



V Seminário de Iniciação Científica

Talentos da Ciência e Tecnologia em ação

📅 Dias 26 e 27 de setembro de 2019

📍 Auditório e Pátio - Unidade II



A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE MERCADO EM XINGUARA NA REGIÃO DO SUL E SUDESTE DO PARÁ

Paulo Roberto de Almeida Costa¹ – Unifesspa
paulorobertogeo@unifesspa.edu.br

Alessandra Jamily Cavalcante da Silva² – Unifesspa
alessandrafamily8@unifesspa.edu.br

Eudes Leopoldo³ - Unifesspa
eudesleopoldo@unifesspa.edu.br

Agência Financiadora: UNIFESSPA/PNAES

Eixo Temático/Área de Conhecimento: Ciências Humanas / Geografia Humana / Geografia Regional / Geografia Urbana

1. INTRODUÇÃO

Apresentam-se alguns resultados e discussões do projeto de pesquisa “A Produção Imobiliária nas Cidades na Fronteira: a incorporação de condomínios e loteamentos fechados em Xinguara”, parte constitutiva do projeto de pesquisa “A Amazônia e as cidades na fronteira: as novas relações econômicas e regionais na urbanização do sul e sudeste do Pará”, que busca compreender as novas formas, funções e estruturas da urbanização na região de fronteira.

A produção imobiliária das cidades pequenas na fronteira ganha uma centralidade importante, diante da histórica relação com o agrário e o extrativismo mineral, complexificando-se com as crescentes construções e incorporações de loteamentos, condomínios e loteamentos fechados. Nesse sentido, o objetivo desse trabalho é compreender a produção imobiliária de mercado em Xinguara, com enfoque nas incorporações imobiliárias das empresas Buriti Empreendimentos e HF Engenharia.

2. MATERIAS E MÉTODOS

A metodologia compreende: 1) pesquisa bibliográfica com um esforço de compreensão dos conceitos de cidade, urbanização, região, fronteira e produção imobiliária; 2) trabalho de campo, que busca

¹ Graduando em Geografia - Faculdade de Ciências Humanas do Instituto de Estudos do Trópico Úmido da Universidade Federal do Sul e Sudeste do Pará (FCH/IETU/Unifesspa). Bolsista de Iniciação Científica da Universidade Federal do Sul e Sudeste do Pará (Unifesspa). Estudante do Grupo de Pesquisa Geografia Regional e Produção do Espaço (GERPE/IETU/Unifesspa).

² Graduanda em Geografia - Faculdade de Ciências Humanas do Instituto de Estudos do Trópico Úmido da Universidade Federal do Sul e Sudeste do Pará (FCH/IETU/Unifesspa). Bolsista de Extensão da Universidade Federal do Sul e Sudeste do Pará (Unifesspa). Estudante do Grupo de Pesquisa Geografia Regional e Produção do Espaço (GERPE/IETU/Unifesspa).

³ Doutor em Geografia Humana pela Universidade de São Paulo (USP) - Professor Adjunto da Faculdade de Ciências Humanas do Instituto de Estudos do Trópico Úmido da Universidade Federal do Sul e Sudeste do Pará (FCH/IETU/Unifesspa). Coordenador do Projeto “A Amazônia e as cidades na fronteira: as novas relações econômicas e regionais na urbanização do sul e sudeste do Pará”. Líder do Grupo de Pesquisa Geografia Regional e Produção do Espaço (GERPE/IETU/Unifesspa).

verificar e identificar no tecido urbano loteamentos, condomínios e loteamentos fechados, desdobrando-se na realização de entrevistas com as principais incorporadoras; 3) construção do banco de dados com o uso das informações primárias e secundárias coletadas para a produção de tabelas, gráficos, quadros, cartogramas, entre outros, que permitirá caracterizar e identificar os processos em estudo.

3. RESULTADOS E DISCUSSÕES

Na região do sul e sudeste do Pará ganha destaque a cidade de Xinguara, que é uma cidade pequena na fronteira e possui uma população de cerca de 43 mil habitantes (IBGE, 2010). Mas, aqui se compreende a cidade pequena a partir de suas relações e não por seu tamanho (LENCIONI, 1985), no contexto da urbanização da Amazônia (TRINDADE JÚNIOR, 2010).

A cidade de Xinguara era antes nomeada de Entroncamento do Xingu, posto que estava situada no entroncamento das rodovias PA-155 e PA-279. Quando era chamada de Entroncamento do Xingu, fundado em 1976, já havia um subprefeito, que era responsável pelo loteamento e divisão das terras. Nesse momento, começaram a construção de moradias. Grande parte delas eram “barracos” feitos com tábuas e cobertos de palha ou pau-a-pique (MACEDO, 2012). Essa é a história originária da propriedade privada da terra urbana em Xinguara, que tem seu nome advindo da combinação da denominação de dois rios: Xingu e Araguaia.

Xinguara passou por várias reestruturações econômicas, iniciando-se pelos garimpos e madeira, especialmente pela exploração do mogno, em meados de 1960; pela agricultura de subsistência baseada no cultivo de arroz, feijão e mandioca, em 1970; e por último ganha espaço na matriz econômica da cidade a pecuária em 1990, que antes era voltada para a produção de laticínios e, posteriormente, destaca-se a produção de gado de corte. Sobretudo em 1993, quando frigoríficos como Mafripar e Valencio se instalaram na cidade, assim como o curtume (MACEDO, 2012). Atualmente, a cidade continua tendo uma forte economia vinculada ao agronegócio, ganhando destaque a bovinocultura, bem como o comércio.

A partir dos anos 2000, a cidade vem passando por uma profunda reestruturação urbana com o lançamento de empreendimentos imobiliários de grande porte. Em 2008, houve o lançamento de vendas das primeiras etapas do loteamento aberto Jardim América da empresa Buriti Empreendimentos, localizado às margens da rodovia PA-150. Em 2009, a empresa lançou mais uma etapa do loteamento, sendo que a última etapa é de 2011. Nesse mesmo ano, é lançado o loteamento fechado de alto padrão Residencial Nova Suíça, que fica localizado também na PA-150, cuja incorporação e urbanização é da empresa HF Engenharia. O loteamento fechado é um produto imobiliário segregado e que marca fortemente o tecido urbano. “O isolamento parece ser o denominador comum dessa pseudocoletividade dos loteamentos fechados, afugentados pela sensação ilusória de segurança e bem-estar” (LEOPOLDO, 2017, p. 284). Esse *ethos* é vendido como valor agregado da mercadoria loteamento fechado.

Com relação às sedes das empresas imobiliárias que operam em Xinguara, tanto a da Buriti Empreendimentos quanto a da HF Engenharia estão localizadas atualmente no Estado de Goiás. A Buriti Empreendimentos foi originada na cidade de Redenção no sul e sudeste do Pará, próximo a Xinguara, no entanto mudou sua sede posteriormente para Goiânia com a expansão da produção dos loteamentos para outras cidades e Estados. O Pará já conta com 40 produtos imobiliários da Buriti Empreendimentos em

várias cidades, especialmente no sul e sudeste do Pará, estando presente em mais nove estados federativos brasileiros (Acre, Alagoas, Bahia, Goiás, Mato Grosso, Minas Gerais, Rondônia, São Paulo, Tocantins). Essa é uma importante evidência da centralidade de Goiânia na produção do espaço urbano e regional de Xinguara e no sul e sudeste do Pará. Já a empresa HF Engenharia tem como origem e sede a cidade de Rio Verde que fica no sul do Estado de Goiás.

A Buriti Empreendimentos voltou a investir na cidade em 2015, lançando o loteamento Jardim Tropical nos mesmos moldes do Jardim América. Entretanto, evidencia-se uma menor quantidade de lotes lançados em relação ao primeiro empreendimento. No Jardim América foram colocados a venda cerca de 3.226 lotes, enquanto no Jardim Tropical somente cerca de 1.881 lotes. A Buriti Empreendimentos traz a proposta urbanística de bairros planejados nos seus dois loteamentos, colocando-a como estratégia de sua campanha de marketing na cidade, tornando serviços básicos (saneamento, pavimentação, iluminação pública e energia elétrica) em atrativos econômicos para os seus empreendimentos, uma vez que o poder público de uma cidade pequena como Xinguara não garante a urbanização necessária para a produção de um loteamento. Uma empresa imobiliária que incorpora a proposta de um espaço urbano planejado acaba garantindo vantagens e inevitavelmente passa a praticar preços de mercado elevados por conta da demanda por lotes com infraestrutura. Isto é, a crescente procura por lotes em espaços planejados e bem estruturados permite a prática de preços de monopólio, ancorado na permissividade do poder público municipal frente ao investimento imobiliário. Em linhas gerais, “os processos que espoliam a sociedade inteira em função das mudanças regulatórias e das condições gerais urbanas”, provocam a “elevação de preço da propriedade imobiliária” (PEREIRA, 2018, p. 65).

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O crescente lançamento de novos produtos imobiliários em Xinguara evidencia um dinamismo econômico importante da cidade. Por meio da produção de loteamentos levada a cabo por empresas imobiliárias e não pelo Estado, constitui-se um processo de urbanização fundamentalmente vinculado aos interesses do mercado e não do bem público. Esse movimento chega em seu ápice com a produção de um loteamento fechado de alto padrão como o Residencial Nova Suíça, que é uma urbanização privatizada, murada, com acesso limitado.

Portanto, as novas frentes de produção do espaço urbano em Xinguara são fortemente ancoradas na produção imobiliária de mercado com a presença de incorporadoras como a Buriti Empreendimentos, que já possui inúmeros produtos imobiliários em várias cidades brasileiras. Como vimos, as empresas imobiliárias que atuam em Xinguara possuem suas sedes em Goiás, evidenciando a centralidade desse Estado na produção do espaço urbano e regional da cidade e do sul e sudeste do Pará.

REFERÊNCIAS

LENCIONI, Sandra. **Agricultura e Urbanização**: A capitalização no campo e a transformação da cidade. Jardinópolis, o estudo de um lugar. 1985. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1985.

LEOPOLDO, Eudes. **Financeirização Imobiliária e Metropolização Regional**: o Alphaville na implosão-explosão da metrópole. 2017. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.

MACEDO, Gerald. **Raízes de Xinguara**. Xinguara: Araguaia, 2012

PEREIRA, Paulo César Xavier. Para uma discussão sobre o valor e o preço na produção imobiliária. In: PEREIRA, Paulo César Xavier (org.). **Imediato, global e total na produção do espaço**: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI. São Paulo: FAUUSP, 2018.

TRINDADE JÚNIOR, Saint-Clair Cordeiro da. **Diferenciação territorial e urbanodiversidade**: elementos para pensar uma agenda urbana em nível nacional. **Revista Cidades**, v. 7, n. 12, 2010.