

**PRODUÇÃO DO ESPAÇO COMO MERCADORIA EM MARABÁ (PA):  
LEITURAS SOBRE A HABITAÇÃO POPULAR**

PRODUCTION OF COMMODITY SPACE IN MARABÁ (PA): READINGS ON POPULAR HOUSING

PRODUCCIÓN DEL ESPACIO COMO MERCANCÍA EN MARABÁ (PA): LECTURAS SOBRE LA VIVIENDA  
POPULAR

**Silvana de Sousa Silva**

Doutora em Geografia

Professora do Instituto Federal do Pará (IFPA)

E-mail: [silvana.silva@ifpa.edu.br](mailto:silvana.silva@ifpa.edu.br)

Orcid: <https://orcid.org/0000-0001-7957-6456>

## Resumo

O artigo apresenta reflexões sobre a produção do espaço urbano em Marabá, estado do Pará, com ênfase para a habitação e o debate sobre o espaço mercadoria. A pesquisa se fundamenta na compreensão do espaço como um produto social, marcado por apropriações desiguais e orientado pela lógica do mercado. A pesquisa possui natureza qualitativa e possui procedimentos compostos por revisão bibliográfica e análise da Planta Genérica de Valores. Os resultados apontam que a instalação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), em núcleos urbanos distantes dos Núcleos consolidados, contribuiu para alterações no preço da terra, favorecendo interesses privados. Verifica-se que, em Marabá, a produção habitacional está vinculada a interesses econômicos e políticos, impactando a organização espacial da cidade e aprofundando a segregação socioespacial.

**Palavras-chave:** Espaço urbano; Mercadoria; Habitação; Marabá (PA).

## Abstract

This article presents reflections on the production of urban space in Marabá, state of Pará, with an emphasis on housing and the debate surrounding space as a commodity. The research is grounded in the understanding of space as a social product, characterized by unequal appropriations and driven by market logic. This qualitative study utilizes methodological procedures comprising a literature review and an analysis of the Generic Land Value Map (Planta Genérica de Valores). The results indicate that the implementation of the Minha Casa Minha Vida Program (PMCMV), in urban clusters distant from established cores, contributed to shifts in land prices, favoring private interests. It is observed that, in Marabá, housing production is linked to economic and political interests, impacting the city's spatial organization and deepening socio-spatial segregation.

**Keywords:** Urban space; Commodity; Housing; Marabá (PA).

## Resumen

El artículo presenta reflexiones sobre la producción del espacio urbano en Marabá, estado de Pará, con énfasis en la vivienda y el debate sobre el espacio como mercancía. La investigación se fundamenta en la comprensión del espacio como un producto social, marcado por apropiaciones desiguales y orientado por la lógica del mercado. El estudio es de naturaleza cualitativa y sus procedimientos consisten en una revisión bibliográfica y el análisis de la Planta Genérica de Valores. Los resultados señalan que la implementación del Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), en núcleos urbanos distantes de los núcleos consolidados, contribuyó a alteraciones en el precio de la tierra, favoreciendo intereses privados. Se verifica que, en Marabá, la producción habitacional está vinculada a intereses económicos y políticos, impactando la organización espacial de la ciudad y profundizando la segregación socioespacial.

**Palabras clave:** Espacio urbano; Mercancía; Vivienda; Marabá (PA).

## 1. Introdução

A análise da produção do espaço urbano e da habitação demonstra que diferentes contextos se formam conforme o período vivido. No entanto, também se observam continuidades, principalmente aquelas relacionadas ao uso do solo por meio da compra. Esse fato indica que o acesso à habitação integra um processo que interage com o mercado.

De acordo com Carlos (2015a), a criação do espaço como mercadoria se dá por meio da produção da habitação e da própria cidade, pelo trabalho social presente e acumulado ao longo da história. A moradia permite que o cidadão se localize no mundo, tornando-se o ponto de partida para suas interações com outros lugares e com uma comunidade. Nesse contexto, no capitalismo, o espaço é tratado como mercadoria, o que totaliza e submete as relações sociais.

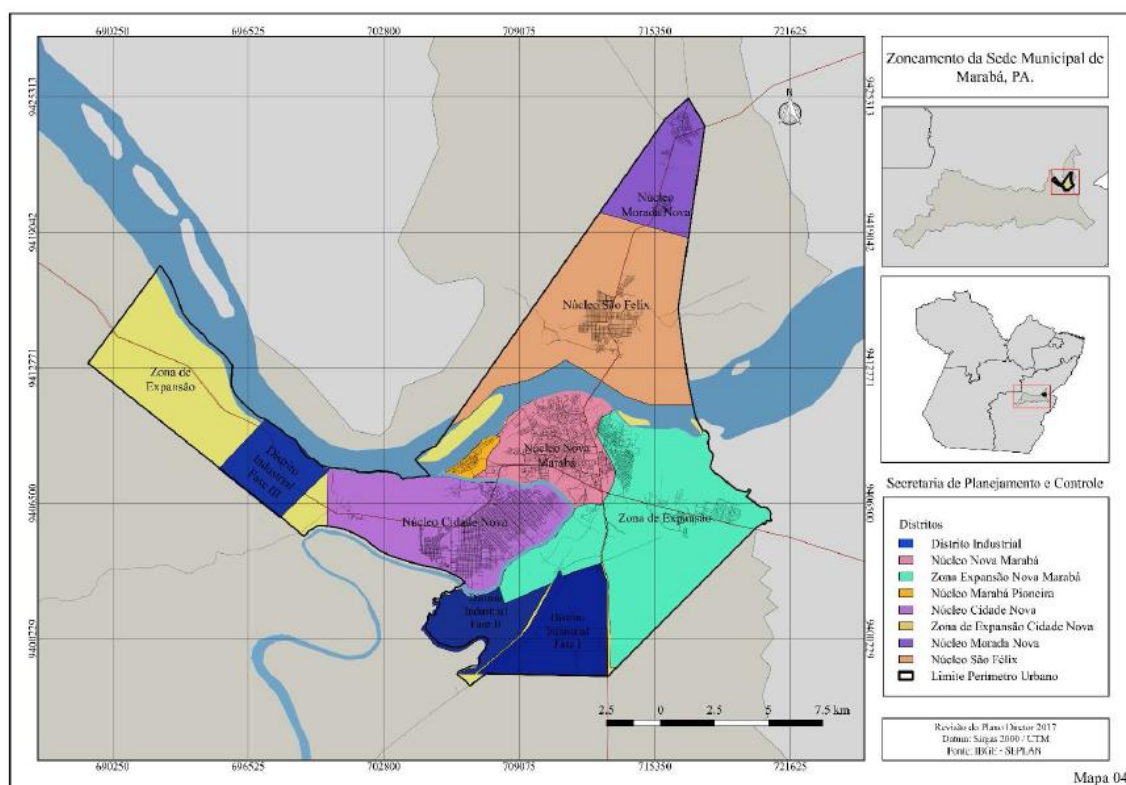
Compreendendo os caminhos da investigação, este artigo tem como objetivo apresentar reflexões sobre o debate do espaço como mercadoria em Marabá (PA), a partir de reflexões sobre a produção de habitação popular. Para isso, os procedimentos metodológicos foram compostos por pesquisa em referencial teórico, mediada pela análise de livros e artigos científicos, a fim de elaborar análises sobre os debates em torno da produção do espaço urbano, espaço mercadoria, produção habitacional e as interpretações dos processos que integram a dinâmica urbana em Marabá, a partir da discussão sobre o espaço como mercadoria e os programas habitacionais, destacando-se a análise do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

Adicionalmente, foi efetuada uma pesquisa sobre o preço do metro quadrado  $m^2$ , mediante a análise de dados da Planta Genérica de Valores (PGV), solicitados via ofícios e protocolos no sistema e-SIC. As informações apresentadas referem-se à base de cálculo empregada pela Prefeitura Municipal de Marabá (PMM) para o lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Em correlação com o PMCMV, foram analisados dados de 2010 (anterior à instalação do programa), 2011 (período de instalação dos primeiros residenciais) e 2020 (correspondente a dez anos após o início do PMCMV em Marabá, faixa 1).

O artigo organiza-se em seções que desenvolvem análises sobre a produção do espaço urbano em Marabá, articulando-a aos debates acerca do espaço enquanto mercadoria. A discussão fundamenta-se na análise das dinâmicas habitacionais vinculadas aos primeiros empreendimentos do PMCMV, Faixa 1, implantados na cidade.

## 2. Resultados e discussão

Marabá, com uma área de 15.128,058  $km^2$ , é uma capital regional situada na região Sudeste do Pará. As informações do Censo Demográfico de 2022 revelaram população de 266.533 habitantes, com predominância de famílias compostas por três pessoas no domicílio. A densidade populacional é de 15,45 habitantes por quilômetro quadrado, e a taxa de urbanização é de 79,72% (IBGE, 2022). Registra-se que a cidade está dividida em cinco núcleos urbanos: Marabá Pioneira, Nova Marabá, Cidade Nova, São Félix e Morada Nova (Figura 1).



**Figura 1.** Espacialização dos Núcleos Urbanos de Marabá (PA). **Fonte:** Marabá (2018).

A trajetória de Marabá, inserida no contexto da Amazônia, foi marcada por ciclos econômicos sucessivos, como o da borracha e, posteriormente, a mineração, que moldaram a dinâmica fundiária e urbana. Inicialmente, as aglomerações urbanas estavam vinculadas à vida ribeirinha, mas a chegada dos Grandes Projetos Governamentais, como a rodovia transamazônica que passa por Marabá a partir de 1971 e construção do Núcleo Nova Marabá na década de 1970, que reconfiguraram o cenário habitacional da cidade. Estes projetos atraíram um contingente de migrantes, que buscavam oportunidades de trabalho. Contudo, essa atração ocorreu simultaneamente aos processos de concentração da propriedade da terra e à expansão de investimentos agrários, promovendo a privatização de vastos espaços.

À medida que a terra se tornava cada vez mais privatizada no campo, a única alternativa para a alocação de massas de trabalhadores e suas famílias foi a expansão das áreas urbanas. Esse processo levou ao surgimento e ao crescimento acelerado de povoados e cidades amazônicas, como Marabá, e expôs grandes demandas por infraestrutura, notadamente habitação.

A formação da cidade de Marabá demonstra como o acesso à terra esteve diretamente relacionado a entraves físicos e econômicos. O Núcleo Pioneiro, por exemplo, apesar de sua localização estratégica para a economia da castanha e o deslocamento fluvial, sofreu limitações significativas à expansão habitacional devido à presença de enchentes constantes, áreas alagáveis e, crucialmente, pelo regime de propriedade privada da terra voltada para a especulação fundiária Tourinho (1991).

Essa especulação manteve o Núcleo com poucas alterações de traçado e serviços, tornando-se um obstáculo ao seu desenvolvimento. A atuação do Estado, ao planejar a construção do Núcleo Nova Marabá na década de 1970, foi além da simples resolução do problema das áreas alagadas, revelando a articulação do acesso à terra com interesses econômicos (mineração) e políticos (contenção da atuação de movimentos sociais e atração populacional).

A discussão sobre os caminhos da habitação em Marabá e o papel do PMCMV, revela que a localização dos empreendimentos aponta para coexistência de vazios, no tecido urbano consolidado, quando pensados os Núcleos Nova Marabá, Marabá Pioneira e Cidade Nova sugerindo, entre outras, características dos apontamentos de Volochko (2015) para quem, na valorização do solo urbano e dos imóveis está relacionada a processos complexos, cuja localização ganha ênfase.

Para a Faixa 1<sup>1</sup> do Programa, na modalidade Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), foram contratados quatro residenciais (Tabela 1), destes, somente o Residencial Magalhães sofreu atrasos na construção, e foi ocupado por famílias antes do processo de sorteio. E em 2024 foi apontado pelo Ministério das Cidades como doação para as famílias que já habitam o Residencial.

**Tabela 1.** Empreendimentos do PMCMV em Marabá na modalidade Faixa 1.

Nome do empreendimento	Faixa	Modalidade	Unidades Habitacionais	Construtora	Ano de entrega
Residencial Vale do Tocantins	Faixa 1	FAR	1090	HF Engenharia e empreendimentos	2012
Residencial Tiradentes	Faixa 1	FAR	1410	HF Engenharia e empreendimentos	2013
Residencial Jardim do Éden	Faixa 1	FAR	968	CCM Construtora	2015
Residencial Magalhães	Faixa 1	FAR	3000	HF Engenharia e empreendimentos	Finalizado (2024), mas não entregue.

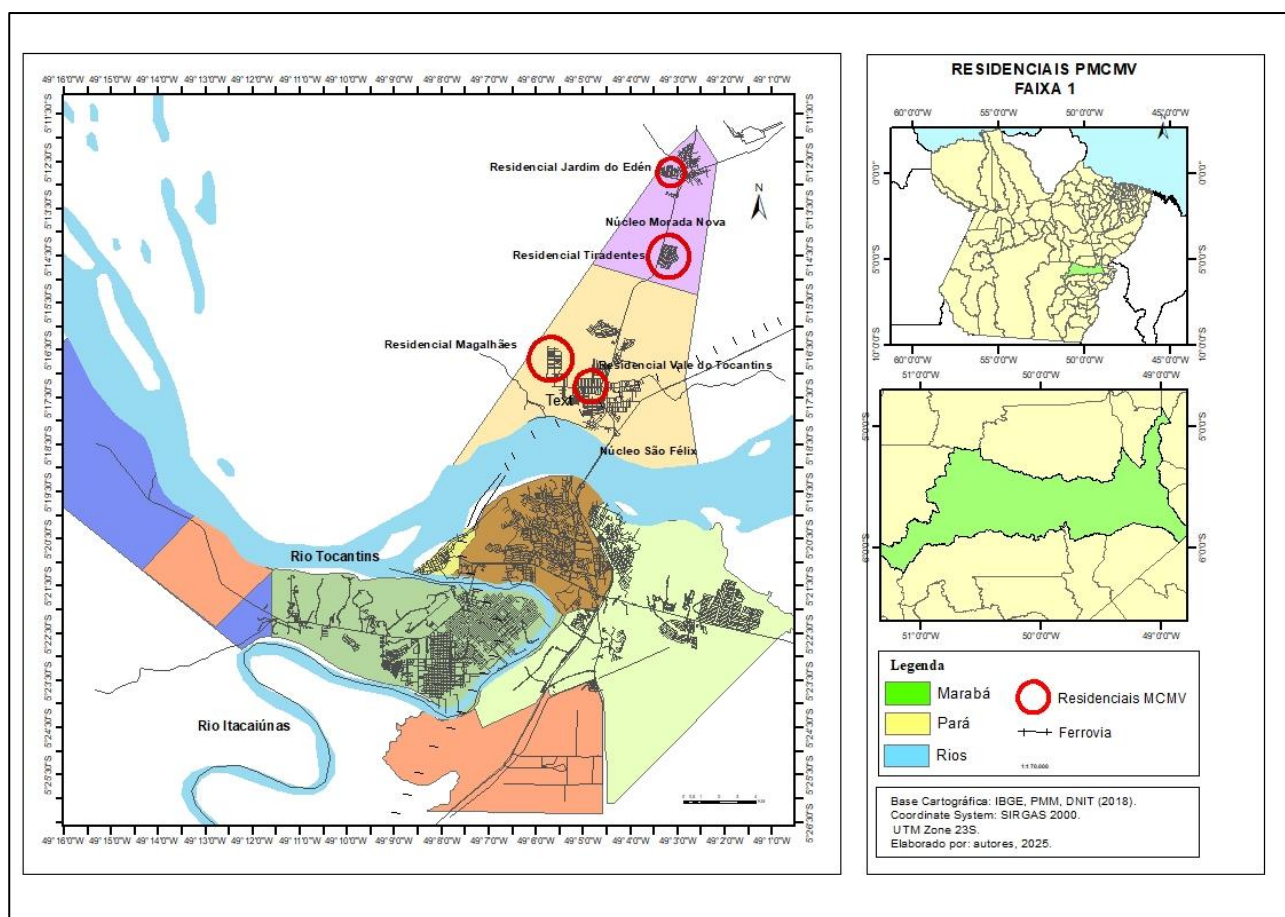
**Fonte:** adaptado de Brasil (2020), atualizado em 2025.

A observação da localização dos Residenciais aponta para a predominância de áreas que correspondem a terrenos com indícios de uso rural, mas que também são indicativos de um processo de mudança no uso do solo, o que serve de base para o aumento dos preços. Nesse processo, se antes a terra estava ligada apenas à especulação, a incorporação do trabalho humano e a instalação de equipamentos permitem um salto qualitativo no valor de uso, contribuindo para um elevado valor de troca do solo. Dessa forma, a valorização fundiária constitui condição, meio e produto para a valorização imobiliária (Carlos, 2015b).

<sup>1</sup> No ano de 2018 a Faixa 1 estava destinada para população com renda de até R\$ 1.800,00, e financiamento em até 120 meses com taxas mensais entre R\$ 80,00 a R\$ 270.

Com base em Souza (2015), observa-se que, no sentido da produção contraditória do espaço urbano, é comum a coexistência de vazios destinados à constituição de uma valorização. Essa valorização é mediada pela instalação de novos conjuntos e de equipamentos urbanos necessários ao seu funcionamento.

Lima et al (2015) observam que, em Marabá, o papel exercido pelos grandes proprietários de terras, associados aos agentes públicos e imobiliárias, levaram à instalação dos empreendimentos nos núcleos urbanos mais afastados compostos pelo São Félix e Morada Nova, pois eles conciliam a possibilidade de facilidade nas negociações das grandes áreas de terra, permitindo o acesso à terra mais barata além de influenciar o fortalecimento político dos núcleos, por meio do aumento de população, e o previsível acréscimo do número de votos para as lideranças dos Núcleos (Figura 2).



**Figura 2.** Espacialização dos empreendimentos do PMCMV em Marabá. **Fonte:** Marabá (2020) e IBGE (2022).

O processo verificado em Marabá pode ser associado ao debate de Volochko (2015b), para quem essa espacialização evidencia a reprodução das periferias. Tal reprodução se soma ao tripé loteamento periférico, autoconstrução e casa própria, adicionando-se a ele as favelas, os conjuntos habitacionais e os condomínios fechados de luxo. Isso resulta em uma nova morfologia, caracterizada pela produção imobiliário-financeira-estatista dos novos condomínios populares. Essa

dinâmica indica uma tendência de intensificação da contradição entre a totalização e a fragmentação do espaço urbano.

A síntese das características morfológicas da instalação demonstra que esses residenciais assinalam uma ocupação que privilegiou a promoção da valorização dos vazios urbanos, com construções em áreas de expansão sem a criação de uma estrutura capaz de atender às demandas dos moradores. Considerando que o modelo de implantação foi previamente planejado para os empreendimentos, ressalta-se a possibilidade de desdobramentos dos problemas de infraestrutura na maior parcela dos conjuntos, tais como a indisponibilidade escolas, equipamentos de saúde e transporte.

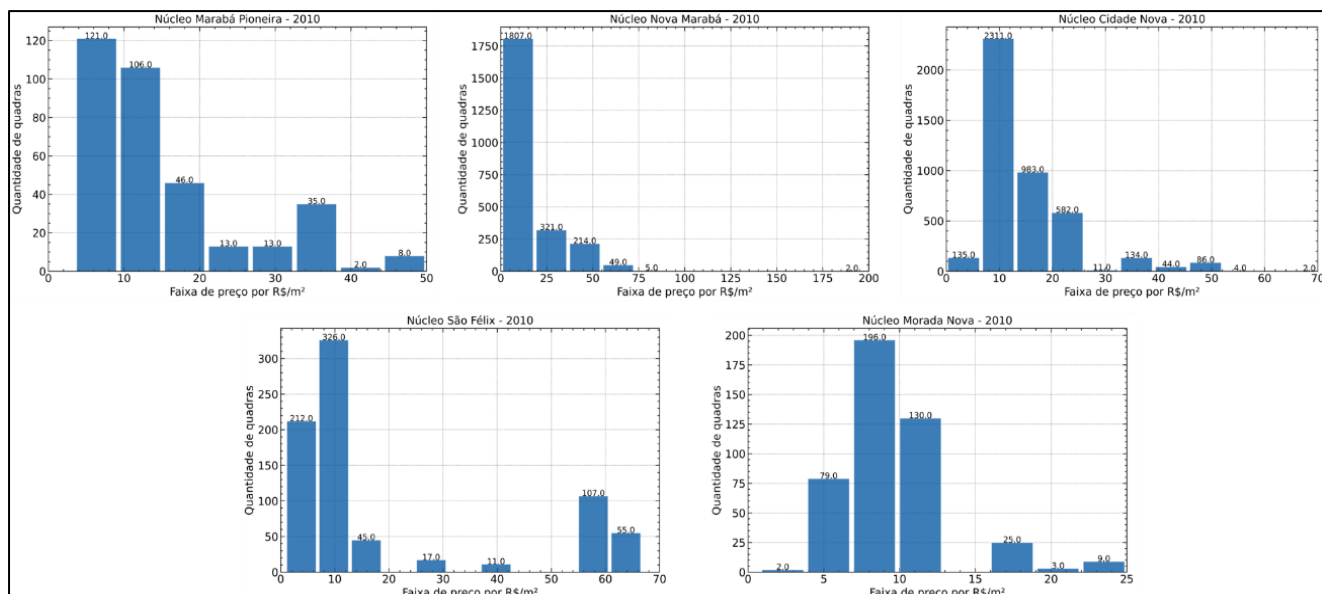
### *PMCMV e o debate sobre a valorização do espaço.*

A caracterização dos processos, que envolveram a elaboração dos projetos do PMCMV, revela o predomínio de busca pela contemplação de interesses financeiros de incorporadores que enfrentavam os efeitos da crise econômica mundial, aliada a objetivos que denotam a meta de promoção política verificada, por exemplo, nas alterações dos municípios que seriam contemplados pelas unidades do Programa, pautado no discurso sobre os elevados percentuais do déficit habitacional brasileiro.

A análise dos fatores que contribuíram para a instalação dos residenciais, considerando os preços dos terrenos em Marabá, é referenciada pelos dados contidos nos Quadros 1, 2 e 3. Esses quadros apresentam histogramas descritivos das faixas de preço por m<sup>2</sup> das quadras (denominação utilizada em Marabá para estratificar os terrenos) para cada um dos cinco Núcleos que formam o espaço urbano. Nesse sentido, insere-se o debate sobre o espaço-mercadoria em associação com as reflexões acerca da valorização dos espaços.

Em 2010 (ano anterior ao início da construção dos residenciais), as quadras estavam estratificadas com base no valor do metro quadrado (Figura 3). A variação dos preços das quadras urbanas indica um processo de valorização do solo urbano que ocorre de maneira desigual entre os diversos núcleos da cidade. Nota-se que o Núcleo Marabá Pioneira exibia as maiores médias de preço por metro quadrado, aproximadamente R\$ 24 m<sup>2</sup>, com uma variação significativa entre as faixas, sugerindo um mercado mais diversificado.

No Núcleo Nova Marabá, aproximadamente dois terços das quadras estavam na faixa de até R\$ 10/m<sup>2</sup>, conferindo a esse Núcleo um caráter homogêneo. No Núcleo Morada Nova, uma situação parecida é verificada, com cerca de 70% das quadras se enquadrando na faixa de preço mais baixa. No Núcleo Cidade Nova, apesar da média de preços ser um pouco mais alta (R\$13/m<sup>2</sup>), quase 90% das quadras têm valores até R\$ 20/m<sup>2</sup>.



**Figura 3.** Distribuição dos preços por m<sup>2</sup> das quadras no ano de 2010. **Fonte:** Marabá (2020).

O caso do Núcleo São Félix se destaca pela presença simultânea de quadras com preços muito baixos e outras com valores mais elevados, resultando em uma distribuição bimodal dos preços. A média, que gira em torno de R\$ 21/m<sup>2</sup>, é alta em razão da quantidade significativa de quadras em faixas superiores (até R\$ 50–60/m<sup>2</sup>), mesmo com mais de 60% das quadras na faixa mais baixa. Essa dualidade indica um processo de diferenciação socioespacial, relacionado à existência de regiões em processo de valorização.

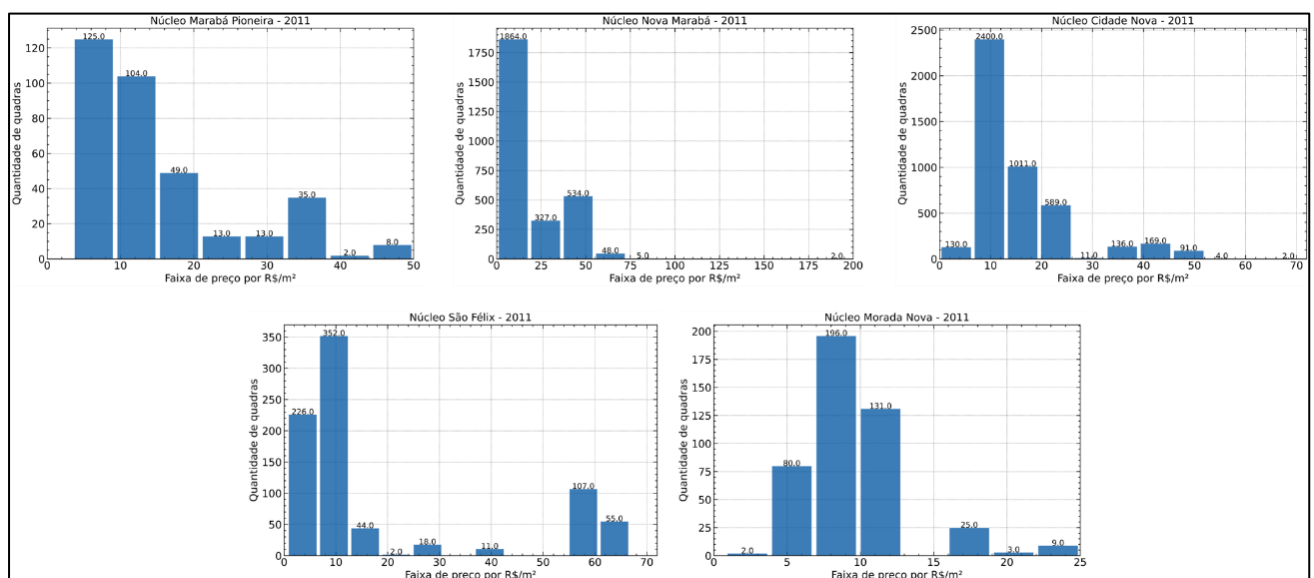
A análise comparativa dos Núcleos, considerando as faixas que se destacaram, permite observar que, nesse período, o Núcleo Marabá Pioneira possuía uma quantidade de quadras com preços de metros quadrados superiores aos dos demais, seguido pelo Núcleo Cidade Nova, o Nova Marabá, o Núcleo Morada Nova e o São Félix.

Dessa forma, nota-se que os Núcleos Morada Nova e São Félix demonstraram um número maior de quadras com preços por m<sup>2</sup> inferiores aos dos outros Núcleos, fato que pode ter influenciado a instalação dos Residenciais da Faixa 1 do PMCMV nessas áreas. Além disso, conforme observado, os Núcleos analisados apresentavam descontinuidade no tecido urbano de Marabá até meados da década de 1980. Os Núcleos São Félix e Morada Nova eram fisicamente separados dos demais pelo Rio Tocantins; essa “barreira” era transposta por meio de balsas e foi superada somente depois pela ponte rododiferroviária. Mesmo após a inserção no perímetro urbano, ainda permanecem terrenos com características de usos rurais nos Núcleos São Félix e Morada Nova (Figura 4).



**Figura 4.** Terrenos com características de uso rural. **Fonte:** autora (2023).

A Figura 5 apresenta as faixas de preço por metro quadrado no ano de 2011 (ano de implantação do primeiro Residencial do PMCMV-Vale do Tocantins). Nota-se que o Núcleo Marabá Pioneira apresenta relativa diversidade de faixas de preço, com predominância de valores concentrados até cerca de R\$ 20/m<sup>2</sup>, embora algumas quadras atinjam aproximadamente R\$ 50/m<sup>2</sup>.



**Figura 5.** Distribuição dos preços por m<sup>2</sup> das quadras no ano de 2011. **Fonte:** Marabá (2020).

O Núcleo Nova Marabá, um dos maiores e mais populosos, apresenta concentração de quadras nas faixas de menor preço, com aproximadamente 73% das ocorrências situadas até R\$ 20/m<sup>2</sup>, sendo que cerca de 56% concentram-se até R\$ 10/m<sup>2</sup>. Mesmo assim, pode-se observar um pequeno deslocamento da distribuição em comparação a 2010, evidenciado

pela presença, ainda que reduzida (7%), de quadras em faixas intermediárias (R\$ 20 a 40/m<sup>2</sup>), o que pode indicar um processo de valorização em curso. A média estimada situa-se em torno de R\$ 12/m<sup>2</sup>, indicando que, embora o Núcleo mantivesse preços relativamente baixos, começava a sofrer mudanças.

O Núcleo Cidade Nova também apresenta uma distribuição concentrada nas faixas de menor preço, com aproximadamente 68% das quadras situadas até R\$ 20/m<sup>2</sup>, sendo que cerca de 47% concentram-se até R\$ 10/m<sup>2</sup>. Observa-se, contudo, uma discreta ampliação das faixas superiores, com 12% das quadras situadas acima de R\$ 20/m<sup>2</sup>, em comparação ao ano anterior.

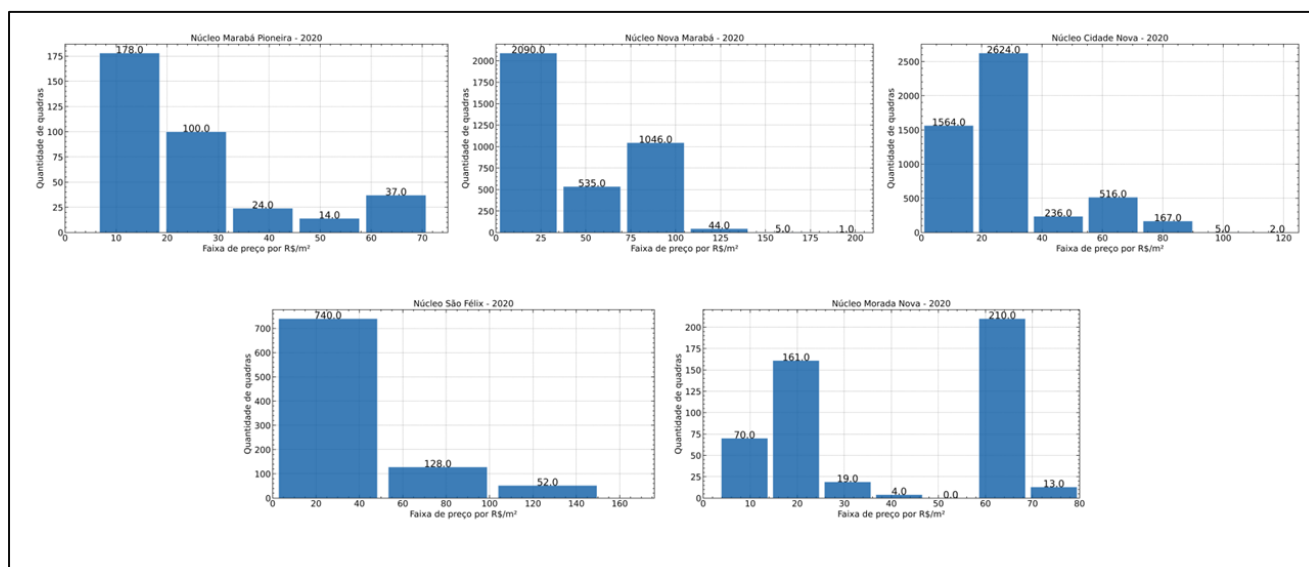
A avaliação dos núcleos São Félix e Morada Nova, nos quais foram implantadas as unidades habitacionais vinculadas ao PMCMV, revela padrões distintos. No Núcleo São Félix, há predominância de um único extrato, que concentra 70,3% das quadras (573 registros), com preços variando entre R\$ 0,83/m<sup>2</sup> e R\$ 11,82/m<sup>2</sup>.

Por sua vez, o Núcleo Morada Nova apresenta dois extratos principais: o primeiro, com 48% das quadras (200 registros), na faixa de R\$ 7,19/m<sup>2</sup> a R\$ 10,39/m<sup>2</sup>; e o segundo, com 28,5% (127 quadras), na faixa de R\$ 10,39/m<sup>2</sup> a R\$ 13,59/m<sup>2</sup>. Em conjunto, esses dois extratos correspondem a 76,5% das quadras do Núcleo, indicando uma concentração significativa em faixas de baixo a médio preço.

A observação dos dois Núcleos demonstra que a implantação do residencial Vale do Tocantins não gerou alterações apreciáveis nas quadras, em destaque, no ano inicial.

No ano de 2020, quase uma década após o início da implantação dos residenciais do PMCMV em Marabá (PA), os preços das quadras por metro quadrado demonstram mudanças significativas nos preços por metro quadrado (Figura 6).

O Núcleo Marabá Pioneira mantém-se como o espaço de maior valor fundiário. Em 2020, aproximadamente 64% das quadras concentram-se nas faixas entre R\$ 10 e R\$ 30/m<sup>2</sup>, enquanto 13% situam-se acima de R\$ 40/m<sup>2</sup>, incluindo ocorrências que ultrapassam R\$ 60/m<sup>2</sup>. A média estimada situa-se entre R\$ 35 e R\$ 40/m<sup>2</sup>, com elevada dispersão dos preços, reforçando o caráter consolidado da área, que combina centralidade urbana, infraestrutura e relevância comercial.



**Figura 6.** Distribuição dos preços por m<sup>2</sup> das quadras no ano de 2020. **Fonte:** Marabá (2020).

No Núcleo Nova Marabá, observa-se um padrão distinto, com predominância de quadras nas faixas entre R\$ 20 e 50/m<sup>2</sup>, que concentram aproximadamente 71% das ocorrências.

O Núcleo Cidade Nova apresenta comportamento semelhante ao Nova Marabá, com concentração das quadras nas faixas de R\$ 20 a 40/m<sup>2</sup>, correspondendo a aproximadamente 56% do total. Observa-se ainda a ocorrência de preços intermediários e superiores, com cerca de 14% das quadras situadas acima de R\$ 40/m<sup>2</sup>, incluindo registros que alcançam até R\$ 80/m<sup>2</sup>. A média estimada de R\$ 30/m<sup>2</sup> reflete uma tendência de valorização progressiva.

O Núcleo Morada Nova também apresenta sinais de valorização. Aproximadamente 52% das quadras concentram-se nas faixas de R\$ 30 a 70/m<sup>2</sup>, o que representa um salto significativo em relação à década anterior, quando predominavam valores inferiores a R\$ 20/m<sup>2</sup>. Essa elevação indica um processo recente de incorporação urbana, possivelmente ligado à ocupação de áreas anteriormente rurais e à chegada de novas infraestruturas básicas.

O caso do Núcleo São Félix continua singular. Embora cerca de 80% das quadras ainda se concentrem na faixa de até R\$ 50/m<sup>2</sup>, observa-se o surgimento de aproximadamente 6% de quadras com preços superiores a R\$ 100/m<sup>2</sup>, evidenciando áreas pontuais de valorização. Essa dualidade revela a heterogeneidade interna do núcleo, caracterizado por setores de baixo valor fundiário, frequentemente associados à limitada infraestrutura, e outros em processo de valorização, possivelmente vinculados à proximidade de eixos viários e áreas de expansão urbana recente.

Em termos gerais, observa-se, inclusive em subgrupos de menor representatividade, um aumento significativo nos preços das quadras na maioria dos núcleos. A referida tendência pode ser verificada ao longo das faixas de preço, evidenciando um deslocamento

progressivo para preços mais elevados. Tal fato pode ser explicado pela intervenção do poder público na melhoria de infraestrutura, correções tributárias, agregação de bairros aos núcleos (ocupações passaram a constituir bairros, especulação imobiliária oriunda, por exemplo, da possibilidade da implantação na cidade de grandes projetos, além da construção e consolidação de loteamentos privados).

Ao analisar especificamente os núcleos nos quais foram implantados os empreendimentos do PMCMV, verifica-se que, no período de 2010 a 2020, houve aumento expressivo nos preços das quadras. Esse incremento está, em parte, relacionado à implantação dos residenciais e à dinâmica de expansão imobiliária associada. Tanto no Núcleo São Félix quanto no Núcleo Morada Nova, observa-se o surgimento de parcelas de quadras com valores por metro quadrado semelhantes aos de núcleos mais consolidados. Destaca-se o Núcleo Morada Nova, no qual aproximadamente 37% das quadras concentram-se na faixa entre R\$ 51,76/m<sup>2</sup> e R\$ 64,26/m<sup>2</sup>, superando os preços predominantes em núcleos como Cidade Nova e Marabá Pioneira.

O olhar para os Núcleos urbanos consolidados aponta, também, para o debate sobre a raridade do espaço que, para Lefebvre (2008), ao ser mobilizado pela valorização capitalista, o espaço passa a compor as novas raridades. Ou, ainda conforme Lefebvre (1999), o capitalismo passa a focar a especulação imobiliária, as grandes obras e a compra e venda do espaço.

Esse fato possui leitura nas observações de Volochko (2011), ao salientar que a construção gera a valorização como condição e como meio do negócio, em processo, que, também, pode se realizar em outros espaços contíguos ou não. O processo de valorização ocorre, nos espaços onde se constroem os condomínios, e dos terrenos por serem ocupados. Nesse momento, ocorre a valorização no interior do próprio empreendimento, e a valorização excessiva das áreas vizinhas, já construídas, também ocorre, mas de forma mais lenta.

A Tabela 2 apresenta os preços médios para o m<sup>2</sup> do terreno, dos residenciais Vale do Tocantins e Tiradentes. Percebe-se que não há um desvio padrão tão significativo, e que para o caso do Vale do Tocantins (Núcleo São Felix) só há variação dos preços, a partir do ano de 2011, assim é possível inferir que, o preço do m<sup>2</sup> desse empreendimento, foi de R\$ 51 por m<sup>2</sup>, já para o residencial Tiradentes (Núcleo Morada Nova), pode-se afirmar que o m<sup>2</sup> do empreendimento foi de R\$ 45,00 e o desvio padrão ganha destaque a partir de 2015.

**Tabela 2.** Preços médios do m<sup>2</sup> nos Residenciais Vale do Tocantins e Tiradentes entres os anos de 2010 a 2020.

Valor médio do metro quadro por residenciais (R\$)		
Ano	Residencial Vale do Tocantins (Núcleo São Felix)	Residencial Tiradentes (Núcleo Morada Nova)
2010		
2011		
2012		
2013		
2014		
2015		
2016		
2017		
2018		
2019		
2020		

2010	51 ± 0,00	-
2011	50,8 ± 2,16	45,00 ± 0,00
2012	50,91 ± 1,38	45,00 ± 0,00
2013	58,09 ± 1,58	51,34 ± 0,00
2014	64,17 ± 1,75	56,72 ± 0,00
2015	37,08 ± 12,2	35,92 ± 9,36
2016	39,25 ± 12,91	38,02 ± 9,91
2017	44,23 ± 14,55	42,85 ± 11,17
2018	44,23 ± 14,55	42,85 ± 11,17
2019	48,93 ± 16,08	47,42 ± 12,36
2020	48,93 ± 16,08	47,42 ± 12,36

**Fonte:** MARABÁ (2020).

O desvio padrão apresentado na Tabela 2 evidencia a variação dos preços entre as quadras de um mesmo residencial ao longo dos anos. Isso pode ser explicado por possíveis melhorias realizadas pelos moradores, além das obras de infraestrutura financiadas pelo governo. Ademais, algumas quadras podem ter adquirido predomínio de atividades comerciais. Ressalta-se que o Residencial do Núcleo São Felix (Residencial Vale do Tocantins) tem um metro quadrado com valores mais elevados e maior desvio padrão (heterogeneidade) em relação ao Residencial situado no Núcleo Morada Nova (Residencial Tiradentes).

Rodrigues (2011) destaca que, ao abordar o processo de valorização no contexto do PMCMV, um dos problemas persistentes é o aumento do preço da terra. Esse fenômeno ocorre não apenas nas áreas próximas ao terreno onde as unidades habitacionais foram construídas, mas também de maneira geral.

As observações ligadas às reflexões teóricas e à construção das médias quantitativas de preços em Marabá permitem a elaboração de análises que evidenciam a existência de um processo em andamento. Esse processo é caracterizado por mudanças na legislação, instalação de empreendimentos privados (mesmo com a redução quantitativa após as crises que resultaram no fechamento de indústrias em Marabá) e o PMCMV.

Essa reflexão encontra subsídio, também, em Volochko (2015a), para quem a abordagem desse processo revela que a valorização do espaço se torna mais completa. Contudo, quando o novo condomínio possui uma vizinhança já consolidada por áreas de autoconstrução, a valorização se apresenta restrita ao interior do grande empreendimento. Por estar cercado por bairros periféricos com amplas extensões de desvalorização, esse recorte não consegue valorizar-se como um todo e de forma rápida. Por outro lado, quando o condomínio é construído em meio a bairros autoconstruídos, com localizações mais centrais e cercados por terrenos vazios, estes podem atrair novos investimentos. Ampliando a escala, se a região possuir grandes glebas e terrenos localizados próximos a rodovias, esse espaço

inteiro se capitaliza, ficticiamente, pela simples compra de terras ou pela mera perspectiva de as incorporadoras construir em nesses locais.

Nas periferias, esse processo de valorização do espaço, decorrente dos problemas fundiários e imobiliários, é fragmentado, não atingindo de modo contíguo os espaços empobrecidos. Nessa lógica, nota-se que o processo de valorização fundiária/imobiliária surge de forma contraditória: como uma possibilidade e, ao mesmo tempo, uma barreira ao próprio setor imobiliário, diante da elevação dos custos de construção (preço dos terrenos), o que resulta na diminuição das margens de lucro. Nesse momento, programas como o PMCMV encontram facilidades para a aquisição de terrenos (Volochnko, 2015a).

Essas questões, demonstram os desdobramentos do espaço produzido como mercadoria que implica na necessidade constante de uma valorização que gera contradições marcadas, por exemplo, pelo acesso desigual ao direito de morar, representando ainda a priorização do habitat em detrimento ao habitar que implica na ampliação da inserção da mercadoria na vida cotidiana.

### 3. Conclusão

As questões que envolvem o acesso à terra e a moradia, em Marabá, remetem à própria trajetória de constituição da cidade, marcada pela concentração de terras e a atuação de grupos junto às instituições de gestão da cidade.

Com forte presença de intervenções estatais, em diversos momentos da sua história, são observadas diferentes características de ocupação que seguem a lógica da espontaneidade e, ainda, momentos do processo de produção espacial, marcados pelo predomínio de atividades, ou como decorrência de demandas, como a construção de novos espaços para atender à população que convivia com a questão das enchentes intensas e periódicas, como pode ser observada na instalação do Núcleo Nova Marabá.

Mediada pelas observações acerca da expressiva desigualdade entre poder aquisitivo e das possibilidades de construção de reflexões acerca do urbano, em Marabá, surgiu a inquietação que levou à busca pela abordagem dos papéis exercidos pela produção habitacional, a partir da atuação de um Programa elaborado para a escala do território nacional, inserido em uma cidade que congrega loteamentos privados de alto padrão e habitações precárias que carecem de infraestruturas elementares.

Deste modo, os projetos envolviam o acesso à habitação, mas também à incorporação de terras como fundamento para a valorização. O conjunto de situações, conforme os dados da Planta Genérica de Valores, e seguindo as análises temporais de evolução dos preços, possibilitou o entendimento acerca do predomínio de preços baixos, na ocasião da instalação dos empreendimentos (se comparados com os demais Núcleos da cidade), e o aumento

destes, ao longo das faixas temporais analisadas, revelando que o PMCMV constituiu-se indutor desse processo de transformação das características dos terrenos, localizados no São Félix e Morada Nova, revelando, ainda, o predomínio dos interesses dos proprietários fundiários e construtoras.

Os processos em Marabá revelam a existência de terrenos vazios que podem indicar orientação para a valorização, destacando-se o predomínio de extensos terrenos vazios em áreas mais afastadas dos Núcleos consolidados. Considerando essa realidade, observa-se que a associação entre produção de Unidades Habitacionais e obtenção de lucros encontraria dificuldades para a produção do elevado número de Unidades Habitacionais, em projetos dispostos, na modalidade horizontal. Por conseguinte, para a inserção nos terrenos vazios nos Núcleos consolidados, seria necessária a produção de menor quantidade de unidades, fato que implicaria em redução de lucro para as empresas, uma vez que estariam associados a fatores como terrenos mais caros e com menos unidades habitacionais, o que poderia encarecer os empreendimentos.

Diante do exposto, evidencia-se que a produção do espaço urbano em Marabá, orientada pela lógica do espaço como mercadoria, reforça dinâmicas de valorização seletiva e aprofundamento das desigualdades socioespaciais. Nesse sentido, torna-se fundamental ampliar o debate sobre o planejamento urbano e as políticas públicas, visando à construção de estratégias que priorizem o direito à cidade e promovam maior equidade no acesso à terra urbana e à habitação.

## Referências

BRASIL. Controladoria-Geral da União. Sistema Eletrônico do Serviço de Informação ao Cidadão. **Especificações para o PMCMV**, 2020. Disponível em: <https://esic.cgu.gov.br/sistema/Pedido/DetalhePedido.aspx?id=J1oiCdIXOXQ=>. Acesso em: 20 mar. 2020.

CARLOS, A. F. A. A reprodução do espaço urbano como momento da acumulação capitalista. *In*: CARLOS, Ana Fani Alessandri (org.). **A crise urbana**. São Paulo: Contexto, 2015.a. p. 25-36.

\_\_\_\_\_. A tragédia urbana. *In*: CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto (org.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015.b. p.43-64.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Marabá Cidades**. 2022. Disponível em: <http://cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?codmun=150420>. Acesso em: 13 jan. 2023.

LEFEBVRE, H. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: UFMG, 1999.

LIMA, J. J., CARDOSO, A. C., RODRIGUES, R. M., PONTE, J. X., NETO, R. V. da S.; MELO, A. C. C. Estratégias de produção habitacional de interesse social através do PMCMC na Região Metropolitana de Belém e no sudeste do Pará. *In*: AMORE, C. S., SHIMBO, L. Z., CRUZ, M. B., **Minha casa... e a cidade?** avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. p. 353-390.

MARABÁ. **Lei nº 17.846, de 29 de março de 2018.** Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Marabá, instituído pela Lei Municipal nº 17.213 de 09 de outubro de 2006, e dá outras providências, 2018.

\_\_\_\_\_. Prefeitura de Marabá. Secretaria de Gestão Fazendária de Marabá. **Planta Genérica de Valores (2010-2020)**, 2020. Disponível em: <http://www.gdic.com.br/modulo/esic>. Acesso em: 20 fev. 2020.

RODRIGUES, A. M. A política urbana no Governo Lula. **Ideias**. Campinas (SP). n. 3. p. 61-80, 2. sem. 2011. Disponível em: <https://periodicos.sbu.unicamp.br/ojs/index.php/ideias/article/view/8649316>. Acesso em: 26 out. 2017.

SOUZA, M. V. M. de. **O projeto ALPA e a produção do espaço urbano em Marabá (PA): a cidade-mercadoria e as desigualdades socioespaciais.** 297f. 2015. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2015.

TOURINHO, Helena Lúcia Zagury. **Planejamento urbano em área de fronteira econômica: o caso de Marabá.** 492f. 1991. Dissertação (Mestrado em Planejamento do Desenvolvimento) - Núcleo de Altos Estudos Amazônicos, Universidade Federal do Pará, Belém, 1991.

VOLOCHKO, D. **Novos espaços e cotidiano desigual nas periferias da metrópole.** 262 f. 2011. Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

\_\_\_\_\_. A moradia como negócio e a valorização do espaço urbano metropolitano. *In*: CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Izabel Pinto (org.). **A cidade como negócio.** São Paulo: Contexto, 2015a, p. 97-120.

\_\_\_\_\_. Nova produção das periferias urbanas e reprodução do cotidiano. *In*: CARLOS, Ana Fani Alessandri (org.). **A crise urbana.** São Paulo: Contexto, 2015b. p. 105-128.