



A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DA CIDADE NA FRONTEIRA: A INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS FECHADOS EM XINGUARA

Paulo Roberto de Almeida Costa (Bolsista/Apresentador)¹ – Unifesspa
paulorobertogeo@unifesspa.edu.br
Eudes Leopoldo (Coordenador do Projeto)² – 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”, cujo desafio é aprofundar uma compreensão sobre as novas formas, funções e estruturas da urbanização na região de fronteira.

As cidades, que são verdadeiros “centros de vida social e política onde se acumulam não apenas as riquezas como também os conhecimentos, as técnicas e as obras (obras de arte, monumentos)” (LEFEBVRE, [1968] 2001, p. 4), ganham novos conteúdos e formas na fronteira. Em específico, a pequena cidade se caracteriza por “ser um centro local, isto é, um centro que exerce centralidade em relação ao seu território municipal, sua hinterlândia, onde vive uma população dispersa dedicada sobretudo às atividades agrárias” (CORRÊA, 2011, p. 6). Assim, para compreender uma cidade pequena é necessário entender sua “inserção em uma dada rede urbana ou região”, evitando cair nas “armadilhas das classificações populacionais” (FRESCA, 2010, p 77), todavia sem desconsiderar a importância dos dados demográficos. Milton Santos (1993, p. 51) prefere chamar as cidades pequenas de cidades locais, que antes “eram as cidades dos notáveis,

¹Graduando em Geografia pela 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 Pós-doutor em Geografia Regional e Doutor em Geografia Humana, ambos 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).



hoje se transformam em cidades econômicas”. Aqui, pensa-se a cidade pequena a partir de suas relações e não em função de seu tamanho (LENCIONI, 1985).

Diante desses fundamentos teóricos, o objetivo geral da pesquisa é compreender a produção imobiliária na cidade na fronteira a partir da incorporação de loteamentos e condomínios fechados em Xinguara. Os objetivos específicos são: identificar os principais loteamentos e condomínios fechados em Xinguara; identificar as principais incorporadoras e construtoras que atuam em Xinguara; caracterizar a dinâmica do mercado imobiliário na produção do espaço intraurbano em Xinguara.

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, no sentido de 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 permite caracterizar e identificar os processos em estudo.

3. RESULTADOS E DISCUSSÕES

Antes de tudo, é necessário diferenciar dois tipos de produção imobiliária. A produção imobiliária habitacional está mais vinculada às políticas de Estado, no sentido da diminuição do déficit habitacional e de garantia do direito à moradia, por sua vez a produção imobiliária de mercado está mais ligada aos processos de urbanização e incorporação de empresas do setor imobiliário. Xinguara apresenta uma frente expressiva de expansão urbana articulada à produção imobiliária de mercado para o sul da cidade com o bairro planejado Jardim América e a consolidação do loteamento fechado Nova Suíça. Esse movimento é recente, das últimas duas décadas, e vem operando no processo de produção do espaço urbano.

A partir dos anos 2000, Xinguara 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. 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).

O processo da construção de bairros planejados cresce cada vez mais em Xinguara. Recentemente, em 2019, foi lançado o Residencial Parque Amazonas da incorporadora Ouro Urbanismo, que consolida uma frente de expansão urbana a partir da produção imobiliária de mercado no sentido sul. A produção imobiliária de mercado consolida na cidade uma forma de produção do espaço urbano dominado pelas incorporadoras e pelas possibilidades de retorno de rendas, lucros e juros.

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.

A produção imobiliária de mercado tem operado em Xinguara como uma poderosa frente de expansão urbana, contribuindo para o espraiamento da cidade no sentido sul, cujos principais produtos imobiliários são o bairro planejado Jardim América e o loteamento fechado Nova Suíça. O Residencial Parque Amazonas da incorporadora Ouro Urbanismo fortalece e consolida essa frente de expansão urbana, reproduzindo o espaço urbano como negócio.

REFERÊNCIAS

CORRÊA, Roberto Lobato. As pequenas cidades na confluência do urbano e do rural. **GEOUSP**, nº 30, 2011.

FRESCA, Tânia. Centros locais e pequenas cidades: diferenças necessárias. **Mercator**, vol. 9, n. 20, 2010.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. [1ª ed., 1968]. São Paulo: Centauro, 2001.

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.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

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.