



EXPANSÃO URBANA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EM MARABÁ: ELABORAÇÃO DE BANCO DE DADOS SOBRE PREÇO DA TERRA, EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS E EXPANSÃO URBANA RECENTE

Elna Nasario de Sousa¹ – Unifesspa
Elnnasousa462@gmail.com
Marcus Vinicius Mariano de Souza² - Unifesspa
marcussouza@unifesspa.edu.br

Agência Financiadora: UNIFESSPA/PIBIC-FAPESPA

Eixo Temático/Área de Conhecimento: Geografia urbana/ Ciências Humanas

1. INTRODUÇÃO

Durante as primeiras décadas do século XXI tem se debatido, sobretudo após a crise financeira internacional de 2008, o capitalismo contemporâneo que, para alguns autores como Ana Fani Carlos (2015) tem se caracterizado pela passagem da predominância do capital financeiro sobre o capital industrial e isto tem causado reflexos na constituição da cidade contemporânea, levando ao que a mesma autora chamou de um novo espaço sob a forma de produto imobiliário. Esse “novo” momento na construção material das cidades, marcado pela importância dos produtos imobiliários, tem tido como consequências em diversas cidades brasileiras a aceleração do processo de dispersão urbana, cujo estudo também tem tido mais atenção pelos pesquisadores brasileiros na atualidade. Segundo Brandão (2009), a dinâmica imobiliária, é entendida como processo permanente de produção da cidade, na sua dimensão material, como ambiente construído herdado do passado, em sua diversidade de funções lógicas de apropriação e uso do solo

O presente trabalho demonstra-se de fundamental importância para a compreensão do momento atual de reprodução econômica do espaço urbano no município de Marabá, visto que nos últimos anos, especificamente a partir do ano de 2008 na qual se foi anunciado a instalação do empreendimento siderúrgico da ALPA (Aços laminados do Pará) a cidade expandiu seu tecido urbano de modo significativo, com cerca de 35% de aumento da mancha urbana, entre 2009 e 2013, segundo Souza (2015).

Portanto através de tal pesquisa, pretende-se entender como se deu a dinâmica dos negócios imobiliários do município a partir de 2014, correlacionando agentes hegemônicos, preço da terra e expansão urbana e tentar fazer uma análise, tanto da produção do espaço quanto da dinâmica interna da cidade, a partir do preço da terra urbana.

2. MATERIAS E MÉTODOS

Para a criação da base de dados, foi necessária a coleta de informações relativas ao preço do metro quadrado, construído e da terra nua, adotando como recorte espacial os bairros de Marabá e/ou os loteamentos/empreendimentos imobiliários (que não se configura legalmente enquanto bairros). A coleta de dados foi realizada a partir de uma fonte principal de dados secundários: A plataforma online OLX. A coleta

¹Graduanda em Geografia bacharelado pela Universidade Federal do Sul e Sudeste do Pará.

²Doutor em Geografia. Professor Adjunto da Universidade Federal do Sul e Sudeste do Pará (FGEO/ICH). Coordenador do Laboratório de Estudos Urbanos (LEURB).

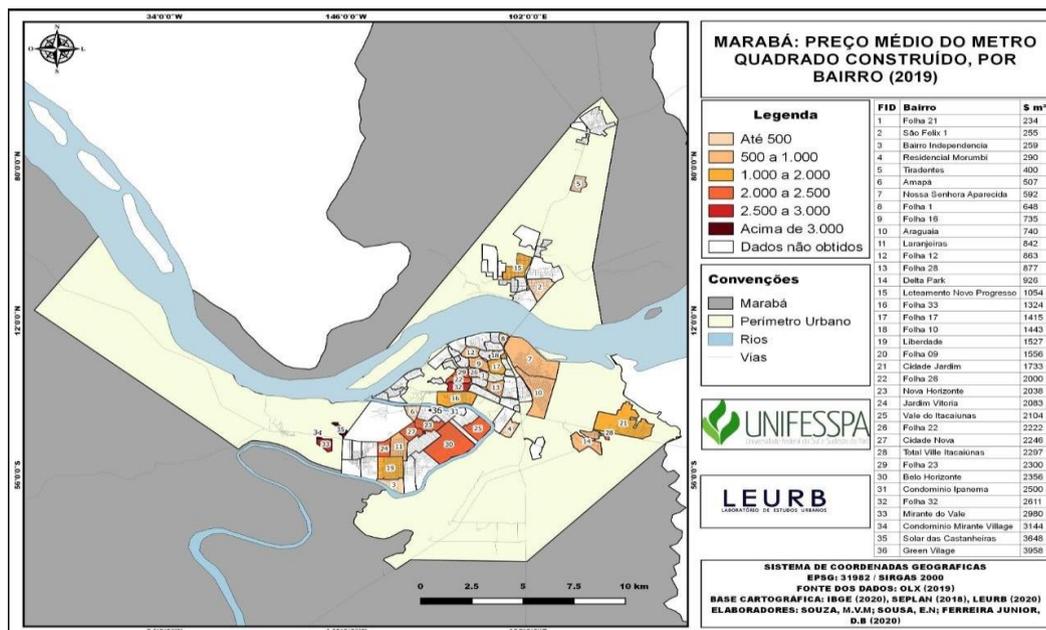


de dados foi realizada entre os meses de abril a dezembro de 2019, sendo que a coleta era feita uma vez na semana. Ao final da coleta de dados, foi produzido o “Mapa de Preços da Terra Urbana em Marabá”. Para a realização do mapeamento da Expansão, foram utilizados como referência a base de dados já disponível no Laboratório de Estudos Urbanos (LEURB) da Faculdade de Geografia, que dispõe da expansão urbana de Marabá para o período compreendido entre os anos de 2009 e 2013.

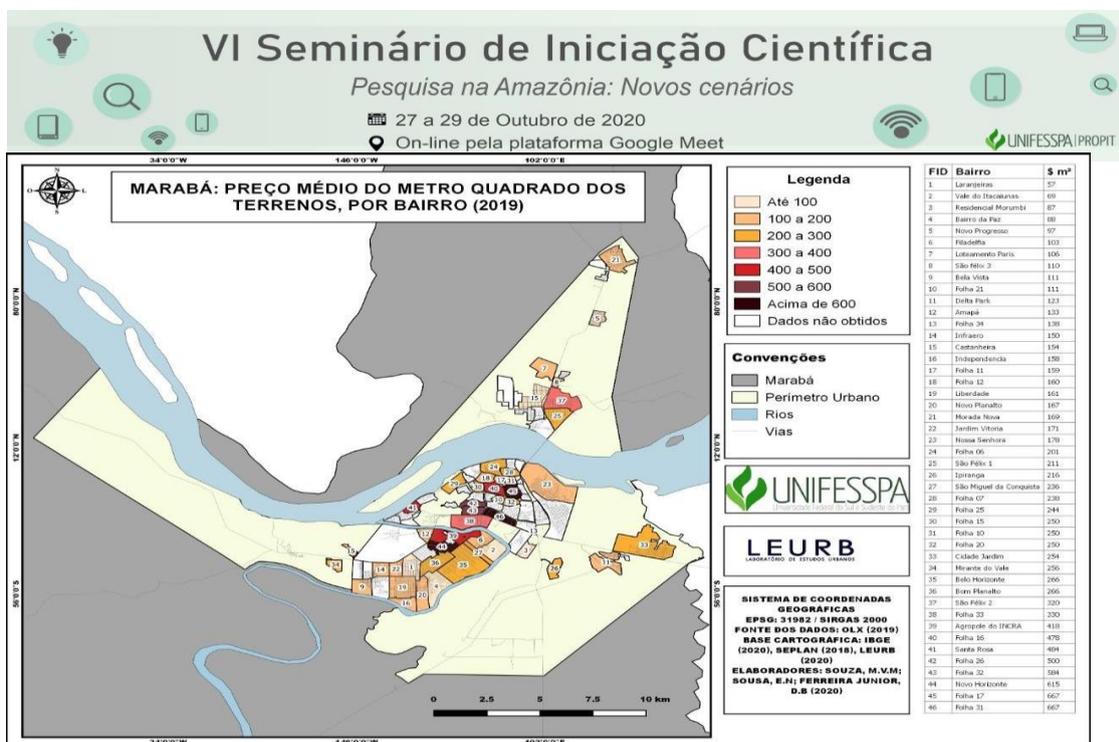
A partir da base cartográfica do ano de 2013, foi feito o acompanhamento da expansão da mancha urbana de Marabá de 2014 a 2019. Para este levantamento foi utilizado imagens de satélite disponíveis gratuitamente em softwares e plug-ins como Open Street Maps, que foram processadas através do programa Qgis. Ao final da coleta dos dados foi produzido o “Mapa da Expansão Urbana de Marabá – 2014 a 2019”. Para a coleta de dados necessária à realização da atualização da base de dados dos negócios imobiliários e agentes hegemônicos na cidade, foram utilizados como fonte os Relatórios Anuais do Conselho Gestor do Plano Diretor Participativo de Marabá (CGPDP), que foram solicitados junto ao referido órgão. A partir destes relatórios foi possível acompanhar a dinâmica dos negócios imobiliários realizados em Marabá de 2014 a 2019, no que diz respeito àqueles empreendimentos que foram aprovados pelo CGPDP.

3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

A seguir, será apresentado os Mapas que representam a espacialização do preço do metro quadrado (construído e terrenos) da cidade de Marabá. Através dos mapas é possível analisar que o metro quadrado construído é mais valorizado nos núcleos Cidade Nova e Nova Marabá, com destaque aos condomínios fechados. Com relação aos terrenos, os “bairros tradicionais”, sobretudo da Nova Marabá, possuem os maiores preços, apesar da grande quantidade de novos loteamentos surgidos em Marabá na última década.



Elaboração: SOUSA, E.N.; SOUSA, M.V.M.; FERREIRA JÚNIOR, D.B. (2020)



Elaboração: SOUSA, E.N.; SOUZA, M.V.M.; FERREIRA JÚNIOR, D.B. (2020)

Com relação aos terrenos, é possível verificar que os preços mais altos na cidade estão concentrados em bairros dos Núcleos Nova Marabá (Folha 17, Folha 26, Folha 31 e Folha 32) na cidade Nova (Nova Horizonte) e Marabá Pioneira (Santa Rosa). Nesse ponto, é interessante perceber que apesar do grande número de loteamentos surgidos em Marabá na última década, os lotes mais valorizados são aqueles existentes em áreas consolidadas da cidade. As Folhas 17, 26, 31 e 32 são bairros importantes da Nova Marabá, que concentram atividades e serviços nesse núcleo. Além disso, as Folhas 26, 32 e o bairro Novo Horizonte são as áreas com maior renda per capita de Marabá conforme Souza (2015).

Em contraposição aos bairros mais valorizados, é possível verificar que os menores preços são dos terrenos localizados em bairros periféricos do núcleo Cidade Nova (Laranjeiras, Vale do Itacaiúnas, Bairro da Paz e Filadélfia), que margeiam o rio Itacaiúnas (exceto o Laranjeiras) e são classificados pelo IBGE como “Aglomerados Subnormais” (Bairro da Paz, Filadélfia). No caso do Morumbi e do Novo Progresso, são loteamentos mais antigos, que surgiram com infraestrutura de qualidade inferior a alguns dos novos empreendimentos imobiliários (por exemplo, o Morumbi possuía algumas vias sem asfaltamento). Os grupos sociais que moram nos bairros cujo o preço do solo é mais baixo, é a população que não possui renda suficiente para garantir sua habitação, ou uma habitação com acesso aos equipamentos e bens necessários a uma melhor qualidade de vida. Corrêa (1989) afirma que as possibilidades para esses grupos habitarem são: os cortiços, as casas construídas pelos próprios moradores nas periferias em loteamentos destinados a essas classes sociais, ou como prefere Corrêa (1989), as favelas.

A partir da proposta de entender como que continuou a se comportar essa dinâmica da cidade, foi possível elaborado o mapa de expansão urbana do município de Marabá entre os anos de 2014 e 2019. Entre 2014 e 2019 a expansão da mancha urbana, apesar de ter ocorrido, não manteve o mesmo ritmo de crescimento apresentado anteriormente. Nesse período mais recente, a mancha cresceu 16%, o que demonstra um ritmo menor de crescimento. Um dos fatores que pode explicar essa desaceleração é justamente a queda vertiginosa do número de empreendimentos imobiliários lançados no período recente.



4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Através do que já foi coletado no decorrer do ano de 2019, foi possível compreender a influência que os agentes hegemônicos desempenham sobre a cidade a partir da dinâmica do mercado fundiário e imobiliário, onde tal lógica exerce uma forte relação com o preço da terra e dos imóveis edificados em conjunto com a expansão urbana no município de Marabá. Sendo assim, foi possível identificar que a exclusão socioespacial está presente quando nos referimos aos espaços na cidade em que se encontram com valores baixos dos imóveis e dos terrenos, e dos espaços em que o preço dos mesmos se encontram com um valor mais alto (incluído majoritariamente os empreendimentos imobiliários), nessa lógica os grupos sociais estão claramente divididos entre os excluídos e os inseridos na lógica do capital imobiliário presente em Marabá.

Conforme Melazzo (2019, p.79) “as rendas fundiárias urbanas, expressam, através da forma do preço, as características específicas de uma dada porção de terreno, seus usos possíveis, relacionados às camadas sociais com poder de compra para adquiri-la”. Nesse sentido, a avaliação sobre o preço da terra urbana e dos imóveis construídos em Marabá, no permitiu considerar: Os núcleos Cidade Nova e Nova Marabá são aqueles que apresentam os maiores preços do metro quadrado da terra urbana, seja ela nua ou construída. Em contrapartida, vê-se que a Marabá Pioneira, núcleo pioneiro da cidade, não possui uma dinâmica imobiliária significativa, aja vista suas condições ambientais, que impedem a expansão do referido núcleo. Já os núcleos São Félix e Morada Nova, mais distantes das principais centralidades de Marabá, são aqueles que apresentam os menores preços, mesmo tendo sido locais de expansão urbana no período recente. Nesse sentido, a Cidade Nova e a Nova Marabá exemplificam bem a “seletividade” que algumas áreas oferecem em função de seu preço. Como disse Melazzo (2019, p.80) “As rendas fundiárias urbanas, por serem expressões da propriedade da terra, expressam, através da forma do preço, as características específicas de uma dada porção de terreno, seus usos possíveis, relacionados às camadas sociais com poder de compra para adquiri-la”.

REFERÊNCIAS

- MELAZZO, Everaldo. Terra urbana e dinâmica imobiliária: elementos para uma interpretação crítica no Brasil. *Semestre Económico*, 22(50), p. 71-86, jan.-mar. 2019
- BRANDÃO, Carlos (2009). **O necessário diálogo entre a economia política do desenvolvimento e a geografia crítica em momento de crise estrutural do capitalismo**. Em: Anais do XIV Encontro Nacional de Economia Política, vol. 1, n° 14, São Paulo. p. 1-23.
- CARLOS, Ana Fani. **Crise Urbana**. Editor Contexto, 2015, São Paulo. CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 1ªed. São Paulo: Ática, 1989. p11-35.
- SOUZA, Marcus Vinicius Mariano. **O projeto ALPA e a produção do espaço urbano em Marabá (PA): a cidade-mercadoria e as desigualdades socioespaciais**. 2015. 297 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2015.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 1ªed. São Paulo: Ática, 1989. p11-35.

