O PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA E A EXPANSÃO URBANA NA CIDADE DE MARABÁ-PA

José Júlio Ferreira Lima
PPGAU/Universidade Federal do Paraná
jjlimaufpa@gmail.com

Renato Freitas de Castro Leão
PPGAU/Universidade Federal do Paraná
renato.leao@hotmail.com

INTRODUÇÃO

O Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) tornou-se a atuação mais relevante da atual política para habitação de interesse social no Brasil. Tendo sido implantado com a meta de produção de 1 milhão de novas unidades habitacionais em 2010 (Brasil, 2010), e tendo a mesma sido acrescida desde então, é visível a importante dimensão e notoriedade que este programa adquiriu no atual contexto político e social do país. A minimização do déficit habitacional foi apontada como justificativa para que o programa totalmente seja fundamentado na provisão de unidades habitacionais por meio de uma engenharia financeira baseada em subsídios para os contemplados proporcionalmente em várias faixas de renda. Além da macroeconomia em que o programa se insere, os aspectos de ordem urbanística tem sido objeto de trabalhos científicos que buscam analisar e subsidiar a continuidade do programa com sugestões de ajustes. Dentre os temas que têm sido tratados, merece destaque a inserção urbana dos empreendimentos, e aqui, foca-se no processo de expansão urbana da cidade de Marabá no Pará, tendo em vista que ali, como em outras cidades, já há pelo menos 4.000 famílias vivendo em conjuntos habitacionais entregues.

A implantação do programa na vertente de habitação de interesse social, definida na estrutura do programa como Faixa 1 (famílias com renda familiar mensal de até R$1.600,00). O PMCMV - Faixa 1 é operacionalizado inicialmente pela proposição de empresas da construção civil em empreender em determinados terrenos sugeridos aos agentes financeiros (Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil) que, por sua vez, aprovam os empreendimentos e financiam sua construção com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). Não se trata essencialmente de produção pública, considerando a iniciativa por parte do setor privado. Esta característica, como parte do objetivo econômico (Fix e Arantes, 2009) faz com que a implantação do Programa seja fortemente marcada pelos interesses de reprodução do capital imobiliário, trazendo partícipes até então de fora da

produção de habitação de interesse social, como é o caso de empresas e outros que embora já estivessem participando, como é o caso das prefeituras passem a ter posições chave no programa.

A viabilização econômica dos empreendimentos provoca que, em grande parte dos municípios brasileiros, os empreendimentos propostos para a Faixa 1 se localizem em áreas periféricas e em terrenos de baixo custo com amplas dimensões. Grandes glebas são parceladas e, usualmente localizadas em núcleos localizados em áreas de expansão urbana. Representam parcelas importantes na expansão do tecido urbano de seu entorno, em um cenário observado desde as áreas metropolitanas, como Rio de Janeiro e Belém, até cidades médias, como é o caso de Marabá (Cardoso, 2011; Rolnik, 2010; Referência omitida, 2011).

O sudeste do estado do Pará, onde a cidade de Marabá está localizada, é emblemático quando se trata da análise da presença do capital na fronteira amazônica. A dinâmica do capital na região amazônica nos anos recentes, mais precisamente a partir do final da década de 1990, foi periodizada por Carvalho e Carvalho (2012, p. 240) como de integração competitiva dentro da globalização produtiva e financeira em curso. O processo é marcado pela condição de desvantagem em relação ao restante do país, a falta de especialização industrial das empresas locais torna a economia da região como um todo, altamente dependente da exportação de commodities, com amplo destaque para o setor mineral.

A condição de urbanização dos assentamentos na região na Grande Província Mineral de Carajás está diretamente ligada a logística de transporte ferroviário-marítimo ligando Parauapebas ao pé da Mina de Carajás, Marabá, maior cidade e ponto de convergência do modal rodoviário-ferroviário até o Porto de Itaqui no Maranhão, passando por sedes municipais e pequenas cidades nos dois estados. Os movimentos do capital na cidade de Marabá podem ser associados aos processos regionais maiores definidos pelo comportamento do mercado de commodities da economia extrativa mineral. A migração pela estrada de ferro e os movimentos populacionais em função das empresas ligadas a extração mineral cria uma grande demanda por habitação e infraestrutura urbana.

Ao eleger o setor privado no comando do programa, faz-se com que a condição criada para a implantação do PMCMV alie capitais financeiros locais pré-existentes a produção imobiliária, tornando os processos de expansão urbana das cidades, fornecedores de novas mercadorias na forma de habitação de interesse social. Neste contexto este trabalho busca analisar o papel do PMCMV no processo de expansão urbana de Marabá, mais

precisamente onde os quatro empreendimentos do PMCMV - Faixa 1, estão localizados: os núcleos São Félix e Morada Nova. Os dois núcleos compõem as áreas de expansão urbana municipal, uma vez que estão separados pelo Rio Tocantins dos núcleos mais consolidados da cidade - Marabá Pioneira, Nova Marabá e Cidade Nova.

1. Expansão Urbana em Marabá

O núcleo pioneiro da cidade de Marabá tem sua constituição a partir do século XIX, tendo sido o seu território um importante ponto de apoio para a exploração extrativista da floresta, especificamente o caucho, recebendo migrantes de outros municípios paraenses e de outros estados, especialmente do Maranhão (Nunes e Cordeiro Junior, 2012). Em 1907, a área que hoje corresponde a Marabá era distrito integrante do município de São João do Araguaia. Com um comércio evidente e uma posição de centro econômico e administrativo da região, o município de Marabá se emancipa em 1913 (Referência omitida, 2009). O núcleo urbano inicial da cidade de Marabá, localizado na confluência do Rio Itacaiúnas com o Rio Tocantins constitui a Marabá Pioneira. Em função das dificuldades ocasionadas pelas cheias dos rios e a necessidade de ampliar a área urbana, na década de 1970 começou a ser implantada a Nova Marabá, resultado de uma experiência urbanística conduzida pela SUDAM. Trata-se da aplicação de conceitos modernistas por meio de superquadras articuladas por rotatórias em uma alusão a forma das copas das castanheiras. Em fins da década de 1980, um novo núcleo foi implantado, a Cidade Nova, localizada na confluência da Av. Transamazônica com as vias urbanas, articulando-se aos demais núcleos por meio de uma ponte sobre o Itacaiúnas.

Na margem oposta aos três núcleos urbanos iniciais, a primeira ocupação do atual núcleo São Félix formada por ocupações espontâneas de caráter ribeirinho remonta da década de 1960 (Raiol, 2006). Já o território onde atualmente se localiza o núcleo Morada Nova, localizado ao longo da atual Rodovia PA-150, após São Felix, resultou de um loteamento da década de 1970 (Marabá, 2014). A área do atual núcleo Morada Nova era sede de diversas serrarias que ali se instalavam como suporte à atividade madeireira que empresas de outros estados desenvolviam na região. Já em 1974, por iniciativa do então interventor Haroldo Bezerra, a municipalidade loteou a área, tornando-se um loteamento público, batizado de Km 12, incluindo a criação de escolas, em atendimento à ocupação que já existia em torno de serrarias existentes.

O processo de ocupação urbana em São Félix e em Morada Nova foi intensificado pela construção da ferrovia Carajás na década de 1980, já na realidade de implantação do Programa Grande Carajás. Faz parte do projeto uma ponte rodo-ferroviária sobre o Rio Tocantins ligando o Núcleo Nova Marabá com o Núcleo São Felix por meio da Rodovia PA-150 e a Ferrovia Carajás (Referência omitida, 2009). Esta situação vai diretamente ao encontro do discutido por Harvey (2005) de que, para o fluxo de acumulação do capital, diante da constituição do espaço como uma barreira, medidas serão adotadas que permitam a circulação física dos excedentes deste fluxo, bem como que permitam a localização específica da força de trabalho em um território onde possa se reproduzir. São Félix e Morada Nova têm esse papel intensificado a partir da década de 1980, reiterando-os não apenas como área de expansão, mas como local de reprodução da força de trabalho.

No final da década de 1980, após a chegada da ferrovia no núcleo São Félix, o núcleo correspondia apenas ao atual bairro São Félix Pioneiro e a extensão no sentido da Praia do Geladinho. Naquela altura, o pecuarista mineiro Aurélio Anastácio de Oliveira loteou a margem leste da rodovia PA-70, até então correspondente a uma fazenda, conforme a figura abaixo. Esse loteamento, denominado de Novo São Félix não foi aprovado pela Prefeitura, resultando na invasão dos lotes e posteriormente objeto de um programa de regularização fundiária comandado pelo município, iniciando a ocupação dos atuais bairros São Félix I e II. Na década de 1990, o núcleo recebeu ocupações irregulares também na margem leste da PA-150, além do São Félix II, originando o atual bairro São Félix III. Esses processos de ocupação espontânea em São Félix ocasionam também o surgimento do chamado São Félix IV (Francolândia), já na primeira década do século XXI.

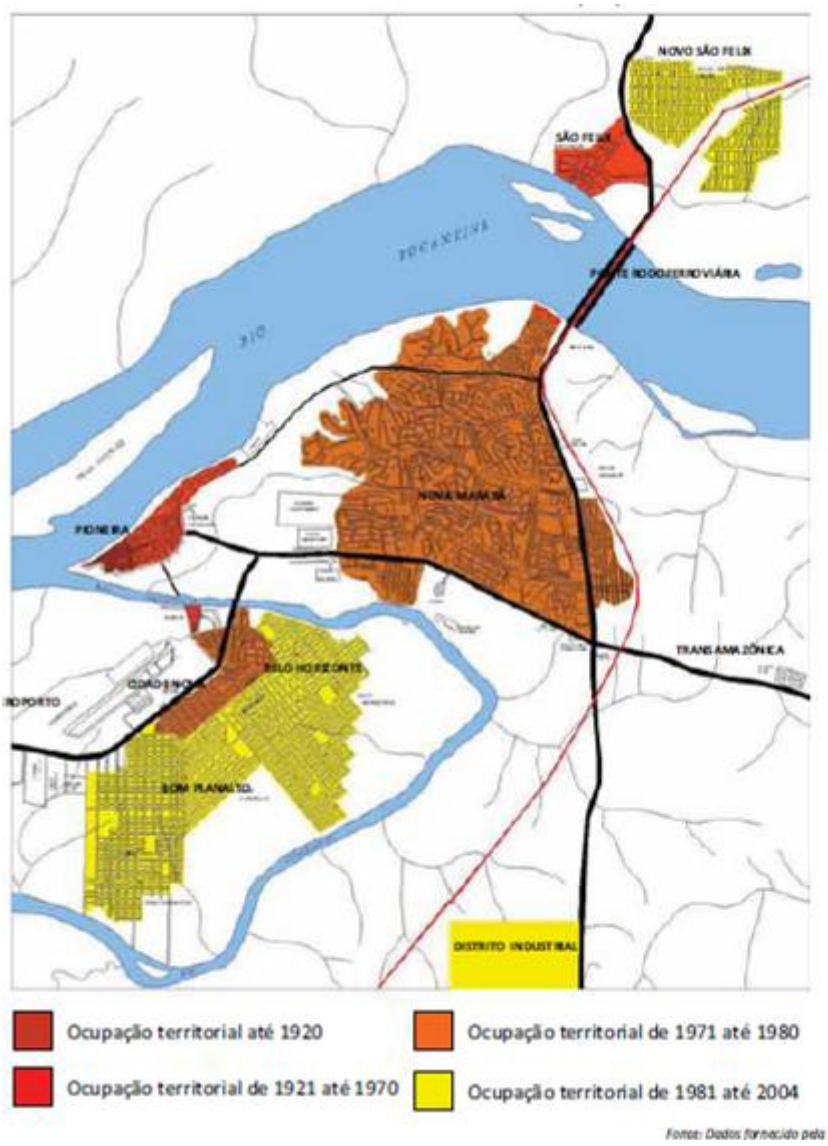

Figura 1: Núcleos Urbanos do Município de Marabá: Marabá Pioneira em laranja, Nova Marabá em azul; Cidade Nova em magenta; São Félix em vermelho e Morada Nova em verde. Fonte:

No final da década de 1990 e início da de 2000, o núcleo Morada Nova, até então composto pelas áreas já loteadas do Km 11, Morada Nova e Novo 12, também recebeu alguns loteamentos que, a exemplo de São Félix I e II, também não foram registrados pela prefeitura, gerando áreas de ocupação irregular, como é o carro do Coelhão (loteado por Edson Coelho) e da Nativa (antiga sede da empresa homônima). Estando, portanto, a ocupação destes núcleos associada à informalidade e à solução para a acomodação de mão-de-obra de uma cidade tão submetida a fluxos migratórios e perspectivas de crescimento econômico gerados por grandes projetos de mineração.

2. São Félix e Morada Nova no processo de expansão urbana recente em Marabá

A partir de 2006, diversos loteamentos urbanizados, bem como condomínios fechados foram lançados em quatro vetores de expansão de Marabá: os dois sentidos das rodovias PA-150/BR-155 e Transamazônica que cruzam o Núcleo Nova Marabá. No sentido oeste da Rodovia Transamazônica, há o Loteamento Jardim Imperial (lançado em 2008), o Loteamento Castanheira e o Condomínio Mirante do Vale (lançados em 2010). Já nos sentido leste da Rodovia Transamazônica, há os Loteamentos Delta Park e Condomínio Total Ville Marabá (lançados em 2012), bem como o Loteamento Cidade Jardim (lançado em 2013). No sentido sul da Rodovia BR-155 (mesma PA-150), dois grandes loteamentos estão sendo implantados, o Ipiranga e o Morumbi (lançados em 2013), assim como diversos outros loteamentos urbanizados no eixo São Félix - Morada Nova. Sugere-se que loteamentos urbanizados e condomínios fechados formam um conjunto de iniciativas que configuram um movimento do capital financeiro na direção de sua reprodução na forma de capital imobiliário em Marabá.

As condições criadas pela implantação dos projetos minerais no sudeste do Pará para o capital financeiro em Marabá ao empreender condomínios, faz com que o meio ambiente construído se constitua o que Fix (2011, p. 85) definiu como "uma fronteira de valorização dos lucros e dos excedentes obtidos em atividades produtivas" (indústria, comércio, agrário). Paralelamente aos lançamentos imobiliários o capital mercantil urbano de empresas de Marabá lança em sequencia loteamentos urbanizados, condomínios, e um shopping Center com duas torres de edifícios de escritórios.

É possível observar que a maioria dos grandes lançamentos imobiliários de Marabá, além de direcionados nos quatro eixos de expansão, aqueles voltados a clientela de menor renda se concentram especificamente no eixo São Félix - Morada Nova, que em si, já representa 7, dos 15 empreendimentos identificados.Um aspecto importante a considerar é a dimensão destes empreendimentos. No caso do núcleo São Félix, sua principal característica enquanto área de expansão urbana é a forte presença de grandes loteamentos urbanizados no núcleo. Já há neste núcleo os Loteamentos Vale do Tocantins (do qual parte compõe o empreendimento do PMCMV de mesmo nome), Novo Progresso, além dos que ainda estão sendo executados: Loteamento Parque do Araguaia e Loteamento Paris.

Os loteamentos urbanizados de São Félix constituem a quase totalidade do tecido urbano a oeste da PA-150 e, visivelmente, cerca de metade do tecido do núcleo São Félix. Observa-se aí, portanto, que a expansão urbana deste núcleo, inicialmente com o caráter de

ocupação espontânea ribeirinha do São Félix Pioneiro e Geladinho, passou a receber empreendimentos privados na forma de loteamentos urbanizados.

A expansão urbana através de loteamentos não é uma característica apenas do núcleo São Félix, sendo observado nos quatro vetores viários do crescimento urbano de Marabá. Contudo, é importante frisar que a expansão urbana na tipologia condomínio somente foi viabilizada nos núcleos urbanos Nova Marabá e Cidade Nova. Apesar da distância, estes núcleos historicamente possuem um aspecto muito mais interessante ao marketing do capital imobiliário do que os núcleos São Félix e Morada Nova, considerados como áreas de ocupação espontânea e moradias de população de baixa renda. O núcleo São Félix não apenas se constitui em uma área de expansão, mas numa área de expansão da população de menor renda. As ocupações espontâneas ali existentes, com o tempo, podem vir a consolidar-se no espaço urbano, conforme tratou Cardoso (2008), o capital imobiliário que, estrategicamente, vem moldando as diferentes faces da expansão urbana desta cidade. Em Morada Nova, observa-se uma expansão urbana orientada pela informalidade, como o caso do denominado bairro Coelhão. Ainda que o núcleo esteja dotado de equipamentos de educação e saúde, diversos moradores afirmavam a necessidade de ir até 'Marabá' para receber estes serviços.

No caso no Núcleo São Félix, é possível observar que, desde 2009 já havia sido desencadeado um processo de expansão urbana, ainda não relacionada ao PMCMV. A partir desse ano, empresas do ramo imobiliário, como a Araguaia Empreendimentos (Incorporação e Imobiliária) e a Imobiliária Petrópolis adquiriram o terreno rural da Fazenda São Miguel, desmembrando-o em 4 glebas, já consideradas urbanas, para fins de parcelamento, que viriam a acontecer desde 2009, com o Loteamento Novo Progresso até a atualidade, com o Loteamento Parque do Araguaia (ainda considerado um lançamento).

Trata-se de um novo quadro ao considerarmos que, anteriormente, a ocupação deste núcleo estava marcada apenas por ocupações espontâneas e loteamentos não aprovados pela Prefeitura. Com a chegada destas empresas, são empreendidos os primeiros loteamentos devidamente formais. Não obstante, é importante reiterar que estes loteamentos são de grandes dimensões, compondo cerca de metade do atual tecido urbano do núcleo São Félix.

Atualmente, o município de Marabá recebeu quatro empreendimentos do Programa Minha Casa, Minha Vida - Faixa 1 em seu território, dois estão localizados no Núcleo São Félix e dois estão localizados no Núcleo Tiradentes (Figura 2). Dentre estes, dois já estão habitados e os demais ainda se encontram em obras (Quadro 1).

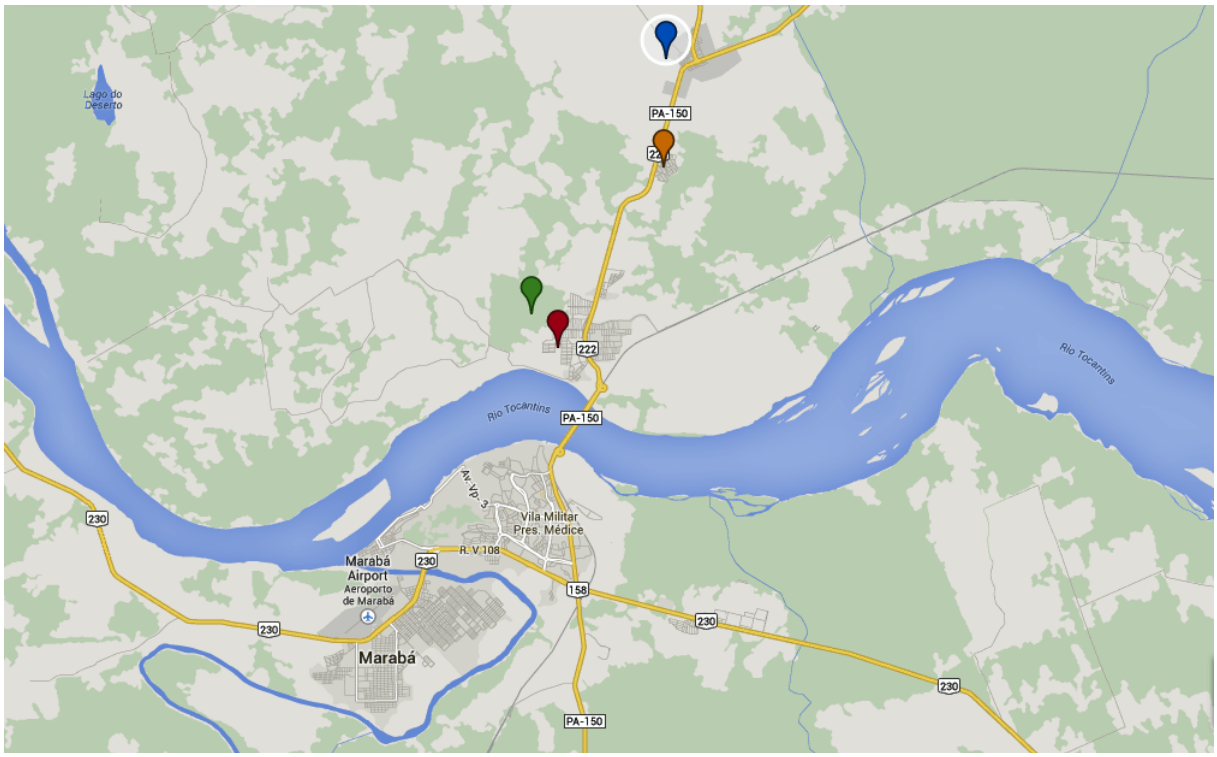

Figura 2 Localização dos empreendimentos MCMV – Faixa 1 em Marabá, Pará: Residencial Vale do Tocantins em vermelho, Residencial Magalhães em verde, Residencial Tiradentes em amarelo e Residencial Jardim do Éden em azul. Fonte: Elaboração própria a partir de informações da Caixa Econômica Federal, 2014.

Quadro1: Empreendimentos do PMCMV – Faixa 1 em Marabá-PA, agosto de 2014

Localização	Empreendimento	Empresa	% executado	Nº de UHs
Núcleo São Félix	Residencial Vale do Tocantins	HF Engenharia	100	1.090
	Residencial Magalhães	HF Engenharia	77,06	3.000
Núcleo Morada Nova	Residencial Tiradentes	HF Engenharia	100	1.410
	Residencial Jardim do Éden	Construtora Centro Minas Ltda	90,44	968
			Total	**6.468**

Fonte: Caixa Econômica Federal, 2014.

O Residencial Vale do Tocantins, primeiro a ser concluído, faz parte do Loteamento Vale do Tocantins, uma das glebas desmembradas da Fazenda São Miguel, tal qual o Residencial Magalhães, proposto em 2012. Observa-se, portanto, que estes dois empreendimentos foram propostos, implantados ou estão sendo implantados em um contexto já existente de atuação do capital na expansão urbana. O Residencial Jardim do Éden, em Morada Nova foi loteamento na denominada Fazenda São Raimundo, determinada como rural

na própria matrícula do imóvel e o Residencial Magalhães, em São Félix, ainda que na primeira averbação na matrícula já conste como urbano, esta se trata de um desmembramento de uma matrícula rural, a Fazenda São Miguel, da qual foi realizado também o parcelamento do loteamento do Vale do Tocantins. A área da Fazenda São Miguel destinada aos parcelamentos perfaz 637,7538 hectares e corresponde à grande massa de tecido urbano observada a oeste da PA-150 (Marabá, 2014).

O papel desempenhado pelo PMCMV - Faixa 1 em São Félix é de reiterar o processo de conversão de terra rural em urbana. No Núcleo Morada Nova, mais distante, os empreendimentos do PMCMV - Faixa 1 constituem a primeira iniciativa de produção habitacional deste núcleo em toda a sua história de ocupação, marcada por ocupações espontâneas e loteamentos não aprovados pela Prefeitura. Trata-se de uma nova frente de expansão. A forte participação da iniciativa privada é um aspecto indissociável da implantação do PMCMV, cuja normativa permite, que desde a proposição dos terrenos até a execução dos projetos estejam a cabo das empresas do ramo construtivo. Este aspecto revela a articulação entre a política pública de habitação e o capital imobiliário, evidência do que havia sido observado por Arantes e Fix, quando mostram que se trata de:

> Uma produção "por oferta" significa que a construtora define o terreno e o projeto, aprova junto aos órgãos competentes e vende integralmente o que produzir para a Caixa Econômica Federal, sem gastos de incorporação imobiliária e comercialização, sem risco de inadimplência dos compradores ou vacância das unidades. (...) (As unidades) são estritamente concebidos como mercadorias, rentáveis a seus proponentes. Mesmo que submetidas à aprovação dos órgãos competentes, estes estão pressionados em todas as instâncias a obter resultados quantitativos para cumprir as metas do programa. (Arantes e Fix, 2009, p. 2)

As variáveis: localização, projeto arquitetônico e planejamento financeiro, que interferem nessa implantação são definidas pelo mercado, pelo capital, que sempre terá visão especulativa sobre a terra urbana, influenciando diretamente nos processos de expansão urbana, por exemplo, ao converter terras urbanas em rurais, como vimos que sucedeu no caso de Marabá. Há ainda outros efeitos, como o ônus causado por este processo. A implantação de empreendimentos tão grandes como os de Marabá em áreas de expansão urbana vão requerer do Estado uma série de incrementos em infraestrutura e equipamentos públicos que já estarão inseridos no processo, ainda corrente, de consolidação destas áreas (Cardoso, 2008).

Os quatro empreendimentos foram executados por empresas de fora do estado, Construtora Centro Minas Ltda de Belo Horizonte e a HF Engenharia com sede em Goiás, para esta última a importância do PMCMV é exposto em seu sítio na internet:

> Sem dúvida o programa Minha Casa Minha Vida foi um grande divisor de águas para a HF Engenharia, e com a instalação da filial de Marabá no Pará, não foi diferente. Foi em agosto de 2010 que a empresa instalou-se na cidade de Marabá, seu primeiro contrato fechado previa a construção de 2.500 unidades habitacionais na região.
>
> (HF Engenharia, 2014)

Quanto a presença de empresas de fora do estado, não seria apenas a questão de ponderar que as empresas de maior porte ou de outras regiões teriam mais sucesso como proponentes dentro do programa, mas de ponderar que, para a realidade de Marabá, o pioneirismo do MCMV não foi viabilizado pela iniciativa privada local, e sim por grupos maiores, e já partícipes do processo em outras localidades.

As primeiras empresas já possuíam empreendimentos na região e no estado, o que garante um grau maior de relacionamento entre as empresas proponentes e o poder público. Este relacionamento político já estabelecido com as prefeituras e o governo estadual viabilizaria mais facilmente a prospecção de terrenos ou a conversão destes terrenos de rurais a urbanos, que dependem de iniciativa política. A observação de que muitos dos empreendimentos ocorrem em terrenos anteriormente rurais e convertidos a áreas urbanas ou de expansão urbana mediante a implantação do PMCMV justifica esse posicionamento. As empresas proponentes não poderiam propor para o programa a construção de um empreendimento em imóveis rurais, mas tampouco se utilizariam de terrenos mais caros em melhores localizações. O papel do poder público municipal se resume a promover a alteração de uma gleba de rural a urbana, bem como a aprovação de loteamentos urbanos nessas áreas, aspectos que são de suma importância para a viabilização do programa nos moldes em que o ocorreu no município de Marabá.

A implantação de empreendimentos tão grandes como os de Marabá em áreas de expansão urbana vão requerer do Estado uma série de incrementos em infraestrutura e equipamentos públicos que já estarão inseridos no processo, ainda corrente, de consolidação destas áreas (Cardoso, 2008). O caso de Marabá, portanto, exemplifica o posicionamento de Harvey (2005) de que, devido o desenvolvimento capitalista ter caráter especulativo, a parceria público-privada (tida aqui como o PMCMV - Faixa 1) também o será, estando,

portanto, sujeita a riscos, que acabam por ser assumidos pelo setor público, rendendo os benefícios ao setor privado.

Não seria apenas a questão de ponderar que as empresas de maior porte ou de outras regiões teriam mais sucesso como proponentes dentro do programa, mas de ponderar que, para a realidade de Marabá, o pioneirismo do MCMV não foi viabilizado pela iniciativa privada local, e sim por grupos maiores. As particularidades da realidade urbana de Marabá levaram a localização dos empreendimentos nas porções mais distantes dos núcleos mais infraestruturados. Sugere-se que os preços dos terrenos, bem como a necessidade de produção em grande escala para maximizar os lucros que minimizariam aqueles custos seriam viáveis, a priori, ao lançar mão de subsídios públicos e semi-públicos ativa o setor e restitui o valor de troca de terrenos e de imóveis construídos e que estivessem, por ventura, vacantes. Ajudando o conjunto de empresas que já tinham acesso ao sistema de financiamentos antes da crise de 2008 (Arantes e Fix, 2009, p. 13).

Os quatro empreendimentos nos dois núcleos representa, por um lado, a continuidade de um ciclo de acumulação para o capital imobiliário conformando uma real possibilidade de sua vinculação ao capital financeiro na região, os quadros a seguir mostram o comportamento do capital imobiliário ao longo das últimas décadas, desde a definição dos núcleos até a entrada do PMCMV.

Quadro2: Expansão Urbana no Núcleo São Félix

PERÍODO	ATIVIDADE ECONÔMICA	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO DE OCUPAÇÃO
Década de 1960 a 1988	Economia extrativista, garimpos, produção do caucho e castanha.	Bairro São Félix Pioneiro	Ocupação espontânea
		Bairro Geladinho	Ocupação espontânea
1988 - 2009	Entreposto de comércio servindo a rodovia PA-70 (criada em 1969) e Ferrovia Carajás (criada em 1984).	Loteamento do Novo São Félix	Loteamento não aprovado
		São Félix III	Ocupação espontânea
		Francolândia (São Félix IV)	Ocupação espontânea
2009 - Atualidade	Intensificação de atividades de comércio varejista e aumento de empregos na construção civil com a chegada de empresas do ramo imobiliário.	Desmembramento da Fazenda São Miguel	Desmembramento para conversão de terra rural em urbana
		Loteamento Novo Progresso	Loteamento formal
		Loteamento Vale do Tocantins	Loteamento formal
		Residencial Vale do Tocantins	Empreendimento do PMCMV Faixa 1
		Residencial Magalhães	Empreendimento do PMCMV Faixa 1
		Loteamento Parque do Araguaia	Loteamento urbanizado

Fonte: Marabá, 2014 e Pesquisa de Campo.

Quadro 3: Expansão Urbana no Núcleo Morada Nova

PERÍODO	ATIVIDADE ECONÔMICA	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO DE OCUPAÇÃO
Décadas de 1970 e de 1980	Serrarias ao longo da Rodovia PA-70	Km 11	Loteamento formal (público)
		Km 12 (Morada Nova)	Loteamento formal (público)
Décadas de 1990 e de 2000	Atividade madeireira perde força. Ganha força o comércio varejista.	Novo 12	Ocupação espontânea
		Nativa	Loteamentos não aprovado
		Coelhão	
Década de 2010	Intensificação do comércio varejista.	Residencial Tiradentes	Conjunto habitacional horizontal do PMCMV - Faixa 1
		Residencial Jardim do Éden	

Fonte: Marabá, 2014 e Pesquisa de Campo.

É possível observar que, até a implantação do PMCMV - Faixa 1, a expansão urbana do Núcleo Morada Nova estava restrita ao loteamento formal empreendido pelo próprio poder público municipal na década de 1970, ocupações espontâneas e dois loteamentos não aprovados pela Prefeitura. Sempre ligado à questão da rodovia, a expansão urbana de Morada Nova esteve ligada às serrarias que ali se instalavam e os pequenos comércios que surgiram no entorno e que ganharam vigor após a queda da atividade madeireira no local.

Nos dois núcleos estudados, é importante considerar o que diz respeito à regularização fundiária. Conforme informado pelo setor de Regularização Fundiária da SDU, nos núcleos São Félix e Morada Nova, apenas os loteamentos recentes são regularizados. Ou seja, já ocorre aí uma nova fase do processo de expansão urbana, que contrasta com os loteamentos não aprovados pela Prefeitura que vieram a ser ocupados irregularmente, como foi o caso dos bairros São Félix I e São Félix II, em São Félix; e da Nativa e Coelhão, em Morada Nova.

Diferentemente do Núcleo São Félix, Morada Nova sequer recebia estímulo por parte do capital imobiliário em empreender loteamentos urbanizados. Constata-se, portanto, que esse processo ainda estava restrito a São Félix, núcleo mais próximo dos outros mais consolidados. O PMCMV - Faixa 1 acaba desempenhando em Morada Nova não apenas um reforço de um processo já existente, mas a precipitação de um processo que poderia ainda tardar a acontecer ali. Um aspecto que corrobora com este entendimento é o fato de que a conversão de área rural em urbana no caso dos Residenciais Tiradentes e Jardim do Éden foram feita especificamente para viabilizá-los ao PMVCMV, o que não sucedeu em São Félix.

Do ponto de vista urbanístico, a inserção urbana não poderia ser mais problemática. Não há infraestrutura suficiente, faltam articulações com a concentração de

empregos, a mobilidade urbana de Marabá é comprometida pela dependência da ponte rodo-ferroviária que provoca longos percursos para o parco transporte coletivo existente.

A perspectiva é, portanto, de que esses empreendimentos acelerem o processo de expansão urbana deste núcleo, e a exacerbação dos valores dos terrenos. Quanto a este último aspecto, cabe ressaltar que tanto o Residencial Vale do Tocantins quanto o Residencial Magalhães estão sendo empreendidos nas glebas mais afastadas da Rodovia PA-150. Desta forma, o uso habitacional garantirá um aumento do valor dos lotes a serem comercializados nos loteamentos à margem da rodovia, acentuando um processo de especulação imobiliária que já estava no cerne do processo de expansão urbana observado até então.

Os dados do Censo 2010 indicam que o núcleo São Félix apresenta atualmente uma população de 15.800 habitantes em 3.779 domicílios particulares permanentes (dpp) (IBGE, 2011). Considerando apenas os dois empreendimentos contíguos ao núcleo, as 1.090 UHs do Vale do Tocantins (que não havia sido entregue até o recenseamento) e as 3.000 do Residencial Magalhães (ainda em construção), teríamos um acréscimo de 4.090 domicílios, mais do que todo o quadro atual do núcleo, representando um aumento de 108,23% no número de dpp em São Félix. No caso de Morada Nova, o Censo 2010 apontou uma população de 8.583 habitantes em 2.217 domicílios particulares permanentes (IBGE, 2011), os empreendimentos Jardim do Éden e Tiradentes representarão um incremento de 2.378, também mais do que o quadro atual de domicílios. Seria um crescimento na ordem de 107,26%.

Em que pese o PMCMV ser um programa federal, a proposição e a construção dos empreendimentos está fortemente ligada às empresas do ramo imobiliário, ou seja, ao mercado. Se é o mercado imobiliário quem configura o espaço em que será implantado o PMCMV, seus padrões locacionais serão definidos pela capacidade de lucratividade das empresas para produzir habitação em determinado espaço. Os quatro empreendimentos do PMCMV-Faixa 1 estão localizados nas áreas de expansão dos núcleos São Félix e Morada Nova. Somado a isso, todos eles foram ou estão sendo construídos em áreas anteriormente sem abastecimento de água e esgotamento sanitário, o PMCMV reitera o padrão periférico das políticas e iniciativas habitacionais historicamente implantadas. O PMCMV, parte deste histórico, não apenas repete o padrão, mas o intensifica.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A expansão urbana recente em Marabá tem reforçado o aspecto periférico do vetor São Félix - Morada Nova, historicamente áreas de moradia de população de baixa renda. Este estudo mostra que mesmo antes do PMCMV, já se observava o desmembramento de terrenos rurais em glebas menores com finalidade urbana. Quando o PMCMV se insere nesse contexto, com dois projetos, no caso o Residencial Vale do Tocantins e Residencial Magalhães, observa-se uma consolidação urbana parcial dentro do processo de expansão urbana já iniciado. A expansão urbana é caracterizada como fragmentada devido a grande dimensão dos mesmos e o significativo incremento de domicílios estimado para após a entrega de todos frente a inexistência de centralidades urbanas ou de equipamentos urbanos suficientes para o contingente populacional que se deslocará para os núcleos São Félix e Morada Nova.

Em uma escala maior, não só do ponto de vista da lucratividade das incorporações, estes empreendimentos reforçam o caráter de concentração de uma força de trabalho ligada a expansão urbana destes Núcleos e de Marabá como um todo. Considerando que a maioria das ofertas de empregos e serviços se concentra nos núcleos Marabá Pioneira, Nova Marabá e Cidade Nova. O intenso processo de expansão urbana desencadeado pelos empreendimentos do PMCMV - Faixa 1 reforçará o papel dos Núcleos São Félix e Morada Nova enquanto espaços para a acumulação da mão-de-obra e locais de reprodução da força de trabalho. Por fim, este estudo conclui que os empreendimentos do PMCMV - Faixa 1, no caso de Marabá, tem representado um novo momento na expansão urbana na direção de São Félix e Morada Nova. Este novo momento não alterou a situação de vetor de expansão urbana nestes núcleos, mas sim a reiterou, inclusive o seu aspecto de expansão via ocupação por população de menores rendas. Ressalta aqui, portanto, o importante papel desempenhado pelo capital imobiliário a partir da primeira década do século XXI nestes núcleos. Anteriormente, quando os loteamentos e sua comercialização partiam da iniciativa individual de alguns proprietários de terras rurais, tinha-se como resultado a ocupação irregular de uma gleba já parcelada. Com a chegada de incorporadores e imobiliárias, inclusive de fora do estado, estes empreendimentos passaram a ser lançados já atendendo a todos os aspectos de legalidade exigidos para o parcelamento do solo urbano.

A intenção do governo é fazer com que o apoio de fundos públicos e semi-públicos sejam utilizados para que o mercado se insira na produção de habitação de interesse social. Seja por meio do montante alto de subsídios, seja pelas medidas de segurança para os

negócios para o setor privado. No caso de Marabá, os condomínios que precederam o PMCMV garantiu que o capital mercantil se ampliasse na direção do imobiliário. A oferta privada ao poder público se fez com os mesmos mecanismos de transformação de terra rural em urbana, aliando aquilo que foi chamado de capitalismo popular.

Outro aspecto refere-se ao caráter redistributivo atribuído ao PMCMV. Ao canalizar recursos na forma de subsídios para redução de prestações para as famílias de menor renda, promove um "upgrade" nas bolsas do programa bolsa família. Por outro lado, o Programa Minha Casa Melhor retira o que poderia ser um aumento de renda através dos atrativos do consumo de bens por meio de crédito.

Analisando o processo em uma escala intraurbana, pode-se considerar que a eleição de vetores com características próprias dentro do território de marabá viabiliza o aumento no grau de mercantilização do espaço urbano local, permitindo que a continuidade de empresas que já atuavam em outras faixas de mercado participe do PMCMV mediante os subsídios viabilizados pelo Estado.

Este estudo destaca que todas as repercussões da implantação do PMCMV - Faixa 1 no processo de expansão urbana em Marabá está ligado à lógica de produção de habitação de mercado, possibilitada pela parceria-público privada prevista do Programa, que permitiu que a localização dos empreendimentos de HIS e de mercado ocorra em vetores específicos da expansão urbana deste município, segundo a maior capacidade de cada um em gerar renda fundiária. Portanto não é exatamente o PMCMV, mas sim o capital imobiliário e sua trajetória através do PMCMV, quem tem reiterado os padrões de localização da expansão urbana de Marabá.

REFERÊNCIAS

ARANTES, Pedro e FIX, Mariana. Minha Casa, Minha Vida', o pacote habitacional de Lula Disponível em http://www.correiocidadania.com.br/content/blogcategory/66/171/. [acesso em 10/10/2014].

BRASIL. Ministério das Cidades. Portaria n. 168, de 12 de abril de 2013. Dispõe sobre as diretrizes gerais para aquisição e alienação de imóveis com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV. Diário Oficial da União, Poder Executivo, Brasília, DF, 15 abr. 2013. Seção 1. p. 101.

CARDOSO, A. C. D. Assentamentos informais e a pobreza urbana: Belém em foco. In: VALENÇA, M. M. (Org). Cidade (i)legal. Rio de Janeiro: Mauad X, 2008. p. 163-218.
Referência omitida, 2009
CARDOSO, A. L.; ARAGÃO, T. A.; ARAUJO, F. S. Habitação de Interesse Social: Política ou Mercado? Reflexos sobre a construção do espaço metropolitano. In: Anais do XIV ENAPUR, maio de 2011. Disponível em: http://www.observatoriodasmetropoles.net/download/adauto_cardoso.pdf. [acesso em 10/10/2014]
CARDOSO, A. L.; RIBEIRO, L. C. Q. Os Municípios e as Políticas Habitacionais. In Alex Abiko, Alex e Ornstein, Sheila (ed.) Inserção Urbana e Avaliação Pós-Ocupação (APO) da Habitação de Interesse Social Coletânea Habitare/FINEP – Volume 1. São Paulo: FAUUSP, 2002. p. 14-33.
CARVALHO, David e CARVALHO, André. Crescimento Econômico e dinâmica urbana na Amazônia: uma abordagem histórica. Novos Cadernos NAEA. Belém: Universidade Federal do Pará. v. 15, n. 1, p. 239-272, 2012.
FIX, Mariana. Financeirização e Transformações Recentes no Circuito Imobiliário no Brasil. Tese (doutorado) – Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Economia. Campinas, 2011.
HARVEY, David. A produção capitalista do espaço. São Paulo: Annablume, 2005
HARVEY, David. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. In: Revista Espaço & Debates: Revista de Estudos Regionais e Urbanos. São Paulo, n. 06, ano II, 1982, pp. 06-35.
HF Engenharia, sitio na internet. Disponível em http://www.hfengenharia.com.br/site/index.php?option=com_content&view=article&id=85&Itemid=90. [Acesso em agosto, 2014].
INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. Censo Demográfico 2010 - Resultados do universo. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br>. [Acesso em: 30/08/ 2013].
MARABÁ, Superintendência de Desenvolvimento Urbano (SDU) de Marabá Comunicação pessoal aos autores em 02 set. 2014.
NUNES, Débora e TRINDADE JUNIOR. (Sobre)vivências ribeirinhas na orla fluvial de Marará-Pará: agentes, processos e espacialidades urbanas. Novos Cadernos NAEA. Belém: Universidade Federal do Pará. v. 15, n. 1, p. 209-238, 2012.

RAIOL, José de Andrade (coord.) Projeto Geocidades: Relatório de Avaliação da Vulnerabilidade Ambiental – AVA Marabá. Rio de Janeiro: Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos; Programa das Nações Unidas para o Meio Ambiente; Ministério do Meio Ambiente, 2006.

Referência omitida, 2011

ROLNIK, R. O programa Minha Casa, Minha Vida está avançando, mas apresenta alguns problemas. Blog da Raquel Rolnik, 17 jun. 2010. Disponível em <http://raquelrolnik.wordpress.com/2010/06/17/o-programa-minha-casa-minha-vida-esta-avancando-mas-apresenta-alguns-problemas/. [acesso em: 02/12/2010].