



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

HERBERT LUIS ALFAIA DE SOUZA

**A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM BELÉM E SUA RELAÇÃO COM O
CAPITAL FINANCEIRO IMOBILIÁRIO- UMA ANÁLISE DO BAIRRO DO
UMARIZAL BELÉM (PA)**

**BELÉM-PA
2023**

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

HERBERT LUIS ALFAIA DE SOUZA

Dissertação de mestrado apresentado ao Programa de Pós Graduação em Geografia como requisito para obtenção de título de mestre em Geografia, orientado pelo professor doutor Márcio Douglas Brito do Amaral.

**BELÉM -PA
2023**

AGRADECIMENTOS

Começo agradecendo imensamente à minha mãe que apesar das dificuldades soube encaminhar seus filhos na vida, que desde cedo foi um exemplo de mulher, que sempre me apoiou durante a minha vida escolar e não mediu esforços para que eu pudesse me tornar a pessoa que sou hoje.

Assim como não poderia deixar de ser, agradeço o apoio das minhas tias Graça Sousa, Glória Sousa e Neuza Sousa que durante a minha vida acadêmica, me deram suporte necessário para que eu pudesse suprir minhas necessidades na universidade.

Agradeço ao Programa de Pós Graduação em Geografia da UFPa, pela oportunidade na elaboração desta dissertação e também a todo o corpo docente, pelo conhecimento que adquirir durante esse tempo de curso na universidade.

Aos amigos que adquirir durante o mestrado que são amizades que levarei para o resto da vida, pelo companheirismo, compreensão durante o curso que afinal não foi uma jornada fácil para ninguém.

Ao meu orientador Márcio Douglas, que contribuiu, decisivamente, para a realização deste trabalho e pela paciência que tem tido comigo nesse percurso do mestrado e pelo conhecimento que adquirir, e pela oportunidade que me foi dada de fazer parte de seu grupo de pesquisa pois para mim é uma honra. À CAPES, pela concessão da bolsa que me possibilitou o desenvolvimento da pesquisa.

A Deus o grande criador do universo.

RESUMO

Esta dissertação teve como objetivo analisar o conceito de produção do espaço com o capital financeiro imobiliário, mas especificamente no bairro do Umarizal em Belém (PA), tendo como objeto o impacto da financeirização da habitação após a intensificação do mercado imobiliário no bairro do Umarizal. Verificar a relação entre as políticas de governo que foram implantadas na área central de Belém após a intensificação do mercado financeiro imobiliário nos últimos anos(2015-2020);compreender a infraestrutura urbana e a disponibilidade dos serviços, tais como comércio, saneamento, chegada das empresas no bairro do Umarizal; Analisar dentro desse contexto atual as mudanças e permanências na área central de Belém, no bairro do Umarizal, após a chegada do mercado financeiro imobiliário. O tema desta dissertação é o processo de financeirização da habitação; tendo como resultado o bairro do Umarizal como foco do mercado imobiliário em Belém. Nesse sentido, busca-se entender como o bairro em questão foi inserido na nova lógica do capital. Observa-se a implantação de políticas públicas por parte do Estado para a revitalização do centro histórico da cidade, onde analisou-se uma adequação da cidade à nova lógica do capital de acordo com interesses dos incorporadores. A pesquisa desenvolveu-se primeiramente, por meio de um levantamento bibliográfico dos autores que analisam o conceito de produção do espaço e o processo de financeirização da habitação, tanto autores nacionais como Carlos, Fix, , Rolnik, autores internacionais como Harvey, Gottdiener e autores locais como Ventura Neto, Cardoso, Lima; por meio levantamento de dados observamos os empreendimentos construídos, por meio de gráficos, mapeamento das construções feitas pelas construtoras. Concluímos que houve uma diminuição na construção de empreendimentos entre 2009-2017, ocorreu também uma intensificação da parceria público-privada para a adequação de Belém na nova lógica do capital.

PALAVRAS CHAVES

Financeirização, Mercado imobiliário, Produção do Espaço

ABSTRATC

This article had aimed to analyze the concept of space production with real estate finance capital, but specifically in neighborhood of Umarizal in Belém(PA), having as object the impact of financialization of the house after arrival of the real estate market in the neighborhood of Umarizal; verify the relationship between the government policies that were implemented in central Belém; to understand; infrastructure urban availability of services such as trade, sanitation, arrival of companies, transport; to analyze,; in the current context real estate finance capital in the production space in city in Belém in new logic capital. the gov In this sense, we seek to inquire about the observed changes, in the referred neighborhood in question, if these modifications were similar in other cities in Brazil. The implementation of public policies by the state for the revitalization of the city center is observed, where we observe an adaptation of the city, in the new logic of the capital, according to the interests of the developers. the research was developed firstly, through a bibliographical survey, of the authors who analyze the concept of space production and the housing financialization process both national authors as Carlos, Fix, Rolnik; international authors as Harvey, Gottdierner and local authors as Ventura Neto, Cardoso and Lima; through data collection, we observed the projects built through graphs, mapping of the constructions made by the construction companies. we conclude that there was a decrease in the construction of projects between 2009-2017; there was also an intensification of the public-private partnership.

Key Words: Financialization, Real estate Market, Space Production

BANCA EXAMINADORA

Orientador Prof. Dr Márcio Douglas Brito do Amaral PPGeo/UFPA.

EXAMINADOR INTERNO Prof Dr José Queiroz Miranda Neto
PPGeo/UFPA.

EXAMINADOR EXTERNO Prof Dr Michel Melo Lima PPDMU/UNAMA

Apresentado em: ___/___/___

Conceito: _____

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	8
CAPÍTULO 1 A FINANCEIRIZAÇÃO DA HABITAÇÃO E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO:UMA ABORDAGEM TEÓRICA	20
CAPÍTULO 2 PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM BELÉM NO ATUAL CENÁRIO DA FINANCEIRIZAÇÃO DA HABITAÇÃO	45
CAPÍTULO 3 A FINANCEIRIZAÇÃO DA HABITAÇÃO E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO BAIRRO DO UMARIZAL	66
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	92
REFERÊNCIAS.....	94

INTRODUÇÃO

O objetivo desta dissertação é analisar a relação entre o conceito de produção do espaço, ligada ao mercado financeiro imobiliário analisando especificamente o bairro do Umarizal. A contribuição da pesquisa é analisar no contexto atual o processo de financeirização da habitação e as políticas que foram implantadas na área central para o fomento desta dinâmica territorial para a cidade de Belém. Nesse sentido, observa-se que o processo de financeirização da habitação provoca uma nova dinâmica territorial urbana em Belém, inserida no processo de globalização atual.

A presente dissertação foca no impacto dessa financeirização da habitação na maneira de habitar nessa “Nova Belém” como é ressaltado por Lima (2021). Essa temática torna-se relevante no contexto atual, em função do processo de transformação da habitação em mercadoria e sobretudo em ativo financeiro como tem demonstrado Harvey (2011) a nível mundial quando afirma que a moradia é um nexos-finança-Estado, bem como Fix (2007) e Botelho (2017), para a realidade brasileira e paulista, ao apontarem a habitação como um direito de todos e Ventura Neto (2012), quando mostra que Belém se torna a nova fronteira da expansão do mercado financeiro imobiliário.

Nesse contexto, o produto “moradia”, toma um conteúdo que não é só de moradia, mas, também de investimento, não podemos dizer que essa é uma característica do momento atual, mas, ela toma força hoje quando o processo de valorização está diretamente ligado à produção do espaço, o investimento imobiliário, mesmo para pequenos investidores, reforça-se como alternativa de grande rentabilidade e com garantias, o que demonstra o desenvolvimento de novas formas de aplicação em fundo imobiliários (PÁDUA, 2015).

O movimento do capital em seu processo de acumulação torna a produção do espaço (social e histórico), como condição, meio e produto de realização do ciclo do capital materializando os momentos de produção, circulação, distribuição, troca, e consumo, estudar o espaço que é produzido através de estratégias cada vez mais elaboradas para a realização econômica não é tarefa fácil, pois, os conteúdos do processo se ligam necessariamente ao uso e à vida das pessoas na cidade, revelando o espaço como uma mercadoria especial, já que é nele que a sociedade se materializa e se reproduz (CARLOS, 2015).

A entrada de Belém no sistema capitalista no final do século XIX, início do século XX, fomentou as bases para a criação do que se conhece como mercado de terras urbanas que

terá como consequências o papel desempenhado pela cidade dentro do capitalismo, permitindo que o espaço urbano de Belém se conecte às dinâmicas específicas de acumulação de capital, que, principalmente a partir da segunda metade do século XX, promovendo alterações sistêmicas em sua forma urbana (VENTURA NETO, 2012). O processo de urbanização de Belém no século XIX e XX, ocorreu de forma gradual na qual surgiu na cidade novas dinâmicas territoriais, que de maneira incipiente inseriu a cidade no sistema capitalista, tendo como consequência, por exemplo, o aumento populacional, migração de pessoas vindas principalmente do Nordeste, em busca de melhores condições de vida.

Neste sentido, o problema da pesquisa, consiste em analisar em que medida a financeirização da habitação impacta na maneira de habitar nessa “nova Belém” promove a produção do espaço urbano na área central de Belém, especificamente no bairro do Umarizal. Sendo assim, faz-se necessário o levantamento de algumas questões norteadoras da pesquisa: A) Quais são as empresas imobiliárias de base financeira instaladas na área central de Belém, no bairro do Umarizal? B) Como atuam esses agentes imobiliários financeiros na produção do espaço urbano na área central de Belém, especificamente no bairro do Umarizal? C) Quais são os efeitos da ação dessas empresas do setor financeiro e imobiliário na produção do espaço urbano no bairro Umarizal?

O crescimento econômico do Brasil nas últimas décadas tem proporcionado as cidades melhores condições de urbanização de modo mantê-lo do ponto de vista territorial. Sabemos que os desafios não são poucos já que não se trata apenas de mudança na infraestrutura das cidades, sendo que este processo de urbanização gerou muitas disparidades. De um lado as cidades foram envolvidas num ambiente geoeconômico marcado por caos monetário, movimentos especulativos do capital financeiro, estratégias globais de localização de corporações multinacionais e intensificação da competição entre localidades (ROLNIK, 2015). Nesse sentido, o presente estudo objetiva estudar o papel da financeirização da habitação na produção do espaço urbano na área central de Belém, mais especificamente no bairro do Umarizal.

Considerando-se que o espaço urbano é produzido e consumido produtivamente tornando-se um importante elemento na estratégia de valorização capitalista, um maneira de se aproximar do entendimento de como funciona essa produção e consumo pode ser realizada através do estudo da repartição da mais valia gerada no setor imobiliário, ou seja, através da análise da renda fundiária urbana paga aos proprietários do lucro dos agentes imobiliários em suas operações e dos juros obtidos pelo capital financeiro (BOTELHO, 2017).

A dimensão utilitária do espaço, que o torna um valor de uso para a sociedade, se sobrepõem determinações históricas da produção e reprodução social, as quais sob a vigência das relações capitalistas de produção, sintetizam o valor de troca e o valor de uso. O valor de troca se sobrepõe historicamente ao valor de uso, o que significa que, para se usufruir determinados atributos do lugar, é preciso que se analise antes de tudo, seu valor de troca, assim, os processos de valorização do espaço passam, necessariamente, pela mercantilização do próprio espaço, o espaço urbano em particular passa então a ter cada vez maior importância para o capital, ao mesmo tempo em que é “influenciado” pela dinâmica do modo de produção capitalista (BOTELHO, 2017).

Partimos da hipótese de que há uma redefinição da produção do espaço urbano na área central em Belém, relacionadas a processos de financeirização que produz diversos e novos produtos imobiliários, dentre os quais os espaços de moradia (apartamentos, casas, condomínios fechados de alto poder aquisitivo, shoppings centers, por exemplo). A literatura sobre o impacto do Neoliberalismo nas políticas urbanas identificou a emergência do chamado “empreendedorismo municipal” como resposta à erosão da base econômica e fiscal das localidades em função dos processos de reestruturação produtiva e ajuste fiscal, os governos das cidades abandonaram a visão administrativa predominante nos anos 1960 em direção a uma ação empreendedora nos anos 1970, 1980, de um lado as cidades foram envolvidas por um ambiente geoeconômico marcado por caos monetário, movimentos especulativos do capital financeiro, estratégias globais de localização de corporações multinacionais e intensificação da competição entre localidades (ROLNIK, 2015).

A renda da terra ou renda fundiária tem sua origem em modos de produção anteriores ao capitalista. Porém, ela encontra seu lugar nas articulações sociais desse modo de produção, fazendo parte, inclusive, de seu processo de reprodução de relações de produção. A hierarquização dos diferentes lugares em função da renda que proporcionam (ou do preço cobrado pelo solo) e a exclusão da grande massa da população do acesso à terra, ou seja, a reprodução dos não-proprietários, são condições e resultados do processo de reprodução capitalista (BOTELHO, 2017).

No Brasil, o novo arcabouço legal foi promulgado a partir da constituição de 1988 tendo como inovações centrais o direito à moradia e a regulamentação da função social da propriedade e da função social da cidade, por meio do Estatuto da Cidade. Podemos dizer que houve um avanço legal e, com o Ministério das Cidades, Houve também um avanço institucional. O direito à cidade entretanto, será dado menos por instituições formais, normas

legais da política urbana de planejamento urbana (MARICATO, 2015)

1.1 Justificativa

A questão que se impõe é entender por quais meios é possível analisar a relação existente entre a produção do espaço urbano em Belém e sua imbricação com o capital financeiro imobiliário e o processo de financeirização da habitação particularmente na área central da cidade de Belém, no bairro do Umarizal, bem como o processo de segregação socioespacial. Especialmente a partir da década de 1970, em Belém ocorre uma mudança significativa na produção do espaço urbano da cidade com a intensificação do capital financeiro imobiliário que trouxe uma nova configuração no espaço urbano de Belém (VENTURA NETO, 2012).

Em outras palavras, o espaço atualmente possui como um de seus atributos o consumo produtivo. Dito de outra forma, a produção do espaço faz parte das novas estratégias de acumulação de frações do capital, articulando vários setores da economia, damos destaque à articulação entre o capital financeiro (de grandes, médios e pequenos investidores), o capital industrial, principalmente a indústria da construção civil, e as frações de capitais que compõem o setor imobiliário (MIELE, 2015).

Entendemos que a ponta financeira do processo, bem como a estrutura dos fundos de investimento imobiliário e das aberturas de capital realizadas pelas empresas empreendedoras imobiliárias, traz contradições no processo de seu desenvolvimento, vivemos um momento em que a produção do espaço se realiza em parte, por meio de diversas estratégias da reprodução capitalista. A racionalidade capitalista cada vez mais está presente na produção do espaço urbano fazendo com que este se torne uma mercadoria específica. Esse movimento fica claro através do fato de que o espaço é vendido e trocado e que tal condição torna todo o espaço da cidade intercambiável (CARLOS, 2015).

Sendo, portanto, um estudo necessário para compreendermos essa dinâmica sociais, a pesquisa analisa processos que ainda não receberam uma atenção suficiente por parte do Estado que possa beneficiar a cidade e a população como um todo, temos ao mesmo tempo a produção do espaço no sentido de torná-lo cada vez mais produtivo economicamente com a criação de novas fronteiras econômicas no urbano, com a fragmentação e a funcionalização do espaço, e de outro lado, temos o espaço como instancia fundamental da vida, como espaço vivido. A pesquisa em questão visa contribuir na luta pelo espaço e inúmeras formas de ocupações do centro e da periferia no intuito de cobrar um papel mais efetivo por parte do Estado reivindicando o direito de viver dignamente na metrópole (CARLOS, 2015).

A crítica do processo de urbanização atual, tem como fundamentação o papel histórico da cidade e do urbano como lugar do encontro, da apropriação da diferença, da qualidade. No entanto, estamos diante de uma realidade urbana cada vez mais reduzida a valor de troca e a signos que realizam esse valor de troca (CARLOS,2015,p.96).

O mercado passa a subsidiar, cada vez mais a vida na cidade, transformando completamente e rapidamente porções desta, produzindo novos usos em lugares consolidados da metrópole, a cidade como mercadoria invade os lugares da vida das pessoas que não participam do alto consumo. Do ponto de vista do capital, a metrópole surge como força produtiva, na medida em que, sua dimensão econômica, o capitalismo organiza o espaço no qual são regulados através do controle do Estado, os fluxos de todos os tipos de matéria prima e mão de obra, a divisão social e espacial do trabalho, as estruturas das redes de trocas, a densidade da circulação de mercadorias e concentração de pessoas (CARLOS, 2015).

A ocupação do solo obedece a uma estrutura informal de poder: a lei de mercado precede a lei/norma jurídica. Esta é aplicada de forma arbitrária. A ilegalidade é tolerada porque é válvula de escape para um mercado fundiário altamente especulativo. Tanto a argumentação de cunho liberal, quanto a estatizantes, são utilizadas para assegurar manutenção de privilégios. Regulação exagerada convive com um total *laissez faire*, em diferentes áreas de uma mesma cidade, as disputas pela apropriação das rendas imobiliárias, determinam em grande parte o destino das cidades e seu desenvolvimento. (MARICATO 2015).

Nessa hipótese, nesse espaço ao mesmo tempo, funcional e instrumental, vincula-se a reprodução da força de trabalho pelo consumo. Pode-se dizer que ele é o ambiente e o meio, ao mesmo tempo de uma organização do consumo, no quadro da sociedade neocapitalista da sociedade burocrática de consumo dirigido (LEFEBVRE, 2016).

O mundo da mercadoria se desenvolve sob novas formas dentre elas a mercadoria-espaço, o que interfere significativamente na prática socioespacial, devido à contradição gerada pela dupla determinação do trabalho social que produz do espaço no capitalismo. O espaço como mercadoria transforma-se assim em valor de troca, ao mesmo tempo e dialeticamente que valor de uso conforma o vivido, orienta as apropriações, hierarquiza os indivíduos na metrópole, já que esses estão diferenciados pela sociedade de classes (CARLOS,2015, p. 50).

A vida acompanha a privatização do mundo ao se realizar hoje como fonte de privação de direitos, da extensão da mercantilização a qual limita os usos do espaço ,a expansão da

propriedade privada da riqueza dilui os direitos de acesso à metrópole e à vida urbana, como consequências mediando relações sociais, encontramos a mercadoria que subordina a vida a sua lógica reduzindo-a a formas abstratas. A cidadania restrita à esfera do consumo, é produto da reprodução dos planos, nos quais, a desigualdade inerente ao capitalismo é reposta, fato que as resistências não deixam de apontar (CARLOS, 2015).

Hoje os negócios relacionados aos produtos imobiliários conquistaram destaque no conjunto das atividades econômicas e necessitam de uma série de condições para se realizar, isso implica em avançar os lugares da metrópole que apresentam essa possibilidade de crescimento imobiliário com potencial para construção de novos empreendimentos, no processo de avanço do setor imobiliário fica evidente que de um lado há a importância do espaço e a produção espaço ganham hoje no âmbito da valorização financeira e de outro o caráter crítico da valorização (PÁDUA, 2015).

No entanto, para concretização das estratégias dos empreendedores imobiliários surge a necessidade de uma reestruturação dos lugares à medida que, a cidade vai sendo preenchida por novos objetos cada vez mais elaborados do setor imobiliário, o significado do espaço para o conjunto da cidade se empobrece, pois ele é cada vez mais reduzido a funções específicas e consequentemente é vivido de forma fragmentada, em espaços definidos e momentos determinados (CARLOS, 2015).

Nesse momento da expansão do setor imobiliário na metrópole, observa-se que há novos padrões das construções, revelando o que se pode chamar de “novos produtos imobiliários” os quais são o refinamento contínuo do produto imobiliário apresentando grandes empreendimentos com uma enorme gama de detalhes internos e apelos de propaganda (PÁDUA, 2015, p.146).

No processo do avanço do setor imobiliário, fica evidente que a importância que o espaço e a produção do espaço ganham hoje no âmbito da valorização financeira. Neste sentido, o caráter crítico da valorização que impõem a necessidade de mobilização de inúmeros elementos materiais, ideológicos e estatais para garantir a valorização, é preciso transformar os lugares, as cidades, produzir ideias continuamente, num movimento garantido por um Estado que permita estratégias de avanço das fronteiras econômicas no urbano se realizem (PÁDUA, 2015).

A produção do espaço, ao apontar como consequência sua reprodução faz com que nos deparemos com a necessidade de compreender o movimento em direção à realização e isso expressa a linearidade, mas, fundamentalmente a simultaneidade dos processos. O movimento da produção à reprodução do espaço urbano da metrópole encontramos novos conteúdos da urbanização, sinalizados como, por exemplo, pela desconcentração do setor

produtivo e a acentuação da centralização do capital na metrópole, pelas mudanças nas atividades do setor produtivo de serviços (CARLOS, 2015).

A valorização do espaço como expressão da realização da propriedade privada da riqueza impõem-se para toda a sociedade, redefinindo os acessos aos lugares criando interditos. Esse movimento no espaço redefine as relações sociais através das transformações no uso do espaço, acompanhado pelas mudanças nas funções dos bairros na metrópole marcados por uma nova relação espaço-tempo (CARLOS, 2015, p.27).

A gestão da sociedade urbana vai determinando novos padrões que se impõem de fora para dentro, pelo poder da constituição da sociedade de consumo (criando modelos de comportamentos e valores que se pretendem universais, pelo desenvolvimento da mídia que ajuda impor os padrões e parâmetros pela rede de comunicação que aproxima homens e lugares). o choque entre o que existe e o que se impõem como novo está na base das transformações da metrópole, onde os lugares vão se integrando de modo sucessivo e simultâneo a uma nova lógica aprofundando as contradições. Esse contexto enseja, em sociedades com grandes disparidades como a brasileira, a valorização exacerbada dos novos produtos imobiliários que se apresentam no mercado, portadores de sistemas de controle e vigilância (CARLOS, 2015).

Emergindo da vitalidade das pesquisas sobre a cidade e o urbano, a atitude crítica e a reflexão colocam-se como atributo indispensável para a compreensão do mundo moderno em sua totalidade, visando a construção de um projeto de sociedade centrado nas possibilidades da constituição da humanidade do homem que hoje se acha preso ao mundo da mercadoria condicionado pela ideologia do consumo orientado pela mídia, vigiado pelo Estado. Uma análise crítica e reflexiva do mundo da produção do espaço urbano, visa redimensionar o papel da geografia na compreensão do mundo, forma de vida, desvendando os conflitos da sociedade de consumo (CARLOS, 2015).

A produção do espaço envolve vários níveis da realidade como momentos diferenciados da reprodução da sociedade: o da dominação política, o das estratégias do capital objetivando sua reprodução continuada e os das necessidades/desejos vinculados à realização da vida humana, nesse processo, as necessidades se ampliam, tornam-se mais complexas, englobando o mundo da mercadoria, quando novas categorias de análise impõe (CARLOS, 2015).

Deste modo, o sentido de cidade como reunião de todos os elementos definidores da vida humana e simultaneidade dos atos e atividades de sua realização como possibilidade do uso dos espaços-tempos que compõem a vida, que contem aquilo que a nega. o movimento de reprodução do espaço fundado na fragmentação das parcelas da cidade, ganha uma dimensão mais ampla: o que está à venda, além de suas parcelas é a própria metrópole através do planejamento estratégico e do *marketing* urbano. Essa estratégia do capital situa-se na necessidade de criar novas fronteiras de acumulação, um exemplo disso é o que se conhece como revitalização urbana principalmente das áreas centrais como estratégia para a superação da contradição entre as necessidades de áreas passíveis de incorporação pelo mercado imobiliário numa metrópole edificada e a condição de raridade do espaço produzido pelo desenvolvimento do capitalismo (CARLOS, 2015, p.47).

A formação do Núcleo integrador da Região Metropolitana de Belém aponta a existência de um centro no espaço intermediário entre Belém e Ananindeua, e como padrão morfológico tem relação direta com o padrão de mobilidade, englobando assim, os principais eixos que constituem o sistema de transporte. A Acessibilidade e integração vistas nesse centro único, denotam uma continuidade do padrão de centralidade. Daí considera-se que para o caso da área metropolitana de Belém (LIMA, 2021).

Nesse caso não se constata de maneira genérica a requalificação de antigas estruturas comerciais e residenciais que promoveram uma mudança completa no interior do centro histórico, mas sobretudo a produção de um novo espaço e de imóveis mais modernos no entorno que, fundada no discurso da segurança, e das opções de lazer que oferecem, tornam-se atrativos às classes médias e altas, que não demonstra formação do interesse em habitar o velho centro em imóveis antigos, mesmo que restaurados (TRINDADE JR, 2018,p.71).

Como os efeitos da expansão do capital financeiro também incidem sobre esse processo de constituição das multicentralidades, verifica-se que os novos objetos espaciais, frutos dessa financeirização da economia, são situados de forma dispersa no espaço urbano, isso por levar os produtos para próximos dos espaços de moradia na periferia, e outras áreas da cidade, a fim de uma obtenção de lucro, de maneira mais rápida e também pelo aumento populacional nos núcleos urbanos, incentivando a produção de centralidades(MENDES, 2022).

Na escala regional, a viabilidade da provisão de serviços e infraestrutura em uma capital dependia de sua capacidade de aglutinar e aglomerar, além de sua importância econômica. A exuberância da natureza tornava impensável a ideia de pressão sobre o meio

físico e sistemas ecológicos, e a drenagem de várzeas para a incorporação de áreas outrora, alagadas ao traçado da cidade, no século XVIII, expressava a vitória técnica do homem sobre a natureza amazônica (CARDOSO ; VENTURA NETO, 2013).

A (des)regulamentação visando à eficiência do mercado financeiro no Brasil, iniciada no governo de Fernando Henrique Cardoso, no fim dos anos de 1990, contribuiu para entrada de capital estrangeiro na economia brasileira, nesse contexto provocou aumento da escala e velocidade do fluxo do capital no mercado imobiliário do país, imprimindo características de financeirização a sua produção do espaço (LIMA, 2021,p. 69).

Naquela oportunidade a produção de habitação para as classes populares esteve articulada ao remanejamento exigido pela macrodrenagem da bacia das Almas, realizada nos anos 1960, em área localizada nas proximidades do Porto de Belém, entre os bairros Nazaré, Reduto e Umarizal, essa ação de drenagem, não só promoveu uma intensa valorização imobiliária na região, que tanto liberou terra, como saneou totalmente a área, incorporando-a completamente para o setor imobiliário (CARDOSO ; VENTURA NETO, 2013).

Essa linha de ação apoiada, por uma série de intervenções do poder público nas áreas de orla, de ocupação formal da cidade, tais como a região do Forte do Castelo, ou a área portuária que deu origem ao complexo Estação das Docas, com caráter mais turístico, e por obras mais pontuais de abertura de espaços públicos como o projeto Ver o Rio, essas ações foram seguidas por uma onda de investimentos do setor imobiliário em torres de apartamentos voltados para a Baía do Guajará no bairro do Umarizal, por exemplo(CARDOSO;VENTURA NETO, 2013).

O esvaziamento por parte de algumas atividades, e mesmo a deterioração de determinadas formas espaciais, refletem espacialmente uma dada caracterização dos centros urbanos, em especial daqueles que se convencionou chamar de centros históricos, mais que espaços vazios, trata-se de novos usos, novas funções, e novos territórios que passam a ser demarcados, em grande parte por relações cotidianas, nem sempre consideradas estéticas, e funcionalmente desejáveis, seja por parte de agentes privados, produtores do espaço urbano, seja por parte de um imaginário coletivo, que tende a ganhar força quando se pensa a cidade como espaço estratégico de investimentos e atrativos turísticos, por exemplo (AMARAL;TRINDADE JR, 2007).

No entanto, a mobilidade almejada e conquistada com a reestruturação produtiva tem que ser criada no mercado imobiliário. Então Fundos de Investimento Imobiliário (FII), certificados de recebíveis imobiliários e a abertura de capital em bolsa de valores, são criados e utilizados para trazer mais mobilidade aos capitais investidos no setor imobiliário. Trata-se

de um investimento de base imobiliária. Dessa forma, a indústria de forma geral corre paralela a isso, com exceção da indústria da construção civil. Os investimentos no setor imobiliário não são mais fugas de crise no processo industrial, mas, sim como investimentos de capitais, o que está posto é a contradição entre mobilidade e imobilidade, agora mediada pelos investimentos no solo urbano e nos investimentos de base imobiliária (LIMA, 2021).

1.2. Objetivos

1.2.1. Objetivo Geral

Analisar a relação entre a atuação do capital financeiro imobiliário e a produção do espaço urbano na área central de Belém, mais especificamente no bairro do Umarizal.

1.2.2 Objetivos Específicos

- Verificar a relação entre as políticas de governo que foram implantadas na área central de Belém, mas especificamente no bairro do Umarizal, para a financeirização da habitação e a intensificação do mercado financeiro imobiliário nos últimos anos (2015-2020).
- Compreender a infraestrutura urbana e a disponibilidade dos serviços tais como, comércio, saneamento, lazer e transportes, no bairro do Umarizal, após a chegada do capital financeiro imobiliário.
- Analisar dentro desse contexto atual as mudanças e permanências na área central de Belém, no bairro do Umarizal, após a chegada do mercado financeiro imobiliário.

1.3 Hipótese

A pesquisa em questão parte da hipótese de que há uma redefinição do papel na produção do espaço urbano em Belém, mais especificamente, na área central, no bairro do Umarizal. após a chegada do processo de implantação do mercado financeiro imobiliário.

- Houve deslocamentos de alguns serviços devido à implantação da atividade financeira imobiliária em Belém. A partir da década de 1970, houve uma intensificação da atividade financeira imobiliária, dando uma nova configuração urbana em Belém, (revitalização do centro da cidade, habitações de alto poder aquisitivo, shoppings centers, valorização de terrenos).
- Ocorreu uma valorização ainda maior dos bairros centrais com a intensificação da atividade financeira imobiliária, expressa dentre outras formas, no preço da terra urbana nessa porção da cidade, elevação no valor dos alugueis.

- A produção do espaço e sua valorização (novos equipamentos e infraestruturas), parecem agora ser as condições para a valorização do setor financeiro da economia, aplicados no setor imobiliário, no que ocasiona uma mudança significativa no espaço urbano central de Belém, mais, particularmente no bairro do Umarizal, ocasionando novas relações sociais de produção.

1.4 Procedimentos Metodológicos

O método que será utilizado a partir de uma fundamentação teórico-metodológica, é orientada pela perspectiva marxista-lefebvriana. Essa orientação de método, que é também uma visão, social, política e filosófica do mundo, nos propõe a imensa tarefa e o desafio teórico de elucidar a realidade social concreta em que vivemos, sendo que tal desafio emerge a noção central de produção do espaço. A noção de produção do espaço se coloca como uma noção estratégica para a nossa compreensão do mundo, pois, ela potencializa a reflexão sobre a práxis; sobre múltiplos e contraditórios processos e relações sociais que estão em transformação constante e que se reproduzem espacialmente, revelando, portanto, os próprios fundamentos da reprodução da sociedade em sua concretude (que abriga também as ideologias e representações).

Em termos de procedimentos de pesquisa, realizaremos uma revisão bibliográfica dos autores que analisam a produção do espaço urbano, e o papel exercido pelo capital financeiro imobiliário nesse processo. No plano mais teórico, destacam-se David Harvey, Ana Fani Alessandri Carlos, Mariana Fix, e Raquel Rolnik ; no plano empírico, acerca da realidade urbana de Belém, Raul Ventura Neto, Ana Claudia Cardoso, José Júlio Lima e Luiz Mendes, que nos ajudarão a fundamentar a presente pesquisa.

Em seguida, por meio de uma análise documental de figuras e imagens na busca de documentos que nos ajudem a comprovarem o surgimento e a dinâmica de crescimento do capital financeiro imobiliário, planos e programas que foram criados pelos governos anteriores e atuais em Belém para o fomento deste empreendimento na nova lógica do capital a partir da década de 1970. Será importante, ainda verificar o Plano diretor urbano da cidade, bem como demais documentos de natureza setorial. Buscar arquivos mais precisamente, no setor de microfilmagem, os jornais de maior circulação na cidade para ver a divulgação desses produtos imobiliários.

1.5 Estrutura da Dissertação

A dissertação estrutura-se em três capítulos. O primeiro faz uma análise mais teórica sobre o conceito de produção do espaço e a financeirização da habitação. O segundo faz uma análise sobre a produção do espaço e a financeirização da habitação analisando o contexto da cidade de Belém do Pará. E o terceiro e último capítulo foca precisamente o bairro do Umarizal, que é a área de estudo da pesquisa, focando o conceito de produção do espaço e a financeirização da habitação.

CAPÍTULO 1 A FINANCEIRIZAÇÃO DA HABITAÇÃO E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO: UMA ABORDAGEM TEÓRICA

A produção do espaço situa-se num ponto da história da humanidade quando o trabalho, a sua divisão e organização do grupo para transformar a natureza em produto humano, desdobrando-se no curso do desenvolvimento social, como resultado do trabalho social global. Essa é a tese que sustenta a produção do espaço. Localizar a produção da cidade no âmbito do trabalho social global da sociedade, isto é, pensá-la como uma produção social histórica, situa numa condição completamente diferenciada daquela da natureza que está posta como condição de realização do trabalho agrícola no campo (CARLOS, 2015). Neste capítulo, abordaremos o processo da financeirização da habitação e a importância do conceito de produção do espaço nos estudos urbanos na atualidade

Nunca é demais lembrar como já fizeram diversos autores, que a existência das cidades precede o capitalismo. No entanto, com ele as cidades mudam. E mudam a tal ponto que é impossível pensá-lo sem elas. Desde o período da Revolução Industrial, quando os efeitos de aglomeração nas cidades ofereceram condições indispensáveis para o processo de acumulação de base fabril, até as chamadas cidades globais, que concentram poder internacional, o espaço urbano, e mais recentemente metropolitano e regional, constitui força produtiva fundamental, além de participar do processo de dominação hegemônica (CARLOS, 2015).

O espaço urbano da moradia precária inclui as várias formas de provisão da moradia pobre: casas inacabadas, insalubres, congestionadas, localizadas em favelas, ou invasões, loteamentos ilegais, em áreas de risco geotécnico ou sujeitos à enchentes, enfim, não há aqui a necessidade de um rigor técnico quantificável. Há moradias de boa qualidade em favelas, e há moradias insalubres em bairros nobres, mas, o objeto se refere à generalização da ilegalidade e precariedade estrutural e necessária para um processo de acumulação que tem especificidades, parte-se do princípio marxista de que o espaço urbano, como qualquer mercadoria, é uma produção social e envolve relações (MARICATO, 2014).

A análise da produção do espaço constitui, assim, um universo imbricado de situações que não pode deixar de contemplar a dialética entre necessidades/aspirações /desejos que se encontram latentes na vida humana, o que o situa no conjunto da reprodução social em sua

totalidade. O primeiro passo, portanto, é encontrar os fundamentos que explicitam a afirmação segundo a qual, a produção do espaço é imanente à produção da vida humana. Assim, a produção das condições materiais, como base da história, revela o ato de produzir, como ato de produção do espaço (CARLOS, 2015).

A produção do espaço abre-se portanto, como possibilidade de compreensão do mundo contemporâneo, que sob a égide da globalização, vai impondo novos padrões (assentados no desenvolvimento da sociedade de consumo e submetidos ao desenvolvimento do mundo da mercadoria) a partir dos quais vão se redefinindo as relações entre as pessoas numa sociedade fundada na necessidade de ampliação constante das formas de valorização do capital, quando novos padrões culturais invadem a vida cotidiana (CARLOS, 2015).

No plano da realidade, a produção do espaço é anterior ao capitalismo, e se perdem a história de longa duração iniciada no momento em que o homem deixou de ser coletor e caçador e criou condições de, através de seu trabalho, transformar efetivamente a natureza. O espaço como produção emerge da história da relação do homem com a natureza, processo no qual, o homem se produz enquanto ser genérico numa natureza apropriada e condição de nova produção. Desse modo, a natureza vai assumindo, no processo inicialmente a condição da realização da vida no planeta, meio através do qual o trabalho se realiza, até assumir a condição da criação humana – como resultado da atividade que mantém os homens vivos e se reproduzindo, no movimento do processo de humanização da humanidade (CARLOS, 2015, p.64).

No capitalismo, essa produção adquire contornos e conteúdos diferenciados dos momentos históricos anteriores, expande-se territorial e socialmente (no sentido de que penetra em todos os lugares do mundo e em toda a sociedade), incorporando todas as atividades do homem, redefinindo-se sob a lógica do processo de valorização do capital, nesse contexto, o próprio espaço, assume a condição de mercadoria, como todos os produtos dessa sociedade, a lógica do capital, fez com que o uso (acesso necessário à realização da vida), fosse redefinido pelo valor de troca e com isso passasse a determinar os contornos e os sentidos da apropriação do espaço pelos membros dessa sociedade (CARLOS, 2015).

Portanto, o espaço foi durante muito tempo pensado como localização dos fenômenos, palco onde se desenrolava a vida humana, é possível pensar uma outra determinação que encerre em sua natureza um conteúdo social dado pelas relações sociais que se realizam num espaço-tempo determinado: aquele da sua constante reprodução ao longo da história, obrigando-nos a considerar o conteúdo da prática sócio-espacial em sua complexidade, assim no plano do conhecimento, o espaço revela-se em sua dimensão abstrata, corresponde a uma realidade real (CARLOS, 2015).

A insistência dos ecologistas em tratar o conjunto da organização do espaço a partir da interação entre a espécie humana, os instrumentos criados por ela e o meio natural, coloca-os numa posição extremamente forte, na medida em que, efetivamente estes elementos, são os dados de base do problema e às vezes são apreensíveis diretamente, mesmo do ponto de vista estatístico, mas sem tentar teorizar estas relações e apresentando-as simplesmente como materiais inseridos no processo universal da luta pela vida (CASTELLS, 1983).

O espaço aparece e é vivido de forma distinta quando a habitação torna-se uma mercadoria, quando o ato de habitar passa a ser destituído de sentido, decorrente do fato de que os homens instrumentos no processo de reprodução espacial, e suas casas se reduzem à mercadoria passíveis de ser trocadas ou derrubadas (em função das necessidades do crescimento econômico. Ainda para este autor, nessa lógica a atividade humana do habitar, da reunião, do encontro, do reconhecimento com os outros e com os lugares da vida ganha uma finalidade utilitária (CARLOS, 2015, p. 65).

Não para fazer uma história das ideias, mas, para examinar a eficácia teórica das proposições colocadas e os trabalhos realizados, assim, a famosa evolução dos aglomerados urbanos deve ser encarado com reservas, pela sua ingenuidade etnocêntrica, enquanto que presta contas de um certo processo de desenvolvimento urbano, historicamente situado em condições socioeconômicas diferenciadas, organizações econômicas especializadas funcionalmente e diferenciadas e um núcleo urbano central com alto valor imobiliário(CASTELLS, 1983).

O planejamento urbano modernista, importante instrumento de dominação ideológica, contribui para a consolidação de sociedades desiguais, ao ocultar a cidade real e preservar condições para a formação de um mercado imobiliário especulativo e restrito a uma minoria. Abundante aparato regulatório (leis de zoneamento, código de obras, código visual, leis de parcelamento do solo), convive com a radical flexibilidade da cidade ilegal, fornecendo o caráter da institucionalização fraturada, mas dissimulada (MARICATO, 2015).

O processo caminha, portanto, em direção à abstração à homogeneidade e à repetição através de mediações múltiplas, apagando o histórico e projetando-se no mundial e também deslocando as contradições para este plano, é que a produção do espaço em seu novo sentido, no processo de valorização do valor- inscreve-se e realiza-se na contradição entre espaços integrados e desintegrados em relação ao movimento de reprodução do capital como desdobramento da contradição centro-periferia. O mundial esmaga e coage as relações nos lugares desintegrados em relação à lógica da reprodução global (CARLOS, 2015).

A maioria aceita a legitimidade do Estado, ou outras formas de ação coletiva para controlar e regular atividades que gerem fortes efeitos de externalidades negativas, em todas essas instancias, o Estado, tem necessariamente de invadir o exercício das liberdades individuais e dos direitos de propriedade privada, a contradição entre valor de uso e valor de troca transborda e tem efeitos profundos sobre a relação entre o poder estatal centralizado e o livre exercício dos direitos (HARVEY, 2016).

Enfim, o objeto é a cidade dos baixos salários e da informalidade estrutural, mas também inclui suas contrapartes, ou seja, o universo do qual esse objeto cobra explicações: o Estado e os capitais, em especial o capital imobiliário, sendo assim, o Estado com suas políticas públicas socialmente regressivas (e repressivas), o mercado restrito altamente especulativo que abusa da renda fundiária e imobiliária, a “super” exploração da força de trabalho, no canteiro de obras que conforma o desenvolvimento das forças produtivas, são temas que, entre outros tomaram parte na formação do pensamento crítico (MARICATO, 2014).

A valorização do espaço através da perspectiva da teoria marxista do valor compreende que o trabalho vivo e morto, materializado nas construções incorpora-se à terra, sendo que a formação territorial é também uma acumulação desigual de trabalho no espaço, e que o valor criado ,ao incorporar-se ao solo, transforma-se em valor do espaço, condicionando as valorizações posteriores na compreensão da renda da terra, que é certamente um debate aberto e inconcluso (VOLOCHKO, 2015).

Poderíamos pensar baseados nessa visão, que um aspecto central para a definição do caráter da terra para a acumulação capitalista, seria o entendimento de que o solo não é produzido pelo trabalho, sendo dádiva, portanto, não se trata de algo que possuiria valor, mas, que geraria rendas advindas do monopólio/domínio sobre determinada porção do espaço pelos seus proprietários e da especulação que estes fazem com a terra, esse entendimento da terra como geradora de renda aponta uma perspectiva que a compreende como meio de produção (VOLOCHKO, 2015).

A competição dentro da divisão internacional do trabalho, significa a criação da exploração de vantagens específicas para a produção de bens e serviços, existem outras vantagens que se criam através dos investimentos públicos e privados nas infraestruturas sociais e físicas que fortalecem a base econômica da região metropolitana como exportadora de bens e serviços, as intervenções diretas, para estimular a aplicação de novas tecnologias, a criação de novos produtos, ou, a provisão de capital de risco para novas empresas (que talvez sejam possuídas e administradas cooperativamente)(HARVEY, 2005).

Não é por falta de leis que a maioria da população brasileira foi historicamente excluída da propriedade formal da terra no campo ou na cidade no Brasil. Um cipoal de leis, decretos, resoluções, registros e cadastros, seguiu-se à instituição da propriedade privada da terra a partir da Lei de Terras de 1850. Muitas iniciativas e também sua ausência confirmam a relação entre poder e propriedade da terra ao longo dos últimos 200 anos, até mesmo a gigantesca fraude permitindo a apropriação privada das terras devolutas ou públicas teve formatos institucionais variados, os movimentos sociais devem lutar por novos marcos jurídicos, mas, devem considerar que isso está muito longe de assegurar conquistas reais (MARICATO, 2014).

O espaço urbano não é apenas um mero cenário para as relações mas uma instância ativa para a dominação econômica ou ideológica, as ignoradas políticas urbanas cobram um papel importante na ampliação da democracia e da cidadania. Para começar quando se pretende desmontar o simulacro para colocar em seu lugar o real, os urbanistas deveriam reivindicar o desenvolvimento de indicadores sociais e urbanísticos que pudessem construir parâmetros /antídotos contra a construção ficcional que perpetua a desigualdade (MARICATO, 2013).

Os capitais em cada momento histórico, buscam moldar as cidades aos seus interesses, ou melhor, aos interesses de um conjunto articulado de diferentes forças que podem compor uma aliança. Mas esse modelo de paisagem ou ambiente construído, não resulta sem contradições. O que pode ser interessante, aos produtores imobiliários e os proprietários de terra, pode contrariar os interesses dos capitais industriais, apenas para lembrar, um exemplo importante que marcou a história das cidades no capitalismo, a cidade pode ser objeto de diversas abordagens: pode ser lida como um discurso (como querem os semiólogos e semióticos); pode ser abordada pela estética, como ambiente de alienação e dominação por meio da arquitetura e urbanismo do espetáculo; como manifestação de práticas culturais e artísticas, mercadológicas ou rebeldes; como legado histórico; como palco de conflitos sociais; como espaço de reprodução do capital e da força de trabalho, na busca de determinações internas e externas, que impactam os caminhos seguidos pelas cidades e pelo governo federal, vamos começar a reconhecer que o capitalismo brasileiro está numa conjuntura de transição e que apresentou mudanças significativas no final do século XX, e início do século XXI. Utopias como o ideário da reforma urbana que tem o direito à cidade ou a justiça urbana como questão central, são aparentemente fontes perenes de conflitos, mas cabe refletir se esse ideário resiste diante das mudanças referidas porque ele parece ter evaporado (MARICATO, 2015, p. 18).

A casa própria e a financeirização da moradia tiveram um grande impacto no papel desempenhado no Brasil e no restante do mundo, transformando-a de bem social em ativo financeiro. Um sistema de bem-estar social baseados em ativos, enraizou-se desde os anos 1990, agindo como um incentivo para manter os preços altos. Na base dessa política está a noção de que o Estado de bem-estar social transformou-se, passando, de um sistema centrado

na provisão de bem-estar pelo Estado para um sistema em que o indivíduo arca com mais responsabilidades por seus próprios bem-estar e segurança sociais, tornando-se um consumidor de ativos financeiros que lhe provisionarão renda na velhice (ROLNIK, 2015).

Cito isso porque é sintomático da reorientação das posturas das governanças urbanas adotadas nas últimas duas décadas nos países capitalistas avançados. Em outras palavras, a abordagem administrativa tão características da década de 1960, deu lugar a formas de ação iniciadoras e empreendedoras nas décadas de 1970, e 1980. Nos anos recentes em particular, parece haver, um consenso geral emergindo em todo o mundo capitalista avançado: os benefícios positivos são obtidos pelas cidades que adotam uma postura empreendedora em relação ao desenvolvimento econômico (HARVEY, 2005, p.165).

Os indicadores das moradias urbanas construídas a partir da invasão de terras, mostram que a invasão espontânea ou organizada é uma alternativa habitacional que faz parte da estrutura de provisão de habitação no Brasil. Nesse sentido, apesar de ilegal, ela é institucional: é funcional para economia, barateamento da força de trabalho e também para o mercado imobiliário privado, é ainda funcional para orientação dos investimentos públicos (MARICATO, 2013).

A perda de confiança nos símbolos do dinheiro (o poder do Estado para garantir estabilidade monetária) ou na qualidade do dinheiro (inflação) leva à possibilidade de escassez monetária e ao congelamento dos meios de pagamento do tipo que ocorreu no outono de 2008, no coração do sistema de crédito existe, uma gama de aspectos técnicos e jurídicos (muitos dos quais podem falhar ou ser distorcidos, simplesmente por suas regras de funcionamento), aliada à expectativa e antecipações subjetivas (HARVEY, 2011).

O espaço arquitetônico e urbanístico, enquanto espaço tem essa dupla característica: desarticulado e até estilhaçado sob a coerência fictícia do olhar, espaço de coação e de normas disseminados. Ele tem caráter paradoxal que se tenta definir aqui, junto e separado. É dessa maneira que ele concomitantemente dominado pela técnica e não apropriado para o uso. Ele é imediato e mediato, ou seja, pertence a uma certa ordem próxima, a ordem da vizinhança, e a uma ordem distante, a sociedade e o Estado (LEFEBVRE, 2016).

A crise da moradia torna-se ainda mais grave porque as opções acessíveis para famílias e indivíduos de baixa renda, estão sendo mais reduzidas em função de outros tipos de pressão sobre o estoque. Nos anos 1960, o governo federal fez uma parceria com incorporadores privados para oferecer moradia acessível por um período de 20 a 40 anos. Dependendo do subsidio envolvido, os proprietários desses edifícios tinham a opção de pagar

integralmente suas hipotecas, podendo então passar a cobrar os preços de mercado (ROLNIK, 2015).

Assim, o financiamento para o comprador também é um elemento crucial no mercado habitacional, já que poderia estender no tempo no pagamento através de prestações compatíveis com a renda dos compradores. Por envolver um elevado prazo para a recuperação do crédito concedido e altos riscos para as instituições financeiras, o financiamento do setor imobiliário para aquisição de moradia, muitas vezes encontra dificuldades, principalmente, no que se refere a habitações para a população com menores recursos financeiros (BOTELHO, 2017).

Tenho insistido no fato de que nos deparamos com várias possibilidades de compreensão do mundo a partir da Geografia. Da mesma forma tenho insistido no fato de que a análise do que entendo ser especificamente geográfico, baseia-se no raciocínio, segundo o qual as relações sociais se realizam concretamente enquanto relações espaciais. É através da e na prática socio-espacial que o indivíduo se realiza enquanto tal ao longo da história, numa prática que revela a construção da humanidade do homem. O enfoque espacial envolve a sociedade em seu conjunto, em sua ação real, em seu movimento de objetivação/subjetivação, constitui um universo imbricado de situações, contempla necessidades, aspirações, desejos (as quais se realizam sob a forma de possibilidades). Assim, quando afirmamos que as relações sociais se objetivam, enquanto relações espaciais concretas, materializando-se, apontamos uma diferenciação da Geografia em relação aos outros saberes (CARLOS, 2015, p.10)

No entanto, isso não é suficiente para explicar que a reforma urbana está tão ausente dos debates da esquerda e das propostas de políticas públicas, em especial políticas nacionais de desenvolvimento econômico e social, nas últimas décadas do século XX, e primeira do século XXI. De fato, essa invisibilidade é maior a partir da globalização neoliberal (a partir da década de 1970, nos países centrais, quando do enfraquecimento do poder dos sindicatos, e dos partidos de esquerda, mas também, da emergência da hegemonia do capital financeiro se torna hegemônico, as reformas urbanas, o controle sobre a propriedade e o uso do solo subordinaram a propriedade imobiliária ao circuito financeiro (MARICATO, 2015).

Em meados da década de 1990, quando o Brasil passou a ser um dos maiores receptores de investimentos estrangeiros diretos no mundo, houve um movimento de desnacionalização da economia. As mudanças no mercado imobiliário contudo, foram menos significativas do que em outros setores da economia. Boa parte dos investimentos estrangeiros diretos ocorreu no âmbito das privatizações de setores como telecomunicações e energia, e do

sistema bancário e não implicava a geração de novas empresas, mas, principalmente um grande processo de transferência patrimonial (FIX, 2007).

A formação do mercado imobiliário é diferente e tem sua temporalidade em cada região e nem sempre impacta a cidade de maneira uniforme, seu desenvolvimento, a sua periodização e a sua distribuição espacial correspondem a distintas equações das ordens distantes com a produção imediata do espaço, de forma que tem importância a considerar como o espaço de cada cidade foi historicamente produzido e instrumentalizado, cabe considerar como essa instrumentalização se diferencia nas cidades (PEREIRA, 2022).

A emergência da financeirização e da grande corporação na produção do espaço, caracterizam a urbanização na passagem para o século XXI. A instrumentalização do espaço afeta a reprodução do capital em seu movimento geral e, particularmente, no imobiliário, pela formação de preços políticos “excessivos” com relação ao seu valor econômico. A consequência é o paradoxal aumento do número de imóveis desocupados e concomitantemente, aumento da população em situação de rua (PEREIRA, 2022).

Nesse caso, há a possibilidade de se obter equilíbrio de dinâmico em que os excedentes são absorvidos na criação de infraestruturas físicas e sociais que facilitam a criação de excedentes adicionais, tal forma espiralada, acredita-se é responsável pelas fases do desenvolvimento capitalista em que o crescimento interno parece autossustentável, com certeza essas fases também se caracterizam pela transformação massiva das estruturas de emprego, pois, a produtividade crescente, na produção básica, se realiza pela absorção dos excedentes (HARVEY, 2005).

A enxurrada de produtos importados trazida pela abertura econômica, promoveu de um só vez o choque nos preços, a mudança no padrão de consumo, particularmente das elites e a quebra de indústrias nacionais, ao passo que as privatizações de serviços que não geram aumento nas exportações, ampliaram a vulnerabilidade da economia brasileira, os fundos de pensão tiveram um papel importante nas privatizações, análogo ao que apresentaram no setor imobiliário, os efeitos da estabilidade da moeda e do controle do câmbio, geraram expectativas no setor imobiliário, devido ao aumento na confiança dos investidores, especialmente por se tratar de um setor que funciona com previsões de longo prazo. Ao mesmo tempo a vinda de novas empresas estrangeiras aumentou a demanda por espaços de alto padrão que não estavam disponíveis em quantidade e qualidade suficientes para atender aos locatários (FIX, 2007, p. 79).

A terra, no entanto, não é uma mercadoria como qualquer outra. Trata-se de uma forma fictícia de capital que deriva das expectativas em torno de alugueis futuros. Nos últimos anos, o imperativo de maximizar seus rendimentos, fez com que famílias de baixa renda, e até renda média, tivessem de sair do centro das cidades, num processo que teve efeitos

catastróficos nas disparidades de classe e no bem estar dos setores menos privilegiados da população (HARVEY, 2013).

A expressão sociedade urbana, responde a uma necessidade teórica. Não se trata simplesmente de uma apresentação literária ou pedagógica, nem de uma formalização do saber adquirido; mas, de uma elaboração, de uma pesquisa, e mesmo de uma formação de conceitos. Um movimento do pensamento em direção a um certo concreto, e talvez para o concreto se esboça e se precisa (LEFEBVRE, 2019).

A posse da propriedade da terra confere poder exclusivo a pessoas privadas sobre algumas porções do globo, isso envolve uma concepção absoluta do espaço, um das propriedades importantes do que é um princípio de individualidade estabelecida mediante a exclusividade da ocupação de uma determinada ocupação do espaço, mas como o espaço é usado por todos, não apenas pelos produtores, temos de considerar as implicações dos lugares mais favorecidos do ponto de vistas de todas as atividades humanas (HARVEY, 2013).

Em meados da década de 1980, a política urbana neoliberal (aplicada por exemplo, na União Europeia), concluiu que redistribuir renda a bairros, cidades e regiões menos favorecidas, era inútil e que em vez disso, os recursos deveriam ser canalizados para polos de crescimento “empreendedorais” dinâmicos Assim, uma versão espacial *trickli down* daria conta do proverbial longo prazo (que nunca chega), de todas aquelas incômodas desigualdades regionais, espaciais, urbanas (HARVEY, 2020, p.315).

Podemos afirmar que a provisão habitacional no capitalismo passou de uma situação em que predominava a busca de valores para uma situação em que prevalecem os valores de troca. Por uma estranha inversão, o valor de uso da moradia, tornou-se cada vez mais, primeiro uma forma de poupança e segundo, um instrumento de especulação, tanto para consumidores, quanto para construtores, financiadores e todos os outros que podiam lucrar com as condições do *boom* do mercado habitacional (HARVEY, 2016).

A reestruturação produtiva e a crise fiscal que atingiram as cidades brasileiras no final dos anos 1970, contribuíram para ampliar a base do movimento pela reforma urbana. Ele passou a incluir não apenas os moradores de assentamentos informais, periferias, favelas das cidades, mas também setores das classes médias, profissionais liberais (arquitetos, engenheiros e advogados por exemplo) que, sobretudo a partir dos seus sindicatos recém-organizados apoiaram e integraram essa coalizão. A formulação do planejamento como

instrumento de reforma urbana construído ao longo de quatro décadas de urbanização intensa e marcado pela exclusão político-territorial de parcelas majoritárias da população, implicava, portanto, a quebra do controle excludente de acesso à riqueza (ROLNIK, 2015).

O espaço urbano é estruturado, quer dizer, ele não está organizado ao acaso, e os processos sociais que se ligam a ele exprimem ao especificá-los os determinismos de cada tipo e de cada período da organização social. A partir desta evidência cheia de implicações, o estudo da estrutura urbana deve ser conduzido em dois planos: trata-se por um lado de elaborar instrumentos teóricos sucessíveis de apreender o concreto-real de uma maneira significativa, e por outro lado, de utilizar estes instrumentos numa sucessão descontínua de análises particulares visando dados fenômenos históricos (CASTTELLS, 1983).

De um modo geral, a formação do circuito imobiliário nacional ocorre depois da entrada dos principais núcleos urbanos do país no sistema capitalista, a partir de meados do século XIX. A estruturação de um mercado de terras urbano após 1850, combinado a um acentuado processo de aumento populacional, leva à escassez de terras urbanizadas nesses núcleos urbanos, levando à expansão da malha urbana dos principais núcleos urbanos do país. O modo que a sociedade e o Estado encontram para solucionar esse problema segue uma lógica similar nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, como mostram respectivamente, ativando as primeiras formas de acumulação urbana do capital mercantil nessas cidades. Nesse processo, o espaço urbano se constitui progressivamente em frente de valorização de capital das elites locais a partir da aplicação de excedentes oriundos da economia cafeeira, levando à formação do circuito imobiliário dessas cidades e aos primeiros tipos de produção imobiliária de cunho rentista (VENTURA NETO, 2012, p.56).

Os capitais que ganham com a produção e exploração do espaço agem em função do seu valor de troca. Para eles a cidade é a mercadoria. É um produto resultante de relações de produção. Se lembrarmos, que a terra urbana, ou um pedaço de cidade, constitui sempre uma condição de monopólio, ou seja, não há um trecho ou terreno igual a outro, ou sua localização não é reproduzível, estamos diante de uma mercadoria espacial que tem o atributo de captar ganhos sob forma de renda. A cidade é um grande negócio e a renda imobiliária, seu motor central (MARICATO, 2015).

A renda fundiária ou imobiliária, aparenta ser uma riqueza que flutua no espaço e aterrissa em determinadas propriedades, graças a atributos que podem estar até mesmo fora delas, como por exemplo, um novo investimento público ou privado feito nas áreas da cidade de interesse do capital. A legislação e os investimentos urbanos são centrais para gerar essa riqueza que irá favorecer (valorizar) determinados bairros. esse é um dos principais motivos para disputas sobre os fundos públicos em obras (MARICATO, 2015).

A terra e o trabalhador, constituem os mananciais de toda a riqueza. Em seu estado virgem, a terra é o objeto universal do trabalho humano, a condição original de toda a produção, e o repertório de uma variedade aparentemente infinita dos potenciais valores de uso, espontaneamente proporcionadas pela natureza, essa concepção universal só é útil na medida em que indica as condições que o capital deve enfrentar ou modificar, o valor de uso da terra e seus pertences tem de ser considerados em relação ao modo de produção capitalista (HARVEY, 2013).

A mesma tensão paira sobre as condições de contrato relacionadas às melhorias permanentes. Embora as melhorias possam ser feitas pelo capitalista, elas se tornam a propriedade do proprietário de terra, assim, que o tempo estipulado pelo contrato expirou. O interesse nas construções por exemplo, cai nas mãos do capitalista industrial, do especulador imobiliário ou do arrendatário, contanto que o arrendamento seja longo, mas, depois ele passa para as mãos do proprietário da terra, junto com a terra portanto, infla a sua renda. Mas aí está um dos segredos do enriquecimento crescente dos proprietários de terras, a contínua inflação de suas rendas e o valor monetário constantemente crescente de suas propriedades, mas, aí está também um dos maiores obstáculos ao desenvolvimento racional da agricultura, assim como todas as outras formas de investimento no ambiente construído, porque o arrendatário evita todas as melhorias e os gastos, pelos quais ele não pode esperar retornos completos durante o termo do seu arrendamento (HARVEY, 2013,p. 467).

Desse modo, a historicidade produz a reprodução do capital como alienação, e produz também o seu outro, isto é, as lutas de classe, que se desdobram e se ampliam (não sem imensas dificuldades), ultrapassando os limites do mundo do trabalho e da fábrica e redundando em lutas no e pelo espaço. Assim, se o desenvolvimento do homem genérico reside no pleno desenvolvimento de suas capacidades criadoras como realização de virtualidades, a história mostra aquilo que freia esse processo: a produção desigual numa sociedade de classes fundada na concentração da propriedade e da riqueza, torna a produção do espaço uma exterioridade em relação ao ser social, novas formas de governança (CARLOS, 2015).

A Distância entre plano e gestão se presta ainda ao papel ideológico de encobrir com palavras e conceitos modernos (e mais recentemente pós modernos), práticas arcaicas, as obras são definidas por megaempreiteiras que financiam as campanhas eleitorais, suas localizações obedecem à lógica de extração de renda imobiliária e do bem estar da cidade oficial, as leis se aplicam a uma parte apenas da cidade, política habitacional inexistente, ou é constituída apenas por ações pontuais compensatórias, um rápido diagnóstico dos Planos Diretores revela um conjunto de aplicados a uma parte da cidade e um conjunto de obras que não obedecem plano nenhum. (MARICATO, 2013).

Defendi exaustivamente em outras ocasiões que a urbanização tem se mostrado, um meio chave de absorver excedentes de capital ao longo da história do capitalismo. Venho argumentando há muito tempo que ela possui uma relação muito particular com a absorção de capital sobreacumulado por motivos bastantes específicos que dizem respeito aos longos períodos de trabalho, aos extensos tempos de rotação, e à grande longevidade de investimentos no meio ambiente construído (HARVEY,2020, p.327).

O tratamento da terra como um bem financeiro puro e a redução dos proprietários de terras para uma facção dos capitalistas monetários que simplesmente escolheram, por qualquer razão, que seja, possuir um direito sobre a renda, em vez de sobre alguma outra forma de receita futura, não está isento de seus aspectos contraditórios, a condição normal da posse de um meio de produção, envolve no caso da terra, a posse de um direito sobre a renda que está ligada a um valor de uso com qualidades peculiares sobre o poder de monopólio da terra (HARVEY, 2013).

Porém na cidade contemporânea a contradição espaço público/ espaço privado revela a extensão da privação através da forma jurídica através da propriedade privada da riqueza, e traduz-se pela hierarquia social que define o acesso aos lugares da cidade, pontuando a diferenciação entre os indivíduos numa classe. A ação que constitui o mundo concretamente se realiza enquanto modo de apropriação do espaço para reprodução da vida em todas as suas dimensões, estas se referem a modos de uso que constituem as relações vinculadas ao ser humano e envolve dois planos: (o individual que se revela, em sua plenitude, no ato de habitar, ligando-se aos conteúdos e sentidos do espaço privado) e o coletivo (o plano de realização da sociedade, realizando em espaços mais amplos e complexos que se ligam aos conteúdos e sentidos do espaço público (CARLOS,2015, p.137).

Dedicou-se muita atenção aos impactos que o colapso do mercado imobiliário e suas subsequentes recuperações irregulares tiveram na economia e na riqueza, temos diversos mapas de execuções imobiliárias, e eles revelam uma perda desproporcional de valores de ativos entre populações vulneráveis e marginalizadas e desprezadas, que há ainda sinais de um crescente descontentamento com as condições de vida urbana cotidiana, eclodindo em revoltas e levantes urbanos em muitas partes do mundo. As pautas e as questões da vida cotidiana nas cidades, cada vez mais alimentam o ativismo político (HARVEY, 2020).

Os desafios não são poucos, já que não se trata apenas de expandir a infraestrutura das cidades para absorver um crescimento futuro, base financeira, política e de gestão, do processo de urbanização que consolidou um modelo marcado por intensas disparidades socioespaciais e grande degradação ambiental. Apesar do sucesso da política econômica, dentre eles, o aumento do gasto público no setor da habitação e saneamento e das promessas de descentralização e de extensão do direito à cidade presentes no Estatuto da Cidade, as marcas do modelo predatório e discriminatório da cidade, continuam em plena vigência (ROLNIK, 2015).

Por outro lado, os programas neoliberais de desregulação, privatização e redução do gasto público, também penetraram na agenda dos governos locais, o que transformou suas políticas urbanas em verdadeiros laboratórios, com experimentos que vão do marketing de cidades, a zonas especiais de promoção econômica, mega projetos globais e organização de corporações locais de desenvolvimento urbano (ROLNIK, 2015, p. 225).

As chamadas parcerias público-privadas (PPPS), estão entre as estratégias de gestão e promoção do desenvolvimento urbano que mais se disseminaram no período recente. Com origem nas cidades norte americanas nos anos 1980, rapidamente se disseminaram para as cidades do Reino Unido e de outros países europeus, para dali integrar a agenda de capacitação técnica e disseminação de conhecimento dos *Thinks-Tanks* de organismo de cooperação, as parcerias públicos privadas (PPPs), abrangem um vasto campo de associações entre instituições governamentais e empresas para a consecução de objetivos comuns específicos (ROLNIK, 2015).

As reformas urbanas, o controle sobre a propriedade e o uso do solo subordinaram a propriedade imobiliária no circuito financeiros nos países do primeiro mundo, essa regulamentação e a extensão da infraestrutura urbana, é que garantiram o direito à moradia e do direito à cidade. No Brasil e nos demais países da América Latina, patrimonialismo continua a marcar as relações de poder político e continua resistindo à reforma agrária e urbana (MARICATO, 2013).

A localização dos empreendimentos poderá ser inadequada em áreas carentes de emprego, infraestrutura e equipamentos, correndo o risco, ainda de gerar impactos negativos como a elevação do preço da terra, que representaria a transferência do subsídio para especulação imobiliária, desvirtuando os propósitos do programa, várias estratégias do PlanHab, se incorporadas ao Minha Casa, Minha Vida poderiam ser positivos, como o subsídio “localização”, valor adicional a ser concedido aos empreendimentos de áreas mais centrais e consolidadas (BONDUKI, 2009).

Mas se o problema da habitação tomado isoladamente em função dos princípios básicos e regras do regime, continua a constituir, um falso problema, parece que o mesmo já não já não ocorre com o problema do espaço urbano, no qual o aumento das deseconomias pode vir a ameaçar a própria estabilidade do sistema, assim parece-nos também apontar o que aponta o que há de falso nos problemas propostos para o país transcende a mera desmistificação (BOLAFFI, 1975).

Planejamento Urbano e Habitação- popular e não popular ou impopular, constitui na realidade um mesmo problema, ou a sociedade se dispõem a equacioná-lo corretamente e a

encontrar a vontade e a coragem política para resolvê-lo, ou como tudo sugere se persistirem as tendências atuais, o aumento dos conflitos, das contradições, e da violência, poderá gerar um novo estado geral de barbárie, isto é, a barbárie que vivem hoje as populações urbanas marginalizadas poderá estender-se a toda sociedade. (BOLAFFI, 1975).

Ora, se os problemas e as dificuldades, que estamos apontando, não tivessem solução possível e legítima no atual contexto político e institucional do país, toda a tentativa de planejamento estaria frustrada e falida a priori. Porém, existem meios legítimos e compatíveis com o regime para aumentar consideravelmente o controle do solo urbano, pelo poder público melhorando as condições para um planejamento efetivo e para o encaminhamento de soluções menos inconsistentes para o problema habitacional (BOLAFFI, 1975).

A governança urbana é similar, estando também sujeita a ser ilícita e caprichosa. No entanto, também há muita razão para se esperar que tal capricho ilícito, seja regulado depois do acontecimento pela concorrência intraurbana, que possivelmente a concorrência por investimentos e empregos especialmente sob condições de desemprego generalizado e de reestruturação industrial e numa fase de mudanças aceleradas para padrões mais flexíveis e geograficamente móveis de acumulação do capital, gerará todos os tipos de fermentos concernentes a como melhor atrair e estimular o desenvolvimento sob condições locais específicas (HARVEY, 2005).

Do ponto de vista da acumulação do capital, a longo prazo é essencial que sejam exploradas diferentes vias e diversos conjuntos de esforços, políticos, sociais, e empresariais. Para um sistema dinâmico e revolucionário como o capitalismo, apenas desse modo é possível descobrir novas formas e modos de regulação social e política ajustados a novas formas e caminhos de acumulação do capital (HARVEY, 2005, p. 185).

Se é isso que é prometido pela autonomia relativa da autoridade local, então não há nada em princípio, que diferencie o empreendedorismo urbano da autonomia relativa que possuem todas as empresas, instituições e empreendimentos capitalistas, na exploração de diversas vias relativas à acumulação do capital, nessa condição o espaço e o tempo aparecem em sua indissociabilidade, por meio da ação humana que se realiza enquanto modo de apropriação. Assim, a ação que se volta para concretizar a existência humana, realizar-se -ia, enquanto processo de realização da vida, pela mediação do processo de apropriação do mundo (CARLOS, 2015).

Assim mais importante do que a minuciosa identificação de cada tipo de renda, seria a análise do tributo cobrado pelos proprietários fundiários urbanos em suas relações com o mecanismo de valorização do preço do solo na cidade com a reprodução das relações de produção. No meio urbano, a renda da terra pode assumir, a forma do preço da terra (renda capitalizada), e pode está inserida no aluguel cobrado dos

inquilinos (residenciais, comerciais e financeiros, a soma destinada a cobrir gastos e reparos e as anuidades que amortizariam o capital investido, proporcionalmente à deterioração gradual do imóvel, a concessão de serviços públicos(água, luz e saneamento) e de terrenos para a prestação de serviços (transporte) também seria uma cobrança de renda fundiária pelo poder público (BOTELHO, 2017. p. 77).

Não há dúvidas de que as políticas sociais implementadas pelos dois governos de Luiz Inácio Lula da Silva fizeram a diferença na vida de milhões de brasileiras. Os principais programas sociais do seu governo que tiveram continuidade no governo de Dilma Rouseff foram: Bolsa Família, Crédito Consignado, Programa Universidade Para Todos (PROUNI), Programa de Fortalecimento da Agricultura Familiar e o Programa Luz Para Todos, a construção civil foi um dos setores prioritários da política de crescimento econômico graças aos investimentos em obras de infraestrutura e habitação (MARICATO, 2015).

As diferentes facções do capital, e do trabalho representam diversos interesses dentro de um território, dependendo da natureza dos ativos que controlam e dos privilégios que dispõem, algumas facções são mais facilmente atraídas, há uma aliança regional de classes, os proprietários de terras e de bens de raiz, os incorporadores e os empreiteiros, isto é, aqueles que detém a dívida hipotecária, e os funcionários públicos têm mais a ganhar, aqueles setores da produção que não podem se deslocar com facilidade,(por causa do capital imobilizado empregado, ou de outras restrições espaciais) (HARVEY, 2005).

Além de solicitar de cada estado Nacional a elaboração de um Plano de Ação com a participação não governamental, o CNUAH solicitou também a seleção das experiências relacionadas ao habitat, que pudessem ser consideradas exemplares. A estratégia do organismo da ONU era clara: tornar mais palatável ao mundo da mídia, um assunto que tem sido tratado apenas em âmbito de especialistas como é a questão da habitação e do acesso aos serviços urbanos pela grande massa da população, uma exposição das melhores práticas, formada pelas manifestações governamentais locais, regionais ou centrais, também foi montada com a intenção de dá concreção e fornecer imagens das propostas (MARICATO, 2013, p. 187).

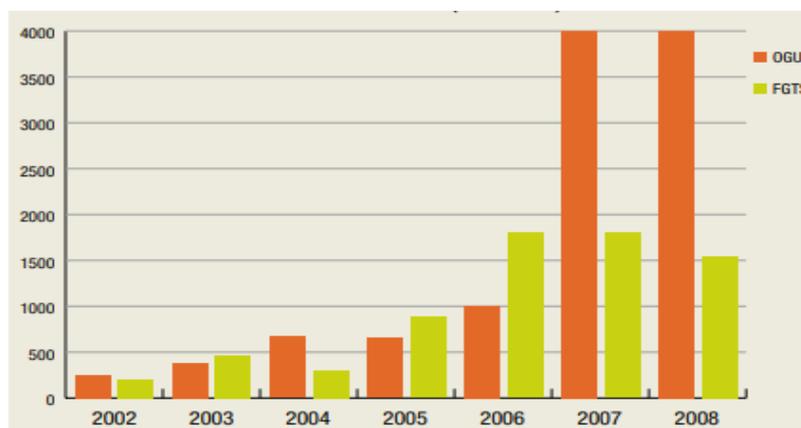


Gráfico1: fonte adaptada do autor com base em Bondunki 2009, recursos para produção habitacional.

A retomada dos investimentos públicos começou lentamente freada pelas travas neoliberais que proibiam gastos sociais. Mas a partir de 2007, o governo federal lançou o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), e em 2009, o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV). Com o primeiro programa, a atividade de construção pesada começa a decolar, e com o segundo programa é a construção residencial que decola. O PAC, se destina a financiar a infraestrutura econômica (rodovia, ferrovias, portos, aeroportos, e toda a infraestrutura de geração e distribuição de energia), e a infraestrutura social (água, esgoto drenagem, destino do lixo, recursos hídricos, pavimentação) (MARICATO, 2015).

Muitos bairros pobres de um universo gigantesco passaram por projetos de recuperação urbanística, elevando a condição sanitária e de acessibilidade, dentre outros, no âmbito da habitação de mercado, o governo Lula tomou medidas para ampliar a produção para a classe média, com a abertura de capitais de 24 empresas do setor imobiliário e uma forte inversão de capital externo, iniciou-se uma avassaladora procura por terrenos num processo especulativo que chegou a ser chamado entre 2007 e 2008, de *boom imobiliário*, frente à necessidade de ampliar seu mercado (BANDUKI, 2009).

O mecanismo que opera esta ilusória partenogênese é criado e alimentado pelo poder público quando deixa de cobrar por meio de impostos adequados, os investimentos que realiza nos serviços públicos, responsáveis pela valorização imobiliária, a evidência mais saliente dos fenômenos que procuramos explicar, é constituído pelos valores imobiliários que há décadas, ainda que com curtos períodos de exceção, se elevam sistematicamente a índices superiores aos da inflação, as consequências dessa prática governamental não se limitam a uma flagrante iniquidade (BOLAFFI, 1975).

Na busca de determinações internas e externas que impactam os caminhos seguidos pelas cidades e pelo governo federal, vamos começar a reconhecer que o capitalismo brasileiro está numa conjuntura de transição e que apresentou mudanças significativas, no final do século XX, e começo do século XXI, utopias como o ideário da reforma urbana que o tem o direito à cidade ou a justiça urbana como questão central são aparentemente fontes perenes de conflitos, mas, cabe se esse ideário resiste diante das mudanças referidas e porque ele parece ter se evaporado (MARICATO, 2014).

Já faz anos que a habitação popular e a necessidade de planos físicos, econômicos locais e regionais, destinados a pôr um fim ao caos e ao conseqüente aumento das deseconomias da vida urbana brasileira, foram incluídos no elenco dos problemas prioritários do país, o reconhecimento público e oficial destas e de outras prioridades coincidiu com o

abandono de outros projetos, de cuja a solução, poucos anos antes, parecia depender a própria sobrevivência do país enquanto unidade nacional livre e independente (BOLAFFI, 1975).

Que nesse sentido, é necessário mostrar os principais elementos da nova Política Nacional da Habitação, e as estratégias previstas, no recém concluído Plano Nacional de habitação, identificando ,em que medida o Programa Minha Casa Minha Vida, se articula ou não com os princípios e propostas, neles contidos, a ampliação dos recursos para a habitação, é central, no Plano Nacional de Habitação, de modo a criar uma política de subsídio baseadas em grupos de atendimento, por capacidade de retorno financeiro, em que os mais pobres são beneficiados, e os que têm alguma capacidade de pagar(BONDUKI, 2009).

A eficácia das políticas públicas praticadas pelo que podemos chamar de “nova escola de urbanismo” que pode ser questionada quando se toma como medida a evolução ou involução da qualidade de vida urbana nas décadas recentes (1970 até os dias atuais 2010), ou se pode ser questionada também a eficácia dos movimentos sociais urbanos em conquistar mudanças reais nesse mesmo período, a mesma dúvida não ocorre quando se trata de leitura, imagem, análise ou interpretação da cidade. houve aí, efetivamente uma mudança, com os trabalhos de teóricos, intelectuais e profissionais que estudaram os espaços de moradia (MARICATO, 2014).

Em 2008, a crise das hipotecas suprimiu como veio a ser chamada, levou ao desmantelamento de todos os grandes bancos de investimentos de Wall Street, com mudanças de estatutos, fusões forçadas, ou falências. O dia em que o Banco Lehman Brothers desabou, em 15 de setembro de 2008, foi um momento decisivo, os mercados globais de crédito congelaram, assim como a maioria dos empréstimos no mundo. todos os segmentos da economia dos Estados Unidos, estavam com problemas profundos (HARVEY, 2011).

A confiança do consumidor despencou, a construção de habitação cessou, a demanda efetiva implodiu, as vendas no varejo caíram, o desemprego aumentou, as lojas e as fábricas fecharam. Muitos dos principais ícones da indústria dos Estados Unidos, como a General Motors, chegaram perto da falência, e um socorro temporário das montadoras de Detroit teve de ser organizada, a economia britânica estava também com sérias dificuldades, e a União Europeia foi abalada, mesmo com níveis desiguais com a Espanha e a Irlanda, juntamente com vários dos Estados orientais europeus que recentemente aderiram à União Europeia, mais seriamente afetados (HARVEY,2011).

Houve centenas de crises financeiras ao redor do mundo desde de 1973, até atualmente, em comparação com as muito poucas entre 1945 e 1973, e várias destas foram baseadas em questões de propriedade ou desenvolvimento urbano. A primeira

crise em escala global do capitalismo, no mundo pós Segunda Guerra começou na primavera de 1973, seis meses antes do embargo árabe sobre o petróleo elevar os preços do barril. (HARVEY, 2011, p.14).

Originou-se em um crash do mercado imobiliário global que derrubou vários bancos e afetou drasticamente não só as finanças dos governos municipais, mas, também, as finanças dos Estados em geral. Portanto, não há nada de original no colapso atual, além do tamanho e alcance, também não há nada de anormal sobre o seu enraizamento no desenvolvimento urbano e no mercado imobiliário. que temos que concluir alguma conexão inerente em jogo aqui, que exige cuidado na reconstrução (HARVEY, 2011).

O capital financeiro, todavia, também abarca grandes quantidades improdutivas nas quais o dinheiro é utilizado apenas para fazer mais dinheiro por meio de especulação de mercado de futuros, com futuros, valores cambiais, dívidas e afins. Quando enormes quantidades de capitais se tornam disponíveis para tais finalidades, os mercados de capitais abertos convertem-se em veículos de atividades especulativas. tratamento da terra como um bem financeiro puro e a redução dos proprietários de terra para uma facção dos capitalistas monetários que simplesmente escolherem por qualquer razão que seja, possuir um direito sobre a renda (HARVEY, 2013).

A teoria marxista da renda deriva da noção ricardiana da terra como fator material de produção, segundo essa noção, a terra possui uma fertilidade intrínseca que, no entanto, pode variar. Renda é o preço pago pelo uso desse recurso, esses elementos, o mercado imobiliário, sua infraestrutura de apoio e frações de classe associadas constituem o setor da propriedade do capitalismo tardio, o ponto essencial no caso do bem imóvel é que se trata de uma mercadoria que possui seu próprio mercado (GOTTDIENER, 1997).

Em resumo, pode-se dizer o seguinte acerca do papel do espaço no I processo de acumulação de capital. É claro que teorias de renda e de localização fornecem meios apenas limitados de entender a articulação entre capital e espaço. É mais proveitoso estudar o papel do circuito secundário e seu sistema de instituições e indivíduos envolvidos na transferência do imóvel por lucro do que analisar a renda da terra dentro de um contexto urbano que usa conceitos oitocentistas derivados da produção agrícola. Como assinala, essas frações organizadas em torno de interesses imobiliários tornam o conflito sócio-espacial uma questão muito complexa. Além disso, o padrão desordem de desenvolvimento do circuito secundário exacerba os problemas vinculados à atividade de investimento no circuito primário e contribui para as oscilações do bem-estar econômico. E, o mais importante, ele também ajuda a produzir conflitos sócio-espaciais que não podem ser descartados como simples deslocamentos da luta de classes, como o ambientalismo, o ativismo de vizinhança, movimentos de não-crescimento e lobbies de cidadãos organizados em torno de reformas no uso da terra (GOTTDIENER, 1997, p. 193).

Em suma a conexão entre o valor de uso da localização, que é um produto social, e o preço pelo uso do espaço, que é expropriado pelos particulares, é percebida, quando entendemos o mercado imobiliário como um elo mediador do processo de acumulação de capital, a renda dos economistas políticos é um mero epifenômeno da produção social de espaço, graças ao seu status de força de produção, o espaço possui o mesmo relacionamento contraditório com a propriedade privada (as relações de produção) que tem com a posse de máquinas; isto é, as relações sociais que regem as atividades associadas ao espaço precisam adequar-se à forma pela qual o espaço é usado para adquirir riqueza (GOTTIDIENER, 1997).

A linha de defesa é o Estado, que pode assumir vários poderes da regulação do uso da terra, da expropriação da terra, do planejamento do uso da terra, e finalmente do investimento real, para se contrapor à incoerência e às periódicas febres especulativas que os mercados fundiários, periodicamente herdamos, embora o Estado, possa, sem dúvida, colocar a sua marca nas estruturas geográficas, ele necessariamente não faz isso de modo a efetivamente vincular o uso da terra à competição ou ao processo de reestruturação da acumulação do capital (HARVEY, 2013).

A aprovação de projetos em áreas centrais inclui o exame de diversos organismos governamentais que atuam de acordo com a lógica da fragmentação calcada nos micropoderes. Permissões para construção deverão reunir todas as competências em um único lugar (controle urbanístico, patrimônio histórico, bombeiros etc.) para tornar mais ágil a negociação quando é o caso, e a aprovação dos projetos, os imóveis em áreas centrais apresentam comumente problemas fundiários, ou problemas ligados a inventários, o que demanda iniciativa de operacionalização (MARICATO, 2013).

No entanto, o empreendedorismo urbano envolve certo nível de concorrência interurbana. Nesse caso, abordamos um motivo que impõe limites evidentes sobre a capacidade de projetos específicos mudarem a sorte de determinadas cidades, de fato, à medida que a concorrência interurbana se torna maior, quase certamente acionará um poder coercitivo externo sobre certas cidades, aproximando-as mais da disciplina e da lógica do desenvolvimento capitalista. Talvez até force a reprodução repetitiva e serial de certos padrões de desenvolvimento (como a reprodução em série de *world trade centers*, ou de novos centros culturais e de entretenimento de construções à beira do mar, ou do rio, de shoppings centers pós-modernos). A evidência relativa à reprodução em série de formas similares de renovação urbana, é muito grande, e as razões subjacentes são dignas de nota (HARVEY, 2005, p.167).

Mesmo diante do fraco desempenho econômico, os investimentos nesses tipos de projetos parecem exercer um fascínio tanto social quanto político, a venda de uma cidade, como local para determinada atividade depende muito da criação de uma imagem urbana

atraente, lideranças das cidades podem considerar o desenvolvimento espetaculoso como um “chamariz para atrair” outras formas de progresso incorpore uma marca pessoal sobre a natureza e direção do empreendedorismo urbano (HARVEY, 2005).

As forças básicas que regulam o preço da terra e seus pertences são as taxas de juros e suas receitas futuras antecipadas da renda. Os movimentos nas taxas de juros impõem fortes ritmos temporais e colocam os movimentos de preços da terra dentro de uma estrutura geral definida pelas relações entre a acumulação do capital e a oferta e a demanda de capital monetário, a teoria da renda fundiária resolve o problema de como a terra, que não é um produto do trabalho humano, pode ter um preço e ser trocada como uma mercadoria (HARVEY, 2013).

A renda fundiária capitalizada, como o juro, sobre algum capital imaginário, constitui o valor da terra. O que é comprado e vendido, não é a terra, mas, o direito à renda fundiária produzida por ela. O dinheiro é exposto (investido), é equivalente a um investimento que rende juros. O comprador adquire direito sobre as receitas futuras antecipadas, um direito sobre os frutos futuros do trabalho (HARVEY, 2013, p.471).

O direito à terra, se torna em resumo, uma forma de capital fictício, o elemento especulativo está sempre presente na comercialização da terra, a importância disso tem de ser agora estabelecida, as contradições entre capital e trabalho, concorrência e monopólio, propriedade privada e Estado, centralização e descentralização, fixidez e movimento, dinamismo e inércia, pobreza e riqueza, assim, como entre diferentes escalas de atividade, ganham amplitude e forma material na paisagem geográfica, a terra aqui apenas supre um estoque de nutrientes a serem convertidos pelos cultivos das plantas, mas funciona como meio de produção (HARVEY, 2013).

O capital e o Estado capitalista têm um papel fundamental na produção de espaços e lugares em que se realiza a atividade capitalista. Podemos afirmar que a provisão habitacional no capitalismo passou de uma situação em que predominava a busca de valores de uso para uma situação em que prevalecem os valores de troca, no entanto, as cidades são importante bases de poder para se trabalhar, o problema é arquitetar uma estratégia geopolítica de união interurbana e mudarem os horizontes políticos da localidade, criando um desafio mais generalizável em relação ao desenvolvimento capitalista desigual (HARVEY, 2016).

A teoria da renda fundiária resolve o problema de como a terra, que não é um produto do trabalho humano, pode ter um preço e ser trocado como uma mercadoria, a renda fundiária capitalizada como juro sobre algum capital imaginário, constitui o valor da terra, o que é comprado e vendido não é a terra, mas, o direito à renda fundiária produzido por ela, o

dinheiro exposto é equivalente a um investimento que rende juros, o comprador adquire direitos sobre as receitas futuras antecipadas, um direito sobre o futuro trabalho (HARVEY, 2013).

A cidade é produzida pela padronização espacial desses processos, e o papel que a forma urbana desempenha neles se deve a possibilidades, sociais, econômicas, tecnológicas e institucionais que regem a disposição da mais-valia concentrada dentro dela, uma combinação diferente dessas possibilidades, portanto, resultaria num papel diferente para a cidade como nó na economia do espaço, juntos, o mercado imobiliário, sua infraestrutura de apoio e frações de classes associadas constituem o setor do capitalismo tardio (GOTTIDIENNER, 1997).

Os proprietários de terra são geralmente atraídos a competir por aquele padrão particular de desenvolvimento, aquele pacote de investimentos que tem a melhor perspectiva de melhorar as rendas futuras, a moldagem do padrão geográfico do uso da terra para a competição entre os proprietários de terra para aumentarem suas rendas que a coordenação possibilitada pela existência dos mercados fundiários e pelas sinalizações dos preços, é, nesse aspecto de vital importância (HARVEY, 2013).

Crises geograficamente localizadas têm sido endêmicas na história do capitalismo, esgota-se o minério, a mina fecha e uma cidade fantasmas é deixada para trás, fábrica local vai à falência por alguma razão e quase todos ficam desempregados. Tais crises localizadas podem desencadear uma espiral fora de controle e criar crises globais de ordem geográfica e econômica, é exatamente o que aconteceu nos Estados Unidos em 2007, para aqueles que continuam a viver em locais desvalorizados, os custos sociais são muitas vezes incalculáveis, e a miséria é extrema (HARVEY, 2011).

Os Estados podem usar seus poderes para orquestrar a vida econômica não só por intermédio do controle dos investimentos em infraestrutura, mas, também pelo poder de criar ou reformar instituições básicas, a linha de defesa final é o Estado que pode assumir vários poderes da regulação de uso da terra, da expropriação da terra, do planejamento do uso da terra, e finalmente do investimento real para se contrapor à incoerência e as periódicas febres especulativas que os mercados fundiários periodicamente herdamos (HARVEY, 2016).

Embora o Estado possa sem dúvida colocar sua marca nas estruturas geográficas, ele necessariamente não faz de modo, a efetivamente vincular o uso da terra à competição, ou ao processo de reestruturação da acumulação do capital, um nível muito grande de envolvimento do Estado também começa a questionar toda a validade dos direitos de propriedades sobre os meios de produção em geral, assim, como sobre a terra, no nível das

dinâmicas envolvidas na emergência dos espaços urbanos como ambientes propícios à realização dos negócios (CARLOS, 2015).

Inverter prioridades significava transformar o orçamento e todos os procedimentos, incluindo corações, mentes e “especializações” e servidores da máquina “pública”, em realmente públicos, alguns paradigmas foram quebrados: projetos de habitação social mostraram boa arquitetura, alta construção, adequada inserção na malha urbanizada, participação social, métodos de intervenção em áreas de riscos foram desenvolvidos, novo arranjo de fiscalização integrada dos mananciais foi colocado em prática (MARICATO, 2014).

As transformações da economia, visando a sua reprodução continuada, realizam reproduzindo o espaço urbano com consequências significativas para a prática sócio-espacial impostas pelo processo de valorização / desvalorização dos lugares. O valor de troca tende a se impor à sociedade num espaço em que os lugares de apropriação diminuem, até quase desaparecer, como é o caso dos espaços públicos (CARLOS, 2015, p. 116).

Em função da existência do monopólio, concedido pela propriedade privada do solo urbano, podemos afirmar que o processo de valorização não depende apenas da incorporação do trabalho (produção de infraestrutura), na metrópole, ele pode ser definido por mecanismos econômicos que alteram a relação oferta-demanda no mercado imobiliário, produzidos pelas crises econômicas das flutuações dos juros e das bolsas de valores, das estratégias imobiliárias e da produção do espaço como raridade, bem como pelos limites impostos pelo poder público no estabelecimento de normas de zoneamento e da criação de políticas urbanas (CARLOS, 2015).

O mercado residencial no Brasil atende perto de 30% da população, ele deixa de fora, em muitas cidades, até mesmo parte da classe média que ganha entre 5 e 7 salários mínimos, essas pessoas legalmente empregadas podem ser encontradas morando ilegalmente nas favelas das grandes cidades, qualquer alternativa legal, grande parte da população urbana invade terra para morar, as terras que não interessam ao mercado imobiliário e são ocupadas pela população de baixa renda (MARICATO, 2014).

A paisagem geográfica do capitalismo (em oposição à do capital) é nitidamente moldada por uma multiplicidade de interesses, uma vez que os indivíduos e grupos tentam definir espaços e lugares para si próprios contra o pano de fundos dos processos macroeconômicos do desenvolvimento geográfico desigual, orientados conjuntamente pelas regras da acumulação do capital e pelo poder do Estado. De certo modo, o capital tem de ser sensível às carências e necessidades das populações que explora, e mesmo que não fosse as

lutas sociais e de classes certamente o obrigariam a se comprometer com os críticos e a refrear algumas de suas maiores ambições (HARVEY, 2016).

Na base daquilo que é o capital encontra-se um regime de direitos de propriedade privada individualizada, trata-se de uma condição e uma construção necessárias, no sentido de que nem o valor de troca, nem o dinheiro poderiam ser funcionais sem essa infraestrutura legal, mas, tal regime de direitos, é caracterizado por contradições, como no caso do dinheiro, as contradições não são singulares, mas, múltiplas, e em parte por causa da maneira entre as contradições entre valor de uso e o valor de troca, e entre o dinheiro e o trabalho social que ele representa, invadem o regime de direitos de propriedade privada individualizada (HARVEY, 2016).

Apropriando-se da reestruturação produtiva do capitalismo propiciada pelo avanço tecnológico, o neoliberalismo causou um impacto mundial, como efeito de um tsunami. No Brasil, constatamos grandes transformações tanto no meio rural quanto no urbano, o que restava do território ainda não subsumido à atividade propriamente capitalista está em franco processo de incorporação, deixamos passar a oportunidade de fazer reforma agrária, embora ela deva ser afirmada sempre devido a objetivos sociais e ambientais, e a grande propriedade ganha nova força, de acordo com o papel a nós delegado pela globalização (MARICATO, 2014).

Nas cidades, embora o caráter da mudança não tenha sido tão acentuado, sua profundidade foi devastadora, a diminuição do crescimento econômico a partir de 1980, o desemprego massivo e o recuo das políticas sociais conformaram um cenário de tragédia com a volta de epidemias, emergência de uma violência até então desconhecida, o crescimento explosivo de favelas, a multiplicação de “menores infratores” e crianças abandonadas, em várias outras capitais, o Estado não se tornou mínimo como prometido pela receita neoliberal: ele simplesmente mudou, à ampliação do mercado corresponde a ampliação do Estado (MARICATO, 2014).

O momento atual sinaliza, portanto, o modo como o capital financeiro se realiza na metrópole: a passagem da aplicação do dinheiro do setor produtivo industrial ao setor imobiliário, associado ao conjunto das indústrias voltadas à construção civil, assim, a mercadoria-espaço mudou de sentido com a mudança de orientação das aplicações financeiras, que produz o espaço enquanto produto imobiliário. Nesse sentido, a produção do espaço se realiza num outro patamar, que é do espaço como momento significativo e preferencial da realização do capital financeiro (CARLOS, 2015).

A liberalização e a desregulamentação financeira inseriram novamente o Brasil nos fluxos internacionais de capitais, interrompidos com a crise da dívida e a derrocada do desenvolvimentismo, no contexto da crise da ordem de *Bretton Woods*. Contudo, ao contrário, do ciclo desenvolvimentista, a liberalização foi responsável por atrair montantes elevados de capital financeiro especulativo, os mesmo que invadiram as periferias asiática e latino-americana, em um contexto de aumento da mobilidade do capital e de busca por rentabilidade também fora dos países centrais (FIX, 2007).

A realidade demonstra que o desenvolvimento do mundo da mercadoria invade completamente a vida cotidiana, impondo uma racionalidade homogeneizante, inerente ao processo de acumulação que não se realiza apenas produzindo objetos e mercadorias, mas criando signos indutores do consumo e novos padrões de comportamento, a racionalidade inerente ao processo de reprodução das relações sociais, no quadro de constituição da sociedade urbana, sinaliza que hoje o processo de reprodução toma toda a sociedade, nesse contexto, a urbanização deve ser entendida no âmbito do processo de reprodução geral da sociedade (CARLOS, 2015).

A reprodução do espaço urbano revela-se como movimento, significando que a cidade vai se transformando à medida que a sociedade vai se metamorfoseando, como consequência do desenvolvimento do capitalismo. A perspectiva por sistemas de cidades é um exemplo de fetichismo espacial porque condensa a organização metropolitana num nó sem espaço, a chamada cidade, ignoram-se os traços salientes da forma urbana contemporânea, ou seja, seu alcance maciço, disperso, e quase ilimitado, e seu padrão injusto ou desigual de desenvolvimento socioeconômico (GOTTDIENNER, 1997).

O Estado passou a atuar de forma mais sistêmica, tanto na produção de moradias para a população com menor renda, em que foi amplamente insuficiente, como no financiamento do setor imobiliário e da construção e para o consumo da classe média, a linha de solução proposta e implementada para o problema habitacional pelo governo militar era a empresarial, sendo que o novo regime via a questão habitacional como uma matéria técnica onde o importante era encontrar a combinação ótima de fatores. No centro do debate, a metrópole tem como pano de fundo a articulação entre o local e o global (BOTELHO, 2017).

A valorização imobiliária, tem como premissa a valorização fundiária: na verdade, é o setor imobiliário, não apenas as incorporadoras – em articulação com o poder público que vai realizar as mudanças de uso e a produção de novos valores de uso e de troca no espaço, portanto, a valorização fundiária é condição, meio e produto da valorização imobiliária, do ponto de vista do Estado ele será responsável pela construção das infraestruturas básicas e de

equipamentos, já os incorporadores/construtores serão responsáveis pela elaboração dos projetos dos novos empreendimentos, viabilização do financiamento das obras (VOLOCHKO, 2015). Portanto, nesse conjunto do contexto de grande déficit habitacional que o Brasil vivencia há anos, que o país ainda não conseguiu solucionar um dos graves problemas que enfrentamos hoje na sociedade brasileira.

CAPÍTULO 2 PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM BELÉM NO ATUAL CENÁRIO DA FINANCEIRIZAÇÃO DA HABITAÇÃO

O objetivo deste capítulo é analisar a produção do espaço urbano em Belém no atual processo de financeirização da habitação. A formação da malha urbana do espaço da Região Metropolitana de Belém marcada pela superposição de dois processos básicos de expansão urbana. O primeiro diz respeito à dinâmica cidade-capital e tem por referência a área central, composta pelo Centro Histórico e pelo Plano de Alinhamento do início do século XX, para expansão até os limites da 1ª Léguas Patrimonial de Belém no bairro denominado Marco, por ser onde se encontra a demarcação do ponto final do arco das terras concedidas pela Coroa Portuguesa para constituir a municipalidade de Belém. Já o segundo refere-se tanto a formação de novos espaços, que são em grande medida produto das transformações de terra rural em urbana, quanto ao aquecimento da economia do setor imobiliário em direção aos “municípios metropolitanos”(LIMA, 2021).

Os novos projetos urbanísticos sugerem a reinvenção da antiga cidade e de seu velho centro, sinônimo, ao olhar do poder público, de deterioração e de decadência. No lugar dele, propõe-se outro, junto com o (re)nascimento de uma cidade mais promissora e atrativa, conforme se percebe nos quatro principais projetos que se situam no interior do núcleo central ou no seu entorno imediato, e que compõem o centro histórico, a saber: o “São José Liberto”, o “Feliz Lusitânia”, o “Mangal das Garças” e o “Estação das Docas” (TRINDADE JR, 2018).

A inserção de Belém no contexto amazônico está associada a séculos de história e a circunstâncias socioeconômicas, territoriais e culturais, que merecem ser brevemente recuperadas como pano de fundo para a discussão de processos e transformações ora em curso na Região Metropolitana de Belém, na escala regional, a penetração no território foi viabilizada com a implantação da malha ferroviária do Estado, que introduziu um novo paradigma e um novo referencial de consumo de energia (CARDOSO; VENTURA NETO, 2013).

Num esforço similar ao empreendido pela arqueologia, poderíamos proceder à leitura da silhueta dessa cidade num reconhecimento de camadas ou estratos históricos capazes de revelar não apenas linhas arquitetônicas que lhes são características, como também estéticas e conteúdos socioeconômicos, simbólico-cultural e artístico-arquitetônicas que se mostram ao observador por meio de perfis espaço-temporais de diferentes períodos de sua trajetória, neste caso além do patrimônio histórico, recorre-se à beleza do rio, da fauna e da flora regional

como pretexto para pensar o centro histórico (TRINDADE JR, 2018).

Nessa perspectiva de competitividade, as áreas centrais tem sido mobilizadas constantemente como espaços de investimentos e de formação de uma nova imagem para as cidades que se lançam ao mercado, procurando atrair consumidores e investidores, é o que acontece nas práticas de planejamento e gestão urbana na área central de Belém, nos últimos anos, onde um conjunto de intervenções voltadas, principalmente para o lazer e o turismo foram realizadas (AMARAL; TRINDADE JR, 2007).

Referências para a organização do espaço urbano de Belém tornaram-se cada vez mais externas à região, fortalecendo a percepção de que rios e várzeas eram obstáculos à expansão das cidades, que requeriam grandes volumes de recursos devido a pujança da natureza na região, os planos oficiais para a recuperação das áreas de baixada da cidade (40% da Primeira Légua patrimonial) estabeleceram, num primeiro momento, que a viabilidade da obra dependeria da possibilidade de essas áreas serem incorporadas ao mercado imobiliário (CARDOSO; VENTURA NETO, 2013).

É nesse cenário urbano, à maneira de um mosaico geográfico, que há quase duas décadas projetos e obras de intervenção começaram a sinalizar para uma tendência de requalificação urbana, no centro histórico da cidade buscando, dar outra qualidade, de forma e de conteúdo ao espaço pré-existente, a exemplo de outras cidades brasileiras, a riqueza patrimonial e outros apelos paisagísticos tornam-se os elementos centrais das propostas de requalificação em curso, redefinindo parcialmente usos e formas de apropriação do espaço de sua área central (TRINDADE JR 2018).

Em especial, na periferia de Belém surgiram as áreas denominadas de baixadas, invasões e ocupações irregulares, caracterizadas por um intenso adensamento populacional e assentamentos precários “produzidos” forçosamente como alternativa de moradia, em geral, pela população mais carente, que são consequências da segregação socioespacial, que será discutida posteriormente, de modo contrário, ocorre com “os estratos sociais de renda mais elevada que residem nos bairros do Comércio, do Reduto, de Nazaré e de Batista Campos, da Cidade Velha, do Umarizal e do Marco (CARDOSO, p. 173).

Tais interesses são postos em marcha por agentes mercantis que compõem o mercado imobiliário. Estes produzem uma dinâmica espacial e induzem a utilização do solo criado com as construções residenciais de forma especulativa para auferir mais lucro, nesse jogo de cartas marcadas, o resultado final significa mais segregação decorrente do elevado preço da moradia o que acaba por alijar a classe trabalhadora do acesso, sem contar que as empresas imobiliárias responsáveis por esta indução de criação do solo e sem o fato de atender grande demanda por moradia (CARDOSO, 2017).

Observa-se além da formação de um mercado imobiliário desenhado via financiamento do Estado, há uma produção do espaço metropolitano, a partir de uma forma espacial coercitiva, processo que exclui o pobre do centro da cidade confinada pelo e para os ricos, destaca-se esse tema, uma vez que a partir das lógicas das políticas habitacionais desenvolvidas pelos órgãos oficiais, nos níveis federal e estadual que há uma modificação na estrutura de vida da população urbana de Belém (MENDES, 2022).

Em função das medidas de integração global e local, a configuração das centralidades em Belém, no período de 1960 a 1980, tinha o Núcleo Integrador identificado e delimitado como aquele circunscrito à Primeira Léguas Patrimonial, indicando que a trama viária do centro apresentava grande capacidade de acessibilidade, multiplicidade de tipologias presentes na área, impede a continuidade do tecido urbano em decorrência do caráter autosssegurado que algumas dessas tipologias apresentam (LIMA, 2021).

Nas décadas de 1960/1970, que começa a constituição da região metropolitana de Belém com a dispersão da população que fora alocada no maior empreendimento habitacional realizado pela COHAB no período complexo habitacional foi construído a fim de assentar a população que migrava para Belém e teimava ocupar espaços dentro da Primeira Léguas Patrimonial., é interessante ressaltar que o financiamento e os benefícios dados pelo Estado para as empresas da construção civil, estruturadas como cooperativas, no caso de Belém, proporcionaram a produção de um setor imobiliário relativamente forte que nos anos seguintes introduziu, a nova forma do processo de financeirização da habitação e na produção do espaço urbano da cidade (MENDES, 2022, p.74).

O processo de concorrência entre empresas da fração do capital construtor, diferente da concorrência entre empresas que representam outras frações do capital, tende a acelerar o processo de escassez de terra urbana, pois, no caso das empresas do capital construtor, o processo produtivo gera bens imóveis, de modo que a cada processo produtivo seria necessário um solo. Ao mesmo tempo, o capital construtor precisa concorrer também com outras frações do capital e com indivíduos que tendem a disputar por melhores localizações dentro da cidade na expectativa de obter futuramente rendas diferenciais por aquele terreno (VENTURA NETO, 2012). Observa-se hoje uma competição acirrada entre as empresas imobiliárias em busca do lucro na venda de imóveis, o que por outro lado pode provocar um déficit de terras na cidade, tendo em vista o intenso mercado imobiliário, o que provoca discussões acerca de como está ocorrendo a ocupação do espaço, particularmente, em Belém.

A centralidade funcional é a expressão da polarização de usos do solo ao longo da existência do assentamento, é a expressão da concentração da infraestrutura e valor fundiário, enquanto a demográfica e de massa, refere-se à concentração de pessoas no território da cidade. A Região Metropolitana de Belém como um todo apresenta

parcelamentos com relativo potencial de integração local voltados em si mesmo, enquanto trama viária sob esse aspecto a análise sobre a construção dos espaços públicos aponta para a consolidação de áreas autosssegregadas e isoladas, não podendo afirmar que, na integração local, área central tenha perdido importância. Antes na realidade, essa área passou a disputar com os assentamentos da periferia, enquanto localização (LIMA, 2021, p. 35).

No conjunto dos espaços urbanos capitalistas, é possível falar de uma centralidade consolidada ao longo do tempo e que acaba por definir os centros principais das cidades. Da mesma maneira que essa centralidade pode se reafirmar nas áreas consideradas como centros principais, pode também ocorrer uma redefinição, uma relativização da mesma em relação a outras centralidades que surgem e que definem centros secundários, ou subcentros, cuja a caracterização está estritamente associada a processos ligados às acessibilidades, à condição de espaços relacionais (AMARAL; TRINDADE JR 2007).

Sugere-se que as centralidades assim, podem ser verificadas na forma urbana por meio da identificação do núcleo integrador metropolitano, conforme a perspectiva. Da SE. Portanto, as conexões indicam que a adição de novos arranjos viários contribui para a formação de novos centros, subcentros e centralidades. Para os bairros estruturados ao longo da Rodovia Augusto Montenegro, a situação demonstra que a articulação entre a distribuição dos empreendimentos com o Mapa de Integração Global, existe maior incidência de prédios de usos diversificados no trecho inicial da rodovia, principalmente na articulação dos eixos Av Independência e Rodovia dos Trabalhadores (LIMA, 2021, p.38).

Não obstante, quando falamos de processos de revitalização de espaços centrais, as ações nesse sentido, parecem se voltar, em grande parte, para o que se identificou acima como centro urbano principal, traduzido muitas vezes como centros históricos das cidades, isso acontece, uma vez que, historicamente alguns espaços com especificidades de localização acabam por adquirir importância pela concentração de atividades consolidadas ao longo do tempo e pelo valor simbólico que recorrentemente essas áreas assumem no conjunto da cidade, a despeito de outras centralidades que se definem no espaço urbano (AMARAL; TRINDADE JR, 2007).

A produção social do espaço urbano de Belém, tem como marca uma complexa combinação entre ocupação espontânea em áreas espacialmente segregadas ou ambientalmente frágeis e especulação fundiária em espaços de melhor qualidade de infraestrutura e acessibilidade à área central de Belém, trata-se de uma organicidade entre espaço “formal” e “informal” que produziu uma cidade com dois padrões morfológicos claramente distintos entre a Primeira e a Segunda Légua Patrimonial (MOURA; VENTURA NETO, 2021).

Por esse motivo, é possível concluir que nas políticas colocadas em prática pelo

Governo do Estado nos últimos anos na área central de Belém a participação popular na gestão e no planejamento da cidade continua sendo vista como sem importância, apresentando uma tendência a formas pseudo participativas, que investem em estratégias de convencimento e adesão pautadas nas publicidades e na nova imagem da cidade, que divulgam um sentido de eficiência e viabilidade econômica, reforçando a autoestima e o consenso. Isso cria uma relação de identidade para com os mesmos, que substitui a consulta, a problematização e a discussão em torno das intervenções urbanas (AMARAL; TRINDADE JR, 2007).

A aproximação entre o capital financeiro e os circuitos de metrópoles da periferia do sistema como é o caso da Região Metropolitana de Belém, foi possibilitada mediante rodadas seguidas de transformação institucional na estrutura dos sistemas de financiamentos disponíveis para habitação de mercado., essas rodadas geraram profundas modificações no Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e formataram o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), que deveria funcionar de forma suplementar e até mesmo independente do *funding* disponível pelo SFH. Outra função seria priorizar a organização de ambiente de negócios seguro ao investimento privado, para dessa maneira atenuar as falhas de mercado (LIMA, SANTOS e VENTURA NETO, 2021. p. 180).

Interessa aos investidores financeiros a capacidade de gerar renda fundiária por meio de ostensiva especulação, não o lucro pela construção em si, isso, justifica os sucessivos processos de (des)regulamentação que vem ocorrendo em nível global, com a finalidade de criar nexos oficiais entre os mercados financeiro e imobiliário, viabilizado pelo desenvolvimento das telecomunicações e pelo consequente crescimento de eficiência nas trocas de informação a nível mundial (LIMA, 2021).

Considerando que o Estado, e os detentores do capital são os principais agentes sistêmicos envolvidos no processo de produção do espaço, evidentemente alterações no fluxo do capital irão acarretar alterações na espacialização e no processo de “criação de localização para novos empreendimentos imobiliários, o mercado quase imerso no sistema capitalista, vale-se da heterogeneidade, geradora de renda fundiária diferencial, por meio da criação constante de localizações, por esse motivo, quanto mais liberal é o Estado, mais heterogêneo é o provimento de infraestrutura social(LIMA, 2021).

As entradas das incorporadoras nacionais no circuito imobiliário da Região Metropolitana de Belém, teve como característica predominante a associação a incorporadoras e construtoras locais. Enquanto estratégia, as associações diversificadas eram defendidas, inclusive, nos relatórios disponibilizados aos acionistas como forma de obter aceleradamente um *know know* do mercado local, as incorporadoras de capital aberto se depararam com um circuito imobiliário consolidado e em pleno ciclo expansivo (LIMA,SANTOS e VENTURA

NETO, 2021).

Os primeiros indícios da incorporação imobiliária em Belém datam de 1940, e surgem impulsionados por reinvestimento de excedentes de grupos empresariais da região que se dedicavam a atividades industriais de bens não duráveis, de exportação de castanha do Pará, e de importação de manufaturas, ou outros gêneros que não eram produzidos na Amazônia, o processo de redimensionamento de excedentes para o circuito imobiliário de Belém, foi, provavelmente suficiente para estruturá-lo já naquele momento, como circuito autônomo de valorização para a reprodução de uma parcela do capital mercantil que circulava na região amazônica (LIMA,SANTOS e VETURA NETO 2021).

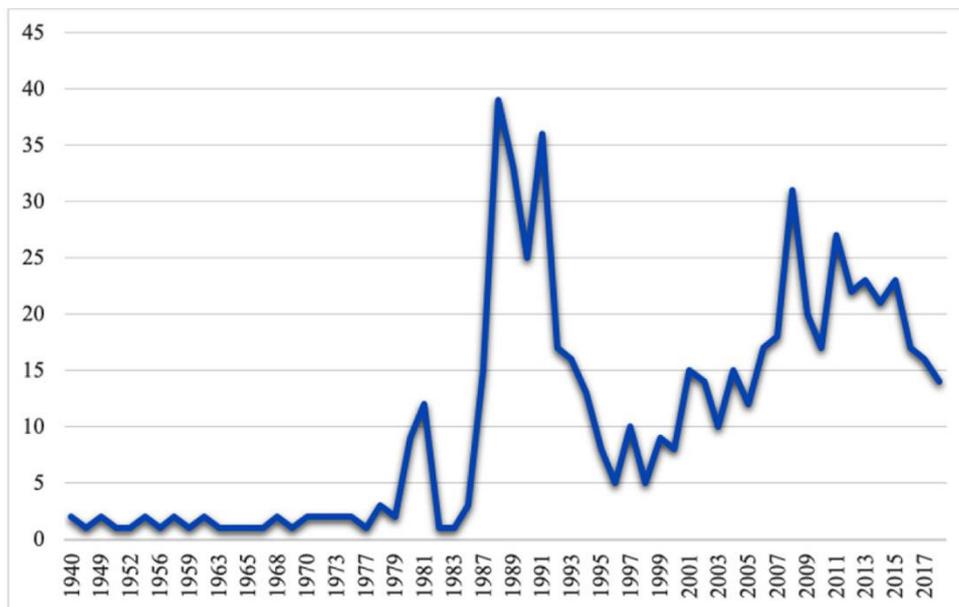


Gráfico 2: Edifícios produzidos por incorporadoras e construtoras
Fonte: adaptado pelo autor com base em Ventura Neto 2021.

Para entender essa análise, pode-se observar o gráfico 2, que trata da dinâmica de construção de edifícios por empresas construtoras ou incorporadoras em Belém no período de 1940 a 2017. Da análise do gráfico depreende-se, que entre 2009 e 2017 houve uma queda nos empreendimentos produzidos pelas construtoras em Belém, tendo em vista a crise imobiliária de 2009, iniciada nos Estados Unidos, que afetou o planeta inteiro. Nesta parte do texto, procuramos discutir a particularidade do processo de financeirização, procurando mostrar como a metrópole foi incorporada a esse novo momento de mercantilização na nova lógica do capital.

A despeito do Brasil ter iniciado de forma precoce sua inserção em dinâmicas mais globais da financeirização da economia capitalista, cujo marco são os empréstimos

lastreados em “petrodólares”² tomados pelo Governo Federal no âmbito do II Plano Nacional de Desenvolvimento, havia um forte descompasso no ritmo de financeirização entre os setores internos da economia nacional, especialmente a construção civil e mais especificamente as empresas atuantes no mercado imobiliário residencial. Este se mostrava como uma das últimas grandes fronteiras a ser capturada pela órbita de interesses do capital financeiro sendo um setor fundamental para capturar renda fundiária urbana. Tal condição é cada vez mais necessária para o mundo das finanças contemporâneo ainda mais em um país que possui uma das maiores taxas de urbanização do mundo (LIMA, SANTOS e VENTURA NETO, 2021, p. 179).

Em contextos de integração restrita do mercado nacional e de inexistência de um setor financeiro regional, situação que caracterizava a economia paraense até meados dos anos 1960, as frações do capital mercantil regional tendiam a agregar para si, tanto o caráter comercial, quanto o caráter financeiro do circuito imobiliário, criando no interior da mesma unidade empresarial dois circuitos de valorização do capital, distintos, mas, organicamente articulados, isso significava que o investimento em imóveis urbanos, fosse para investir a capacidade produtiva da indústria, fosse, para diversificá-la no sentido de se tornar uma incorporadora ou construtora (LIMA, SANTOS e VENTURA NETO, 2021).

Os lançamentos imobiliários e as alterações provocadas pelas intervenções públicas, evidenciam um processo de “criação de localização” na Área de Expansão Urbana de Belém, sugere-se aqui um padrão já bastante conhecido, resultado, da concentração das ações públicas e no entanto, é nítida a forte aceleração do processo de “criação de localização” na Área de Expansão Urbana de Belém, após a conclusão da etapa de (des)regulamentação à criação de nexos oficiais entre o mercado imobiliário e o financeiro, o que ocorreu por meio, da sanção da Lei do Patrimônio de Afetação (LIMA, 2021).

Nesse contexto, a paisagem beira-rio, estreitamente relacionadas a das áreas centrais, perdeu, igualmente, sua importância inicial. A cidade por assim dizer, tende a virar as costas para os rios, tal negação acompanha em grande parte, o movimento que redefine também, o papel das áreas centrais. Isso porque, muitas vezes, na história mais recente das cidades da Amazônia, o rio tem sido objeto de uma constante negação por parte da vida urbana, ainda que muitas vezes ele esteja presente nas imagens e representações que são construídas sobre essas mesmas cidades (AMARAL; TRINDADE JR 2007).

Analisando o processo em uma escala intraurbana, pode-se considerar que a homogeneização do território viabiliza o aumento no grau de mercantilização do espaço urbano local, permitindo que a entrada de incorporadoras nacionais de capital aberto em Belém represente também um *up-linkage* das Máquinas Imobiliárias de cidades do eixo Rio-São Paulo, conectando o espaço urbano local aos interesses de acumulação de classes rentistas

daquelas cidades. percebe-se que as associações com empresas locais é o que efetivamente viabiliza a conexão do espaço urbano de Belém aos interesses e as dinâmicas de outras Máquinas Imobiliárias (VENTURA NETO, 2012). A oferta de infraestrutura das cidades oferecidas pelos governos Federal e local são um dos fatores que contribuem para a entrada de incorporadoras e empreiteiras, principalmente incorporadoras nacionais em detrimento das incorporadoras locais, o que contribui para intensificar a ligação de Belém com outras áreas do país.

Dessa forma, os agentes imobiliários foram duplamente beneficiados: por um lado, foram disponibilizadas infraestruturas de vetores em crescimento, gerando potencial de apropriação de renda fundiária a eles; por outro foi criada demanda efetiva para o consumo da produção habitacional planejada, para o local, por meio de linhas de crédito de financiamento habitacional, percebe-se, portanto, que o investimento de capital em infraestrutura, só ganhou volume quando o setor privado passou também a ter a possibilidade de se alavancar com o capital financeiro por meio de Ofertas Públicas de Ações (OPAs) (LIMA, 2021).

O papel de circuito autônomo de valorização do capital regional se ampliou, dada a importância do crédito mobilizado pelo binômio BNH/SFH, o acesso ao sistema de crédito desenvolveu o circuito local, permitindo a organização de nichos específicos para atuação de incorporadoras dentro de diferentes estruturas de concorrência a depender do público-alvo das faixas de rendimento que o BNH financiava e da região da metrópole em que atuavam, mas também dos vários programas que se articulavam (LIMA,SANTOS e VENTURA NETO, 2021).

Em Belém desde a sua fundação em 1616, no século XVII, até 1950, o processo de ocupação se deu ao longo da orla fluvial, seguido da ocupação do seu interior, com a efetiva continentalização e total ocupação das terras firmes (terras altas). Na segunda metade do século XX, ocorre o cercamento da cidade, pelo cinturão institucional, período marcado pelo crescimento populacional e por expressivo processo de expansão territorial, o período entre 1950 à 1990 foi marcado pela expansão urbana com a intensificação do fluxo migratório e por forte segregação socioespacial, amplos investimentos em projetos urbanos foram implementados na área central (CARDOSO, 2017).

Os anos da década de 1960, constituem um marco importante na transformação de aspectos da vida social e econômica da cidade, construção de grandes conjuntos habitacionais refletia a nova política habitacional que o governo federal implantou com a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), agente coordenador da política nacional de habitação, que passa incentivar a criação das Companhias de Habitação em diferentes Estados, como

qualquer outro investimento, também nas escolhas residenciais haveria algum grau de especulação (CARDOSO, 2017).

Em Belém, o ano de 1965, foi criada a Companhia de Habitação do Estado do Pará, com a finalidade de integrar a estrutura do BNH, constituiu-se como órgão executor da política habitacional no Estado do Pará. O período de construção dos grandes conjuntos habitacionais foi iniciado no ano de 1966, com a construção do conjunto habitacional Nova Marambaia I com 834 unidades (CARDOSO, 2017, p.142).

Dessa forma, pode-se confrontar a lógica que tem marcado a configuração espacial na cidade, que é a de continuar reforçando as ações do governo em levar infraestrutura, equipamentos, serviços públicos aos espaços privados, mantendo a tendência de privilegiar o mercado imobiliário, em detrimento de investimentos em áreas precárias da cidade, para possibilitar o acesso à moradia digna da população mais carente para que possa também desfrutar de espaços urbanizados dotados de equipamentos e serviços coletivos (CARDOSO, 2017).

Entretanto, não se pode considerar que a homogeneização do território para a valorização do capital financeiro imobiliário tenha ocorrido de forma imediata e somente em decorrência do arcabouço e dos subsídios viabilizados pelo Estado, durante as etapas que antecedem a entrada de incorporadoras nacionais no mercado local, destaca-se um significativo crescimento das empresas do setor imobiliário de mercado em Belém a partir do ano 2000, ao que tudo indica, motivado não só pela recuperação do crédito imobiliário, mas, também pelo trabalho de intensificação do uso do solo urbano na área central da cidade, durante os anos de 1990 (VENTURA NETO, 2012). Entre os anos 1990 e início dos anos 2000, o Brasil vive o auge da política neoliberal, em Belém, particularmente com a intensificação do mercado financeiro imobiliário, na área central da cidade onde se observou a entradas das incorporadoras com o financiamento do governo do Estado do Pará, e o governo federal.

Modo que é somente com o arcabouço institucional, político e financeiro formatado pelo governo Lula; e que, na verdade, representa um das facetas da submissão da política habitacional brasileira ao paradigma da acumulação financeira, que são criadas as bases necessárias para que o setor imobiliário local possa novamente ter acesso a um sistema de crédito que privilegia a produção imobiliária de mercado, com arranjos distintos do período do BNH, mas, que viabilizam a recuperação do setor imobiliário de mercado da cidade sob o regime de incorporação (VENTURA NETO, 2012). Nos governos de centro-esquerda de Luiz Inácio Lula da Silva e Dilma Rousseff o Brasil vive o auge do processo de

financeirização da habitação, onde milhões de brasileiros por meio do Minha Casa Minha Vida, obtiveram sua própria casa, o que impulsionou o mercado habitacional de Belém, mas mesmo assim, ainda convivemos com um grande déficit habitacional.

Durante o curto período de atividades das incorporadoras nacionais, quando se pode afirmar que havia uma integração do espaço urbano da Região Metropolitana de Belém a circuitos globais de valorização financeira, a dimensão espacial da lógica de atuação que esses agentes conduziram no território metropolitano pode ser resumida na capacidade de sintetizar novos consensos espaciais e dissolver as barreiras que haviam se formado para incorporadora local (LIMA, SANTOS e VENTURA NETO, 2021).

A especulação fundiária, as reformas urbanísticas no centro de Belém e o monopólio fundiário do Estado, atuando na conformação do cinturão institucional, forçaram, via produção habitacional e o processo de ocupações de terras, o deslocamento da população para as glebas nos demais municípios da região metropolitana como Marituba e Benevides, já nas décadas de 1990 e de 2000, desse modo, reafirma-se que há uma produção coercitiva do espaço, devido à localização dos empreendimentos, bem como as ocupações espontâneas, essas formas de moradias mostram um processo contundente de exacerbação da pobreza na conformação do espaço metropolitano, sendo produzido distantes dos equipamentos urbanos e de uso coletivo (MENDES, 2022).

Os lançamentos do período acabam sendo limitados unicamente pela capacidade de absorção do mercado e pela capacidade financeira e gerencial do incorporador local de administrar as obras lançadas, sem essas limitações, pouco importava, por exemplo, o parcelamento ou a dimensão dos lotes dos bairros, tendo em vista que o empreendimento poderia ocupar não só todo o lote, como também atingir qualquer gabarito, da mesma forma, não interferia substancialmente na atuação do incorporador em Belém a preexistência de edificações nos terrenos escolhidos, mesmo que possuíssem algum valor (VENTURA NETO, 2012). No período de 1990 a 2000, os novos empreendimentos ficaram muito restritos devido à incapacidade do mercado local de Belém de não absorver a demanda das construções, muito terrenos eram de tamanhos consideráveis, mas sem infraestrutura suficiente para dá continuidade às construções.

Desta maneira se estabelece a produção social do espaço que se constitui a materialidade das relações sociais e econômicas originando sistemas políticos e ideológicos que determinam vinculações de domínio de uma classe social sobre as outras, revelando um processo de divisão, segregação, e dialeticamente processos de inter-relação, interdependência e interação entre os que produzem outras mercadorias, como ferramentas,

vestuário, armas e produtos imateriais, simbólicos, como os da cultura em geral(CARDOSO, 2017).

O autofinanciamento e a construção por “administração”, principalmente, para o segmento da população local incluída nas faixas de renda média alta e alta, se tornam os caminhos mais viáveis para direcionar fluxos de capital para o circuito imobiliário local. A redução no ritmo das entregas e o alargamento no prazo das obras, se tornam as únicas opções para que empresas consigam permanecer ativas no mercado privado de habitações, como resultado, seu produto imobiliário se torna mais focado na demanda daquele público, o que leva à melhorias no padrão construtivo desses empreendimentos, mas principalmente por bairros da área central (VENTURA NETO, 2012).

A ampliação da segregação espacial, nos bairros mais consolidados da área central de Belém passam a ser considerados como a parte formal de Belém e, por conta disso, principal área de atuação da Máquina Imobiliária local, a segmentação dentre as empresas de incorporação em Belém acompanha e contribui com o processo de segregação espacial, na medida em que essas empresas se dividem entre as que atuam na área central, e as que atuam em áreas da Segunda Légua Patrimonial, com o fato, o que ocorre é que, principalmente, as incorporadoras que optam por atuar na área central da cidade, vão alinhar seus interesses aos da Máquina Imobiliária local (VENTURA NETO,2012).

Haveria, assim, uma produção do espaço urbano fragmentado e disperso com múltiplos usos e conteúdos sociais, em que ocorre a convivência entre diferentes classes sociais, desde as dos conjuntos residenciais para baixa renda, passando pelos loteamentos e bairros planejados da classe média, bem como os luxuosos condomínios fechados à classe alta não se pode desconsiderar, vale dizer, que os serviços que antes eram ofertados nos centros, agora estão na periferia, a exemplo do shopping center(MENDES, 2022).

Assim, é possível compreender o sentido que a financeirização transformou a reprodução do setor imobiliário, além de proporcionar o máximo de rentabilidade aos acionistas, o horizonte de ação é aumentado no tempo, e no espaço, com a finalidade de alargar o lucro na produção imobiliária”. vale dizer que no espaço urbano, e na sua extensificação, o papel do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), coloca-se como dimensão categórica para entender a ação do Estado, bem como de empresas imobiliárias na provisão de rendas. (MENDES, 2022).

A consolidação de uma “Nova Belém” em fase de gestação na periferia metropolitana tem por trás um novo patamar de preço para a terra urbana, afetando a forma como o capital excedente de grupos da elite e classe média da Região Metropolitana de Belém passou a se

reproduzir no circuito imobiliário da metrópole, de forma contraditória, esse novo patamar também parece ter sido determinante para a não permanência do capital incorporador financeirizado na Região Metropolitana de Belém, quando o cenário de crise econômica se consolida após os efeitos da inflexão ultraliberal(LIMA, SANTOS e VENTURA NETO, 2021).

A saída das incorporadoras nacionais não significou o retorno às mesmas condições de mercado e de preços que havia antes de 2007, portanto, não houve retração significativa no preços dos imóveis, tampouco, uma mudança substancial na industrialização do canteiro de obras, durante a tímida retomada nos lançamentos imobiliários multifamiliares e torres comerciais, que vem ocorrendo desde 2018, percebe-se que com a saída das incorporadoras nacionais, aos poucos as incorporadoras locais retomaram o controle do circuito imobiliário da RMB, mesmo que estivesse ocorrendo uma forte renovação no mercado, com a falência de algumas incorporadoras e construtoras (LIMA,SANTOS e VENTURA NETO, 2021).

A “Nova Belém” é a região que vem registrando a maior quantidade de lançamentos, especialmente loteamentos nos segmentos médio e médio-alto, na sua maioria conduzidos por novas incorporadoras que se aproveitam do preço elevado da terra, entende-se que devido ao intenso processo incorporador, principalmente ao longo da Avenida Augusto Montenegro, provoca elevado preço dos imóveis, no qual provoca o processo de segregação socioespacial, obrigando a população de baixa a morar nos bairros mais periféricos de Belém (LIMA ,SANTOS e VENTURA NETO, 2021).

Historicamente, estaríamos vivendo um novo ajuste espacial, orquestrado pelo capital no qual a produção do solo urbano, aqui delimitada pela ação dos agentes produtores do circuito imobiliário, portanto exatamente composta pelo Estado, capital, bancos, indústria da construção civil, só para citar os principais agentes, tais interesses são postos em marchas por agentes mercantis que compõem o mercado imobiliário, estes produzem uma dinâmica espacial e induzem a utilização do solo criado com as construções residenciais de forma especulativa para auferir mais lucro (CARDOSO, 2017).

As mudanças conjunturais provocaram a aceleração dos processos de “criação de localização” em vetores de crescimento urbano em algumas cidades brasileiras , para efeito, toma-se a Área de Expansão Urbana de Belém, conhecida como “Nova Belém”, desde 2009, vem ocorrendo ali grandes alterações na paisagem urbana em função do grande números de investimentos públicos e privados em um processo que acarreta geração e apropriação de renda fundiária cada vez mais eficiente para o mercado imobiliário(LIMA, 2021).

A alternância e alinhamento das ações públicas e privadas elencados, ilustram a

tradicional produção do espaço e “criação de localização” empreendida para fins de reprodução e acumulação de capital, no entanto, a possibilidade de alienação fiduciária também criada pela lei de sansão de Patrimônio de Afetação viabilizou a existência de programas sociais, como o Programa Minha Casa Minha Vida, tão alinhado, tanto a essa necessidade de justificativa de investimento público em infraestrutura, quanto ao objetivo dos agentes imobiliários privados em gerar renda fundiária nos vetores de crescimento urbano das cidades brasileiras (LIMA, 2021).

Assim, a infraestrutura construída pelo Estado, abre as trilhas para a expansão do setor imobiliário de mercado em direção à Segunda Léngua Patrimonial, mas, num arranjo diferente do que ocorria em outros bairros da cidade, em decorrência do porte das empresas de incorporação que passam a atuar na área, prevalecem empresas de pequeno porte e ligadas à cooperativas habitacionais privadas que se enquadram na faixa de mercado econômico do BNH iniciando um processo de segmentação do capital de incorporação dentro da cidade, incrementando a produção do espaço urbano local do que passa a ser considerado Área de Expansão Metropolitana da cidade (VENTURA NETO, 2012). Sem dúvida, houve um grande investimento do Estado no processo de financeirização da habitação e o mercado imobiliário local, no qual provocou um arrefecimento no déficit habitacional em Belém, mas como já sabemos, esse problema, está longe de ser resolvido.

Esta urbanização traz em seu bojo, um conjunto de impactos de ordem negativa, tais como o aumento da segregação residencial, mudanças na organização socioespacial, ditadas pelo império dominante do capital, aqui, em especial a transformação da cidade numa mercadoria a ser consumida e finalmente, a constituição da terra urbana como um bem em disputa, seja pelos agentes do capital, seja pelo Estado e também pelos trabalhadores de baixa renda empurrados a viver em moradias sob o estigma da informalidade, este último em desvantagem (CARDOSO, 2017).

Há ainda ação de agentes que promovem o mercado imobiliário, que provem a especulação imobiliária, atingindo milhões de pessoas, fenômeno recorrente, também na Amazônia, assim torna-se imprescindível compreender a dinâmica da renda fundiária urbana, entendendo sua subserviência, vivenciamos metamorfoses perversas responsáveis por sobrepujar o solo urbano, remetendo-o num processo de caráter celetista de acesso à terra e ao uso restrito dos equipamentos coletivos urbanos, e até por vezes manipulados como estratégias de combate às crises cíclicas do capital (CARDOSO, 2017).

O programa de COOPHAB, do Governo Federal, em que era possível captar 100% dos recursos necessários para o empreendimento, se torna o mais adequado à realidade

daquelas empresas. Nos planos da União, as cooperativas habitacionais funcionariam como agentes sem fins lucrativos que representariam um grupo de pessoas demandantes de habitação de interesse social e que, por conta disso, contratariam uma construtora que elaboraria o projeto do empreendimento de acordo com as necessidades do grupo para, em seguida, captar o financiamento imobiliário para construção através do SFH (VENTURA NETO, 2012). Aqui já se observa a atuação do governo federal na questão habitacional, com foco principalmente nas pessoas de baixa renda, onde muitas dessas pessoas moram em casas alugadas e muitas moram nas ruas, devido a falta de acesso à moradia. Essa atuação do governo federal na política habitacional não é recente, ela ocorre nas décadas de 1960, 1970, 1980, mas como já foi ressaltado anteriormente, tomou fôlego nas gestões petistas

O padrão periférico e de precarização das moradias populares vem se reproduzindo, em larga escala, nas cidades brasileiras nestas últimas décadas, o que impõe articulações entre a oferta de financiamentos imobiliários e promoções públicas habitacionais com estratégias eficientes de acesso às terras infraestruturadas, inseridas nas cidades, de tal maneira que os benefícios da vida urbana sejam acessados democrática e igualitariamente, em março de 2009 num cenário ainda promissor para o mercado imobiliário, renunciaram um alerta, ainda que pese os avanços, houve também recuos na política habitacional no Brasil (CARDOSO, 2017).

Ainda mais relevante, esta análise considerando o lapso histórico, ou seja, não há indícios de que houve simultaneidade entre a crise imobiliária no contexto internacional e a ocorrida no Brasil, em especial em Belém, aqui a crise foi revestida de particularidades institucionais e mercadológicas próprias, considerando a primazia de instituições conservadoras gestadas por representantes das elites locais, e onde em sua maioria a recorrente provisão dos serviços públicos arrolados na questão da habitação, tende a ser enviesada por outros interesses (CARDOSO, 2017).

No caso de Belém, o dinamismo econômico existente, e que definiu a centralidade do atual núcleo histórico da cidade, é atribuído, em grande parte, ao contato com a mais importante via de transporte nos primeiros momentos de sua história. A existência de atividades diversas, como a portuária, a comercial, e mesmo a incipiente atividade industrial, ajudava a fazer presentes condições de externalidades positivas que tornaram as áreas próximas aos rios principais espaços que se destacavam pela centralidade urbana e que, gradativamente, inseriram a paisagem beira-rio na chamada área central de Belém (AMARAL; TRINDADE JR, 2007).

Nota-se a presença de lançamentos na cidade onde haja espaços incorporáveis, onde se

observa a necessidade de formação de eixos de valorização, embora isso aconteça onde há maior disponibilidade, ocorre nesse caso uma redução da presença do Estado nos negócios privados respondendo a uma demanda do setor financeiro, curiosamente é o próprio Estado que articula seu afastamento do processo ao aplicar a alienação fiduciária também para o bem do imóvel, considerando que essa mudança jurídica atendia às reivindicações de entidades do setor financeiro que justificavam a ausência de investimentos no imobiliário brasileiro (VENTURA NETO, 2012). As incorporadoras não se instalam nas cidades à toa, buscam diálogo com o governo local na tentativa de conquistar inserção no mercado imobiliário com a disposição de facilitar a aquisição de imóveis para população local.

Faz-se necessário a intervenção do poder público por meio da elaboração de um planejamento que favoreça a implantação de um desenho urbano de maior qualidade, que crie uma lógica de continuidade entre os padrões morfológicos em substituição ao atual modelo de ocupação da área, na qual os empreendimentos obedecem a uma lógica individual de parcelamento, esse novo modelo de ocupação do território deve privilegiar não apenas, os assentamentos localizados às margens da Rodovia Augusto Montenegro, mas, também, aqueles mais distantes e que se encontram segregados (LIMA, 2021).

Neste contexto, os sistemas de crédito capitaneados pelo mercado, em certa medida, apresentam, uma dependência do Estado para estimular a acumulação e contribuem para a apropriação privada da riqueza e da renda pelos agentes econômicos. Deste modo, a política habitacional, constituiu-se em materialidade da acumulação por espoliação, uma vez que não se organiza somente pela efetividade social da produção de moradias, mas, por possibilitar que os agentes privados envolvidos sejam os grandes beneficiários e o grande processo de acumulação de capital se reproduza em plenitude (CARDOSO, 2017).

Com efeito, diante da ameaça, subjazem outros elementos agregadores de valor ao imóvel, como por exemplo, a segurança e a localização, que passaram a ser associadas como investimentos, aumentando a cotação do preço dos imóveis. A tomada de posse, por meio da aquisição dessa moradia, incute ao proprietário, a sensação de estar protegido, seguro, ter controle sobre aquele espaço, portanto, uma sensação de poder, vivenciado na particularidade do sentimento de propriedade (CARDOSO, 2017).

A homogeneização do território para o capital financeiro imobiliário, é o que inclui o mercado imobiliário de Belém no circuito de valorização dessa fração do capital, simbolizando, principalmente, pela entrada de grandes incorporadoras de capital aberto na cidade, em virtude dos desdobramentos de novas estratégias de atuação dessas empresas que se configuram após as suas respectivas OPAS (Oferta de Obras Públicas), com essas

alterações pontuais, o Legislativo Municipal consegue influenciar diretamente no coeficiente de aproveitamento de todas as zonas da cidade sem precisar realizar grandes mudanças no zoneamento que havia sido proposto inicialmente (VENTURA NETO, 2012). A particularidade de Belém em oferecer atrativos para o mercado imobiliário, contribuiu para que a cidade viva o auge da financeirização da habitação, e do mercado imobiliário, que ajudou de certa forma na nova dinâmica territorial urbana vivenciada pela cidade hoje.

Diante do estágio de (des)regulamentação em direção à financeirização, marcado pelo crescimento da presença do capital portador de juros na produção do espaço, o processo de “criação de localização”, foi acelerado por meio do crescimento de investimentos em infraestruturas e financiamento habitacional. As novas articulações oficiais entre diversos agentes imobiliários foram viabilizados pela sanção da legislação da lei de Patrimônio de Afetação e encorajaram incorporadoras nacionais que buscam a expansão com o capital financeiro por meio das OPAS (Oferta de Obras Públicas), de modo a concretizarem Sociedades de Propósitos Específicos com empresas locais (LIMA, 2021).

Mesmo com o expressivo crescimento no número de edificações em Belém, os limites correspondentes à Primeira Légua Patrimonial não são de forma alguma ultrapassados, com isso, o mercado de terras que se estrutura em Belém fica restrito à área correspondente ao patrimônio enfitêutico do município, e, em decorrência disso, toda a terra urbana que passaria a ser comercializada na cidade continuaria como de propriedade da esfera municipal, sendo negociada somente a posse daquela terra, e não a propriedade (VENTURA NETO, 2012). O que ocorre hoje em Belém é uma sobrecarga de empreendimentos na área central da cidade, área que é o foco desta dissertação, sendo o bairro do Umarizal, o bairro com o maior número de empreendimentos construídos, mesmo com a expansão dos empreendimentos na Avenida Augusto Montenegro, conhecida como Segunda Légua Patrimonial.

As mudanças e os efeitos territoriais são de uma ordem do urbano para as áreas periurbanas dos municípios, causando modificações que se busca elucidar e descobrir no aspecto da financeirização da habitação, por provocarem alterações nas configurações da periferia, ou, seja no conteúdo desse espaço, as mudanças espaciais são contundentes, alega-se, pois, que a produção do espaço, nos termos da urbanização da sociedade, por meio da metropolização do espaço, está sendo realizada por iniciativa do Estado, por meio do investimento em política habitacional (MENDES, 2022).

legislação de Patrimônio de Afetação, conforme verificado na Área de Expansão Urbana de Belém, também facilitou e tornou as articulações entre agentes imobiliários mais eficientes no que se refere à valorização mútua e ao controle do uso do solo no entorno dos seus empreendimentos. Essas articulações demonstram inclusive que, mesmo após a saída a partir de 2016, de incorporadoras de capital aberto do mercado de Belém, modificações na produção imobiliária trazidas por racionalidades financeiras teriam sido absorvidas pelas empresas de capital local, notadamente na organização de canteiros, na otimização do aproveitamento de materiais e na racionalidade de plantas baixas em projetos arquitetônicos de edifícios multifamiliares, constituem-se assim com tendências de manutenção pelas empresas locais na produção imobiliária em função da percepção da capacidade de controle de valorização fundiária, possibilitadas pelas estratégias de mercado disseminadas pelas incorporadoras de capital aberto. No que se refere a criação de localizações, observa-se a utilização de shoppings centers para a geração de centralidades, bem como estímulo, por meio de estratégias de propaganda de criação de demanda habitacional em suas proximidades (LIMA, 2021, p.77).

A facilidade para obtenção de terreno (terras públicas) na área mais valorizada da cidade, na época, é essencial para que empresários locais, mais uma vez, redirecionem os excedentes do circuito produtivo para o circuito imobiliário, como ocorrera no período gomífero. Porém, durante as décadas de 1930 e início dos 1940, os edifícios construídos nesse trecho da avenida, em sua maioria, não são frutos desse processo, prevalecendo edifícios com usos diversos e sem a predominância do uso habitacional (VENTURA NETO, 2012). Entre os anos de 1930 e 1940, já começa a se observar a predisposição da área central de Belém para aquisição de terras que futuramente provocará maior intensificação do mercado imobiliário na cidade de Belém.

O acesso ao governo local pode ajudar na captação de recursos de camadas superiores, na medida em que as Coalizões para o Crescimento podem estabelecer conexões com camadas do poder que determinam políticas de investimentos geograficamente mais amplas (governos estaduais ou nacionais). Nesse sentido, os integrantes da Coalizão para o Crescimento local devem estar conectados tanto com as decisões tomadas em camadas superiores de poder, quanto com questões processuais para permitir que esses investimentos ocorram em escala local (VENTURA NETO, 2012). O papel do governo local na tentativa de obter verbas para a financeirização da habitação é crucial, o elo que deve haver entre o governo federal e o governo estadual, com a união dessas esferas de governo a ajuda se torna mais facilitada, com o intuito de obter um crescimento do mercado imobiliário local.

Entretanto, cabe assinalar que nesse caso, alguns fatores inerentes ao lugar que o espaço urbano ocupa dentro do capitalismo, fazem com que, também em dinâmicas de acumulação conectadas ao circuito imobiliário, ocorra a formação de barreiras que impedem a continuidade do processo. A condição anárquica que caracteriza

qualquer processo que leva à formação dessas barreiras, contudo, no caso do circuito imobiliário, novos arranjos no sistema de crédito, somente, não significam a sua superação. Passa a ser necessário então, além do crédito, disponibilidade de terra urbanizada, ou conectadas às áreas urbanas e o surgimento de um agente: o incorporador imobiliário, cuja a função passa a ser a de coordenar as dinâmicas de acumulação nesse circuito (VENTURA NETO, 2012, p. 98).

No que se refere a Amazônia oriental, onde se encontra a cidade de Belém, que em décadas anteriores já era uma metrópole que continha um papel destacado na participação populacional, mas também econômica na região, foi gradativamente tendo alterada sua posição no contexto regional, na medida em que, no estado do Pará surgiram algumas cidades distanciadas do espaço metropolitano, que tornaram-se novos espaços de incremento econômico e populacional configurando-se como cidades médias, descentralizando da metrópole a concentração econômica e populacional, em função do surgimento dos grandes projetos principalmente de mineração e energéticos (CARDOSO, 2017).

Os dados que evidenciam a autonomização do circuito imobiliário de Belém estão registrados nos balanços patrimoniais dos principais grupos empresariais locais, e não só naqueles envolvidos em operações imobiliárias, permitindo captar que os ativos controlados por esses grupos se conectam à incorporação de edifícios residenciais, ao longo da década de 1950 e 1960, principalmente. Mesmo operando na inexistência de um marco regulatório específico para a incorporação de edifícios e com severas restrições de poupança interna para oferecer financiamento de longo prazo, o capital incorporador encontra caminhos para organizar o circuito imobiliário local como órbita reservada das elites regionais. De forma simplificada, a incorporação ocorreu dentro de três caminhos distintos: i) O reinvestimento de lucros do grupo empresarial, com o patrimônio imobiliário passando a compor os ativos imobilizados; ii) a formação de empresas de sociedade aberta de capital fechado – empresas S. A. – constituídas unicamente para viabilizar a incorporação e construção do empreendimento imobiliário; iii) a participação de empresário local como braço financeiro de uma incorporadora que não se vinculava à sua empresa (LIMA, SANTOS e VENTURA NETO, 2021, p.184).

As mutações ocorrem para além das estratégias nas empresas, elas incidem também no modo de aquisição e na formação do mercado de terras, o que possibilita a construção de empreendimentos imobiliários gigantescos, em áreas sem infraestruturas e com deficiências nos transportes, nesse caso, a disponibilidade de terras, sempre longe do centro da cidade, ou do núcleo metropolitano, abre uma espécie de fronteira imobiliária à ocupação das áreas periurbanas, bem como modificações na periferia da cidade (MENDES, 2022).

Por ora cabe destacar, a função de comando da produção imobiliária do capital de incorporação, cujo foco reside na superação de duas questões principais para a livre acumulação de capital no circuito imobiliário: o problema fundiário e o problema da solvabilidade da demanda. De forma resumida, o primeiro problema se constitui devido à concorrência entre diversos agentes pelo acesso às parcelas de terra urbana com

possibilidades de gerar rendas diferenciais em algum momento (VENTURA NETO, 2012). O problema que o mercado imobiliário busca solucionar é a questão da terra urbana a nível local, em áreas mais afastadas do centro de Belém há terras devolutas que o poder público ainda não procurou dá uma função a essas áreas na cidade.

Em resumo, pode-se observar que houve uma facilitação e aceleração da circulação do capital no ambiente construído brasileiro, o que provocou no mercado imobiliário e nas cidades do país a aceleração de “criação de localização “ realizada por meio de uma expansão urbana cada vez mais heterogênea e fragmentada, que objetiva a máxima eficiência na geração de renda fundiária a partir da reprodução das características citadas, como a implantação de infraestrutura e construção de shopping centers e outros equipamentos , já algum tempo bastante exploradas para tal fim, porém, nunca tão eficientemente empregadas (LIMA, 2021).

No entanto, há uma mudança na forma e no conteúdo da expansão no momento atual, provocada por diversos setores da economia, como o imobiliário, que implanta empreendimentos em áreas periféricas, que levam em seus projetos a infraestrutura necessária à alocação imediata de serviços, e determinados comércios para o entorno, esse fenômeno atrai para tais áreas um adensamento de deslocamentos de pessoas que não necessariamente residem próximos (MENDES, 2022).

A história da regulação de terras no Brasil, é seguida de perto por um paralelismo protagonizado pelo mercado formal de terras e pelo mercado informal, na cidade do capital financeirizado concorrem ao solo urbano, ao direito à moradia, frações distintas. Independente das regulações, esta disputa injusta, provoca o aumento do valor da terra, portanto, não aleatória a existência tensa e forte informalidade, a mesma informalidade profundamente afetada pela precariedade e em larga escala presente, tanto nas médias cidades, como nas grandes cidades como Belém (CARDOSO, 2017).

A inserção do capital imobiliário na reprodução da cidade de Belém, como em outros lugares, se deu por meio da financeirização na cidade. A financeirização alçou ao status de grande artífice ou operador do sistema capitalista atual na medida em que garantiu escopo lucrativo para os investimentos ao produzir, comercializar e administrar empreendimentos imobiliários, principalmente através da oferta de condomínios residenciais horizontais e verticais direcionados a uma demanda com alto poder aquisitivo (CARDOSO, 2017).

A expansão urbana comporta-se como a reestruturação da cidade, um movimento resultante da reprodução do modo de produção capitalista que faz eclodir novos espaços de consumo, o que mais desencadeia a reestruturação no urbano é a implantação de shopping

centers, acompanhada da locação de lojas de departamentos, hipermercados e franquias do setor alimentício, setor de serviços, como as novas franquias bancárias, novos centros de administração governamentais etc (MENDES, 2022).

Essas ações do governo no sentido de disponibilizar programas habitacionais que visem fomentar a indústria da construção civil, que aborda sobre o mercado imobiliário e os movimentos do poder público e demais agentes no Brasil, em direção da provisão da habitação, onde se destacam as mudanças no padrão da oferta de empreendimentos imobiliários e, em especial a verticalização ainda em curso, apesar do fim do boom imobiliário, principalmente nas metrópoles e sob a perspectiva da economia de mercado (CARDOSO, 2017).

Entretanto, cabe assinalar que, nesse caso, alguns fatores inerentes ao lugar que o espaço urbano ocupa dentro do capitalismo, fazem com que, também em dinâmicas de acumulação conectadas ao circuito imobiliário, ocorra a formação de barreiras que impedem a continuidade do processo. A condição anárquica que caracteriza qualquer processo de acumulação leva à formação dessas barreiras, contudo, no caso do circuito imobiliário, novos arranjos no sistema de crédito, somente, não significam a sua superação (VENTURA NETO, 2012). Observa-se que determinados locais apresentam peculiaridades de que de certa forma dificultam a dinâmica do mercado imobiliário, mas mesmo com essas dificuldades, Belém se mantém como uma das cidades com o mercado imobiliário mais intenso, juntamente com São Paulo.

Acredita-se que a perpetuação dessa maneira de produzir o espaço contribuirá, para uma realidade com a da física urbana cada vez mais problemática, em relação à provisão de infraestrutura e à alta densidade habitacional em áreas localizadas nas franjas das cidades, já que a população de baixa renda tende a ser expulsa da região, além disso, um padrão pulverizado de investimento cria um passivo infraestrutural enorme, entre um local de investimento e outro, tornando o orçamento do governo cada vez mais distante do volume financeiro necessário para a mínima homogeneização de infraestrutura e mais distante, portanto, da justiça social (LIMA, 2021).

Neste sentido, os grandes projetos de renovação urbanística que tem como mote a solução de problemas de infraestrutura urbana localizadas em áreas precárias onde vivem grandes parcelas das populações empobrecidas, têm na realidade como objetivo final transformar esses espaços reconfigurados em lugares propícios à expansão do capital via mercado imobiliário, que por dentro destes projetos ou paralelos a estes, se instala um sistema de financiamento habitacional (CARDOSO, 2017).

Um conjunto de fatores, portanto, favoreceu a configuração de uma nova dinâmica de subsídios provenientes ora do fomento à economia, ora de mecanismos institucionais., na esteira desse impulso, em especial o setor da construção civil em Belém foi beneficiado com a implementação de um aparato institucional, quais sejam o Banco Nacional da Habitação (BNH), e o Sistema Financeiro da Habitação, com o objetivo de financiar a construção no Brasil, é território comum dos analistas urbanos que estudam a questão habitacional, afirmar em seus relatos, as múltiplas determinações desse fenômeno socioeconômico na cidade. (CARDOSO, 2017).

O fim do modelo de financiamento BNH é apontado por incorporadores locais como a principal causa da crise enfrentada durante boa parte da década de 1990. Os levantamentos dos alvarás de construção expedidos pela Secretaria de Urbanismo de Belém (SEURB) dão conta da dimensão da crise, evidenciando o encolhimento do setor imobiliário local com a falência de várias incorporadoras e construtoras, inclusive da Encol, que se mantinha ativa no mercado local mesmo depois do fim do BNH até o ano de 1997. As incorporadoras locais que conseguiram se manter atuantes passaram a depender do autofinanciamento ou da construção por “administração”, o que tornou a produção imobiliária ainda mais exclusiva a um mercado de renda média e alta. O número de incorporações e o ritmo das entregas se dilatam dada a dificuldade de acessar o sistema de crédito e o reduzido mercado capaz de arcar com a produção autofinanciada, o que impacta diretamente na redução das atividades imobiliárias na Área de Expansão Metropolitana (LIMA, SANTOS e VENTURA NETO, 2012, p.190).

A ação do Estado por meio da implementação de programas sociais direcionados à questão da moradia, contraditoriamente, contribuiu para o aquecimento do mercado imobiliário, onde se observa de um lado, a proliferação de investimentos em unidades habitacionais para atender a demanda da classe média, e de outro lado, serve de meio para a esterilização de capitais, sobretudo, para o chamado capital financeiro volátil. Como já ressaltado anteriormente, os casos mais conhecidos são o Programa de aceleração do Crescimento (PAC), e o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), editados pelo governo federal (CARDOSO, 2017).

A implementação da Política Nacional de Habitação que vem sendo realizada pela União está centrada, principalmente., em normatizações, mecanismos, e dispositivos que permitem uma disponibilização de recursos para a produção habitacional, para o mercado habitacional, em alta, no que se destaca a regulação do mercado privado pela ampliação do atendimento da provisão habitacional da classe média e alta, no que tange ao direcionamento de recursos financeiros (CARDOSO, 2017).

A construção de uma política municipal de habitação, é um processo bastante recente, as políticas habitacionais implementadas na Região Metropolitana de Belém e no município de Belém, estiveram pautadas, pela dependência de investimento do governo federal após a

desestruturação do SFH e do fechamento do BNH, em 1986, passou por uma década de vazio institucional e de planejamento e também governo do Estado em relação ao problema do déficit habitacional. (CARDOSO, 2017).

A despeito da estruturação da política municipal de habitação em Belém, ainda hoje é insuficiente para lidar com o problema da habitação, tanto no que diz respeito à produção de novas unidades, lotes urbanizados, infraestrutura e promoção de regularização fundiária, quanto na gestão do uso e ocupação do solo, pois, essa estrutura, institucional apresenta baixa capacidade de investimento, menos de 1% em média ao ano do orçamento municipal, segundo dados do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (CARDOSO, 2017).

De fato, constata-se o interesse cada vez maior de agentes do setor financeiro internacional (instituições financeiras bancárias e não bancárias, corporações produtivas, fundos de pensão e companhias de seguro) em investimentos imobiliários, na medida em que, por exemplo, se verificam estratégias de diversificação do portfólio de investimentos desses agentes, de modo a reforçar seu core business. Contudo, para que o capital financeiro imobiliário se consolide no contexto de acumulação financeira, são necessárias políticas de Estado, muitas vezes demandadas por representantes do capital financeiro, que visem à formulação e à institucionalização de instrumentos de securitização do ativo imobiliário que sejam capazes de garantir a esses ativos uma maior liquidez e a possibilidade de negociação dentro do mercado financeiro (VENTURA NETO, 2012, p. 34).

Trata-se do capital de incorporação que expressa uma forma específica pela qual as relações capitalistas de produção se implantam no setor construtivo e cujo o movimento de valorização, determinado pela sua dupla face de capital mercantil e de propriedade fundiária, também simboliza o modo pelo qual, a produção e a transformação do espaço urbano se inserem no circuito de acumulação de capital das elites locais, principalmente, pela formação de Máquinas imobiliárias dentro da cidade, vale ressaltar a existência de um mercado imobiliário (VENTURA NETO, 2012). É demonstrado que o capital imobiliário em uma determinada cidade possui sua dinâmica de movimento e valorização peculiar, atual contexto para a cidade de Belém, onde se observam novas dinâmicas territoriais do mercado imobiliário e a financeirização da habitação. Portanto, observa-se uma adequação de Belém, na nova lógica do capital para a contribuição do processo de financeirização de habitação para o entendimento da produção do espaço urbano na cidade, no contexto atual.

CAPÍTULO 3 A FINANCEIRIZAÇÃO DA HABITAÇÃO E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO BAIRRO DO UMARIZAL

No caso do Umarizal, trata-se, na verdade, de um bairro pericentral a abrigar principalmente camadas altas e médias da população belenense que apreciam a vista da baía e os serviços culturais e de entretenimento que a proximidade do centro proporciona, mas principalmente os valores de uma nova classe média que é atraída pela presença de espaços de lazer, de contemplação, de serviços, de consumo em geral, considerados seletos, o exemplo mais emblemático é sem dúvida o Umarizal, que vive uma espécie de “boom imobiliário” (TRINDADE JR, 2018). O objetivo deste capítulo é analisar a financeirização da habitação e a produção do espaço urbano no bairro do Umarizal.

De certo modo pode-se dizer que a abertura de capital de empresas tradicionais do setor imobiliário, representa uma face das mais visíveis da formação, expansão e intensificação no bairro do Umarizal, por se constituir uma nova articulação entre capital financeiro e capital imobiliário e ampliar as bases sobre as quais serão apropriadas as rendas imobiliárias, os novos empreendimentos que passam incorporar em seus projetos arquitetônicos a possibilidade de apropriação paisagística da orla que se situa no bairro do Umarizal, mas, em uma área do bairro mais próxima à orla e, de certa forma, distante dos seus principais estabelecimentos de comércio e serviços (VENTURA NETO, 2012). Nesse sentido, observa-se que essa expansão do mercado imobiliário na área central de Belém provocou uma nova dinâmica e maior imbricação entre capital financeiro e imobiliário, com novos projetos urbanísticos na orla, o que aumentou o interesse das empresas imobiliárias e do governo na área.

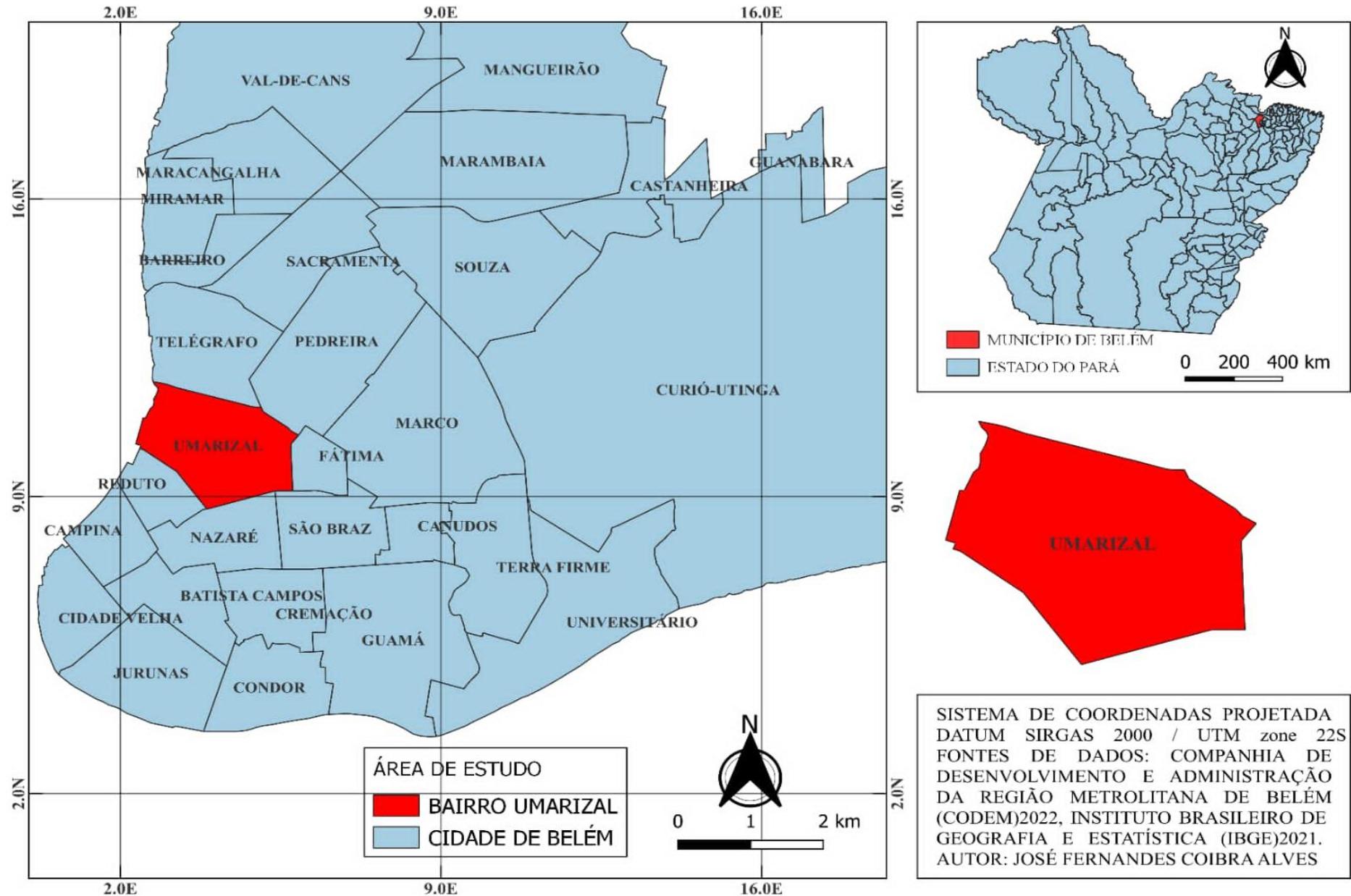
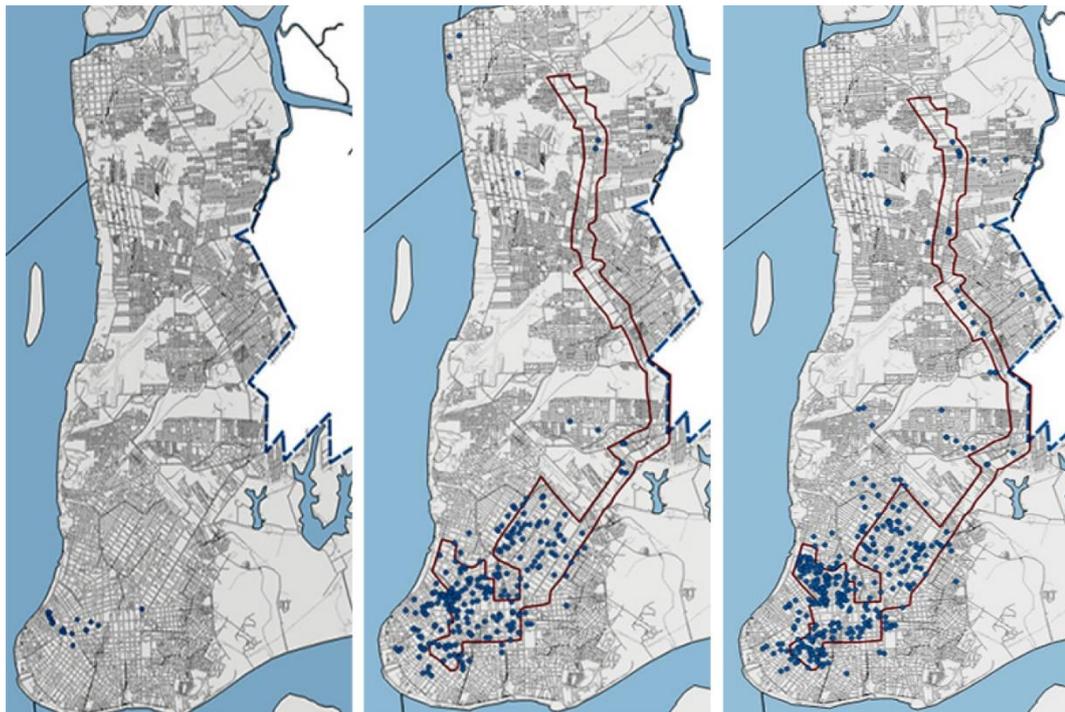


FIGURA 3: Mapa de localização da referida área de estudo, bairro do Umarizal Belém (PA)

A possibilidade de rápido escoamento do capital colabora não apenas para articulações entre empresas que investiram juntas, no mesmo investimento, mas, entre um empreendimento e outro. Isso porque é possível perceber que a mesma empresa participa do quadro societário de mais de um empreendimento na região dando indícios de que necessitam disso para que as decisões a respeito de empreendimentos vizinhos sejam tomadas de maneira a assegurar e otimizar a valorização mútua entre os empreendimentos (LIMA, 2021).

É inegável observar que a relevância assumida pela escala global nas cadeias de circulação de valor nos negócios imobiliários, é a novidade mais importante do período recente, é evidente de que não é de todo inédita, a presença de investidores estrangeiros no setor imobiliário e os exemplos históricos são relativamente abundantes- desde a especulação com terrenos por firmas especializadas por serviços urbanos, bases para a formação de um mercado de terras urbano, uma das consequências do papel desempenhado pela cidade dentro do capitalismo no espaço urbano de Belém (VENTURA NETO, 2012).



Fonte: Adaptado pelo autor com base em Ventura Neto 2021.

Figura 2: Empreendimentos pontos (pontos azuis), produzidos na RMB.

A necessidade de influenciar no processo de tomada de decisões pode levar esses ativistas, através de agentes do setor imobiliário, a buscar orientar o processo de escolha residencial dos indivíduos, apresenta algumas hipóteses que buscam demonstrar de que forma esse fenômeno se estrutura, a decisão de localização deveria ser entendido como um componente das estratégias de maximização da função de produção familiar, ou seja, como uma forma de incremento das “suas dotações iniciais de recurso, o mote publicitário dos empreendimentos, ao invés de focar na proximidade dos serviços, passa a destacar a vista sem igual da Baía de Guajará. enquanto o projeto arquitetônico lança mão de amplas áreas de varanda em balanço que permitem a visualização da orla da maior parte dos ambientes das unidades (VENTURA NETO, 2012, p.95).

Da figura acima, tem-se 3 períodos correspondentes ao surgimento e intensificação na construção dos empreendimentos ao longo do tempo. Na primeira imagem é de 1940, quando surgiu o processo de construção de empreendimentos na RMB; a segunda retrata a década de 1980, onde houve “salto” significativo na construção dos empreendimentos e a terceira já no início dos anos 2000, até a atualmente.

Porém, como qualquer outro investimento, nas escolhas residenciais também haveria algum grau de especulação, sendo incluída dentro do conceito de racionalidade estratégica, no qual esses indivíduos seriam levados a conjecturar sobre as escolhas de outros participantes do mercado, tal clima de conjectura, levaria à instauração de uma dúvida geral sobre as expectativas dos participantes do mercado residencial, o que faria as escolhas por localização ocorrerem em um ambiente de incerteza urbana radical, os investimentos no setor imobiliário permanecem como uma atividade de elevada liquidez, mas, não necessariamente se fortalecem pelo rendimento dos fluxos do circuito produtivo.(VENTURA NETO, 2012).A área escolhida para a residência é um grande fator, no qual devemos observar, se não haverá especulação imobiliária e provocaria dúvida na escolha do local de moradia pelo adquirente do imóvel, as vezes ocorre do proprietário escolher determinada área e depois de um tempo não se adapta a ela, o fator de atratividade é levado em conta na escolha do empreendimento.

Essa forma de reapropriação das áreas centrais foi responsável por configurar junto com outros bairros, mais bem dotados de infraestrutura, a presença de espaços pericentrais direcionados notadamente para uma demanda solvável da população local e constituindo uma espécie de cinturão de bairros verticalizados a contornar o centro histórico de Belém, que se tornou foco de intervenções pontuais, principalmente a partir do início do século XXI, sob a justificativa de requalificá-lo, tais intervenções vieram se somar aquelas do mercado imobiliário no entorno, desse mesmo centro histórico.(TRINDADE JR, 2018).De fato, ocorre uma valorização ainda maior dos bairros centrais de Belém, em detrimento dos bairros mais periféricos, devido a isso, a população de baixa renda é forçada a se afastar do centro da

cidade e morar nos bairros mais afastados do centro, pagando um aluguel por exemplo, com o preço mais acessível. *Figura 1*



Figura 2 Fotos do autor 2023. Vista de empreendimentos construídos por construtoras.

Os subsídios do PMCMV motivam uma “nova rodada” de OPA’s por essas empresas na BM&FBOVESPA a partir de 2009. Os recursos obtidos não só incentivam a entrada de três novas incorporadoras nacionais de capital aberto em Belém, como também ativa um movimento de segmentação dessas empresas dentro da RMB, tanto as empresas que já atuavam em Belém, quanto as que entram na cidade a partir de 2009, direcionam parte dos seus empreendimentos incluídos no segmento econômico principalmente para áreas específicas da periferia da cidade, mas também para outros municípios da RMB (VENTURA NETO, 2012). Aqui já se começa a observar as consequências da implantação das políticas públicas relacionadas à habitação, principalmente por parte do governo federal, onde a população de baixa renda começa a ser incluída de fato.

A atração para determinadas áreas mostra que a centralidade exerce um papel de concentricidade, constituindo novos centros e subcentros, com diferentes escalas de atuação e de conexão, para tornarem-se áreas de convergência e de interesse. O subcentro emerge por concentrar múltiplos papéis de centralidade, de hierarquização e de acessibilidade no interior

das cidades, sendo resultado do processo de acentuação da divisão social do trabalho, da especialização dos lugares, das trocas de mercadorias e de dinheiro, bem como do consumo e dos serviços (MENDES, 2022).

Na medida em que um determinado espaço urbano, ou bem imobiliário, pode ter maior ou menor acesso aos efeitos úteis de aglomeração, as empresas ou indivíduos procurarão se localizar naqueles pontos da cidade melhor dotados destes elementos, como forma de se beneficiarem dos “efeitos úteis de aglomeração” e, principalmente, de possíveis condições excepcionais de rentabilidade futura relacionadas com uma determinada área dentro da cidade, no entanto no contexto brasileiro, acesso aos efeitos uteis de aglomeração é desigual, concentração espacial apenas em algumas áreas da cidade (VENTURA NETO, 2012). Como já foi ressaltado, as empresas procuram determinadas áreas da cidade que apresentam melhor infraestrutura, para com isso obter lucros, fazendo uso de propagandas para chamar atenção do telespectador e outdoor espalhados pela cidade para a venda de imóveis, o que pode provocar o “inchaço” populacional no centro da cidade, já que quem possui mais condições financeiras, irá procurar morar locais considerados mais seguros e urbanizados da cidade.

O bairro de Belém que se verifica uma maior inserção do mercado imobiliário nos últimos anos, é o bairro do Umarizal, detectou-se 60 empreendimentos construídos ou em construção, o bairro do Umarizal é o principal bairro da “zona Central” de Belém que vem sendo alvo da verticalização nos últimos quinze anos, esse fenômeno, pode ser observado na maior valorização dos imóveis no bairro, pois se verifica a presença de quinze empresas atuando no referido bairro neste período (CARDOSO, 2017).

Tomando por base parece oportuno a reflexão sobre como o setor imobiliário de forma quase imediata, considerando um curto intervalo de tempo, como dito anteriormente, tem sido impactado acionando um efeito multiplicador atroz, como incidência direta da crise imobiliária e do agravamento do desemprego, em função da importância do fluxo de capital movimentado pelo setor para a economia do país, portanto, não é casual a abrangência e pertinência desta análise, afinal seus efeitos podem ser percebidos como um fenômeno presente nas grandes e médias metrópoles brasileiras, tal qual está ocorrendo em Belém(CARDOSO, 2017).

As intervenções nas bacias das Almas e do Reduto, além de um exemplo emblemático de um processo tradicional de criação de solo urbano e de novas centralidades, sugere que representam as primeiras tentativas das classes rentistas locais em converter Belém em uma

Máquina Imobiliária de Crescimento, mesmo que num contexto específico e distinto do estadunidense, analisado, isso porque muitos dos fatos que se sucedem até a entrega definitiva das obras de macrodrenagem, se enquadram sobre o papel do governo dentro da teoria da Cidade como Máquina de Crescimento Urbano (VENTURA NETO, 2012). Ocorreu nos últimos anos processos de intervenções urbanísticas principalmente para o interesse do mercado imobiliário e a financeirização da habitação nos bairros centrais de Belém, o que de certa forma, atraiu as incorporadoras e empreiteiras, o que ajudou de certa forma a inserir Belém na nova lógica do capital.

Mesmo que o saneamento das áreas de baixada dos bairros do Reduto e Umarizal tenham contribuído para a superação do problema fundiário, com infraestrutura e acessibilidade à área central e, em menor grau, as obras de infraestrutura na Rodovia Augusto Montenegro tenham as mesmas características, a ausência de um sistema de crédito estruturado para o imobiliário local reduz o grau de mercantilização do espaço urbano da cidade e cria dificuldades para a superação do “problema da solvabilidade da demanda” para as incorporadoras locais (VENTURA NETO, 2012).

Para isso, o capital financeiro conta com a ação do Estado de vários modos: na promoção de políticas de incentivo à produção imobiliária ;na estruturação do espaço para a promoção dos novos centros, com obras importantes, desde as transformações urbanísticas, ou as de abertura de grandes avenidas que promovem a circulação ao ponto ou ao local dos objetos espaciais e com incentivo fiscal para que as empresas se desloquem no urbano(MENDES, 2022).

O avanço do mercado imobiliário no bairro do Umarizal, ocorre num primeiro momento de forma gradual e em terrenos situados na franja dos bairros centrais tendo em vista que o mote de venda daqueles empreendimentos, ainda destacava o grau de acessibilidade em relação aos serviços e amenidades existentes nos bairros centrais e não necessariamente, comércio e serviço, ou qualquer outro tipo de amenidade que agregue valor de uso no bairro do Umarizal, contudo, à medida em que os lançamentos imobiliários se intensificam no bairro a partir dos anos 1980, no Umarizal, passa a possuir o posto de bairro mais valorizado de Belém, com outros como Batista Campos, Nazaré e Campina (VENTURA NETO, 2012). De fato, já começa haver resquícios desde a década de 1980, de que o bairro do Umarizal se tornará ou já é de fato atualmente, área mais valorizada de Belém, com o mercado imobiliário mais intenso, juntamente com o processo de financeirização da

habitação, onde parte da população possui um elevado nível de vida, é onde habita a “burguesia” de Belém.

Os lançamentos na década de 1970, acabam sendo limitados unicamente pela capacidade de absorção do mercado e pela capacidade financeira e gerencial do incorporador local de administrar as obras lançadas, sem essas limitações, pouco importava, por exemplo, o parcelamento ou a dimensão dos lotes, dos bairros centrais, dentre os quais o Umarizal, tendo em vista que o empreendimento poderia ocupar não só todo o lote, como também atingir qualquer gabarito. Numa análise ampliada percebe-se que esses terrenos estão incluídos, na verdade, dentro da área da cidade onde se enquadra a concentração de camadas de alta renda, na medida que tradicionalmente constituíram o lócus preferencial das elites locais desde a economia gomífera, sendo o sítio escolhido para receber, tanto as suas próprias residências quanto os imóveis que representavam o seu próprio investimento. O mote publicitário dos empreendimentos, ao invés de focar na proximidade dos serviços, passa a destacar a vista sem igual da Baía de Guajará. enquanto o projeto arquitetônico lança mão de amplas áreas de varanda em balanço que permitem a visualização da orla da maior parte dos ambientes das unidades (VENTURA NETO, 2012, p. 89).

Nome da rua	Nome do prédio	Nome da construtora	Valor aproximado de venda
Avenida Pedro Álvares Cabral	Edifício Aquarius Tower	Síntese Engenharia	4.500.000
Dom Romoaldo de Seixas	Di Bonacci Residence	Quadra Engenharia	1.000000
Pedro Alvares Cabral	Mirage Bay	Cyrela Brazil	900.0000
Dom Romoaldo de Seixas	San Pietro	Marroquim	1.000000
Municipalidade	Murray Offices	Cyrela Brazil	900.0000
Boa Ventura da Silva	Maison Unique	Quadra Engenharia	800.000
Dom Pedro	Ville Deux	CBM	700.000
Boa Ventura Da Silva	Rio San Juan	San Juan Empreendimento	800.000
Almirante Vandekook	Mandarim Belém	Cyrela Brazil	1.000000
Doca De Souza Franco	395 Place	Cyrela Brasil	1.000000
Dom Romoaldo Coelho	Juan Mure	Éxito Engenharia	700.000
Jerônimo Pimentel	Village	Village Construções	810.000
Diogo Moia	Edifício Ville Saint Paul	Multiconstrutora	900.000
Antônio Barreto	Torre Unité	Zah Empreendimentos	820.000
Domingos Marreiros	Real Liberty	Quadra Engenharia	740.000
Senador Lemos	City Sky	Cyting Engenharia	2.000000

Tabela 1: Trabalho de campo organizado por Herbert (2023). Preço médio dos empreendimentos no bairro do Umarizal.

A instituição da propriedade privada na cidade cria as bases para a formação do circuito imobiliário em Belém, que é potencializado pela ascensão da economia gomífera. A

partir desse ponto, o espaço urbano local se conecta ao circuito de acumulação dos grupos da elite gomífera que se estabelecem em Belém, resultando nas primeiras formas de produção imobiliária de cunho rentista na cidade, dentre outras formas de acumulação urbana, pode-se dizer que efetivamente configura-se nesse ponto a formação do circuito imobiliário em Belém (VENTURA NETO, 2012). Não obstante, se observa que o mercado imobiliário dá seus primeiros passos em Belém desde a época da economia da borracha, com grande participação das elites do período para aquisição de terrenos para obtenção da moradia.

A política que o Poder Público Municipal julga mais adequada naquele momento para, ao mesmo tempo, criar diferenciais de renda dentro do espaço urbano da cidade e ampliar a malha urbana, passa então a ser uma série de concessões à iniciativa privada de serviços relacionados, tanto à nova infraestrutura urbana da cidade quanto às obras públicas de remodelação e expansão da sua malha urbana de acordo com o plano de expansão. Na maior parte dessas parcerias, percebe-se a predominância da participação de famílias tradicionais da cidade que eram compostas, em grande parte, por grupos que, provavelmente, também defendiam o paradigma higienista de ordenamento da cidade, sendo na maioria entregues a apadrinhados políticos e correligionários de partido do Intendente Antônio Lemos (VENTURA NETO, 2012, p.66).

A partir das intervenções realizadas na área central pelo Governo do Estado, constata-se a necessidade de reafirmar uma nova imagem para a cidade de forma a torná-la mais competitiva. Para isso, são mobilizados elementos paisagísticos e relacionados à forma espacial que projetam a cultura, a história e a natureza como simulacros e remetendo a um caráter patrimonialista tanto no sentido das formas naturais quanto das formas histórico-culturais, que passam a integrar a nova paisagem da área central da cidade, em detrimento de ações voltadas para suas demandas socioespaciais (AMARAL; TRINDADE JR, 2007).

Buscamos compreender as relações dos diferentes padrões de intervenção do Estado por meio não somente da disponibilização de financiamento, mas também pela intervenção direta por meio de obras de urbanização ou renovação urbana, vista como um fator preponderante no processo de expansão do mercado imobiliário e este último é percebido, como um mecanismo de consolidação da financeirização da cidade e da habitação, no Brasil, e de modo particular no município de Belém (CARDOSO, 2017).

Isso quer dizer que, em Belém, a formação de barreiras não necessariamente relaciona-se somente ao preço de aquisição do terreno, mas sim à quantidade de capital necessário para tornar aquele espaço pronto para a atividade imobiliária, na medida em que as estruturas preexistentes precisariam ser recondiçionadas para receber um novo uso, ou então até mesmo demolidas. Em outros casos, mesmo que o valor desses terrenos tenha se elevado, o que de fato inviabilizaria a sua aquisição passa a ser a dimensão deste, o que demandaria do incorporador local um empreendimento imobiliário que, muitas vezes, estaria além da sua capacidade gerencial. Em ambos os casos, a escala de capital da empresa é determinante para

viabilizar a produção nesses espaços e, seja como for, essa condição só se desfaz de fato, com a entrada de outra escala de capital imobiliário na cidade, que traz consigo outro ciclo de reprodução, agora do capital financeiro imobiliário, ambos ligados à grandes incorporadoras nacionais, de capital aberto, que chegam no mercado local a partir de 2007 (VENTURA NETO, 2012, p. 148).

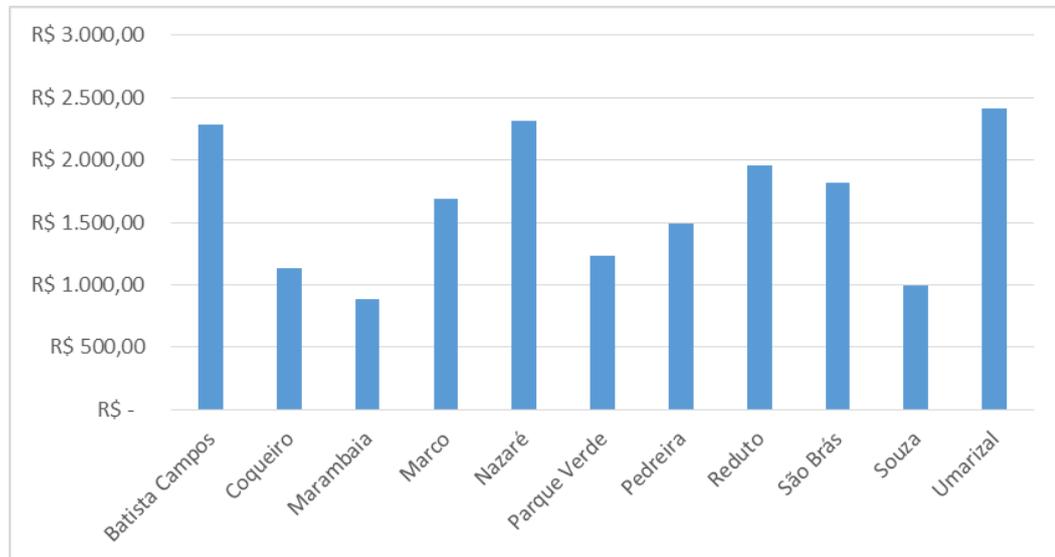


Gráfico 3: Preço médio do Aluguel por bairro com base em Cardoso 2017.

Com a análise do gráfico, depreende-se que os bairros da área central de Belém, apresentam os valores mais elevados nos preços dos alugueis e para compra de imóveis, o que provoca a segregação socioespacial devido a elevação nos preços, tendo em vista que a população de baixa renda é obrigada a morar nos bairros mais afastados do centro.

Síntese, o que se sugere com isso, é que apesar da qualidade do solo contribuir para a atração do incorporador local para esses bairros, não é ele o que determina a predileção desses agentes para atuar naquela área e muito menos, a verticalização e a financeirização imobiliária da habitação no período atual, não se associa também, a verticalização imobiliária ao fato da malha urbana não ter se expandido em decorrência do bloqueio institucional criado após o limite da Primeira Léguas Patrimonial, se assim o fosse, esse processo teria se distribuído de forma igualitária na malha urbana da cidade, não se concentrando principalmente, no bairro do Umarizal depois da conclusão das suas obras de macrodrenagem (VENTURA NETO, 2012). Depreende-se que mesmo o bairro apresentando melhor infraestrutura, melhores terrenos, isso não é suficiente para que as empresas imobiliárias atuem na área, se observa um processo desigual de ocupação dentro da cidade, o que de certa forma contribui para a desigualdade no acesso à habitação.

Como já afirmamos existe uma absoluta necessidade do setor imobiliário buscar crédito para se capitalizar, pois a atividade requer um alto capital de giro e um tempo razoável para se constituir o produto final, isto é, o empreendimento, o apartamento, a casa. De outro lado, se faz imperativo o financiamento da demanda para que esta se torne solvável, esses são os principais fatores que levam a necessidade da busca de crédito do setor imobiliário, devido a necessidade de um grande volume de recursos para aquisição do solo urbano, materiais de construção, e remuneração da força de trabalho, exige que o aporte inicial de capital para construção de imóveis seja elevado. As vezes extrapolando a capacidade financeira do empresário impelindo-o à acessar o crédito para execução da obra (CARDOSO, 2017, p.291).

Pode-se considerar que essas inovações se enquadram como uma resposta mercadológica dos incorporadores locais a um novo contexto urbano, especialmente, à violência urbana que é utilizada como mote publicitário para justificar inovações na área condominial do empreendimento, além disso, o consumo visual da orla fluvial da cidade, que impacta na localização e em novas soluções volumétricas dos empreendimentos, também se constitui como um novo mote de venda de alguns desses empreendimentos (VENTURA NETO, 2012). As transformações ocorridas na área central de Belém, contribuiu de certa forma, para uma mudança radical do olhar do poder público sobre esta área da cidade, que inicialmente foi criada com o objetivo propagandístico do próprio governo do Estado, de forma apelativa querendo mostrar as mudanças efetivadas para chamar atenção da população, e depois com a chegada do mercado imobiliário na área.



Figura 2 Fotos do autor 2023. Uma das empresas que atuam no Umarizal

O fato é que ainda hoje boa parte da população que mora em regiões periféricas como essa, estuda ou trabalha em partes centrais da cidade de Belém, mas, não possui renda suficiente para manter suas famílias na área central, por essa razão a existência da rodovia é importante para esse tipo de tomada de decisões, pois essa será a facilitadora do deslocamento de seus habitantes a suas áreas de destinos diárias, por isso torna-se importante prevê as tendências de ocupação da “Nova Belém”(LIMA, 2021). Aqui se observa que muitas pessoas moram em determinada cidade e trabalham em outra, o que se conhece como Migração Pendular, principalmente em cidades da Região Metropolitana de Belém, como já foi ressaltado, muitas dessas pessoas são obrigadas a morar nas periferias, devido ao elevado preço dos imóveis na área central de Belém, e o preço dos alugueis.

De fato, uma novidade dos fundos de investimentos imobiliários, é permitir que o pequeno investidor participe de um grande empreendimento, da mesma forma, não interferiria substancialmente na atuação do incorporador em Belém, a preexistência de edificações nos terrenos escolhidos, mesmo que possuíssem algum valor histórico ou artístico, pois, as

primeiras leis de não preservação do patrimônio arquitetônico da cidade, não implantadas na esfera municipal na década de 1990 (VENTURA NETO, 2012).

Mesmo que tenha representado uma mudança de rumo no circuito da RMB com a aceleração de alguns processos que já se encontravam em curso (e, também, com a formação de novas frentes imobiliárias na área de expansão metropolitana e a apropriação imobiliária de parcelas da orla da cidade), havia uma evidente insustentabilidade no modo como as grandes empresas nacionais (construtoras e incorporadoras) promoviam e viabilizavam sua permanência na RMB (Região Metropolitana de Belém) (LIMA, SANTOS e VENTURA NETO, 2021).

A expansão urbana associada a processos de conversão de área rural não planejados, à dependência do acesso rodoviário e da ação do setor imobiliário de mercado, produz assentamentos pouco sustentáveis seja pelo ponto de vista do atendimento da população seja pelo consumo energético necessário decorrente da distância entre moradia e local de trabalho, e equipamentos urbanos em geral. A produção de habitação voltada para o perfil de moradores semelhante ao das baixadas atualmente acontece nos municípios periféricos à Região Metropolitana de Belém, determinada pelo preço da terra, e intensa fragmentação da configuração urbana (CARDOSO ; VENTURA NETO, 2013).

Haveria então a influência e disputa de dois grandes grupos de indivíduos: um organizado em defesa do valor de uso do espaço urbano e outro em defesa do seu valor de troca, em outras palavras: para o primeiro grupo, o espaço urbano possuiria um alto valor de uso agregado, pois representa a própria residência ou seu local de trabalho; para o segundo grupo, no entanto, este espaço não passaria de uma commodity, devendo servir prioritariamente para ser negociada no mercado de imóveis como estratégia para acumular capital (VENTURA NETO, 2012). Observa-se de fato um dos obstáculos à efetividade do mercado imobiliário, que é a disputa pelos espaços da cidade para a construção dos empreendimentos e a busca do lucro de fato, onde começa haver uma certa escassez de terras na área central de Belém.

Nesse sentido, diferentemente do que acontece em grande parte das cidades de países centrais, que têm vivenciado processos clássicos de gentrificação urbana, no caso de Belém, as classes de mais alta renda não tendem a substituir as populações de inferior poder aquisitivo a elas que habitam o núcleo central; mesmo porque o processo de requalificação não tem sido extensivo às aquelas edificações residenciais de valor histórico-patrimonial situados no interior do centro histórico (TRINDADE JR, 2007).

Na prática, contudo, as cotas de alguns dos primeiros fundos, foram vendidas para grandes fundos de pensão até serem montados alguns fundos para varejo. Contudo, com o surgimento dos fundos de investimentos imobiliários, ou de alguns deles, tem uma outra explicação: são uma forma dos investidores driblarem os limites impostos pela legislação que trata de investimentos em imóveis, vendendo os ativos que estavam em sua carteira para os fundos imobiliários (VENTURA NETO, 2012).

Torna-se possível observar que, como a tendência de qualquer cidade é expandir-se a partir de suas regiões periféricas, uma vez que os espaços à beira da Rodovia Augusto Montenegro estejam saturados, os empreendimentos passarão a “entrar” nos bairros como já acontece com alguns condomínios fechados, a exemplo do condomínio Jardim Espanha, localizado na estrada da Yamada, principal acesso ao interior do bairro do Tapanã, tais vias secundárias se tornarão pontos de interesse, pois, possibilitam melhor acesso as áreas internas dos bairros (LIMA, 2021).

A segregação espacial provocada por estes se elevará, as ruas limitadas por muros e ruas de lazer se restringirão aos interiores dos condomínios. Caso esse fato se concretize futuramente é possível que a parcela menos abastada da população seja confinada em locais mais distantes, reiniciando todo o processo de ocupação das periferias, portanto é preciso que essas transformações sejam acompanhadas de perto de forma a evitar que esse tipo de situação se alastre (LIMA, 2021, p. 41).

Ocorre, nesse caso, uma redução da presença do Estado nos negócios privados respondendo a uma demanda do setor financeiro, curiosamente é o próprio Estado que articula o seu afastamento do processo ao aplicar a alienação fiduciária também para o bem imóvel, considerando que essa mudança jurídica atendia às reivindicações de entidades do setor financeiro que justificavam a ausência de investimentos no imobiliário brasileiro pela insegurança e morosidade no processo de recuperação do imóvel financiado, caso houvesse inadimplência do mutuário, com extensão da alienação fiduciária para o bem imóvel, são eliminadas etapas burocráticas significativas no processo de recuperação do imóvel (VENTURA NETO, 2012). Vê-se nesse caso, a presença das empresas privadas no processo de financeirização da habitação e o mercado imobiliário, com influência estrangeira, mas sem deixar de lado a importância do Estado, houve nos últimos anos (2019-2022), uma redução drástica das verbas na área habitacional, o que acabou por reduzir o acesso da população à habitação, muitas obras habitacionais foram paralisadas.

Em nenhum dos casos, não se associa essa questão às alterações realizadas no texto original da LCCU, cujo objetivo principal era o de promover um novo modelo de ocupação para a cidade pela cobrança do solo criado por meio da OODC. De fato, sugere-se que, nesse caso, há uma clara demonstração do interesse da classe rentista ligada ao setor imobiliário em favorecer a área central da cidade, esquecendo (ignorando?) que as alterações nas normativas urbanísticas locais, como as que ocorreram na LCCU, impedem principalmente a redistribuição de infraestrutura para outras áreas de Belém, o que permitiria, a médio prazo, que a população pudesse usufruir de novas áreas urbanizadas da cidade, diminuindo a pressão sobre o preço da terra na área central, levando a uma provável redução no custo das unidades ofertadas pelo mercado (VENTURA NETO, 2012, p.109).

Com o fato de o Umarizal situar-se às margens da Baía de Guajará tem sido um dos elementos que se fazem presentes no marketing das empresas imobiliárias, responsáveis pela produção de apartamentos em prédios verticais nesse bairro, soma-se a isso, entretanto, o fato de que a nova imagem que se vinculou a respeito da cidade, encontra-se diretamente associada aos novos espaços requalificados no interior de seu centro histórico, ou mesmo em mediações (TRINDADE JR, 2018).

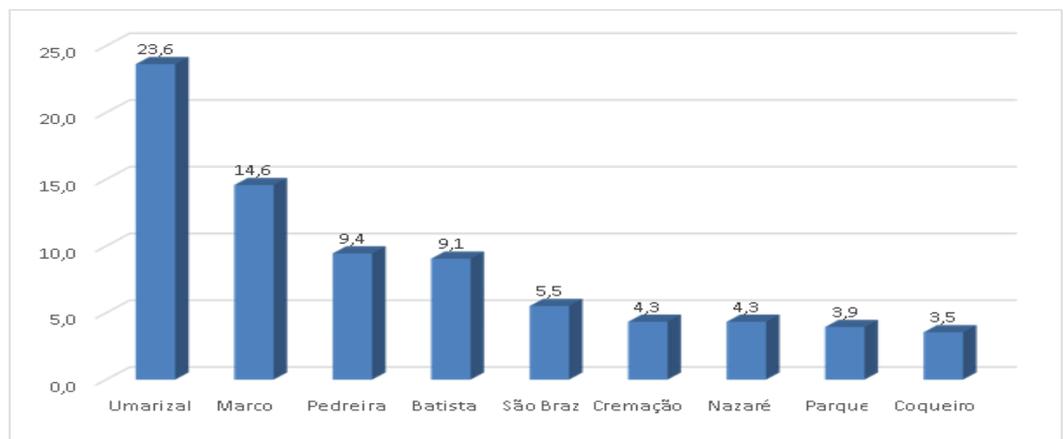


Gráfico 4: empreendimentos construídos por bairro com base em Cardoso 2017.

Como metrópole inserida na lógica da produção capitalista, a cidade de Belém vem desde a década de 1990, protagonizando um processo intenso de urbanização desigual e excludente do ponto de vista do acesso à moradia e aos serviços de infraestrutura no bairro do Umarizal ocorre pela oferta de unidades habitacionais de alto padrão, direcionados à uma fração da população, esses dois determinantes representam as contradições que caracterizam a produção do mercado imobiliário em Belém (CARDOSO, 2017).

Em Belém o processo de produção do espaço urbano, deu-se historicamente a partir das áreas centrais da cidade caracterizadas por terrenos mais altos e secos,

portanto, mais valorizados, para depois seguir às áreas mais baixas e alagáveis, o fenômeno da verticalização segue a mesma lógica acentuando-se a partir dos anos 1970, ao mesmo tempo em que foi iniciado um período marcado por intensas disputas pela ocupação de terras urbanas (CARDOSO, 2017).

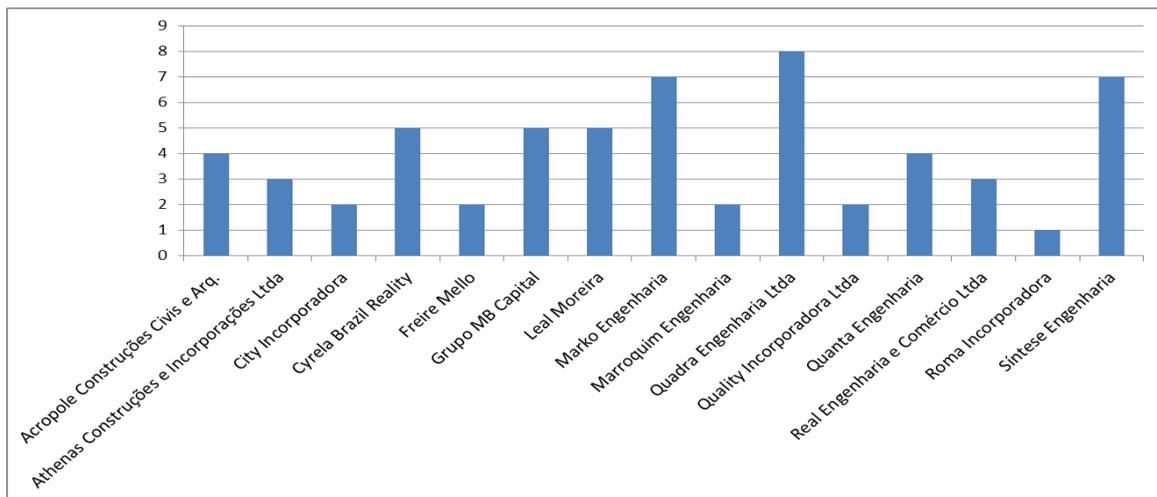


Gráfico 4: Incorporadoras ou construtora que atuam no bairro do Umarizal com base em Cardoso 2017.

No gráfico acima observa-se o número de 15 incorporadoras ou construtoras que atuam no bairro do Umarizal, tendo em vista como já ressaltado nos parágrafos anteriores, o bairro, que é o foco do mercado imobiliário em Belém atualmente.

Com efeito, diante da ameaça, subjazem outros elementos agregadores de valor ao imóvel, como por exemplo, a segurança e a localização, que passaram a ser associadas como investimentos, aumentando a cotação do preço dos imóveis. A tomada de posse, por meio da aquisição dessa moradia, incute ao proprietário, a sensação de estar protegido, seguro, ter controle sobre aquele espaço, portanto, uma sensação de poder, vivenciado na particularidade do sentimento de propriedade e do que este bem representa, instalando-se um campo de conflitos e interesses entre a elite que pode adquirir este produto e a maioria da população desprovida de recursos financeiros (CARDOSO, 2017, p.39).

Desse modo que a produção habitacional, mais precisamente no bairro do Umarizal, passa por fortes tensões, uma vez que está em jogo, um dos princípios básicos que o direito de morar é visível que nesta cidade, morar bem, com qualidade e acesso à infraestrutura básica, depende da condição econômica e social de diferentes segmentos que buscam acesso a este bem mercantilizado, que é a casa, fica evidente o caráter segregador que a questão aponta, e neste sentido, entender o aprofundamento da segregação socioespacial e da produção de desigualdades socioespaciais (CARDOSO, 2017).

A produção de oferta habitacional como produto direcionado às elites locais tem sido concentrada nos bairros centrais da cidade, dentre eles, o Umarizal, enquanto os estratos considerados médios, apresentam forte tendência locacional linearizada, nas áreas de transição territorial, ficando o nível mais baixo do gradiente de renda posicionado, tanto nas baixadas e na periferia continental mais distante, como se vê obrigada a recorrer ao mercado informal de residências, ocupações irregulares e precárias (CARDOSO, 2017).

Nesse sentido, observa-se em Belém uma ênfase maior para o fomento do surgimento do setor imobiliário com a emergência do surgimento Banco Nacional de Habitação (BNH) buscando mostrar que a cidade apresenta crescimento territorial urbano que interessa ao mercado imobiliário, neste ponto mostra que o redirecionamento de recursos do circuito produtivo para o circuito imobiliário consolida-se sob novas condições em que pese a falência de parte do setor produtivo local a partir dos anos 1960, levando a um provável alargamento do redirecionamento dos recursos para o circuito imobiliário (VENTURA NETO, 2012).

Da produção habitacional impulsionada pelo mercado imobiliário, atende não somente à uma demanda das classes média e alta da população de Belém, isto é, a elite local, mas, prioritariamente o mercado financeiro local, regional e nacional, que busca aumentar o volume da renda agregada, por meio da utilização da terra, com vistas ao aumento da sua lucratividade através da especulação imobiliária, tais interesses são postos em marcha por agentes mercantis que compõem o mercado imobiliário, produzem uma dinâmica espacial (CARDOSO, 2017).

A incorporação imobiliária, corresponde à principal peculiaridade que a interação entre sistema de crédito e setor imobiliário produz, e sua emergência é fruto de transformações econômicas estruturais no ramo imobiliário, na medida em que se consolida a separação entre propriedade fundiária e consumo, em outras palavras, principalmente, em se tratando da produção de moradia, é preciso que esta já tenha se convertido em mercadoria, isso porque enquanto for resultado da autoprodução, nenhum capital terá condições de ser valorizado (VENTURA NETO, 2012). Aqui se observa que a moradia hoje é transformada em mercadoria, em ativo financeiro, como já foi ressaltado anteriormente, algo que é almejado por muitas pessoas, que é obter sua casa própria para tentar sair do pagamento de aluguel.

Surge então, o incorporador, agente específico que gerencia o processo de circulação do capital durante a produção imobiliária, e que se consolidou como o principal promotor imobiliário de habitação das cidades brasileiras, influenciando fortalecimento de Máquinas Imobiliárias locais, as articulações formadas para converter a cidade em uma Máquina de Crescimento urbano, em confluência com a força política que as elites urbanas possuem na

sociedade brasileira, são fundamentais para a legitimação de ideologias que buscam impor para a sociedade brasileira (VENTURA NETO, 2012).

O fenômeno do crescimento vertical em Belém, surge timidamente na década de 1940, momento em que é possível observar prédios com elevador, devido à obrigatoriedade desse recurso em edifícios com mais de cinco pavimentos. vale ressaltar, entretanto, que a verticalização, se expande mesmo na década de 1970, pelos bairros mais centrais como o Umarizal, o que redefine uma organização seletiva dos espaços, intensificando a destinação dessas áreas às famílias de maior poder aquisitivo (MENDES, 2022).

A tipologia (produto imobiliário) mais comum dos imóveis que passam a ser usados como objeto de investimento é a vila de casas, muito semelhante ao que classifica como “Produção Imobiliária Pequeno-Burguesa”. Da mesma forma que, em outros centros, no exemplo local da “Produção pequeno-burguesa”, ocorre a separação entre propriedade fundiária e capital imobiliário, sem ainda se caracterizar como uma produção capitalista. De fato, as vilas para aluguel na Belém desse período consistiam “num projeto de casas, em geral, pequenas, higiênicas e cômodas” mas que, para se adequarem às regras de ordenamento urbano impostas pela Intendência Municipal precisavam obedecer ao alinhamento imposto pela planta de expansão da malha urbana desenhada por Nina Ribeiro, o que resulta em diferenças tipológicas, principalmente na escala e na implantação desses empreendimentos na cidade, em comparação com o que foi produzido em outras cidades no mesmo período (VENTURA NETO, 2012, p.64).

A dispersão territorial das incorporadoras capitalizadas com o objetivo de ampliar mercados, forçou-as a travar relações com vários agentes locais, como proprietários de terrenos, pequenas e médias incorporadoras regionais, empresas subcontratadas fornecedores de materiais, escritórios de arquitetura etc, além da trama que vincula agentes financeiros globais com grupos empresariais brasileiros que atuam em escala nacional, a reorganização do mercado imobiliário brasileiro, também inaugurou relações novas entre o que sucede nas escalas nacional e local (VENTURA NETO, 2012).

Por essa razão, os espaços requalificados são frequentados apenas furtivamente e de forma pontual por classes de mais alto poder aquisitivo, pois não é do centro como um todo que se busca reapropriar, mas tão somente daqueles pedaços que foram renovados, requalificados e refuncionalizados para usos bem específicos. Ainda que estejam resguardados pelo discurso da socialização na condição de espaços públicos reinseridos na vida urbana, antes controlados por instituições ou esferas governamentais (TRINDADE JR, 2018).

Mesmo com dificuldades operacionais, a conclusão daquele conjunto habitacional permite a valorização do espaço urbano de Belém em dois polos distintos. Um primeiro polo, na área saneada dos bairros do Reduto e Umarizal, e em outros bairros da área central como

Nazaré e Batista Campos; e um segundo polo, na área da Segunda Léguas Patrimonial, que possibilita a expansão da malha urbana de Belém em direção a terrenos que anteriormente possuíam uma função agrícola (VENTURA NETO, 2012). Aqui se analisa o processo de urbanização do centro de Belém, e o início de sua expansão para o que se conhece como Segunda Léguas Patrimonial, onde vê o aumento da construção de empreendimentos nesta parte da cidade, onde atualmente mora parte da população no que é conhecida como Avenida Augusto Montenegro, prioritariamente habitando suas margens.

No caso do bairro do Umarizal, que o setor da produção imobiliária de mercado, principalmente, voltado para moradia passou por um longo processo de constituição de suas relações com o capital financeiro e com o Estado, sendo um setor da economia que passa a ser cada vez mais “financeirizado” seguindo, como o espaço e outros aspectos da vida e da economia contemporâneas, essa trajetória comum, rumo à crescente financeirização e desregulamentação econômica, as articulações formadas para converter a cidade em uma Máquina de Crescimento urbano, (VENTURA NETO, 2012).



Figura 3 Fotos do autor 2023, vista do bairro do Umarizal.

Nas décadas de 2000 e 2010 a política habitacional se reestrutura a partir de 2003 com a criação do Ministério das Cidades que passa a coordenar os investimentos e a política urbana no país, investindo em projetos de infraestrutura urbana, nos quais a questão da

habitação aparece de maneira pontual, o objetivo maior é a reconfiguração urbanística dos espaços centrais com fins turísticos e econômicos. Na atualidade, os recursos são contratados, repassados para os governos estaduais e/ou municipais e acompanhados pelo Ministério das Cidades e pela Caixa Econômica Federal (CARDOSO, 2017).

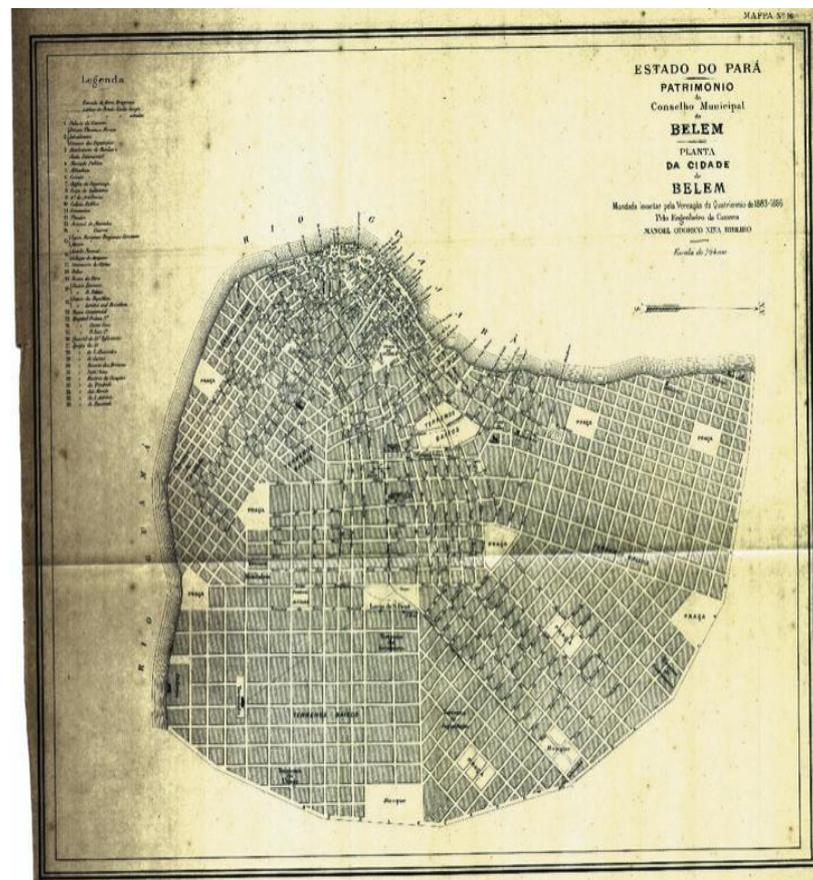
Com isso, o capital excedente do circuito produtivo local é sistematicamente redirecionado para o incipiente setor imobiliário da cidade, assumindo características de um capital imobiliário, ao ser aplicado na compra de residências, prédios comerciais, e terrenos em zonas não desenvolvidas da cidade, na expectativa de obter ganhos através de diferenciais de renda imobiliária, ao mesmo tempo em que viabilizava a continuidade do ciclo de empréstimos que alimentava o circuito produtivo da exploração gomífera e todo o Sistema de Aviação ao seu valor de mercado. Pode-se dizer que, efetivamente, configura-se, nesse ponto, a formação do circuito imobiliário de Belém, tendo em vista que esses imóveis passam a servir não só como um patrimônio, a priori, de alta liquidez, mas também como uma segunda fonte de recursos para a elite local, que assume as características de uma classe rentista (VENTURA NETO, 2012, p.63).

Nessa mesma expectativa chama-se atenção em particular para especificidades do processo em curso, que visa a inserção de Belém na lógica competitiva das cidades contemporâneas, assim como, para novas formas de apropriação material e simbólica, por parte dos agentes locais, em relação aos espaços renovados, que configuram a nova paisagem urbana e que contribuem para definir práticas espaciais apoiadas em interesses e valores que acompanham os processos de transformação da cidade (TRINDADE JR, 2018).

A competição pelos “efeitos úteis de aglomeração” criaria uma espécie de matriz socioespacial de localizações e atividades associadas à produção de riqueza, a qual então dá aos sítios urbanos particulares, um valor de uso específico. Com isso, pode-se considerar que esse valor de uso específico é função, mais de um padrão espacial determinado socialmente, do que necessariamente de uma qualidade intrínseca do próprio espaço, se tornando então o elemento que indiretamente atribuiria o preço àqueles espaços (VENTURA NETO, 2012). Então, se vê que determinados espaços da cidade possui sua particularidade que de certa forma exerce, uma função importante dentro da cidade, por menor que seja este espaço, ele possui suas dinâmicas seja qual for, econômica, social etc.

Pelo documento, a valorização imobiliária que aquelas áreas sofreriam após as obras de saneamento, compensaria, a curto prazo, os recursos gastos com toda a obra, que seriam recuperados com impostos. Especialmente, as bacias das Almas e do Reduto são apontadas pelo documento como as mais propensas a se tornarem novas frentes de valorização imobiliária e, por conta disso, deveriam ter suas obras de drenagem e infraestrutura finalizadas o quanto antes (VENTURA NETO, 2021, p.82).

Figura 1: Plano de expansão urbana dos bairros do Umarizal e Reduto, com base em Ventura Neto 2012.



Na maior parte dos casos, não se verifica a separação entre propriedade fundiária e o capital investido na construção do imóvel, principal característica da produção capitalista da moradia, e normalmente, o senhorio habitava o mesmo imóvel que também era fruto de investimento, mesmo com o expressivo crescimento no número de edificações em Belém, os limites correspondentes à Primeira Léngua Patrimonial, não são de forma alguma ultrapassados, com isso, o mercado de terras que se estrutura em Belém fica restrito à área correspondente ao patrimônio enfiteutico do município, e em decorrência disso, toda a terra urbana que passaria a ser comercializada na cidade (VENTURA NETO, 2012). O que se observa hoje é que o mercado imobiliário está tentando paulatinamente se desvincular da área central de Belém, com o objetivo de não concentrar somente as construções na área central da cidade, tendo em vista que bairros antes considerados inexpressivos no mercado imobiliário, hoje já apresentam de certa forma, um processo considerável, dentre os exemplos que podem ser citados é o bairro da Pedreira, que ocupa hoje o terceiro lugar, na construção dos empreendimentos por bairro.

A relação com o espaço urbano, além da valorização imobiliária das áreas que possuíam serviço de esgotamento e água potável, se dá principalmente através da cobrança por esse serviço. Isso porque ao invés de ser taxado a partir do consumo de cada edificação, contrato previa que as taxas deveriam corresponder a uma porcentagem calculada por ano, relativa ao valor locativo daqueles prédios pagos por seus proprietários, mas, que obviamente os repassariam aos inquilinos (VENTURA NETO, 2012). Por ser a área mais cobiçada da cidade, o centro de Belém, apresenta grande valorização de seus imóveis, áreas de consumo, lazer, além da elevada carga tributaria paga pelo contribuinte como o IPTU, dentre outros impostos.



Figura 2: Primeiras formas de incorporação imobiliária em Belém com base em Ventura 2012.

Historicamente, a partir de 1970, devemos ter em conta que foram processadas intensas transformações na sociedade, onde o padrão societário estrutural deflagrado foi sendo impactado pela ampliação da circulação do capital, do meio técnico informacional e sua realização no tempo e no espaço, tais transformações incidiram diretamente sobre a habitação, convém destacar como que esta abordagem reivindica a intrínseca relação entre as crises do capital e a financeirização da cidade, apontando a expansão dos empreendimentos imobiliários e em especial, as chamadas torres, como o exemplo de processos específicos de verticalização em curso em Belém (CARDOSO, 2017).

Mesmo que o papel da mídia local influencie diretamente na consolidação do apartamento como forma moderna de morar em Belém, ainda não se pode afirmar que nesse momento já se formava em Belém a formação de uma Coalizão Urbana com a função de converter a cidade em uma Máquina Imobiliária de Crescimento, de fato, existe sim, uma relação entre a propagação da ideia do apartamento e da verticalização como sinônimo de crescimento e progresso da cidade, o grau de mercantilização do espaço urbano de Belém era baixo, principalmente em função da ausência de um sistema de crédito imobiliário voltado para habitação de mercado, o que de certa forma inviabilizava que o capital de incorporação local mantivesse a sua produção em uma taxa contínua de crescimento (VENTURA NETO, 2012, p. 106).

Independente dessa questão, pode-se concluir que, nesse contexto, a conexão entre as incorporadoras nacionais e o território no qual atuam é mínima, ao se orientar unicamente pela demanda existente, e acaba se colocando mais uma vez numa situação diametralmente oposta à das incorporadoras locais. Isso porque ao atender principalmente às dinâmicas de acumulação de grupos conectados a outras Máquinas Imobiliárias, o espaço urbano de Belém não é efetivamente incorporado como elemento estruturante no seu circuito de acumulação (VENTURA NETO, 2012).

Nos dias atuais, portanto, o problema habitacional pode ser descrito pela existência de fatores que determinam o déficit habitacional no Brasil. É o caso do aluguel, do imóvel cedido, da coabitação e da inadequação domiciliar; da lenta intervenção do Estado em busca de solução para a questão; da especulação imobiliária ofensiva dirigida para os setores de elevado poder aquisitivo; da lentidão nos processos de regularização fundiária e do aumento no número de ocupações consideradas irregulares em áreas ditas subnormais ou precárias (CARDOSO, 2017).

A relação entre propriedade da terra e garantia de lucros futuros para os acionistas incentiva, ainda, que uma parcela das empresas do capital financeiro imobiliário formatem estratégias que busquem consolidar ou reativar outras frentes de expansão

imobiliária na cidade. Em alguns casos, nas palavras de um entrevistado, representante de uma incorporadora nacional em atuação no mercado local, a ideia mesmo era a de atuar em novos vetores de expansão, ou seja, em “áreas que não eram totalmente habitadas para que pudesse se desenvolver um bairro e a cidade tivesse consequentemente um crescimento para aquele setor”. Trata-se, na verdade, de uma maneira de maximizar lucros de empreendimentos enquadrados principalmente no segmento econômico, impactando num primeiro momento na execução dos projetos e na incorporação do empreendimento. Normalmente o aumento da escala era utilizado para obter VGV elevado, mas com custo unitário mais baixo, o que, por consequência, demandaria grandes glebas criar mais-valia (VENTURA NETO, 2012, p.210).



Figura 3: Vista do bairro do Umarizal no qual são observados alguns empreendimentos com Base em Ventura Neto 2012.

No caso de Belém, a discussão sobre as formas de apropriação das áreas de orla foi travada pela elite intelectual da cidade entre o final dos anos 1970, e princípio dos anos 1980, o objetivo principal desse grupo consistia, devolver a Belém o seu padrão ribeirinho por meio da liberação da sua orla fluvial e a criação de “janelas” para o rio a visão desse grupo, a forma de ocupação tradicional que havia se consolidado na orla da cidade ao longo dos séculos, havia se estruturado dentro de um padrão precário em que a consequência principal havia sido a vedação das margens fluviais da cidade aos outros habitantes que não interagiam com as atividades tradicionais, impedindo a apropriação de sua beleza paisagística (VENTURA NETO, 2012). Observa-se de fato, o processo de valorização da orla da cidade de Belém, com o apoio principalmente dos governos locais, quando a cidade recebe investimento, a população, principalmente de alto poder aquisitivo, é atraída para estes espaços, quando se viu as construções imponentes como a Estação das Docas, Casa das Onze Janelas, com o objetivo turístico para atrair as elites locais, sem deixar de lado, é claro o mercado imobiliário, só a título de informação, os pontos turísticos citados anteriormente foram construídos na gestão do PSDB, no governo de Almir Gabriel.

Nos casos mencionados, as transformações que causaram pontualmente a determinadas frações do centro histórico de Belém e o sentido de enclave que possuem nos espaços onde se localizam, muitas vezes desarticulados e sem grandes interações com o entorno imediato, reafirmam a ideia de seletividade cultural mencionada. Trata-se de espaços que definiram novos fluxos pontuais para o núcleo central da cidade, dada a regularidade de frequência por parte de um público – turistas ou moradores locais –, que a eles se dirigem, mas que, de fato, não interagem com o centro histórico na sua totalidade (TRINDADE JR, 2018, p. 74).

Significa buscar outros aspectos, outros nexos ainda não identificados, posto que os percursos traçados pela verticalização estão distantes de serem lineares e homogêneos, o recorte aqui definido se pauta com base no olhar baseado em outras áreas do conhecimento. Conhecer este processo de modificação socioespacial urbana em Belém, tende a ser um exercício analítico que visa contribuir com a apreensão da realidade urbana produzida, intensamente, nas últimas décadas envolvendo agentes públicos e privados, disputa pela terra urbana e apropriação pelo capital financeirizado (CARDOSO, 2017).

Ainda nos anos 1990, esse consenso sobre a noção de uma ocupação precária da orla fluvial da cidade, se converte em intervenções urbanísticas empreendidas pelas três esferas do poder público e que, pouco tempo após inauguradas, exercem um papel fundamental no processo de ocupação da orla por empreendimentos imobiliários de alto padrão, mesmo que essas intervenções não sejam, ainda, elementos de atração para esses empreendimentos, a apropriação paisagística da orla da cidade se configura como uma nova estratégia de marketing dos empreendimentos, e passa a ser incorporada ao projeto arquitetônico das unidades e seu valor de mercado (VENTURA NETO, 2012). Aqui se vê a importância do processo de urbanização da orla da cidade, e o papel exercido pelo poder público, na tentativa de valorizar ainda mais esta parte da cidade, com influência da parceria público-privada e não somente recursos do Estado, houve nesse contexto grande contribuição de Geógrafos, arquitetos da prefeitura de Belém e governo do Estado, com a contribuição nos projetos de embelezamento da área, o que falta nesse sentido, são estudos mais eficazes que possam pelo menos minimizar a forma de apropriação desigual dos espaços da cidade pelas partes envolvidas.



Figura 4 : Reportagem de O Liberal relatando a intensificação do mercado imobiliário em Belém com base em Mendes 2022.

Tanto em um quanto no outro empreendimento, pode-se observar uma dinâmica do capital imobiliário local, tendo como oferta produtos imobiliários verticalizados. Cumpre destacar que ambos não seguem a uma lógica, a uma linha de pensamento comum, isto é, a de que a escolha pela verticalização possa ser justificada por uma possível indisponibilidade de espaços no centro da cidade, a uma saturação, a raridade espacial. Trata-se de uma contradição, por se poder afirmar, uma vez que, existem imensas quantidades de terras nessa cidade para serem ocupadas pelo tecido urbano (MENDES, 2022).

Há um novo significado atribuído aos lugares requalificados que nega a presença de seus antigos frequentadores ou daqueles que circulam em seu entorno. Em contraponto, abrem-se nesses espaços possibilidades de apropriação cultural ou voltada ao lazer em forma de consumo induzidos a partir de interesses diretamente ligados, não apenas, mas principalmente, a comportamentos e valores de uma classe média local e aos turistas que visitam e frequentam, com certa regularidade, esses lugares (TRINDADE JR, 2018).

No caso da “Produção pequeno-burguesa”; pode-se considerar que é o capital imobiliário, enquanto capital de circulação, que organiza as etapas daquele processo produtivo (compra de terreno, contratação de mão de obra e encomenda da construção), contudo,

mesmo já havendo uma separação entre propriedade fundiária e capital imobiliário, o fato desse capital não se valorizar durante a produção, ainda o inclui como um sistema, esse processo, intensifica a dicotomia centro periferia em Belém, fortalecendo ainda mais a predileção das incorporadoras pelos bairros da área central durante os anos 1990 e início dos anos 2000. (VENTURA NETO, 2012).Reforça-se aqui o papel que o capital financeiro e o mercado imobiliário têm no processo de segregação, apesar de possuir sua importância de promover uma nova dinâmica territorial urbana na cidade para a construção de imóveis e a opção dos incorporadores pelo centro da cidade.



Figura 4 Vista do Bairro do Umarizal fotos do autor 2023.

Nas entrevistas com agentes do setor imobiliário local, ficou claro que a montagem desse plano precisa considerar vários aspectos do empreendimento e que, no setor imobiliário local, suas parcelas mensais, intermediárias e semestrais costumavam corresponder a algo em torno de 60 a 70% do custo da unidade, ficando o saldo restante a ser pago no ato de entrega do empreendimento. Mesmo com a abertura de linhas de financiamento, essa proporção não se altera, pois, mesmo sendo de uma proporção que dificulta uma rápida velocidade de venda para as unidades do empreendimento, na medida em que as parcelas assumem valores elevados e restringem esses empreendimentos a um público que seja capaz de arcar periodicamente com esses custos, essa tabela seria mais consistente para o cliente, já que no ato da entrega do empreendimento grande parte da unidade já estaria paga e a parcela final corresponderia a apenas 30% do imóvel (VENTURA NETO, 2012, p.145).

Novos empreendimentos que passam a incorporar em seus projetos arquitetônicos a possibilidade de apropriação paisagística da orla se situam no bairro do Umarizal, mas em uma área do bairro mais próxima à orla e, de certa forma, distante dos seus principais estabelecimentos de comércio e serviços, o mote publicitário dos empreendimentos, ao invés de focar na proximidade dos serviços, passa a destacar a “vista sem igual da Baía de Guajará” enquanto o projeto arquitetônico lança mão de amplas áreas de varanda em balanço que permitem a visualização da orla da maior parte dos ambientes da unidade (VENTURA NETO, 2012). Nesse sentido, já se observa um aumento considerável na construção de novos empreendimentos, uma aproximação maior entre o rio e o habitante do bairro do Umarizal, tendo em vista que o rio faz parte do cotidiano dos habitantes da Amazônia, nessa questão da apropriação da orla da cidade com objetivo turístico e de moradia pelos envolvidos nesse processo.

São investigados os motivos oficiais que subsidiaram o processo de expansão das incorporadoras nacionais para circuitos imobiliários consolidados, como foi o caso do circuito imobiliário da RMB. As discussões apresentadas nessa parte analisam as transformações verificadas no circuito imobiliário da RMB e como isso impactou em termos de formação de novas fronteiras imobiliárias e na organização de empresas tradicionais do circuito imobiliário local. Busca-se entender quais foram como ocorreram as alterações que permitiram ao território metropolitano servir a uma lógica de valorização financeira que articulava o espaço urbano da RMB às expectativas de rendimento do capital financeiro nacional e internacional. Por fim, são apresentadas discussões de como tem se dado a reestruturação do circuito imobiliário local nos últimos anos com a saída das incorporadoras nacionais e a “retomada” do mercado pelas incorporadoras locais (LIMA, SANTOS e VENTURA NETO, 2021, p. 178).

Neste sentido, a acumulação do capital, favorecida pela intervenção do Estado, ao injetar recursos públicos e privados para alavancar o setor da construção civil, não somente privilegia as camadas dominantes da sociedade brasileira detentoras dos meios de produção, como abre espaço para o capital internacional que predominam nas grandes incorporadoras

instaladas no país, possibilita a ampliação e consolidação da financeirização da cidade, promovendo a habitação como ativo financeiro (CARDOSO, 2017).

A aquisição de imóveis como forma de investimento, assume um aspecto ainda mais desejável com as elevadas taxas de aluguel praticadas na cidade, acrescenta-se a esse quadro o fato da produção, e a demanda, por borracha no mercado externo continuar em ascensão, o que incentivaria novos (e maiores) empréstimos com os bancos instalados na cidade, em grande parte, necessitando estar lastreados em propriedades urbanas desses grupos (VENTURA NETO, 2012). Contudo, a casa própria como sabemos é o desejo de grande parte da população brasileira, apesar de haver surgido políticas públicas relacionadas à habitação, temos de lidar com a deficiência do poder público em lidar com esta questão, uma vez que a cidade de Belém em si convive com o grande déficit habitacional, falta mais empenho do poder público com esta questão para solucionar o problema. O que se observou no bairro do Umarizal foi uma nova configuração urbana com a intensificação do mercado imobiliário e a financeirização da habitação com a construção de condomínios luxuosos para a adequação de Belém à nova lógica do capital, com a chegada das empresas imobiliárias, saneamento, transporte, comércio, mantendo sua preservação tradicional da origem do bairro com a conservação do centro histórico, mas o que se observou foi a falta de manutenção das formas tradicionais do bairro por parte do poder público, mesmo com o processo de revitalização do centro histórico.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente dissertação teve como objetivo relacionar o conceito de produção do espaço e sua imbricação com o capital financeiro imobiliário em Belém do Pará. Neste sentido, observou-se uma intensificação do mercado imobiliário e a financeirização da habitação no qual, o interesse das empresas imobiliárias para o fomento e intensificação deste processo na cidade, nesse sentido, buscou-se analisar o processo de financeirização da habitação e o mercado imobiliário no referido bairro do Umarizal. De maneira nenhuma, esta dissertação pretende esgotar a discussão sobre o processo de financeirização da habitação e o mercado imobiliário em Belém no contexto atual, tendo em vista que este processo ganha novas dinâmicas constantemente, mas, sim aprofundar o debate para futuras pesquisas.

A contribuição desta pesquisa consiste em entender no contexto atual o processo de financeirização da habitação e o mercado imobiliário em Belém e no bairro do Umarizal e cobrar um papel mais efetivo por parte do Estado na tentativa de solucionar o problema do déficit habitacional na cidade para que a população mais carente tenha acesso à habitação. Nesse sentido, observou mudanças e permanências no bairro do Umarizal, após a chegada da financeirização da habitação. O bairro manteve algumas características históricas desde a sua criação e sofreu alterações profundas com o processo de financeirização da habitação adequando-se à nova lógica do capital, antes não era um bairro habitado pela população de alto poder aquisitivo, mas sim, por população da classe assalariada. O bairro do Umarizal hoje é o lugar que apresenta construções de edifícios opulentos para a população de alto poder aquisitivo onde atuam as principais incorporadoras do ramo imobiliário, melhor infraestrutura, serviços, transporte etc. Mas foi mantida a sua forma urbana às margens da Baía de Guajará.

Apesar da implantação das políticas públicas relacionadas à habitação nos últimos anos, tais como o Minha Casa Minha Vida a nível federal e políticas habitacionais do governo estadual como o Cheque Moradia, ainda há um grande déficit habitacional, particularmente, em Belém, onde grande parte da população não possui acesso a casa própria, pois, os preços elevados dos imóveis impossibilitam as pessoas de comprarem, muitas são obrigadas a pagarem alugueis exorbitantes e muitas moram em casas precárias, muitas vezes sem saneamento básico, devido à frágil política habitacional local por parte do poder público.

Do que foi exposto por meio dos dados apresentados, observou-se uma queda na produção imobiliária, principalmente, entre 2009-2017, devido à crise da bolha imobiliária que iniciou nos Estados Unidos e afetou o planeta. Observou-se também que houve uma saída considerável de incorporadoras nacionais da RMB (Região Metropolitana de Belém), o que contribuiu para o arrefecimento na produção de empreendimentos. Embora seja uma cidade periférica, Belém apresenta um mercado imobiliário muito intenso, o que não deixa de ser contraditório, e provoca questionamentos para futuras pesquisas no contexto atual.

O que se vê hoje em Belém, é uma ocupação desigual dos espaços da cidade, por mais que tenha ocorrido estudos por parte de Geógrafos e Arquitetos sobre os processos de ocupação, isso ainda é insuficiente para tentar amenizar os problemas vivenciados na cidade como, por exemplo, a tão discutida Mobilidade Urbana, Orçamento Participativo, falta de saneamento básico etc. Por mais que o mercado imobiliário e a financeirização da habitação tenha provocado uma nova dinâmica espacial em Belém, ele não deixa de contribuir com a segregação espacial, o que dificulta ainda mais o acesso da população a casa própria.

O reordenamento das redes de infraestrutura e a distribuição dos serviços e equipamentos são um passivo a ser enfrentado, desde a época dos fluxos migratórios dos anos 1980, decorrentes dos grandes projetos federais, que vem sendo agravados pelas estratégias do setor imobiliário e do posicionamento do setor público, que não valoriza o planejamento, a democratização da informação, e a politização da discussão ambiental (para a região e para a cidade) na Amazônia, por fim o interesse genuíno pelo debate da sustentabilidade ainda é algo distante (CARDOSO; VENTURA NETO, 2013).

Neste sentido, observou-se um investimento na construção civil com o objetivo de intensificar a construção de moradia/financeirização da habitação, principalmente com os programas do Governo Federal como o PMCMV, no qual a população teve acesso a casa própria. Contudo, como ficou claro em um momento crucial de reversão de expectativas e de escasseamento no acesso aos fundos públicos do PMCMV, a vinculação entre o mundo das finanças e a extração de renda fundiária urbana se mostrou mais determinante para a atuação desses grupos na periferia urbana do país (LIMA, SANTOS e VENTURA NETO, 2021).

Nesse sentido, como mostram os dados mais recentes, a saída das incorporadoras dos mercados de metrópoles periféricas do sistema, como a RMB, parece ser resultado da lógica interna presente na metodologia de evolução dos papéis das empresas. Essa determinação fez

surgir uma contradição interna à atuação dessas empresas na RMB, em que a busca pela ampliação de *landbanks*, ao elevar o preço da terra e dos imóveis na metrópole, reduziu a capacidade dessas empresas de manejar o preço cobrado pelo metro quadrado da unidade, trata-se de uma condição que se tornaria crucial para o contexto local (LIMA, SANTOS e VETURA NETO, 2021).

A cidade pode ser solução, ou lugar onde os fatores positivos da aglomeração sejam potencializados, com impacto positivo sobre a preservação do bioma, ou podem se tornar espaços de conflito, reproduzindo racionalidades econômicas importadas que usam a natureza como slogan de propaganda e se superpõem e agravam os conflitos já em curso há décadas na cidade e na região, O debate sobre as áreas ocupadas às margens dos rios e a transformação dos ecossistemas é ideologizado por relações de poder, o que dificulta a avaliação rigorosa de quais sejam os melhores exemplos a seguir (CARDOSO; VENTURA NETO, 2013).

Portanto, atualmente observa-se que ocorre em Belém um aprofundamento da parceria-público privada e um número maior de empresas nacionais em detrimento das empresas locais, e o bairro do Umarizal como foco do mercado imobiliário e a financeirização da habitação, no contexto atual.

REFERÊNCIAS

- AMARAL Márcio Douglas Brito do; TRINDADE Jr Cordeiro Saint Clair Reabilitação Urbana na Área Central de Belém-Pará: concepções e tendências de políticas urbanas emergentes **Revista Paranaense de Desenvolvimento** Curitiba n 111p:73-103,jul-dez 2006.
- BOLAFFI, Gabriel Habitação e Urbanismo: o problema e o falso problema In **A Produção Capitalista Da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial** Maricato Erminia(Org) Editora Alfa-Ômega 1982.
- BONDUKI, Nabil Do Projeto Moradia ao Programa Minha Casa, Minha Vida **Teoria e Debate** Maio/Junho pp. 8-14 2009.
- BOTELHO, Adriano **O Urbano em Fragmentos: a produção do espaço pelas práticas do setor imobiliário** Annableme 2017.
- CARDOSO, Ana Claudia; VENTURA NETO Neto Raul Silva A Evolução Urbana de Belém: trajetória de ambiguidades e conflitos socioambientais **Caderno MetrÓpole** São Paulo v15 n29 pp 55-75 jan/jun 2013.
- CARDOSO, Sousa Wilson **Mercado Imobiliário e Verticalização de Empreendimentos Residenciais na Produção da Segregação Socioespacial em Belém** Tese Doutorado Belém (PA), p.437 2017.
- CARLOS Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO Danilo; ALVAREZ PINTO Isabel(orgs) **A Cidade Como Negócio** Editora Contexto São Paulo 2015.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri **A Condição Espacial** Editora Contexto São Paulo 2015.
- CASTTELS, Manuel **A Questão Urbana** Tradução Arlene Caetano Paz e Terra 1983.
- FIX, Mariana **São Paulo Cidade Global: fundamentos financeiros de uma miragem** Boitempo São Paulo 2007.
- GOTTDIENNER Mark **A Produção Social do Espaço Urbano** IEDUSP São Paulo 1997.

- HARVEY, David **A Produção Capitalista do Espaço** Annablume São Paulo 2005.
- HARVEY, David **17 Contradições e o Fim do Capitalismo** Boitempo São Paulo 2016.
- HARVEY, David **O Enigma do Capital e as Crises do Capitalismo** Boitempo São Paulo 2011.
- HARVEY, David **Os Limites do Capital** Boitempo São Paulo 2013.
- HARVEY, David **Os Sentidos do Mundo: textos essenciais** Boitempo São Paulo 2020.
- LIMA, José Júlio Ferreira (org) **Mudanças Espaciais e no Modo de Morar na Nova Belém** Editora PAKATATU Belém Pará 2021.
- LEFEBVRE, Henri, **A Revolução Urbana** Editora UFMG 2019.
- LEFEBVRE Henri Espaço e Política: o direito à cidade II.
- LIMA José Júlio Ferreira; SANTOS Maria de Fátima SILVA dos; VENTURA NETO Silva Raul As Idas e Vindas da Financeirização do imobiliário na Região Metropolitana de Belém In **Habitação e Direito à Cidade: desafios para as metrópoles em tempos de crise** Cardoso, L. Adauto; Ottaviano, D' Camila (orgs) Rio de Janeiro Letra Capital Observatório das Metrópoles 2021.
- MARICATO, Ermínia Brasil, **Cidades Alternativas Para a Crise Urbana** Vozes Editora Petrópolis Rio de Janeiro 2013.
- MARICATO, Ermínia **O Impasse da Política Urbana no Brasil** Editora Vozes Petrópolis Rio de Janeiro 2014.
- MARICATO, Ermínia **Para Entender a Crise Urbana** Editora Expressão Popular 2015.
- MENDES, Soares Luiz Augusto **As Metamorfoses da Metropolização e das Dinâmicas Imobiliárias na Região Metropolitana de Belém** Ananindeua (PA), Itacaiúnas 2022.
- PEREIRA, Xavier Paulo César Crise, Urbanização Contemporânea e a Reprodução do Capital Imobiliário In **Direito à Cidade e Direito à Vida: perspectivas críticas sobre o urbano na contemporaneidade** Carlos, Ana Fani Alessandri; Rizek, Saliba Cibele (Orgs) São Paulo Instituto de Estudos Avançados da Universidade de São Paulo 2022.
- ROLNIK Raquel **Guerra Dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças** Boitempo 2015 São Paulo.
- TRINDADE JR, Cordeiro Saint Clair, Um “Skyline” em Mutação: o velho centro e as transformações urbanas em Belém **Novos Cadernos NAEA** v21 n.1 p.57-78 jan-abr 2018.
- VENTURA NETO, Silva Raul, **Circuito Imobiliário e a Cidade: coalizões urbanas e dinâmicas de acumulação do capital no espaço intraurbano de Belém** dissertação mestrado Belém (PA) 2012 p.256.