

A TERRA DO PODER:
DA INTEGRAÇÃO AMAZÔNICA À NOVA FRENTE DE EXPANSÃO
IMOBILIÁRIA NO SUDESTE DO PARÁ

Ana Carolina Campos de Melo
PPGAU/FAU/UFPA
carolmelo.08@gmail.com

1. As políticas federais do século XX e o *boom* imobiliário no sudeste do Pará

Desde 2006 está em formação uma nova frente de expansão imobiliária no sudeste paraense, levada a cabo por incorporadoras, construtoras, proprietários fundiários e outros atores que perceberam nesse processo uma boa oportunidade de “fazer dinheiro”. Rapidamente, as recém-criadas empresas regionais do setor imobiliário se articularam às empresas nacionais, e viabilizaram empreendimentos em uma escala até então inédita na região. Loteamentos, condomínios, *shoppings centers*, hotéis e grandes lojas de varejo foram erguidos, produzindo enormes extensões das cidades com ampla participação da iniciativa privada e de diversas frações do capital (agrário, comercial, imobiliário, financeiro) (Cardoso e Negrão, 2013). Em função disso, a atual paisagem urbana do sudeste paraense reproduz uma extraordinária quantidade de soluções arquitetônicas importadas e simplificadas, com pouca aderência às especificidades ambientais e a social diversidade do universo amazônico.

Este novo cenário imobiliário irrompeu em 2005, com as mudanças institucionais e aumento do fluxo de recursos viabilizado pelo Estado brasileiro, para fortalecer o setor imobiliário no país e, sobretudo, às empresas imobiliárias de grande porte, até então concentradas no eixo Sul-Sudeste (Fix, 2011; Maricato, 2011). O processo alcançou seu ápice em 2009, com o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) (Royer, 2009), quando essas empresas difundiram sua ação por todo o país, segundo uma rígida gestão da produção massificada, e com expectativa de enorme lucratividade (Shimbo, 2010).

Na esteira desses acontecimentos cidades não-metropolitanas, tornaram-se alvos potenciais para os grandes empreendedores imobiliários (Melazzo, 2013), como aconteceu com Marabá e Parauapebas, no sudeste do Pará. Neste caso, dois fatores em particular atraíram as empresas nacionais: (1) uma lucrativa economia ligada a mineração e a agropecuária em torno da qual orbitam as duas cidades (Ferreira et al., 2013), particularmente

impactadas pela atuação da empresa Vale S/A¹; e, (2) a profunda carência por provisão de infraestrutura e moradia em ambas as cidades, a despeito dos bons resultados econômicos, argumento utilizado pelo setor público local e empreendedores imobiliários para justificar a contratação massiva de conjuntos habitacionais para as classes de baixa e média renda, compostas majoritariamente por migrantes pobres.

Além disso, embora a atuação de construtoras e incorporadoras de grande porte em Marabá e Parauapebas seja um fato relativamente recente, as estratégias deste segmento aderiram inteiramente aos interesses dos grupos de poder político e econômico da região, sobretudo, à classe de proprietários fundiários e dos grandes empresários locais, impulsionando-os a se tornarem verdadeiros *players* do setor imobiliário regional. Este cenário, marcado pela entrada do capital imobiliário nacional, rápida coalizão entre atores locais e externos e intensa transformação do ambiente construído e natural, no sudeste paraense foi, na verdade, uma construção de décadas (embora esse não fosse o objetivo principal), marcadamente associada às ações deslançadas pelo governo federal na Amazônia durante a segunda metade do século XX.

O processo de integração econômica e territorial da região ao restante do país, apoiado no projeto nacional-desenvolvimentista do regime militar, teve ampla repercussão sobre o processo de urbanização (Leitão, 2009) e sobre a forma de apropriação do território amazônico (Tourinho, 1991), fundamentando as bases para as transformações recentes no espaço urbano do sudeste paraense. Este artigo busca identificar possíveis conexões entre os desdobramentos da intervenção governamental no território amazônico a partir de 1960, em particular no sudeste paraense, e a recente criação de uma nova frente imobiliária nas cidades de Marabá e Parauapebas. E o mais importante, nossa hipótese é de que, ao contrário da expectativa, não foram as incorporadoras nacionais as grandes protagonistas deste *boom* imobiliário e, sim os proprietários fundiários e empresários regionais, os quais detêm o influente tripé: poder econômico, político e a terra.

2. Do burgo do Itacaiúnas às políticas de integração e ocupação da Amazônia.

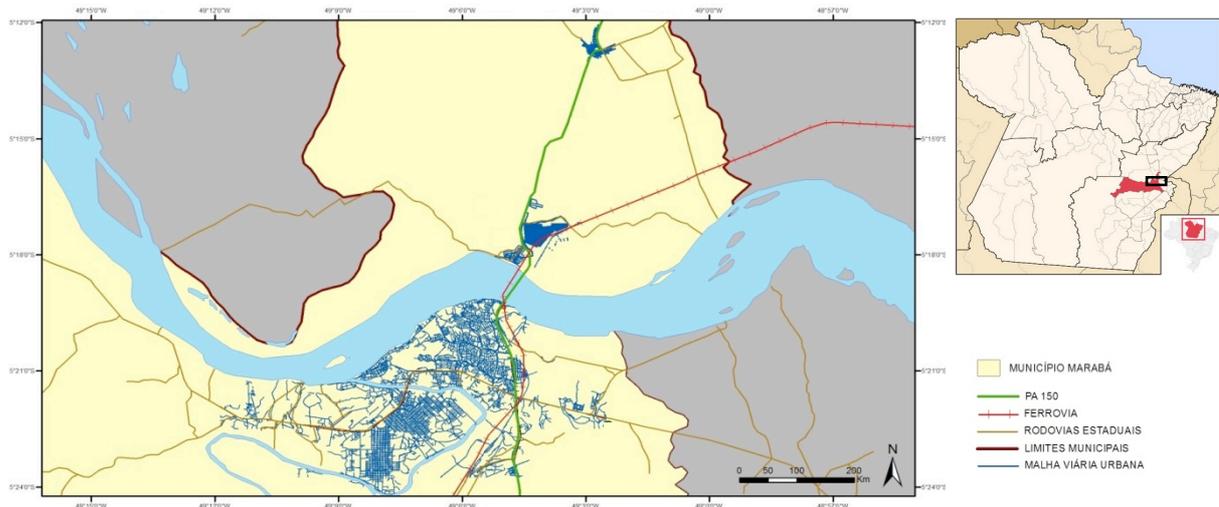
2.1. Marabá pré-1960: a cidade ribeirinha

¹ Umas das empresas mais lucrativas do país, ver “As 10 empresas mais lucrativas das Américas”, Revista Exame, Tatiana Vaz, 21/03/2012.

A localização estratégica de Marabá² na confluência do rio Tocantins com o Itacaiúnas (ver Figura 1), em um território de grande diversidade ecológica e geográfica, foi a base de uma economia sustentada durante décadas pela exploração e exportação de recursos naturais, escoada através dos rios (Browder e Godfrey, 2006; Cardoso e Lima, 2006).

RIO ITACAIÚNAS

Figura 1 – Mapa do município de Marabá/PA.



Fonte: Labcam/Fau-Ufpa (2013), a partir dos dados do IBGE (2010).

Os ciclos produtivos do caucho, da castanha e do diamante, transformaram a cidade num importante entreposto comercial e no núcleo urbano com melhor infraestrutura física do sudeste paraense. Durante esse processo houve a formação de uma elite política e econômica de base mercantil, constituída por membros das casas exportadoras e comerciantes locais associados ao sistema de aviamento³ (Vicentini, 2004). Mais tarde, esses mesmos atores se beneficiaram com aquisição de terras públicas para exploração extrativa, através da concessão de títulos e aforamentos pelo poder público estadual e municipal, e se firmaram como grupos de poder local através da atividade mercantil e do controle fundiário (Tourinho, 1991).

A partir da década de 1940, o excedente do capital mercantil, anteriormente direcionado para o extrativismo, passou a ser investido na pecuária e na compra de terras

² Até 1988, o território de Marabá abrangia os atuais municípios de Parauapebas e de Canaã dos Carajás. A vila de Parauapebas tornou-se município a partir da Lei Estadual nº 5.443/88, em função do seu crescimento populacional e urbano extraordinário e da pressão de grupos econômicos ligados à dinâmica da mineração na Serra dos Carajás.

³ Mecanismo de comercialização baseado no financiamento dos meios de produção e de vida do trabalhador (“aviado”) (Corrêa, 1980), pago através da produção extrativa ao credor (“aviador”), configurando um processo de acumulação primitiva fundamentado em práticas coercitivas: o “aviado” era explorado “até sua tolerância física e seu excedente era apropriado pela rede de aviadores ou pelo governo” (Vicentini, 2004, p.84). O sistema aviamento comumente empregado na exploração da borracha, também mediou, em Marabá, o extrativismo da castanha (Tourinho, 1991).

urbanas e peri-urbanas, o ponto de partida para a formação de um mercado de terras especulativo e de uma estrutura espacial desigual em Marabá, caracterizada pela segregação urbana, acesso desigual à serviços de infraestrutura urbana e por uma flutuação populacional entre os mais pobres, associada à dificuldade dessa população em se manter no núcleo urbano em função do elevado preço da terra.

Até o fim da década de 1950, Marabá manteve características típicas da cidade ribeirinha: um padrão de ocupação associado aos rios, vinculado a uma economia de base mercantil e a atividades extrativistas lideradas por uma elite local. No âmbito urbano, houve pouca alteração na forma e no modo de apropriação do espaço urbano, embora Marabá já manifestasse algumas características da cidade capitalista, associadas à formação de um mercado de terra urbana especulativo, com implicações diretas sobre o espaço urbano (ex. valorização das áreas centrais, fragmentação do tecido urbano, segregação espacial).

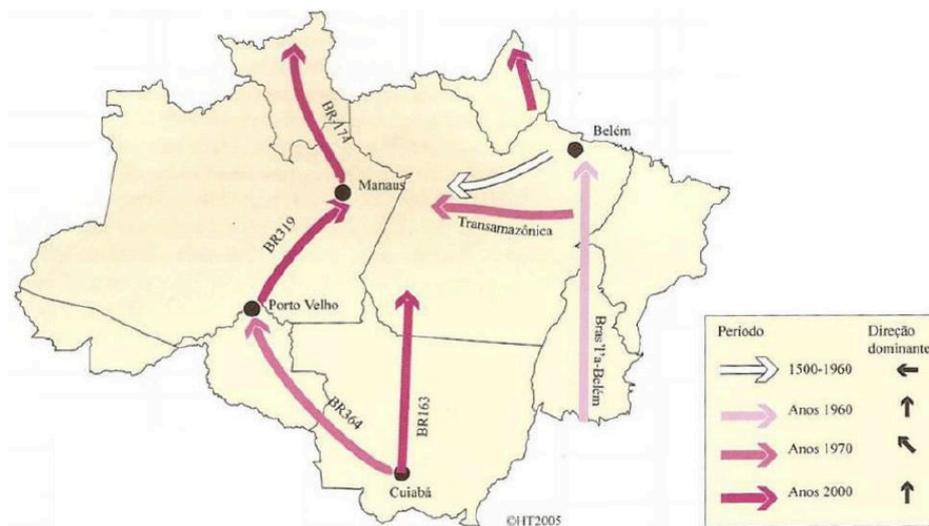
2.2. As políticas federais dos anos 1960 e as transformações do território amazônico

Ainda na década de 1950, foram iniciadas as primeiras ações para integração econômica e territorial da Amazônia ao centro-sul do país, na tentativa de articular os mercados internos e facilitar a entrada de capital estrangeiro na região, sob a égide do nacional-desenvolvimentismo. O plano de integração territorial de matriz rodoviária, iniciado com a construção da Belém-Brasília (BR-010) e a concessão de créditos para o incremento da pecuária e da agricultura, foram os primeiros passos para o estabelecimento de uma nova forma de apropriação do território amazônico, baseada num paradigma de desenvolvimento que adotou o planejamento regional e a racionalidade urbano-industrial como vias de modernização (Costa, 2009; Cardoso e Negrão, 2013).

Nas décadas seguintes, durante a vigência do regime militar, foi intensificada a estratégia de expansão capitalista, com o apoio do Estado através do planejamento autoritário e centralizado. Isso significou a transformação efetiva da Amazônia em “fronteira do capital” (Côrrea, 1987, p. 57), embora oficialmente o Estado concentrasse seu discurso na promoção do desenvolvimento regional e da ocupação do território (Corrêa, 1987). Neste contexto, coube ao governo federal viabilizar os investimentos em infraestrutura logística, além de um

conjunto de planos e ações para efetivação do amplo projeto de desenvolvimento nacional (Leitão, 2009)⁴.

Figura 2 - Eixos estratégicos de ocupação da Amazônia brasileira.



Fonte: Stella, 2009, *apud* Cardoso, 2011, p. 121.

Na Amazônia, essa logística foi estabelecida com a abertura das rodovias e de estradas vicinais. As principais obras viárias foram a BR-230 (Transamazônica), BR-163 (Santarém-Cuiabá) e BR-364 (em direção a Porto Velho/RO), além da conclusão da BR-010 (Belém-Brasília)⁵. A integração da malha viária norte-sul cumpria um duplo objetivo em relação à Amazônia, (1) efetivar o papel da região como mercado consumidor de produtos industrializados e fornecedor de matérias-primas para o sudeste brasileiro e, ao mesmo tempo (2) viabilizar os projetos de colonização ao longo das rodovias coordenados pelo INCRA⁶ e a implantação dos grandes projetos agropecuários e minerais (Corrêa, 1987; Leitão, 2009).

Ainda na década de 1960, o governo federal promoveu uma política de incentivos fiscais (Lei nº 5.174/67), decisiva para a reestruturação do espaço regional e urbano da Amazônia e, em particular, do sudeste paraense. A chamada “Operação Amazônia”, criou a Superintendência de Desenvolvimento da Amazônia (SUDAM) e o Banco da Amazônia S/A (BASA) – respectivamente, o órgão gestor e o agente financeiro, responsáveis pela

⁴ Data desse período os Planos nacionais de Ação Econômica do Governo (PAEG), de Integração (PIN) e de Desenvolvimento (PND I e II), dos quais se desdobraram os programas de incentivo à atividade agropecuária e a exploração mineral na Amazônia, como o Programa de Distribuição de Terras (PROTERRA) e o Programa Grande Carajás (PGC), respectivamente.

⁵ A construção da rodovia Belém-Brasília foi prevista no Plano de Metas de Juscelino Kubitschek (1956-1961), começou a ser construída ainda na década de 1950, e foi concluída em 1964 e, ainda hoje é considerada a principal ligação viária da região norte ao restante do país (Leitão, 2009).

⁶ Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

operacionalização dos incentivos fiscais e creditícios dirigidos à iniciativa privada (Leitão, 2009):

“Essas medidas criaram as bases institucionais e legais para a abertura da fronteira econômica à penetração tanto dos excedentes populacionais de outras regiões do país, quanto ao capital nacional e internacional” (Tourinho, 1991, p. 186).

A operação foi, sobretudo, um extraordinário estímulo à ocupação privada da Amazônia através da apropriação de imensos lotes de terra por pecuaristas, madeireiros, grileiros, firmas nacionais e estrangeiras do setor financeiro, comercial, de serviços e exploração mineral. A formação dessa estrutura fundiária marcada pela concentração de terras sob a posse de grupos ligados ao capital industrial-financeiro, com apoio pelo Estado (Emmi, 1999), favoreceu o espraiamento de práticas extensivas e predatórias sobre território amazônico (Costa, 2009), com profundas implicações sobre as formas de apropriação, controle e uso do solo rural e urbano (Leitão, 2009).

Esse processo foi acompanhado pela intensificação da imigração de camponeses para Amazônia, resultando no acirramento dos conflitos rurais e no avanço da ocupação continental do território e, sobretudo, num prematuro processo de urbanização e formação de bairros pobres e periféricos, tanto nas capitais como nos núcleos urbanos às margens das rodovias de integração e colonização ou próximos de grandes projetos (Abelém, 1989).

2.3. Da terra dos castanhais à terra dos incentivos fiscais: o caso do Sudeste do Pará

Em Marabá, até o fim da década de 1960, a elite mercantil ligada aos castanhais detinha o total controle da terra, base do poder econômico e poder político que exerciam sobre a região (Tourinho, 1991). No entanto, a abertura da rodovia Transamazônica, a concessão de incentivos fiscais a empreendimentos agropecuários e madeireiros, os projetos de colonização dirigida e os grandes investimentos destinados à exploração mineral, introduzidos pelo governo federal no sudeste do Pará, marcaram o início das transformações na estrutura produtiva e na organização social, política e territorial marabaense, bem como a quebra no monopólio das famílias tradicionais associadas à economia da castanha, até então controladoras do mercado fundiário (Emmi, 1990).

Neste contexto, o Estado foi o principal articulador da expansão capitalista na Amazônia, através de um conjunto de ações que se estendem da formulação de políticas,

planos e programas ao uso de mecanismos ideológicos e práticas repressivas para legitimar o novo padrão de ocupação e acumulação capitalista em vias de implantação no sudeste paraense (Leitão, 2009; Côrrea, 1987). Ao apoiar a inserção de novas atividades produtivas e ao eleger Marabá como uma das áreas estratégicas para efetivação do projeto de integração e desenvolvimento regional, o governo federal confrontou diretamente a base de sustentação do poder tradicional: a propriedade da terra (Emmi, 1990).

Os incentivos fiscais e de crédito oferecidos pela SUDAM a projetos agropecuários e madeireiros, segundo o modelo empresarial capitalista, promoveram o declínio da atividade castanheira e o enfraquecimento do poder da antiga elite local, seja pela introdução do trabalho assalariado em oposição ao sistema de aviação, baseado na acumulação primitiva, seja pela modificação das formas de apropriação da terra e, por sua vez, do próprio significado da propriedade fundiária. A terra perdeu progressivamente a expressão de poder que ela possuía para os latifundiários extrativistas, ligados a uma economia de base predominante mercantil, à medida que o capital industrial-financeiro penetrou a região, introduzindo mudanças na esfera produtiva e nas relações de produção (Corrêa, 1987). Segundo Emmi (1990, p. 110), esse processo ficou evidente no sudeste paraense quando “os novos latifúndios [passaram a ser] apropriados pelos grandes bancos como o Bamerindus em Marabá (...) ou pelas indústrias multinacionais como a Volkswagen em Santana do Araguaia”.

No mesmo período, outras importantes ações do governo federal foram deslanchadas. Em 1970, Marabá foi declarada área de Segurança Nacional, em função da potencial ameaça que a “Guerrilha do Araguaia” representava aos interesses do governo militar, em particular, à execução do Projeto Grande Carajás (PGC), voltado à exploração das minas de ferro da Serra do Carajás, localizada até então no território marabaense (Tourinho, 1990; Emmi, 1990). O projeto já havia recebido vultosos investimentos estatais e, também previa financiamentos estrangeiros, os quais exigiam garantias de estabilidade político-econômica no âmbito regional (Leitão, 2009; Emmi, 1990). A presença do Estado nacional na região acelerou ainda mais a transferência do poder político e econômico da antiga oligarquia local, para os novos grupos empresariais que chegavam à região.

Em 1980, foi criado o Grupo Executivo das Terras do Araguaia-Tocantins (GETAT), subordinado ao Conselho de Segurança Nacional, responsável por orientar a questão fundiária no sudeste do Pará. Dentre as iniciativas deste órgão destaca-se o projeto de colonização Carajás I, II e III, os quais geraram os Centros de Desenvolvimento Regional

(CEDERE) I, II e III, com o objetivo de subsidiar a oferta de alimentos para o PGC. Nessas colônias foram assentadas mais de 1.500 famílias, oriundas das regiões Nordeste, Centro-Oeste e Sul do Brasil. O CEDERE II (hoje parte de Canaã dos Carajás) chegou a ser uma das áreas mais produtivas do estado, contudo, aos poucos a plantação deu lugar a pastagens e a pequena agricultura foi substituída pela grande propriedade ligada ao agronegócio, que caracteriza a atual paisagem rural da região (Cabral et al., 2011; Cardoso, 2013).

A formação das colônias agrícolas vinculadas ao PGC e, sobretudo, a própria exploração da reserva mineral, estimularam a formação de Parauapebas. Após a implantação da *company town* de Carajás⁷, foi construído no sopé do empreendimento o núcleo urbano de Parauapebas, projetado em 1980, para abrigar 10 mil habitantes, entre trabalhadores terceirizados e migrantes, e oferecer serviços de apoio ao Projeto Grande Carajás. Em apenas 6 anos sua população ultrapassou a marca dos 20 mil habitantes (Corrêa, 1987) e, durante esse processo, grandes extensões de terra foram apropriadas por grileiros ou doadas a particulares pelo poder público estadual (Vicentini, 2004). Em 1988, o município se emancipou de Marabá, em função da intensa dinâmica da atividade mineradora e dos desdobramentos por ela provocados, a saber: intensa transformação do ambiente construído e natural, rápida expansão da malha urbana, fortes fluxos migratórios e, particularmente, a pressão política de grupos econômicos interessados em obter vantagens diretas e indiretas com a exploração dos recursos naturais daquele território.

Em suma, de 1960 a 1980, o sudeste paraense protagonizou profundas transformações coordenadas pelo Estado brasileiro, com forte impacto sobre as formas ocupação do espaço e sobre o modo de vida pré-existente. A urbanização foi um fenômeno inerente ao processo de avanço da fronteira capitalista sobre a Amazônia e, produziu diversos efeitos sobre as cidades (Becker, 1990). Neste sentido, é possível observar a clara distinção entre a cidade amazônica de origem pré-1960 (ex. Marabá) e a cidade pós-1960 (ex. Parauapebas). Esta é a imagem crua da cidade do capital e, evidencia que no espaço da fronteira, onde as forças capitalistas podem atuar mais livremente, tanto mais forte são os seus impactos destrutivos sobre a natureza e sobre a vida social (Smith, 1984). O próximo item é uma tentativa de articular as ações de reestruturação do espaço regional deslanchadas desde os anos 1960, às recentes transformações do espaço urbano no sudeste paraense e, em particular, à formação das novas frentes de expansão imobiliária nas cidades de Marabá e Parauapebas.

⁷ *Company Town* implantada em 1981, pela Companhia Vale do Rio Doce (CVRD) para abrigar os funcionários da empresa, localizada na área de domínio CVRD em um platô próximo a Serra dos Carajás, em Parauapebas/PA.

3. Novos e velhos personagens: a expansão da frente imobiliária no Sudeste do Pará

Desde 2006, as cidades Marabá e Parauapebas, localizadas no sudeste Paraense, protagonizam uma nova frente de expansão imobiliária. Este movimento acompanha o fortalecimento do setor imobiliário no país, após as mudanças institucionais e o aumento do fluxo de recursos viabilizado pelo Estado brasileiro desde 2003 (Maricato, 2011; Fix, 2011). O processo alcançou seu ápice em 2009, com o lançamento do PMCMV (Royer, 2009), quando as empresas imobiliárias nacionais difundiram sua ação por todo o país, segundo uma rígida gestão da produção massificada, e com expectativa de enorme lucratividade (Shimbo, 2010; Melazzo, 2013).

Na esteira desses acontecimentos cidades não-metropolitanas, tornaram-se alvos potenciais para os grandes empreendedores imobiliários (Melazzo, 2013). No caso de Marabá e Parauapebas, dois fatores em particular atraíram as empresas nacionais: (1) uma lucrativa economia ligada à mineração e agropecuária em torno da qual orbitam as duas cidades (Ferreira et al., 2013); (2) e, a profunda carência de provisão de infraestrutura e moradia, a despeito dos bons resultados econômicos, argumento utilizado pelo setor público local e empreendedores imobiliários para justificar a contratação massiva de conjuntos habitacionais para as classes de baixa e média renda, compostas majoritariamente por migrantes pobres (Qualiyfast Construtora, 2014).

Curiosamente as estratégias de mercado das construtoras e incorporadoras nacionais, cada vez mais subordinadas à lógica financeira⁸ (Fix, 2011; Melazzo, 2013), aderiram inteiramente aos interesses dos grupos empresariais da região, sobretudo, ligados à indústria agropecuária, madeireira e a redes de varejo e, nos últimos anos, os empreendedores imobiliários ligados a estes segmentos se tornaram os verdadeiros *players* do setor imobiliário regional (Ver Quadro 1 e Quadro 2).

Quadro 1 – Os principais empreendedores imobiliários atuantes em Parauapebas a partir de 2006.

Empresa	Ano*	Segmento	Abrangência	Empreendimentos
Premium Engenharia Inteligente	2006	Construção	Nacional	Residencial Castanheira ²
				Residencial Beira Rio
				Residencial Ipê
				Unique Shopping Parauapebas
				Estação de Tratamento de Água
				Sede da Prefeitura Municipal
W Torre S/A	2007	-	Nacional	Parauapebas Loteamento
				Unique Shopping Parauapebas

⁸ Desde 2005, diversas empresas imobiliárias ofertaram ações na bolsa de valores (Bovespa), com implicações diretas nas estratégias de mercado, no padrão de expansão, nas características da produção e nas formas arquitetônicas e urbanas. Ver Shimbo (2010); Fix (2011); Mendonça e Costa (2011); Maricato (2011); Melazzo (2013).

Buriti Empreendimentos Imobiliários	2008	Incorporação	Regional	Loteamento Cidade Jardim I, II e III
				Loteamento Jardim Ipiranga
				Loteamento Jardim Tropical
				Condomínio vertical Real Park
				Condomínio vertical Alta Vista
Nova Bairros Planejados	2008	Incorporação	Regional	Loteamento Nova Carajás
				Loteamento comercial Nova Capital
				Condomínio fechado Vista do Vale
Grupo Lírios empreendimentos imobiliários	2008	Construção	Regional	Loteamento Parque dos Carajás I
				Loteamento Parque dos Carajás II
				Loteamento Amazônia
CTC Engenharia	2010	Construção	Regional	Residencial Nova Carajás ¹
HF Engenharia	2010	Construção	Regional	Residencial dos Minérios ¹
				Residencial Vila Nova ¹
				Residencial Rio Verde ²
Cipasa Urbanismo	2013	Incorporação	Nacional	Loteamento Alvorá Villaggio
				Loteamento Alvorá Parauapebas
Qualyfast Construtora	2013	Construção	Nacional	Residencial Alto Bonit ¹
Amec Construtora	2013	Construção	Regional	Residencial Amec Ville Jacarandá
				Residencial Amec Ville Castanheira
Mirante Empreendimentos Imobiliários	2014	Construção e incorporação	Regional	Condomínio Mirante da Serra

Fonte: Pesquisa de Campos Urbis (2013); site das construtoras (2014); Prefeitura de Parauapebas (2013). * Ano de instalação em Parauapebas. ¹ Contratado com recursos do PMCMV Faixa 1. ² Contratado com recursos do PMCMV Faixa 2.

Atraídas pela dinâmica econômica acelerada da mineração, com o sucessivo aumento nas taxas de exportação de minério de ferro e do preço da *commodity* desde 2003 (Ibram, 2012; Aquidauana News, 2014), a Premium Engenharia e a WTorre S/A foram as pioneiras entre empresas nacionais de grande porte a lançar empreendimentos imobiliários no sudeste do Pará. Conhecido pelo empreendedorismo visionário, Walter Torre Jr., foi quem idealizou o lançamento do primeiro *shopping center*⁹ e de um bairro planejado com 12 mil lotes para os funcionários da Vale S/A, na cidade de Parauapebas (ver Figura 3).

⁹ Uma parceria entre WTorre S/A, Premium Engenharia e o Grupo Urbia Commercial Properties, empresa especializada no desenvolvimento e administração de empreendimentos comerciais.

Figura 3 - Da esquerda para direita: Implantação do Complexo “Viver Bem Parauapebas”, formado pelo Unique Shopping e Loteamento Parauapebas da WTorre; perspectiva ilustrativa do Unique Shopping.



Fonte: site da Premium Engenharia, 2014.

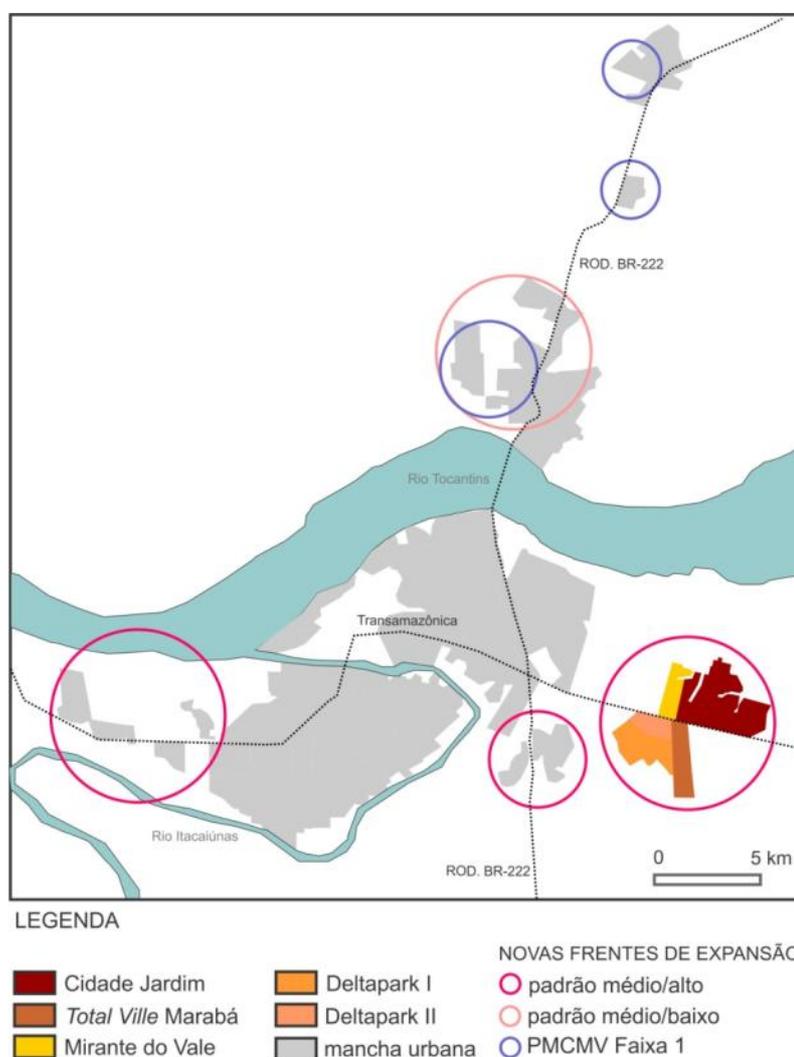
Quadro 2 - Principais empreendedores imobiliários atuantes em Marabá

Empresa	Ano*	Segmento	Abrangência	Empreendimentos
Água Santa Construtora	2008	Construção	Nacional	Residencial Paris
				Loteamento Jardim Imperial
				Residencial Morumbi
Buriti Empreendimentos Imobiliários	2008	Incorporação	Regional	Loteamento Cidade Jardim
Grupo Leolar	2008	-	Regional	Loteamento Cidade Jardim
				Edifício Cristal Tower
Construfox Construção e Incorporação Ltda.	2009	Construção e incorporação	Estadual	Condomínio Total Ville Marabá ²
Engetower Engenharia & Ferreira e Lourenço Incorporadora	2009	Construção e incorporação	Estadual	Condomínio Belle Ville Park Marabá
Premium Engenharia Inteligente	2009	Construção	Nacional	Condomínio Ipiranga Ecoville Premium
Deltaville Empreendimentos Imobiliários	2009	Construção	Nacional	Residencial Castanheira Residence
				Residencial DeltaPark Marabá
				Loteamento Novo Progresso
Direcional Engenharia	2009	Incorporação	Nacional	Condomínio Total Ville Marabá ²
Síntese Engenharia	2010	Construção	Estadual	Edifício Cristal Tower
HF Engenharia	2010	Construção	Regional	Residencial Vale do Tocantins ¹
				Residencial Tiradentes ¹
				Residencial Magalhães ¹
CCM Construtora	2012	Construção	Nacional	Residencial Jardim do Édem
Homex Construções	2012	Construção e incorporação	Multinacional	Recanto do Sol ²
Mirante Empreendimentos Imobiliários	2013	Construção e incorporação	Regional	Condomínio Mirante do Vale
				Condomínio Mirante Village
				Condomínio Mirante Ville
				Residencial Lago Sul

Fonte: Pesquisa de Campos Projeto Urbis (2013); site das construtoras (2014); Nunes e Cardoso (2013); AMARAL (2010). * Ano de estabelecimento em Marabá. ¹ Contratado com recursos do PMCMV Faixa 1. ² Contratado com recursos do PMCMV Faixa 2.

No ano seguinte, impulsionada com o lançamento do PMCMV e com a capitalização de recursos após a abertura de capital na bolsa de valores (CARDOSO, 2013), a Direcional Engenharia estendeu sua atuação à região norte e, lançou em Marabá um empreendimento da linha *Total Ville*¹⁰, localizado na rodovia Transamazônica, junto a um complexo de recentes empreendimentos privados, que caracterizam uma nova frente de expansão imobiliária do segmento de médio e alto padrão no município (ver Figura 4). O maior empreendimento do complexo é o loteamento Cidade Jardim, da empresa regional Buriti empreendimentos, com mais de 7 mil lotes (de uso residencial e comercial).

Figura 4 – Esquema com os novos vetores de expansão imobiliária de Marabá/PA.



Fonte: Elaboração própria a partir de pesquisa de campo e informações das empresas imobiliárias.

¹⁰ Linha da empresa direcionada à média e baixa renda, cujo produto arquitetônico é composto por “conjuntos de casas e pequenos prédios, dotados de áreas de lazer e outras amenidades” (Cardoso, 2013, p. 74). Foram lançados empreendimentos deste tipo em 9 estados brasileiros, 4 pertencentes a região norte (Amapá, Amazônia, Rondônia, Pará).

As empresas imobiliárias nacionais de grande porte apostaram alto no mercado do sudeste paraense, a Direcional Engenharia formou um banco de terras de aproximadamente 90 ha em Marabá, enquanto a WTorre S/A, em Parauapebas, investiu num terreno de 70 ha¹¹. Mas ao contrário das expectativas de investimento, seus empreendimentos nessas cidades não foram tão bem sucedidos. A WTorre construiu apenas 20% do Complexo “Viver Bem Parauapebas” e, apenas em 2013, anunciou a continuidade da obra, após a formação de *joint-venture* com o grupo HSI Investimentos, controlador da empresa Cipasa Urbanismo, atual executora do projeto “Viver Bem Parauapebas” (com previsão total de 8.500 unidades, 3.500 a menos que o projeto inicial). No caso da Direcional Engenharia em Marabá, o prejuízo foi ainda mais significativo. O *Total Ville* Marabá ocupa apenas 9% da gleba adquirida pela empresa e, não há previsão de novas etapas¹². Já a Premium Engenharia, desde 2010 não lança novos empreendimentos imobiliários no sudeste paraense e, atualmente vem executando obras públicas. Em parceria com a Prefeitura de Parauapebas, construiu a sede da nova prefeitura, uma estação de tratamento de água e, está em processo de aprovação de novas licitações.

Por outro lado, as recém-criadas empresas regionais: Buriti Empreendimentos¹³ e Nova Bairros Planejados¹⁴, cada vez mais ampliam seus domínios pelo sudeste do Pará e outros estados, sobretudo, do eixo centro-oeste (ver **Error! Reference source not found.**). Juntos, os empreendimentos imobiliários produzidos por essas duas empresas representam 30% da malha urbana atual de Parauapebas¹².

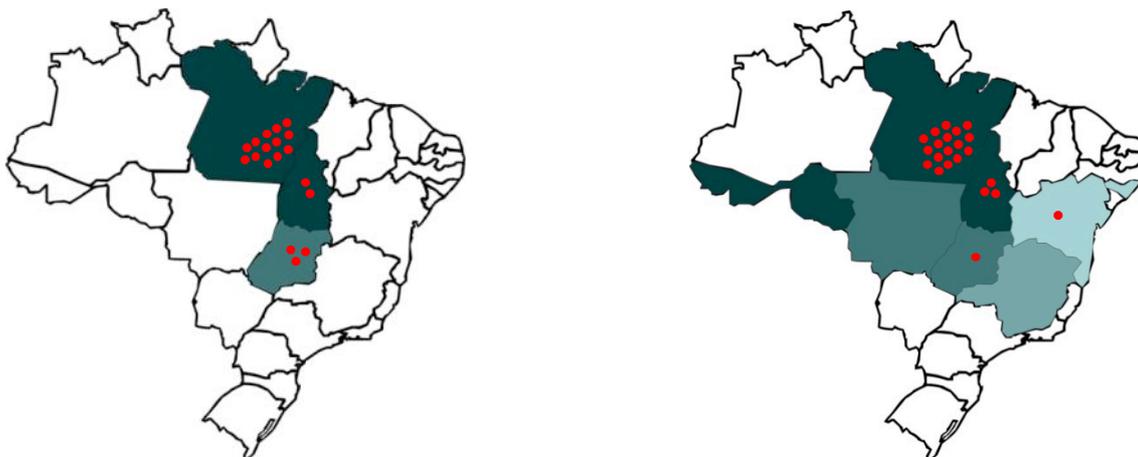
¹¹ O valor da área dos terrenos é estimado com base no cálculo do software GePath versão 1.4.6, aplicado ao polígono dos empreendimentos delimitado através do GoogleEarth 2014.

¹² Em entrevista com o gerente da Direcional Engenharia em Marabá, o representante afirmou que há dificuldade em vender as unidades construídas, hoje a empresa estuda a possibilidade de negociar seu banco de terras com outros empreendedores imobiliários. Ainda segundo o gerente, os principais entraves seriam a tipologia arquitetônica (apartamento de 45 m²; casa de 60 m²) e a forma de financiamento: “o cliente marabaense não costuma adquirir imóvel em longo prazo, prefere receber desconto e pagar à vista (...) e, acha mais vantajoso comprar o lote e construir ao seu gosto, do que adquirir o imóvel pronto” (Projeto URBIS, 2013).

¹³ Criada em 2003, em Redenção/PA (sudeste paraense), a Buriti Empreendimentos Imobiliários, possui abrangência regional. Com apenas 10 anos de existência já colocou no mercado 94 mil lotes e pretende lançar em breve mais de 220 mil novos terrenos. Informações disponíveis em: <http://buritionline.com.br/>, acesso em: 24 de maio de 2014.

¹⁴ Criada em 2008, em Brasília/DF, a empresa regional possui um braço imobiliário em Parauapebas: a Nova Carajás Construtora e Incorporadora. Empresa responsável pelo Loteamento Nova Carajás, o segundo maior empreendimento imobiliário de Parauapebas, com uma área de 12 mil m².

Figura 5 – Distribuição dos empreendimentos das empresas imobiliários Buriti e Nova Carajás.



Fonte: Buriti Empreendimentos Imobiliários, 2014; Nova Carajás Construtora e Incorporadora, 2014.

Em Marabá, a Buriti Empreendimentos em parceria com o Grupo Leolar¹⁵, além de ter lançado o maior empreendimento imobiliário (privado) da cidade, formou coalisção com outros empreendedores (Direcional, Deltaville, Mirante) e, juntos estão erguendo um novo distrito à margem da Transamazônica, adjacente ao novo campus da Universidade Federal do Sudeste do Pará (UNIFESSPA).

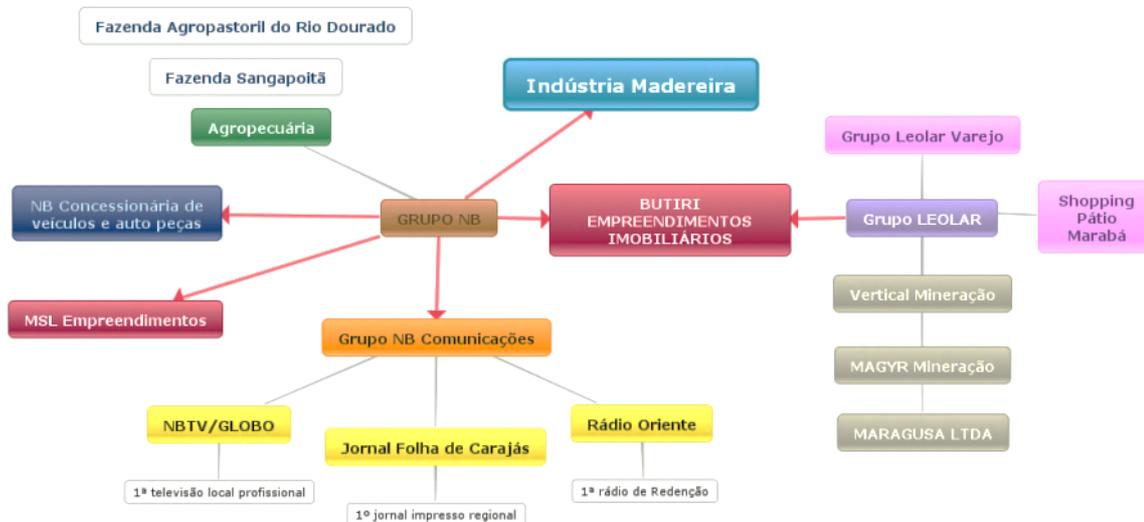
O que há em comum entre essas duas empresas, além da extraordinária expansão pelo sudeste paraense, são as trajetórias subjacentes à formação de ambas, conectadas com atividades econômicas fortemente estimuladas pelo governo federal, no sudeste paraense desde a década de 1960, a saber: a indústria madeireira e agropecuária.

A empresa Buriti Empreendimentos é o braço de uma rede que desenvolve atividades em diversos setores (ver Figura 6), na qual figura o grupo NB (imobiliário, comunicação, varejo, hotelaria), cuja origem está vinculada à indústria de exploração madeireira (em particular, a extração de mogno), e a atividade agropecuária no Sul/Sudeste do Pará¹⁶ (Urbis, 2013). Os sócios-proprietários da empresa mantêm vínculo direto com o Centro-Oeste, centro de comando dos diversos arranjos empresariais desta rede, que inclui as empresas do segmento imobiliário, do agronegócio, comunicação, dentre outras.

¹⁵ Fundado em 1984, em Marabá, hoje é um dos principais grupos empresariais da região, começou com o varejo e hoje diversifica seus investimentos em outras atividades (imobiliário, mineração, indústria). Participou da realização do primeiro Shopping de Marabá, inaugurado em 2013.

¹⁶ Ver “Madeira sem lei”, Revista Época, Aguinaldo Nogueira, 03/05/2010; “Greenpeace critica exportação de mogno ilegal”, site Greenpeace, 17/02/2002; “Empresário do ano”, blog Otávio Augusto, 22/11/2010.

Figura 6 - Rede de conexões da Empresa Buriti Empreendimentos.



Fonte: Urbis, 2013.

Com perfil semelhante, a Nova Bairros Planejados é uma associação entre o grupo mineiro São Francisco de Assis (imobiliário, varejo) e o grupo paraense Nova Carajás Construtora e Incorporadora (ver Figura 7), cujos principais membros são originalmente empresários do centro-sul, proprietários de grandes extensões de terra no sul e sudeste do Pará, destinadas principalmente à agropecuária (Urbis, 2013).

Figura 7 - Rede de conexões da Nova Carajás Construtora e Incorporadora.



Fonte: Urbis, 2013.

Observa-se um forte vínculo entre os principais empreendedores imobiliários regionais e as atividades estimuladas pela política de incentivos fiscais da SUDAM no sudeste paraense, cujo elo fundamental é a propriedade da terra. Assim como no período de domínio das elites castanheiras, novamente é o poder conferido pela propriedade fundiária, que tem permitido o amplo domínio de certos grupos empresariais sobre sudeste do Pará, uma poderosa

rede de conexões econômicas e políticas, cujo ponto de partida é o agronegócio e, posteriormente se estende a investimentos nos segmentos: imobiliário, hoteleiro, varejista, de comunicação, dentre outros; e, combina simultaneamente formas sofisticadas de acumulação associadas ao capital industrial-financeiro, com práticas de acumulação primitiva e de espoliação, vinculadas ao capital mercantil especulativo (CANO, 2010).

4. Considerações finais

O atual cenário do sudeste paraense reafirma a generalização de Harvey (1973), de que a urbanização mobiliza, extrai e concentra na cidade quantidades significativas do excedente socialmente produzido. As novas extensões de cidade levadas a cabo por empreendedores imobiliários nacionais e regionais, no contexto de Marabá e Parauapebas, são produtos do excedente oriundo de diversas frações do capital. Dessa forma, o ambiente construído do sudeste paraense tem se consagrado como “fronteira de valorização” dos capitais agrário, comercial, industrial, financeiro (Fix, 2011, p. 60), um movimento fortemente impulsionado pela ação federal no território amazônico durante a segunda metade do século XX.

Isso quer dizer, que a despeito da presença do Estado, a estruturação e expansão dessas cidades passou a ser comandada pelo setor privado, gerando uma série de impasses no âmbito urbano (segregação espacial, valorização da terra, fragmentação do tecido urbano) sem perspectivas de resolução em curto e médio prazo.

As políticas federais na Amazônia estimularam a formação de uma estrutura fundiária baseada na grande propriedade voltada à exploração de recursos naturais e a agropecuária por grupos de empresarias do Centro-Sul do país. A “evolução” bem-sucedida do ponto de vista econômico dessas práticas potencializou a ação de grupos empresarias ligados ao capital industrial-financeiro na região e, intensificou o controle fundiário e o poder econômico e político desses grupos, que hoje tem total compreensão das especificidades e das dinâmicas sociais, econômicas e políticas do território amazônico.

Nas últimas décadas, quando houve o fortalecimento do setor imobiliário privado no Brasil, os grupos de empresários e proprietários de terras regionais, estavam preparados para investir no mercado imobiliário regional e, a “fórmula do sucesso” foi fundamentada a partir do poder econômico e político que esses grupos acumularam com a posse de grandes extensões de terra.

Em função disso, o sudeste paraense tem se constituído como espaço marcado pela exploração de seus recursos naturais e por dinâmicas de extração de riqueza, em particular, associadas à renda da terra, sem que esses recursos sejam internalizados e revertidos em proveito de condições urbanas e ambientais mais adequadas à população.

Em última instância, este ciclo tem agravado as práticas predatórias sobre ambiente natural e urbano e, reproduzido sistematicamente a desigualdade no espaço da fronteira amazônica, reiterando a descontinuidade e a incompletude da produção do espaço na periferia do capitalismo (SANTOS, 1986).

5. Referências bibliográficas

Abelém, A. 1988. Urbanização e remoção: por que e para quem? Belém, Centro de Filosofia e Ciências Humanas / NAEA / UFPA.

Becker, B. 1990. Fronteira Amazônica. Brasília. UNB.

Aquidauana News. 2014. Parauapebas cresce mais que a China. Site Premium Engenharia Inteligente. Disponível em: <<http://www.premium.com.br/noticias/conheca-a-premium-engenharia-3/>>. Acesso em: 08 nov. 2014.

Browder, J O; Godfrey, B J. 1987. Cidades da Floresta: Urbanização, desenvolvimento e globalização na Amazônia Brasileira. Manaus: UFAM.

Corrêa, R. 1987. A periodização da rede urbana na Amazônia. Revista Brasileira de Geografia, ano 49, n. 3. P. 39-68.

Costa, F. de A. (2012). Formação Agropecuária da Amazônia: os desafios do desenvolvimento sustentável. Belém, NAEA, Coleção Economia Política da Amazônia.

Cabral, R; Enríquez, M; Santos, D V Dos. 2011. Canaã dos Carajás, do leite ao cobre: transformações estruturais do município após a implantação de uma grande mina. In: Recursos Minerais & Sustentabilidade Territorial. Rio de Janeiro: Centro de Tecnologia Mineral, Cap. 3. p. 39-68.

Emmi. M. 1999. A Oligarquia do Tocantins e o Domínio dos Castanhais. Belém. UFPA/NAEA.

Ferreira, V. C.; Diniz, S. C.; Silva, H. 2013. Circuitos da economia urbana e economia dos setores populares na fronteira amazônica: O Cenário atual no sudeste do Pará. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, Rio de Janeiro, v. 15, n. 2, p.61-76, Disponível em: <<file:///C:/Users/Carol/Downloads/4734-9483-2-PB.pdf>>. Acesso em: 02 dez. 2014.

Fix, M. de A. 2011. Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. 236 f. Tese (Doutorado). Curso de Desenvolvimento Econômico. Unicamp, Campinas.

Instituto Brasileiro de Mineração (ibram). 2014. Informações e análises da economia mineral Brasileira. 7. ed. Brasília: IBRAM, 68 p. Disponível em: <<http://www.ibram.org.br/sites/1300/1382/00002806.pdf>>. Acesso em: 08 nov. 2014.

Leitão, K O. 2009. A dimensão territorial do Programa de Aceleração do Crescimento: Um estudo sobre o PAC no estado do Pará e o lugar que ele reserva à Amazônia no desenvolvimento do país. 285 f. Tese (Doutorado) - Curso de Planejamento Regional e Urbano, FAU-USP, São Paulo.

Maricato, E. 2011. O Impasse da Política Urbana no Brasil. São Paulo. Vozes.

Melazzo, e. S. 2013. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil. Mercator, Fortaleza, v. 12, n. 2, p.29-40.

Qualyfast Construtora. 2014. Residencial Alto Bonito I e II. 2014. São Paulo. Disponível em: <<http://www.qualyfast.com.br/moveis/residencial-alto-bonito-i-e-ii/34>>. Acesso em: 08 nov. 2014.

Royer, L. 2009. Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas. 194 f. Tese (Doutorado), Curso de Arquitetura e Urbanismo, FAUUSP, São Paulo.

Shimbo, L. Z. 2010. Habitação Social, Habitação de Mercado: a confluência entre estado, empresas construtoras e capital financeiro. 361 f. Tese (Doutorado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Escola de Engenharia de São Carlos, USP, São Paulo.

Smith, N. 1984. Desenvolvimento Desigual. Bertrand Brasil.

Tourinho, H. 1991. Planejamento Urbano em área de fronteira econômica: O caso de Marabá. 2 v. Dissertação (Mestrado). Curso de Planejamento do Desenvolvimento, NAEA, UFPA, Belém.

Urbis. 2013. Relatório de Campo Projeto Urbis 2013, cidades de Parauebas e Marabá. FAU/UFPA.

Vicentini, Y. (2004). Cidade e História na Amazônia. Curitiba, Editora da Universidade Federal do Paraná.