

DOSSIÊ: A 'POLI-PERIFERIA' E O 'GIRO PERIFÉRICO' NOS ESTUDOS URBANOS

DAS PERIFERIAS ÀS BORDAS HETEROGÊNEAS: REPERCUSSÕES DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA RECENTE EM ESPAÇOS URBANOS COMPLEXOS DA AMAZÔNIA PARAENSE

*José Queiroz de Miranda Neto**

*Leonardo Pantoja Corrêa***

*Luiz Augusto Soares Mendes****

*Willame de Oliveira Ribeiro***

*Universidade Federal do Pará, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Altamira, PA, Brasil

**Universidade do Estado do Pará, Programa de Pós-graduação em Geografia, Belém, PA, Brasil

***Universidade Federal Rural da Amazônia, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Belém, PA, Brasil

Resumo

Na Amazônia paraense, uma grande diversidade de conteúdos socioespaciais tem tomado conta dos espaços distantes, isto é, das bordas das cidades, que antes eram preenchidas quase exclusivamente por periferias urbanas. Diante disso, o objetivo do artigo consiste em analisar as mudanças que têm se processado nas periferias dos espaços urbanos complexos da Amazônia paraense e a participação dos agentes do mercado imobiliário nessas transformações. Com base em aprofundamentos teóricos, análises documentais e trabalhos de campo, constatou-se que em Belém, Castanhal, Marabá e Altamira as periferias não apenas não desapareceram, como tampouco tiveram sua condição precária amenizada. Todavia, as extremidades do tecido urbano deixaram de ser somente preenchidas por esse conteúdo socioespacial, o que explicita, atualmente, uma configuração heterogênea de seus espaços distantes, sendo os agentes do mercado imobiliário fundamentais nesse processo.

Palavras-chave

Espaço urbano; Desigualdades socioespaciais; Habitação; Periferias urbanas; Bordas heterogêneas; Agentes do mercado imobiliário; Amazônia.

**FROM THE PERIPHERIES TO THE HETEROGENEOUS
EDGES: REPERCUSSIONS OF RECENT REAL ESTATE
PRODUCTION IN COMPLEX URBAN SPACES IN THE
AMAZON REGION OF PARÁ**

*José Queiroz de Miranda Neto**

*Leonardo Pantoja Corrêa***

*Luiz Augusto Soares Mendes****

*Willame de Oliveira Ribeiro***

*Universidade Federal do Pará, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Altamira, PA, Brazil

**Universidade do Estado do Pará, Programa de Pós-graduação em Geografia, Belém, PA, Brazil

***Universidade Federal Rural da Amazônia, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Belém, PA, Brazil

Abstract

In the Amazon of Pará, a great diversity of socio-spatial content has taken over distant spaces, that is, the edges of cities, which were previously filled almost exclusively by urban peripheries. Given this, the objective of the article is to analyze the changes that have been taking place on the outskirts of the complex urban spaces of the Pará Amazon and the participation of real estate market agents in these transformations. Based on theoretical in-depth studies, documentary analysis and fieldwork, it was found that in Belém, Castanhal, Marabá and Altamira, the outskirts not only did not disappear, they did not even have their precarious condition alleviated, however, the extremities of the urban fabric stopped only be filled by this socio-spatial content, currently explaining a heterogeneous configuration of its distant spaces and with real estate market agents as fundamental in this process.

Keywords

Urban space; Socio-spatial inequalities; Housing; Urban peripheries; Heterogeneous edges; Real estate market agents; Amazon.

DAS PERIFÉRIAS ÀS BORDAS HETEROGÊNEAS: REPERCUSSÕES DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA RECENTE EM ESPAÇOS URBANOS COMPLEXOS DA AMAZÔNIA PARAENSE

José Queiroz de Miranda Neto

Leonardo Pantoja Corrêa

Luiz Augusto Soares Mendes

Willame de Oliveira Ribeiro

Introdução

A produção dos espaços urbanos capitalistas consiste em processo complexo e contraditório no mundo contemporâneo, especialmente quando se trata de realidades integrantes da periferia do sistema, com problemáticas crônicas relativas à pobreza, à precariedade da infraestrutura e dos serviços e às desigualdades socioespaciais, como é o caso do Brasil e, particularmente, da Região Amazônica.

As desigualdades materializadas nos espaços urbanos, apesar de generalizadas no mundo capitalista, apresentam-se de modo mais grave em determinadas formações socioespaciais (Santos, 2008), além de constituírem uma multiplicidade de padrões na atualidade. No caso da América Latina, em específico, no cenário da Amazônia brasileira, as cidades obedeceram ao histórico modelo centro-periferia, com os grupos de baixa renda sendo relegados aos espaços distantes das principais áreas de concentração de comércio e serviços.

Nas últimas décadas, transformações importantes têm ocorrido nos subúrbios e nas periferias de várias partes do mundo. Na Amazônia paraense,¹ lócus das investigações cujos resultados são aqui apresentados, uma grande diversidade

1. A expressão Amazônia paraense, referente à realidade socioespacial do estado do Pará, é utilizada como uma forma de valorizar a condição desse espaço como exemplar da Região Amazônica, sem, todavia, passar a informação de que a análise diz respeito à totalidade regional. Assim, reforça-se a ideia defendida por diversos autores e movimentos sociais de que, mais do que uma Região Amazônica, existem diversas Amazônia, cada uma com suas relevantes particularidades.

de conteúdos socioespaciais tem tomado conta dos espaços distantes, isto é, das bordas das cidades. Para permitir uma reflexão acerca dessa conjuntura, foram estudados os seguintes espaços urbanos complexos do estado do Pará: a metrópole de Belém e as cidades médias de Castanhal, Marabá e Altamira (Figura 1), alguns dos espaços mais complexos da Região Amazônica.



Figura 1. Espaços urbanos complexos estudados na Amazônia paraense, 2024.

Fonte: Elaboração própria.

A investigação foi orientada pelas seguintes indagações: quais mudanças têm se processado nas periferias dos espaços urbanos complexos da Amazônia paraense? Qual o papel dos agentes do mercado imobiliário nessas transformações?

A expressão “espaços urbanos complexos” não possui status de conceito neste texto. Consiste numa noção que não se ancora em obras e autores específicos (apesar do atributo “complexidade” ser frequentemente associado às formas urbanas), mas que tem relevância operacional para se referir à metrópole – topo da hierarquia urbana regional – e às cidades médias – espaços urbanos com densidades significativas e com importantes papéis regionais, especialmente na prestação de serviços e na articulação entre as pequenas cidades e a metrópole. Esses espaços são os mais representativos das mudanças recentes em áreas periféricas na Amazônia paraense.

Os resultados aqui apresentados se inserem no contexto do projeto “Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias – ONDi”, aprovado na Chamada nº 40/2022 – Linha 3B – Projetos em Rede – Políticas públicas para o desenvolvimento humano e social – Pro-Humanidades 2022, do Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico – CNPq.

A abordagem da pesquisa possui características tanto quantitativas quanto qualitativas, o que se liga, em parte, à própria estrutura da investigação de estudos particulares inseridos no esforço mais amplo materializado no ONDi. Predominantemente, as investigações de realidades locais são de natureza qualitativa, mas, no caso, a comparação em escala nacional e a utilização de bases de dados secundários atribuem uma natureza quantitativa à pesquisa. Outro elemento que caracteriza a investigação é o trabalho com estudos de caso com as já citadas cidades paraenses, algo também associado às análises comparativas do ONDi.

No que concerne aos procedimentos metodológicos, foram realizados: a) levantamentos bibliográficos, a fim de aprofundar a fundamentação teórica dos principais conceitos da problemática de pesquisa; b) trabalhos de campo nos quatro espaços urbanos complexos estudados, com vistas à coleta de dados por meio de observação sistemática e ao contato com agentes e atores (Capel, 2013) envolvidos com o objeto da investigação.

O texto, além das seções de introdução e conclusão, possui cinco tópicos: um primeiro dedicado à caracterização do quadro das periferias urbanas na Amazônia e os quatro seguintes focados em cada uma das cidades estudadas (Belém, Castanhal, Marabá e Altamira).

1. Produção de periferias urbanas na Amazônia e mudanças recentes

A produção dos espaços urbanos nas sociedades capitalistas é marcada por grande complexidade, apresentando, ao mesmo tempo, traços comuns a boa parte das cidades do mundo e significativas particularidades em determinadas realidades. As transformações recentes nas bordas das formas urbanas é um aspecto revelador dessa dinâmica, que é verificada em diferentes espaços do planeta, mas com sentidos e razões distintas. Há, inclusive, uma grande quantidade de nomenclaturas para ela, na tentativa de esclarecer os processos que assinalam esses espaços e seus resultantes socioespaciais.

Soja (2013) interpreta esses novos cenários a partir do processo de urbanização regional policêntrica, o qual se evidenciaria em momento posterior à urbanização metropolitana, com viés multiescalar, articulando amplas áreas compostas de múltiplas centralidades. Trabalhos como os de Ascher (1998), com a proposição do conceito de metápole, de Moura (2009), reconhecendo os arranjos urbano-regionais,

e de Lencioni (2017), desenvolvendo a concepção de região pós-metropolitana, entre muitos outros autores e obras, evidenciam resultados semelhantes aos de Soja (2013). E justamente as bordas dos espaços urbanos complexos – os subúrbios, para Soja – são os elementos centrais do que ele denominou de urbanização regional policêntrica:

À frente deste processo de urbanização regional vem se observando uma crescente convergência de densidades entre as áreas urbana e suburbana. Os acentuados gradientes de densidade metropolitana que se estendem para além dos velhos centros urbanos estão se achatando enquanto densidades mais altas alcançam os subúrbios espraiados onde a baixa densidade existia em outras épocas. Tal incremento nos gradientes de densidade normalmente significava um relativo declínio da densidade (bem como da população) nas áreas centrais, enquanto os antigos subúrbios passavam por adensamentos significativos, mais frequentemente por meio de um padrão de urbanização por ocupação de espaços vazios do que mediante o espraiamento em direção às áreas limítrofes. À medida que se adensa, o que era um subúrbio relativamente homogêneo vem sendo cada vez mais diferenciado, tornando-se mais parecido com o velho núcleo urbano (Soja, 2013, p. 153).

Tradicionalmente, os subúrbios das grandes cidades norte-americanas, principal lócus das pesquisas de Soja (2013), manifestaram ocupações de cunho residencial mais rarefeitas e associadas a grupos mais abastados, atraídos por espaços amplos e por maior proximidade com a natureza. A funcionalidade desses subúrbios sempre dependeu de elevados investimentos estatais em robustos sistemas de engenharia para articulá-los aos espaços centrais. É essa realidade que vem passando por transformações importantes e evidenciando sinais de adensamento e heterogeneidade cada vez maiores.

Ao tratar do Brasil e, particularmente, da Amazônia paraense, verifica-se, também, um processo forte de mudanças das bordas dos espaços urbanos complexos. No entanto, na Amazônia, o quadro objeto da mudança é muito diferente daquele descrito por Soja (2013). Em geral, as áreas limítrofes entre a cidade e o campo, tanto as que estão nos estratos superiores da hierarquia urbana, a exemplo das metrópoles e das cidades médias, como aquelas dos estratos inferiores, como as pequenas cidades, foram constituídas em espaços de moradia da população pobre.

Assentamentos precários (Cardoso, 2016), sobretudo sob o formato de ocupações, favelas e comunidades urbanas (IBGE, 2024), conjuntos habitacionais e loteamentos irregulares ou com infraestrutura implantada deficiente, predominaram historicamente nos espaços distantes do centro das cidades amazônicas, configurando as vastas periferias urbanas, não apenas no sentido de seu distanciamento

do centro, mas também de seu conteúdo social de baixa renda. Para Chaveiro e Anjos (2007, p. 183), “a periferia possui um cotidiano específico, bem como uma modalidade de tempo social que define a vida dos sujeitos. Poder-se-ia dizer que é um lugar específico de dramas sociais, de problemas e vicissitudes humanas”. Concordando com essa visão de periferia, pode-se afirmar que, até anos recentes, eram raras as bordas das cidades amazônicas que não possuíam características de periferia urbana, independentemente de seu estrato na hierarquia urbana. E é esse quadro que sofre fortes mudanças.

Para Calixto (2021, p. 14), “as novas dinâmicas socioespaciais conformam uma periferia mais heterogênea, com a reconfiguração da relação centro-periférica e o indício de uma nova e mais profunda expressão da segregação socioespacial”. Sposito, Miyazaki, Santos e Melazzo (2023) entendem essa nova realidade da periferia por meio do processo de fragmentação socioespacial, no qual a cidade passa a ser vivenciada não em sua totalidade, mas em suas partes, de acordo com a condição socioespacial dos grupos e indivíduos. Em muitas cidades, exemplares dessa fragmentação estão agora justapostos – mas não necessariamente articulados – em espaços antes caracterizados como periferias urbanas.

Os conteúdos periféricos não se tornam, com isso, mais raros ou menos densos (o que seria um avanço importante em termos socioespaciais), apenas não são mais o único aspecto para qualificar esses espaços distantes, que atualmente também dispõem de: a) espaços fechados horizontais, voltados a grupos de rendas altas e médias; b) loteamentos abertos, com boa infraestrutura, direcionados a grupos de renda média; c) grandes superfícies comerciais e de serviços, a exemplo de shoppings centers, hipermercados e atacarejos; d) empreendimentos industriais e logísticos de médio e grande porte.

As novas realidades, somadas às persistentes periferias urbanas, dão origem a complexas bordas em espaços urbanos amazônicos, cujas repercussões de desigualdades socioespaciais precisam ser mais bem investigadas. Essa é a pretensão das análises seguintes sobre a metrópole de Belém e sobre as cidades médias de Castanhal, Marabá e Altamira, alguns dos mais importantes e complexos espaços urbanos da Amazônia paraense, os quais evidenciam as transformações abordadas até aqui.

Compreendendo esse cenário como resultante das dinâmicas da produção do espaço urbano e, portanto, dos múltiplos condicionamentos, articulações e determinações entre agentes, processos e formas, conforme Corrêa (1995), observa-se que agentes sociais concretos, com interesses e estratégias particulares, estão na base das novas conjunturas das cidades amazônicas estudadas. Entre eles, têm se notabilizado as incorporadoras e outros agentes do mercado imobiliário.

2. A metrópole de Belém

No transcorrer dos 408 anos de história de Belém, a cidade sempre assentou e viveu aspectos das transformações do capitalismo, seja por meio da modernidade, como centro econômico provinciano e regional do século XVII ao século XX – a cidade foi centro cultural e urbano da borracha da *belle époque* e, ainda, centro industrial –, seja como centro urbano e metropolitano, na dita pós-modernidade, passando por um intenso processo de verticalização e de expansão periférica, devido à explosão e implosão urbana.

A metrópole de Belém adentra o século XXI vivenciando os mesmos problemas urbanos e sociais das cidades capitalistas periféricas. Com uma população estimada de 1.303.403 habitantes, em 2022, possui, segundo o IBGE (2024), uma renda média mensal de 3,6 salários-mínimos, considerando trabalhadores e empregados formais. Seu PIB per capita (Produto Interno Bruto) é um dos mais altos do Norte do país – R\$ 22.216,33. Porém, tem forte presença do setor informal que compõe os setores da economia, com comércios informais e feiras livres. Apresenta um Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) de 0,746, o que aponta para uma qualidade média de vida da população no que tange ao acesso à saúde, à renda e à educação.

As contradições econômicas, a violência, o tráfico de drogas, a fome, a miséria, o déficit habitacional, a ausência de saneamento básico, a infraestrutura precária e ausente, o trânsito caótico, a concentração de pessoas em grandes aglomerados populacionais conformam as periferias da cidade contemporânea. A saída para essa realidade é dada pelo capitalismo financeiro, que, juntamente com o Estado neoliberal, financia o setor imobiliário na produção e na oferta de “cidades fechadas”, a exemplo dos condomínios fechados, bairros planejados, bairros fechados etc.

Imersa nesse cenário, os efeitos do rentismo e da financeirização do setor imobiliário mundial vêm provocando, desde 2005, alterações contundentes na produção do urbano e do metropolitano de Belém. A entrada do capital financeiro fictício, em forma de investimento estrangeiro direto no setor imobiliário no estado do Pará, possibilitou a (re)produção de mudanças estruturais em toda a metrópole, tanto na área central – delimitada pela Primeira Légua Patrimonial² de ocupação –, quanto na periferia – caracterizada pelos espaços distantes dentro de Belém e por

2. A Primeira Légua Patrimonial (evidenciada na Figura 2) consiste na delimitação de 6,4 quilômetros, configurada como um semiarco de parábola que vai do Forte do Castelo, marco construtivo da fundação de Belém, em 1616, ao cinturão institucional, que concentra uma enorme área de vegetação, grande parte nativa de Floresta Amazônica, e um conjunto de instituições públicas de ensino e pesquisa, militares e civis. Os extremos do arco se encontram com a Baía do Guajará (ao norte), onde se situa o Aeroporto Internacional de Belém, e com o rio Guamá (ao sul), onde se localiza a Universidade Federal do Pará.

municípios do espaço metropolitano. Isso expressa alterações sintagmáticas nas formas, nas funções e nos processos socioespaciais.

Ventura Neto (2012) mostra que, por meio de um conjunto de alterações que vão da criação de um Sistema Financeiro Imobiliário no país até a alienação fiduciária, passando pelo rentismo financeiro imobiliário, pela produção de políticas de incentivo à construção civil e pela transformação dos mercados imobiliários locais, houve uma redefinição do setor imobiliário local, evidenciado na transformação das taxas de ofertas imobiliárias. A partir de 2008, a participação do capital financeiro no setor imobiliário paraense se fortaleceu ainda mais, quando o investimento estrangeiro no setor atingiu a cifra de 338 milhões de reais.

O estado do Pará se tornou, a partir de 2008, a 8ª Unidade Federativa que mais recebeu Investimento Estrangeiro Direto (IED) no Brasil e o espaço metropolitano de Belém passou por enormes transformações nos anos posteriores, por concentrar um mercado imobiliário mais antigo e consolidado. A reprodução do capital potencializou modificações espaciais de forma paralela no centro e na periferia do espaço metropolitano. Na área central, surgiram mais de 120 edifícios em formatos de condomínios voltados para moradias, de flats, de espaços corporativos etc., o que se nota nos bairros do Umarizal, Batista Campos, Nazaré e São Brás (Mendes, 2022) e nos bairros periféricos. Na franja desses bairros centrais, as inserções imobiliárias também foram contundentes, sobretudo nos bairros da Pedreira, Telégrafo, Sacramento, Marco e Marambaia.

As alterações espaciais fizeram de Belém um verdadeiro “canteiro de obras”, parafraseando Sanfelici (2013), pois, nas áreas periféricas, a oferta de diversos produtos imobiliários produziu “novas” centralidades – contraditórias, como é a produção do capital. A reprodução do urbano-imobiliário seguiu dois eixos da ocupação estruturante da metrópole de Belém – um no sentido norte, no vetor da Avenida Augusto Montenegro, e outro para o nordeste, no vetor eixo de estruturação metropolitana da rodovia BR-010/316.

Esse processo foi promovido pelo mercado por um intenso marketing imobiliário, propondo a existência e a venda de um novo centro, o que se categorizou como fetiche da “Nova Belém”. A Nova Belém, no eixo da Avenida Augusto Montenegro, já nasceu patrimonialista, excludente e segregatória (Mendes, 2020), visto que foram ofertados 70 produtos imobiliários em diversos formatos – condomínios fechados horizontais e verticais, flats, prédios corporativos etc., somando mais 14 mil unidades habitacionais.

A oferta desses produtos imobiliários foi realizada por empresas de capital aberto na bolsa de valores, mas também por empresas de envergadura menor, com escala de atuação local e regional até as nacionais e mundiais. A partir de 2008, registrou-se a inserção de diversos serviços na Avenida Augusto Montenegro – como

serviços gastronômicos, educacionais, de saúde, administrativos e de lazer, disponíveis em shopping centers, redes de fast food, franquias de academias, escolas, casas de show nacionais, bem como de capital local, mas voltadas para classes de alto poder aquisitivo (Mendes, 2020).

Tratou-se de uma significativa alteração na reprodução social do espaço, pois, historicamente, a Avenida Augusto Montenegro era o destino de conjuntos habitacionais e ocupações espontâneas. Esses conjuntos eram construídos pela COHAB (Companhia de Habitação Popular) e pelo IASEP (Instituto de Assistência dos Servidores do Estado do Pará), com financiamento do SFH (Sistema Financeiro de Habitação) e do BNH (Banco Nacional da Habitação), sendo voltados às classes de baixo perfil de renda, isto é, as classes C, D e E, com o objetivo de resolver o dito “déficit habitacional”. No total, foram edificadas 29 conjuntos, com cerca de 16.500 unidades habitacionais, acompanhados de 53 ocupações espontâneas, que se seguiram à presença de um setor terciário precário nos locais. Perfazia-se uma verdadeira indústria das invasões, porque as ações do Estado não conseguiam atingir a todos, logo, a pobreza, a miséria e as habitações precárias se aglutinaram por toda Belém, tornando-a uma metrópole dominada por ocupações espontâneas no período de 1970 a 1990 (Alves, 1997).

As modificações que ocorreram com novos produtos imobiliários seguiram de igual forma no eixo da rodovia BR – 010/316, que também era dominado por ocupações espontâneas. Assim, várias formas imobiliárias passaram a ser produzidas na porção de conurbação de Belém com a cidade de Ananindeua. Houve o fechamento da fronteira urbano-imobiliária do núcleo metropolitano de Belém, com a operação apenas de empresas de capital aberto na bolsa de valores ou com forte poder de modificação (Figura 2).

Belém se tornou, verdadeiramente, uma “cidade negócio”, não apenas uma cidade “para” ou de se “fazer negócios”. Os produtos imobiliários transformaram a metrópole do centro à periferia, com a venda da casa própria dentro de condomínios fechados, acompanhados dos mais variados produtos e serviços. O modo de vida na metrópole atingiu níveis capitais bem contraditórios, nos quais a “atividade versátil” (Chesnais, 2005) banalizou-se na vida econômica da cidade, com o fluxo de capital, dinheiro e renda indo da aquisição do imóvel até a vida comum na cidade.

A propriedade imobiliária possibilitou a reprodução da cidade como negócio e da metrópole de Belém como força produtiva do processo de acumulação como um todo. Nas áreas distantes do centro que se tornaram centralidades ou subcentralidades urbanas, o produto e a relação comercial colocaram-se apenas na relação mercadoria e mercadoria, levando à sujeição do habitante da cidade.

Para Alvarez (2015, p. 72), a propriedade imobiliária se converte em uma forma de capital fictício, sendo que essa forma hegemônica de reprodução capitalista da cidade como negócio é violenta e excludente, além de operar apenas como valor de troca, não mais como valor de uso.

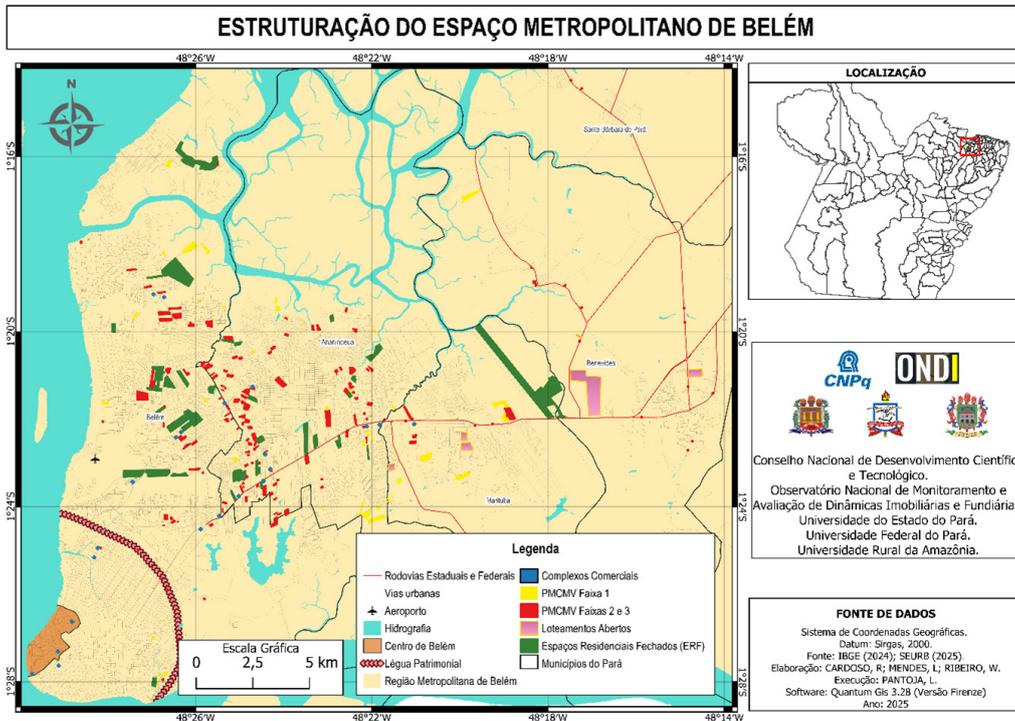


Figura 2. Espaço metropolitano de Belém: estruturação urbana, 2024
 Fonte: Elaboração própria.

Na Figura 2, é possível observar a plena metamorfose da metrópole de Belém e sua região urbana, com os espaços periféricos se tornando heterogêneos, em relação a suas formas residenciais, a seus conteúdos comerciais e a suas funções socioespaciais. Tais realidades são inseridas no ciclo de reprodução capitalista. Há, com isso, um aprofundamento da desigualdade e da segregação, agora engendradas pelo capital fictício financeirizado nas bolsas de valores.

3. A cidade média de Castanhal

Castanhal é uma cidade média do estado do Pará, localizada a cerca de 70 quilômetros de Belém. A proximidade com a capital paraense é um ingrediente fundamental na configuração de uma particularidade dela, qual seja, aliar o exercício de sua centralidade regional com sua razoável ligação com o contexto metropolitano, o que levou Ribeiro (2017) a denominá-la como cidade média de entorno metropolitano.

A ampla área de influência de Castanhal se configura na direção oposta à localização da metrópole de Belém, como resultado da imposição de uma forma urbana mais forte e complexa para atração de fluxos e articulação regional. De todo modo, em função de sua situação espacial (Ullman, 1980) favorável no quadro da malha rodoviária, a cidade consegue constituir uma extensa área de influência, especialmente por meio de suas expressivas atividades de comércio e serviços.

O Censo Demográfico Brasileiro de 2022 constatou uma população de 192.256 pessoas em Castanhal, perfazendo uma densidade demográfica de 186,78 hab./km² (IBGE, 2024). Em 2021, o PIB de Castanhal foi cerca de 4,7 bilhões de reais, um dos mais elevados do Pará, em sua maior parte, relativo ao setor de serviços (IBGE, 2024). Classificada como Capital Regional C na hierarquia urbana do estudo *Regiões de influência das cidades 2018* (IBGE, 2020), Castanhal foi reconhecida pelo IBGE (2017) como articuladora de Região Geográfica Imediata e de Região Geográfica Intermediária, que abrange uma parte significativa do estado do Pará.

Tais dados são representativos da importância de Castanhal. Como é de se supor, a relevância também se traduz numa dinâmica imobiliária significativa, com uma rápida expansão do tecido urbano e um complexo conjunto de produtos imobiliários e de agentes da produção do espaço.

Até por volta da primeira década do século XXI, Castanhal possuía a típica estrutura urbana das cidades intermediárias e pequenas da Amazônia, com a configuração de apenas uma área central. Em seu caso, uma área central densa, por conta dos papéis regionais de cidade média, com os espaços mais valorizados nos bairros adjacentes ao centro, que concentravam os grupos com rendas mais elevadas, com destaque para o bairro do Estrela. Os grupos de rendas mais baixas se concentravam nas bordas da cidade, que possuíam, quase que exclusivamente, características de periferia urbana, isto é, lugar de dramas sociais (Chaveiro; Anjos, 2007).

De acordo com a Secretaria Municipal de Habitação de Castanhal, em entrevista realizada com representante em julho de 2018, existiam na cidade 27 ocupações, definidas como tal em razão da ausência de documentação relativa à posse do terreno, entre outros fatores. A grande maioria dessas ocupações se localiza em bairros periféricos ou no limite externo de bairros valorizados, nas extremidades da cidade. Todavia, ainda segundo a mesma secretaria, nenhuma dessas ocupações é recente.

Mesmo que a realidade não seja exatamente essa, já que foram identificadas ocupações recentes durante os trabalhos de campo para esta pesquisa, de fato, existe uma diminuição desse tipo de espaço de moradia na área urbana contígua de Castanhal, o que revela a parcialidade da modalidade de expansão urbana contígua na produção do espaço de Castanhal. Isso acontece porque a expansão urbana dispersa adquire cada vez maior relevância. Assim, as ocupações precárias,

assinaladas pela ocupação de terras e pelo mecanismo da autoconstrução, já não têm as bordas da cidade como espaço prioritário. Ao invés disso, elas vêm se materializando em espaços distantes e descontínuos ao tecido urbano, localizados no que oficialmente é reconhecido como zona rural.

Isso ocorre porque, paulatinamente, as bordas da cidade são foco de outros agentes e de outras lógicas de produção de espaços de moradia, a exemplo dos conjuntos habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV (Faixa 1), dos loteamentos abertos privados, da produção de moradias sob o formato fracionado do PMCMV nos loteamentos abertos e dos espaços horizontais fechados (Figura 3).

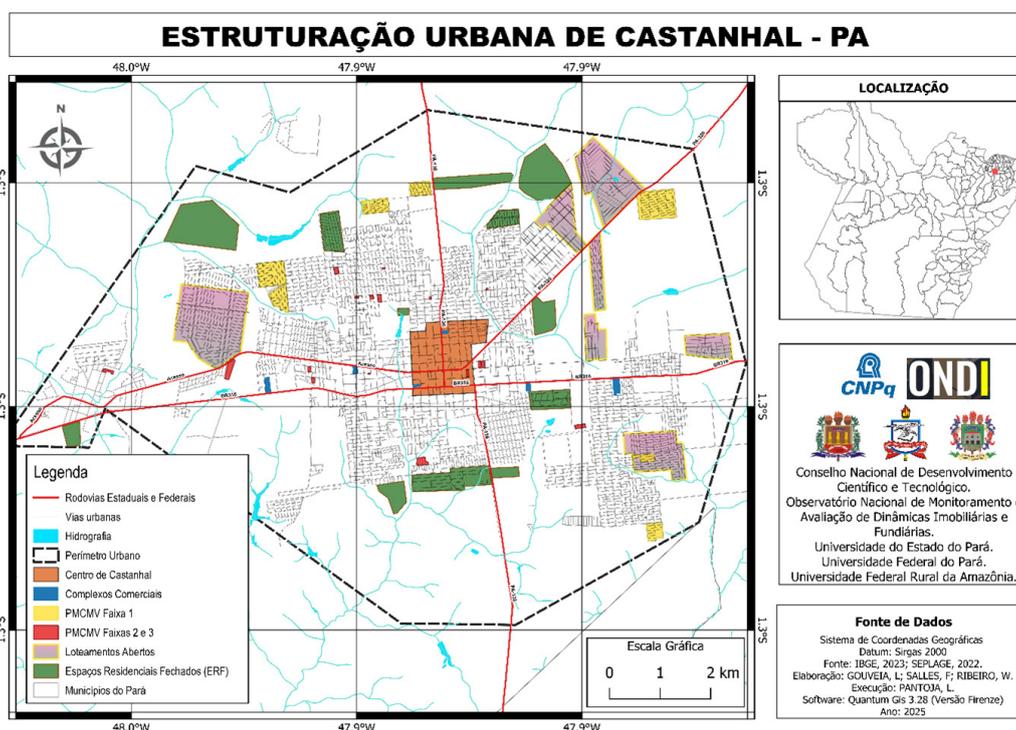


Figura 3. Castanhal: estruturação urbana, 2024

Fonte: Elaboração própria.

A Figura 3 mostra a espacialização dos residenciais fechados em Castanhal. Fica evidente o padrão de localização nas extremidades do tecido urbano, como resultado da avaliação feita pelas incorporadoras quanto aos amplos terrenos necessários à constituição desse tipo de produto imobiliário e sua disponibilidade nas áreas distantes, bem como aos custos menores dos terrenos, se comparados àqueles situados em áreas já consolidadas da cidade. Favorecem essa tomada de decisão a fluidez dos deslocamentos em Castanhal e a rapidez com que se chega ao centro da cidade partindo de qualquer um desses empreendimentos fechados.

Lógica parecida orienta a alocação dos empreendimentos do PMCMV, em formato residencial ou fracionado, e a instalação de espaços residenciais abertos ligados a incorporadoras privadas. O resultado disso é um processo de reestruturação da cidade, que antes tinha seus grupos de renda média e alta quase que exclusivamente concentrados no centro e no seu entorno, mas, agora, conta com eles cada vez mais nas bordas da cidade. O processo também revela mudanças importantes na disposição dos espaços de consumo, os quais começam a desconcentrar-se e a mover-se no sentido do rompimento do caráter monocêntrico da cidade média de Castanhal.

Em relação às periferias, elas não desaparecem, ao contrário, mantêm-se como a oportunidade de morar para amplas camadas da população. Destaque-se que espaços como os conjuntos habitacionais do PMCMV – Faixa 1 denotam problemas socioespaciais semelhantes àqueles verificados nas ocupações e preservam os conteúdos de periferia urbana nas bordas da cidade. A novidade é que, agora, essas áreas não compreendem apenas características de periferia: elas, muitas vezes, estão lado a lado dos espaços de moradia mais caros da cidade.

Assim, as extremidades do espaço urbano de Castanhal são cada vez mais heterogêneas, o que não necessariamente reduz a manifestação de processos como a segregação socioespacial nem mesmo diminui as desigualdades. Apenas cria um novo tipo de arranjo para a produção desse espaço, que não reserva grandes setores de valorização e justapõe espaços com condições de infraestrutura e serviços completamente distintos, produzindo uma espécie de microescala de desigualdades socioespaciais.

4. A cidade média de Marabá

Marabá, situada na região do sudeste paraense, abrange uma área de 15.128,06 km² e tem uma população de 266.533 habitantes, conforme o Censo Demográfico de 2022. Reconhecida como Capital Regional C, conforme a hierarquia urbana estabelecida no estudo *Regiões de influência das cidades 2018* (IBGE, 2020), a cidade se destaca pela sua posição estratégica, interligada por uma complexa rede rodoviária e ferroviária. Em 2021, seu PIB alcançou cerca de 13,5 bilhões de reais, o quarto maior do Pará, com aproximadamente 55% atribuídos ao setor industrial (IBGE, 2024).

A trajetória de formação de Marabá é intrinsecamente ligada aos diferentes ciclos econômicos que moldaram sua história, sobretudo o extrativismo vegetal e mineral, que impulsionaram a economia local e influenciaram os fluxos migratórios, deixando marcas profundas na expansão urbana e na ocupação territorial (Rodrigues, 2010).

Num olhar recente sobre a região, destaca-se o período a partir de 1970 e 1980, quando políticas governamentais de expansão da fronteira agrícola e investimentos em infraestrutura urbana influenciaram fortemente o padrão de ocupação na Amazônia (Becker, 2009). Esse momento foi marcado pela intensa demanda por mão de obra, sobretudo de migrantes, cuja chegada teve significativa contribuição para a dinâmica urbana em diversas cidades amazônicas, inclusive Marabá, gerando necessidades prementes como habitação e serviços básicos.

Observa-se, portanto, uma evolução na relação das cidades amazônicas com o ambiente natural, à medida que intervenções governamentais, como os Grandes Projetos,³ atraíram migrantes para compor a força de trabalho, impulsionando o crescimento populacional e transformando a paisagem urbana. Marabá, nesse contexto, destacou-se pelo papel dos ciclos econômicos, como a mineração, e pela sua localização estratégica, que a tornou um polo atrativo para a imigração, resultando em demandas infraestruturais que moldaram sua configuração urbana.

Tanto os projetos e políticas iniciados na década de 1970 quanto o intenso crescimento populacional levaram Marabá a passar por um processo de significativa transformação e expansão do seu tecido urbano. Como afirma Rodrigues (2015, p. 116):

O acelerado processo de estruturação urbana e estruturação da cidade de Marabá, nesse momento, associado às ações do Estado, de agentes produtores do espaço urbano, engendraram novas formas urbanas que passaram a se articular às antigas formas urbanas, evidenciando um mosaico, por vezes sobreposto, de manifestações espaciais.

Essas transformações no espaço urbano de formas sobrepostas organizaram-se de maneira descontínua e acelerada, cujas marcas se fazem presentes no cotidiano contemporâneo. Até o final da década de 1960, Marabá era formada apenas pelo núcleo urbano na confluência entre os rios Tocantins e Itacaiúnas, denominado Marabá Pioneira, mas, a partir dos anos 1970, os Grandes Projetos estimularam a criação de Nova Marabá e Cidade Nova, que se tornaram assentamentos complexos (Rodrigues, 2015). Nova Marabá foi planejada como um núcleo urbano equilibrado para atender à população deslocada das enchentes da Marabá Pioneira

3. Destaca-se o Programa de Integração Nacional (PIN), implementado na década de 1970, que incentivou a ocupação da Amazônia para a expansão agropecuária. Na década de 1980, foi instituído o Programa Grande Carajás (PGC), responsável pela estruturação da exploração de minério de ferro, pela construção da Estrada de Ferro Carajás (EFC) e pela instalação do Polo Siderúrgico de Marabá. Ademais, sobressai a construção da Usina Hidrelétrica de Tucuruí, que assegurou o fornecimento de energia elétrica, sobretudo para viabilizar as atividades minerais.

e conter fluxos migratórios para o sudeste do Pará, enquanto Cidade Nova surgiu em resposta ao fortalecimento de Marabá na rede urbana amazônica, impulsionada pelos fluxos econômicos e demográficos na região (Rodrigues, 2010).

Durante esse período, que vai dos anos 1980 à primeira década do século XXI, a expansão urbana de Marabá, sobretudo das ocupações, esteve relacionada com a atividade industrial de mineração. Após a crise econômica dos anos 2000 e a consequente queda da produção de ferro-gusa, foi anunciada, em 2008, a instalação da ALPA (Aços Laminados do Pará) no município, fato que, mais uma vez, impulsionou os fluxos migratórios para Marabá, dada a expectativa de geração de mais de 20 mil empregos (Carvalho; Souza, 2021).

Como apontam Carvalho e Souza (2021), Marabá passou por notórias transformações após o anúncio do empreendimento, o qual nunca veio de fato a se realizar, mas que, no período de 2008 a 2010, atraiu um quantitativo significativo de pessoas. O desencadear desses acontecimentos repercutiu principalmente numa dinâmica imobiliária significativa, com uma rápida expansão do tecido urbano e um complexo conjunto de produtos imobiliários e de agentes da produção do espaço.

Em uma realidade socioeconômica particular, a dinâmica imobiliária de Marabá faz emergir uma paisagem distinta nas áreas limítrofes dos principais núcleos urbanos: um notável e acelerado processo de construção de condomínios fechados, tanto na vertical quanto na horizontal, com destaque expressivo nos eixos rodoviários da BR-222 e da BR-230 (rodovia Transamazônica), marcadamente de alto padrão. Esse fenômeno, que ganha cada vez mais destaque, é objeto de uma extensa análise apresentada em um artigo veiculado pelo *Correio dos Carajás*:

O que temos visto em Marabá nos últimos anos são condomínios fechados ocupando extensas áreas urbanas, destinando-as à moradia de população de classe média alta ou alta. [...] De 2011 para cá, quando acelerou em nossa cidade um novo conceito de condomínios, os horizontais, Marabá viu surgir 15 empreendimentos verticais e pelo menos 10 horizontais (A era... 2022, n.p.).

Nesse sentido, as áreas mais distantes dos centros consolidados são objeto de interesse de agentes e produtores imobiliários, com destaque aos residenciais horizontais fechados, conforme a Figura 4.

A Figura 4 mostra a espacialização dos residenciais horizontais fechados em Marabá, localizados nas áreas em expansão da cidade, aproveitando a disponibilidade e o menor custo de extensos terrenos, algo necessário para a produção desses empreendimentos. Como resultado tem-se um processo de reconfiguração urbana: anteriormente, os grupos de média e alta renda estavam concentrados nos três

centros dos núcleos urbanos mais antigos; agora, estão expandindo-se mais e mais em direção às periferias da cidade. Conseqüentemente, as periferias do espaço urbano de Marabá estão tornando-se cada vez mais diversificadas, o que não necessariamente diminui disparidades socioeconômicas, mas produz desigualdades socioespaciais em escalas bem menores. Isso se reverte em um novo padrão na produção do espaço, em que áreas com infraestrutura e serviços completamente diferentes se encontram lado a lado.

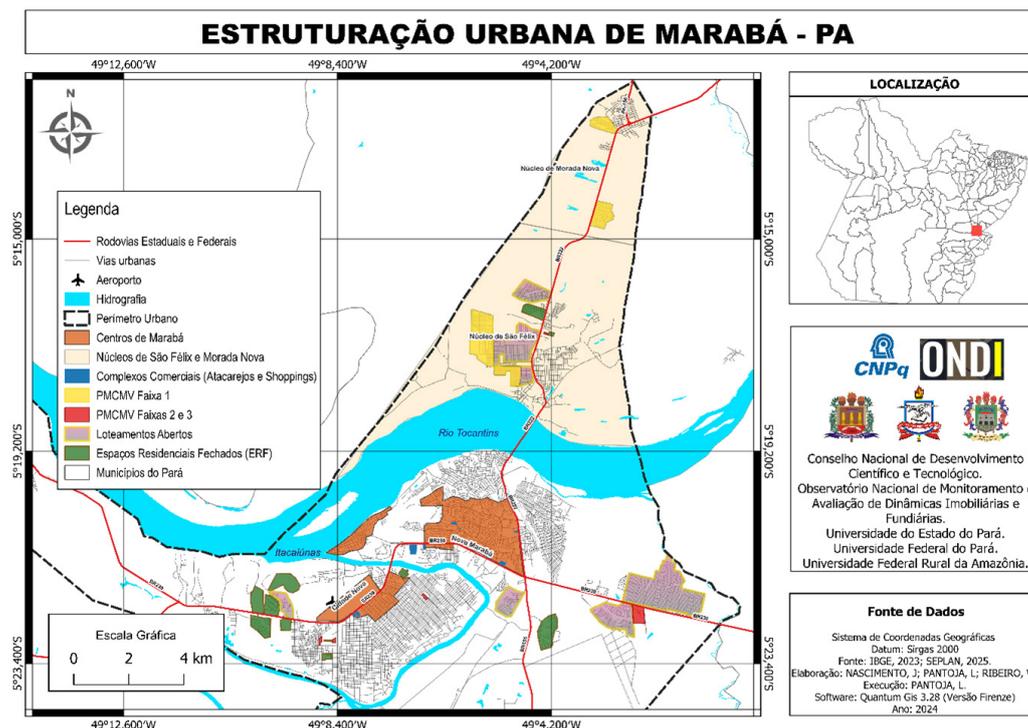


Figura 4. Marabá: estruturação urbana, 2024
 Fonte: Elaboração própria.

5. A cidade média de Altamira

Altamira é a cidade-sede do maior município do Brasil, com uma área de 159.695,938 km², superando a extensão de vários estados brasileiros e até mesmo de países como Portugal e Suíça. Em 2022, a população total foi estimada pelo IBGE em 126.279 habitantes na área municipal, sendo a população urbana medida em 104.202 habitantes, superando em 23,91% a população urbana de 2010.

O centro urbano, às margens do rio Xingu, emergiu no final do século XIX como resultado da exploração econômica integrada ao mercado nacional, servindo como entreposto estratégico para a produção extrativista. Com o declínio da

economia do látex na década de 1960, o Estado lançou o PIN, associado à construção da rodovia Transamazônica (BR-230). Esse programa visava atrair migração para a região, com fornecimento de suporte técnico e financeiro, em convergência com o urbanismo rural elaborado pelos militares (Becker, 1985).

Nesse contexto pós-1960, a cidade tornou-se um importante centro de apoio ao processo de colonização, funcionando como uma rurópolis, conforme a proposta urbanística definida em três níveis: agrovilas, agrópolis e rurópolis.⁴ Contudo, no final dos anos 1970, a política de urbanização rural foi abandonada, o que desencadeou migração do campo para a cidade. Em uma década, a população urbana de Altamira aumentou de 5.374 em 1970 para 26.911 em 1980, ou seja, multiplicou-se cinco vezes. Esse crescimento significativo foi resultado do “fechamento da fronteira agrícola” (Becker, 1985), marcado pela desaceleração na incorporação de novas áreas à atividade produtiva regional.

Ao mesmo tempo que se ampliava o processo migratório, a cidade em questão adquire novas funções de suporte regional, sobretudo comerciais, consolidando-se como um subcentro regional entre o rio Xingu e a rodovia Transamazônica. Em 2007, compõe-se a rede urbana polarizada por Altamira, com nove centros: Anapu, Brasil Novo, Medicilândia, Pacajá, Porto de Moz, Senador José Porfírio, Uruará e Vitória do Xingu.

Na década de 2000, Altamira vivenciou um processo mais intenso de periferização, caracterizado pela expansão de novos loteamentos. Esse movimento refletiu a retomada do crescimento urbano, impulsionado por empreendimentos imobiliários favorecidos tanto pela ampliação do crédito bancário em âmbito nacional quanto pelo anúncio do asfaltamento da Transamazônica (iniciado em 2010). Contudo, os empreendimentos imobiliários da época ainda eram de pequena escala, financiados por capitais locais, variando entre 100 e pouco mais de 800 lotes urbanos, conforme Costa (2013).

De maneira geral, esses empreendimentos foram executados ao longo do período por capitais locais e por proprietários de glebas rurais que parcelaram suas áreas em lotes urbanos, com um tamanho médio de 300 m². Essa prática de valorização do solo urbano é bastante comum em áreas onde há previsão de elevação do preço dos imóveis em virtude de fatores econômicos, sobretudo associados à extração das rendas absoluta e/ou de monopólio (Harvey, 1980, p. 135).

4. As agrovilas, agrópolis e rurópolis, idealizadas pelo urbanista José Geraldo da Cunha Camargo, integram o conceito de “urbanismo rural”, articulando áreas urbanas e rurais na Amazônia sob o PIN, instituído pelo governo militar (1964-1985).

A construção da Usina Hidrelétrica (UHE) de Belo Monte catalisou mudanças importantes na dinâmica urbana de Altamira e alterou o mercado imobiliário local. A produção de lotes residenciais, inicialmente dominada por capitais locais, começou a interagir com processos mais amplos, atraindo novos agentes impulsionados pelas expectativas de valorização fundiária decorrentes das obras da usina.

Planejada desde a década de 1970, Belo Monte foi licenciada apenas em 2010, durante o governo Lula, com obras realizadas entre 2011 e 2019, período em que o cenário imobiliário se alterou profundamente em Altamira. A partir de então, a cidade passou por transformações socioespaciais que modificaram sobremaneira a dinâmica habitacional, com remoções urbanas, ações de intervenção paisagística e atuação intensiva de agentes imobiliários. As transformações materializadas com a chegada da hidrelétrica funcionaram como “surtos industrializantes”, os quais, segundo Becker (2013), tornam as cidades como base de operações para a exploração do que se denomina “trabalho novo”. Um desses processos é a atividade imobiliária, que ganha novos contornos em Altamira por meio das empresas incorporadoras e revela alguns mecanismos diferenciados de ação espacial.

Se considerado o período de crescimento entre 2011 e 2020, percebe-se, pela primeira vez, a existência de áreas com relativa distância em relação ao espaço mais denso da cidade. Essas descontinuidades dos espaços residenciais, entretanto, não são acompanhadas de uma tendência de criação de outros núcleos comerciais. Pelo menos até o final de 2020, há uma ampliação muito rarefeita de novos espaços de consumo e infraestruturas coletivas. Isso coaduna com a perspectiva de Whitacker (2010, p. 13) para o caso de algumas cidades médias: “o centro tradicional ainda possui forte centralidade em vários níveis e para parcelas consideráveis da população, com segmentos distintos”.

Entre 2011 e 2020, no período de implementação do complexo da UHE Belo Monte, foram identificados cinco grandes loteamentos abertos (acima de 700 lotes), conduzidos por empresas locais e nacionais. Destacam-se a Buriti Empreendimentos, com a oferta de 11.378 lotes, e a Nova Bairros Planejados, responsável por 7 mil lotes. Ao todo, os loteamentos abertos ofertaram mais de 28 mil unidades no período, em diferentes etapas de construção. Houve, ainda, a produção de seis loteamentos pela empresa Norte Energia S.A. como Reassentamentos Urbanos Coletivos (RUC), destinados às populações remanejadas da área afetada, totalizando 4.181 lotes residenciais. Apesar da crise de moradia enfrentada no período, o governo federal entregou apenas um residencial do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), em 2012, com 958 casas, conforme evidencia a Figura 5.

Quanto aos loteamentos fechados, trata-se de um tipo de empreendimento ainda pouco explorado em Altamira, onde existem apenas dois loteamentos, com

oferta variando entre 40 e 60 lotes (Figura 5). Esse cenário pode ser explicado pela predominância de lotes abertos durante o período, que se consolidaram como a opção econômica predominante, mesmo para as populações de maior renda. Por outro lado, as ocupações urbanas sem registro na prefeitura apresentaram, pela primeira vez, um relativo afastamento das margens do rio (agora institucionalmente controladas pela Norte Energia). Essas ocupações passaram a se concentrar ao longo das rodovias, próximas aos loteamentos do PMCMV, bem como em áreas mais distantes do centro, no limite do perímetro urbano.

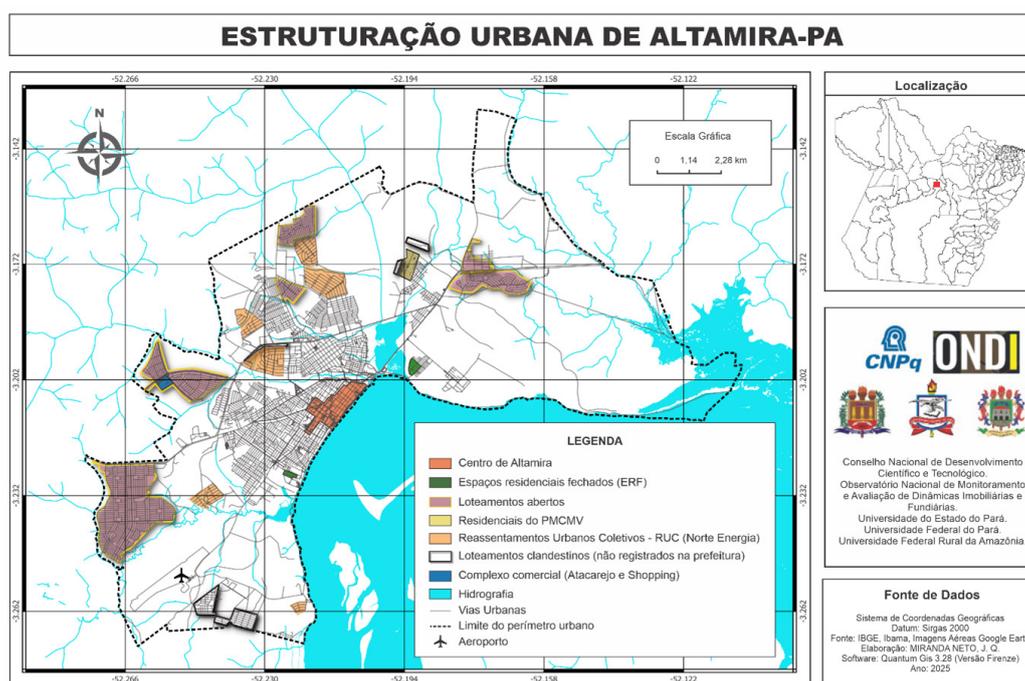


Figura 5: Altamira: estruturação urbana, 2024

Fonte: Elaboração própria.

De modo geral, os novos loteamentos abertos privados capitaneados pelas empresas incorporadoras em Altamira possuem as seguintes características: a) são destinados aos estratos de renda baixo e médio; b) apresentam infraestrutura própria, com pavimentação, rede de abastecimento de água, sistemas de saneamento e energia elétrica; c) estão localizados em zonas mais afastadas da área central; d) apresentam tamanho médio de 120 hectares; e) possuem elevado volume de investimentos, com a presença de capitais locais e externos à região.

As empresas raramente constroem residências, preferindo vender lotes urbanos vazios com infraestrutura básica prevista em legislação. A estratégia está ligada ao ciclo de crescimento e declínio das atividades das hidrelétricas, no qual as vendas

podem diminuir após a conclusão da obra de Belo Monte. Desse modo, enquanto os preços dos lotes urbanos dependem de uma valorização futura com o objetivo de extrair a “renda virtual” (Abramo, 1989), o capital incorporador se valeu de uma “janela aberta” no momento de maior otimismo em relação ao crescimento da cidade e aos fatores de emprego e renda ainda positivos até meados de 2014.

A expansão imobiliária recente em Altamira não democratizou o acesso à moradia. Pelo contrário, expandiu os negócios capitalistas em paralelo ao aumento da escassez de habitação e do endividamento. As longas distâncias dos novos loteamentos prejudicaram a habitabilidade, sem criar infraestrutura comercial, lazer ou escolas, deixando a cidade dispersa. Sobretudo após a construção de Belo Monte, Altamira sucumbiu rapidamente a uma lógica predatória do mercado imobiliário, que aprofundou a exploração do solo como mercadoria e transformou a cidade em um centro de interesses econômicos em detrimento do bem-estar da população.

Considerações finais

As cidades contemporâneas são assinaladas por forte dinamismo no processo de produção de seus espaços, com significativas variações entre as formações socioespaciais dispersas pelo mundo, em função das características particulares dos agentes em atuação e dos interesses impressos nas cidades. As bordas dos espaços urbanos (periferias, subúrbios, hinterlândias, espaços periurbanos etc.) vêm se apresentando como áreas de destaque nas mudanças recentes.

No caso dos espaços urbanos complexos estudados na Amazônia paraense (Belém, Castanhal, Marabá e Altamira), essas transformações se dão sobre os espaços periféricos. As bordas dessas cidades possuíam, até poucas décadas atrás, uma condição quase exclusiva de periferia urbana, entendida como local de manifestação de dramas sociais. Na atualidade, essas periferias não desapareceram, tampouco sua condição precária foi amenizada; todavia, as extremidades do tecido urbano deixaram de ser apenas preenchidas por esse conteúdo socioespacial. As cidades estudadas explicitam uma configuração heterogênea de seus espaços distantes. Juntamente com as ocupações e os conjuntos habitacionais, agora se verificam, de forma expressiva, loteamentos abertos voltados a grupos de baixa e média renda e espaços residenciais horizontais fechados – em alguns casos, também verticais – para grupos de média e alta renda.

Uma diversidade de agentes responde por essa nova configuração das bordas das cidades amazônicas estudadas. O Estado, seja por meio de suas funções essenciais, seja por sua atuação como promotor imobiliário, certamente é decisivo nisso. Outro agente de destaque são aqueles relativos ao mercado imobiliário, via múltiplas estratégias e associações com outros agentes, mas com forte participação de capitais locais e regionais.

Referências

- ABRAMO, P. A dinâmica imobiliária. Elementos para o entendimento da espacialidade urbana. *Cadernos IPPUR/UFRJ*. Ano III, nº Especial, p. 47-70, dez. 1989.
- A ERA dos condomínios muda a cara de Marabá. *Correio dos Carajás*, Marabá, 4 abr. 2022. n.p. Disponível em: <https://correiodoc.correiodecarajas.com.br/a-era-dos-condominios/>. Acesso em: 24 abr. 2024.
- ALVAREZ, I. P. A produção e reprodução da cidade como negócio e segregação. In: CARLOS, A. F. A. *et al.* (Org.). *A cidade como negócio*. São Paulo: Contexto, 2015. p. 65-76.
- ALVES, J. V. S. *Belém: a capital das invasões*. 1997. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) – Planejamento do Desenvolvimento, Núcleo de Altos Estudos Amazônicos, Universidade Federal do Pará, Belém, 1997.
- ASCHER, F. *Metapolis: acerca do futuro da cidade*. Oeiras/Portugal: Celta, 1998.
- BECKER, B. K. Fronteira e urbanização repensadas. *Revista Brasileira de Geografia*, Rio de Janeiro, v. 47, p. 357-372, dez. 1985.
- _____. Por que a participação tardia da Amazônia na formação econômica do Brasil? In: ARAÚJO, T. P.; VIANNA, S. T. W. V.; MACAMBIRA, J. (Org.). *50 Anos de Formação Econômica do Brasil: ensaios sobre a obra clássica de Celso Furtado*. Rio de Janeiro: IPEA, 2009. p. 201-228. Disponível em: https://portalantigo.ipea.gov.br/agencia/images/stories/PDFs/livros/livros/Livro50AnosdeFormacao_Salvador_WEB.pdf. Acesso em: 24 abr. 2024.
- _____. *A urbe amazônida*. Rio de Janeiro: Garamond, 2013.
- CALIXTO, M. J. M. S. Da lógica centro-periferia à lógica socioespacial fragmentária em uma cidade média. *Mercator*, Fortaleza, v. 20, e20028, p. 1-18, 2021. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/mercator/a/c6Fy9q5DXgzg5Xgrz6b6RM/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 20 nov. 2024.
- CAPEL, H. *La morfología de las ciudades: III. Agentes urbanos y mercado inmobiliario*. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2013.
- CARDOSO, A. L. Assentamentos precários no Brasil: discutindo conceitos. In: MORAIS, M. P.; KRAUSE, C.; LIMA NETO, V. C. (Org.). *Caracterização e tipologia de assentamentos precários: estudos de caso brasileiros*. Brasília: Ipea, 2016. p. 29-52. Disponível em: <https://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/6801>. Acesso em: 20 abr. 2024.
- CARVALHO, M. R. S.; SOUZA, M. V. M. A produção do espaço urbano em Marabá – PA: do caucho à ALPA. *InterEspaço: Revista de Geografia e Interdisciplinaridade*, v. 7, e202110, p. 1-22, 2021. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.18764/2446-6549.e202110> . Acesso em: 02 jul. 2023.
- CHAVEIRO, E. F.; ANJOS, A. F. A periferia urbana em questão: um estudo socioespacial de sua formação. *Boletim Goiano de Geografia*, Goiânia, UFG, v. 27, n. 2, p. 181-197, 2007. Disponível em: <https://revistas.ufg.br/index.php/bgg/article/view/2663>. Acesso em: 20 abr. 2024.
- CHESNAIS, F. *A finança mundializada: raízes sociais e políticas, configuração, consequências*. São Paulo: Boitempo, 2005.

- CORRÊA, R. L. *O espaço urbano*. 3. ed. São Paulo: Ática, 1995.
- COSTA, É. F. N. *Periferização, dispersão e fragmentação urbana em cidades intermediárias da Amazônia: o caso de Altamira-PA*. 2013. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente Urbano, Universidade da Amazônia, Belém, 2013.
- HARVEY, D. *A justiça social e a cidade*. São Paulo: HUCITEC, 1980.
- IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Divisão regional do Brasil em regiões geográficas imediatas e regiões geográficas intermediárias*. Rio de Janeiro: Coordenação de Geografia IBGE, 2017. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=2100600>. Acesso em: 21 abr. 2024.
- _____. *Regiões de Influência das Cidades 2018*. Rio de Janeiro: IBGE, 2020. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/cartas-e-mapas/redes-geograficas/15798-regioes-de-influencia-das-cidades.html>. Acesso em: 21 abr. 2024.
- _____. *IBGE Cidades [online]*. Rio de Janeiro: IBGE, 2024. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pa/castanhal/pesquisa/38/46996>. Acesso em: 21 abr. 2024.
- _____. *Favelas e Comunidades Urbanas: notas metodológicas, n. 01 - Sobre a mudança de Aglomerados Subnormais para Favelas e Comunidades Urbanas*. Rio de Janeiro: IBGE, 2024. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv102062.pdf>. Acesso em: 20 abr. 2024.
- LENCIONI, S. Para além da urbanização metropolitana: metropolização e regionalização pós-metropolitana. In: FERREIRA, A.; RUA, J.; MATTOS, R. C. (Org.). *O espaço e a metropolização: cotidiano e ação*. Rio de Janeiro: Consequência, 2017. p. 147-168.
- MENDES, L. A. S. *As metamorfoses da metropolização e das dinâmicas imobiliárias na Região Metropolitana de Belém*. Ananindeua: Itacaiúnas, 2022.
- _____. *Metrópole e consumo: condomínios fechados, comércio e centralidade em Belém*. Curitiba: CRV, 2020
- MOURA, R. *Arranjos urbano-regionais no Brasil: uma análise com foco em Curitiba*. 2009. Tese (Doutorado em Ciências da Terra), Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Paraná, Curitiba. 2009. Disponível em: https://www.ipardes.pr.gov.br/sites/ipardes/arquivos_restritos/files/documento/2019-09/rosa_moura_tese_2009.pdf. Acesso em: 20 abr. 2024.
- RIBEIRO, W. O. *Interações espaciais na rede urbana do Nordeste do Pará: particularidades regionais e diferenças de Bragança, Capanema e Castanhal*. 2017. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista (FCT/UNESP), Campus de Presidente Prudente. Disponível em: <https://repositorio.unesp.br/items/c2ec8915-d264-4d1d-9476-14917179fd9c>. Acesso em: 21 abr. 2024.
- RODRIGUES, J. C. *Marabá: centralidade urbana de uma cidade média paraense*. 2010. Dissertação. (Mestrado em Desenvolvimento Sustentável do Trópico Úmido) – Núcleo de Altos Estudos Amazônicos, Universidade Federal do Pará, Belém, 2010. Disponível em: <https://www.ppgdstu.propesp.ufpa.br/index.php/br/teses-e-dissertacoes/dissertacoes/176-2010>. Acesso em: 24 abr. 2024.

- RODRIGUES, J. C. *Produção das desigualdades socioespaciais nas cidades médias Amazônicas: análise de Santarém e Marabá*. 2015. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2015. Disponível em: <https://repositorio.unesp.br/items/10f1a23b-4725-4d44-99a6-953a-6c99a47c>. Acesso em 24 abr. 2024.
- SANFELICI, D. M. *A metrópole sob o ritmo das finanças: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil*. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.
- SANTOS, M. *Da totalidade ao lugar*. São Paulo: Edusp, 2008.
- SOJA, E. W. Para além de postmetropolis. *Rev. UFMG*, Belo Horizonte, v. 20, n. 1, p.136-167, jan./jun. 2013. Disponível em: <https://periodicos.ufmg.br/index.php/revistadaufmg/article/view/2678>. Acesso em: 12 nov. 2024.
- SPOSITO, M. E. B.; MIYAZAKI, V. K.; SANTOS, R. R.; MELAZZO, E. S. Fragmentação socioespacial e urbanização brasileira Escalas, vetores, ritmos, formas e conteúdos. In: ENANPUR, 20, 2023, *Anais do XX ENANPUR*, Belém: ANPUR, 2023. n.p. Disponível em: <https://anpur.org.br/wp-content/uploads/2023/07/sl-17.pdf>. Acesso em: 12 nov. 2024.
- ULLMAN, E. L. *Geography as spatial interaction*. Seattle; Londres: University of Washington Press, 1980.
- WHITACKER, A. M. Centralidade intraurbana e morfologia em cidades médias: transformações e permanências. In: SEMINARIO INTERNACIONAL RII; TALLER DE EDITORES RIER, 6, 2010, Mendoza, Argentina. *Anales del XI Seminario Internacional RII y IV Taller de Editores RIER*, Mendoza, Universidad Nacional del Cuyo, 2010. p. 1-20
- VENTURA NETO, R. S. *Circuito imobiliário e a cidade: coalizões urbanas e dinâmicas de acumulação do capital no espaço intra-urbano de Belém*. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal do Pará, Belém, 2012.

José Queiroz de Miranda Neto

Bacharel e licenciado em Geografia pela UFPA, especialista em Planejamento Urbano (Faculdade Metropolitana/SP), mestre em Geografia pelo PPGeo/UFPA e doutor em Geografia pela UNESP/Presidente Prudente. Professor associado da Faculdade de Geografia da UFPA/Campus de Altamira e do PPGeo/UFPA. Coordena o LEPURB e pesquisa temas como espaço urbano, cidades médias, rede urbana, dinâmicas populacionais e território.

Email: mirandaneto@ufpa.br

ORCID: 0000-0003-1939-4866

Contribuição de autoria: Conceituação; Investigação/Pesquisa; Metodologia; Software; Supervisão/orientação; Escrita – Primeira Redação; Escrita – Revisão e Edição.

Leonardo Pantoja Corrêa

Licenciado em Geografia pela Universidade do Estado do Pará – UEPA, mestrando em Geografia pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia da UEPA, pesquisador do Grupo de Pesquisa Geografia do Pará Urbano – GeoPUrb e do Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias – ONDi, Bolsista da Fundação Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Capes.

Email: leonardo.correa@aluno.uepa.br

ORCID: 0000-0003-2056-2652

Contribuição de autoria: Conceituação; Investigação/Pesquisa; Metodologia; Software; Escrita – Primeira Redação; Escrita – Revisão e Edição.

Luiz Augusto Soares Mendes

Professor Adjunto da Universidade Federal Rural da Amazônia – UFRA. Doutor em Geografia pela Universidade Federal Fluminense – UFF. Mestre, licenciado e bacharel em Geografia pela Universidade Federal do Pará – UFPA. Professor do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Pará (PPGEO/UFPA). Membro do Fórum Estadual de Educação do Pará (FEE-PA) e pesquisador do Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias – ONDi.

Email: lasmgeo@hotmail.com

ORCID: 0000-0002-5145-9415

Contribuição de autoria: Conceituação; Investigação/Pesquisa; Metodologia; Supervisão/orientação; Escrita – Primeira Redação; Escrita – Revisão e Edição.

Willame de Oliveira Ribeiro

Doutor em Geografia, professor adjunto do curso de licenciatura em Geografia e do Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade do Estado do Pará (UEPA). Líder do grupo de pesquisa Geografia do Pará Urbano – GeoPUrb, pesquisador do Núcleo de Estudos e Pesquisas sobre Violência na Amazônia – NEPEVA e do Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias – ONDi.

Email: willame@uepa.br

ORCID: 0000-0003-3692-4224

Contribuição de autoria: Conceituação; Investigação/Pesquisa; Metodologia; Administração do Projeto; Supervisão/orientação; Escrita – Primeira Redação; Escrita – Revisão e Edição.

Submissão: 30 de abril de 2024.

Aprovação: 10 de março de 2025.

Editores da RBEUR: Maria Encarnação Beltrão Sposito e Everaldo Santos Melazzo.

Editores do Dossiê: Matthew A. Richmond, Patrícia Maria de Jesus e Jean Legroux.

Como citar: MIRANDA NETO, J. Q.; CORRÊA, L. P.; MENDES, L. A. S.; RIBEIRO, W. O. Das periferias às bordas heterogêneas: repercussões da produção imobiliária recente em espaços urbanos complexos da Amazônia paraense. *Revista brasileira de estudos urbanos e regionais*. V. 27, E202528, 2025 DOI: <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202528>.

Artigo licenciado sob Licença Creative Commons CC BY 4.0.

https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.pt_BR