasiliense. 1978. pp.21-36

SOARES, Isabelle Oliveira. **(Des)articulação entre política urbana e política habitacional: Programa "Minha Casa, Minha Vida" e ZEIS nas cidades médias de Minas Gerais** [Dissertação de Mestrado]. Viçosa: Universidade Federal de Viçosa, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo; 2012.

TRINDADE JR *et al.* **Uma cidade média na Amazônia oriental: a centralidade urbano-regional de Marabá no sudeste paraense.** In Workshop RECIME, 2010, Rio de Janeiro: UFRJ, 2010

VENTURA NETO, R. S. **Circuito imobiliário e a cidade: coalizões urbanas e dinâmicas de acumulação do capital no espaço intraurbano de Belém** [Dissertação de Mestrado]. Belém: Universidade Federal do Pará, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo; 2012.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel:FAPESP:Lincoln Institute, 2001.

WHITAKER, João F. **Pacote Habitacional fracassará se não enfrentar questão da posse da terra.** In: Correio da Cidadania, 2009. Disponível em:<http://www.correiocidadania.com.br/content/view/3120/9/>

## **ANEXOS**

### **ROTEIRO DE ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA AOS MORADORES DOS NÚCLEOS SÃO FÉLIX E MORADA NOVA**

1. Há quanto tempo vive no bairro?
2. O que motivou a morar no núcleo?
3. Quais mudanças ocorreram desde a mudança até a atualidade?
4. Para o trabalho, é necessário o deslocamento aos núcleos consolidados?
5. Para atendimento de saúde, é necessário o deslocamento aos núcleos consolidados?
6. Para ensino infantil, fundamental e médio, é necessário o deslocamento aos núcleos consolidados?
7. Como enxergam os empreendimentos do PMCMV? O que ocorreu de modificações com os já inaugurados e o que há de expectativa para os que ainda serão?

### **ROTEIRO DE ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA AOS MORADORES DOS RESIDENCIAIS VALE DO TOCANTINS E TIRADENTES**

1. Morava em qual núcleo antes do PMCMV?
2. Quais mudanças ocorreram após a mudança?
3. Para o trabalho, é necessário o deslocamento aos núcleos consolidados?
4. Para atendimento de saúde, é necessário o deslocamento aos núcleos consolidados?
5. Para ensino infantil, fundamental e médio, é necessário o deslocamento aos núcleos consolidados?

## ENTREVISTAS REALIZADAS

<b>PESSOAS ENTREVISTADAS</b>	<b>LOCALIZAÇÃO</b>	<b>DURAÇÃO</b>
Joselina Marques de Souza	Núcleo São Félix	20 min.
Raimundo Nonato da Silva	Núcleo São Félix	20 min.
Antônio	Núcleo São Félix	20 min.
Francisca	Núcleo São Félix	20 min.
Amado	Núcleo São Félix	20 min.
Sandra	Residencial Vale do Tocantins	20 min.
Elias	Residencial Vale do Tocantins	20 min.
Lica Maia	Núcleo Morada Nova	20 min.
Ceane Milhomem	Núcleo Morada Nova	20 min.
Orlando	Núcleo Morada Nova	20 min.
Deusalina Maciel de Souza	Núcleo Morada Nova	20 min.
Irismar	Residencial Tiradentes	20 min.
Nayara	Residencial Tiradentes	20 min.
Eusilene	Residencial Tiradentes	20 min.