

Incorporação imobiliária popular em Belém-PA: Uma agenda de pesquisa sobre a sua natureza, dinâmica e estratégias.

Harley Silva - FACECON-UFPA
Raul Silva Ventura da Neto - FAU-UFPA

Resumo

Esse texto apresenta uma agenda de investigação sobre a natureza, dinâmicas e estratégias da incorporação imobiliárias, em áreas periféricas do município de Belém. Dada a existência palpável de processos intensos de *adensamento* e *diversificação* de usos em bairros populares, coloca-se a hipótese de que agentes locais desempenham o papel na incorporação imobiliária, embora seja usual o uso do termo apenas em situações de *formalidade*. A questão é justamente o fato de que estes atores parecem desempenhar seu papel longe dos critérios formais e ao mesmo tempo exercer influência chave nas transformações urbanas de tais periferias.

Palavras chave: economia informal, produção do espaço, incorporação imobiliária, periferias, urbano amazônico.

Incorporação imobiliária popular em Belém-PA: Uma agenda de pesquisa sobre a sua natureza, dinâmica e estratégias.

Introdução

Em sociedades em que o direito à moradia é mediado pelo mercado, com frequência a instabilidade e baixo rendimento do trabalho se refletem em informalidade como via de acesso à moradia. Não por acaso, a informalidade é característica forte da produção e organização do espaço urbano em um município como Belém do Pará.

Esse texto é a tentativa de expor um objeto em construção: uma agenda de investigação sobre a interação entre informalidade econômica e informalidade na produção do espaço, tal qual ambas tem se desenvolvido em bairros na capital paraense. No estágio de elaboração em que se encontra, o trabalho procura compreender os processos de adensamento e diversificação do uso do solo em bairros periféricos em Belém do Pará, buscando analisar se existem agentes de incorporação imobiliária atuando no curso destes processos, compreendendo suas características e estratégias de ação.

O documento possui seis seções além desta breve introdução. Na segunda apresentamos uma visão empírica da questão, baseada em impressões colhidas em campo. Na terceira discutimos questões teóricas ligadas à dialética entre espaço, economia e natureza. Na quarta parte discutimos brevemente algumas interpretações chave sobre o processo de urbanização brasileiro e seus limites para compreensão da realidade amazônica. Na quinta seção fazemos uma tentativa de esclarecer os laços entre a formação conjunta entre espaço informal e economia informal em Belém. Finalmente, na sexta seção tentamos explorar dimensões singulares da realidade local presentes nesta interação entre economia informal e produção do espaço informal. Fazemos então considerações finais, particularmente sobre as possibilidades de realização empírica da pesquisa.

O problema abordado e seu contexto

Nas amplas periferias do município são perceptíveis movimentos de renovação, diversificação e adensamento do uso do solo em inúmeros bairros do município, onde ao mesmo tempo se pode

supor que vigem condições difíceis para o desenvolvimento de mercados imobiliários formais. Em áreas como o Distrito do Guamá, bairros populares como Guamá, Jurunas e Condor, o observador atento pode testemunhar sem grande dificuldade que a paisagem é constantemente renovada por novas construções, e mais do que isso, pelo adensamento e diversificação de usos. Pouco sabemos, porém, sobre os agentes econômicos responsáveis por tais processos. Pouco se sabe sobre os agentes construtores, e se há *agentes incorporadores* atuando como tal ou se as ações típicas desse tipo de atividade imobiliária são exercidas por outros agentes - construtores, comerciantes em geral, etc. Por extensão, não sabemos também - no caso de existirem agentes atuando como incorporadores - se são agentes locais ou externos à realidade das áreas periféricas do município, por ex., firmas do imobiliário formal que atuam também em áreas informais.

As condições singulares em que acontece a produção do espaço nos bairros informais de Belém e os resultados perceptíveis à primeira vista, sugerem dificuldades para que agentes externos se adaptem ao contexto das periferias. Difícil, porém, não é impossível: o entrelaçamento entre universos econômicos díspares é típico do subdesenvolvimento e mais ainda da região amazônica. Veja-se todo papel do trabalho compulsório na economia da borracha, as ligações profundas e prolongadas entre extrativismo e mercado imobiliário em Belém, e outras complexidades sociais e históricas da região (Ventura Neto 2012, 2017).

A questão é que do ponto de vista da produção social do espaço, esses bairros são áreas de grande interesse. São áreas extensas, populosas, com elevada densidade (construtiva e econômico-demográfica¹) e que possuem uma fisionomia urbana singular.

Pequenos edifícios de dois, três, quatro e até 5 andares são numerosos. Imóveis antigos são constantemente adaptados, ampliados, modificados de modo incremental. Algumas vezes parece haver uma espécie de plano de expansão, mas com frequência a modificação se apresenta como episódica e desarticulada, realizado sob ritmo das pressões cotidianas ou de uma disponibilidade inconstante de recursos. Alguns aparentam haver sido erguidos recentemente: exibem janelas de vidro temperado, ou certos padrões de revestimento em pastilha (muito apreciados em Belém). De outros presume-se, pelo estado de conservação ou padrão de acabamento, que ali já estão há muito,

¹ A densidade econômico-demográfica a que nos referimos é menos por haver renda média elevada, do que por haver uma grande escala populacional e alta concentração de população. A renda média é baixa.

talvez décadas. Vai-se produzindo assim, de modo mais ou menos constante, um tecido urbano mais denso e mais diverso, em mais de um sentido.

São comuns os casos nos quais construções são introduzidas ou ampliadas com vistas ao uso múltiplo: lojas comerciais no térreo e unidades residenciais a partir do segundo pavimento. Esse é caso mais comum, mas não o único padrão. A necessidade de adaptação ao espaço, somada a já mencionada instabilidade econômica dos construtores, conduz a expansão e modificação incremental. Além disso, os construtores devem manejar a geometria atípica dos lotes e também de construções anteriores. Assim, os imóveis ganham com frequência formas e tipologias variáveis e heterodoxas.

Tratando-se de unidades de uso residencial, é possível que em um mesmo edifício encontremos apartamentos de diferentes tamanhos e padrões, situação relativamente incomum nos imóveis produzidos em áreas formais. Em um só prédio pode haver mistura de tipologias, com apartamentos de três, dois ou mesmo um quarto, esses últimos as chamadas kitnets, bastante numerosas. É possível que essa variedade, surja como parte de estratégias compostas de geração de renda por proprietários de imóvel.

No espaço construído resultante, as *diferenças* são um aspecto mais intenso do que quando existem os critérios *formalidade* dos bairros regulares. Essa situação se integra a um aspecto social e economicamente importante: nesses bairros periféricos e populares, a diversidade construtiva termina por corresponder (como causa e como efeito) a uma oferta variada de imóveis para uso residencial e não-residencial.

Nas áreas voltadas para as vias públicas (travessas, avenidas, ruas...), com maior tráfego de pessoas e automóveis, o comércio popular é intenso. Aí se encontram lojas de maior porte, e mesmo lojas de redes de varejo, o que aproxima a paisagem do comum em áreas comerciais mais centrais. Mesmo ali, no entanto, a diversidade construtiva e tipológica produz seu efeito. Ao lado das lojas de grande porte estão lojas pequenas ou mesmo muito pequenas, com acomodações acanhadas e até precárias, que abrigam atividades de perfil elementar - venda de lanches, venda de pequenos objetos pessoais, prestação de serviços pessoais ou de reparação variados.

Nas vias secundárias ou, mais intensamente apropriadas por pedestres e ciclistas - passagens,

alamedas², becos - encontramos também o uso comercial, mas aí já entregue mais claramente à diversidade do informal e do popular. Usando nichos, janelas, bancadas, cadeiras, bicicletas e carrinhos adaptados, etc., as pessoas exercem atividades mais comuns (venda de alimentos, bens de uso pessoal, etc.) ou mais incomuns (serviços de estética corporal, por ex., tratamento de sobrancelhas). É bom lembrar que a própria tipologia de vias é bastante variada, em função da ocupação informal; isso apenas reforça a criação de diversidades combinadas entre tipos de vias, de usos, de edificação, geometrias, etc..

De modo mais ou menos esperado, essa diversificação corresponde aos padrões variados de renda, de arranjos familiares, de uso residencial ou não. A variedade de espaços, padrões de construção e acabamento, atratividade estética, visibilidade e valor comercial, conforto térmico e acústico vão se refletindo nos custos de aluguel ou venda, nas possibilidades de adaptação entre geometria do imóvel e exigências das atividades econômicas, nas expectativas de retorno econômico de acordo com o negócio, nas possibilidades de negociação entre locador e locatário, etc.. A conjunção desses fatores cria uma oferta de imóveis variada em tipos e preços, abrindo caminho para a ocupação diversa de cada quarteirão, ou “perímetro” como se diz na linguagem popular belenense.

Para o visitante procedente de outras regiões do país ou do mundo, essa variedade de paisagens é também surpreendente em função de estar entretecida com sensações visuais e olfativas incomuns, que vão do atraente e agradável ao desconcertante. Pelo lado atraente e exótico, há por exemplo a singularidade da alimentação paraense, fundada na diversidade ecológica e social da região³. A mesma singularidade ambiental cuja presença incompletamente assimilada torna as vezes a paisagem urbana desconcertante.⁴

² Em Belém, usa-se o termo *alameda* para se referir a vias de acesso a vilas de casas simples, geralmente com acesso restrito aos moradores.

³ Os pontos de venda do açaí, hoje artigo conhecido no Brasil e no mundo, são numerosos e dispersos nos bairros populares. A polpa da fruta, vendida em pequenas lojas, geralmente para consumo em casa (ou no trabalho). Nas áreas comerciais, porém é comum que se venda o açaí nos restaurantes, já que na região, a polpa é consumida mais frequentemente como alimento básico, e não sobremesa ou lanche. Mas há um universo de frutas regionais que abundam nas safras específicas. Há o uso intenso de temperos regionais, o tucupi - derivado da mandioca - os pratos singulares como o tacacá e a maniçoba, cujos aromas marcantes estão pelas ruas, entre outros elementos da culinária local. As feiras populares - um capítulo a parte da paisagem urbana na Amazônia - também conferem colorido e aromas inusitados a paisagem, dando ao cotidiano urbano de Belém, particularmente do bairros populares uma profunda sensação de que a localização simbólica e cultural ocidental não lhe cabe, porque é limitativa e irreal.

⁴ O sol forte, calor, a umidade intensa e a chuva abundante, são *incompletamente assimiladas* como elemento orientador da engenharia, da arquitetura e das estruturas urbanas. Particularmente nos bairros populares, as ruas são inexplicavelmente pouco arborizadas e as calçadas excessivamente estreitas e entulhadas com bancas, barracas,

Esse simples exercício descritivo da singularidade dos bairros populares de Belém, ajuda a sugerir a complexidade potencial em atividades de incorporação imobiliária no contexto dessas áreas. A atratividade e o dinamismo comercial, dessas áreas onde predomina população de baixa renda, parecem ter como fundamento a combinação de densidade e diversidade, como sugerido por Jacobs (1961, 1969)⁵.

O que se propõe é uma discussão exploratória sobre as condições de existência e atuação de agentes de incorporação imobiliária que atuem preferencialmente, senão unicamente, nos espaços informais do município. Para isso é importante conceber uma estratégia de pesquisa que capte o que há algo de singular nestes agentes, inclusive esclarecer se é pertinente tratá-lo como frações do capital imobiliário capaz de produzir *mercadorias* (unidades de uso habitacionais, comerciais ou mistos) para o mercado informal imobiliário popular.

No caso de que existam tais agentes de incorporação, é pertinente saber se possuem conexões com economia de recursos naturais amazônica, particularmente aquela de base extrativista sediada em áreas rurais ou naturais. Atividades de base extrativista respondem por uma parcela importante da geração de trabalho e renda em Belém e na região metropolitana, particularmente no trabalho informal, embora não apenas nele. A própria economia formal do município tem no processamento e exploração direta ou indireta de produtos regionais um fundamento importante⁶.

Ao entender a natureza da atividade de incorporação imobiliária em áreas periferias teríamos oportunidade de saber se tem acontecido direcionamento de capitais acumulados em atividades de base extrativa - no açaí, por ex. - em empreendimentos imobiliários periféricos em Belém. Há

carrinhos e automoveis estacionados. Poças de água, da chuva abundante se acumulam e valas de escoamento funcionam com pouca eficiência. Em dias de chuva intensa e maré elevada das águas do estuário amazônico, o alagamento das vias torna muito caótico o cotidiano dos bairros populares, particularmente aqueles erguidos nas áreas de baixada, como se verá adiante neste trabalho. Além do mais, a limpeza das ruas é muito mal feita ou ausente, o que se torna um quadro sofrível naquelas ruas e áreas onde as feiras e o comércio de rua são mais intensos.

⁵ Muito embora a discussão dessa autora seja afeita a realidade dos países centrais, distanciando-se em quase tudo do contexto das periferias de Belém. Resta saber o quanto as condições de densidade e diversidade operam como fatores de impulso positivo para a economia, a sob situações tao díspares.

⁶ A produção, processamento, comercialização e exportação da polpa do açaí é o caso mais recente de dinamismo econômico criado a partir de recursos naturais na economia amazônica (Costa 2018). Localmente, o açaí, e uma variedade de produtos regionais (pescados, outros frutos de palmeiras, frutas diversas, etc.) dão substância a uma culinária exuberante e economicamente dinâmica. Algo parecido se pode dizer sobre a incorporação de plantas medicinais, fibras e madeiras, entre outros elementos da base natural que dão fundamento a vida econômica urbana em Belém (Ribeiro et alli 2007; Simonian 2010; Silva 2017).

motivos para, pelo menos como hipótese de trabalho, supor que a construção, venda e aluguel de imóveis seria uma opção à mão para comerciantes que conseguissem reunir pequenos capitais na comercialização do açaí e outros tipos de artigos regionais - pescado, frutas, derivados da macaxeira e mandioca. Essa linha de investigação nos permitiria talvez compreender nuances importantes da economia urbana no município, como as interações possíveis entre conexões urbanas da economia extrativista, produção imobiliária e setores fortemente encadeados com a cadeia de construção civil - comércio de materiais de construção, mercado de trabalho e prestação de serviços à construção civil, etc.

A dialética espaço, economia e natureza

Vimos de expor duas questões. Por um lado a intenção de conhecer se agentes específicos tem assumido a condução de processos de adensamento e diversificação do espaço e seus usos em bairros periféricos. Por outro, saber o quanto estes processos estão interligados ao dinamismo econômico criado pela incorporação à economia urbana de Belém de artigos provenientes do universo de recursos naturais (renováveis) típicos da região amazônica.

A pesquisa requer que tenhamos em conta o papel que a informalidade historicamente ocupou e ainda ocupa na dinâmica de acumulação na região amazônica. Considerar em particular as relações entre a *informalidade econômica* e produção social do espaço urbano na capital paraense. O conhecimento sobre a formação de cidades e áreas urbanas na Amazônia, traz ao primeiro plano o desenvolvimento desigual da economia capitalista. A mobilidade do capital entre escalas e seu poder de produzir e acentuar desigualdades, ganha expressão mais intensa na realidade urbana, em função de processos de valorização e depreciação das parcelas do capital fixo imobilizadas no ambiente construído urbano (SMITH, 1998). Ao mesmo tempo, em outra expressão do desenvolvimento desigual como regularidade da sociedade capitalista, se estabelece a convivência das múltiplas temporalidades existente nas relações de produção e reprodução social (Lefebvre 1961, 1981, Martins 1996). Relações sociais e econômicas historicamente díspares coexistem e entram em conflito, ainda mais porque se articulam e se chocam em espaços contíguos ou superpostos.

As questões apresentadas acima sobre a realidade urbana de Belém, se ajustam a abordagem da

produção social do espaço de H. Lefebvre. O autor apresenta de modo pioneiro a visão de que as relações socioespaciais de produção são chave para a sobrevivência do capitalismo. Esse sistema tem, segundo o autor, a produção e reprodução do espaço um aspecto fundamental de sua sobrevivência: o capitalismo sobrevive produzindo espaço (Lefebvre 1974, 1976). Mais amplamente, diz Lefebvre, há laços indissociáveis entre história social e transformações do e no espaço. Assim empregada a categoria espaço inclui a *primeira natureza* (sistemas naturais: ecológicos, hidrológicos, geológicos, não produzidos mas alterados e socializados pelo homem) e *segunda natureza* (realidades resultantes do trabalho social em interdependência mais ou menos direta com a natureza)⁷. Tratar da história e do espaço é tratar de uma geo-história sempre recortada por muitas espacialidades (SOJA, 1993) .

Empregar a espacialidade como categoria de análise implica admitir a impossibilidade de separação do movimento dialético entre capital, trabalho e espaço na reprodução das relações sociais de produção. Esta separação é puramente analítica; caso contrário recai no terreno ideologia (SOJA, 1993).

Devemos considerar, portanto, os determinantes históricos do desenvolvimento econômico e espacial da região amazônica e Belém em particular, apresentasse as mais elevadas taxas de ocupação informal entre as capitais do país. Dialeticamente é preciso atentar para o peso das características morfológicas de Belém, inclusive seus espaços informais, contribuindo para o surgimento de dinâmicas imobiliárias relacionadas ao pequeno incorporador local.

Urbanização brasileira: interpretação estruturalista e desajuste à realidade da Amazônia

O padrão de urbanização que se estabelece em Belém, da segunda metade do século XX em diante, tem nas relações sociais e espaciais de informalidade econômica um traço fundamental⁸. Além disso, dado que não houve a constituição de um *core* industrial integrado e de grande escala na

⁷ A distinção entre primeira e segunda natureza tem origem na construção filosófica hegeliano-marxista e tem sido adotada por muitos autores. Entre outros, veja Lefebvre (1969), Santos (2002), Silva (2017).

⁸ Como vimos de afirmar as relações necessárias entre produção do espaço e organização social da produção e reprodução são uma regularidade histórica ampla. Valem portanto para a história de Belém em seus quatro séculos de existência. Não trataremos senão alguns pontos da segunda metade do séc XX. Para alguns pontos sobre a formação histórica do município veja Simonian (2010).

região, a produção do espaço veio a ser na economia da capital paraense talvez o principal motor de acumulação de capital e produção de riquezas da cidade (VENTURA NETO, 2017). Esse aspecto, cujo conhecimento mais profundo é ainda um trabalho a ser realizado, comparece na questão proposta neste trabalho: importa conhecer como a produção do espaço como momento do processo de acumulação capitalista se manifesta no caso de processos de renovação de periferias urbanas informais, cuja localização e constituição se dão nas condições históricas e geomorfológicas singulares do do de Belém. Apesar de buscar qualificar a urbanização da cidade com base nos critérios lefebvrianos de espacialidade e relações socioespaciais de produção, não se pretende desvincular a interpretação do padrão de urbanização de Belém da compreensão crítica consolidada sobre a questão urbana brasileira. Esta interpretação foi tradicionalmente embasada nos referenciais teóricos dos principais intérpretes da formação econômica e social brasileira e, por isso, foi tecida a partir das correlações entre as contradições do subdesenvolvimento e os principais problemas das cidades e urbanização brasileiras (MARICATO, 2006).

Essa leitura envolveu a mediação de categorias próprias do pensamento estruturalista cepalino, buscando assimilar as especificidades da urbanização brasileira como produto das condições de dependência externa e dos atavismos históricos do nosso passado colonial (OLIVEIRA, 2014). Dessa forma, *grosso modo*, seria possível associar o fenômeno da heterogeneidade estrutural, como característica *sine qua non* do subdesenvolvimento (PINTO, 1965), ao fenômeno da autoconstrução ou a informalidade urbana, encarando-os como provenientes da resiliência de estruturas arcaicas como concentração fundiária, rural e urbana, e a prática da ilegalidade na ocupação da terra (MARICATO, 1999).

Em uma fase posterior, de revisão dos marcos estruturalistas⁹ em que são enfatizados novas características a respeito da dependência latino-americana (MARINI, 2005) e da complementaridade entre os setores arcaicos e modernos da economia (OLIVEIRA, 1982), não se alteram os pressupostos de assimilação do padrão de urbanização brasileira às estruturas das formações subdesenvolvidas (OLIVEIRA, 2014). Esses autores defendem, contudo, que ao longo da história brasileira, *a cidade sempre exerceu uma função primordialmente política*, de dominação sobre o campo, o que contribuiu para manter a nossa condição de dependência no

⁹ Particularmente encabeçados por autores reunidos em torno do CEBRAP entre o como: Francisco de Oliveira, Paul Singer e Lúcio Kowarick.

sistema centro-periferia.

As especificidades desse urbano periférico e dependente é particularmente tratado nos trabalhos de Oliveira (1982; 1970) nos quais defende que, longe de ser uma causa passiva das estruturas que definem formações subdesenvolvidas, o padrão de urbanização brasileiro é amplamente funcional para a reprodução do capital no sistema, o que realça o papel da informalidade da economia urbana para a manutenção do *status quo*. As diversas formas de espoliação urbana são funcionais para reduzir a níveis ínfimos o custo de reprodução da força de trabalho, permitindo a continuidade da industrialização com baixos salários partir de formas diversificadas de superexploração da força de trabalho urbana, particularmente aquela empregada no setor terciário ligadas à economia informal (KOWARICK, 1981).

À parte do setor terciário, o setor da construção civil no Brasil tem mantido uma organização trabalho intensiva e até mesmo baseada no que Ferro (2006), a partir de Marx, entende como trabalho artesanal. Além disso, o setor absorve uma quantidade significativa trabalhadores não qualificado, o que contribui para a manter reduzido os custos de reprodução da força de trabalho na periferia do sistema (FERRO, 2006). A predominância do artesanato e da manufatura na autoconstrução, ao mesmo tempo que permite a manutenção do *status quo* sobre a informalidade econômica em vários setores da economia urbana, se manteve fundamental para capacitar minimamente o migrante do mundo rural para a autoconstrução da moradia, contribuindo para expansão dos espaços informais no período de maior expansão da urbanização brasileira (MARICATO, 1972).

Esse contexto, fez com que o Brasil se tornasse mais urbano que industrial formando cidades onde o terciário e a informalidade passará a ter um papel ainda mais preponderante na divisão social do trabalho nacional (OLIVEIRA, 1970), contradições próprias do padrão de urbanização brasileiro que estão amplamente presentes no cotidiano urbano da periferia do sistema nacional. Em cidades como Belém o rebaixamento do custo de reprodução da força de trabalho parece contar com formas de espoliação urbana que permitem tanto o aumento da intensidade do trabalho quanto o aumento da jornada como um todo. Contando, ainda, com a aparente irracionalidade de uma formação econômica que mantém excluído do mercado formal de habitação a maior parte da população urbana e, ainda assim, produz a maior metrópole da periferia nacional por meio do trabalho não pago materializado na autoconstrução e na informalidade urbana.

A economia informal associada à produção do espaço urbano em Belém.

No caso do mercado de trabalho urbano no Brasil a informalidade é frequentemente encarada como uma estratégia de sobrevivência muito mais do que estratégia de vida (NASSIF, et alli 2009): no primeiro caso o indivíduo recorre a informalidade laboral por falta de opção, enquanto no segundo caso a não formalidade é uma escolha assumida diante de outras possíveis dentro da formalidade. Parte importante dos grupos que adotam a informalidade como estratégia de sobrevivência convive com baixo nível de remuneração do trabalho e a insegurança laboral elevada em diversos aspectos. As exigências de escolaridade e treinamento formal baixas ou inexistentes para entrada e/ou exercício das ocupações informais abrem essa opção a um número elevado de indivíduos, mas correspondem aos ditos baixo nível de remuneração e baixa estabilidade laboral e de renda.¹⁰

A informalidade econômica e urbana é uma característica marcante do município de Belém, capital do estado do Pará. O Censo Demográfico de 2010 registrou no município de Belém uma população de 1.393.399 habitantes. Ao longo da primeira década do séc XXI, os dados da Pesquisa Nacional de Amostra de Domicílio (PNAD) mostram um percentual de trabalhadores informais de no mínimo 44%; em 2011 um total de 451 mil pessoas ocupadas em trabalhos informais (Fernandes, Souza e Rodrigues 2015).

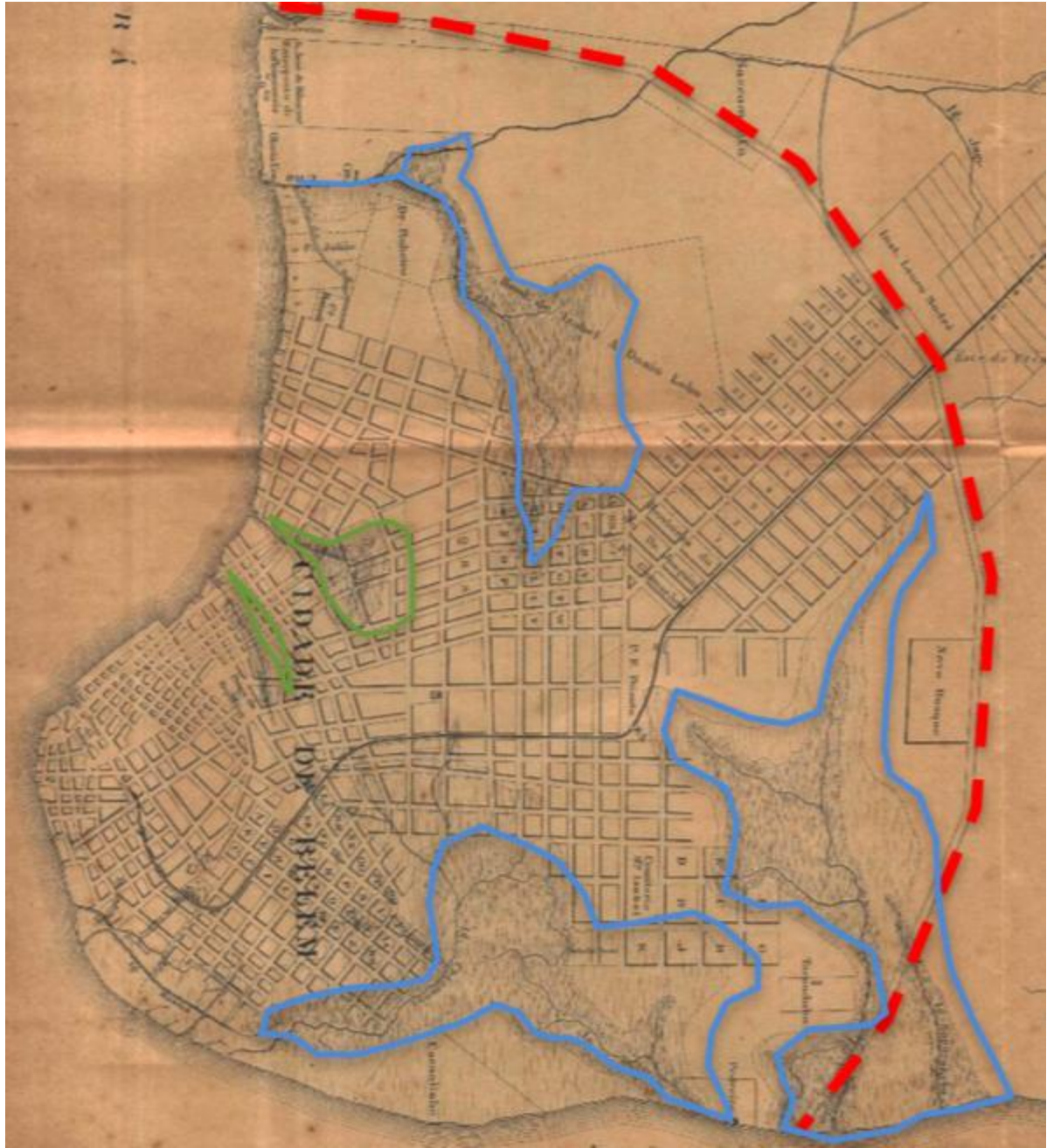
A exemplo de outras capitais de estado brasileiras, o município teve um acelerado crescimento da população e das áreas urbanas ocupadas entre as décadas de 1970 e 1990. Esse processo constituiu periferias urbanas extensas, populosas e com deficiências severas em termos de infraestrutura, oferta de serviços públicos e privados, amenidades urbanas, entre outros problemas (PINHEIRO, et alli. 2001). Apenas para efeito de comparação, atualmente a RMB possui cerca de 52,5% de seus domicílios considerados como aglomerados subnormais, pior situação dentre as metrópoles brasileiras (BRASIL, 2010). São ocupações urbanas que, em sua maioria, se localizam em áreas de risco ambiental como margens de rio, corpos d'água e mangues, o que intensifica os problemas socioambientais urbanos na metrópole em momentos de alagamento.

Em grande medida isso ocorre pelo fato do sítio onde Belém se desenvolveu ser um território com abundância de áreas alagáveis, com corpos d'água permanentes e temporários, perfazendo 14

¹⁰ Para os diferenciais de rendimento entre trabalhadores formais e informais veja Medeiros e Dedecca (2012), Antigo et alli (2006).

bacias hidrográficas. Ademais, trata-se de um terreno com pouca declividade, contando com cerca de 40% de seus terrenos situados em cotas abaixo de 4,0 metros, o que as torna frequentemente alagáveis nos meses de chuva mais intensa. Estes aspectos geomorfológicos e climáticos contribuíram para que uma parcela importante de terrenos incluído na *Primeira Léguas Patrimonial*¹¹ da cidade apresentassem restrições para a ocupação urbana no formato convencional de arruamento (fig. 1), de forma a se adequar ao plano de alinhamento definido para a Primeira Léguas na virada para o século XX (fig. 2) e que, aprioristicamente, previa o saneamento das baixadas da cidade e implantação de uma malha reticulada de quadras (VENTURA NETO, 2015).

¹¹ A primeira porção de terra doada pela Coroa Portuguesa para a formação do município de Belém no século XVIII, hoje corresponde ao centro principal da cidade, onde estão concentrados o centro histórico e a maior parte de infraestrutura e serviços.





Às características geomorfológicas do terreno do município de Belém se soma aos limitados níveis de conhecimento técnico sobre tecnologia de fundações em áreas alagadas da mão de obra local qualificada (SALAME, 2003), além da reduzida escala do capital incorporador local, o que inviabiliza grandes aportes iniciais de recursos na fase inicial do empreendimento. Essa condição

é o que permitiu que grande parte do terrenos da Primeira Léguas se mantivesse à margem do circuito imobiliário dito formal, até um período adiantado no séc XX (CARDOSO e VENTURA NETO, 2013; PONTO, 2015; PONTES et alli 2017).

Neste contexto, os grupos sociais sem renda para o acesso à terra urbana por meio do mercado formal, passam a recorrer à ocupação informal de terrenos em áreas alagadas ou alagáveis, consolidando um padrão de ocupação das baixadas na forma de palafitas de madeira, que serviam como solução imediata ao problema da moradia (GAYOSO DA COSTA, 2009). Ao mesmo tempo, corresponde a um momento de avanço de um política habitacional conservadora que, além de não prever soluções adequadas para as classes urbanas mais pobres (ARRETCHE, 1990), financia intervenções urbanísticas que legitimam remoções de áreas ocupadas irregularmente, como algumas vilas de palafitas situadas no bairro do Umarizal, principal vetor imobiliário da área central da cidade (TRINDADE JR., 1997; MOURÃO, 1987; VENTURA NETO, 2012). Ademais, é importante destacar que o expansão das áreas de ocupação subnormal em Belém, além da ocupação informal das baixadas com base em estivas e palafitas, contou também com invasões de grandes terrenos secos mas subutilizados na área de expansão da cidade, especialmente ao longo da Avenida Augusto Montenegro (TRINDADE JR., 1999), consolidando um padrão distinto de ocupação informal que atualmente compõe parte relevante da periferia urbana da RMB.

Em se tratando das baixadas em áreas próximas à margem do Rio Guamá, e nas imediações dos vários igarapés que cortam a península naquela região, essas, talvez por estarem distante dos principais vetores imobiliários, passam a se consolidar como uma estratégia de localização residencial que fazia viável a participação nas oportunidades de trabalho em bairros economicamente mais dinâmicos do município (CARDOSO, 2007). A localização de forma articulada à malha urbana oficial, implantada de acordo com o plano de alinhamento nas zonas altas e "secas" da Primeira Léguas, contribuiu para um maior grau de integração local, o que possibilitou uma a rápida expansão e adensamento das ocupações naquela porção do território (LIMA, 2000), dos bairros periféricos da cidade que atualmente pertencem ao Distrito do Guamá¹²

¹² Belém é formada atualmente por 8 Distritos Administrativos e 71 bairros, com um território de 50.582,30 ha, sendo que a porção continental corresponde a 17.378,63 ha ou 34,36% da área total. O contingente populacional na área urbana representa uma taxa de urbanização muito superior à observada para o conjunto da Amazônia e para o Estado do Pará, com um densidade demográfica de de 1.201,39 hab./km².

(DAGUA): Canudos, Condor, Cremação, Guamá, Jurunas e Montese (Terra Firme). São estes os espaços informais da cidade que se constituem como frente de pesquisa.

No Censo Demográfico 2000, quando a maior parte da ocupação dos bairros incluídos no DAGUA já apresentavam a forma e o traçado atual, a população residente no DAGUA representava 27% da população do município, e em 2010 esse percentual cai para 25% da população de Belém. Em termos absolutos os bairros do DAGUA reuniam em 2010 uma população de 342 mil habitantes, em sua maioria em condições típicas de ocupação informal e precária, por uma população de baixa renda ocupada também em ofícios informais, onde predominam famílias com baixo nível de renda (IBGE 2010), as quais despendem parte importante de seus esforços econômicos na resolução dessa necessidade quase incontornável - o acesso à moradia. É justamente essa realidade, que constitui uma dinâmica econômica peculiar, que temos aqui intenção de conhecer, especialmente considerada em sua interligação truncada com a dinâmica de mercado, da qual não está isolada nem completamente integrada.

Em busca das singularidades: temas para uma agenda de pesquisa sobre o mercado imobiliário informal em Belém

A formação de áreas de ocupação informal e de baixa renda é abordada com frequência em sua negatividade, que de fato é real, concreta. De outro lado, essas áreas - em função de suas necessidades e possibilidades - constituem sistemas econômicos cujas possibilidades de expansão e diversificação são baixas mas não nulas e devem ser compreendidas de modo mais cuidadoso, especialmente no caso em que atingem uma escala demográfica e urbana elevada, como é o caso de metrópoles dos países subdesenvolvidos. Finalmente, nos casos em que as condições ambientais em que ocorre a produção do espaço urbano são muito específicas - clima, pluviosidade, umidade do ar, abundância de cursos d'água, etc. - o interesse de compreensão das especificidades e possibilidades do sistema econômico são desafiadoras. Esse é o caso do município de Belém. As condições peculiares do bioma amazônico exercem influência considerável sobre a produção social do espaço no município e toda a região. O surgimento de periferias na capital paraense e as manifestações de precariedade típicas do lugar, criam desafios em função de suas condições

geográficas e climáticas.

A convivência (truncada) do tecido urbano de Belém com a água, em suas diferentes manifestações - chuva, marés, umidade, igarapés urbanos, uso e ocupação de áreas de orla, efluentes domésticos, etc - ilustra uma multiplicidade das situações e desafios típicos da região (CASTRO e SANTOS, 2006).

Neste momento, como forma de explicitar a problemática subjacente às questões de pesquisa que esse trabalho deseja explicitar, devemos frisar os aspectos a seguir:

1. Ausência de mercado; ausência do estado: informalidade, formas de integração econômica e produção social do espaço.

O acesso a terra em áreas numerosas do município de Belém historicamente não aconteceu por mediação do mercado, mas pela dita ocupação *informal*¹³. Neste caso o termo *informal* encampa a não-mediação mercantil e a condição jurídica em que transcorre o processo de uso da terra. Porém, para a discussão que se deseja fazer neste trabalho, é importante considerar que a informalidade diz respeito também ao distanciamento que a urbanização dessas áreas toma em relação às *formas* convencionais de produção e reprodução do espaço, especialmente no tocante à produção da moradia.

A não existência de oferta regular de terra urbana por via de mercado ou concessão do Estado¹⁴ se prolongou no caso do acesso à moradia. A construção de *moradias* foi muito frequentemente feita por autoconstrução, cooperação ou contratação informal de trabalho informal, e combinações destas estratégias. Portanto, a compreensão da formação urbana dessas áreas e - em alguma medida - de todo o município, requer que consideremos a coexistência de relações econômicas mercantis e não (estritamente) mercantis, como elementos das relações de produção do espaço. Aí se incluem o uso direto o tempo e força de trabalho dos membros da família, variadas maneiras de prestação de serviços mútuos, ou compra de tempo de trabalho sem suporte contratual estrito. A posse do

¹³ Essa não é uma realidade exclusiva de Belém. Não discutiremos aqui como o processo se manifesta em outras áreas do Brasil. Para esse debate veja: Maricato (1999)

¹⁴ Não se deve esquecer que o acesso a terra pela concessão ou doação do estado tem sido muito mais frequente e abrangente do que o enfoque orientado pelo mercado costuma discutir. No caso brasileiro, isso remonta às concessões coloniais e ao instituto das terras devolutas e sua cessão pelo estado para usos diversos. Esses processos têm desenvolvimento secular no Brasil independente, pelo menos desde a Lei de Terras de 1850.

bem moradia nessas regiões foi, e talvez ainda seja com frequência, parcialmente atingida sem o recurso aos mecanismos de mercado.

A consideração dessa composição entre relações de mercado e outras relações não típicas do mercado pode ser abordada com base no trabalho de Polanyi (2000, 2012).¹⁵ O trabalho de Polanyi permite retirar a identificação redutora da vida econômica com as operações de mercado. Essa identificação torna difícil avaliar a importância de relações econômicas não convencionais na vida social, e no funcionamento das próprias economias de mercado. Quando se retira tal suposição - de que as relações de mercado constituem o fenômeno econômico como um todo - temos a possibilidade de compreender com maior profundidade outros aspectos da dinâmica econômica. Como exemplo disto, pode-se citar a importância de formas de propriedade diferentes da propriedade privada; o papel de estruturas e ativos não privados no funcionamento dos aparatos de produção e reprodução social; a importância da ação econômica não atomizada; o papel exercido pela cooperação e o compartilhamento; entre outras questões. Podemos ainda avaliar a persistência de formas de integração econômica que não o mercado - isso é, da domesticidade, reciprocidade e redistribuição - como condições de viabilidade, expansão e diversificação da própria economia de mercado.

De volta às questões da produção social do espaço em áreas informais e periféricas. Aqui, essa reorientação teórica nos permite encontrar nas experiências econômicas fora do mercado oportunidades de aprendizado, inovação e criação econômica, embora encobertas em amálgamas de fatos e práticas mal conhecidos. Tal é caso do funcionamento do mercado imobiliário em áreas urbanas informais. Sua condição informal não impede que ali se realizem transações econômicas expressivas e que tem peso importante nas economias urbanas em países subdesenvolvidos, como vemos no caso do município de Belém.

2. Escala, permanência, diversidade e aprendizado: criação econômica em periferias urbanas precárias.

¹⁵ Esse autor argumenta que não é se deve identificar economia e mercados. Ao longo da história humana, os mercados tem sido uma parte do universo econômico construído pelas sociedades, mas como uma entre outras formas de integração econômica. Foi nas sociedades ocidentais após a revolução industrial inglesa (séc. XIX) que se construíram sociedades de mercado, nas quais o mercado se torna a principal forma de integração econômica, colonizando as demais formas conhecidas (domesticidade, reciprocidade e redistribuição), embora sem destruí-las por completo mesmo nas economias altamente mercantilizadas (Polanyi 2000, 2012).

O recurso a mecanismos informais para a resolução de questões habitacionais e urbanas não é uma condição excepcional. Na realidade é a condição mais frequente para grande parte da população, e a mais frequente para a população de baixa renda (MARICATO, 1999). Ela deriva em grande parte da estrutura muito desigual de renda e riqueza existente na sociedade brasileira. Ao mesmo tempo, a própria configuração urbana desigual assume um papel muito importante para a estabilidade dessas desigualdades.

Como se discutiu sucintamente acima, a concentração de renda é um aspecto histórico na sociedade brasileira. Sua persistência é de tal monta que, na perspectiva de Celso Furtado e da escola estruturalista latino americana, atinge a condição de uma verdadeira estrutura social no país¹⁶. Essa condição tem raízes históricas profundas que remontam a vigência multissecular das instituições coloniais e escravistas e as formas de sobrevivência mais ou menos sutis em que essas subsistem como colonialidade, racismos, preconceitos, entre outros mecanismos sociais¹⁷. A extensão e variedade destes mecanismos de reprodução da desigualdade na sociedade brasileira não são ainda completamente conhecidos e nem foram completamente incorporados ao debate a formação da economia brasileira. No que tange à formação do espaço urbano brasileiro, o tema têm sido abordado há bastante tempo (Maricato 1979; Oliveira 1982; Santos 1979, 1994, Caldeira 1997). A discussão, entretanto têm sido feita em um nível elevado de generalização e, legitimamente, tomando como referência a experiência do centro sul do país, havendo um espaço importante para pesquisa sobre a variedade de casos das demais regiões do país.

Historicamente no Brasil, o mercado não ofereceu formas de crédito para compra de imóveis para a população de baixa renda, o que pode ser compreendido como uma manifestação dos mecanismo de formação restrita de mercado interno dada pela concentração de renda da hipótese de Furtado¹⁸ (1996). A instabilidade e tamanho reduzido do mercado de crédito deriva em parte de um ambiente

¹⁶ Furtado, segundo o próprio, foi influenciado pelo trabalho de Prebisch (1949) e a elaboração deste na Cepal (Furtado 1981). Esse autor discutiu processos pelos quais a desigualdade e a concentração de renda e riqueza se tornaram partes estruturais - estáveis, rígidas e condicionantes - do funcionamento da economia brasileira. A relação entre concentração de renda, restrição a expansão do mercado interno, formação da estrutura produtiva e condições de incorporação tecnológica é um dos temas mais frequentes na obra desse economista. Veja Furtado (1961, 1978, 2003).

¹⁷ Há farta literatura clássica e contemporânea sobre o tema. Veja Nabuco (1883); Fernandes (1964); Ribeiro (1995); Barros et alli (2001); Theodoro *et alli* (2008); Medeiros (2005); Quijano (1991, 2005).

¹⁸ Esse texto é um dos mais criticados trabalhos de Furtado, especialmente por suas conclusões. No entanto, os mecanismos de interação entre desigualdade e mercado interno têm sido rediscutidos como uma contribuição importante. Veja Coutinho (2015), Boianovsky (2010, 2012).

institucional avesso a distribuição de renda pela via da elevação salarial, o que estende no tempo e no espaço mecanismos de concentração de riqueza e renda legados por instituições de desigualdade. A soma destas condições tanto reforça quanto é reforçada pela segregação espacial urbana, mantendo fora do mercado uma grande parcela da população, cujo nível de vida permanece baixo. Isso constrange o potencial de expansão do mercado de bens e serviços e também de crédito, o que no caso do mercado imobiliário atua como entrave de difícil superação. Tanto a construção (oferta) como a compra (demanda) de moradias é difícil sem crédito; os custos de oferta são elevados e a disponibilidade de dinheiro para compra a vista é incomum, até entre os consumidores de classe média e alta. A precariedade induzida e reforçada por um mercado imobiliário muito pouco permeável e sem tendência endógena de expansão é uma das características do subdesenvolvimento, e talvez uma de suas *âncoras* mais sólidas.

A permanência de mecanismos de exclusão no entanto constituem periferias como uma experiência social de escala, longevidade e diversidade cuja dimensão econômica não pode ser analisada apenas por um *enfoque da ausência*, por aquilo que essa experiência não têm. A menção mais frequente a essas áreas na discussão econômica é que constituem um problema. Essa perspectiva seja relevante, mas é necessário considerar que periferias são áreas onde a concentração densa de população cria outras dimensões econômicas. Cria demanda por soluções de problemas práticos com desdobramentos econômicos possíveis. Há ali demanda real e potencial pela oferta de bens e serviços peculiares em função de sua condição socioespacial. Essa demanda não é totalmente afinada à oferta padrão de bens e serviços dos mercados formais. Como consequência, parte dela é atendida pelo surgimento de capacidades de improviso, adaptação, reuso e invenção de soluções, as quais se viabilizam graças à escala, diversidade e persistência do *ambiente de testes* fornecido por estes mercados informais¹⁹.

A capacidade de criação popular é conhecida e reconhecida quando expressa na invenção cultural e artística, consolidada na Amazônia e no Brasil em diversas manifestações (Costa et alli 2008; Simonian 2010). É patente sua presença na criação de alternativas de trabalho e renda na economia

¹⁹ Vale notar que a dinâmica impulsionada pela não existência de oferta regular de bens e serviços pelo mercado, envolve papéis do Estado, por meio das chamadas políticas públicas. A finalidade dessas políticas com frequência é o atendimento a necessidades não satisfeitas da população local por meios do mercado. O poder do gasto público é mais frequentemente direcionado para a compra de bens e serviços *típicos*, que são assim introduzidos nas áreas de informalidade, do que para o fomento de capacidades locais.

popular (Montenegro 2013, Lima e Sousa 2014), e no surgimento de negócios e novos ramos da economia (Costa *et alli*, 2018; Silva 2017; Rodrigues e Borges 2012; Araújo *et alli*, 2017).

Obviamente a existência dessa realidade não transforma periferias pobres, como as que são abundantes no distrito do Guamá, em “paraísos da inovação”, como o visitante atento pode perceber. A capacidade inovativa da economia popular se estanca, em grande parte, em níveis baixos de complexidade e concretização. Isso acontece em função de entraves que não se conhece completamente. Existem obstáculos técnicos e econômicos (nível de organização e eficiência; baixo nível de treinamento formal; limites de renda e poupança), mas há outros de caráter institucional e custos de transação²⁰ sobre os quais o nível de conhecimento organizado é menor. O segundo de obstáculos pode servir de potencializador do primeiro, fazendo com o que as *ausências* sejam superestimadas. Isso provoca tanto a *naturalização da precariedade* das periferias - “são precárias porque é natural que sejam”; quanto o *reforço da invisibilidade* do que nessas áreas é criação social e econômica potente e singular.

3. Mercados informais e especificidades econômicas: adensamento e diversificação do uso do solo em áreas periféricas.

O esforço da população de baixa renda de Belém em prover-se de moradia tornou possível a incorporação, lenta e progressiva, de várias áreas de baixada a dinâmica ao mercado imobiliário (CARDOSO, 2007). Dadas as condições discutidas acima, essa incorporação não ocorreu nas formas típicas do mercado pela ação de incorporadores imobiliários ou por regulação de autoridade fundiária. As características de informalidade jurídica, fragmentação, precariedade infraestrutural, deseconomias de proximidade, verdadeiras “anti-amenidades” urbanas construídas pelas décadas de ocupação precária, constituem ainda determinações e até limites não triviais ao funcionamento de um mercado imobiliário típico dentro das áreas de ocupação informal. No caso de Belém, devemos destacar as especificidades da ocupação da baixadas, como a convivência com a instabilidade e umidade do terreno, a tendência ao alagamento frequente, a irregularidade do traçado, etc.. Esses aspectos formam amálgamas de deseconomias urbanas de difícil desmonte - espaços públicos degradados; sítios capturados por atividades ilegais que impõe riscos, áreas

²⁰ A noção de custos de transação é devida à escola econômica institucionalista. Veja Williamson (1989), North (1990), Arend *et alli* (2004)

ambientalmente degradadas; áreas com infraestrutura excessivamente precária, entre outros aspectos. Ao mesmo tempo a população residente constrói formas ou estruturas sociais de resistência, convivência ou sobrevivência a sua realidade²¹.

Esse aspecto se reflete no reforço e frequência da decisão de permanecer como morador da região, a despeito de seus problemas. Torna-se um fator, portanto, que influi nas condições de funcionamento do mercado imobiliário que, a despeito de todas as singularidades - que a abordagem econômica neoclássica chamaria de imperfeições - se constitui em regiões inicialmente subvalorizadas e mesmo não valorizadas. O fenômeno foi tratado por Abramo (2007), que discute o dinamismo e peculiaridade do mercado imobiliário existente em áreas de favela no Rio de Janeiro. Foi tratado também por Jane Jacobs em “Morte e Vida das Grandes Cidades”. Jacobs (2000) discute o paradoxo de áreas nas quais existe grande vitalidade urbana e ao mesmo tempo são desvalorizadas pelo mercado imobiliário.

Ocorre que densidade e diversidade, dois aspectos considerados por Jacobs como geradores de vitalidade urbana, resultam muitas vezes de processos de modificação de uso e adensamento progressivo, especialmente em áreas urbanas de baixa renda. Esse processo depende em parte do surgimento de agentes sociais cujos ganhos econômicos derivam justamente da atividade de criar essas transformações. Nos mercados formais esses agentes são chamados *incorporadores imobiliários*. Sua atividade é variada e mutante, mas têm como aspecto central a incorporação de imóveis ao mercado imobiliário. Isso inclui os casos em que os imóveis estejam inicialmente “sem uso”, mas especialmente - no que interessa a esse trabalho - casos em que se faz a modificação ou intensificação do uso dos imóveis.

Chegamos a um ponto central de nossa discussão. Dado que as áreas urbanas periféricas convivem com entraves formais numerosos para o funcionamento de mercados, é razoável supor que ali não seja trivial a atividade de incorporação imobiliária. Combinadas as incertezas econômicas que a informalidade urbana, o baixo nível médio de renda da população residente e os outros custos de transação derivados de ambas as condições, essas áreas não aparecem como atraentes para agentes incorporadores formais. Ainda assim, como vimos discutindo, o potencial de exploração de

²¹ Resistência e convivência graças a elementos culturais construídos pelas comunidades - por ex., laços com a prática social amazônica traduzida na urbanidade de Belém - e até em função da convivência prolongada com tais problemas (GAYOSO DA COSTA, 2009)

oportunidades econômicas das áreas informais continua um dado concreto. Ademais, a captura das oportunidades econômicas que se abrem em ambientes que seriam convencionalmente tomados como inacessíveis ou inapropriados para a criação de ganhos constitui uma capacidade inovativa, ao mesmo tempo que depende dela: perceber as oportunidades não é trivial; conseguir atingi-las efetivamente requer a introdução de novas estratégias. Trata-se da situação de captura de lucros extraordinários no mercado imobiliário, que conforme discutido por Abramo (2007a) depende da capacidade de inovação dos agentes envolvidos.

Cabe portanto fazer perguntas sobre a existência ou não dessa atividade em áreas urbanas periféricas e, nos casos em que existam, qual a natureza e estratégias assumem esses agentes.

É bastante improvável que não exista nenhuma forma de atividade de incorporação imobiliária nessas áreas. No mínimo em função de vantagens de proximidade, como aparece nos casos analisados por Abramo (2007), há a formação concreta de mercados de venda e aluguel de imóveis em áreas periféricas. No caso de Belém, isso é verificável com facilidade em sítios eletrônicos de busca imóveis para locação e venda, incluído o caso do distrito do Guamá que é o objeto desta proposta.

As questões a se conhecer sobre a incorporação imobiliária em áreas periféricas de Belém tanto diz respeito ao perfil do agente e sua capacidade de lidar com o ambiente singular de que tratamos mas também, assim como com o esclarecimento mais avançado de quais são as características desse próprio ambiente. Afinal, como dissemos, a *informalidade em geral* coloca uma série de especificidades com as quais os agentes de oferta e de demanda devem lidar para a existência de mercados imobiliários formados em áreas urbanas informais precárias.

A informalidade urbana típica das áreas de baixada do município de Belém, por sua vez, têm suas especificidades a serem esclarecidas. Uma dessas é derivada da ligação entre a ocupação informal urbana na Amazônia e o universo de recursos naturais da região (Simonian 2010, Silva et alli 2013, Silva 2017). É provável que o trabalho informal constitua uma fonte de rendimentos familiares expressiva como formador da demanda por moradia nas áreas informais. Por outro lado, é também interessante questionar de que maneira os agentes da oferta de imóveis - ou os incorporadores imobiliários com os quais se relacionam - agem para contornar as dificuldades de acesso ao crédito formal para investimento em construção ou renovação de imóveis, para adensamento e

diversificação do uso do solo nessas áreas. É também relevante perguntar se - no caso de formação de uma capacidade de acumulação forte - se esses agentes diversificam suas escolhas de investimento em áreas formais de alguma maneira, inclusive como forma de reduzir as incertezas envolvidas na realização efetiva de seus ganhos futuros.

Considerações finais

Como se disse na abertura deste texto, o objetivo é expor de maneira preliminar uma agenda de pesquisa cuja questão motivadora é a compreensão dos processos atuais de adensamento e diversificação de usos do solo em bairros periféricos da capital paraense, município de Belém do Pará. A compreensão da questão implica conhecer se existe ou se encontra-se em curso como parte da divisão social e técnica do trabalho a atuação de agentes de incorporação imobiliária nessas áreas.

Para atingir maior concretude a discussão foi recortada para abordar as dinâmicas imobiliárias no distrito do Guamá no município de Belém. A agenda de pesquisa empírica deverá focalizar processos de adensamento e diversificação de usos, potencialmente conduzidas por agentes locais, de incorporação imobiliária em áreas de ocupação informal e buscando suas possíveis conexões de tais processos com a dinâmica da economia urbana nestes bairros e em outras regiões do município.

De modo sintético, a pesquisa teria neste momento três objetivos específicos:

1. Investigar a atuação de agentes de incorporação imobiliária no mercado de imóveis populares no distrito do Guamá e sua participação nas transformações recentes de adensamento populacional e mudança de uso do solo e produção imobiliária.
2. Compreender quais elementos influenciam suas decisões locacionais quanto a realização dos investimentos, as técnicas produtivas predominantes e suas estratégias de financiamento para viabilizar o empreendimento, identificando trajetórias de inovação eventualmente desenvolvidas.
3. Investigar a importância da atuação destes agentes em elos espacialmente e setorialmente próximos da cadeia produtiva da construção civil do município, conectando sua ação às pressões de demanda por insumos e mão de obra eventualmente criadas por suas operações.

A realização seguiria duas etapas:

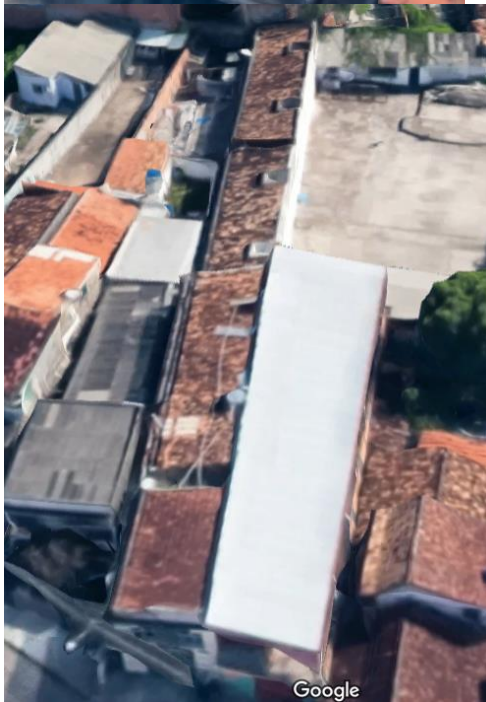
Caracterização das alterações sócio-econômicas na área de estudo. Nesta etapa deverá ocorrer a coleta e sistematização de dados primários e secundários voltados à caracterização do socioespacial de Belém e região metropolitana e dos bairros que compõem o DAGUA.

Caracterização de elemento da morfologia urbana da área de estudo a partir de empreendimentos da produção imobiliária popular. Coleta e sistematização de informações referentes à forma e inserção urbana dos empreendimentos imobiliários capitaneados pelos agentes do capital



incorporador que atua nos bairros do DAGUA.





Os edifícios seleccionados devem então ser caracterizados de acordo com localização, tipologias

soluções bioclimáticas²²:

- *Localização*: Levantamento do entorno dos edifícios com vistas a entender a relação que esse padrão de tipologia popular com os usos do entorno. O interesse nesse ponto é identificar se espaços multifamiliares populares possuem capacidade de atração de novos usos de comércio e serviço popular daqueles bairros, ou então se o seu empreendimento teria sido motivado pela proximidade a esses espaços mais dinâmicos do bairro.
- *Tipologia*: Levantamento arquitetônico simplificado para tomar conhecimento das soluções adotadas pelo incorporador quanto à resolução programática do edifício, em especial, as alternativas adotadas para acomodação das unidades habitacionais no terreno, a metragem mínima e máxima das unidades residenciais e o uso definido para as unidades do térreo.
- *Soluções bioclimáticas*: Identificação das soluções bioclimáticas adotadas para o empreendimento de modo a lidar com intempéries do terreno e do clima da cidade. O ponto relevante nessa fase do levantamento está na possibilidade de elencar soluções populares para dificuldades bioclimáticas típicos da região, e que normalmente se agravam pelas condições morfológicas do tecido urbano de áreas informais.

Em nossa compreensão a pesquisa têm contribuições potenciais importantes:

- esclarecimento da natureza e estratégias de atuação de agentes de incorporação imobiliária em mercados informais. Como se sabe, apesar da abundância da situação de informalidade em áreas urbanas brasileiras, existe relativamente pouco conhecimento organizado sobre o perfil e o modus operandi dos agentes econômicos desses segmentos, em particular na região amazônica.
- conhecimento da capacidade de *inovação técnica e social* surgida em ambientes de informalidade urbana. Tal condição produz direta ou indiretamente necessidades de resolução problemas técnicos, econômicos e mercadológicos que obrigam os agentes sociais a formar capacidades não triviais de improviso, adaptação, reuso e invenção de soluções. Esses esforços inovativos, malgrado sua dificuldade em se desdobrar acima do

²² Como se mencionou acima, as questões climáticas e de conforto térmico são bastante específicas na região, e aparentemente pouco consideradas pelo debate sobre a produção e organização do espaço no urbano amazônico, havendo bastante motivações para pesquisas nessa intercessão clima - arquitetura - produção/organização do espaço.

ambiente precário, alcançam as vezes viabilidade, pelo menos temporária ou localizada, em função da escala, diversidade e persistência do ambiente de testes fornecido pelo mercado informal.

- conhecimento de formas de articulação entre práticas típicas do mercado formal e outras formas de integração econômica, cuja existência contribua para o dinamismo ou resiliência da economia urbana do município de Belém. O conhecimento de tais articulações é ainda insuficiente, apesar de sua abundância na realidade brasileira, o que impede a compreensão das possíveis formas de enriquecimento mútuo entre ambos os universos. A investigação dos mecanismos de mútuo reforço talvez seja mais plausível do que a suposição frequente de apagamento de relações não-mercadoológicas que subjaz à avaliação dessas como resquícios ou arcaísmos. A produção de conhecimento sobre esse ambiente econômico pode contribuir para a compreensão de singularidades institucionais da economia urbana brasileira.
- elaboração de pequeno inventário das soluções projetuais dos empreendimentos, sua inserção urbana e localização no bairro. A meta é reunir uma amostra dos modelos abstratos (tipológicos) de empreendimentos imobiliários padrão popular encontrados. Isso pode permitir que as possíveis inovações identificadas se somem ao repertório de pesquisa e usos sejam mais amplamente conhecidas, podendo a ampliar e qualificar as práticas acadêmica e não acadêmicas subjacentes aos empreendimentos imobiliários em curso.

A construção deste texto no atual formato serviu como forma de síntese das reflexões e pesquisas realizadas até o momento. Os esforços do grupo envolvido se voltam agora para a viabilização dos trabalhos empíricos planejados, contando principalmente com o fortalecimento da cooperação nos esforços de pesquisadores das unidades de ensino e pesquisa em os autores estão lotados.

Referências

ABRAMO, Pedro. A cidade caleidoscópica. Rio de Janeiro: Ed. Bertrand do Brasil, 2007a.

ABRAMO, Pedro. A cidade com-fusa: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 9, n. 2, p. 25, 2007.

ANTIGO, Mariângela Furlan et al. Evolução do diferencial de rendimentos entre o setor formal e informal no Brasil: o papel das características não observadas. ENCONTRO NACIONAL DE

ECONOMIA, v. 34, 2006.

ARAÚJO, Fernando Oliveira de; SALLES, Joabe do Nascimento; FREITAS, Andrew. Um passarinho na mão ou dois voando? Dilemas do Grupo Carteiro amigo entre se expandir organicamente na Favela da Rocinha ou se arriscar para além da zona de conforto. REAd. Revista Eletrônica de Administração (Porto Alegre), v. 23, n. 2, p. 351-369, 2017.

AREND, Marcelo; CARIO, Silvio Antonio Ferraz; ENDERLE, Rogério. Instituições, inovações e desenvolvimento econômico. Pesquisa & Debate. Revista do Programa de Estudos Pós-Graduados em Economia Política. ISSN 1806-9029, v. 23, n. 1 (41), 2004.

ARRETCHE, M. Intervenção Do Estado E Setor Privado: O Modelo Brasileiro de Política Habitacional. Espaço & Debates. v. X. n. 31. São Paulo: NERU, 1990. P. 21-36.

BARROS, Ricardo Paes de; HENRIQUES, Ricardo; MENDONÇA, Rosane. A estabilidade inaceitável: desigualdade e pobreza no Brasil. 2001.

BOIANOVSKY, Mauro. A view from the tropics: Celso Furtado and the theory of economic development in the 1950s. History of Political Economy, v. 42, n. 2, p. 221-266, 2010.

BOIANOVSKY, Mauro. Celso Furtado and the structuralist-monetarist debate on economic stabilization in Latin America. history of political economy, v. 44, n. 2, p. 277-330, 2012.

CALDEIRA, Teresa Pires. Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. Novos estudos CEBRAP, v. 47, p. 155-76, 1997.

CARDOSO, Ana Cláudia Duarte. O espaço alternativo: vida e forma urbana nas baixadas de Belém. Editora Universitária UFPA, 2007.

CASTRO, Edna; SANTOS, Maria Antonieta. Belém de água e de portos: ação do Estado e a modernização na superfície. Belém de águas e ilhas. Belém: CEJUP, p. 25-43, 2006.

COSTA, F. de A. Elementos para uma economia política da Amazônia. Belém, NAEA, Coleção Economia Política da Amazônia. 2012.

COSTA, Francisco de Assis et al. JA O Círio de Nazaré de Belém do Pará: economia e fé. Amazônia: Ciência & Desenvolvimento, Belém, v. 3, n. 6, p. 93-125, 2008.

COSTA, Francisco; FERNANDES, Danilo Araújo; CRISPIM, Cleidianne Novais Sousa. Constituição, situação e dinâmica de arranjos produtivos locais: o caso do APL de açaí na Região do Grão-Pará (2002 A 2010). Análise Econômica, v. 36, n. 69., UFRS, Porto Alegre, 2018.

DUARTE CARDOSO, Ana Cláudia; DA SILVA VENTURA NETO, Raul. A evolução urbana de Belém: trajetória de ambiguidades e conflitos socioambientais. Cadernos MetrÓpole, v. 15, n. 29, 2013.

FERNANDES, Florestan. A integração do negro à sociedade de classes. Faculdade de Filosofia, Ciências e Letra da Universidade de São Paulo, 1964.

FERRO, S. Arquitetura e Trabalho Livre. São Paulo: Cosac Naify, 2006

- FURTADO, Celso. Desenvolvimento e subdesenvolvimento. Rio de Janeiro: Fundo de Cultura, 1961.
- FURTADO, Celso. Pequena introdução ao desenvolvimento: enfoque interdisciplinar. Companhia Editora Nacional, 1980.
- FURTADO, Celso. Subdesenvolvimento e estagnação na América Latina. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1966.
- GAYOSO DA COSTA, Solange Maria. Habitações e redes sociais: a lógica do uso da casa em ocupações urbanas. Papers do NAEA, Belém, n. 256, 2009.
- BRASIL. Ministério das Cidades. Centro de Estudos da Metrópole (CEM). **Assentamentos precários no Brasil urbano**. Brasília: MCidades; CEM, 2010.
- JACOBS, Jane. Vida e morte de grandes cidades. Ed. Matins Fontes. São Paulo, SP, 2000.
- KOWARICK, L. Espoliação Urbana. Paz e Terra. Rio de Janeiro, 1981
- LEFEBVRE, Henri. Critique de la vie quotidienne II, Fondements d'une sociologie de la quotidienneté, Paris: L'Arche, 1961.
- LEFEBVRE, Henri. Critique de la vie quotidienne, III. De la modernité au modernisme (Pour une métaphilosophie du quotidien) Paris: L'Arche, 1981.
- LEFEBVRE, Henri. Introdução à modernidade: prelúdios. Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1969.
- LEFEBVRE, Henri. La survie du capitalisme; la re-production des rapports de production. Trans. Frank Bryant as The Survival of Capitalism. London: Allison and Busby, 1976.
- LEFEBVRE, Henri. La production de l'espace, Paris: Anthropos. Translation and Précis, 1974.
- LEFEBVRE, Henri. O direito à cidade. São Paulo: Centauro, 2001.
- LIMA, Leonardo J. Almeida; SOUSA, Lilian Santos. A importância das ferramentas contábeis gerenciais para a continuidade e otimização das atividades das micro e pequenas empresas: uma pesquisa de campo na Feira da Oito de Maio em Icoaraci–Belém (Pa). Amazônia em foco: Ciência e Tecnologia, v. 2, n. 3, p. 117-138, 2014.
- LIMA, J. J. F. **Regulatory instruments and urban form: searching for social equity in Belem, Brazil**. Diss.: Oxford Brookes University, 2000.
- MARICATO, Ermínia. A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. Editora Alfa-Omega, 1979.
- MARICATO, Ermínia. Metrôpoles da Periferia do capitalismo: ilegalidade, Desigualdade, violência. São Paulo: Hucitec, 1996.
- MARICATO, Ermínia. O ministério das cidades e a política nacional de desenvolvimento urbano.

Políticas Sociais, v. 12, p. 211-220, 2006.

MARINI, Ruy Mauro. Dialética da Dependência. In: TRASPADINI, R. STEDILE, J.P. **Ruy Mauro Marini: Vida e Obra. Expressão Popular**, São Paulo, 2005.

MARTINS, José de Souza. As temporalidades da história na dialética de Lefebvre. Henri Lefebvre e o retorno à dialética, 1996.

Medeiros, Marcelo. O que faz os ricos ricos: o outro lado da desigualdade brasileira. Vol. 40. Hucitec, 2005.

MENEZES, Wilson Ferreira; DEDECCA, Claudio Salvadori. A Informalidade no Mercado de Trabalho Brasileiro: Rendimentos e principais características. *Revista Nexos Econômicos*, v. 6, n. 2, p. 11-42, 2012.

MONTENEGRO, Marina Regitz. Reflexões para uma teoria da localização da economia popular nas metrópoles brasileiras. *Boletim Campineiro de Geografia*, v. 3, n. 1, p. 37-54, 2013.

MOURÃO, L. **O conflito fundiário urbano em Belém (1960-1980): a luta pela terra de morar ou de especular**. Belém. 1987. 125 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento do Desenvolvimento) – NAEA/UFPA, Belém, 1987.

NABUCO, Joaquim. O abolicionismo. Abraham Kingdon, London, 1883.

NASSIF, Vânia Maria Jorge; GHOBRI, Alexandre Nabil; DO AMARAL, Derly Jardim. Empreendedorismo por necessidade: o desemprego como impulsionador da criação de novos negócios no Brasil. *Pensamento & Realidade. Revista do Programa de Estudos Pós-Graduados em Administração-FEA*. ISSN 2237-4418, v. 24, n. 1, 2009.

NORTH, Douglass C. A transaction cost theory of politics. *Journal of theoretical politics*, v. 2, n. 4, p. 355-367, 1990.

OLIVEIRA, Francisco de. O Estado e o urbano no Brasil. *Espaço e Debates*, v. 2, n. 6, p. 36-54, 1982.

_____, F. O terciário e a divisão social do trabalho. *Estudos CEBRAP*. São Paulo: Vozes, 1970

OLIVEIRA, M. F. A teoria do desenvolvimento e a problemática da urbanização na América Latina: uma primeira aproximação. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 16, n. 2, p. 167-184, 2014.

PINTO, A. Concentración del progreso técnico y sus frutos en el desarrollo latinoamericano. *El Trimestre Económico*, 32(125). México, enmar, 1965

PINHEIRO, A. et al. A questão habitacional na Região Metropolitana de Belém. In: CARDOSO, A. L. (org.). **Coleção Habitare – Habitação Social nas Metrópoles Brasileiras – Uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX**. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 2001.

POLANYI, Karl. A grande transformação: as origens da nossa época. 7.ed. Rio de Janeiro

Campus, 2000.

POLANYI, Karl. A subsistência do homem e ensaios correlatos. Rio de Janeiro, RJ: Contraponto, 2012.

PONTE, Juliano Pamplona Ximenes. Belém do Pará: cidade e água. Cadernos Metrópole, v. 17, n. 33, p. 41-60, 2015.

PONTES, Maissa Ludymilla Carvalho et al. Dinâmica das áreas de várzea do município de Belém/PA e a influência da precipitação pluviométrica na formação de pontos alagamentos/Dynamics of lowland areas in the city of Belém/PA and the influence of rainfall in the flooding points formation. Caderno de Geografia, v. 27, n. 49, p. 285-303, 2017.

PREBISCH, Raúl. O desenvolvimento econômico da América Latina e seus principais problemas. Revista Brasileira de Economia, v. 3, n. 3, p. 47-111, 1949.

QUIJANO, A. “Colonialidad y Modernidad/Racionalidad”, Perú Indígena, 13 (29), 1991.

QUIJANO, Aníbal. Colonialidade do poder, eurocentrismo e América Latina. IN: LANDER, E.(ed.) A colonialidade do saber: eurocentrismo e ciências sociais. Clacso. Buenos Aires, 2005.

RIBEIRO, Ana Sílvia Sardinha et al. Utilização dos recursos naturais por comunidades humanas do Parque Ecoturístico do Guamá, Belém, Pará. Acta amazônica, v. 37, n. 2, p. 235-240, 2007.

RIBEIRO, Darcy. O povo brasileiro: evolução e o sentido do Brasil. São Paulo: Companhia das Letras, p. 476, 1995.

RODRIGUES, Carmem Izabel; BORGES, Marcos Trindade. Economia informal no bairro do Jurunas, Belém-PA. 28ª Reunião Brasileira de Antropologia. São Paulo, 2012.

SALAME, A. M. **Mapeamento das fundações mais usadas na cidade de Belém- PA: aspectos gerais e proposta preliminar de mapeamento de soluções utilizadas em casos recentes.** Belém. 2003. 182 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) – PPEC/UFPA, Belém, 2003.

SANTOS, Milton. A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo, Edusp, 2002.

SANTOS, Milton. A urbanização Brasileira. São Paulo: HUCITEC, 1994.

SANTOS, Milton. O espaço dividido. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1979.

SCHWARCZ, L.; GOMES, F. Dicionário da escravidão e da liberdade: 50 textos críticos. São Paulo, Cia das Letras, 2018.

SILVA, H. Socialização da natureza e alternativas de desenvolvimento na Amazônia Brasileira. Unpublished PhD Thesis. Belo Horizonte: Cedeplar/UFMG, 2017.

SILVA, Harley; DINIZ, Sibelle; FERREIRA, Vanessa. Circuitos da economia urbana e economia dos setores populares na fronteira amazônica: o cenário atual no sudeste do Pará. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 15, n. 2, p. 61, 2013.

SIMONIAN, L. T. L. Belém do Pará: história, cultura e sociedade. Editora da NAEA, 2010.

SMITH, N. Desenvolvimento desigual. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1988.

SOJA, E. W. **Geografia pós-modernas**: a reafirmação do espaço na teoria social. Tradução [da 2a ed. inglesa], Vera Ribeiro; revisão técnica, Bertha Becker, Lia Machado. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 1993.

THEODORO, Mário; JACCOUD, Luciana; OSÓRIO, Rafael Guerreiro. As políticas públicas e a desigualdade racial no Brasil 120 anos após a abolição. Brasília: Ipea, p. 69-99, 2008.

TRINDADE JR., S. C. C. da. **Produção do espaço e uso do solo urbano em Belém**. NAEA/UFPA, Belém, 1997.

TRINDADE JR. Saint-Clair. **A cidade Dispersa: Os Novos Espaços de Assentamento em Belém e a Reestruturação Metropolitana**. São Paulo. 1998. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – FFCH/USP, São Paulo, 1998.

WILLIAMSON, Oliver E. Transaction cost economics. Handbook of industrial organization, v. 1, p. 135-182, 1989.

COSTA, F. A.; FERNANDES, D. A. ; SOUSA, C. N. . Constituição, Situação e Dinâmica de Arranjos Produtivos Locais: O caso do APL de Açaí na Região do Grão-Pará (2003 a 2010). Análise Econômica (UFRGS), v. 36, p. 109-137, 2018

VENTURA NETO, R. S. ;; CARDOSO, A. C. D. Ocupação de margem de rio na metrópole amazônica: origem local e tendências globais. In: II SEMINÁRIO SOBRE ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE EM AMBIENTES URBANOS (APP URBANA). **Anais...** Natal, UFRN, 2012.

NETO, VENTURA et al. Circuito imobiliário e a cidade: coalizões urbanas e dinâmicas de acumulação do capital no espaço intraurbano de Belém. 2012.

VENTURA NETO, R. da S. **Belém e o imobiliário**: uma cidade entre contratos e contradições. Belém: Imprensa Oficial do Estado, 2015.

VENTURA NETO, R.. A (trans) formação socioespacial da Amazônia: floresta, rentismo e periferia. Tese de doutorado em economia. Unicamp, Campinas, 2017.

