

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO – UFMA
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS, SAÚDE E TECNOLOGIA – CCSST
CURSO LICENCIATURA INTERDISCIPLINAR EM CIÊNCIAS HUMANAS**

JULIO CEZAR DE SOUSA VELOSO

PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO:

Análise do Processo de Expansão dos Condomínios Imobiliários na Cidade Imperatriz – MA.

Imperatriz
2019

JULIO CEZAR DE SOUSA VELOSO

PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO:

Análise do Processo de Expansão dos Condomínios Imobiliários na Cidade Imperatriz – MA.

Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) apresentada ao curso Licenciatura Interdisciplinar em Ciências Humanas da Universidade Federal do Maranhão – UFMA, como requisito para obtenção do grau de licenciado no Curso de Licenciatura em Ciências Humanas / Sociologia.

Orientadora: Professora. Dra. Vanda Pantoja

PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO: Análise do Processo de Expansão dos Condomínios Imobiliários na Cidade de Imperatriz – MA.¹

Julio Cezar de Sousa Veloso²

Vanda Maria Leite Pantoja³

RESUMO

Este artigo colabora para compreensão dos agentes e processos que levam à dinamicidade da cidade de Imperatriz, Maranhão, Nordeste do Brasil. Temos como objetivo analisar o processo de expansão dos condomínios imobiliário na cidade Imperatriz – MA2010 a 2019. Tal processo tem se mostrado bastante dinâmico, sendo na última década notado com mais potência, por outro lado, essa dinamicidade na produção de espaços tem possibilitado mudanças na cidade como um todo, está se apresenta maior, mais violenta, caótica e com padrões de comportamentos e estilos de vida – o de morar, por exemplo- que seriam estranhos para uma pequena cidade do interior do Nordeste há uma década. Foi utilizada na pesquisa a abordagem qualitativa e quantitativa no sentido de dar respostas à questão investigada, trabalha-se com levantamento bibliográfico e documental, aplicação de questionários e entrevistas. Como resultado considera-se que a dinâmica na produção dos espaços é complexa e ocorre de forma interligada com vários agentes em sua produção.

Palavras-chave: Produção do Espaço Urbano; Condomínios Imobiliários; Estilos de Moradias.

INTRODUÇÃO

As pesquisas sobre produção do espaço nas grandes, médias e pequenas cidades têm se tornado bastante relevante para entender os processos e agentes que impulsionam a produção dos espaços nas cidades; essas pesquisas têm contribuindo para o enriquecimento acadêmico no que refere à discussão sobre cidades como também para a compreensão da cidade em suas particularidades. Nesse sentido, este artigo colabora para compreensão dos agentes e processos que levam à dinamicidade da cidade de Imperatriz, Maranhão, Nordeste do Brasil.

¹ Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) apresentada ao curso Licenciatura Interdisciplinar em Ciências Humanas da Universidade Federal do Maranhão – UFMA, como requisito para obtenção do grau de licenciado no Curso de Licenciatura em Ciências Humanas / Sociologia.

² Graduando em Ciências Humanas/ Sociologia pela Universidade Federal do Maranhão – UFMA/ julio.rubronegro@hotmail.com.

³ Doutora em Antropologia, PPGS/UFMA/vanpantoja@gmail.com

Temos como objetivo analisar o processo de expansão dos condomínios imobiliário na cidade Imperatriz – MA. Tal processo tem se mostrado bastante dinâmico, sendo na última década, 2008 a 2019 notado com mais potência, por outro lado, essa dinamicidade na produção de espaços tem possibilitado mudanças na cidade como um todo, estar se apresenta maior, mais violenta, caótica e com padrões de comportamentos e estilos de vida – o de morar, por exemplo- que seriam estranhos para uma pequena cidade do interior do Nordeste há uma década.

Como suporte teórico lançamos mão da abordagem de Corrêa (1989, 2014) que trata dos processos e agentes envolvidos na produção de espaço; Carlos (2014) nos ajuda a pensar como o capital transforma o espaço para supri suas necessidades, Rodrigues (2013) mostrando o crescimento no estilo de moradias nas cidades médias, e por último a contribuição de Espósito (2014) que destaca que a produção do espaço só é percebida através da comparação de escalas do macro para o micro e vice versa, as quatro abordagens ao nosso ver são de suma importância para o alcance de nosso objeto pois fazem análise combinada dos processos, agentes e escalas do fenômeno da produção espacial.

A produção do espaço é destaque nos estudos de grupos de geógrafos que se dedicam à compreensão da cidade e do urbano. O Grupo de Estudos Urbanos (GEU), nascido em 2001, nos bastidores do encontro da Associação de Pós-graduação e pesquisas em Geografia (ANPEGE), é um desses grupos e tem por finalidade o aprofundamento do debate sobre “o fenômeno urbano brasileiro como momento necessário à construção da compreensão da realidade urbana, em seu movimento, como possibilidade de exercício constitutivo de uma Geografia Urbana”. (CARLOS, SOUSA, ESPOSITO, 2014, p. 9).

Foi utilizada na pesquisa a abordagem qualitativa e quantitativa no sentido de dar respostas à questão investigada, trabalha-se com levantamento bibliográfico e documental, aplicação de questionários e entrevistas. Segundo Quaresma (2005, p.8) as entrevistas semi-estruturadas “combinam perguntas abertas e fechadas, nas quais os informantes têm a possibilidade de discorrer sobre o tema proposto. O pesquisador deve seguir um conjunto de questões previamente definidas, mas ele o faz em um contexto muito semelhante ao de uma conversa informal”.

Imperatriz passou por diversos ciclos econômicos. O ciclo do gado responsável por uma frente de expansão da cidade vinda através da região de Pasto Bons com o povoamento seguindo o leito do rio Araguaia e Tocantins (FRANKLIN 2005. Mostra a importância em estudar a produção do espaço imperatrizense e a dinâmicas e os processos de mudança ao longo de sua história, destacando que há poucas pesquisas acadêmicas sobre a produção do

seu espaço na cidade, levando a várias indagações sobre a produção do espaço e seus processos, principalmente na cidade de Imperatriz e em sua produção do espaço.

PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

A produção do espaço urbano segundo Corrêa (1989, p.6) é um “Conjunto de diferentes usos da terra justaposto entre si. Tais usos definem áreas, como o centro da cidade, local de concentração de atividades comerciais, de serviços e de gestão, áreas industriais, áreas residenciais distintas em termos de forma e conteúdo social, de lazer e, entre outras”. Os agentes, segundo Corrêa são os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado; os grupos sociais excluídos que, a partir de diferentes contextos e estratégias se movem nesse movimento produzem e reproduzem os espaços de acordo com as possibilidades historicamente colocadas. Segundo Corrêa (1989), os agentes produtores do espaço são “tipos ideais”, portanto, podem variar sua apresentação e combinação. A produção do espaço não é feita de forma ocasional, ou seja, é sempre uma construção dos agentes sociais, com seus interesses, suas estratégias e práticas de produção próprias, são construções históricas que não se dão fora do contexto “ação humana-tempo-espaço-mudança” (CORRÊA, 2014).

O crescimento das cidades e o desenvolvimento de seus meios de produção tornaram essas cidades cada vez maiores, segundo Lefebvre (1999), “a urbanização completa da sociedade”, ou seja, a “sociedade urbana”, aquela que resulta da industrialização ou pós-industrial. O crescimento das indústrias vem transformando as cidades em espaço de conflitos na disputa de espaços com seus meios burocráticos e de consumo dirigido.

No entanto, Lefebvre (1999) coloca que a sociedade passará por uma revolução:

Revolução urbana, designaremos o conjunto das transformações que a sociedade contemporânea atravessa para passar do período em que predominam as questões de crescimento e de industrialização (modelo, planificação, programação) ao período no qual a problemática urbana prevalecerá decisivamente, em que a busca das soluções e das modalidades próprias à sociedade urbana passará ao primeiro plano. (LEFEBVRE, 1999. p.19)

A produção do espaço que leva em conta o forte desenvolvimento do capitalismo em função dessa reorganização do espaço urbano nas cidades.

A “produção” e, conseqüentemente, a “reprodução do espaço”, atualmente, repousa no fato de que o desempenho capitalista se expandiu. Ao ser realizado, tomou o mundo, e esse é o conteúdo do processo de globalização, bem como o fio condutor que possibilita compreender em que termos se efetuam a redefinição da cidade e da

urbanização, de sua explosão, da extensão das periferias; enfim, da construção de um novo espaço. (CARLOS, SOUSA, SPOSITO, 2014, p.14)

Para Carlos (2014), o espaço é produzido, e reproduzido pelo modo de produção capitalista, o tornando uma mercadoria, apropriando-se dos espaços das cidades transformados em mercadorias a serem comercializados pelo público alvo, alimentado seu valor de uso. Segundo Carlos:

Produção do espaço restrito ao plano do econômico, abrindo-se para a compreensão da sociedade em seu movimento mais amplo, isto é, o que engloba e supera o mundo do trabalho e da circulação de mercadoria, apesar de considerar o momento atual como aquele em que se criam novos setores de atividade como extensão das atividades produtivas, criadoras de *novos espaços* (CARLOS, 2014, p.64).

São as estruturas das redes urbanas, e as “complexidades dos papéis urbanos das cidades que geram um nível de análise bastante próprio para a leitura econômica das dinâmicas, a partir das quais se configuram as redes urbanas” (SPOSITO, 2014, p.131). Entender como os agentes políticos organizam e manipulam o espaço, de acordo com seus interesses em acumulação do capital.

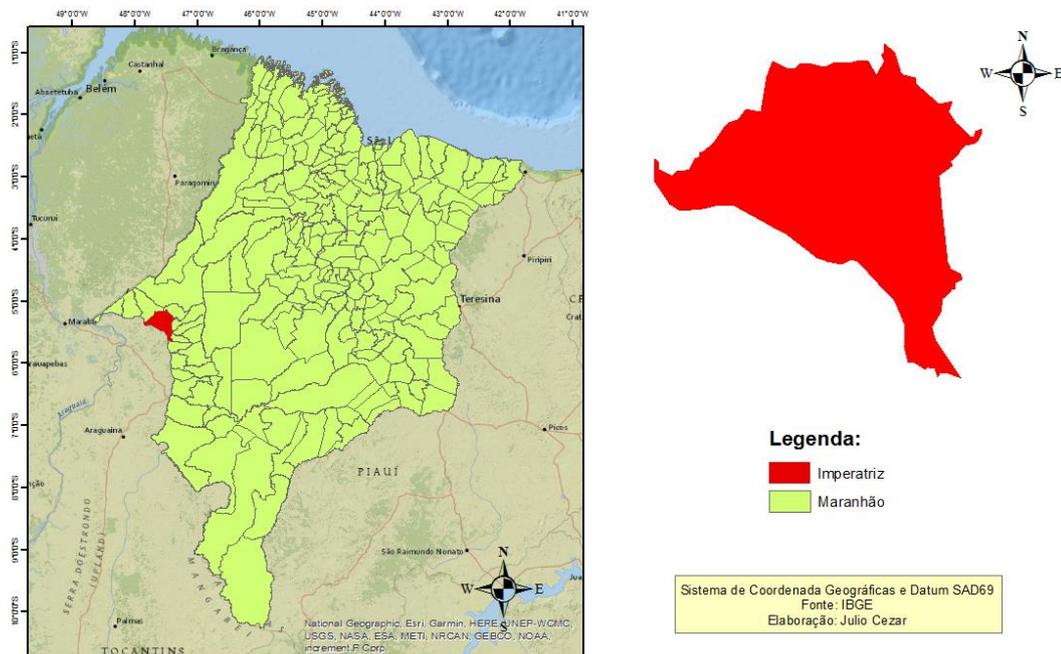
É preciso compreender o poder que o capitalismo tem de reorganiza os espaços urbanos para atender suas necessidades, nessa ótica o capitalismo representa uma dinâmica principal na reestruturação das cidades.

PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE IMPERATRIZ - MA

Fundado em 1852, o município de Imperatriz localizado no Sudoeste do Estado do Maranhão, Amazônia Legal, está na lista das cidades médias com índices de desenvolvimento socioeconômicos positivos e dinâmicos no país (IBGE, 2010). É o segundo município do estado em número populacional e em dinamicidade econômica, política e cultural. De acordo com as projeções do IBGE a população em 2018 é de 258.016 habitantes, e o PIB per capita na ordem de R\$ 27.482,99 (IBGE, 2009).

Com cerca de 160 bairros e 1.367,90 km² de área total, a cidade de Imperatriz corresponde a aproximadamente 0,46% do território do Estado do Maranhão, Segundo Barros (1996), a cidade de Imperatriz já possuiu área total de 13.352 km² em 1980 antes de desmembramentos dos municípios de Açailândia, João Lisboa, Davinópolis e Brejão. De acordo com Franklin (2005), a cidade de Imperatriz tinha um território de aproximadamente 20 mil km², sendo mais da metade terras devolutas até a década de 1950.

LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE IMPERATRIZ



No século início do XIX a economia de Imperatriz se concentrava basicamente na criação de gado e na agricultura de subsistência. A vegetação predominante era o cerrado, propícia à criação extensiva, e o que tinha valor era o couro do gado, matéria-prima da fabricação dos diversos produtos sertanejos.

Imperatriz passou por diversos ciclos econômicos. O ciclo do gado responsável por uma frente de expansão da cidade vinda através da região de Pasto Bons com o povoamento seguindo o leito do rio Araguaia e Tocantins (FRANKLIN 2005).

O ciclo da borracha que se deu com a grande extração da seringueira, matéria prima usada para fazer a borracha, aproximadamente em 1880 no final do século XIX, tornando Imperatriz a porta de entrada e saída de migrantes que vinham de toda parte do país tentando enriquecer com o chamado ouro branco (FRANKLIN 2005).

O ciclo econômico, da castanha, surgiu com a queda do mercado da borracha em 1910, destacando-se nas matas paraenses principalmente na cidade de Marabá, Franklin (2005) comenta que a castanha-do-pará, ali muitíssimo abundante e em constante elevação de preço e demanda, assumia a condição de principal produto da pauta de exportação regional.

O ciclo do arroz, segundo Franklin (2005), teve seu auge com a abertura da estrada de Grajaú a Imperatriz, trazendo muitos imigrantes à região de Imperatriz vindos do estado do Piauí e Ceará, estes quando estabelecidos cultivavam as terras férteis dessa região plantando

além do arroz, feijão, milho, mandioca, favas e outros gêneros de seu consumo e de fácil comércio no final da década de 1950.

A exploração da madeira foi outro ciclo que constituiu como um importante momento econômico da região, Imperatriz é descrita pela literatura regional como local de onde foi retirada centenas de árvores consideradas nobres, nobres e centenárias árvores, como ipê, cedro (pau-d'arco), cumaru, jatobá, maçaranduba, sucupira, muiracatiara e muitas outras espécies demandadas nas construções das regiões Sul e Sudeste do Brasil.

Esses ciclos econômicos não se comportaram no tempo e no espaço como aparecem na literatura, sucedendo-se, mas co-existindo e em muitos casos ainda presentes, mesmo que residuais.

Um fato marcante para a cidade foi a construção da rodovia que integraria a região ao restante do país, a Belém-Brasília no final da década de 1960. A decisão de Juscelino Kubitschek, de construir – como efetivamente fez, em dois anos – o trecho da rodovia Belém-Brasília que passa por Imperatriz transformaria a vida econômica e cultural tornando a cidade uma importante referência na economia regional. Afirma-se que, fundada em 1852, Imperatriz é “refundada” em 1960. (FRANKLIN, 2005, p.86). Imperatriz aumentou a quantidade de sua população pós- abertura da BR, em 1960 tinha 39.160 habitantes; tendo passado para 80.827 em 1970, e para 220.095 habitantes em 2010.

Em 1958 quando começou a construção da Rodovia Belém-Brasília se intensificou o fluxo migratório, entre 1958 e 1960 segundo dados do IBGE, Imperatriz recebeu 20.003 imigrantes. Havia no Município 29.475 pessoas, dentre elas 75,2% dedicadas às atividades agropecuárias e extrativistas, e apenas 4,4%, que corresponde a 1.749 pessoas, dedicavam-se às atividades industriais.

A produção do espaço da cidade de Imperatriz como se observa passou por várias mudanças, a cada forma econômica vivida pela mesma, diferentes formas de organização, uso e produção do espaço se apresentaram, é possível tal afirmação tendo em vista que Corrêa (2005) entende o capital como um dos agentes fundamentais nos processos de produção do espaço.

A cidade de Imperatriz por apresentar ótimas rotas de acesso, como por exemplo: a Rodovia Belém Brasília (BR010) que passa no meio da cidade, a Avenida Pedro Neiva que ligar a cidade de João Lisboa, a construção da ponte Dom Affonso Felipe Gregory em 2009, ligando os Estado do MA e TO, apresentando meios favoráveis para a chegada de indústrias. Outro ponto favorável que desperta o olhar da indústria são as condições ambientais que a cidade oferece a exemplo de terras férteis e em grandes proporções e preço baixo, a cidade

também é banhada pelo o rio Tocantins com 2.416 quilômetros de extensão, a cidade possui riachos, os mais importantes e de maior capacidade hídrica são: Cacau, Bacuri, Riacho do Meio, Santa Teresa e Capivara, que cortam a cidade em vários bairros até se encontrar com o rio Tocantins.

Nesse cenário que a cidade de Imperatriz apresenta, chegou em 2008 a empresa Suzano Papel e Celulose comprou terras e inaugurou uma unidade industrial em 2013, a empresa também trouxe cursos relacionados a educação e especialização de mão de obra na cidade através da Universidade Estadual do Maranhão -UEMA, com o curso de engenharia florestal e cursos técnico de celulose e papel oferecidos por Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Maranhão/IFMA, e o Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial /SENAI.

A cidade, recentemente, tornou-se referência em toda a região no oferecimento de cursos de nível superior nas mais diversas áreas, despertando o interesse de estudantes de outras cidades tanto do Estado do Maranhão e de seus estados vizinhos Tocantins e Pará.

Imperatriz disponibiliza duas modalidades de ensino superior: cursos presenciais e educação à distância. O município possui 16 mil alunos matriculados em cursos superiores distribuídos em 11 faculdades, 2 universidades e 1 instituto federal. Na modalidade presencial temos a Universidade Estadual do Sul Maranhão/UEMASUL, emancipada da Universidade Estadual do Maranhão em 2016, mas funcionando como campus avançado desde 1980; Universidade Federal do Maranhão/UFMA, com campus avançado em Imperatriz desde 1980; Faculdade de Imperatriz /FACIMP, fundada em 2009, Faculdade de Educação Santa Terezinha/ FEST, fundada em 2001; Universidade Ceuma, fundada em 1990, Unidade de Ensino Superior do Sul do Maranhão/UNISULMA, fundada em 2005, Faculdade Pitágoras, funcionando desde 2001 e Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Maranhão/IFMA, funcionando desde 1987.

A educação à distância vem ganhando espaço na cidade nos últimos dez anos, com Universidade Aberta do Brasil (UAB), Universidade Metodista de São Paulo, Faculdade do Maranhão (FACAM), Centro Universitário Internacional (UNINTER), Universidade Estácio de Sá (UNESA), Universidade Paulista (UNIP), Faculdade de Macapá (FAMA), Faculdade AIEC- FAAB, Instituto de Ensino Superior do Sul do Maranhão (IESMA), Universidade do Sul de Santa Catarina (UNISUL) e Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC).

A cidade se destacando no aumento da prestação de serviços, ou seja, rede de empresas prestadoras de serviços como supermercados com venda no atacado e varejo (Supermercado Mateus, Supermercado Atacadão), lojas de produtos eletroeletrônico, como

Armazém Paraíba, Magazine Luíza, Liliane, Ricardo Eletro etc. Grandes construtoras que são responsáveis pelo crescimento tanto vertical quanto horizontal na cidade, como a Dimensão Engenharia, Canópolis entre outras.

A população de Imperatriz teve nos anos de 1991 a 2000, uma taxa média de crescimento anual de 0,28%, passando de 225.005 em 1991 para 230.566 em 2000. Depois do crescimento do período de 1980 a 1991, quando saltou de 50,75% para 93,35% a taxa de urbanização. A Taxa de Urbanização diminuiu 0,02%, passando de 94,8% em 2000 para 94,6% em 2007.

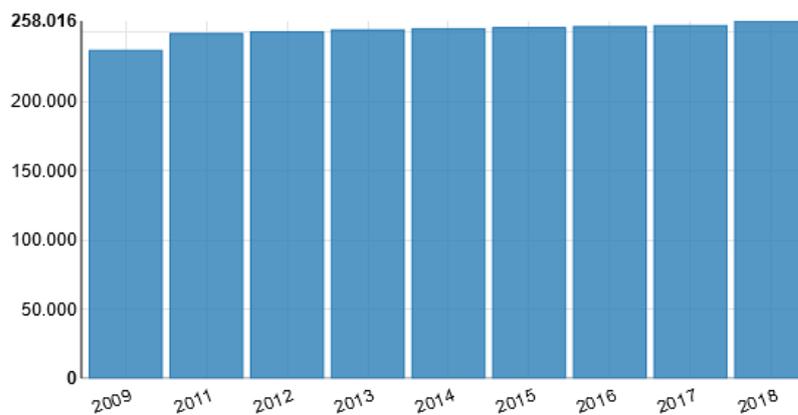
Em 2010 a taxa de urbanização cresceu 0,17% em relação a 2007 de acordo com o último censo do IBGE. A população rural de Imperatriz diminuiu no período de 1980 a 1991, devido à emancipação do povoado de Açailândia. A população rural em 2010 representa 5,23% em relação à população total do município.

População por situação de Domicílio 1980,1991, 2000, 2007 e 2010					
População	1980	1991	2000	2007	2010
Urbana	111.619	210.051	218.673	217.192	234.547
Rural	108.460	14.954	11.893	12.479	12.958
Total	220.079	225.005	230.566	229.671	247.050
Taxa de Urbanização*	50,7%	93,35%	94,8%	94,6%	94,77%

Fonte: IBGE – Censos Demográficos 1980, 1991, 2000 e Contagem da População 2007 e 2010.

*Percentual da população urbana em relação à população total.

No gráfico a seguir mostra estimativa do crescimento da população da cidade:



Fonte: IBGE - Estimativas de População

Com o crescimento da cidade é possível destacar a produção e valorização dos espaços da cidade pelo capital, através de construções de condomínios e loteamentos imobiliários, criando com isso um estilo de morar até então pouco difundido na cidade.

Os condomínios fechados vêm crescendo no cenário brasileiro principalmente nas cidades médias como mostra vários autores, a exemplo das pesquisas de Souza (2017) na qual a autora analisa o surgimento dos condomínios horizontais na cidade de Mossoró e Oliveira (2017) que analisa o processo de verticalização e segregação na cidade de Imperatriz.

ESTILOS DE MORADIAS: do pau-à pique ao condomínio fechado

Imperatriz como cidade interiorana do nordeste do Brasil, lócus de intenso processo migratório a partir da década de 1960 com a implantação da BR-010 e posteriormente na década de 1980 com a implantação de grandes projetos de desenvolvimento regional como Projeto Grande Carajás, presente até os dias de hoje na Amazônia Maranhense, cultivava um jeito de morar bastante típico à região: as casas de barro, conhecidas na região como casas de pau-à pique faziam parte do jeito de morar e viver do maranhense, não apenas em Imperatriz, mas no estado como um todo. Um jeito de morar que revela em si o uso de tecnologias específicas, formas de trabalho muito particulares, e uma relação com os recursos naturais intensa, mas sustentável, visto que retira da natureza apenas o suficiente para a reprodução do grupo. Sem mencionar que há toda uma dimensão estética presente na arquitetura de cada seguimento social.

Os prédios verticais e os condomínios fechados são um fenômeno recente na cidade. Pode-se ainda dizer que os primeiros prédios da cidade surgiram no final dos anos de 1970, os prédios ainda existem e funcionam atualmente como hotéis e lojas de comércio varejista. (OLIVEIRA, 2017, p.120), apesar de iniciado em 1970 o processo de verticalização ainda está concentrado em um único bairro da cidade.

No que refere aos condomínios fechados não é diferente, não faz uma década era possível contar nos dedos de uma mão os condomínios existentes na cidade; e morar neles parecia, ao imperatrizense algo distante. É do início dos anos de 1980 o primeiro loteamento da cidade com conotação de “condomínio fechado”, chamado o Parque da Lagoa. (FERREIRA, 2015. p.27). Localiza-se na estrada que liga Imperatriz ao município de João Lisboa.



Figura 1: Condomínio Parque da Lagoa, Primeiro condomínio horizontal de Imperatriz/MA, implantado no início dos anos 1980. Fonte: Julio Cezar de Sousa Veloso, 2019

Se por um lado o comércio, a construção civil e a prestação de serviço contribuíram para acelerar a expansão urbana, por outro, também no início dos anos 80, com a inauguração da subestação construída pela Companhia Energética do Maranhão/CEMA, na avenida Babaçulândia e novos investimentos que foram realizados na região, com o Hospital Macrorregional Dra. Ruth Noleto em 2016 e o Imperial Shopping em 2012, valorizando as imediações da Avenida Babaçulândia, esses empreendimentos surgiram ao longo da última década na Avenida Pedro Neiva, continuação da Rua Babaçulândia, até as proximidades da cidade de João Lisboa, como: Condomínio Village do Bosque I e II, Condomínio Acapulco, Condomínio Jardim das Oliveiras, New Ville Residencial, Jandaia Tênis Club Residencial, Residencial Verona, Condomínio Residencial Ecopak e Residencial Império Romano.



Figura 2: Condomínio na Avenida Pedro Neiva em Imperatriz/MA. Fonte: Julio Cezar de Sousa Veloso, 2019.

Outra frente de crescimento na cidade levando os condomínios e loteamentos se deu na Rodovia Belém Brasília (BR-010), sentido da cidade de Governador Edson Lobão, com o surgimento dos condomínios, como: Colina Park, Golden Park, Mansões Paris, Golden Park,

este último ainda está na fase de demarcação e delimitação dos lotes dos terrenos, mas já está sendo comercializado.



Figura 3: Condomínio Golden Park na BR 010 em Imperatriz/MA.
Fonte: Julio Cezar de Sousa Veloso, 2019.

De acordo Carvalho (2018) uma área que mostra um crescimento no ramos de condomínios horizontais é a Avenida Newton Bello, nas imediações do cemitério Campo da Saudade no bairro Santa Inês, de acordo com a autora este bairro dispõe de uma maior concentração de condomínio horizontais da cidade (CARVALHO, 2018, p.151), o espaço é conhecido como Quinta do Jacó, antiga área de fazenda que foi loteada e vendida para diferentes construtoras transformando a área em um espaço valorizado especializado no seguimento de condomínios verticais e horizontais fechados, principalmente com a vinda da fábrica da Suzano em 2008.

Segundo Rodrigues (2013) uma cidade média da Amazônia investe em segurança e tecnologia nos condomínios fechados destacando uma de suas principais características a “segurança”. No entanto algumas definições sobre este modelo de crescimento horizontal são antes necessárias.

Segundo Rodrigues:

Os loteamentos murados LMS – e condomínio fechados – CFS – devem ser entendidos como uma forma de segregação sócio espacial única e como um produto imobiliário específico, calcados na propriedade privada da terra com incorporação

da mercadoria segurança. Expande-se, desde a década de 70 do século xx, em muitas cidades do mundo com diferenças relacionadas à especificidade de cada lugar. Tem como compradores/moradores várias frações de classe sociais, dependendo de suas características internas e de sua localização no espaço urbano. (RODRIGUES, 2013. p. 147)

Esse espaço é colocado também como uma mercadoria, superando seu valor de uso, ou ainda a mercadoria segurança, Rodrigues (2013. p.48) “a propriedade da terra urbana e as formas pelas quais o setor imobiliário vende o produto imobiliário acrescido da mercadoria segurança”, contudo a segurança encontrada nos condomínios pesquisados é feita por empresas terceirizadas paga pelos os moradores inclusos na taxa de condomínio paga no final do mês. A segurança dos condomínios são apenas muros cercados por cercas elétricas e câmeras de vigilância com um guarda na portaria do condomínio. Os condomínios horizontais fechados então marcam uma nova forma de habitar nas cidades, que está incorporado no capital imobiliário, a seletividade dos lugares, e a garantia de segurança. (SOUZA, 2017. p. 10).

Esse fenômeno é acompanhado pela valorização da terra urbana, destinando as melhores áreas da cidade para especulação imobiliária formando verdadeiros vazios extensos. A necessidade de morar em áreas cercadas e muradas advém inicialmente da insegurança instalada e propagada nos grandes e médios centros urbanos, além de se vender também a ideia da qualidade de vida, nesses empreendimentos. (SOUZA, 2017.p.10).

Segundo o autor os espaços desvalorizados pela falta de infraestrutura básica como esgoto, água encanada, iluminação e falta de segurança, bairros com alto índice de criminalidade, desvalorizando esse espaço. Isso abre espaço para o capital investir até mesmo com a ajuda dos órgãos públicos com a questão burocrática na hora de legalizar os espaços a serem comercializados, investido principalmente na infraestrutura básica dos espaços.

No entanto, Rodrigues (2013, p.152) afirma que “o fechamento de espaços públicos pelo setor privado é inconstitucional. Ao fechar um loteamento comete-se uma irregularidade do ponto de vista urbanístico e de cerceamento do direito de circulação”.

Se esse modelo de moradia é irregular segundo a lei brasileira de parcelamento de solo, em tão por que esse modelo de moradia cresce? Para que o capital imobiliário se aproprie desses espaços e consiga driblar a lei, o capital é ajudado pelo Estados e municípios!

Rodrigues, colocar que:

Os condomínios fechados seguem a legislação condominial (Brasil – Lei 4.591/1964) que estabelece que os condôminos são proprietários de fração ideal de terrenos e co-proprietários (corta-parte) das áreas de circulação, de áreas livres e,

portanto, responsável por sua manutenção. São o que se pode denominar de áreas de uso coletivo, pertencente àquelas coletividades. (RODRIGUES, 2013. p. 152)

Quando os loteamentos fechados se transformam em condomínios eles passam a ter sua legalidade, ou seja, é chamado de “áreas de uso coletivo”, esse método de driblar a vigilância por meios dos setores imobiliários, tornando um investimento rentável segundo os entrevistados, isso demonstra que, morar em condomínio ficou sendo um padrão de consumo a ser adquirido.

De acordo com a pesquisa realizada em 2019 para este artigo percebeu-se que a maioria dos compradores de imóveis em condomínios fechados é funcionário público e/ou trabalhadores com renda entre 1.500 a 5.000 reais. Segundos os entrevistados os imóveis foram adquiridos entre os anos de 2012 a 2018, e o fator determinante para a escolha desse tipo de moradia foi a segurança, como mencionamos. Os entrevistados também citam as políticas públicas que proporcionam financiamento como importante atrativo.

O padrão dos imóveis comercializados é para a classe média segundo os entrevistados com valores que variam entre 50 mil reais e 300 mil reais na compra de condomínios.

Ao produzir ou reproduzir um espaço você envolve várias atividades econômicas que geram uma mobilidade no fluxo do comércio da cidade. Numa dinâmica entre os espaços como mercadorias e os espaços como valor de uso que fomenta principalmente o mercado imobiliário, portanto, adquirir um imóvel nos últimos dez anos na cidade de Imperatriz passou a ser um bom negócio, seja para morar ou para fazer negócio, sempre rentável.

A pesquisa aponta que dois fatores foram determinantes na hora da compra dos imóveis nos condomínios/loteamentos: a segurança e a facilidade na hora da compra (financiamentos), mesmo em locais com o mínimo de infraestrutura. O perfil apresentado por esse tipo de mercadoria teve um destaque no cenário da cidade, “a propriedade da terra urbana e as formas pelas quais o setor imobiliário vende o produto imobiliário acrescido da mercadoria segurança”. (RODRIGUES 2013, p. 48).

Esse fenômeno é acompanhado pela valorização da terra urbana, destinando as melhores áreas da cidade para especulação imobiliária formando verdadeiros vazios extensos. A necessidade de morar em áreas cercadas e muradas advém inicialmente da insegurança instalada e propagadas nos grandes e médios centros urbanos, além de se vender também a ideia da qualidade de vida, nesses empreendimentos. Os condomínios horizontais fechados então marcam uma nova forma de habitar nas cidades, que está incorporado no capital imobiliário, a seletividades dos lugares, e a garantia de segurança. (SOUZA, 2017. p. 10).

Rodrigues (2013) e Souza (2017) mostram que a utilização do espaço pelo capital na transformação de áreas menos valorizadas em áreas que despertam o interesse da população em adquirir um condomínio/ loteamento com preços bem elevados direcionando a grande maioria da classe média da população da cidade, como foi mostrado na pesquisa como o padrão dos imóveis era para classe média, criando um padrão de compradores desses condomínios, criando uma segregação da classe média da cidade.

É possível perceber o momento positivo que a cidade está passando com as construções de condomínios e loteamentos horizontais na cidade no relato de um dos agentes que produzem o espaço na cidade.

Hoje o mercado imobiliário sempre foi uma excelente opção para quem pensa em investir, tanto no ponto de vista da utilização pessoal, por exemplo, moradia como no ponto de vista de investimento para uma posterior valorização entendeu. Hoje eu diria que melhor investimento é no imóvel, por que você investir no imóvel você ganha segurança, se for imóvel de locação você tem um rendimento, e aí é um investimento seguro. (Entrevista concedida em 23 de maio de 2019)

De acordo com os entrevistados o comércio imobiliário na cidade nos últimos dez anos manteve-se em constante crescimento, há muita demanda e pouca oferta, isso atrai cada vez mais investidores nessa área. “Hoje o mercado imobiliário sempre foi uma excelente opção para quem pensa em investir, tanto no ponto de vista da utilização pessoal, por exemplo, moradia como no ponto de vista de investimento para uma posterior valorização entendeu?”, (DIAS. 2019)⁴.

Contudo ao ser produzir ou reproduzir os espaços para atender uma demanda do mercado imobiliário em cidade é preciso compreender que esse processo pode ser lento, levando em considerações a lógica do mercado mais amplo, dependendo das áreas a serem comercializadas, observando seus recursos e acessos, a compreensão da sociedade em seu movimento mais amplo, isto é, “o que engloba e supera o mundo do trabalho e da circulação de mercadoria apesar de considerar o momento atual como aquele em que se criam novos setores de atividade como extensão das atividades produtivas, criadoras de *novos espaços*” (CARLOS, 2014, p. 64). Possível perceber na fala abaixo:

Imperatriz viveu várias fases, teve um período de extrativismo de madeira, de ouro a pecuária sempre teve seu momento, a agricultura também, mais o que fomentar Imperatriz hoje é o comércio e a educação, eu vejo que hoje são fatores assim que acabam contribuindo. A Suzano sem dúvida teve sua importância, a região em si teve suas vantagens ponto positivo foi a vinda da Suzano que é um a grande empresa, sem dúvida teve a geração de emprego e renda e sem conta que ela é uma

⁴DIAS, Francisco. Entrevista concedida ao dono da Imobiliária Dias em 23 de maio de 2019.

empresa de um porte grandioso, isso para gente foi muito importante a vinda dela para cá, ela também contribui com o fator econômico da região. (Entrevista concedida em 23 de maio de 2019)

O capitalismo é entendido como agente privilegiado com poder de reorganizar os espaços criando, recriando e se apropriando de espaços desvalorizados ou marginalizados, transformando-os em espaços com valor de uso para a comercialização, nesse sentido o capitalismo é entendido nessa pesquisa como principal agente modificadores das cidades, que não foge o caso da cidade de Imperatriz, através de agentes usados pelo capital para produzir e reproduzir os espaços na cidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho teve como objetivo analisar o processo de expansão dos condomínios imobiliário na Cidade Imperatriz – MA, buscou compreender como ocorreu o crescimento do mercado imobiliário com ênfase nos condomínios e loteamento da cidade.

Foi possível perceber que a cidade de Imperatriz ao longo do tempo passou por várias economias bem distintas, isso ocasionou o crescimento populacional da cidade trazendo investimentos tanto nas áreas educacional com a criação de novas universidades e ampliação das antigas, no comércio varejista, atraindo redes empresarias na comercialização no atacado e varejo, sendo possível através de sua centralidade regional e fácil acesso, tendo como a rodovia Belém Brasília (BR010) como principal via de acesso da região do Estado do Maranhão, Pará e Tocantins.

O trabalho mostrou que a dinâmica na produção dos espaços é complexa e ocorre de forma interligada com vários agentes em sua produção, essa dinâmica no caso da cidade de Imperatriz está relacionada ao movimento do capital que se fez de diferentes formas em diferentes momentos, nos últimos 10 anos a cidade de Imperatriz passa por mudanças em sua economia, a chegada de uma multinacional na cidade alterou a economia e mais uma vez atraiu um forte movimento migratório para a cidade mesmo após a passagem do boom migratório – fase de implantação da unidade industrial da Suzano entre os anos de 2008 e 2013 – uma grande quantidade de pessoas ficou na cidade e parte desse contingente de funcionários e terceirizados da empresa, além de outros profissionais classe média que já estavam na cidade atraídos pelo mercado da educação superior que se expandiu na mesma época formam a demanda necessário para se produzir novas formas de morar na cidade.

REFERÊNCIAS

- BARROS, E. M. M. **Imperatriz: memória e registro**. Imperatriz: Ética, 1996.
- CARLOS, Ana Fani A.; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (orgs.). **A produção do espaço urbano: agentes, processos, escalas e desafios**. 3ª Ed. São Paulo; Contexto, 2014.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. A produção do espaço urbano: Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, Ana Fani A.; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (orgs.). **A produção do espaço urbano: agentes, processos, escalas e desafios**. 3ª Ed. São Paulo; Contexto, 2014.
- CALDEIRA, Tereza Pires do Rio. **Cidade e Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Ed. 34; Edusp, 2000.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, Ana Fani A.; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (orgs.). **A produção do espaço urbano: agentes, processos, escalas e desafios**. 3ª Ed. São Paulo; Contexto, 2014.
- CORREA, Roberto Lobato. **O espaço Urbano**. Ática. Série Princípios. 1989.
- CORRÊA, Roberto Lobato. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani A.; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (orgs.). **A produção do espaço urbano: agentes, processos, escalas e desafios**. 3ª Ed. São Paulo; Contexto, 2014.
- COSTA, Eduarda Marques da. **CIDADES MÉDIAS**. Contributos Para a Sua Definição, Finisterra, XXXVII, 74, 2002.
- FERREIRA, Wilton Alves. **PELAS RUAS E AVENIDAS DA CIADE: A História de Imperatriz – Imperatriz**. Gráfica Editorial Brasil Ltda. 2015.
- FRANKLIN, A. **História econômica de imperatriz**. Imperatriz: Ética, 2005.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICAS (IBGE). **Cidades**. Disponível em: <http://www.cidades.ibge.gov.br/v3/cidades/home-cidades>. Acesso em: 11/02/2017.
- LEFEBVRE, Henri. A revolução urbana. Belo Horizonte, Ed. UFMG, 1999.
- MARCONI, M. A.; LAKATOS, E. M. **Fundamentos da metodologia científica**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2006.
- MOURÃO, Leila. Histórias das cidades da Amazônia Brasileira. In: Revista Estudo Amazônicos. PPHD – Programas de Pós-Graduação em História Social da Amazônia. Belém, Alves Gráfica e Editora, 2007.

CARVALHO, Sherryda Lila de Sousa. NOVAS FORMAS DE HABITAR A CIDADE? Condomínios horizontais e suas relações com a segregação socioespacial urbana em Imperatriz – MA. In: **Cidades em cena na Amazônia oriental: agentes, dinâmicas e processos** / Organizadores Jailson de Macedo Sousa, Helbaneth Macedo Oliveira e Sheryda Lima de Sousa Carvalho. – Goiânia: Editora Vieira, 2018. 370p.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. A produção do Espaço Urbano: Escalas, Diferenças e Desigualdade Sociais. In: CARLOS, Ana Fani A.; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (orgs.). **A produção do espaço urbano: agentes, processos, escalas e desafios**. 3ª Ed. São Paulo; Contexto, 2014.

SOUZA, Mikaelly Oliveira; SILVA JÚNIOR, Otoniel Fernandes da. OS CONDOMÍNIOS FECHADOS E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM MOSSORÓ: SEGREGAÇÃO E ACUMULAÇÃO DO CAPITAL IMOBILIÁRIO. Revista Pensar Geografia, v. I, nº. 1. junho de 2017.

QUARESMA, S. J; BONI, V. Aprendendo a Entrevistar: como fazer entrevistas em ciências sociais. Revista Em Tese. Vol. 2, nº 1 (3), p. 68-80, UFSC. janeiro/julho, 2005.

RODRIGUES, Arlete Moysés. Loteamento Murados e Condomínios Fechados: Propriedade Fundiária Urbana e Segregação Socioespacial. In: **A cidade contemporânea: segregação sócio espacial** / Pedro de Almeida Vasconcelos, Roberto Lobato Corrêa e Silvana Maria Pintaui (orgs.). – São Paulo: Contexto, 2013.

OLIVEIRA, Helbaneth Macêdo. A VERTICALIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM CIDADES MÉDIAS: considerações sobre a realidade de Imperatriz. In: **Cidades em cena na Amazônia oriental: agentes, dinâmicas e processos** / Organizadores Jailson de Macedo Sousa, Helbaneth Macedo Oliveira e Sheryda Lima de Sousa Carvalho. – Goiânia: Editora Vieira, 2018. 370p.

DIAS, Francisco. Entrevista concedida ao dono da Imobiliária Dias em 23 de maio de 2019.

