



# Conflitos e Convergências da Geografia 2

---

Gustavo Henrique Cepolini Ferreira  
(Organizador)

 **Atena**  
Editora

Ano 2019

**Gustavo Henrique Cepolini Ferreira**  
(Organizador)

# **Conflitos e Convergências da Geografia 2**

Atena Editora  
2019

2019 by Atena Editora

Copyright © da Atena Editora

Editora Chefe: Profª Drª Antonella Carvalho de Oliveira

Diagramação e Edição de Arte: Lorena Prestes e Geraldo Alves

Revisão: Os autores

#### Conselho Editorial

Prof. Dr. Alan Mario Zuffo – Universidade Federal de Mato Grosso do Sul  
Prof. Dr. Álvaro Augusto de Borba Barreto – Universidade Federal de Pelotas  
Prof. Dr. Antonio Carlos Frasson – Universidade Tecnológica Federal do Paraná  
Prof. Dr. Antonio Isidro-Filho – Universidade de Brasília  
Profª Drª Cristina Gaio – Universidade de Lisboa  
Prof. Dr. Constantino Ribeiro de Oliveira Junior – Universidade Estadual de Ponta Grossa  
Profª Drª Daiane Garabeli Trojan – Universidade Norte do Paraná  
Prof. Dr. Darllan Collins da Cunha e Silva – Universidade Estadual Paulista  
Profª Drª Deusilene Souza Vieira Dall’Acqua – Universidade Federal de Rondônia  
Prof. Dr. Eloi Rufato Junior – Universidade Tecnológica Federal do Paraná  
Prof. Dr. Fábio Steiner – Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul  
Prof. Dr. Gianfábio Pimentel Franco – Universidade Federal de Santa Maria  
Prof. Dr. Gilmei Fleck – Universidade Estadual do Oeste do Paraná  
Profª Drª Girlene Santos de Souza – Universidade Federal do Recôncavo da Bahia  
Profª Drª Ivone Goulart Lopes – Istituto Internazionele delle Figlie de Maria Ausiliatrice  
Profª Drª Juliane Sant’Ana Bento – Universidade Federal do Rio Grande do Sul  
Prof. Dr. Julio Candido de Meirelles Junior – Universidade Federal Fluminense  
Prof. Dr. Jorge González Aguilera – Universidade Federal de Mato Grosso do Sul  
Profª Drª Lina Maria Gonçalves – Universidade Federal do Tocantins  
Profª Drª Natiéli Piovesan – Instituto Federal do Rio Grande do Norte  
Profª Drª Paola Andressa Scortegagna – Universidade Estadual de Ponta Grossa  
Profª Drª Raissa Rachel Salustriano da Silva Matos – Universidade Federal do Maranhão  
Prof. Dr. Ronilson Freitas de Souza – Universidade do Estado do Pará  
Prof. Dr. Takeshy Tachizawa – Faculdade de Campo Limpo Paulista  
Prof. Dr. Urandi João Rodrigues Junior – Universidade Federal do Oeste do Pará  
Prof. Dr. Valdemar Antonio Paffaro Junior – Universidade Federal de Alfenas  
Profª Drª Vanessa Bordin Viera – Universidade Federal de Campina Grande  
Profª Drª Vanessa Lima Gonçalves – Universidade Estadual de Ponta Grossa  
Prof. Dr. Willian Douglas Guilherme – Universidade Federal do Tocantins

#### Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) (eDOC BRASIL, Belo Horizonte/MG)

C748 Conflitos e convergências da geografia 2 [recurso eletrônico] /  
Organizador Gustavo Henrique Cepolini Ferreira. – Ponta Grossa  
(PR): Atena Editora, 2019. – (Conflitos e Convergências da  
Geografia; v. 2)

Formato: PDF  
Requisitos de sistemas: Adobe Acrobat Reader  
Modo de acesso: World Wide Web  
Inclui bibliografia  
ISBN 978-85-7247-333-0  
DOI 10.22533/at.ed.330191504

1. Geografia – Pesquisa – Brasil. 2. Geografia urbana. I. Ferreira,  
Gustavo Henrique Cepolini. II. Série.

CDD 910.7

**Elaborado por Maurício Amormino Júnior – CRB6/2422**

O conteúdo dos artigos e seus dados em sua forma, correção e confiabilidade são de  
responsabilidade exclusiva dos autores.

2019

Permitido o download da obra e o compartilhamento desde que sejam atribuídos créditos aos  
autores, mas sem a possibilidade de alterá-la de nenhuma forma ou utilizá-la para fins comerciais.

[www.atenaeditora.com.br](http://www.atenaeditora.com.br)

## APRESENTAÇÃO

Nesse segundo volume da Coletânea – “Conflitos e Convergências da Geografia”, publicado pela Atena Editora, realçamos o compromisso inalienável para um debate plural e democrático a partir de diferentes análises geográficas centradas no Brasil. Trata-se de vinte e quatro contribuições oriundas de quinze estados brasileiros, os quais estão vinculados à vinte e uma instituição de ensino, pesquisa, extensão e inovação. No decorrer desse volume as reflexões propostas pelos autores retratam um panorama sobre Geografia Urbana e sua relação e interação com os Estudos Ambientais, Geotecnologias e Cartografia e as possibilidades de inclusão enfatizando o Ensino de Geografia.

Nesse contexto, as discussões e proposições sobre a urbanização, planejamento e normatização do território, segregação socioespacial, uso do espaço público, segurança e insegurança pública, desigualdades sociais, vulnerabilidade socioambiental, mobilidade urbana, acidentes de trânsito, mercado imobiliário, inundações e dinâmica fluvial, permitem inferir a relevância das pesquisas e seus desdobramentos para compreensão de diferentes realidades que convergem ao refletirmos sobre os desafios atuais do planejamento urbano e ambiental no país, cujo direito à moradia digna e a cidade são violados cotidianamente.

Esperamos que as análises publicadas nessa Coletânea propiciem uma leitura crítica e prazerosa, assim como despertem novos e frutíferos debates geográficos que desvendem os caminhos e descaminhos para compreender a realidade brasileira e sua indissociável conexão no bojo da mundialização.

Gustavo Henrique Cepolini Ferreira  
Montes Claros-MG  
Outono de 2019

## SUMÁRIO

<b>CAPÍTULO 1</b> .....	<b>1</b>
O PLANO MUNICIPAL DE SANEAMENTO E A NORMATIZAÇÃO DO TERRITÓRIO NO RIO GRANDE DO NORTE	
Matheus Lucena de Macedo Guedes Celso Donizete Locatel	
<b>DOI 10.22533/at.ed.3301915041</b>	
<b>CAPÍTULO 2</b> .....	<b>13</b>
OS ESPAÇO OPACOS CAICOENSES: DISCUTINDO A SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL DO BAIRRO NOVA CAICÓ	
Iapony Rodrigues Galvão Djalma Amâncio da Silva Neto Lucas Henrique Lima Alves Ricardo Araújo de Lemos	
<b>DOI 10.22533/at.ed.3301915042</b>	
<b>CAPÍTULO 3</b> .....	<b>22</b>
CONDOMÍNIOS CLUBE EM TERESINA/PIAUÍ: PROCESSO DE TERRITORIALIZAÇÃO E (DES) TERRITORIALIZAÇÃO DA CIDADE	
Elisabeth Mary de Carvalho Baptista Edileia Barbosa Reis	
<b>DOI 10.22533/at.ed.3301915043</b>	
<b>CAPÍTULO 4</b> .....	<b>32</b>
AS MULTITERRITORIALIDADES NA PRAÇA DA BANDEIRA-CAMPINA GRANDE- E SUAS INFLUÊNCIAS NO DEBATE SOBRE A CONCEPÇÃO DE ESPAÇO PÚBLICO	
Leticia Barbosa Bomfim Xisto Serafim de Santana de Souza Júnior	
<b>DOI 10.22533/at.ed.3301915044</b>	
<b>CAPÍTULO 5</b> .....	<b>41</b>
TERRITÓRIOS DO MEDO: UMA ANÁLISE SOBRE A SENSAÇÃO DE INSEGURANÇA NOS ESPAÇOS PÚBLICOS DE CAMPINA GRANDE	
Pedro de Farias Leite e Silva Xisto Serafim de Santana de Souza Júnior	
<b>DOI 10.22533/at.ed.3301915045</b>	
<b>CAPÍTULO 6</b> .....	<b>56</b>
UMA REFLEXÃO SOBRE AS TRANSFORMAÇÕES DO CENTRO COMERCIAL DE SUMÉ-PB DIANTE DO ATUAL CONTEXTO LOCAL/REGIONAL	
Gustavo dos Santos Costa Lincoln da Silva Diniz	
<b>DOI 10.22533/at.ed.3301915046</b>	
<b>CAPÍTULO 7</b> .....	<b>67</b>
A IMPORTÂNCIA DA CRIAÇÃO DO CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO PARA CIDADE DE SOBRAL-CE	
José Antônio Alves Lino	

**DOI 10.22533/at.ed.3301915047**

**CAPÍTULO 8 ..... 75**

VULNERABILIDADE SOCIOAMBIENTAL À DENGUE NO RECIFE – PE

Caio Américo Pereira de Almeida

Rafael Silva dos Anjos

Henrique dos Santos Ferreira

Ranyére Silva Nóbrega

**DOI 10.22533/at.ed.3301915048**

**CAPÍTULO 9 ..... 83**

A IMPOSSIBILIDADE DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA COMO UM INSTRUMENTO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDA E DE REDUÇÃO DAS DESIGUALDADES SOCIAIS: UM ESTUDO DE CASO DA OUC-ACLO REALIZADA PELA PREFEITURA DE BELO HORIZONTE

Pablo Maia Barbosa

Linda Clara Oliveira Pontes

**DOI 10.22533/at.ed.3301915049**

**CAPÍTULO 10 ..... 92**

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO DIANTE DO LIMITE ESTRUTURAL DO CAPITAL: RENDA DA TERRA URBANA, AMBIENTE CONSTRUÍDO E DESSUBSTANCIALIZAÇÃO DO CAPITAL

Thiago Teixeira da Cunha Coelho

**DOI 10.22533/at.ed.33019150410**

**CAPÍTULO 11 ..... 105**

O BRT COMO UMA ALTERNATIVA PARA A MOBILIDADE URBANA: O CASO BOGOTÁ E DO RIO DE JANEIRO

Ricardo Maia de Almeida Junior

Renato Paiva Rega

Saullo Diniz dos Santos Macedo

Felipe da Rocha Santos

**DOI 10.22533/at.ed.33019150411**

**CAPÍTULO 12 ..... 115**

O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO EM MOÇAMBIQUE – ÁFRICA

Ester Tomás Natal Ribeiro

**DOI 10.22533/at.ed.33019150412**

**CAPÍTULO 13 ..... 127**

A DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DOS ACIDENTES DE TRÂNSITO NA CIDADE DE JARAGUÁ DO SUL-SC NO PERÍODO DE 2012 À 2015

José Roberto Machado

Larissa dos Santos

Pamela Aline Gorges

**DOI 10.22533/at.ed.33019150413**

<b>CAPÍTULO 14</b> .....	<b>140</b>
HOSPITAL UNIVERSITÁRIO DA UNIVERSIDADE ESTADUAL DE LONDRINA: OS MOTIVOS DA SUA PROCURA SEGUNDO SEUS USUÁRIOS	
José Roberto Machado	
<b>DOI 10.22533/at.ed.33019150414</b>	
<b>CAPÍTULO 15</b> .....	<b>157</b>
O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO E SUA RELAÇÃO COM A DENSIDADE DA ARBORIZAÇÃO NO CENTRO DE PONTA GROSSA – PR	
Sandra Stocker Kremer Tadenuma Silvia Meri Carvalho	
<b>DOI 10.22533/at.ed.33019150415</b>	
<b>CAPÍTULO 16</b> .....	<b>166</b>
ESPAÇO, TERRITÓRIO E LAZER: UM ESTUDO SOBRE A LAGOA MAIOR EM TRÊS LAGOAS/MS	
Matheus Guimarães Lima	
<b>DOI 10.22533/at.ed.33019150416</b>	
<b>CAPÍTULO 17</b> .....	<b>179</b>
PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO EM UMA CIDADE MÉDIA: ANÁLISE DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA-PMCMV EM DOURADOS-MS	
Lidiane Cristina Lopes Garcia de Souza	
<b>DOI 10.22533/at.ed.33019150417</b>	
<b>CAPÍTULO 18</b> .....	<b>186</b>
NOVAS ESTRATÉGIAS DE ATUAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM MACAPÁ-AMAPÁ	
Eliane Aparecida Cabral da Silva	
<b>DOI 10.22533/at.ed.33019150418</b>	
<b>CAPÍTULO 19</b> .....	<b>194</b>
ESCOLAS SITIADAS E NOVO URBANISMO MILITAR: UM OLHAR SOBRE MILITARIZAÇÃO DAS ESCOLAS NO SUDESTE GOIANO	
Raul Castro Brandão Estevane De Paula Pontes Mendes	
<b>DOI 10.22533/at.ed.33019150419</b>	
<b>CAPÍTULO 20</b> .....	<b>202</b>
OS EVENTOS DE INUNDAÇÕES NA BACIA HIDROGRÁFICA DO RIO ITABAPOANA – RIO DE JANEIRO, BRASIL	
Yago de Souza Verling Vinicius de Amorim Silva	
<b>DOI 10.22533/at.ed.33019150420</b>	

<b>CAPÍTULO 21</b> .....	<b>215</b>
ABORDAGENS SOBRE A DINÂMICA FLUVIAL E DE SEDIMENTOS DO RIO TABOCO EM MATO GROSSO DO SUL	
Rennan Villhena Pirajá Diego da Silva Borges Mauro Henrique Soares da Silva	
<b>DOI 10.22533/at.ed.33019150421</b>	
<b>CAPÍTULO 22</b> .....	<b>231</b>
GEOTECNOLOGIAS E MAPAS ONLINE: CONSIDERAÇÕES TEÓRICO-EPISTEMOLÓGICAS SOBRE NOVAS POSSIBILIDADES DE REPRESENTAÇÃO CARTOGRÁFICAS	
José Alves de Jesus	
<b>DOI 10.22533/at.ed.33019150422</b>	
<b>CAPÍTULO 23</b> .....	<b>239</b>
O USO DA CARTOGRAFIA TÁTIL COMO FERRAMENTA DE INCLUSÃO PARA OS DEFICIENTES VISUAIS	
Mateus Gouveia Alves Divino José Lemes de Oliveira Silvaci Gonçalves Santiano Rodrigues Heider Danilo de Oliveira Bruno Nascimento Duarte	
<b>DOI 10.22533/at.ed.33019150422</b>	
<b>CAPÍTULO 24</b> .....	<b>246</b>
O ENSINO DE GEOGRAFIA PARA ALUNO COM DEFICIÊNCIA INTELECTUAL (DI) E AS DIFICULDADES DOS PROFESSORES DE GEOGRAFIA. UM ENSAIO	
Dayane Caroline Gomes da Silva Dias	
<b>DOI 10.22533/at.ed.33019150424</b>	
<b>SOBRE O ORGANIZADOR</b> .....	<b>256</b>



## NOVAS ESTRATÉGIAS DE ATUAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM MACAPÁ-AMAPÁ

**Eliane Aparecida Cabral da Silva**

Universidade Federal do Amapá/DFCH

Macapá - Amapá

**RESUMO:** Este artigo discute aspectos recentes do processo de urbanização em Macapá-Amapá, destacando a produção de espaços murados e o avanço da expansão urbana em áreas rurais como as atuais estratégias do mercado imobiliário local. Em termos metodológicos, a pesquisa adotou a perspectiva da produção do espaço urbano. O levantamento dos dados empíricos foi feito por meio de pesquisa in loco, bibliográfica e documental. Identificou-se que mais de 28 empreendimentos residenciais particulares, foram construídos em Macapá entre 2010 e 2016, e que, parte considerável deles estão localizada em terras que eram rurais, e que, o atual processo de urbanização em Macapá está enraizado nas novas formas sob as quais o capital passa a aplicar seus excedentes região, valorizando o urbano como um dos impulsionadores do processo mais geral de acumulação do capital.

**PALAVRAS-CHAVE:** Mercado imobiliário. Urbano. Macapá-Amapá.

**ABSTRACT:** This article discusses recent aspects of the urbanization process in Macapá-Amapá, highlighting the production of walled

spaces and the advance of urban expansion in rural areas, such as the current strategies of the local real estate market. In methodological terms, the research adopted the perspective of the production of urban space. Empirical data were collected through in loco, bibliographical and documentary research. It was identified that more than 28 private residential developments were constructed in Macapá between 2010 and 2016, and that a considerable part of them is located in rural lands, and that the current urbanization process in Macapá is rooted in the new forms under which capital invests in the region, valuing the urban as one of the drivers of the more general process of capital accumulation.

**KEYWORDS:** Real estate market. Urban. Macapá-Amapá.

O presente texto tem como base os estudos realizados pela autora entre 2013 e 2017 para sua pesquisa doutoral, efetivada no Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual de Campinas, que resultou na tese “QUANDO A TERRA AVANÇA COMO MERCADORIA PERDE-SE O VALOR DE USO NA CIDADE: REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E A EXPANSÃO URBANA NA CIDADE DE MACAPÁ – AMAPÁ”, e para o projeto de pesquisa registrado no Departamento

de Pesquisa da Universidade Federal do Amapá com o código PIH218 e título “A URBANIZAÇÃO EM MACAPÁ-AP APÓS A ESTADUALIZAÇÃO”. Seu objetivo é problematizar aspectos recentes do processo de urbanização em Macapá-Amapá, destacando a regularização fundiária e o avanço da expansão urbana sobre terras rurais como atuais estratégias do mercado imobiliário local para garantir o processo mais geral da acumulação do capital.

Em decorrência das formas de controle e acesso à terra urbana durante o período do Amapá como Território Federal (1943 a 1988), realizado especialmente, via instrumento jurídico da posse, destaca-se que, até 2012, 90% dos terrenos urbanos em Macapá não eram titulados. Essa condição coloca limites na atuação do capital, visto que nem toda terra valorizada pode ser inserida no mercado formal, por não ter o título de propriedade. Nesse sentido impõe-se o avanço da expansão urbano sobre terras rurais regularizadas, como estratégias do mercado imobiliário para ampliar a quantidade de terras ideais às necessidades do mercado.

Em termos metodológicos a pesquisa adotou a perspectiva da produção do espaço urbano, que tem como estratégia um olhar dialético e crítico sobre a cidade, de forma a identificar agentes, processos e contradições. Henry Lefebvre e David Harvey foram as referências principais para pensar sobre o urbano, a cidade e os processos que envolvem sua produção; nesse sentido, cidade e urbano são preferencialmente entendidos como resultantes de relações sociais e o direito à cidade, entre outras questões, como dar potência ao valor de uso do solo urbano sobre o seu valor de troca.

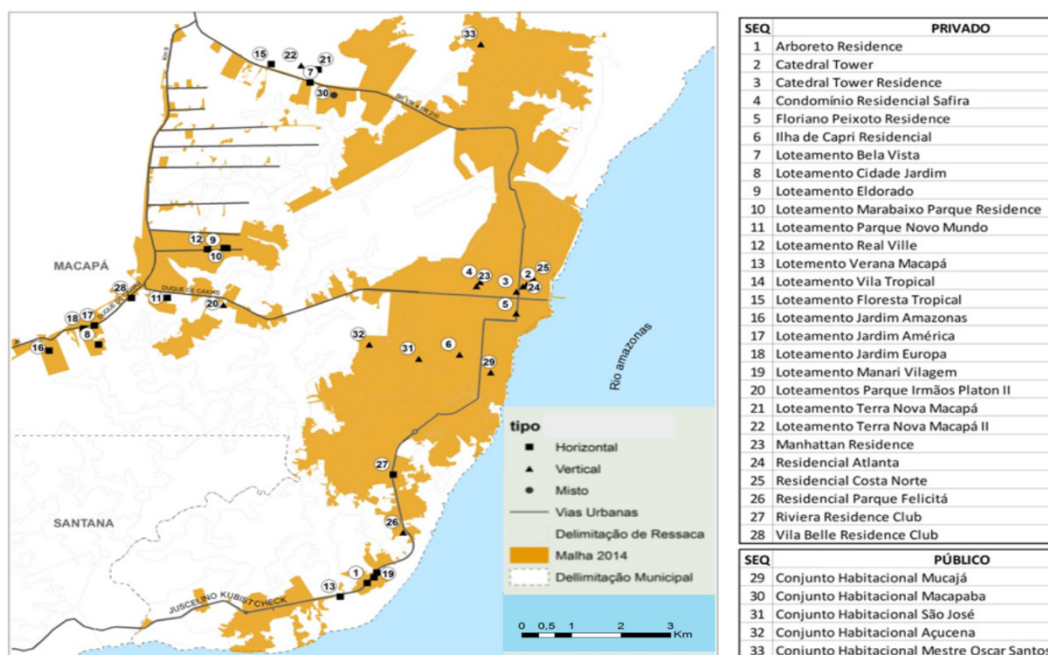
A coleta de dados empíricos ocorreu via investigação de campo, mapeamento dos principais empreendimentos imobiliários residenciais e levantamentos em órgãos oficiais, como Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitacional – SEMUDH, Instituto de Colonização e Reforma Agrária - INCRA entre outros; e por meio da construção de uma cartografia com a localização de parte dos empreendimentos privados residenciais construídos em Macapá, entre 2010 e 2016.

Como resultados do trabalho identificou-se que foram construídos mais de 28 empreendimentos residenciais privados em Macapá entre 2010 e 2016, sendo parte, considerável deles, localizados em terras que eram rurais, e que o processo atual de urbanização em Macapá tem raízes nas novas formas sob as quais o capital passa a aplicar os seus excedentes na região, valorizando o urbano como um dos motores do processo mais geral da acumulação.

## **OS CONDOMÍNIOS E OS LOTEAMENTOS FECHADOS COMO NOVOS PRODUTOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO**

O Mapa 1 demonstra a distribuição espacial dos empreendimentos residências públicos e privados, construídos entre 2010 e 2016 em Macapá, e nele é possível observar que os empreendimentos públicos estão distribuídos pela cidade, sendo

2 (dois) na região Norte (Macapaba e Oscar Santos), 2 (dois) na região do bairro Buritizal (Jardim Açucena e São José) e 1(um) no bairro do Beiril (Mucajá), todas áreas já dotadas de algum tipo de infraestrutura e da existência de ocupação urbana, exceto no Macapaba, o maior dos conjuntos, com mais de 4 mil unidades. Por sua vez, os empreendimentos residenciais privados, com destaque para aqueles na forma horizontal, se localizam em áreas de expansão urbana da cidade, especialmente aquelas situadas nos sentidos Norte, Oeste e Sul da cidade, impulsionando o crescimento nessas direções.



Mapa 1 - Localização dos empreendimentos imobiliários em Macapá, 2010 a 2016

Elab.: Watanabe (2015). Arcgis 10.0. Org.: Autora (2015).

Ao buscarmos entender as lógicas e estratégias de espacialização utilizadas pelo mercado imobiliário, após 2010, observou-se duas motivações que nos parecem fundamentais: as formas loteamento e condomínio cercado como os novos, e principais, produtos oferecidos pelo mercado imobiliário e a implantação desses condomínios e loteamentos cercado sob extensões consideráveis de terras regularizadas pelo INCRA com função rural, no decorrer da década 1980.

A formas loteamento e condomínio cercado se tornam a partir de 2010 um dos principais produtos ofertados pelo mercado imobiliário macapaense. Dos empreendimentos privados representados no Mapa 1, 18 deles são loteamentos ou condomínios, e desse total 15 são cercados. Dos 15 empreendimentos privados cercados, o único que foi apresentado como condomínio fechado regularizado foi o Vila Belle Residence Club, da Incorporadora BELLIC S/A, situado na rodovia Duca Serra (área urbana de expansão Oeste). E, nesse caso, a questão da regularização é apresentada pelo empreendimento como elemento diferencial aos concorrentes.

No restante dos loteamentos visitados não se obteve essa informação, de modo

que parecem se tratar do que Rodrigues (2016, p. 153) classificou de loteamentos murados. A autora argumenta que os loteamentos murados são irregulares porque não seguem a legislação condominial, regida no Brasil pela Lei Federal nº 4.591/1964, e que, muitas vezes, esses empreendimentos são chamados de condomínios, com objetivo de burlar a vigilância. As imagens presentes na Figura 1 demonstram um pouco das características desses empreendimentos em Macapá.



Figura 1 - Loteamentos e Condomínios Cercados - Rodovia JK - Zona Sul de Macapá- Amapá

Fonte: Trabalho de 2015.

A opção do setor da incorporação imobiliária em oferecer loteamentos e condomínios cercados como produtos imobiliários tem a ver, de forma geral, com o maior potencial de lucratividade e menor investimento que esse tipo de empreendimento possibilita. No caso dos loteamentos cercados/murados, Rodrigues (2016) explica que esse tipo de empreendimento é mais interessante ao setor da incorporação imobiliária por ser considerado produto mais lucrativo do que os condomínios fechados, visto que áreas públicas, como ruas, praças e outras de uso institucional, não são entregues à municipalidade, aumentando a área dos empreendimentos e seu preço de venda, mas, sobre elas não incide o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

A mesma autora também argumenta que, os loteamentos murados e os condomínios fechados de forma geral implicam a incorporação de capital à terra, elevando o preço do seu metro quadrado, o que significa aumento nos rendimentos. O fechamento deles e a instalação de equipamentos de monitoramento, tendo como pretexto a segurança, aumentam ainda mais a expectativa do preço da mercadoria. Tudo isso faz esses empreendimentos serem altamente lucrativos para os incorporadores

(RODRIGUES, 2016).

## **AVANÇO DA EXPANSÃO URBANA SOBRE TERRAS RURAIS E A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

O avanço do processo de expansão urbana sob terras regularizadas pelo INCRA no decorrer da década de 1980 com função rural, como dito anteriormente nesse texto, foi outra estratégia verificada nessa nova fase de atuação do mercado imobiliária em Macapá. Essa estratégia, ao nosso ver, ocorre em função de duas demandas: a necessidade de grandes áreas com terra regularizadas para implantação dos loteamentos ou condomínios cercados e o interesse dos donos de auferir maior renda a terra.

A necessidade de terra regularizada do ponto de vista da propriedade para implantação dos loteamentos ou condomínios cercados, deve-se ao fato de que o financiamento bancário tem sido a principal forma de acessar esse produto imobiliário pelos compradores, e geralmente para conseguir esse financiamento a terra/propriedade é hipotecada no ato dos empréstimos como garantia do banco. Se a terra/imóvel não for regularizada não serve como garantia.

Como já apontamos anteriormente, em decorrência das formas de controle e acesso à terra urbana durante o período do Amapá como Território Federal (1943 a 1988), realizado especialmente, via instrumento jurídico da posse, boa parte dos terrenos urbanos até 2012, não eram titulados. Não temos os dados exatos da regularização fundiária urbana até 2017, contudo análises feitas em documentos durante estudos da tese mostraram que o cenário apresentado em 2012, pouco mudou. Essa condição coloca limites na atuação do capital, visto que nem toda terra valorizada pode ser inserida no mercado formal, por não ter o título de propriedade. Nesse sentido impõe-se ao mercado imobiliário local a necessidade de terras regularizadas para construção de seus empreendimentos e a opção mais viável é ocupar as terras regularizadas no rural mais próximas do urbano.

É a partir dessa necessidade que terras rurais, que foram regularizadas pelo INCRA no decorrer dos anos 1980 no contexto do Projeto Fundiário do Amapá, são parceladas, transformadas em condomínios ou loteamentos cercados e inseridos no mercado de terras urbana. Observamos isso no caso dos Loteamentos Cidade Jardim, Parque Novo Mundo, Jardim Amazonas, Jardim América, Jardim Europa, Parque Irmãos Platão na região Oeste; Loteamentos Terra Nova e Bela Vista na região Norte; e Loteamento Verana na região Sul.

Nesse movimento também se insere a valorização da renda da terra, à medida que tem sua função mudada de rural e é parcelada para ser vendida na forma de lotes urbanos. Ou seja, apresenta-se a possibilidade de os donos dessas terras torná-las mais lucrativas a partir do seu parcelamento e venda como terra urbana. E, nesse ínterim, alguns dos donos de terras dessa região optaram por estabelecer parceria com as incorporadoras em atividade no município, e transformaram suas

terras em grandes loteamentos. Não conseguimos dados suficientes para dizer que todos os loteamentos construídos nesse período derivam desse tipo de parceria, mas parte dos condomínios e loteamentos construídos na região Oeste adotaram essa estratégia, conforme observado nos relatórios das Licenças de Implantação desses empreendimentos, emitidos pelo Instituto de Meio Ambiente e Ordenamento Territorial do Amapá – IMAP.

O que foi realizado é uma jogada muito interessante para diminuir os custos da produção imobiliária, visto que a parceria dos donos da terra com as incorporadoras diminui o custo dos primeiros, que não precisam comprar a terra, mas valoriza a terra e promove a obtenção da renda da terra pelos donos da terra que, em geral, ficam com certo número de unidades após a edificação concluída.

## CONSIDERAÇÕES

Em que pese a importância e o contingente de pessoas de baixa renda que foram beneficiadas com unidades habitacionais do MCMV faixa 1 (iniciativa do Estado), a maioria dos empreendimentos residenciais construídos para o período de 2010 a 2016, na periferia e áreas centrais da cidade, foram de iniciativa dos promotores imobiliários privados e destinados a um público de renda média a alta. Habitações de interesse social são construídas e fazem parte desse cenário, mas é a construção de moradias para mercado que se destacam. Para isso, terras rurais que eram da união, ao longo dos principais eixos de expansão urbana, sofrem uma “metamorfose hectare/m<sup>2</sup>” e são adicionadas ao mercado de terras urbanas. Na expansão horizontal a discursiva da segurança justifica a construção de muros, e o morar entre muros potencializa a propriedade. De forma que surgem, como principal produto imobiliário do período, os condomínios fechados e os loteamentos murados que vendem, junto com a propriedade da terra, a mercadoria segurança.

O fato das terras em que ocorre a implantação dos loteamentos serem regularizadas é, a nosso ver, aquilo que diferencia o processo de urbanização em curso Macapá. É certo, em todos os lugares do Brasil, que a realização de empreendimentos imobiliários exige terra regularizada, mas nesses locais, quase sempre, a totalidade das terras do município já é, em sua maioria, propriedade privada, e os processos que produzem a escassez da terra e a geração de renda estão calcados em outras dinâmicas que não a regularização fundiária.

Em Macapá a localização privilegiada e a regularização fundiária urbana, do ponto de vista da necessidade do mercado imobiliário, têm a mesma força, visto que a terra titulada é a condição estratégica para se ter o financiamento do imóvel pela rede bancária, ou seja, para que o comprador consiga ter dinheiro para fechar o negócio. A renda da terra e a mais valia do produto imobiliário, só se realizam quando a mercadoria habitação estiver em mãos de um comprador final, ou seja, quando o valor de uso for concretizado.

Na paisagem urbana a desigualdade socioespacial continua a se fazer presente: 14% da população da cidade vive em palafitas sobre áreas alagadas, em vários locais da cidade, contudo, nos espaços em que o capital imobiliário tem atuado no sentido da implantação das formas condomínios fechados e loteamentos murados, há alteração na forma e no conteúdo da segregação socioespacial. Os muros, segundo Rodrigues (2016), que, em outros contextos históricos, quase sempre representavam a divisão da diferença, nesse caso representam o limite ou a fronteira entre mundos socioeconomicamente distintos, configurando essa nova forma de segregação socioespacial. Sua presença produz uma cidade segmentada e fragmentada. A partir deles não há uma proposta de cidade, mas parcelamentos de glebas que formam enclaves, atendendo ao interesse da incorporação imobiliária, com o aumento de rendas, lucros e juros. Representam um tipo de segregação socioespacial que tem na propriedade privada e na apropriação privada de espaços públicos e coletivos sua base fundamental.

O Estado, por mais que não tenha se eximido da responsabilidade na construção de moradias de interesse social, tem um papel secundário, e os agentes econômicos imobiliários, formalmente consolidados e organizados em uma cadeia mais complexa, onde os setores da incorporação, do mercado de terras e da comercialização estão presentes, assumem a dianteira no processo de expansão urbana e provisão habitacional, dando margem para acontecer o que Harvey (2016, p. 29) define como o valor de troca assumindo o comando da provisão habitacional.

Guardadas as devidas proporções, ao que parece, a capital macapaense se insere, após 2010, em um novo patamar do desenvolvimento das forças capitalistas na região Norte do Brasil, assumindo, entre outras funções, a condição de um novo *locus* de investimentos do capital, conforme discutido por Harvey (2016), fatos que impactaram de forma contundente o urbano. E o tipo de produção socioespacial, que se torna predominante para esse período, tem apresentado como característica a negação da cidade à maioria das pessoas que vivem nela, porque, como norma se privatiza parcelas do espaço urbano e o seu acesso passa a ser controlado, negligenciando, dessa forma, em sentido profundo, a cidade como obra e invenção/criação e coletiva, conforme apresentado por Lefèbvre (2001), à maioria dos habitantes.

## REFERÊNCIAS

HARVEY, David. **17 Contradições**: e fim do capitalismo. 1. ed. São Paulo: Boitempo, 2016. 235 p. (Vol. 1).

\_\_\_\_\_. **Cidades rebeldes**: do direito à cidade à revolução urbana. 1. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2014. 294 p.

LEFÈBVRE, Henri. **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte: Editora da UFMG, 1999. 178 p.

\_\_\_\_\_. **O Direito à Cidade**. 5. ed. São Paulo: Centauro, 2001. 143 p.

RODRIGUES, Arlete Moysés. Loteamentos Murados e Condôminos Fechados: propriedade fundiária urbana e segregação socioespacial. In: VASCONCELOS, Pedro Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria. (Orgs.). **A Cidade Contemporânea**. Segregação Espacial. São Paulo: Contexto, 2016.

\_\_\_\_\_. **Produção e Consumo do e no Espaço**: Problemática Ambiental Urbana. 1. ed. São Paulo: Editora HUCITEC, 1998. 239 p.

SANTOS, E. R. C. **Amazônia Setentrional Amapaense**: dos mundos das águas às florestas protegidas. 2012. 227 p. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2012.

SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço**: técnica e tempo razão e emoção. 3. ed. São Paulo: Editora HUCITEC, 1999. 308 p.

\_\_\_\_\_. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo: Edusp, 2009. 173 p.

\_\_\_\_\_; SILVEIRA, Maria Laura. **O Brasil**: território e sociedade no início do século XXI. Rio de Janeiro: Record, 2001. 473 p.

SILVA, Eliane Aparecida Cabral. QUANDO A TERRA AVANÇA COMO MERCADORIA PERDER-SE O VALOR DE USO NA CIDADE: regularização fundiária e expansão urbana na cidade Macapá-Amapá. Campinas. SP, 2017. Tese.

TAKIYAMA, Luís Roberto. [et al.]. **Projeto zoneamento ecológico econômico urbano das áreas de ressacas de Macapá e Santana, estado do Amapá**: relatório técnico final. Macapá: IEPA, 2012.



## **SOBRE O ORGANIZADOR**

### **Gustavo Henrique Cepolini Ferreira**

Graduado em Geografia (Bacharelado e Licenciatura) pela PUC -Campinas, Mestre e Doutor em Geografia Humana pela Universidade de São Paulo. Atualmente é Professor do Departamento de Geociências e do Programa de Pós-Graduação em Geografia -PPGEO na Universidade Estadual de Montes Claros (UNIMONTES), onde coordena o Núcleo de Estudos e Pesquisas Regionais e Agrários (NEPRA-UNIMONTES) e o Subprojeto de Geografia - "Cinema, comunicação e regionalização" no âmbito do PIBID/CAPES. Exerce também a função de Coordenador Didático do Curso de Bacharelado em Geografia -UNIMONTES. Tem experiência na área de Geografia Humana, atuando principalmente nos seguintes temas: Geografia Agrária, Regularização Fundiária, Amazônia, Ensino de Geografia, Educação do Campo e Conflitos Socioambientais e Territoriais. Participação como avaliador no Programa Nacional do Livro e do Material Didático-PNLD de Geografia e no Sistema Nacional de Avaliação da Educação Superior (SINAES), vinculado ao Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira (INEP). É autor e organizador das seguintes obras: No chão e na Educação: o MST e suas reformas (2011), Cenas & cenários geográficos e históricos no processo de ensino e aprendizagem (2013), Práticas de Ensino: Teoria e Prática em Ambientes Formais e Informais (2016), Geografia Agrária no Brasil: disputas, conflitos e alternativas territoriais (2016), Geografia Agrária em debate: das lutas históricas às práticas agroecológicas (2017), Atlas de Conflitos na Amazônia (2017), Serra da Canastra território em disputa: uma análise sobre a regularização fundiária do Parque e a expropriação camponesa (2018), entre outras publicações.

Agência Brasileira do ISBN  
ISBN 978-85-7247-333-0

