



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO OESTE DO PARÁ
INSTITUTO CIÊNCIA DA SOCIEDADE - ICS
CURSO DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS**

JOSUÉ LIMA DOS REIS

**PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM SANTARÉM (PA): AGENTES SOCIAIS,
ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E TRANSFORMAÇÕES HISTÓRICAS DO
TERRITÓRIO**

**SANTARÉM-PARÁ
2025**

JOSUÉ LIMA DOS REIS

**PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM SANTARÉM (PA): AGENTES SOCIAIS,
ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E TRANSFORMAÇÕES HISTÓRICAS DO
TERRITÓRIO**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Instituto de Ciências da Sociedade (ICS), curso de Bacharel em Ciências Econômicas, como requisito para a obtenção do Título de Bacharelado em Ciências Econômicas pela Universidade Federal do Oeste do Pará.
Orientadora: Professora Dr^a. Leila de Fátima de Oliveira Monte.

**SANTARÉM-PARÁ
2025**

Dados Internacionais de Catalogação-na-Publicação (CIP)
Sistema Integrado de Bibliotecas – SIBI/UFOPA

- R375p Reis, Josué Lima dos
 Produção do espaço urbano em Santarém(PA): agentes sociais, especulação imobiliária e transformações históricas do território. / Josué Lima dos Reis. - Santarém, 2025.
 81 p. : il.
 Inclui bibliografias.
- Orientadora: Leila de Fátima de Oliveira Monte.
 Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) – Universidade Federal do Oeste do Pará, Instituto de Ciências da Sociedade, Bacharelado em Ciências Econômicas.
1. Espaço urbano. 2. Especulação imobiliária. 3. Segregação socioespacial. I. Monte, Leila de Fátima de Oliveira, *orient.* II. Título.

CDD: 23 ed. 307.76098115



UNIVERSIDADE FEDERAL DO OESTE DO PARÁ
INSTITUTO DE CIÊNCIAS DA SOCIEDADE
CURSO DE BACHARELADO EM CIÊNCIAS ECONÔMICAS

ATA DE DEFESA PÚBLICA DE MONOGRAFIA DO CURSO DE BACHARELADO EM CIÊNCIAS ECONÔMICAS

No nono dia do mês de dezembro de dois mil e vinte e cinco, às dezoito horas, na Sala 321, BNT 1, Unidade Tapajós/Ufopa realizou-se a Defesa Pública da Monografia do acadêmico **JOSUÉ LIMA DOS REIS** (matrícula: 201800947), intitulada: “Produção do Espaço Urbano de Santarém (PA): agentes sociais, especulação imobiliária e transformações históricas do território”, sob orientação da Profa. Dra. Leila de Fátima de Oliveira Monte que compôs a banca examinadora com o Prof. Dr. Luiz Gonzaga Feijão da Silva e o Prof. Dr. Sandro Augusto Viégas Leão. A presidente fez a abertura do trabalho com a apresentação dos componentes da banca, do discente e atribuiu o tempo de vinte e cinco a trinta minutos para a apresentação do trabalho. Após a apresentação, seguiu-se a arguição e, em seguida as respostas. Posteriormente, os membros da banca fizeram suas considerações e sugestões finais passando a palavra para o discente que efetuou seus agradecimentos. A banca reuniu-se e apresentou o parecer final, com a nota 9,9. Nada mais havendo a tratar, eu Profa. Dra. Leila de Fátima de Oliveira Monte lavrei a presente ata que, após ser lida, será assinada pelos membros da banca e pelo discente.

Dra. Leila de Fátima de Oliveira Monte – Orientadora

Dr. Luiz Gonzaga Feijão da Silva – Membro da banca

Dr. Sandro Augusto Viégas Leão – Membro da banca

Josué Lima dos Reis – Discente

Leila de Fátima de Oliveira Monte

Luiz Gonzaga Feijão da Silva

Sandro Augusto Viégas Leão

Josué Lima dos Reis

Um tributo de honra e gratidão, à minha família,
uma forma de honrar em vida o legado e o
exemplo de meus pais, à minha amada mãe
Lourdes Maria Lima dos Reis, e meu honrado
pai José Ribeiro Rocha dos Reis.

AGRADECIMENTOS

Ao meu Deus, que nunca me desamparou e sempre esteve comigo nos momentos em que me proporcionou felicidade, e muito mais nos momentos em que só Ele poderia me sustentar, me deu a mão, iluminou os meus caminhos e até aqui me ajudou o Senhor.

À minha amada mãe, minha referência maior de ser humano, por sua presença em amor, oração e fé fortalecedores. Aquela que em minha vida representa a chama da esperança o meu brotinho de fé. Ao meu honrado e forte pai, o qual eu não chego nem perto de alcançá-lo por seu coração gentil e sua alma de uma eterna criança.

À minha família, irmãos e em especial às minhas três irmãs, Joice, Jô e Vana, que sempre acreditaram no meu potencial, me incentivaram e pavimentaram o caminho para que fosse possível realizar esse sonho.

À minha orientadora, professora Dr^a Leila Monte, que cumpriu muito mais que seu papel, que me incentivou nos momentos em que pensei que não seria possível mostrando o caminho e me conduzindo a essa realização, a quem serei eternamente grato.

Aos amigos reais e pessoas que me ajudaram no decorrer dessa caminhada, desde o primeiro dia deste curso até essa realização. Destaco uma pessoa em especial que abriu a porta de sua casa para um estranho, e o tratou como um filho, serei eternamente grato a senhora Rosinete Benzaquem.

E estendo a minha gratidão a UFOPA que proporcionou a realização desse objetivo de alcançar a graduação no curso de Economia pela qual eu sempre carregarei orgulho de ter feito parte.

O espaço urbano é formado por um conjunto indissociável, solidário e também contraditório, de sistemas de objetos e sistemas de ações, não considerados isoladamente, mas como o quadro único no qual a história se dá (Santos, 2006).

RESUMO

O presente trabalho analisa o processo de produção e transformação do espaço urbano de Santarém (PA), tomando como ponto de partida sua formação histórica e avançando até as dinâmicas contemporâneas de especulação imobiliária e valorização fundiária. A pesquisa se orienta pela seguinte pergunta-problema: Como os processos históricos, a ação dos agentes sociais e a especulação imobiliária contribuíram para a produção e transformação do espaço urbano de Santarém desde sua formação até a atualidade? Para responder a esta problemática propomos como objetivo geral compreender a constituição do espaço urbano santareno, articulando a atuação dos agentes sociais, Estado, proprietários fundiários, promotores imobiliários, grandes industriais e grupos excluídos, a às teorias de Corrêa, Santos, Lefebvre e Harvey. Como metodologia adotamos uma abordagem qualitativa articulada a procedimentos quantitativos, caracterizando-se como pesquisa aplicada. O estudo integra revisão bibliográfica, análise documental e histórica, além do exame de dados territoriais, demográficos e fundiários relativos à valorização do solo urbano e rural. Essa combinação metodológica permitiu relacionar fundamentos teóricos e evidências empíricas sobre o processo de ocupação, expansão e reorganização territorial do município. Os principais resultados revelam que a formação do espaço urbano santareno é marcada pela sobreposição de ciclos históricos, desde a ação missionária e a estrutura fundiária colonial até os ciclos produtivos regionais, que moldaram a centralidade e a expansão territorial. Os dados empíricos de 2019 a 2024 evidenciam profundas desigualdades na valorização do solo, com forte concentração imobiliária em bairros centrais e zonas de expansão, ao mesmo tempo em que áreas periféricas e rurais permanecem desvalorizadas. A análise demonstra, ainda, que a especulação imobiliária, aliada à ação seletiva do Estado e de agentes fundiários, intensifica processos de segregação socioespacial e promove uma urbanização marcada por contradições e disputas territoriais.

Palavras-chave: Espaço Urbano; Especulação Imobiliária; Segregação Socioespacial.

ABSTRACT

This study analyzes the processes of production and transformation of the urban space of Santarém, Pará (Brazil), tracing its development from its historical formation to contemporary dynamics of land speculation and urban land valorization. The research is guided by the following problem-question: How have historical processes, social agents, and real estate speculation contributed to the production and transformation of Santarém's urban space from its origins to the present day? The general objective is to examine the constitution of the urban space by articulating the roles of social agents, the State, landowners, real estate developers, industrial capital, and marginalized groups, with the theoretical perspectives of Corrêa, Santos, Lefebvre and Harvey. The methodology employs a qualitative approach complemented by quantitative procedures and is characterized as applied research. The study combines bibliographic review, historical and documentary analysis, and the examination of territorial, demographic and land-value data regarding urban and rural land valorization. This methodological integration enabled the articulation of theoretical foundations with empirical evidence concerning the occupation, expansion and territorial restructuring of the municipality. The main findings reveal that the formation of Santarém's urban space is shaped by overlapping historical cycles, from missionary activities and colonial land tenure structures to regional economic fronts, which have influenced centrality patterns and spatial expansion. Empirical data from 2019 to 2024 indicate profound inequalities in land valorization, with strong real estate concentration in central and expanding zones, while peripheral and rural areas remain undervalued. The analysis also demonstrates that real estate speculation, together with selective state actions and landowner strategies, intensifies socio-spatial segregation and promotes an urbanization process marked by contradictions and territorial disputes.

Keywords: Urban Space; Real Estate Speculation; Socio-Spatial Segregation.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 – Presidente Ernesto Geisel e militares na inauguração da BR-163, no quilômetro 877, próximo à Cachoeira do Curuá (PR) – 20 de outubro de 1976	50
Figura 2 – Expansão da Área Urbana da cidade de Santarém para as décadas de 1940 a 1994	54
Gráfico 1 – Preço médio do metro quadrado (m ²) por bairro na Zona Central de Santarém, 2019-2024	65
Gráfico 2 – Preço médio do metro quadrado (m ²) por bairro na Zona Norte de Santarém, 2019-2024	67
Gráfico 3 – Preço médio do metro quadrado (m ²) por bairro na Zona Oeste de Santarém, 2019-2024	68
Gráfico 4 – Preço médio do metro quadrado (m ²) por bairro na Zona Leste de Santarém, 2019-2024	70
Gráfico 5 – Preço médio do metro quadrado (m ²) por bairro na Zona Sul de Santarém, 2019-2024	71

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – População de Santarém (PA) em Censos Demográficos do IBGE, 1980-2022.....	60
Tabela 2 – Ranking dos 10 Bairros Urbanos com Maior Média de Preço por Metro Quadrado (R\$/m ²) e Volume de Transações – Período 2019 a 2024.....	72
Tabela 3 – Ranking dos 10 Bairros Urbanos com Menor Média de Preço por Metro Quadrado (R\$/m ²) e Volume de Transações – Período 2019 a 2024.....	74

LISTA DE SIGLAS

ANPUR	Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional
FAPESPA	Fundação Amazônia de Amparo a Estudos e Pesquisas
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ITBI	Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis
SEFA	Secretaria Municipal de Finanças de Santarém
UFOPA	Universidade Federal do Oeste do Pará

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	13
2 REFERENCIAL TEÓRICO	18
2.1 Conceitos, Composição e Formas de Valorização do Espaço Urbano	18
2.2 A Organização do Espaço Urbano pelos Agentes Sociais e a sua consequente especulação imobiliária	21
2.3 A Transformação do Espaço Natural ao Informacional	33
3 DISCUSSÃO DOS RESULTADOS	40
3.1 Análise Histórica da Formação do Espaço Urbano do município de Santarém/Pará	40
3.2 Crescimento da cidade de Santarém no período de 1980 a 2025	53
3.3 Valorização Imobiliária na cidade de Santarém/Pará no período de 2019 a 2024	64
4 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	76
REFERÊNCIAS.....	79

1. INTRODUÇÃO

A produção e transformação do espaço urbano constituem processos profundamente históricos, sociais e políticos, atravessados por diferentes agentes e interesses, cuja atuação redefine continuamente as formas de uso, ocupação e valorização da terra. No caso de Santarém (PA), cidade historicamente marcada pela confluência de projetos coloniais, dinâmicas produtivas regionais e agentes econômicos contemporâneos, compreender a formação e reorganização de seu espaço urbano implica analisar um conjunto de fatores estruturais que operam desde o período colonial até a atualidade. Ao longo dos séculos, Santarém experimentou sucessivas frentes de ocupação, alterações em sua estrutura socioespacial e transformações significativas em sua morfologia urbana, influenciadas tanto por missões religiosas e ações estatais quanto por agentes do mercado fundiário e imobiliário (Gomes *et.al.*, 2017).

Essas transformações na morfologia urbana nos permitem contextualizar como a produção do espaço urbano no contexto capitalista é atravessada por uma racionalidade seletiva, na qual a lógica econômica da acumulação se impõe sobre os usos sociais do território. Conforme argumenta Lefebvre (2001), o urbano nunca é um espaço harmônico, mas um campo de tensões, conflitos e contradições que expressam a disputa por recursos, por visibilidade, por acesso à centralidade e por controle do território. Nesse sentido, o espaço urbano de Santarém, assim como de outras cidades médias brasileiras, tornou-se objeto de interesses concorrentes, nos quais a terra é convertida em mercadoria e a cidade passa a ser apropriada pelo capital imobiliário e financeiro.

É notório observar quando nos transportamos em Santarém que a cidade está experimentando um novo ciclo de valorização do seu solo urbano relacionado ao avanço do agronegócio, puxado pela produção da soja e milho, além do avanço da indústria da construção civil, com grandes empreendimentos imobiliários que denotam o crescimento vertical da cidade. Esses fatores em conjunto tendem a valorizar o preço da terra urbana, ao mesmo tempo, que empurra a população de baixa renda para áreas periféricas, menos dotadas de serviços de infraestrutura básica necessárias para a sobrevivência da população (Santana, 2022).

Em função desta problemática, torna-se necessário, destacar que o espaço urbano é produto da ação diferenciada de diversos agentes sociais, tais como, os proprietários fundiários, promotores imobiliários, Estado, grupos populares que atuam conforme seus interesses, capacidades econômicas e estratégias de poder. Assim, a especulação funciona como mecanismo estruturante da cidade, pois inflaciona artificialmente o preço dos terrenos, cria vazios urbanos, induz a expansão periférica e fortalece a segregação socioespacial. As cidades

tornam-se seletivas, isto é, apenas certos agentes têm acesso às infraestruturas, informações e fluxos que definem onde o capital deve se fixar (Santos, 2006; Harvey, 2014).

Esta é a realidade de muitas cidades no Brasil que carecem de políticas públicas de ordenamento espacial diante de um processo de urbanização desordenada, que prevalece os ricos em detrimento da classe pobre que não tem condições financeiras para custear uma moradia digna dotada de todos os serviços de infraestrutura básica, tais como, saneamento básico. Tal como Harvey (2014) analisa que o capitalismo encontra no espaço urbano um mecanismo privilegiado de reprodução e expansão, transformando a cidade em mercadoria e a terra em ativo financeiro, expulsando de forma indireta a população das áreas que passaram a ser valorizadas, seja por meio de investimentos públicos que ampliam o preço da terra, seja nas formas de regularizações fundiárias que fomentam a especulação e deslocamentos silenciosos de populações de baixa renda rumo à periferia.

É neste contexto que traçamos a seguinte pergunta-problema que norteará a produção deste trabalho: Como os processos históricos, a ação dos agentes sociais e a especulação imobiliária contribuíram para a produção e transformação do espaço urbano de Santarém (PA) desde sua formação até a atualidade? Responder a essa questão implica analisar múltiplas temporalidades, articulando a formação histórica da cidade, marcada pela presença inicial de populações indígenas, pela instalação das missões religiosas no século XVII e pela consolidação político-administrativa nos séculos XVIII e XIX, com dinâmicas mais recentes, como a expansão econômica decorrente dos ciclos de drogas do sertão, borracha, madeira e soja, bem como os impactos contemporâneos da especulação imobiliária e da reestruturação urbano-regional impulsionada por grandes obras e pela inserção de Santarém na lógica global de fluxos econômicos.

A partir disso, o objetivo geral foi definido como: analisar a produção e transformação do espaço urbano de Santarém (PA), considerando sua formação histórica, a atuação dos agentes sociais e a dinâmica da especulação imobiliária, à luz das teorias de Corrêa, Santos, Lefebvre e Harvey. Em termos de objetivos específicos, busca-se inicialmente, identificar os marcos históricos que estruturaram a formação do espaço urbano de Santarém, recuperando o percurso que se estende desde a instalação das missões religiosas no período colonial até sua consolidação enquanto cidade. A partir dessa contextualização, procede-se à examinação do papel desempenhado pelos distintos agentes sociais, grandes industriais, proprietários fundiários, promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos, cuja atuação, em diferentes momentos históricos, contribuiu para a produção, reorganização e reconfiguração do território urbano santareno.

Outro eixo de análise dos objetivos específicos consiste em compreender a dinâmica da especulação imobiliária e da valorização do solo urbano, investigando como esses processos, articulados à lógica capitalista de uso e apropriação da terra, influenciam a expansão física da cidade e intensificam padrões de segregação socioespacial. Para interpretar essas transformações, o estudo mobiliza as categorias teóricas formuladas por Corrêa, Santos, Lefebvre e Harvey, com ênfase nos conceitos de meio técnico-científico-informacional, produção social do espaço e direito à cidade, que permitem uma leitura crítica sobre as racionalidades que orientam a organização urbana contemporânea.

Por fim, busca-se relacionar os processos históricos e as abordagens teóricas aos resultados empíricos observados na estrutura urbana atual de Santarém, destacando contradições, desigualdades e disputas territoriais que emergem da análise integrada entre teoria, história e dados sobre valorização fundiária e dinâmica imobiliária.

A metodologia adotada neste trabalho foi delineada de modo a garantir rigor científico, coerência interna e aderência aos objetivos propostos, assegurando que a investigação alcançasse a profundidade analítica necessária para compreender as dinâmicas de produção, organização e transformação do espaço urbano de Santarém, pois trata-se de um estudo que conjuga elementos qualitativos e quantitativos, estruturado sob a perspectiva da pesquisa aplicada, por buscar compreender problemas reais e propor interpretações fundamentadas na literatura especializada e nos dados empíricos coletados (Gil, 2019).

Segundo a classificação metodológica de Gil (2019) e Marconi e Lakatos (2017), este trabalho caracteriza-se como pesquisa aplicada, uma vez que se orienta à compreensão de um problema concreto, a configuração histórica, socioeconômica e territorial do espaço urbano santareno, e à elaboração de interpretações críticas que contribuam para o debate acadêmico e para o planejamento urbano. A pesquisa aplicada visa gerar conhecimento útil e contextualizado, articulando teorias consolidadas com a realidade investigada, além de ser uma revisão bibliográfica.

A abordagem do estudo é qualitativa, pois se orienta pela interpretação dos fenômenos sociais, históricos e territoriais que condicionam a produção do espaço urbano. Esta abordagem permite analisar contradições, estruturas, significados e dinâmicas que não podem ser reduzidos a mensurações numéricas, especialmente por envolver dimensões simbólicas, políticas e culturais do território (Marconi e Lakatos, 2017). Assim, os conceitos discutidos por autores como Milton Santos, Roberto Lobato Corrêa, Henri Lefebvre e David Harvey constituem o fundamento analítico para compreender a cidade como produto social e espaço de conflitos.

Complementarmente, incorpora-se uma dimensão quantitativa (Gil, 2019), especialmente quando o estudo se utiliza de dados históricos e estatísticos para contextualizar o desenvolvimento urbano e demográfico de Santarém. Essa abordagem mista permite integrar análise teórica e evidências empíricas, fortalecendo a robustez metodológica da investigação.

Essa revisão permitiu construir uma base teórica consistente, delimitando os principais conceitos operacionais, espaço urbano, agentes modeladores, meio técnico-científico-informacional, especulação imobiliária, segregação socioespacial, entre outros. Para isso, usamos os dados do IBGE correspondentes aos censos históricos (2000 a 2022) e dados populacionais; estudos urbanísticos e socioeconômicos da região e dados de expansão urbana e indicadores territoriais, além de dados coletados na SEFA/Pará, Prefeitura Municipal de Santarém sobre o ITBI para os anos de 2019 a 2024 sobre o preço médio do metro quadrado por zona e bairros no município de Santarém. Essas informações fortaleceram a análise quantitativa, permitindo comparar fases históricas e identificar padrões de crescimento, ocupação e valorização fundiária.

E, por fim, esse trabalho foi planejado em quatro capítulos, já incluindo esta introdução. O segundo capítulo, referencial teórico, dedica-se à discussão dos principais conceitos que fundamentam a análise desenvolvida ao longo desta pesquisa. São abordadas categorias essenciais à compreensão da produção do espaço urbano, tais como espaço urbano, agentes sociais, especulação imobiliária, segregação socioespacial, meio técnico-científico-informacional e direito à cidade. A partir das contribuições teóricas de autores como Corrêa, Santos, Lefebvre e Harvey, o capítulo evidencia que o espaço urbano se constitui como produto social e como arena de contradições, resultado da ação diferenciada de múltiplos agentes e das racionalidades que orientam a urbanização contemporânea.

Discute-se também a valorização fundiária como elemento central da dinâmica urbana, além da conversão do solo urbano em mercadoria, destacando os mecanismos econômicos, políticos e institucionais que estruturam o preço da terra, orientam a expansão da cidade e influenciam a lógica da produção imobiliária. Discute-se, ainda, como a técnica e a informação reconfiguram o espaço urbano na contemporaneidade, ampliando a seletividade territorial, intensificando fluxos e redefinindo centralidades. O capítulo também mobiliza os conceitos de “guerra dos lugares” e neoliberalização do território, evidenciando como esses processos reforçam padrões de exclusão social e desigualdade espacial.

O terceiro capítulo refere-se a Discussão dos Resultados que integra as dimensões teórica e empírica da pesquisa, oferecendo uma análise abrangente do processo histórico de formação urbana de Santarém. O capítulo abrange desde o período das missões jesuíticas,

passando pela elevação do povoado à categoria de vila e posteriormente à de cidade, até as frentes econômicas que influenciaram a expansão territorial ao longo dos séculos. Além disso, o capítulo examina as dinâmicas contemporâneas de expansão urbana, a especulação imobiliária e a valorização diferenciada do solo rural e urbano, articulando esses fatores às desigualdades socioespaciais observadas.

A Análise Empírica da Valorização do Solo (2019–2024) aprofunda a interpretação dos dados quantitativos, examinando tabelas e gráficos referentes à valorização do solo urbano e rural no período recente. São discutidas as desigualdades existentes entre bairros e áreas rurais, os padrões de especulação imobiliária, a expansão seletiva da cidade, a emergência de novas centralidades e os processos de periferização que reconfiguram o território. A análise empírica demonstra como a lógica fundiária reflete e simultaneamente reforça as contradições urbanas.

Por fim, o Capítulo 4, referente às Considerações Finais retoma a questão-problema do estudo, sintetizando os principais achados e evidenciando as contradições que permeiam a produção do espaço urbano santareno. O capítulo discute as implicações desses resultados para a compreensão da dinâmica urbana local e apresenta reflexões que podem subsidiar políticas públicas, ações de planejamento urbano e futuras pesquisas acadêmicas.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 Conceitos, Composição e Formas de Valorização do Espaço Urbano

O espaço urbano se apresenta como uma construção social complexa, resultado da ação humana sobre o território ao longo do tempo. Sua organização revela as composições da produção, circulação, consumo e disposição da vida em sociedade nas cidades modernas, mais do que apenas um conjunto de prédios ou ruas, o espaço urbano reflete as tensões e transformações sociais que se tornam evidentes nele. É um lugar caracterizado pela alta densidade populacional, pela variedade de serviços e pela ampla presença de infraestruturas que representam as diversas dimensões econômica, cultural e política da vida nas cidades. A apreensão deste espaço requer uma teorização que possa interpretar tanto suas materialidades quanto os diversos significados sociais que nele se solidificam. Nesse sentido, destacam-se as leituras de Roberto Lobato Corrêa, Milton Santos, David Harvey e Henri Lefebvre cujas obras oferecem representações distintas sobre a produção e a dinâmica do espaço urbano, além de textos de outros autores para auxiliar na discussão.

Começamos esta discussão conceituando espaço urbano. Na concepção de Corrêa (1989), o espaço urbano é uma construção histórica, cujas fragmentações e diversidades revelam as desigualdades presentes em uma sociedade dominada pelo sistema capitalista. Segundo o autor, o espaço urbano é produzido por meio das escolhas seletivas de diferentes atores sociais sobre uma territorialidade, sendo determinado por diversas funções e formas espaciais, não acessíveis de maneira equitativa a todos. Ele pontua:

O espaço urbano capitalista, fragmentado, articulado, reflexo e condicionador social, é o local onde as contradições se atualizam e se manifestam em formas espaciais. [...] A apropriação do espaço urbano por diversos agentes sociais é, por sua vez, diretamente comprometida com a reprodução das desigualdades sociais e com a diferenciação espacial que essas desigualdades refletem (Corrêa, 1989, p. 7).

Sob este ângulo, o espaço urbano deve ser considerado tanto como uma totalidade viva em sua constituição, quanto como o que dele resulta: lugares que atestam os múltiplos usos sociais do território e que constituem a base e consequência da vida social que se dá no sistema capitalista. Em posicionamento contrário, Milton Santos (2006) propõe um posicionamento ontológico e dialético do espaço, com objetos técnicos e ações humanas se encontram articulados de forma indissociável e contraditória. Para o autor, o espaço é continuamente transformado pelas práticas sociais que nele se fixam e a sua apreensão implica reconhecer esta interação dialética entre forma material e ação humana como expressão de processos históricos em incessante reinvenção. Para ele:

O espaço é formado por um conjunto indissociável, solidário e contraditório, de sistemas de objetos e sistemas de ações, não considerados isoladamente, mas como o quadro único no qual a história se dá. [...] Os objetos não têm realidade filosófica, isto é, não nos permitem o conhecimento, se os vemos separados dos sistemas de ações. [...] É assim que o espaço encontra a sua dinâmica e se transforma (Santos, 2006, p. 39).

A diferença entre Corrêa (1989) e Santos (2006) está centrada nos conceitos analíticos que utilizam para compreender o espaço urbano. Corrêa (1989) baseia sua análise nas funções espaciais e nos agentes sociais que disputam a apropriação do solo urbano, sendo a “renda da terra” a categoria explicativa fundamental. Já Santos (2006) constrói sua explicação seguindo o entrelaçamento da técnica, do tempo e do espaço, destacando a dialética entre forma e conteúdo e a centralidade dos “sistemas de objetos e ações” como totalidade histórica e social. Essa diferença reflete não apenas escolhas metodológicas distintas, mas também posições teóricas e epistemológicas divergentes: Corrêa (1989) aproxima-se de uma leitura funcional-estruturalista, enquanto Santos (2006) elabora uma crítica radical à racionalidade técnico-científica como sendo um mecanismo de dominação territorial.

Podemos observar que Corrêa (1989) usa um método funcional-estruturalista, para analisar como se organizam os espaços nas cidades. Ele observa as funções de cada área da cidade e como essas funções se dividem, se unem e se conectam com pessoas e classes numa estrutura urbana maior. Aqui, a parte funcional refere-se ao papel de cada zona da cidade, como por exemplo: moradia, comércio, indústria, serviços e outros. O lado estruturalista mostra como essas funções são arranjadas e se entrelaçam no espaço urbano.

Desta forma, Corrêa (1989) propõe que a cidade pode ser analisada como um sistema urbano, no qual diferentes áreas exercem funções segmentadas e se articulam entre si para garantir o funcionamento da sociedade urbanizada. Os elementos funcionais da cidade são constituídos de atributos locais distintos, de tal forma que o autor os separa categoricamente: o centro urbano, exerce a função comercial, as rotinas administrativas, e acopla a maior fatia do setor de serviços; a periferia, abarca a função da habitação, principalmente da classe proletarizada e socialmente marginalizada; as zonas industriais, executam a função produtiva; os bairros de elite, contemplam a função residencial com características exclusivas, com alta infraestrutura, paisagem urbanística valorizada, e localização estratégica.

É neste sentido que Santos (2006) vê o espaço urbano se adaptando ao jogo entre sistemas de objetos, ou seja, com as edificações e as infraestruturas, bem como as tecnologias e os equipamentos urbanos; sistemas de ações com as suas práticas sociais, políticas, econômicas e culturais que formam o espaço. Essas ações incluem desde os deslocamentos

cotidianos e o consumo até manifestações sociais, decisões estatais e estratégias de mercado. Portanto, cada forma física que encontramos no espaço traz consigo intenções, interesses e relações de poder que moldam seu uso e acesso. Isso nos mostra a profunda interdependência entre técnica e sociedade, que se influenciam mutuamente ao longo do tempo.

É neste sentido que Corrêa (1989) e Santos (2006) reconhecem o espaço urbano como consequência da ação humana e o reflexo das contradições sociais, uma vez que, conforme eles afirmam, o espaço não é homogêneo e tampouco neutro, pois reflete as relações sociais desiguais, marcadas por interesses contraditórios e revelam disputas, entre classes e setores econômicos e sociais. Essas contradições aparecem sob a forma de desigualdade ao acesso à terra, à moradia, serviços públicos e a infraestrutura urbana.

Para Corrêa (1989), o espaço urbano é percebido enquanto um produto socialmente construído, cuja utilização do solo é orientada por lógicas políticas e econômicas. O autor também revela discretamente o conflito entre o valor de uso e o valor de troca da terra urbana sob um olhar indireto, ao pressupor que moradias são vistas como necessidade social, mas também como mercadoria, o que prenuncia tensões nesse espaço. De modo que, as contradições abordadas pelo autor pautam-se sobre a valorização desigual do solo urbano, onde áreas bem equipadas concentram riqueza, enquanto a periferia sofre com carência de serviços, logo, “as ações sobre o espaço urbano revelam o jogo de interesses sociais e políticos que se traduzem em formas concretas e diferenciadas de organização espacial.” (Corrêa, 1989, p. 34). Essa conjuntura contraditória é causada pela ação desigual de agentes sociais, como o Estado e o mercado, que priorizam certos usos do solo e investimentos em regiões em detrimento de outros. Como ocorre com a ação seletiva do Estado, que, ao investir em certas regiões, com implantação de infraestrutura, transporte e habitação, beneficia grupos específicos da alta sociedade, ou classe média, e marginaliza outros.

Santos (2006) vai além da explicação técnico-funcional e propõe uma visão crítica e histórica. Sob sua ótica, o espaço urbano resulta de um processo de reprodução da sociedade desigual, onde a técnica e a lógica do capital moldam o território para atender aos interesses hegemônicos. Essas contradições abordadas pelo autor, revelam-se sobre a cidade como o espaço da exclusão e da segregação social, visto que, há uma concentração de equipamentos e oportunidades em certas áreas, e abandono de outras. O uso da técnica e da informação como instrumentos de dominação espacial, que tornam certos grupos mais aptos a disputar o espaço urbano e outros vulneráveis, somam-se a coexistência de formas modernas e arcaicas de segregação, que evidenciam um espaço fragmentado entre o “meio técnico-científico-informacional” e o “meio banal”, onde vivem os pobres. Nas palavras do autor, “o espaço é

usado para manter a desigualdade. É ele o cenário e o instrumento onde e pelo qual as contradições da sociedade se expressam” (Santos, 2006, p.54). Assim, o autor atribui as causas dessas contradições a lógica estrutural do modo de produção capitalista, que usa o espaço como instrumento de acumulação e controle, o que gera desigualdade sistêmica.

Em síntese, a compreensão do espaço urbano sob as perspectivas dos dois autores revela os processos complexos que erguem a cidade capitalista. A contribuição de Corrêa (1989) permite compreender os agentes sociais, os mecanismos de valorização da terra e as funções urbanas como fatores centrais da configuração territorial, enquanto, Santos (2006) complementa a visão de Corrêa ao demonstrar que a configuração do espaço urbano não é apenas fruto da ação pontual de determinados agentes, mas expressão histórica de relações sociais contraditórias, moldadas por técnicas, interesses econômicos e desigualdade estrutural.

Prosseguindo com esta análise, a seguir, vamos entender de que forma o espaço urbano está organizado e a interação entre os seus agentes sociais, destacando os proprietários dos meios de produção, os grandes industriais, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos.

2.2 A Organização do Espaço Urbano pelos Agentes Sociais e a sua consequente especulação imobiliária

Para Corrêa (1989), a disposição e transformações urbanas são fruto das ações de determinados agentes sociais que agem de forma diferenciada, mas têm um objetivo em comum: a apropriação da renda da terra. Estão aqui incluídos os proprietários dos meios de produção, os grandes industriais, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. Cada um desses agentes tem uma estratégia específica de atuação voltada para apropriação da terra, que definem as organizações e dinâmicas do espaço urbano.

O primeiro agente social que modifica o espaço urbano são os Grandes Industriais. São consumidores de espaço uma vez que sua demanda empresarial se funda na busca de grandes áreas de terra de baixo custo. Nesse sentido, para Corrêa (1989) os grandes industriais são aqueles que, participando da dinâmica urbana, de modo que determinam estrategicamente a localização de suas unidades produtivas, condicionando a estrutura espacial das cidades. Dessa forma ele aponta que os agentes industriais não apenas consomem espaço, mas alteram também sua lógica ocupacional, porquanto demandam do Estado infraestrutura, acessibilidade e especialização funcional em determinadas áreas. O autor destaca que sua atuação está relacionada à busca por vantagens locacionais, como mão de obra, transporte e acesso a mercados, o que afeta diretamente a hierarquia e a organização interna do espaço urbano.

Para Santos (2006), os grandes industriais se inserem na categoria mais ampla dos agentes hegemônicos do meio técnico-científico-informacional, ou seja, são aqueles que dominam as técnicas, os fluxos e a informação, moldando o território de acordo com as exigências do capital globalizado. Para o autor, esses grandes industriais não são apenas empreendedores locais, mas expressões do sistema capitalista dominante, que reconfigura o espaço urbano em função da rentabilidade, da circulação e da lógica da acumulação. Eles promovem uma urbanização seletiva, na qual certos espaços são valorizados e integrados ao sistema segregado da economia, enquanto outros são excluídos. Como ele menciona, “o território passa a ser comandado por aqueles que controlam as variáveis do sistema técnico e do capital financeiro” (Santos, 2006, p. 256).

Assim sendo, para os grandes industriais, o solo não é visto meramente como um recurso físico, mas, antes, um ativo estratégico essencial para a otimização dos custos operacionais (Santos, 2006). Logo, a escolha da localização industrial se mostra prioritariamente relacionada à busca por benefícios logísticos, econômicos e técnicos com fins de aumentarem a rentabilidade financeira. Nesse sentido, esses agentes buscam por espaço bem localizados próximos aos portos, ferrovias ou rodovias para facilitar a movimentação das matérias-primas e o escoamento da produção, reduzindo o tempo e os custos de distribuição. Atendem a essa demanda ou adaptam as bases do espaço urbano para atendê-la, as regiões que já contam com uma infraestrutura robusta, incluindo fornecimento de eletricidade, água, saneamento básico e conectividade tecnológica, assim acabam se tornando as mais procuradas, pois oferecem as condições ideais para a operação industrial (Santos, 2006).

Outro fator relevante que os grandes industriais tendem a considerar presumindo o critério da localização é a disponibilidade e o custo da mão de obra no entorno, pois, implantar uma fábrica estrategicamente bem localizada próxima de áreas urbanas densamente povoadas ou de bairros periféricos garantem uma oferta massiva de trabalhadores desempregados, muitas vezes condicionados a salários baixos (Santos, 2006). Somados a isso, incentivos fiscais e a oferta de terrenos planos e amplos, que regularmente constituem políticas de investimento público com o interesse de atrair o investimento industrial para a cidade, ajudam a diminuir os custos de instalação, operação e manutenção de fábricas.

Essa lógica da localização industrial estratégica observada na atividade econômica desses grandes industriais sobre espaço urbano, está diretamente ligada aos princípios clássicos da geografia urbana e econômica discutidos por autores como Roberto Lobato Corrêa (1989),

e articulados em consonância com à teoria da localização de Alfred Weber¹, que estabelece as bases de grande parte da análise territorial destes processos, amplamente incorporada e discutida pelos autores Corrêa (1989) e Santos (2006) em seus marcos interpretativos. Como observa Corrêa “os industriais buscam locais que possibilitem minimizar seus custos de produção e distribuição, e que apresentem infraestrutura compatível com sua atividade econômica” (Corrêa, 1989, p.11). Assim a demanda por terra para instalação industrial no espaço da cidade, portanto, não é aleatória, mas orientada por critérios de localização e racionalidade econômica, nos quais o uso do solo está diretamente ligado à eficiência produtiva.

Milton Santos (2006), ao discutir sobre as contradições que compõem o meio técnico, científico e informacional, também enfatiza essa lógica, afirmando que “a localização é condicionada pela possibilidade de conexão eficiente com outros pontos do território, o que interfere diretamente na lógica da acumulação” (Santos, 2006, p.64). Para o autor, entidades econômicas hegemônicas, como grandes corporações industriais, escolhem suas localizações não apenas com base em características físicas, mas, sobretudo, nos fluxos que esses espaços proporcionam, fluxos de mercadorias, informações e pessoas. Dessa forma, o espaço se torna uma ferramenta de poder, cuja apropriação visa maximizar o controle territorial e reduzir os custos da acumulação capitalista.

Diante dessa lógica estratégica da localização industrial, que busca minimizar os custos e maximizar os lucros desses agentes sobre a terra, fundamentam-se os fatores que provocam o aumento do preço da terra, como resultado de diversos vieses econômicos, sociais e políticos. De acordo com Santos (2006), os fatores responsáveis pela valorização fundiária são os seguintes: infraestrutura como transporte, saneamento, escolas, comércio e demais equipamentos urbanos. Acrescentam-se os investimentos públicos como as instalações de aparelhamentos urbanos como postos de saúde, avenidas, praças, pavimentação e segurança. Desta forma, o espaço se valoriza quando passa a ser parte do “meio técnico-científico-informacional” como Santos (2006) destacou, ou seja, quando está dotado de redes e infraestrutura conectadas à lógica da produção e do consumo, expansão econômica ou populacional, resultando no aumento da demanda por imóveis, causado pelo crescimento da

¹ A Teoria da Localização de Alfred Weber, formulada em 1909, busca explicar a localização ótima de atividades industriais com base em critérios de minimização de custos, especialmente os custos de transporte de matérias-primas e produtos, os custos da mão de obra e os efeitos da aglomeração. Segundo Weber, a localização de uma indústria não é aleatória: ela é racionalmente determinada por fatores que maximizam a eficiência produtiva, e reduzem custos operacionais. Essa teoria foi amplamente utilizada na geografia econômica clássica e, embora tenha sido posteriormente relativizada por fatores sociopolíticos e tecnológicos, continua a influenciar estudos contemporâneos sobre a lógica espacial da produção. Autores como Corrêa (1989) e Milton Santos (2006) incorporam e problematizam esse modelo em suas análises.

cidade ou de setores produtivos da economia local, que pressionam a oferta limitada de terras, elevando os preços.

E não menos importante, se destaca a especulação imobiliária, na qual agentes como incorporadoras, fundos imobiliários e até o Estado retêm terrenos para revendê-los no futuro a preços mais altos, inflando artificialmente os valores. Segundo Corrêa (1989, p.16), “a terra urbana torna-se mercadoria, sujeita à lógica do valor de troca e não apenas do valor de uso, o que leva à sua valorização em função da expectativa de lucros”. Esse ato de especular está associado:

[...] estocar algo na esperança de realizar uma transação vantajosa no futuro, quando, então, seu preço estaria superior ao preço atual. Este ativo, enquanto especulativo, se assemelha ao capital, embora não o seja, pois ele ‘valoriza’ ou, mais propriamente, aumenta de preço (Kandir, 1984, p. 109).

De acordo com Kandir (1984) a lógica fundamental da especulação consiste em adquirir ou manter um ativo esperando que, no futuro, seu preço seja maior do que o valor atual. Essa lógica não está necessariamente vinculada à geração de valor produtivo, mas sim à expectativa de ganhos derivados da oscilação dos preços. O autor destaca que esse ativo, quando utilizado de forma especulativa, “se assemelha ao capital”, mas não deve ser confundido com ele. Isso porque sua valorização não decorre do processo produtivo, isto é, da criação de mercadorias, da exploração do trabalho ou da expansão da capacidade produtiva, elementos essenciais ao conceito marxista clássico de capital. Em vez disso, o que ocorre é um aumento de preço, um ganho decorrente de condições de mercado, expectativas, escassez artificial ou movimentos financeiros que valorizam o ativo sem que haja transformação material ou acréscimo real de valor.

Complementando esse conceito, Weise *et al.* (2013) conceituam a especulação imobiliária como um fenômeno que ocorre em todas as fases do ciclo de vida dos imóveis, impulsionado por agentes, pessoas físicas ou jurídicas, que adquirem propriedades motivadas pelo aumento de valor em curto ou médio prazo, sem intenção de uso produtivo imediato. Assim, a especulação transforma a terra em um ativo como reserva de valor, congelado estrategicamente no espaço produtivo da cidade, o que contribui para distorções nos preços, vazios urbanos, exclusão territorial e expansão desordenada. Portanto, o aumento do preço da terra não afeta apenas os indivíduos que buscam adquirir imóveis, mas a lógica urbana, tornando a expansão territorial mais onerosa e pressionando o Estado a promover desapropriações, investimentos em infraestrutura e a construção de moradias populares para garantir a reprodução da força de trabalho e o funcionamento das atividades econômicas.

Conforme Corrêa (1989, p.14):

A especulação fundiária não é assim de interesse dos proprietários dos meios de produção. Interessa, no entanto, aos proprietários fundiários, pois a retenção de terras cria uma escassez de oferta e o aumento de seu preço, possibilitando-lhes ampliar a renda da terra.

Na citação acima, Corrêa (1989) apresenta uma distinção fundamental entre os interesses dos proprietários dos meios de produção e os interesses dos proprietários fundiários, destacando que a especulação fundiária é uma prática que atende prioritariamente à lógica da renda da terra, e não à lógica do processo produtivo. Ao afirmar que a especulação “não é de interesse dos proprietários dos meios de produção”, o autor destaca que, para quem controla capital produtivo, indústrias, empresas que produzem bens e serviços, a retenção de terras sem uso não traz benefícios diretos. Esses agentes demandam terra como fator de produção, isto é, como suporte para suas atividades. Para eles, o uso produtivo da terra gera lucros; já sua retenção especulativa não tem utilidade econômica imediata.

Em contraste, Corrêa (1989, p.45) enfatiza que a especulação “interessa, no entanto, aos proprietários fundiários”, porque esses agentes não buscam extrair lucro por meio do uso produtivo da terra, mas sim ampliar renda patrimonial. A estratégia de reter terras, muitas vezes urbanas e bem localizadas, reduz artificialmente a oferta disponível, contribuindo para a elevação do preço do solo. Nesse sentido, a valorização decorre não do uso, mas do não uso da terra, ou seja, da criação deliberada de escassez, que permite ao proprietário captar renda extraordinária. Ou seja, a terra se transforma em um ativo cuja valorização independe de seu uso imediato, funcionando como instrumento de rendimentos crescentes para uma classe específica de proprietários.

Na mesma direção converge a análise de Pagani *et.al.*, (2015) apontando que a especulação imobiliária não se limita à manipulação de preços, mas atua como força estruturante da segregação socioespacial², ao direcionar o uso do solo segundo interesses do capital e não das necessidades sociais. As autoras demonstram que a lógica da acumulação fundiária interfere diretamente no acesso desigual à cidade, promovendo a elitização de determinadas áreas e o deslocamento compulsório das populações de baixa renda para espaços

² A segregação socioespacial refere-se à separação física e funcional de grupos sociais no espaço urbano, geralmente em função da renda, da classe social ou do acesso a recursos urbanos. Essa separação resulta na concentração de populações de baixa renda em áreas periféricas, com menor infraestrutura, serviços públicos precários e baixa integração com o restante da cidade, enquanto as classes médias e altas ocupam áreas centrais ou bem equipadas. Tal fenômeno é reforçado por mecanismos de mercado (como a especulação fundiária), políticas públicas seletivas e processos históricos de urbanização desigual (Santos, 2006; Souza, 2005; Pagani *et al.*, 2015).

marginalizados. Assim, a especulação opera como mecanismo sistêmico de exclusão, ao mesmo tempo em que alimenta a valorização contínua do solo urbano como ativo financeiro.

Nas palavras das autoras a lógica especulativa aplicada à terra na espera da valorização seria a seguinte:

Ela advém dos investimentos públicos que traz uma série de questionamentos de natureza ética, social e técnica. O caráter ético se caracteriza pelo uso privativo do solo, que elimina da sociedade o direito de usufruir livremente da terra urbana, e implica no caráter social da lógica especulativa, que restringe seu uso à sociedade como um todo, quando restrito à exploração pelo seu proprietário. Já o caráter técnico relaciona-se ao preço dessa “mercadoria” que não foi produzida pelo trabalho humano. Trata-se da mercantilização da terra urbana como um capital privado, o que impede o direito à cidade como um bem social. Sobre a terra urbana como capital privado agrega-se o capital imobiliário pela valorização do preço dessa mercadoria, seja como espaço vazio, seja pela construção de moradias ou imóveis destinados ao comércio (Pagani *et.al.*, 2015, p.171-172).

A análise de Pagani *et.al.*, (2015) evidencia que a especulação imobiliária e a mercantilização da terra urbana levantam questões éticas, sociais e técnicas interligadas. Do ponto de vista ético, o uso privativo do solo urbano representa uma apropriação exclusiva de um bem que deveria possuir função coletiva, pois ao reter terras para valorização futura, o proprietário impede que a sociedade usufrua livremente de um recurso essencial para a vida urbana. Essa apropriação privada, voltada apenas para a maximização da renda fundiária, elimina a possibilidade de uso amplo e democrático da terra e conduz diretamente ao seu caráter social excludente.

A lógica especulativa restringe o uso da terra à exploração realizada por seu proprietário, produzindo desigualdades, encarecimento e barreiras ao acesso à cidade, especialmente para os grupos de menor renda (Pagani *et.al.*, 2015). Já o caráter técnico tratado pelas autoras refere-se à contradição inerente ao fato de a terra, um bem que não resulta do trabalho humano, ser transformada em mercadoria e tratada como capital privado, com preço e valor determinados pelo mercado e não por processos produtivos.

Essa mercantilização impede que a cidade seja compreendida como um bem social, pois subordina o uso da terra aos interesses de acumulação. Além disso, quando a terra urbana passa a funcionar como capital privado, ela atrai também o capital imobiliário, que intensifica sua valorização, seja mantendo espaços vazios para especulação, seja edificando moradias e imóveis comerciais. Assim, a terra urbana se converte em ativo financeiro, reforçando a dinâmica de acumulação desigual e contribuindo para a negação do direito à cidade enquanto espaço de uso, pertencimento e inclusão social (Pagani *et.al.*, 2015).

Esse processo tem ganhado novas expressões contemporâneas. Como demonstram Brito *et.al.*, (2023), a regularização fundiária de áreas periféricas, originalmente destinada a assegurar o direito à moradia, tem servido de catalisador para a valorização especulativa:

A regularização fundiária urbana atua com a intenção de resguardar o direito à moradia não somente nas questões legais e jurídicas, mas também nas concepções sociais brasileiras no atendimento aos mais vulneráveis. A sociedade, por ter um entendimento concretizado no senso comum de que a posse só é assegurada após a aquisição da propriedade do imóvel, faz com que a titularidade concedida aos ocupantes das zonas informais se configure como meio de respeito e efetiva proteção à moradia. No entanto, a especulação imobiliária exerce uma relação negativa quanto ao direito de moradia para as pessoas desprovidas de renda significativas para a manutenção da vida com dignidade, em contrariedade à previsão trazida à lei que instituiu a regularização fundiária [...]. Portanto, a regularização fundiária, em certos momentos, não contribui para a efetiva garantia e segurança de habitação para as pessoas que moram em zonas informais, mas, ao contrário, eleva, indiretamente, o valor do imóvel de modo que entre em destaque no mercado, o que contribui para fomentar a especulação imobiliária e garantir lucros para os grupos que se beneficiam dessa prática. Nesse sentido, restaria desconsiderada a intenção teórica da lei em garantir o direito à moradia a pessoas a quem por muito tempo foi negado esse direito (Brito *et.al.*, (2023, p. 380 e 381).

A interpretação da citação de Brito *et al.*, (2023) evidencia uma crítica profunda às contradições existentes entre os objetivos declarados da regularização fundiária urbana e os efeitos reais produzidos por sua implementação. Em sua concepção teórica, a regularização fundiária visa assegurar o direito à moradia, conferindo segurança jurídica aos ocupantes de áreas informais e atendendo especialmente grupos vulneráveis historicamente excluídos do acesso à terra urbana formal. Essa proteção se apoia tanto na dimensão legal quanto na dimensão simbólica da propriedade, pois, como apontam os autores, prevalece no senso comum brasileiro a ideia de que apenas a propriedade formalizada, e não a posse, garante legitimidade, estabilidade e respeito social. Assim, a titulação aparece como elemento central para reforçar a dignidade e o reconhecimento da moradia como direito.

Entretanto, Brito *et al.*, (2023) dizem que, na prática, a regularização fundiária pode produzir efeitos opostos aos desejados. Ao transformar áreas informais em áreas formalizadas, a titulação agrega valor econômico ao imóvel, inserindo-o de forma plena no mercado imobiliário. Esse processo eleva os preços do solo urbano e torna essas áreas atrativas para agentes econômicos interessados na valorização fundiária. Como consequência, ocorre um efeito paradoxal: populações que inicialmente deveriam ser protegidas passam a enfrentar pressões imobiliárias, aumento de custos e risco de deslocamento. Em vez de garantir permanência, a regularização pode acelerar processos de especulação, facilitando a captura privada da valorização promovida pelo próprio poder público.

Os proprietários fundiários são o segundo ator-chave definido por Corrêa (1989) como agentes que impactam na transformação do espaço urbano. As ações desses proprietários

estão diretamente ligadas ao processo de valorização da terra, que não é dado e nem é neutro, mas sim o resultado de estratégias bem-intencionadas e deliberadamente introduzidas por estes atores. Essa valorização da terra ocorre, em grande parte, por meio de intervenções projetadas, tais como pressão política sobre o Estado, alterações do uso e da posse da terra, modificação dos parâmetros de planejamento do zoneamento urbano, e, sobretudo, por meio de investimentos públicos em infraestrutura urbana.

Segundo Corrêa (1989), esses proprietários não atuam como agentes produtivos diretos, mas como detentores de terras que retêm ou liberam o solo urbano estrategicamente, condicionando sua oferta à expectativa de valorização. Estes elementos, quando voltados a regiões anteriormente consideradas periféricas ou rurais, funcionam como agentes da requalificação territorial. De modo que, a inserção dessas regiões no mercado imobiliário formal gera novas oportunidades de exploração econômica do solo urbano e ressignifica a lógica de acesso à terra, muitas vezes em detrimento das populações mais pobres.

Em consenso com Corrêa (1989), Pagani, *et.al.*, (2015) explicam que essa lógica está inserida em um ciclo especulativo, no qual os agentes fundiários, em conluio com setores do capital imobiliário e do Estado, promovem a urbanização formal de áreas periféricas, dotando-as de infraestrutura mínima apenas após o processo de parcelamento do solo, o que permite a sua posterior revenda com lucro elevado. Essa transformação tem impactos diretos sobre a morfologia urbana, pois impulsiona o fenômeno de “periferização valorizada”: áreas antes populares e distantes dos centros passam a ser alvo de projetos urbanísticos, atraindo investimentos privados. Assim, os proprietários fundiários atuam como vetores estratégicos de expansão urbana, reorganizando o território em função da lógica da renda fundiária e não das necessidades sociais de moradia.

Essa reconfiguração do espaço não se reduz a uma mudança de uso do solo, mas envolve um complexo processo articulado entre agentes econômicos, expectativas de valorização, e permissividade legal. Conforme indicado por Gonçalves (2002), a especulação imobiliária é fundamental nesse processo, notadamente nas áreas localizadas nas bordas da cidade, conhecidas como "franjas urbanas". Nesses espaços, a retenção estratégica de terras é utilizada para a expectativa de ganhar uma valorização futura, que é maximizada pela contínua expansão do tecido urbano e pela chegada da infraestrutura pública promovida pelo Estado.

Dessa forma, a transformação da terra rural em terra urbana não ocorre de maneira espontânea, mas é permeada através desses agentes sociais que atuam e modificam o espaço, entre eles, os proprietários fundiários, que mantêm grandes extensões da terra em descanso à espera do momento mais favorável para inseri-las no mercado imobiliário formal. A convivência

ou o estímulo direto do poder público, através de obra de infraestrutura ou políticas urbanas que reconfiguram a utilização do solo e levam a um aumento significativo do preço da terra, o que contribui muitas vezes com essa acumulação de renda sobre a posse da terra (Gonçalves, 2002).

Essa prática resulta na geração de loteamentos urbanos, forma clássica de conversão territorial, que frequentemente antecede a implantação efetiva de infraestrutura e serviços. Como resultado, observa-se não apenas a reconfiguração física do espaço urbano, mas também a intensificação da segregação socioespacial, uma vez que a terra passa a ser tratada como ativo financeiro, e não como direito social, excluindo a população de baixa renda dos territórios valorizados (Gonçalves, 2002).

Para isso, pressionam o Estado para criar leis de zoneamento³ favoráveis. Investimento em infraestrutura (como vias de acesso) para valorizar suas propriedades. Loteamentos populares em áreas menos valorizadas, com mínima infraestrutura. Para Corrêa (1989, p.16) “os proprietários fundiários podem então exercer pressões junto ao Estado, especialmente na instância municipal, visando interferir no processo de definição das leis de uso do solo e do zoneamento urbano”.

Tal interferência contribui para moldar a cidade segundo os interesses atrelados à renda fundiária, direcionando a produção de políticas de uso e ocupação do solo que favorecem a valorização imobiliária ao invés da democratização do acesso à terra. Nesse sentido, Gonçalves (2002) afirma que esse tipo de interferência se torna factível quando legislaturas permissivas estão em vigor, em função da presença de agentes do setor imobiliário em posições estratégicas no aparato do Estado. Esse quadro propicia a posse seletiva do espaço urbano para atender exclusivamente interesses privados, intensificando os processos de exclusão social. Concomitantemente, aumenta a dificuldade de acesso à terra e à moradia para os grupos sociais economicamente vulneráveis, acentuando as desigualdades socioespaciais nas cidades contemporâneas.

Esse contexto traz à tona a síntese de Arendt (1993, p. 41), que diz “são poucos os que possuem condições monetárias para pagar um preço mais elevado pelo uso do espaço, deixando à mostra as desigualdades e a segregação urbana que o preço da terra origina”. Assim, a compreensão do impacto das ações dos proprietários fundiários torna-se essencial para

³ A Lei de Zoneamento Urbano é o instrumento legal responsável por definir os usos e a ocupação do solo em uma cidade. Por exemplo, o caso do município de Santarém-PA, a Lei Complementar nº 007/2012 estabelece diretrizes para parcelamento, uso e ocupação do solo, com base no Plano Diretor Participativo. Essa lei divide o território em zonas específicas, como residenciais, comerciais, industriais e de interesse social, e impõe restrições e permissões quanto ao tipo de construção, densidade, altura, e função das edificações. O objetivo, em teoria, é garantir o ordenamento urbano, mas, na prática, pode ser influenciada por interesses privados que pressionam por mudanças para fins de especulação e valorização de terrenos.

compreender as dinâmicas de especulação imobiliária e suas consequências, como o aumento excepcional dos preços e o agravamento da segregação socioespacial.

O terceiro agente modificador do espaço urbano são os Promotores Imobiliários, que operam como frações do capital voltadas à apropriação e transformação do solo urbano, com vistas à valorização do capital fixo por meio da produção e comercialização de imóveis. Seu foco está direcionado para a demanda solvente⁴ no mercado, ou seja, para os segmentos da população que possuem capacidade de pagar pelos produtos imobiliários oferecidos. Tal estratégia evidencia o caráter excludente da urbanização capitalista, que privilegia a lógica do lucro, desconsiderando as necessidades habitacionais das camadas populares. Como afirma Corrêa (1989, p. 21), esses agentes atuam orientados por critérios de rentabilidade, que moldam a cidade em função de interesses privados, deixando os grupos de baixa renda à margem do espaço urbano formal.

Nesta perspectiva, as limitações estruturais do capitalismo na provisão de habitações populares, evidenciam um conflito essencial entre as necessidades da população e suas reais capacidades financeiras. Segundo Santos (2006), a cidade capitalista estrutura-se prioritariamente em função das exigências do capital, e não das necessidades humanas. Assim sendo, a lógica funcional do capitalismo que organiza a produção do espaço urbano intensifica processos de desigualdade social e segregação territorial, fazendo do espaço uma expressão visível das contradições impostas pela racionalidade econômica hegemônica.

Harvey (2008) observa que nesse sistema capitalista, “a moradia não é fornecida conforme a necessidade, mas conforme a capacidade de pagar” (Harvey, 2008, p.25). Essa dinâmica intensifica a separação entre as classes sociais e mantém a desigualdade no acesso à cidade, fazendo com que a habitação se cristalice em um privilégio para os que têm a capacidade de solvência econômica no mercado imobiliário em vez de ser um direito humano garantido aos cidadãos.

Nesse sentido, a crítica de Corrêa (1989) é central para o entendimento do funcionamento da especulação imobiliária como um locus estruturante do mecanismo de marginalização social no espaço urbano. Dado que, esse fator especulativo age inflacionando

⁴ No contexto do mercado imobiliário, o termo demanda solvente refere-se à parcela da população que possui capacidade econômica real, seja por renda ou acesso ao crédito para adquirir imóveis no mercado formal, seja à vista ou por financiamento. Esse conceito encontra respaldo na teoria econômica keynesiana, que distingue entre demanda potencial (necessidade social) e demanda efetiva (ou solvente), isto é, aquela que se concretiza em transações reais. No âmbito urbano, essa distinção é crucial porque evidencia que nem toda necessidade habitacional se converte em poder de compra, o que torna o espaço da cidade acessível apenas para quem tem recursos financeiros. Corrêa (1989) observa que os promotores imobiliários, voltados quase exclusivamente a essa demanda, reconfiguram o território segundo os interesses do capital.

os preços da terra e orientando a produção do espaço com o enfoque da valorização econômica, instância essa que inviabiliza o acesso à terra urbanizada aos segmentos sociais de baixa renda, mas consolidam barreiras materiais e simbólicas que, ao fim, acentuam a fragmentação do tecido urbano.

O quarto agente transformador do espaço é o Estado, que atua na constituição do espaço urbano como regulador, produtor e consumidor de terra urbana. Suas ações não são neutras, mas deliberadamente articuladas para subsidiar os interesses de outros atores do mercado imobiliário e fundiário, com fins da valorização da terra. Nessa perspectiva Corrêa (1989), argumenta que “o Estado, por meio de seus diversos níveis e órgãos, interfere no espaço urbano por meio de instrumentos como o zoneamento, o sistema tributário e os investimentos em infraestrutura, contribuindo para a valorização da terra” (Corrêa, 1989, p. 15–16). Desse modo, suas ações de investimento em urbanização e aparelhamentos urbanos notoriamente se casam com os interesses dos capitais fundiário e imobiliário, criando um espaço favorável à valorização fundiária e à expansão seletiva da zona urbana.

Nessa linha, segundo Gonçalves (2002) argumenta que “o Estado atua como indutor da valorização fundiária, provendo infraestrutura e crédito subsidiado, criando as condições objetivas para a rentabilidade do setor imobiliário” (Gonçalves, 2002, p. 56). Logo, evidencia-se de forma abrangente o papel do Estado como elemento modificador do espaço, exercendo função de agente financiador e garantidor do capital imobiliário, essa ação abrangente se dá por meio da produção de loteamentos urbanos e programas habitacionais, como o “Minha Casa Minha Vida”, da promoção de obras de infraestrutura, e na criação de dispositivos legais e técnicos que viabilizam a apropriação regularizada da terra e conduzem a valorização do solo urbano.

David Harvey (1980) adensa essa compreensão da função multifacetada do Estado ao afirmar que a forma urbana é moldada em grande parte pelas ações do Estado, que atua como articulador entre os interesses do capital e a organização do território. Para o autor, o Estado representa um elemento funcional à lógica da acumulação capitalista, atuando simultaneamente como produtor e consumidor do espaço através de projetos de renovação urbana, de grandes empreendimentos públicos e de programas habitacionais que respondem aos interesses do capital.

Assim como a renovação urbana, as desapropriações, a concessão de crédito habitacional e os investimentos em habitação social são exemplos concretos dessa atuação, que frequentemente serve à lógica da acumulação capitalista, como discute Harvey (1980). Em

consequência, sua atuação favorece a segregação socioespacial que consiste em mais investimento em áreas nobres da cidade. Neste sentido, Corrêa (1989) argumenta o seguinte:

A ação do Estado é marcada pelos conflitos de interesses dos diferentes membros da sociedade de classes, bem como das alianças entre eles. Tende a privilegiar os interesses daquele segmento ou segmentos da classe dominante que, a cada momento, estão no poder (Corrêa, 1989, p. 25).

Corrêa (1989) destaca a atuação do Estado, enquanto regulador e agente produtor do território. Sua ação é moldada por alianças e conflitos de interesse que confirmam os dinamismos das classes sociais. Essa perspectiva reforça que o Estado dificilmente atua de forma independente ou neutra, ao contrário, suas decisões tendem a promover os ideais dos segmentos da classe dominante que detêm o poder político e econômico no período histórico.

Os Grupos Sociais Excluídos compõem o quinto elemento modificador dos espaços. Eles são os sem acesso ao mercado formal de habitação, recorrendo a soluções como favelas, cortiços e autoconstrução. Produzem seu próprio espaço (como favelas), muitas vezes em áreas de risco (encostas, alagados) e se organizam em associações para pressionar o Estado por infraestrutura. Conforme aponta Corrêa (1989, p.30) “é na produção da favela, em terrenos públicos ou privados invadidos, que os grupos sociais excluídos se tornam, efetivamente, agentes modeladores, produzindo seu próprio espaço”.

Esse processo revela a capacidade desses grupos de reconfigurar o espaço urbano, mesmo sob condições adversas, e simultaneamente expõe as falhas do Estado em garantir habitação digna e acessível. Assim, a produção das favelas torna-se uma forma de resistência ao modelo hegemônico de apropriação do solo urbano, segundo destaca Rolnik (2019). Esta produção de moradia informal, como as favelas, representa uma forma de apropriação do espaço diante da ausência de políticas habitacionais inclusivas.

Na concepção de Lefebvre (2001) e Santos (2006), trata-se de uma dualidade entre exclusão e agência: exclusão, porque esses grupos são sistematicamente afastados dos territórios valorizados e da infraestrutura urbana plena; e agência, porque, mesmo nesse cenário, criam alternativas de sobrevivência e pertencimento urbano, reivindicando seu direito à cidade por meio da ocupação e da autoconstrução. Essa ambivalência reforça a ideia de que a produção do espaço urbano não é monopólio do capital formal, mas também é resultado das práticas sociais de resistência e reconstrução cotidiana da vida.

Por fim, o que discutimos neste subcapítulo nos trouxe ao entendimento que a especulação imobiliária é um mecanismo central na produção do espaço urbano, elevando o preço da terra e excluindo populações de baixa renda. Enquanto proprietários fundiários, promotores imobiliários e industriais lucram com a valorização, os grupos excluídos sofrem

seus impactos. O Estado, por sua vez, muitas vezes reforça essa lógica, priorizando interesses econômicos em detrimento da justiça social. Essa dinâmica revela como o espaço urbano é um campo de conflitos, onde diferentes agentes disputam seu uso e valor.

Essa discussão se complementará com as análises realizadas no próximo subcapítulo que expor como um espaço natural é transformado em espaço informacional, segundo as abordagens de Milton Santos (2006).

2.3 A Transformação do Espaço Natural ao Informacional

Este subcapítulo tem como objetivo analisar a trajetória do homem e do espaço e o que permeiam esta relação, destacando três momentos fundamentais, segundo a concepção teórica de Santos (2006), a saber, o meio natural, o técnico e o técnico-científico-informacional. Essa trajetória reflete a crescente intervenção humana no ambiente, mediada pela tecnicidade e cientificidade, culminando em uma nova organização espacial marcada pela globalização e pela informação.

Inicialmente, o espaço era dominado pelo meio natural, onde as realidades geográficas e ecológicas determinavam as possíveis condições para a sobrevivência humana. Santos (2006, p. 157) descreve esse meio como “meio natural generalizado utilizado pelo homem sem grandes transformações. As técnicas e o trabalho se casavam com as dádivas da natureza, com a qual se relacionavam sem outra mediação.” Nesse meio, a intervenção dos seres humanos já coexistia com o ambiente, porém, seu alcance no território era sutil e limitado, e impunha-se de acordo com as exigências de adequação às condições naturais e às necessidades mais urgentes de sobrevivência.

Historicamente, ao longo das evoluções tecnológicas, precisamente a partir da Revolução Industrial, surge, o que Santos (2006) denominou de meio técnico, caracterizado pela mecanização e pela produção em larga escala. Nessa perspectiva, Santos (2006, p. 158) aponta que “o espaço que é o componente material, é formado pelos meios “natural” e “artificial”. Nessa fase, ocorre um confronto entre o espaço natural e o espaço mecanizado, onde a técnica passa a mediar todas as relações humanas com o ambiente. Em decorrência disso, cria-se uma organização territorial baseada na especialização produtiva e na hierarquização dos lugares.

É nesta visão que o meio técnico-científico-informacional marca a inter-relação da ciência, tecnologia e informação, conforme salienta Santos (2006). Nesse contexto, os fluxos

financeiros e informacionais ganham predominância, e as localizações privilegiadas são escolhidas com base na conectividade global e na eficiência.

Nesse cenário de transformação surge a expressão “guerra dos lugares”, formulada por Rolnik (2019), compreendida como a disputa entre localidades por investimentos, infraestrutura e valorização fundiária. Essa lógica é também prevista e observada por Santos (2006) ao discutir a fluidez seletiva dos fluxos informacionais e financeiros. Nesse contexto, o espaço não é apenas palco, mas produto das relações de poder, onde agentes hegemônicos, como corporações, governos e instituições financeiras, exercem influência sobre a produção e organização territorial.

Tal conceito “guerra de lugares” revela uma crítica contundente à lógica competitiva do espaço urbano globalizado, que não distribui oportunidades de maneira equitativa, mas sim reforça desigualdades estruturais entre territórios centrais e periféricos. Essa abordagem transcende a visão economicista do espaço, introduzindo elementos de poder, ideologia e racionalidade técnica como condicionantes dos novos modos de exclusão territorial (Santos, 2006).

Entre os elementos que condicionam os novos modos de exclusão no território, o poder se corporifica pela capacidade de estabelecer regras sobre a ocupação do espaço, decidindo onde o investimento vai acontecer e quais áreas ficarão relegadas à precariedade (Santos, 2006; Rolnik, 2019). Já o elemento ideológico atua manipulando a maneira como a desigualdade espacial é percebida pela sociedade, de forma a torná-la algo natural, fazendo com que as pessoas acreditem que a concentração de infraestrutura, serviços e oportunidades em certas regiões urbanas é não só inevitável, mas também justa ou benéfica. Enquanto isso, como enfatiza Rolnik (2019), a racionalidade técnica prioriza aspectos como eficiência, conectividade e modernização, geralmente esses critérios estão à parte das reais necessidades da população. Essa lógica acaba criando um espaço urbano que atende primeiramente aos interesses do capital, em vez de se estruturar em prol do bem-estar social (Santos, 2006).

Esses elementos articulam os novos modos de exclusão territorial, que vão além da simples ausência de infraestrutura, incluindo a gentrificação⁵, a expulsão indireta por

⁵ Gentrificação é o processo de renovação urbana que provoca a substituição da população original, geralmente de baixa renda, por moradores de maior poder aquisitivo, em função da valorização do espaço. Essa transformação ocorre, por exemplo, quando áreas centrais ou periféricas são “revitalizadas” com investimentos públicos ou privados, aumentando o valor dos imóveis e do custo de vida local. Como consequência, os antigos moradores não conseguem mais arcar com os custos e são forçados a se deslocar para zonas mais afastadas, configurando uma exclusão indireta e planejada. A gentrificação é uma das formas contemporâneas de exclusão territorial e está ligada à lógica do capital imobiliário e financeiro, conforme discutem autores como Harvey (2008), Rolnik (2019) e Santos (2006), ainda que em linhas teóricas distintas.

valorização do solo, a perda de função econômica de regiões inteiras e a precarização planejada de áreas destinadas à moradia popular. Assim, o avanço tecnológico globalizado não elimina o território, mas o delimita de forma seletiva, intensificando a segregação socioespacial e reforçando hierarquias entre os lugares (Santos, 2006).

Santos (2006) traz uma análise bem detalhada e crítica sobre como o espaço geográfico mudou, passando da esfera natural para as esferas técnica, científica e informacional. Ele pressupõe que essa nova configuração do espaço é definida pela proliferação da tecnologia, da ciência e da informação na forma como se organiza o espaço urbano atualmente. Porquanto, ainda no meio natural as atividades humanas eram bastante restringidas pelas condições naturais, como o relevo, o clima e a proximidade de recursos essenciais para a sobrevivência. Porém, de acordo com o autor, no meio técnico-científico-informacional o espaço passa a ser moldado por tecnologias bem mais avançadas, como redes integradas de transporte e comunicação, sistemas de monitoramento via satélite, infraestrutura digital, produção automatizada e bancos de dados informatizados. Essas inovações dão suporte para superação dos obstáculos físicos e aceleram os fluxos, impulsionam o movimento de objetos entrelaçados pela técnica, informações e pessoas no espaço.

Esse novo arranjo espacial, embora traga algumas mudanças, também destaca desigualdades sérias. Santos (2006) é categórico em dizer que o acesso desigual a informações estratégicas, como dados logísticos, financeiros, territoriais e de mercado, é o que define quem realmente consegue participar da lógica de produção e do consumo nas principais redes territoriais. Assim, a informação não é simplesmente um recurso, na verdade, ela se transforma em uma ferramenta de exclusão, fazendo com que as diferenças socioespaciais fiquem ainda mais evidentes no cenário urbano das cidades.

Diante desse arranjo espacial desigual, Santos (2006) chama atenção para o fato de que o espaço se torna seletivo, ou seja, apto a receber certas funções e agentes, desde que compatíveis com os interesses da lógica econômica dominante. Logo, quem tem o acesso a esse meio informacional estratégico, é quem determina quem são os agentes e funções que moldam o território, criando formas de organização segregadas e desigualdades espaciais.

Nesse contexto, os objetos técnicos (infraestruturas, edifícios, máquinas, vias, redes) adquirem “significado pleno”, ou seja, um objeto urbano só passa a ter sentido no espaço quando relacionado ou articulado com as ações humanas, tais como, o trabalho, o consumo, circulação e convivência social. Isso significa, de acordo com as análises de Santos (2006) que esses objetos não existem apenas como estrutura física, mas são portadores de função social, econômica e histórica, cujo valor só é plenamente realizado na prática social. Portanto, o espaço

é produzido por essa relação entre sistemas de objetos e sistemas de ações, numa totalidade em que a técnica expressa as contradições do tempo histórico e da sociedade que a emprega.

Nessa perspectiva, o espaço não pode mais ser compreendido apenas como um reflexo das condições naturais ou da presença de objetos técnicos isolados. Conforme argumenta Santos (2006), o espaço é uma construção complexa que resulta da interação entre sistemas de objetos e sistemas de ações. Trata-se de um campo híbrido e dinâmico, onde o material e o imaterial, técnica e ação humana, se entrelaçam de forma dialética. Essa análise permite compreender que as transformações espaciais contemporâneas são determinadas pelo uso seletivo da técnica e da informação, que passam a exercer um papel central na produção das desigualdades territoriais e na reconfiguração do espaço urbano na era globalizada. Assim, o espaço se torna, ao mesmo tempo, produto e condição da sociedade, revelando as contradições e disputas que estruturam o sistema urbano atual (Santos, 2006).

Em paralelo a Santos (2006) e Rolnik (2019), o autor Lefebvre (2002) vai discorrer sobre a Revolução Urbana. Para isso, propõe uma leitura crítica do processo de urbanização, compreendendo-o como um fenômeno que vai além do crescimento físico das cidades, ou seja, trata-se de uma transformação estrutural da sociedade capitalista que afeta a produção do espaço e a vida social. É pertinente informar que a tese central que o autor sustenta é que estamos vivendo uma transição histórica da “sociedade industrial” para a “sociedade urbana”. Essa transformação é marcada pela centralidade da urbanização como força motriz do capitalismo contemporâneo, ou seja, o urbano não é apenas um lugar (a cidade), mas um modo de produção do espaço e da vida social.

É neste contexto que Lefebvre (2002, p.52) rompe com a visão tradicional do espaço como algo físico, geográfico e inerte, como se o espaço urbano fosse apenas um palco onde os acontecimentos sociais se desenrolam. Para ele, o espaço não é dado, mas sim construído historicamente pelas ações humanas, especialmente no contexto das relações sociais. Isso significa que o espaço urbano é produto das práticas sociais, políticas e culturais. Por exemplo, bairros ricos e pobres, zonas industriais ou áreas verdes não surgem por acaso. Eles são decisões históricas, econômicas e políticas materializadas pelo espaço. Isto afirma o argumento do autor, que sob os domínios do capitalismo, o espaço urbano não é organizado para atender às necessidades humanas em geral, mas sim para favorecer os interesses do capital.

Citamos como exemplo do favorecimento dos interesses do capital sobre o espaço urbano, quando surge a segregação socioespacial, ou seja, os mais ricos vivem em áreas bem servidas de infraestrutura, segurança e lazer, enquanto os pobres são empurrados para as periferias precárias. A especulação imobiliária que torna o solo urbano uma mercadoria é outro

exemplo dessa prática, pois quem detém o controle da terra são as grandes incorporadoras, bancos, proprietários de imóveis que impõe a sua lógica ao espaço. O mesmo acontece com o planejamento urbano quando é seletivo, em outras palavras, as políticas públicas, as obras e os investimentos são frequentemente direcionados para as áreas mais valorizadas economicamente, marginalizando as demais (Lefebvre, 2002).

Daí surgem os conflitos urbanos que é exposto por Lefebvre (2002, p.160) da seguinte forma:

O urbano como forma e realidade nada tem de harmonioso, pois ele reúne conflitos, sem excluir os de classes. Mais que isso, ele só pode ser concebido como oposição à segregação que tenta acabar com os conflitos separando os elementos no terreno. Segregação que produz uma desagregação da vida mental e social. Para evitar as contradições, para alcançar a harmonia pretendida, um certo urbanismo prefere a desagregação do laço social. O urbano se apresenta, ao contrário, como lugar dos enfrentamentos e confrontações, unidades de contradições. É nesse sentido que seu conceito retoma o pensamento dialético. Por isso, o urbano poderia ser definido como lugar da expressão dos conflitos, invertendo a separação dos lugares onde a expressão desaparece, onde reina o silêncio, onde se estabelece os signos da separação.

Nesta citação acima, Lefebvre (2002) começa destacando que a cidade (o urbano) não é, como certos discursos tentam afirmar, um espaço de ordem, equilíbrio e convivência pacífica. Pelo contrário, o urbano é um espaço de contradições, desigualdades e conflitos, especialmente o de classes. Em vez de ser um local neutro ou harmônico, o urbano revela e concentra as lutas sociais, como disputa por terra, moradia, transporte, visibilidade, direitos, etc.. Os centros urbanos são territórios onde se materializam as tensões entre diferentes grupos sociais, interesses econômicos e poderes políticos. Por isso o autor teceu críticas aos planejadores urbanos que lidam com o conflito promovendo a segregação espacial, ou seja, separando os espaços entre pobres e ricos, moradores e trabalhadores, centro e periferia, áreas residenciais e industriais. É neste contexto que o autor argumenta que ao separar fisicamente os grupos sociais ou as funções urbanas, busca-se esconder ou suprimir os conflitos, mas isso não resolve as contradições sociais, apenas as desloca ou invisibiliza. Posto que, isto rompe os vínculos sociais reais, isolando grupos e eliminando o espaço público como local de encontro, debate e diversidade.

Outro autor que foi influenciado pelas ideias de Lefebvre (2002) foi o geógrafo marxista David Harvey que desenvolveu uma leitura crítica sobre o processo de urbanização no capitalismo contemporâneo quando discutiu a luta pelo direito à cidade como uma das formas centrais de resistência à lógica neoliberal e de articulações de transformações sociais radicais. Sendo assim, Harvey (2014, p.28) retoma o conceito de “direito à cidade” de Lefebvre (2002), mas o amplia como um direito coletivo de moldar a cidade e nós mesmos, um direito à transformação e à reinvenção do espaço urbano. Para o autor, esse direito não é apenas o acesso

a infraestrutura urbana, mas a possibilidade de participar ativamente das decisões sobre a produção e o uso do espaço urbano. No entanto, esse direito é negado constantemente para a maioria da população que vivem nas periferias das cidades que não se enquadram nas lógicas de consumo e propriedade dos espaços urbanos.

É neste ponto que Harvey (2014) parte do princípio de que a urbanização se tornou um mecanismo fundamental de reprodução do capital, pois, em vez de representar apenas crescimento demográfico ou expansão física, a urbanização é analisada como uma estratégia deliberada do sistema capitalista para absorver capital excedente por meio da produção do espaço urbano. Grandes projetos de infraestrutura, megaeventos, políticas de “revitalização” e investimentos imobiliários passam a ser vistos como formas de acumulação por espoliação, nas quais populações pobres são deslocadas e o espaço urbano é apropriado pelo capital financeiro e imobiliário. Assim, a cidade é transformada em mercadoria, acessível apenas a quem pode pagar.

Nesse contexto, Harvey (2014) resgata o conceito de “direito à cidade” como um direito coletivo, político e transformador. Para ele, esse direito não se resume ao acesso a bens e serviços urbanos, mas inclui o poder de decidir sobre os rumos da cidade: quem a constrói, para quem ela é feita, e como seu espaço é produzido. Trata-se, portanto, de um chamado à ação coletiva contra a privatização do urbano e pela apropriação democrática do espaço, onde a população possa não apenas habitar a cidade, mas também moldá-la segundo suas necessidades e desejos.

Em síntese, a base teórica analisada neste capítulo, definiu espaço urbano e suas formas de valorização, com base em autores como Roberto Lobato Corrêa e Milton Santos, destacando o espaço como produto social e como expressão das contradições capitalistas, assim como, o papel dos agentes sociais que estruturam o território, explorando-o com suas ações que convergem para processos de especulação imobiliária, segregação e desigualdades urbanas, posteriormente, apresentou-se a transição histórica entre o meio natural, o meio técnico e o meio técnico-científico-informacional, explicada por Milton Santos, evidenciando a centralidade da técnica, da informação e das racionalidades econômicas na configuração das cidades contemporâneas.

Essa base teórica servirá de suporte para a análise do capítulo seguinte, que objetiva compreender como o espaço urbano santareno foi se constituindo ao longo dos séculos, desde o período colonial até a atualidade. A análise discute o processo de ocupação inicial promovido pelos colonizadores, o papel das missões jesuítas na transformação das práticas culturais e na reconfiguração territorial, a elevação do povoado à categoria de vila e cidade, e as dinâmicas

que moldaram a organização do espaço urbano ao longo do tempo. Ao mobilizar as noções de agentes sociais, valorização fundiária, especulação imobiliária e periodização histórico-técnica, o capítulo demonstra como diferentes forças (econômicas, religiosas, políticas e sociais) atuaram na produção do território. Assim, a interpretação histórica é reexaminada à luz das perspectivas teóricas, permitindo uma leitura crítica sobre a formação de Santarém enquanto espaço marcado por contradições e desigualdades.

3. DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

3.1 Análise Histórica da Formação do Espaço Urbano do município de Santarém/Pará

Ao iniciar essa análise que trará uma pesquisa bibliográfica sobre a história da fundação do município de Santarém, é pertinente resgatar um trecho da obra “Meu Baú Mocarongo” do autor Wilson Fonseca publicada em 2006 pela Secretaria de Cultura do Estado do Pará que fala sobre alguns aspectos históricos que marcaram a fundação desse município:

Longe de mim a vaidade de querer transformar em dogmatismo as conclusões a que venho chegando, acerca da data exata da fundação do que hoje é a cidade de Santarém, majestosamente eragida no cenário paradisíaco da confluência dos rios Tapajós e Amazonas como no presente se encontra, mercê do quase desaparecimento da “Ponta Negra”, cheia de várzeas que outrora se inseria, como anteparo, na divisão das águas, num percurso de algumas milhas rio abaixo. [...] A primeira referência escrita sobre a presença de “civilizados” em águas do Ipixuna (Tapajós), creio ter sido a passagem de Francisco Orellana e seus 57 homens, espanhóis de nacionalidade, naquela tarde de julho de 1542, quando a vitoriosa expedição já descia o recém-descoberto rio das Amazonas. Frei Gaspar de Cervajal, o “cronista exuberante” da Ordem de São Domingos de Gusman, fez o relato do acontecimento. Outra notícia registrada só vamos encontrar de fatos passados 84 anos mais tarde, quando pela criação das “Tropas de Resgate”, Pedro Teixeira veio tornar-se, em 1626, “incontestavelmente, o descobridor do Rio Tapajós”. A despeito da passagem de Orellana e da informação do naturalista Frederico Felipe von Martius de que o Tapajós já era desconhecido dos portugueses, antes de Pedro Teixeira, apenas nesse ano de 1626, entretanto, em caráter oficial, “o fato ocorreu”, foi registrado e entrou para a História. [...]. (Fonseca, 2006, p.23-24).

No trecho acima, Fonseca (2006) traz algumas informações sobre a fundação de Santarém. Na concepção do autor, a primeira referência documental à presença de indivíduos considerados “civilizados” nas águas do Ipixuna (Tapajós) remonta, possivelmente, à expedição de Francisco Orellana e seus 57 homens, todos espanhóis, ocorrida em 1542, durante o percurso de descida do então recém-identificado rio Amazonas. O episódio foi descrito por Frei Gaspar de Carvajal, membro da Ordem de São Domingos de Gusmão e reconhecido por seu caráter detalhista na crônica dos acontecimentos.

No entanto, somente 84 anos mais tarde surgem novos registros documentados, associados à formação das chamadas “Tropas de Resgate” e às incursões lideradas por Pedro Teixeira, que, em 1626, consolidou-se como o “incontestável descobridor do Rio Tapajós”. Embora a passagem de Orellana e as observações do naturalista Frederico Felipe von Martius indiquem que o Tapajós já era conhecido antes da expedição de Teixeira, é apenas a partir desta última que se dispõe de reconhecimento oficial do fato, incorporado formalmente à historiografia da região (Fonseca, 2006).

Entre os acontecimentos posteriores à descoberta oficial do Rio Tapajós por Pedro Teixeira, em 1626, destaca-se, conforme a documentação analisada por Wilson Fonseca (2006), o registro histórico da visita do Padre Antônio Vieira:

Até onde consegui acesso em minhas pesquisas, a História silencia por um lapso de vinte anos, só reaparecendo novos fatos em 1659, quando o Padre Antônio Vieira veio expressamente ao mais belo rio do mundo e “visitou a sua grande taba; percorreu suas praias e arredores, conversou com eles (...)” Manuel David de Souto-Maior, que participava como “cabo de tropa” e dominava a língua dos nativos, “apresentou Vieira aos índios”, tendo estes pedidos ao padre Superior “que mandasse missionários para levantarem cruzeiros e igrejas, como vinham fazendo em Xingu e Gurupatuba. Padre Antônio Vieira prometeu atendê-los. E não se esqueceu da promessa (Teixeira, 2006, p.28).

Como visto acima, Teixeira (2006) descreve um período de lacuna documental na historiografia da cidade de Santarém referente à ocupação e às interações entre colonizadores e populações indígenas na área do Rio Tapajós. O autor observa que, após os registros de 1626, ano em que Pedro Teixeira é oficialmente reconhecido como o descobridor do rio, não há informações históricas disponíveis por aproximadamente vinte anos. Esse “silêncio” das fontes indica a ausência de relatos escritos ou documentos que permitam reconstruir de modo detalhado os acontecimentos ocorridos nesse intervalo.

A narrativa histórica volta a apresentar registros apenas em 1659, quando o Padre Antônio Vieira, figura central da missão jesuítica no Brasil colonial, realiza uma visita deliberada ao Rio Tapajós, descrito por Teixeira (2006) como “o mais belo rio do mundo”. Durante essa visita, Vieira teria interagido diretamente com os povos indígenas, visitando aldeias (“sua grande taba”), percorrendo praias e áreas próximas, e mantendo diálogos com os habitantes locais.

Teixeira (2006) destaca ainda a participação de Manuel David de Souto-Maior, identificado como “cabo de tropa” e conhecedor da língua indígena, que desempenhou papel de mediador ao apresentar Vieira aos indígenas. Esses, por sua vez, manifestaram ao padre superior o desejo de receber missionários, com o intuito de que fossem erguidas cruzeiros e igrejas, à semelhança do que já ocorria em outras regiões, como Xingu e Gurupatuba.

Essa visita de reconhecimento do território prenunciou a chegada da Companhia de Jesus para preparar o caminho de dominação dos Tapajós, dado que após a passagem do Padre Antônio Vieira pelo rio Tapajós, em 1659, a promessa de enviar missionários à região começou, pouco a pouco, a se concretizar. Contudo, se cumpriu somente dois anos depois da promessa, em 1661, conforme citado na obra de Fonseca (2006, p.28) descrito assim:

Tanto não se esqueceu, que em maio de 1661, decorridos dois anos da promessa, os padres Tomé Ribeiro e Gaspar Misch chegaram à Aldeia dos Tapajós, não para ficar, mas, qual novos João Batista, preparar o caminho a vinda do missionário já escolhido pelo grande Antônio Vieira, para ser o fundador do burgo que originou a cidade de Santarém. Na maloca os visitantes “celebraram a festa da Ascensão do Senhor (...). Houve missa, fez-se a catequese, realizaram-se batismos e (...) ergueram (...) no terreno da Aldeia, uma grande Cruz”.

Como visto, a promessa feita pelo Padre Antônio Vieira não foi esquecida. Em maio de 1661, dois anos após o compromisso assumido, os padres Tomé Ribeiro e Gaspar Misch chegaram à Aldeia dos Tapajós. Sua presença não tinha por finalidade estabelecer residência permanente, mas sim desempenhar a função de preparar o terreno para a chegada do missionário designado por Vieira, o qual viria a tornar-se o fundador do núcleo que deu origem à atual cidade de Santarém. Durante a permanência na maloca, os religiosos celebraram a festa litúrgica da Ascensão do Senhor, realizaram missa, ministraram catequese, promoveram batismos e ergueram uma grande cruz no espaço da aldeia, marcando simbolicamente o início da ação missionária estruturada na região (Fonseca, 2006). A rapidez na construção de espaço para abrigar os missionários jesuítas, evidencia o esforço concentrado para consolidar sua presença, revelando a prioridade conferida à organização física do espaço religioso como parte fundamental do empreendimento evangelizador.

Essa etapa consistia em “civilizar” os nativos aos costumes religiosos pregados pelo padre fundador, conforme resgata Fonseca (2006, p.29):

Complementando esses registros, conta-nos Paulo Rodrigues dos Santos que “Depois houve festiva instalação do altar e a consagração da Missão do rio Amazonas e da Aldeia dos Tapajós, à Virgem Nossa Senhora da Conceição. Padre João Felipe, pondo em prática o seu mingauado nheengatu, fez um sermão sobre a Imaculada Virgem, o qual, nos períodos mais difíceis, era explicado pelo intérprete João Corrêa. Continuando a sua obra missionária, Bettendorf fez catequese, batismos e numerosos casamentos dos índios que viviam amasiados com diversas mulheres, fazendo-os ficar só a uma, a que chamava ‘Xerimericó-até’, e recolhendo as demais a uma grande casa a que chamou ‘Madalena’, de onde só saíam depois do casamento com índios desimpedidos. Os primeiros a legalizarem suas uniões foram os tuxáuas e outros principais, entre os quais um que recebeu o nome de Roque e casou com Maria Moaçara, uma ‘principaleza’, no dizer do padre cronista, que muito o ajudou na tentativa de moralizar e maloca, de acordo com os pontos de vista do sacerdote”.

Essa descrição detalhada, contada por Fonseca (2006), ilustra a complexidade da missão jesuítica e a resistência cultural subjacente ao plano de “moralização”. A exemplo disso, o esforço de Bettendorf em impor o modelo matrimonial cristão, utilizando a figura de Maria Moaçara como intermediária cultural revela a atuação da Igreja como um agente ativo na redefinição das estruturas sociais indígenas. Tais transformações, impostas pela colonização e pela fé, estabeleceram as bases para a emergência de uma nova ordem social, que seria posteriormente influenciada pelas dinâmicas econômicas regionais.

A história mostra que a missão jesuítica na foz do Rio Tapajós, celebrada em 22 de junho de 1661 pelo padre português João Felipe Bettendorf, fincou à estaca de fundação do que viria a se tornar a cidade de Santarém (Fonseca, 2006). Nas palavras do autor:

E foi assim que nasceu a “Pérola do Tapajós”. Ela passou a existir “civilizada” para o mundo, desde quando Bettendorf plantou a primeira estaca. E nesse longínquo ano de 1661 realizou-se, também, o primeiro culto a Maria, que podemos chamar a primeira Festa da Conceição. Santarém (antes chamada Tapajós) conta neste ano de 1979, 318 anos de fundação. Os eventos políticos de 14 de março de 1758 e 24 de outubro de 1848, datas históricas e marcantes, sim, registraram passagem do povoado, respectivamente, para Vila e Cidade. Outro virá, quando Santarém passar à condição de Capital (Fonseca, 2006, p. 32).

Os religiosos ensinavam a fé cristã e organizavam a vida social e o trabalho nas comunidades, mudando o espaço, as tradições e as atividades econômicas que surgiam. Desse modo, a presença missionária se consolidou como o primeiro agente de transformação e ocupação do território, o que levou à criação de pequenos núcleos de povoamento coordenados pelo império português que cresceram com o passar do tempo. Assim, a missão religiosa ganhava contornos políticos e culturais, consolidando Santarém como um importante ponto de contato entre diferentes mundos (Fonseca, 2006, p.32).

No contexto da expansão, a transformação da Aldeia dos Tapajós em Vila representou um ato simbólico e determinante. Visto que a elevação, que fora sugerida em 1754 e oficializada em 1758 pelo então governador da província Francisco Xavier de Mendonça Furtado, resultou na mudança do nome para Santarém. Essa alteração de nome e status foi uma estratégia para firmar o poder colonial. Com isso a substituição do nome indígena por um português marcou simbolicamente o espaço e estabeleceu uma nova estrutura cultural e administrativa sobre o território, consolidando assim o domínio do império e a inclusão da região como parte de seus domínios (Sant'ana, 2021; Gomes, 2017).

Desde então, as atividades econômicas locais se tornaram muito importantes para o desenvolvimento de Santarém, influenciando a paisagem e sua demografia socioespacial. Localizada onde os rios Amazonas e Tapajós se encontram, a cidade se tornou um ponto comercial importante para escoar produtos e recursos naturais (Sant'ana, 2021). Depois do período inicial de extração das denominadas drogas do sertão, o estouro do ciclo da borracha no século XIX ajudou a economia da região e atraiu muitos migrantes, principalmente do Nordeste. É o que veremos a seguir.

3.1.1 Uma análise histórica das Frentes de Crescimento Econômico e Urbano de Santarém/Pará

Revela-se nesse contexto histórico a primeira grande frente de crescimento urbano e econômico que impactou a região amazônica e, tão logo, Santarém, que foi o Ciclo da Borracha (século XIX e início do século XX). Nesse período, Santarém tornou-se um dos principais núcleos urbanos do Baixo Amazonas, sendo parte significativa nos arranjos desse

ciclo, cedendo espaço portuário, matéria-prima e mão de obra, porém predominou sua característica geográfica que a destacou nesse enredo como um canal de convergência e escoamento da produção gomífera, coletada nos seringais do interior e transportada pelos rios para os portos da cidade, e em seguida para exportação (Kehl, 2019; Souza, Lindo, 2009).

Sobre os diversos ciclos, incluindo o da borracha que Santarém experimentou Kehl (2019, p.25) discorre o seguinte:

Assim como outros municípios da região, Santarém experimentou ciclos econômicos muito bem definidos, onde o início da exploração econômica do território se dá pela busca das drogas do sertão. A partir de 1734, a lavoura cafeeira passou a ser o principal produto de exportação, iniciando o segundo ciclo econômico, o ciclo do cacau. No período entre 1777 a 1820, a população de Santarém passou de 737 para 2360 habitantes, chegando em 1832 a ser composta por 5367 pessoas, sendo 3.985 brancos, 112 índios e mamelucos 1.270 escravos [...]. Depois, veio a expansão do extrativismo da borracha, período que se estende de 1850 a 1920, constituindo-se no período em que a rede urbana amazônica ganha novas dimensões econômicas e espaciais onde a consolidação do mercado da borracha, a superação do transporte em embarcações precárias aliada a uma nova oferta de mão de obra representada por nordestino em contraposição à escassez de mão de obra local, e a oferta de capitais para o financiamento da produção. A forte e gradativa demanda externa da borracha se traduzia em preços ascendentes e volumes crescentes de exportação, inserindo a Amazônia na divisão internacional do trabalho através da produção da borracha, para a qual chegou a contribuir com 90% da produção mundial em 1890 e eclipsou qualquer outra produção, inclusive a de produtos de subsistência para o mercado regional. [...] Apesar da região Amazônica estar em ebulição com o ciclo da borracha, Santarém não foi tão afetada, pois suas condições de porto intermediário e as condições naturais do rio Tapajós, rio pobre em sedimentos, não encorajaram o extrativismo da seringueira nativa em grande escala onde se apresentava no máximo cinco seringueiras por hectares. As cachoeiras do Tapajós, acima do povoado de Itaituba, a 443 quilômetros e Santarém, impedem sempre a passagem de embarcações: a copaíba, a baunilha e a borracha, as castanhas da *Betholletia*, não são transportadas do vale senão por canoas arrastadas por muito custo de canal em canal. Apesar disso, a cidade de Santarém teve importância significativa na comercialização do produto, dando sustentação econômica à oligarquia da família Corrêa que dominou a política local em Santarém até 1930. Neste período, a população de Santarém aumentou significativamente neste período, indo de 9.271 habitantes em 1872 a 34.944 habitantes em 1920 de acordo com o IBGE (1920).

De acordo com Kehl (2019) na citação acima, a trajetória socioeconômica de Santarém, tal como a de outros municípios da região amazônica, é marcada por ciclos econômicos sucessivos que reconfiguraram sua estrutura demográfica, produtiva e espacial. O trecho apresentado evidencia, em perspectiva histórica, como esses ciclos moldaram o processo de ocupação e de integração do município às dinâmicas econômicas regionais e internacionais. Inicialmente, a exploração das “drogas do sertão” constitui o primeiro movimento de inserção econômica da localidade na lógica colonial, caracterizado por um extrativismo voltado à coleta de espécies nativas de alto valor comercial. Esse período estabeleceu as bases do povoamento e da circulação mercantil que permeariam fases posteriores.

A partir de 1734, segundo mencionou Kehl (2019), observa-se a transição para um novo marco econômico, associado à lavoura cafeeira e ao denominado ciclo do cacau. Tal mudança promoveu um incremento nas atividades agrícolas voltadas à exportação, ampliando o fluxo econômico e estimulando o crescimento populacional. Os dados demográficos apresentados ilustram a expansão da população santarena entre o final do século XVIII e início do século XIX, revelando não apenas um aumento expressivo do número de habitantes, mas também uma composição demográfica influenciada pela lógica colonial, na qual predominavam brancos, mamelucos e um contingente significativo de pessoas escravizadas. Essa estrutura populacional reforça as relações de trabalho coercitivas e racializadas que sustentaram a economia local.

O ciclo da borracha (1850–1920)⁶, analisado por Kehl (2019) embora tenha representado o ápice da integração amazônica à economia mundial, não repercutiu de maneira homogênea em todo o território. Enquanto várias localidades experimentaram forte expansão econômica e urbana, Santarém apresentou especificidades que limitaram sua participação direta na exploração da seringueira. Fatores naturais, como as características hidrológicas do rio Tapajós, considerado pobre em sedimentos, e a presença de cachoeiras que dificultavam o transporte fluvial, reduziram a atratividade econômica para o extrativismo da borracha em larga escala. Além disso, a baixa densidade de seringueiras por hectare reforçou a inviabilidade técnica e econômica do empreendimento na região.

Apesar dessas limitações, Santarém desempenhou papel relevante na cadeia comercial da borracha, funcionando como entreposto de circulação e beneficiando segmentos específicos da elite local, especialmente a oligarquia da família Corrêa, que consolidou seu poder político-econômico até a década de 1930. Assim, mesmo não sendo um polo extrativista central, o município integrou-se ao ciclo da borracha como espaço estratégico de comercialização e articulação mercantil. Esse processo contribuiu para um expressivo crescimento populacional, evidenciado pelo salto demográfico de 9.271 habitantes em 1872 para 34.944 em 1920, conforme dados do IBGE. O incremento populacional reflete a

⁶ Segundo Mahar (1978, p.9-10), “de 1912 até o fim da II Guerra Mundial houve duas tentativas de planejamento regional. A primeira, denominada Plano de Defesa da Borracha, foi iniciada em 1912 e durou um pouco mais de um ano. A segunda, a chamada “Batalha da Borracha”, começou em 1942 com a assinatura de “Acordos em Washigton” e durou até 1947. Assim, o planejamento para a Amazônia no período 1912/1945 foi quase exclusivamente dedicado a esforços para recuperar a economia regional da borracha. Por seguirem esse conceito limitado de desenvolvimento, julgaram os planejadores equivocadamente que poderiam reviver a prosperidade do surto da borracha de 1870/1912. Em vez disso, perpetuaram uma mentalidade baseada na extração de produtos florestais que praticamente determinou a estagnação econômica da região por longo prazo. Assim, por volta de 1912, a Amazônia aproximava-se do fim de um surto baseado na exportação da borracha silvestre que trouxera prosperidade sem precedentes à região durante quase meio século”.

articulação de Santarém às redes de circulação e às transformações socioeconômicas mais amplas observadas na Amazônia durante o período (Kehl, 2019).

Este ciclo, embora tenha garantido um breve período de prosperidade e modernização elitista, escalou-se sobre um extrativismo rudimentar e exploração do trabalho, havendo poucas estruturas duradoras que provem o contrário de uma riqueza centralizada que não fora distribuída para o crescimento igualitário da cidade, salvo a de sua função, que se consolidou como o centro comercial e prestador de serviços da região (Kehl, 2019).

Após o declínio da borracha, a Amazônia, e Santarém em particular, experimentou um período de estagnação, que só foi rompido com a nova ideologia de ocupação territorial do governo federal, especialmente a partir da década de 1970 (Souza; Lindo, 2009). Essa linha de expansão perpassa pela chamada "Era do Ouro" desembocada na região do Tapajós, visto que embora não tenha tido seu epicentro em Santarém, impactou a cidade indiretamente. Prova disso foi que a cidade serviu como base logística e de apoio para a intensa atividade garimpeira que se desenvolveu no sudoeste do Pará, especialmente na bacia do Rio Tapajós, a partir do final da década de 1950 e com maior intensidade nas décadas seguintes. O fluxo de pessoas movidas pela “febre do ouro”, a ambição por posse de bens e capital gerado pelo garimpo contribuiu para o aquecimento do comércio e dos serviços intraurbanos, injetando recursos na economia local e aumentando a pressão sobre a infraestrutura mobiliária urbana da cidade.

A fase seguinte de expansão do tecido urbano de Santarém aconteceu no âmbito das estratégias de desenvolvimento regional na Amazônia Brasileira por meio das ações do Governo Federal em meados da década de 1970. Sobre essa questão, Mahar (1978) discorre os seguintes motivos pelos quais o governo queria promover o “desenvolvimento” na Amazônia:

A bacia Amazônica sempre constituiu um grande desafio às autoridades brasileiras. Os esforços governamentais para desenvolver a região datam dos decênios iniciais do século XX. Entretanto, ela continua sendo a parte do país mais escassamente povoada, inexplorada, inacessível e menos desenvolvida. Talvez o mais importante desafio histórico enfrentado pelas autoridades tenha sido a densidade demográfica média extremamente baixa na região e sua desigual distribuição espacial. Em ano tão recente como 1970, somente 3,6 milhões de pessoas (ou cerca de 4% da população nacional) habitavam a “Amazônia clássica”. Tendo em vista que essa população se distribuía por 3,5 milhões de quilômetros quadrados (ou mais de 40% do território nacional), a densidade média resultante era de apenas pouco mais que um habitante por quilômetros quadrado, numa relação homem/terra que se aproxima da do Deserto de Saara. Há de fato ponderáveis núcleos populacionais nas capitais dos Estados e Territórios, mas a população rural tende a ser altamente dispersa ao longo do curso do Rio Amazonas e de seus muitos afluentes. Essas características demográficas provavelmente confirmam a limitada capacidade da região de suportar a ocupação humana. Contudo, também fomentaram a concentração intrarregional da atividade econômica moderna, impediram a produção de serviços sociais básico à população rural e tornaram difícil a tarefa de manutenção da soberania brasileira às fronteiras. Outro desafio tem sido a tradicional dependência amazônica da extração de produtos florestais (por exemplo, borracha, frutos e castanhas, couros, peles) como fonte de renda e emprego. Esse fator tem sido em grande parte responsável pela dispersão da

população rural, prejudicando a formação de assentamentos permanentes e retardando ainda a introdução de técnicas de produção modernas no setor primário. Além disso, devido às ligações diretas com os mercados internacionais, as atividades extrativas criaram um indesejável grau de instabilidade na economia regional. Uma terceira barreira à elaboração de uma política pública eficaz é o rudimentar conhecimento dos recursos naturais da região. Embora seja provável a existência de importantes recursos minerais e não minerais, o mapeamento e a pesquisa científica sistemáticos são fenômenos muito recentes na Amazônia. [...] O desafio final tem origem no prolongado isolamento da região em relação ao resto do Brasil. Embora a Amazônia possua um dos maiores sistemas fluviais do mundo, os afluentes meridionais do rio Amazonas são navegáveis apenas em trechos relativamente curtos. Em resultado, o comércio tendeu historicamente a fluir em direção leste-oeste (Mahar, 1978, p.7-8).

A análise apresentada por Mahar (1978) evidencia a complexidade histórica, geográfica e socioeconômica que caracteriza a Amazônia brasileira, pelas lentes do Governo Federal, destacando como tais fatores têm limitado a capacidade do Estado nacional de promover um desenvolvimento territorial na região. Desde o início do século XX, sucessivos governos reconheceram a necessidade de integrar a região ao restante do país e de superar seus entraves estruturais. Contudo, apesar desses esforços, a Amazônia permanecia como a área menos povoada, menos acessível e menos desenvolvida do território nacional, revelando a persistência de desafios cumulativos na década de 1970.

De acordo com Mahar (1978), o primeiro desses desafios referia-se à baixíssima densidade demográfica e à profunda dispersão espacial da população naquela época. Mesmo em 1970, a chamada “Amazônia clássica” abrigava apenas 3,6 milhões de habitantes, cerca de 4% da população brasileira, distribuídos em uma área que correspondia a mais de 40% do território nacional. Essa proporção resultava, segundo os relatos do autor, em uma densidade inferior a um habitante por quilômetro quadrado, patamar comparável ao de regiões desérticas como o Saara. Embora as capitais estaduais constituíssem importantes polos de concentração populacional, a grande maioria da população rural encontrava-se dispersa ao longo dos rios, em pequenos agrupamentos isolados. Essa configuração demográfica, além de indicar limitações naturais à ocupação humana, dificultou historicamente a provisão de serviços públicos essenciais, a expansão de atividades econômicas modernas e a própria consolidação da soberania brasileira em áreas de fronteira. Assim, se construía os argumentos do governo para integrar a Amazônia ao contexto nacional.

Um segundo obstáculo destacado por Mahar (1978) diz respeito à dependência histórica da economia amazônica da exploração de produtos florestais, como borracha, castanhas, frutos, couros e peles. Essa estrutura produtiva, baseada em atividades extrativas e voltada prioritariamente ao mercado internacional, fomentou a dispersão da população rural, inviabilizando a formação de assentamentos permanentes e retardando a modernização

tecnológica no setor primário. Além disso, por estar submetida às oscilações da demanda externa e a ciclos de expansão e retração típicos do extrativismo, a economia regional tornou-se estruturalmente instável, dificultando a construção de um projeto desenvolvimentista consistente.

Um terceiro desafio apontado por Mahar (1978) refere-se ao limitado conhecimento científico sobre os recursos naturais da Amazônia. Apesar do reconhecimento da existência de importantes reservas minerais e não minerais, o mapeamento sistemático e a pesquisa científica organizada são processos bastante recentes. A falta de informações adequadas historicamente limitou o planejamento governamental, a elaboração de políticas de uso sustentável e o desenvolvimento de atividades econômicas mais diversificadas e tecnificadas. Por fim, o isolamento geográfico, decorrente tanto da estrutura hidrográfica quanto da ausência de redes de transporte complementares, constitui outro entrave fundamental. Embora a Amazônia disponha de uma das maiores bacias hidrográficas do mundo, sua navegabilidade é restrita, especialmente nos afluentes meridionais do rio Amazonas. Isso resultou em fluxos comerciais predominantemente orientados no eixo leste-oeste, dificultando a integração com as demais regiões brasileiras e reforçando a condição periférica da Amazônia no contexto nacional.

Esse argumento reforçou a intenção do governo naquela época de estabelecer um Plano de desenvolvimento de infraestrutura econômica na região que seria concretizado através da construção de rodovias. É neste contexto, que Santarém será impactada nos âmbitos econômicos e populacionais, provocando, conseqüentemente, a expansão do seu tecido urbano. Estamos nos referindo, especificamente a construção de rodovias na Amazônia.

Nesse panorama, foi implementado o plano que viria a se tornar um vetor decisivo na transformação do espaço urbano, na densidade populacional, assim como, na economia, e na dinâmica do mercado imobiliário na cidade de Santarém com a implementação, em 1970, do Plano Nacional de Integração (PIN), que previu a construção de importantes eixos rodoviários, como a Rodovia Transamazônica e a BR-163 (Cuiabá-Santarém). Sobre este Plano e a construção desta Rodovia, Kohlhepp (1981, p.65) discorre o seguinte:

A ação do governo na implantação da infraestrutura baseou-se inicialmente no conceito de planejamento dos eixos de desenvolvimento. Isto significa que no esforço de integração da Amazônia se daria em função de primeiro plano à implantação de uma rede de transportes através da construção de extensas rodovias. Estas serviriam, de um lado, à canalização do esperado fluxo migratório para a Amazônia, vindo principalmente do Nordeste, e de outro, à formação, independentemente da rede fluvial, de corredores lineares economicamente ativos. Para isso, foram elaborados pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) projetos de colonização e modelos de assentamento. Um amplo programa de construção de rodovias deu início a uma nova era nos transportes da região amazônica, tornando possível a ligação rodoviária com o Planalto Central e o Nordeste, bem como a exploração e integração das regiões entre os afluentes do Amazonas. A construção de

rodovias na Amazônia constituiu uma etapa importante no esforço, intensificado a partir de 1964, de expansão acelerada da rede rodoviária brasileira. [...] De 1964 a 1976, a rede rodoviária asfaltada do Brasil mais que triplicou. Quanto ao sistema rodoviário implantado na Amazônia deste 1970, foi ligado em Cuiabá e Brasília com o sudeste e sul do país, tornando Brasília cada vez mais o nó rodoviário interior, cumprindo assim uma das funções a que foi destinada, isto é, a de central de ligação e valorização do interior. Foram implantadas na Amazônia, sob condições extremamente difíceis, os seguintes projetos de grandes rodovias, na maioria das vezes executados por empresas privadas e, em alguns casos, (Cuiabá-Santarém e em zonas fronteiriças) por batalhões de engenharia do exército: Transamazônica, Perimetral Norte, Cuiabá-Santarém, Porto Velho-Manaus e Brasília-Belem.

De acordo com Kohlhepp (1981), que descreveu a estratégia estatal de integração territorial da Amazônia durante o regime militar, a ênfase dada a este projeto de infraestrutura foi o papel central que a infraestrutura de transportes, especialmente as rodovias, desempenhou na política de ocupação e desenvolvimento regional. A interpretação desse conteúdo revela a adoção de um modelo de planejamento baseado em “eixos de desenvolvimento”, no qual a abertura de vias terrestres se tornava condição fundamental para a expansão econômica, a integração nacional e o controle territorial.

Nesse contexto, segundo Kohlhepp (1981), o governo federal buscava superar a histórica dependência da navegação fluvial e criar uma malha rodoviária capaz de articular a Amazônia com o restante do país. A construção de rodovias tinha dupla finalidade: por um lado, promover a interiorização da ocupação humana, canalizando fluxos migratórios, sobretudo oriundos do Nordeste, para áreas consideradas “vazios demográficos”; por outro, estruturar corredores econômicos lineares, concebidos para favorecer atividades produtivas modernas e estabelecer novos polos de desenvolvimento. Essa lógica se inseria numa visão geoestratégica que entendia a integração física como pré-requisito para a integração econômica e política.

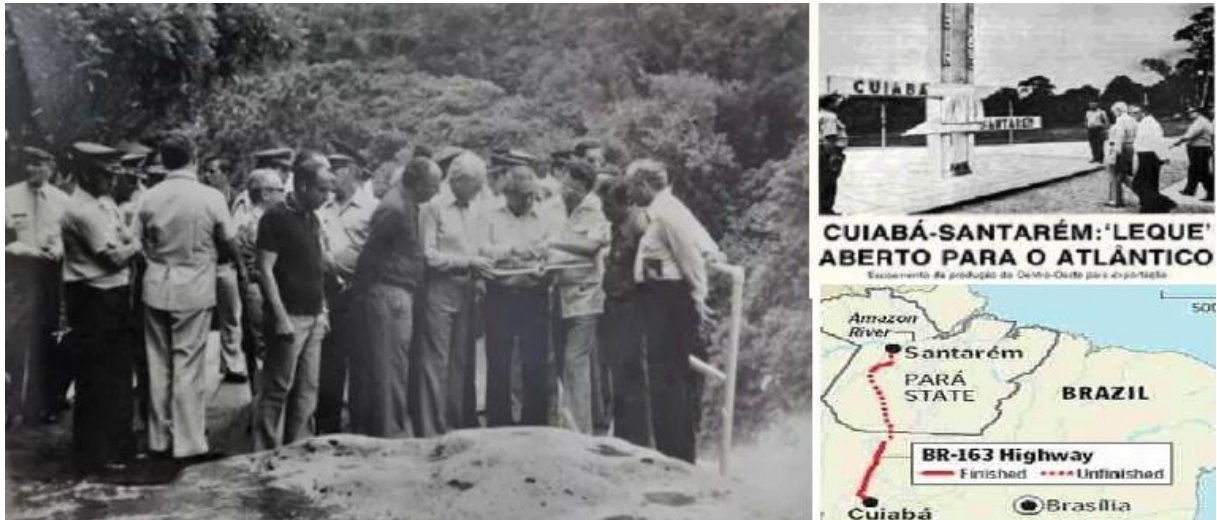
Para viabilizar esse processo, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) elaborou projetos de colonização e modelos de assentamento que buscavam ordenar a ocupação ao longo das rodovias recém-instaladas. Assim, a política rodoviária não se limitava à infraestrutura física, mas articulava-se a programas de colonização e distribuição de terras, com o objetivo de criar núcleos populacionais permanentes e incentivar a expansão agrícola (Kohlhepp, 1981).

A partir de 1964, a expansão acelerada da malha rodoviária consolidou-se como uma das prioridades do Estado brasileiro. No plano nacional, de acordo Kohlhepp (1981), com a rede asfaltada mais que triplicou no período de 1964 a 1976, refletindo a magnitude dos investimentos públicos e a orientação desenvolvimentista do regime. Na Amazônia, esse processo assumiu caráter estratégico: a ligação com Brasília e o Centro-Sul reforçava o papel

da capital como elo articulador do território e como centro irradiador de integração e valorização das áreas interioranas.

Assim, a execução das rodovias amazônicas enfrentou condições ambientais adversas, envolvendo tanto empresas privadas quanto batalhões de engenharia do Exército, especialmente em áreas de fronteira e em trechos de difícil acesso. Entre os grandes projetos implementados destacam-se a Transamazônica, a Cuiabá-Santarém, a Perimetral Norte, a Porto Velho–Manaus e a Brasília–Belém, obras que, embora marcadas por controvérsias quanto à viabilidade, impacto ambiental e eficácia socioeconômica, configuraram o maior esforço de infraestrutura terrestre já realizado na região (Kohlhepp, 1981).

Figura 1: Presidente Ernesto Geisel e militares na inauguração da BR-163, no quilômetro 877, próximo à Cachoeira do Curuá em 1976



Fonte: Pinto, 2025.

Sob tal perspectiva, a Rodovia Cuiabá-Santarém foi idealizada como uma infraestrutura estratégica para conectar a região Centro-Oeste produtora de grãos ao porto da cidade de Santarém, impulsionando a integração da Amazônia à economia nacional e internacional com o seu lema "Integrar para não Entregar". Em consenso a esse ideal, justificado nas palavras de Santos e Silveira (2003, p.21-22):

O peso do mercado externo na vida econômica do país acaba por orientar uma boa parcela dos recursos coletivos para a criação de infraestrutura, serviços e formas de organização do trabalho voltados para o comércio exterior, uma atividade ritmada pelo imperativo da competitividade e localizada nos pontos mais aptos para desenvolver essas funções.

Dessa forma, tornou-se imperativa a criação de uma infraestrutura e de uma logística capazes de viabilizar a utilização econômica dos recursos regionais sob uma perspectiva orientada pelo Estado. Nesse contexto, destaca-se a atuação da Associação dos Empresários da Amazônia, especialmente a partir da década de 1970, ao evidenciar a

necessidade de definir diretrizes para a ocupação territorial. A entidade apontava a existência de um impasse fundamental: deveria a política de desenvolvimento priorizar a ocupação de áreas remotas, de difícil acesso e caracterizadas pelo chamado “vazio amazônico”, ou concentrar-se na expansão a partir de zonas adjacentes já habitadas e dotadas de alguma estrutura? (Santos e Silveira, 2003).

No entanto, é pertinente observar que a abertura da Rodovia BR-163 (Cuaibá-Santarém), trouxe uma série de transformações que foram desencadeadas na cidade, entre as quais se destacam o fluxo intenso da população de outros estados para a Amazônia. A estrada se tornou um caminho para a esperança, atraindo migrantes, especialmente das regiões Sul e Sudeste do país, que buscavam novas oportunidades de trabalho. Essas famílias e indivíduos se estabeleceram ao longo do eixo da rodovia, impulsionando a atividade agrícola e redesenhando o mapa da região (Souza; Lindo, 2009).

Com o crescimento populacional constante, a partir da década de 1970, a cidade Santarém recebeu diversas demandas quanto à produção de moradias, serviços públicos, ou seja, infraestrutura necessária para sustentar essa expansão. Com a expansão urbana que se deu, em grande medida, de forma precária e desordenada, houve a abertura de espaços para epicentros de periferização e para a intensificação da especulação imobiliária, tal como, frisou Trindade (2015). Nesse contexto, as comunidades tradicionais e as populações mais vulneráveis passaram a ser progressivamente espremidas para as bordas da cidade, deslocadas por dinâmicas que privilegiam o capital fundiário e pela matriz produtiva industrial e marginalizam os grupos sociais com menos poder econômico.

Segundo os estudos de Gomes *et.al.*, (2017), o território amazônico teria sido integrado à matriz produtiva industrial, por meio de um processo de urbanização extensiva, e Santarém foi afetada por esse processo. Nas palavras dos autores:

em suporte à política de substituição de importações do País, como uma espécie de “almoxarifado”, sua população original (indígenas, ribeirinhos, caboclos, quilombolas, etc.) foi facilmente mantida invisível, uma vez que o controle do território por tais populações era feito pela posse e efetivo trabalho no território, enquanto as políticas federais pressupunham a propriedade privada da terra e o incentivo à produção por meio de crédito bancário. A nova lógica era direcionada para a atração do capitalista pioneiro, oriundo do centro-sul, movido pelo sonho do enriquecimento rápido, graças à facilidade de acúmulo de terras, de exploração de madeira e do crédito para pecuária. Diferentemente do migrante nordestino, esse novo pioneiro contou com meios para introduzir suas próprias formas de produção na região e não se adaptou às práticas anteriores. Contudo, todas as transformações nas condições de produção não resultaram no assalariamento ou na universalização do acesso da população local à renda, gerando na prática superposições e conflitos entre visões e formas de relacionamento com o território e com a natureza. Em um extremo, emergiu o interesse pelo fortalecimento das funções da cidade e da reestruturação do espaço regional e de criação de uma nova região metropolitana, para exercer papéis típicos das antigas metrópoles – o controle econômico da sua área de influência, a difusão de

novos valores (urbano-industriais) na sociedade local e a articulação como centros de comando localizados em outras regiões do País ou internacionais – que, via de regra, demandam produtos que dependem de controle, destruição ou exaustão da natureza (Gomes *et.al.*, 2017, p. 893-894).

Acima os autores Gomes (*et.al.*, 2017) apresentam uma reflexão crítica sobre os impactos socioespaciais decorrentes das transformações nas condições de produção na Amazônia, evidenciando que tais mudanças não foram acompanhadas por uma democratização do acesso à renda ou pela consolidação de relações assalariadas estáveis para a população local. Ao contrário, o processo resultou em uma complexa superposição de dinâmicas econômicas, sociais e culturais, gerando conflitos entre diferentes formas de apropriação do território e de relação com a natureza.

Na concepção de Gomes (*et.al.*, 2017), mesmo diante da modernização produtiva e da reestruturação econômica que a Amazônia e a cidade de Santarém experimentaram, persistem profundas desigualdades estruturais. A população tradicional, que historicamente desenvolveu práticas produtivas adaptadas ao ambiente amazônico, continua marginalizada frente aos novos modelos de desenvolvimento que privilegiam formas intensivas de exploração de recursos naturais. Essa assimetria reforça tensões entre projetos de uso do território: de um lado, sistemas produtivos baseados em práticas comunitárias, extrativismo sustentável e manejo tradicional; de outro, atividades vinculadas aos interesses urbanos-industriais e ao mercado global.

Nesse sentido, Gomes (*et.al.*, 2017) também evidenciam a emergência de interesses voltados ao fortalecimento das funções urbanas e à reconfiguração do espaço regional, visando à constituição de uma nova metrópole capaz de exercer papéis característicos das grandes cidades nacionais e internacionais, que mais tarde se concretizou na Região Metropolitana de Santarém. Tais papéis incluem o controle econômico sobre áreas de influência, a difusão de valores urbanos-industriais e a articulação com centros de comando externos à região. Essa nova lógica metropolitana tende a intensificar a demanda por recursos naturais, frequentemente implicando processos de degradação ambiental, exaustão de ecossistemas e intensificação de conflitos socioambientais.

Assim, a análise dos autores Gomes (*et.al.*, 2017) apontam para a coexistência de projetos antagônicos na Amazônia: enquanto um se ancora na racionalidade urbana-industrial, orientada pela expansão econômica e pela integração aos circuitos globais de produção, outro se fundamenta na reprodução social de comunidades tradicionais e no uso sustentável dos recursos naturais. A ausência de inclusão socioeconômica no processo de modernização

intensifica tais contradições, convertendo-as em disputas territoriais e ambientais que moldam, de forma decisiva, a trajetória de desenvolvimento regional.

Prosseguindo com a discussão dessa temática, o próximo subcapítulo vai discorrer sobre o crescimento da cidade de Santarém do período de 1980 a 2025, enfatizando a especulação imobiliária e os seus principais agentes transformadores do espaço, tal como fora discutido teoricamente por Santos (2006).

3.2 Crescimento da cidade de Santarém no período de 1980 a 2025

O presente subcapítulo tem como objetivo examinar o processo de crescimento urbano e as profundas transformações socioespaciais ocorridas em Santarém entre 1980 e 2025. A seleção desse intervalo temporal como recorte analítico justifica-se pela intensidade das mudanças estruturais que marcaram a Amazônia nesse período, abrangendo desde a implementação de grandes projetos de infraestrutura até a consolidação do agronegócio como vetor dominante de integração da região às dinâmicas econômicas nacionais e globais. Trata-se, portanto, de um momento histórico em que Santarém experimentou significativa reconfiguração territorial, refletindo tanto a expansão de atividades produtivas quanto os novos padrões de urbanização e mobilidade populacional que redefiniram seu papel no contexto regional.

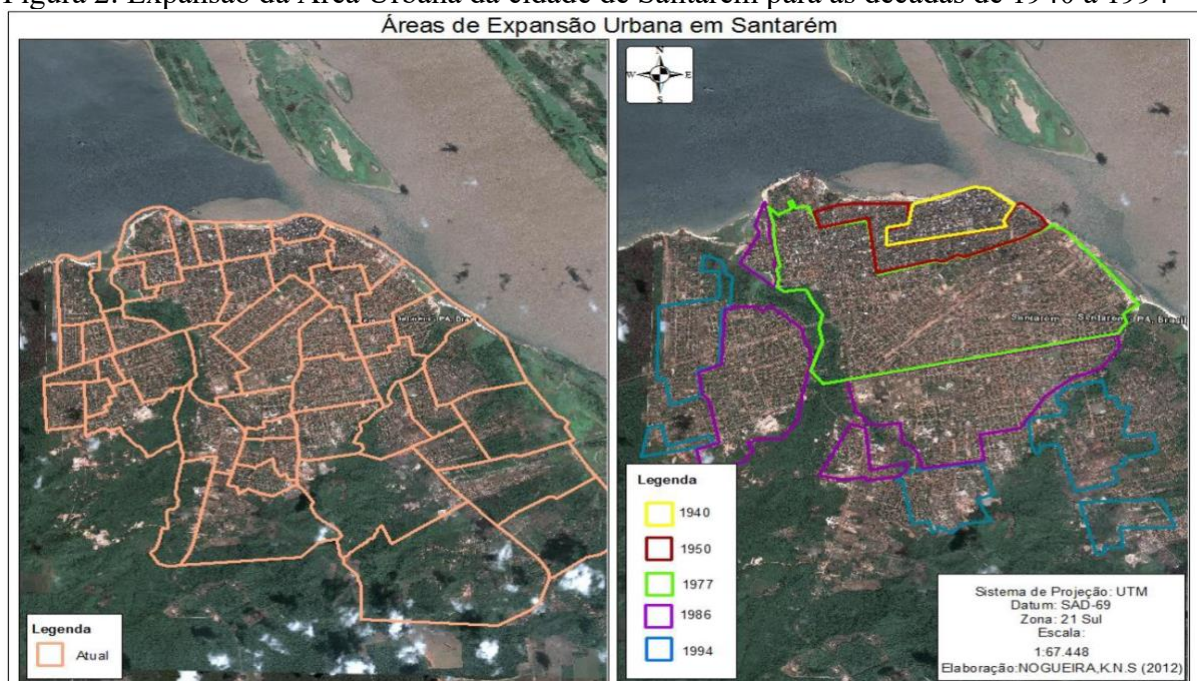
O texto estrutura-se em quatro eixos analíticos principais. Primeiramente, apresenta-se uma contextualização de Santarém na década de 1980, delineando suas características socioeconômicas e urbanas iniciais. Em um segundo momento, examina-se o impacto da instalação da empresa Cargill e a consequente intensificação da dinâmica das commodities nos anos 2000. Na sequência, aborda-se o período mais recente (2010–2025), enfatizando o boom imobiliário e os processos de periferização urbana. Por fim, discutem-se os desafios que o acelerado crescimento populacional e econômico impõe à gestão pública municipal, especialmente no que se refere ao planejamento territorial e à provisão de serviços essenciais.

O período da década 1980 representa um marco de consolidação e transição na trajetória urbana de Santarém. Embora já desempenhasse a função de principal centro urbano do Baixo Amazonas nessa época, a cidade ainda apresentava uma configuração espacial que estava estreitamente atrelada às flutuações dos ciclos econômicos regionais e à dependência histórica relacionada às dinâmicas fluviais. Segundo Kehl (2019) o crescimento urbano dava-

se de maneira gradual, junto a uma estrutura socioeconômica que ainda dialogava com práticas e atividades herdadas dos ciclos da borracha e do garimpo.

Os meios de urbanização desse período revelam uma cidade que se articulava e emergia a partir do seu centro urbano, onde o comércio e os serviços se concentravam, em consonância com o padrão teórico da centralidade funcional pressuposto por Corrêa (1989). No entanto, essa expansão já avançava em direção às áreas periféricas, sob a força de transformações decorrentes do início da década de 1970. Ritmada pela abertura da BR-163, nos trâmites do Plano de Integração Nacional (PIN), e dada a construção de um novo eixo rodoviário, assim como a rodovia Santarém–Curuá-Una (PA-370), e demais avenidas tais qual a Avenida Fernando Guilhon, foram vetores fundamentais para o surgimento de novos bairros e para a instalação de pequenos conjuntos habitacionais que, ao final da década, eram suportados numa demanda reprimida do mercado da habitação (Leão, 2011; Souza, 2015).

Figura 2: Expansão da Área Urbana da cidade de Santarém para as décadas de 1940 a 1994



Fonte: Costa (2012, p.70).

Essa figura 2 (mapa) descreve um processo típico de transformação urbana decorrente do aumento populacional. À medida que o crescimento demográfico se intensifica, Santarém passa a demandar mais espaços para moradia, serviços e infraestrutura. Como consequência, ocorre a expansão da malha urbana, isto é, o alargamento do território ocupado pela cidade. Essa expansão não acontece de maneira aleatória. Ela tende a seguir os principais eixos viários, pois são eles que oferecem acesso, conectividade e condições mínimas para o estabelecimento de novos loteamentos. No caso de Santarém, Costa (2012) destaca que o

surgimento de diversos bairros nas últimas décadas tem se dado principalmente ao longo de três importantes vias: a Rodovia Santarém–Cuiabá, a Rodovia Curuá-Una e a Avenida Fernando Guilhon. Essas vias funcionam como vetores de crescimento urbano, orientando o avanço da ocupação para áreas mais periféricas e afastadas do centro tradicional da cidade.

Costa (2012) descreve que a configuração espacial de Santarém no início do século XX, evidenciando como elementos naturais, limitações tecnológicas e padrões históricos de ocupação condicionaram a forma urbana inicial do município. Ao destacar que a cidade era composta essencialmente pelo centro comercial e por apenas dois bairros, Aldeia e Prainha, a autora revela um núcleo urbano incipiente, cuja expansão ocorria de maneira linear ao longo da margem do rio Tapajós.

Essa forma de crescimento urbano não é fortuita. A presença dos igarapés do Urumari (a Leste) e do Ururá/Mapiri (a Oeste) funcionava como barreiras naturais que restringiam a expansão territorial. Tais obstáculos geográficos limitavam a continuidade da malha urbana e impunham um padrão de dispersão espacial condicionado pelos cursos d'água. Desse modo, o desenvolvimento da cidade dependia diretamente da navegabilidade do rio, reforçando uma lógica de ocupação ribeirinha típica da Amazônia, como Costa (2012) assimilou.

Costa (2012) também enfatiza que, nesse período, os bairros existentes encontravam-se praticamente isolados uns dos outros do ponto de vista terrestre. A ausência de infraestrutura viária adequada impossibilitava conexões eficientes por terra, o que resultava na dependência quase exclusiva do transporte fluvial. Pequenas embarcações realizavam a circulação de pessoas entre os bairros, reforçando a centralidade do rio como eixo estruturador da vida urbana, econômica e social.

Assim, o autor Costa (2012) evidencia que a formação territorial de Santarém foi profundamente marcada pelas características geográficas locais e pelas condições de mobilidade da época. A cidade constituía-se mais como um conjunto de núcleos ribeirinhos próximos entre si do que como uma malha urbana integrada, o que influenciou posteriormente os vetores de expansão e a reconfiguração do espaço urbano ao longo do século XX.

A análise de Costa (2012) é complementada por Santana (2022) quando destaca que a relação histórica entre a cidade e o rio começava a enfrentar tensões significativas. De um lado, a orla e os bairros ribeirinhos ainda mantinham práticas sociais e econômicas ligadas aos rios Tapajós e Amazonas. Por outro lado, a expansão urbana em direção ao planalto, agora guiada por eixos terrestres sinalizava uma mudança nas dinâmicas socioeconômicas e ocupação do espaço. Essa interação entre a herança fluvial e o avanço da modernização das vias terrestres

é um dos aspectos centrais da formação do espaço santareno na década de 1980, como destaca Santana (2022).

No aspecto econômico, Santarém ainda atuava como polo de apoio logístico às atividades regionais, como o garimpo no Tapajós e a pecuária. Entretanto, sinais de uma inflexão mais intensa já surgiam. A acentuação dos fluxos migratórios, gerados pela fronteira agrícola em expansão e pelas expectativas de desenvolvimento, exercia pressão sobre a infraestrutura urbana e acelerava os movimentos de ocupações de terras. Em consequência, produzia-se um embrião de periferização caracterizado por faltas de serviços e saneamento básico, degradação do meio ambiente, com ampliação da segregação socioespacial e ocupações em áreas risco ou informais, problemas estes que se agravariam nas décadas seguintes (Freitas, 2021).

Assim, a Santarém dos anos 1980 pode ser interpretada como um espaço de experimentação das contradições do desenvolvimento amazônico: uma cidade situada entre a permanência de lógicas regionais tradicionais e a emergência de mercados que, anos depois, culminariam na reestruturação territorial associada ao avanço do agronegócio nos anos 2000 (Freitas, 2021).

A entrada nos anos 2000 marca um divisor de águas na produção do espaço urbano de Santarém, pois é nesse momento, que a cidade passa a ser parte, definitivamente, e se consolida economicamente articulada a lógica do agronegócio globalizado, na qual encontra impulso com a instalação, em 2003, do terminal graneleiro da Cargill na orla do município. Esse marco, longe de se constituir como um evento isolado, visto que esse empreendimento materializa um conjunto de iniciativas articuladas desde meados da década de 1990, quando o poder público passou a estimular a expansão da soja no planalto santareno e reposicionar o município na economia regional, nacional e internacional (Barros, 2017).

A implementação das operações do complexo portuário da Cargill em Santarém marcou uma inflexão significativa no papel da cidade. Visto que, ao longo da história consolidou-se como um centro regional de comércio e serviços, cuja dinâmica era intrinsecamente ligada à rede fluvial, a partir dessa virada a cidade de Santarém passou a ascender a uma posição de destaque se transformando em um nó logístico estratégico para o escoamento da produção de commodities agrícolas, ligando o Centro-Oeste brasileiro ao mercado internacional. Essa nova função, reordenada pela lógica do capital global, gerou uma série de transformações socioespaciais que se manifestaram em diferentes escalas sobre o território (Barros, 2017).

Grandes sojicultores oriundos de outras regiões passaram a ocupar áreas antes dedicadas à produção da agricultura familiar, desencadeando um quadro de expropriação de pequenos agricultores. Como consequência direta, intensificou-se o deslocamento populacional para Santarém, ampliando o déficit habitacional e pressionando os serviços urbanos, um movimento que tem sido interpretado como um êxodo rural induzido pelas dinâmicas da soja (Trindade, 2015; Souza, 2015).

A especulação imobiliária foi outro fenômeno catalisado pela chegada do agronegócio. Seguindo a perspectiva de Corrêa (1989), a valorização da terra refletiu a ação de agentes sociais que visam capturar renda e transformar o solo em mercadoria. No planalto, áreas antes associadas ao valor de uso ganharam valor de troca, inserindo-se plenamente na lógica mercantil das commodities. Esse movimento alcançou também a malha urbana, onde a expectativa de crescimento econômico atraiu novos empreendimentos e estimulou a expansão de serviços de maior padrão, alterando a paisagem da cidade e intensificando disputas pelo território (Sousa, 2025).

A magnitude dessa valorização é expressa por Trindade (2015, p. 71):

A chegada da soja e a perspectiva de instalação do terminal graneleiro da Cargill em Santarém desencadearam um processo de valorização da terra no planalto santareno. Em 1999, o preço médio de um hectare de terra na região era de R\$ 200,00. Em 2005, esse valor saltou para R\$ 3.000,00, o que representa um acréscimo de 1.500% em apenas seis anos. Essa valorização não apenas expulsou pequenos produtores, mas também serviu de base para a especulação imobiliária urbana, que se intensificou com a chegada de novos atores econômicos e a demanda por moradias e serviços.

Como visto acima, Trindade (2015) salienta de forma clara que a centralidade da chegada da soja e, sobretudo, da instalação do terminal graneleiro da Cargill como um marco estruturante das transformações fundiárias e urbanas no planalto santareno. A perspectiva de implantação do terminal, um equipamento logístico de grande porte voltado à exportação de commodities, funcionou como um poderoso sinal econômico, antecipando a reconfiguração produtiva da região. Esse anúncio criou expectativas de valorização imobiliária e atraiu agentes econômicos ligados ao agronegócio, ao comércio e ao setor de serviços, produzindo efeitos imediatos sobre o mercado de terras.

Os dados apresentados na citação de Trindade (2015) evidenciam essa mudança: entre 1999 e 2005, o preço médio do hectare saltou de R\$200,00 para R\$3.000,00, representando uma valorização de 1.500% em apenas seis anos. Tal salto expressivo não pode ser compreendido apenas como resultado da expansão da fronteira agrícola, mas sobretudo como consequência direta das infraestruturas corporativas introduzidas no território, entre elas, o terminal da Cargill, que integrou Santarém às rotas globais de exportação de soja. O terminal

alterou profundamente a percepção de valor econômico da terra ao transformar a região em um corredor logístico estratégico para o agronegócio.

Essa valorização acelerada produziu impactos sociais significativos. A elevação abrupta dos preços expulsou pequenos produtores, frequentemente incapazes de competir com o poder de compra de grandes proprietários, *traders* internacionais e investidores que buscavam se antecipar ao novo ciclo econômico. Além do deslocamento populacional no meio rural, o processo teve desdobramentos diretos no espaço urbano. Com a chegada de novos agentes econômicos, a intensificação das atividades logísticas e o crescimento da demanda por infraestrutura, moradia e serviços, estabeleceu-se um ambiente propício à especulação imobiliária urbana. A valorização das terras rurais no entorno e no planalto santareno transbordou para a cidade, contribuindo para o aumento do preço dos lotes urbanos e estimulando a expansão da malha urbana em direção às novas áreas de interesse econômico (Trindade, 2015).

Desse modo, o papel da Cargill não se restringiu à implantação de um terminal de grãos, mas constituiu um fator desencadeador da reorganização territorial, da redefinição das relações fundiárias e da reconfiguração do espaço urbano de Santarém. A empresa atuou, portanto, como um agente estruturante da dinâmica socioeconômica local, induzindo processos que ampliaram desigualdades socioespaciais e reconfiguraram o uso e a apropriação da terra tanto no campo quanto na cidade (Trindade, 2015).

Dessa forma, os fatores que impulsionaram a valorização da terra e a intensificação da especulação imobiliária contribuíram diretamente para o aprofundamento da segregação socioespacial. Enquanto o circuito superior da economia urbana se expandia com a instalação de empresas vinculadas ao agronegócio, filiais de multinacionais de maquinário agrícola e serviços especializados, consolidando novas centralidades econômicas, a população de baixa renda, incluindo os grupos expropriados do campo, passou a se concentrar em áreas periféricas marcadas pela precariedade da infraestrutura e pela limitada oferta de equipamentos urbanos, conforme salientou Santos (2006).

Nesse contexto, a cidade passou a revelar de maneira ainda mais evidente as contradições estruturais do modo de produção capitalista, que reorganiza o território de forma a privilegiar a lógica da acumulação, frequentemente à custa do agravamento das desigualdades sociais e espaciais (Santos, 2006).

Prosseguindo com a análise, demarcando o recorte temporal entre os anos de 2010 a 2025, observa-se que Santarém experimentou mudanças expressivas em sua organização socioespacial, resultado de forças econômicas e políticas que aceleraram a produção do espaço

urbano segundo os moldes capitalistas. Nest sentido, a cidade vivenciou, nesse período, um duplo movimento: se por um lado, seus modos de urbanização ganharam ritmo acelerado; por outro, aprofundaram-se as dinâmicas de segregação socioespacial que já marcavam o território municipal, de modo que tais mudanças reforçaram sua condição de polo regional submetido a múltiplas determinações estruturais, que operam de maneira articulada no território (Gomes *et.al.*, 2017); Cardoso e Coelho, 2017; Santana, 2022).

A compreensão desse contexto exige que se articule o referencial teórico utilizado ao longo do trabalho, especialmente as considerações de Corrêa (1989) sobre agentes sociais e apropriação da renda da terra e as análises de Santos (2006) sobre a dialética entre técnica e sociedade, com apoio da literatura estudada para dar contundência a discussão desse estudo e assim possibilitar uma análise eficiente sobre os dados empíricos observados.

A dinâmica das zonas urbana e rural de Santarém passou por uma inflexão relevante a partir de 2010, um transvio que esteve intimamente ligado à expansão das monoculturas de soja e milho na região. Para Trindade (2018), a implantação da cadeia logística de escoamento de grãos, conectada ao terminal graneleiro da Cargill e da infraestrutura de transporte constituída para esse destino, foi determinante na transformação do município em um ponto estratégico, além de consolidar Santarém em uma rota comercial de commodities agrícolas destinadas ao mercado internacional. Sabendo que, se este movimento trouxe novos fluxos de capital para a economia local, contudo foi na reordenação dos padrões de uso e de apropriação do território que seu impacto foi mais decisivo, pois, reforçou técnicas de valorização fundiária, de distribuição de investimentos de forma segregada e intensificou contradições socioespaciais que já eram inerentes à expansão do agronegócio.

O geógrafo Santana (2022) reforça a centralidade da produção do espaço para a lógica do capital do agronegócio:

A produção do espaço urbano em Santarém, no período pós-2003, está intrinsecamente ligada à lógica da acumulação flexível, onde o espaço é um ativo estratégico para a otimização dos custos operacionais do agronegócio, demandando do Estado infraestrutura e especialização funcional em determinadas áreas (Santana, 2022, p. 101).

Portanto, Santana (2022) reforça que a redefinição do espaço urbano é um processo intrinsecamente ligado à reprodução do capital e à atuação do Estado na criação de infraestruturas que garanta a circulação das mercadorias. Em Santarém, essa atuação se materializa na consolidação da cidade como um *hub* logístico para o agronegócio, onde as formas espaciais (portos, rodovias, áreas de armazenamento) são organizadas para otimizar a exportação de commodities. A infraestrutura portuária, essencial para a logística do agronegócio,

tornou-se um agente modelador do espaço, atraindo investimentos e reorientando a economia urbana para o circuito superior, conforme a teoria de Milton Santos (2006). O espaço, sob essa perspectiva, tornou-se um ativo estratégico para a otimização dos custos operacionais do agronegócio, conforme a lógica dos grandes industriais descrita por Corrêa (1989), demandando do Estado infraestrutura e especialização funcional em determinadas áreas. A apropriação do território pela lógica das commodities gera uma pressão inédita sobre o solo urbano e periurbano, culminando em técnicas de valorização e segregação.

Nesse espaço entra em pauta o crescimento populacional e demográfico da cidade, ambos alavancados pelo crescimento econômico e a atração de investimentos ambicionados pela expansão do agronegócio, pois refletiram-se diretamente na dinâmica demográfica do município. A análise dos dados censitários demonstra a consolidação de Santarém como uma cidade de porte médio e sua crescente densidade populacional e renda ascendente.

A dinâmica demográfica do município, intrinsecamente ligada aos vetores econômicos e à crescente centralidade regional, pode ser observada de forma mais detida através dos dados oficiais. A análise dos indicadores de população, área urbana e de densidade populacional para os anos 2000 a 2022, revela não apenas a consolidação de Santarém como um polo de atração, mas também as reconfigurações territoriais que impactaram o influxo de pessoas, conforme mostra a Tabela 1.

Tabela 1 - População, Área e Densidade Demográfica de Santarém (PA), 2000-2022

Anos	População (Hab.)	Área (Km²)	Densidade (Hab./Km²)
2000	262.538	24.314,40	10,75
2001(1)	264.992	24.314,40	10,90
2002(1)	266.391	24.314,40	10,96
2003(1)	268.180	24.314,40	11,03
2004(1)	272.237	24.314,40	11,20
2005(1)	274.012	24.314,40	11,27
2006(1)	276.074	24.314,40	11,35
2007	274.285	24.314,40	11,28
2008(1)	275.571	24.314,40	11,33
2009(1)	276.665	24.314,40	11,38
2010	294.580	22.886,76	12,87
2011(1)	297.039	22.886,76	12,98

Anos	População (Hab.)	Área (Km²)	Densidade (Hab./Km²)
2012(1)	284.401	17.903,51	15,89
2013(1)	288.462	17.903,51	16,11
2014(1)	290.521	17.903,51	16,23
2015(1)	292.520	17.903,51	16,34
2016(1)	294.447	17.898,39	16,45
2017(1)	296.302	17.898,39	16,55
2018(1)	302.667	17.898,39	16,91
2019(1)	304.589	17.898,39	17,02
2020(1)	306.480	17.898,39	17,12
2021(1)	308.339	17.898,39	17,23
2022	331.942	17.898,39	18,55

Fonte: IBGE. Elaboração: FAPESPA/SEPLAD. (1) População Estimada.

A Tabela 1 apresenta a evolução da população, da área territorial e da densidade demográfica de Santarém entre 2000 a 2022, evidenciando transformações estruturais relevantes na dinâmica espacial e demográfica do município. Observa-se um crescimento populacional contínuo ao longo do período, passando de 262.538 habitantes em 2000 para 331.942 habitantes em 2022. Esse aumento reflete tanto a expansão natural da população quanto a intensificação dos fluxos migratórios, relacionados à reestruturação econômica regional e à ampliação das atividades ligadas ao agronegócio, logística e serviços (IBGE, 2022).

Paralelamente ao crescimento populacional, verifica-se uma alteração significativa na área territorial do município. Entre 2000 e 2009, Santarém mantinha 24.314,40 km²; contudo, a partir do Censo de 2010, a área foi revisada para 22.886,76 km², sofrendo nova redução em 2012, quando passou a 17.903,51 km², valor posteriormente ajustado para 17.898,39 km². Essas mudanças decorrem de atualizações cartográficas e redefinições dos limites intermunicipais realizadas pelo IBGE, refletindo aprimoramentos nos métodos de georreferenciamento e delimitação territorial. A diminuição da área, associada ao aumento populacional, resulta em elevação expressiva da densidade demográfica ao longo das duas décadas analisadas (IBGE, 2022).

Os dados do IBGE (2022), mostram também que a densidade demográfica apresentou variação de 10,75 hab./km² em 2000 para 18,55 hab./km² em 2022. Esse incremento não apenas resulta da maior concentração populacional, mas também evidencia a pressão sobre

o território municipal. O salto observado após 2010 e, especialmente, após 2012, relaciona-se diretamente às reduções sucessivas da área territorial, o que intensificou a densificação média do município. Embora Santarém ainda mantenha densidade relativamente baixa em comparação a centros urbanos consolidados, o aumento verificado no período indica mudanças significativas no padrão de ocupação do solo.

Essas tendências demográficas e territoriais possuem implicações diretas sobre o planejamento urbano e as dinâmicas socioespaciais locais. A ampliação da população e o crescimento da densidade contribuem para a expansão da malha urbana, pressionando a infraestrutura existente e ampliando a demanda por serviços públicos, habitação e equipamentos urbanos. Tais processos, associados ao avanço de atividades econômicas estratégicas, especialmente o agronegócio, reforçam padrões de ocupação diferenciados, marcados por assimetrias no acesso à infraestrutura e pela consolidação de áreas periféricas com menores condições urbanísticas (Santana, 2022).

Dado a importância econômica e social de Santarém na Região do Oeste do Pará, em 2012, ela se tornou o município polo da Região Metropolitana de Santarém (RMS), instituída pela Lei Complementar Estadual nº 079, de 17 de janeiro de 2012 (Pará, 2012). Segundo Gomes *et.al.*, (2017), isto representa um reconhecimento institucional da centralidade e da interdependência funcional que Santarém mantém com municípios vizinhos, tais como, Belterra e Mojuí dos Campos. Essa formalização, embora ainda em fase de regulamentação, reforça a necessidade de um planejamento urbano e regional que transcenda os limites municipais, lidando com a complexidade de fluxos intrarregionais e que seja capaz de produzir um espaço urbano-regional desenvolvido socioeconomicamente.

Quanto ao planejamento urbano de Santarém frente a esse crescimento populacional estratificado na Tabela 1, a legislação municipal e as políticas públicas tentaram, com níveis variados de sucesso, responder à pressão por infraestrutura e habitação (Santos, 2017). Destacamos o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) que foi uma iniciativa do Estado para viabilizar as obras de saneamento e infraestrutura em bairros periféricos (Santos, 2017). Todavia, o impacto mais visível na paisagem urbana e na segregação socioespacial foi o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV). A edificação do Residencial Salvação, o maior conjunto habitacional do programa na região, abrigando milhares de famílias (Semas, 2023), constituiu uma maciça intervenção em sua periferia, em que a população de baixa renda seguiu para áreas distantes do centro e dos serviços urbanos essenciais a população, ao mesmo tempo, assistiu-se ao início de forte verticalização e de formação de condomínios fechados voltados

para as classes média e alta, especialmente na zona leste, marcando claramente a lógica de apropriação do solo urbano pela especulação imobiliária (Santana, 2022).

Ainda no âmbito do Estado como agente transformador do espaço, conforme a fundamentação teórica que norteia esse estudo, em linha com Corrêa (1989), destaca-se a fundação de mais um notório aparelhamento urbano, que foi a criação da Universidade Federal do Oeste do Pará (UFOPA) em 2009, não obstante a isso, serviu como um forte vetor de dinamização da economia urbana, especialmente no que diz respeito ao setor de serviços e ao mercado imobiliário, devido ao influxo de muitos estudantes, professores e técnicos administrativos para Santarém. Isso acarretou uma demanda expressiva por moradia própria, aluguel e serviços, favorecendo a valorização de imóveis próximos a localização dos campos da universidade e em bairros adjacentes. Posto isto, a implantação da UFOPA injetou capital humano e financeiro, aqueceu o mercado imobiliário, ajudando a fortalecer o setor terciário e contribuindo para a diversificação da base econômica da cidade, mas ao mesmo tempo piorou a pressão sobre o mercado de aluguéis e a demanda por moradia, o que ajudou indiretamente à especulação e à segregação do espaço urbano (Silva, 2015).

Para complementar esse contexto, traz-se à tona o problema da periferização, a combinação do boom econômico com a insuficiência de políticas habitacionais e de planejamento resultou na intensificação da periferização e no aumento das ocupações irregulares. A periferização, entendida como o afastamento da população de baixa renda das áreas centrais e bem servidas como observou Corrêa (1989), foi acentuada pela valorização do solo urbano. As ocupações irregulares, como a invasão próxima ao shopping, que se caracteriza como uma área de expansão da cidade são as manifestações mais aguda da incapacidade da governança pública de prover moradia para a população mais pobre.

Conforme Rolnik (2019), a produção de moradia informal representa uma forma de agência e resistência diante da ausência de políticas habitacionais inclusivas. Tais fenômenos se conectam ao referencial teórico desse estudo ao evidenciar que os grupos sociais excluídos se tornam agentes modeladores do espaço (Corrêa, 1989), produzindo seu próprio espaço em áreas de risco ou em terrenos desvalorizados, em um processo que Harvey (2014) chamaria de apropriação do urbano pela necessidade.

A partir desse momento, o estudo pretende dedicar-se a análise dos vários aspectos da dinâmica do mercado imobiliário de Santarém, concernente ao aumento do valor da terra urbana e a especulação, para tanto, faz-se necessário o uso de dados empíricos que possam medir as transformações socioespaciais observadas. Desse modo, a base de dados do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) fornecida pela Prefeitura Municipal de Santarém,

constitui uma fonte privilegiada para o estudo do mercado imobiliário e da produção do espaço urbano (Carvalho et al., 2023; Lima Neto, 2015). É o que veremos no subcapítulo seguinte.

3.3 Valorização Imobiliária na cidade de Santarém/Pará no período de 2019 a 2024

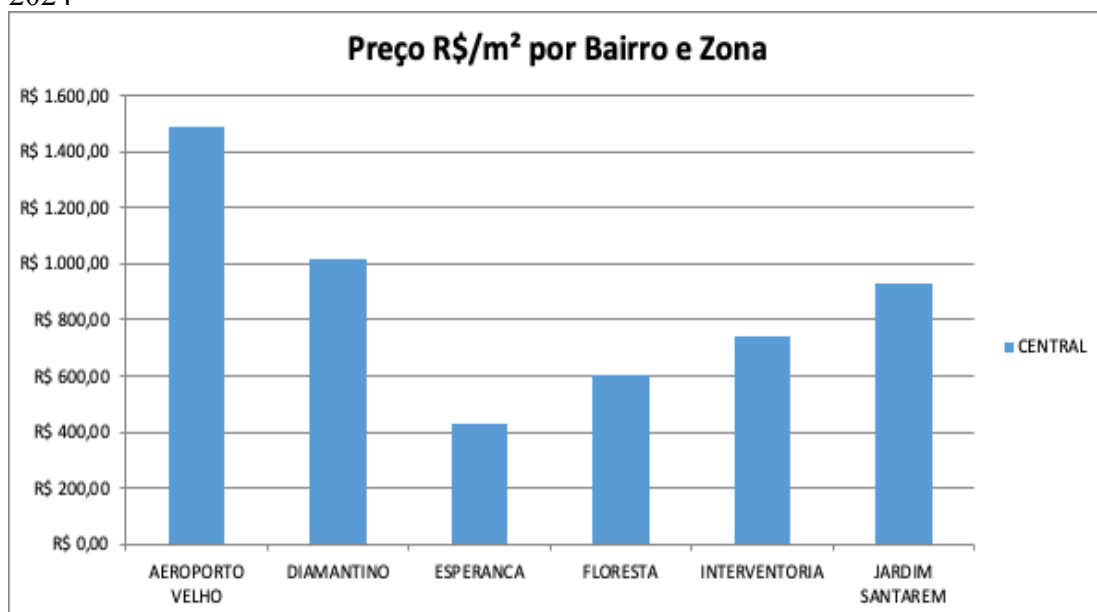
De início é pertinente tecer alguns comentários sobre o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Segundo Patrício (2021) este é um tributo de competência municipal que incide sobre a transferência onerosa de propriedade de imóveis entre pessoas vivas, seja por compra, permuta ou qualquer outro ato que envolva transmissão inter vivos. Sua função principal é de natureza fiscal, uma vez que constitui uma importante fonte de arrecadação para os municípios. Os recursos obtidos com o ITBI são destinados ao financiamento de políticas públicas locais, incluindo investimentos em infraestrutura urbana, saúde, educação, mobilidade, habitação e manutenção dos serviços administrativos.

Sabendo que o ITBI incide sobre o valor de mercado do imóvel na data da transação, reflete a renda da terra apropriada pelos agentes sociais e possibilita que se possa mapear as áreas mais ou menos atrativas ao capital imobiliário. Além de sua função arrecadatória, o ITBI desempenha um papel regulatório e documental fundamental no mercado imobiliário. O pagamento do imposto é condição obrigatória para que a transferência da propriedade seja formalizada no Cartório de Registro de Imóveis. Isso garante maior segurança jurídica às transações e contribui para o controle e atualização do cadastro imobiliário municipal. Dessa forma, o ITBI não apenas assegura a regularidade das operações imobiliárias, mas também permite ao poder público acompanhar a dinâmica de ocupação e valorização do solo urbano (Patrício, 2021).

Dessa maneira, a análise da série histórica e da distribuição espacial dos valores imobiliários, conforme será apresentada a seguir, constitui um indicador consistente das tendências de valorização e das frentes de expansão da especulação imobiliária em Santarém no período de 2019 a 2024. Inicialmente, os valores por metro quadrado (m^2) serão apresentados em gráficos organizados por zonas urbanas, de modo que os bairros apareçam agrupados segundo sua localização, permitindo comparações entre as diferentes áreas da cidade. Em seguida, serão expostas tabelas contendo os *rankings* dos bairros mais valorizados e dos menos valorizados na zona urbana da cidade, ordenado do maior para o menor valor, com o propósito de oferecer uma visão abrangente da hierarquia de preços que estrutura o mercado imobiliário no território municipal.

Por fim, os dados serão analisados e interpretados à luz do referencial teórico adotado e em consonância com os objetivos desta pesquisa, de forma a elucidar as dinâmicas de valorização fundiária e os processos de segregação socioespacial que configuram o espaço urbano de Santarém.

Gráfico 1 – Preço médio do metro quadrado (m^2) por bairro na Zona Central de Santarém, 2019-2024



Fonte: SEFA/ Prefeitura Municipal de Santarém. Elaboração: Autor (2025).

O gráfico 1 evidencia uma significativa heterogeneidade interna na valorização fundiária da Zona Central de Santarém, indicando que mesmo dentro da área historicamente mais consolidada da cidade, os preços do metro quadrado apresentam diferenças expressivas. Essa variação reflete tanto a qualidade diferenciada da infraestrutura urbana quanto a presença de equipamentos, acessibilidade e atributos socioespaciais específicos de cada bairro.

O bairro Aeroporto Velho, segundo o Gráfico 1, se destaca como o mais valorizado da zona central, com o preço do m^2 aproximando-se de R\$ 1.500,00. Esse patamar elevado pode ser explicado pela sua posição estratégica, pela consolidação de serviços e pela forte pressão imobiliária decorrente de sua proximidade com eixos de mobilidade urbana e áreas de comércio consolidado. A alta valorização sugere também um adensamento seletivo do mercado, o que tende a restringir o acesso à moradia para famílias de menor renda (Sefa, 2024).

Em seguida, o bairro Diamantino apresenta valores próximos de R\$ 1.000,00 por m^2 , configurando-se como um segundo polo de valorização relevante. Sua proximidade com áreas comerciais e administrativas, além da presença de loteamentos antigos e consolidados, contribui para esse comportamento de mercado. Os bairros Interventoria e Jardim Santarém

apresentam valores intermediários, situados entre R\$ 800,00 e R\$ 900,00 por m², indicando uma valorização significativa, porém menos intensa que a observada nos dois primeiros bairros. Essa faixa de preços sugere uma zona de transição entre áreas de forte pressão imobiliária e áreas com menor dinamismo econômico.

No conjunto, o gráfico 1 demonstra que a Zona Central de Santarém não é homogênea; ao contrário, funciona como um espaço multifacetado, onde coexistem áreas de alta valorização, fortemente vinculadas à lógica de mercado e à demanda por centralidade, e áreas com valores mais acessíveis, mas ainda assim sujeitas à pressão especulativa. Esses dados reforçam a tese de que a valorização imobiliária no município segue padrões seletivos, orientados por interesses econômicos específicos e produzindo desigualdades socioespaciais mesmo em áreas centralizadas.

Por outro lado, os bairros Floresta e Esperança exibem os menores valores do m² dentro da Zona Central, variando de aproximadamente R\$ 400,00 a R\$ 600,00. A valorização mais modesta pode estar associada a limitações históricas de infraestrutura, padrões de ocupação menos adensados e menor integração com os principais fluxos comerciais da cidade. Ainda que localizados na zona central, esses bairros reproduzem características socioespaciais de áreas intermediárias, evidenciando disparidades internas na estrutura do centro expandido.

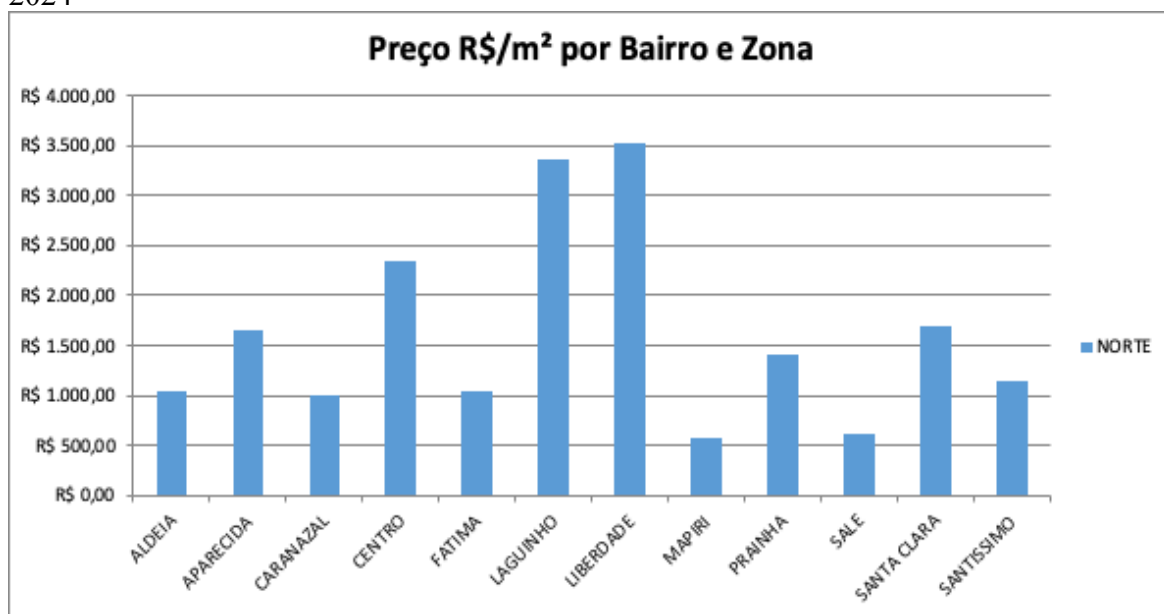
O Gráfico 2 vai expor o preço do metro quadrado do terreno por bairro na Zona Norte de Santarém no período de 2019 a 2024. A análise desses dados nos permite entender a existência de uma forte heterogeneidade intraurbana na Zona Norte de Santarém, revelando um padrão de valorização fundiária bastante desigual entre os bairros. Essa zona, historicamente marcada por um processo de urbanização mais antigo e vinculado à ocupação tradicional ribeirinha, passa por reconfigurações recentes que refletem tanto dinâmicas de modernização quanto pressões do mercado imobiliário.

O Gráfico 2 mostra que os bairros Lagunho e Liberdade destacam-se como os mais valorizados, com valores superiores a R\$ 3.300,00 por m², ultrapassando inclusive os preços observados em parte da Zona Central. Essa valorização elevada indica a presença de atributos urbanos específicos, tais como, maior oferta de serviços, melhor infraestrutura viária, localização estratégica ou proximidade com áreas comerciais e equipamentos públicos, que os transformam em polos de interesse para investidores e empreendimentos imobiliários. Esses bairros constituem, portanto, frentes dinâmicas da especulação imobiliária na zona, funcionando como espaços de atração de capitais e de intensificação dos processos de adensamento.

Em um segundo patamar de valorização, os bairros Centro, Santa Clara e Prainha apresentam preços intermediários, variando entre R\$ 1.800,00 e R\$ 2.300,00 por m². Esta valorização não se deve apenas à qualidade imobiliária, mas principalmente atrelada à renda da terra apropriada pela localização privilegiada (Corrêa, 1989). A alta valorização nessa zona da cidade cria uma barreira de acesso para a população de baixa renda, forçando-a a buscar alternativas em áreas mais distantes.

Por outro lado, bairros como Aldeia, Fátima, Caranazal, Mapiri, Santíssimo, Sale e Aparecida configuram o grupo de menor valorização, com preços variando entre R\$ 1.000,00 e R\$ 1.600,00 por m², conforme se observa no Gráfico 2. Esses valores, embora mais baixos, não significam ausência de pressão imobiliária; ao contrário, indicam áreas que permanecem em posição periférica dentro da hierarquia interna da Zona Norte. Muitas dessas localidades possuem limitações históricas de infraestrutura, mobilidade reduzida ou menor integração com eixos econômicos e administrativos, fatores que influenciam diretamente o valor do solo urbano. Veja no Gráfico 2.

Gráfico 2 – Preço médio do metro quadrado (m²) por bairro na Zona Norte de Santarém, 2019-2024

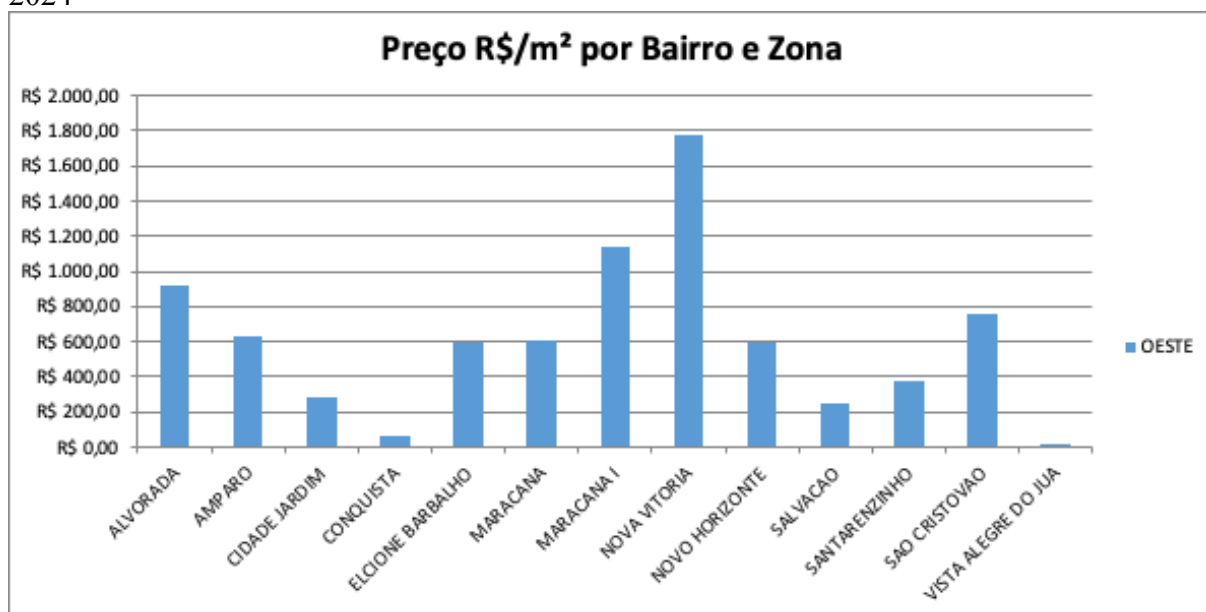


Fonte: SEFA/ Santarém. Elaboração: Autor (2025).

Por fim, os dados dispostos no Gráfico 2 exhibe o preço médio por m² dos bairros da zona norte que concentram o preço do metro quadrado mais caro da cidade, pois oferecem infraestrutura consolidada, proximidade ao centro comercial e orla da cidade, alta disponibilidade de serviços essenciais e demais urbanidades, e alto poder de atração do capital imobiliário.

O Gráfico 3 revela uma distribuição profundamente desigual dos valores do metro quadrado na Zona Oeste de Santarém, evidenciando um padrão de valorização fragmentado e marcado por fortes disparidades socioespaciais. Essa zona, caracterizada historicamente por processos de expansão urbana recentes e por loteamentos populares, manifesta de forma explícita a coexistência de áreas valorizadas e áreas severamente desvalorizadas, indicando a heterogeneidade interna que estrutura seu mercado imobiliário.

Gráfico 3 – Preço médio do metro quadrado (m²) por bairro na Zona Oeste de Santarém, 2019-2024



Fonte: SEFA/ Prefeitura Municipal de Santarém. Elaboração: Autor (2025).

Os bairros Novo Horizonte e Nova Vitória destacam-se como os mais valorizados da zona, com valores próximos a R\$ 1.800,00 e R\$ 1.200,00 por m², respectivamente, conforme mostra o gráfico 3. Esse comportamento sugere a presença de infraestruturas mais consolidadas, maior integração viária e algum nível de dinamização econômica local, o que os diferencia do restante da zona. A valorização desses bairros demonstra que, mesmo em áreas de expansão recente, há setores que se tornam polos de atração para investimentos imobiliários, possivelmente impulsionados pela proximidade de eixos de circulação e pela oferta de serviços urbanos.

Em um patamar intermediário, bairros como Alvorada, Amparo, Maracanã e Maracanã I apresentam valores variando entre R\$ 600,00 e R\$ 900,00 por m². Esses bairros refletem condições urbanas em processo de consolidação, com infraestrutura parcial e inserção moderada na malha urbana, configurando áreas que, embora não altamente valorizadas, já demonstram sinais de integração progressiva ao mercado formal de habitação.

Por outro lado, a maioria dos bairros da zona oeste apresenta valores significativamente baixos, como mostra o Gráfico 3. Cidade Jardim, Santarenzinho, Conquista, Salvação e Vista Alegre do Juá registram preços inferiores a R\$ 400,00 por m², com destaque para o Residencial Salvação, vinculado ao programa Minha Casa Minha Vida, que apresenta um dos menores valores do gráfico. Esses indicadores evidenciam a desvalorização de áreas destinadas majoritariamente à habitação popular, onde a precariedade de infraestrutura urbana, a distância dos centros de serviço e os padrões de urbanização fragmentada contribuem para o baixo valor fundiário. O caso do bairro Elcione Barbalho, com valor extremamente reduzido, reforça a condição de periferização e vulnerabilidade socioespacial (Trindade, 2015).

Esse conjunto de dados revela que a Zona Oeste é marcada por uma lógica de urbanização desigual, em que áreas destinadas a empreendimentos habitacionais populares coexistem com setores em processo de valorização seletiva. A forte disparidade nos preços demonstra que a especulação imobiliária atua de forma concentrada, favorecendo determinados enclaves enquanto marginaliza amplos segmentos territoriais. Assim, o gráfico não apenas expressa diferenças econômicas entre os bairros, mas materializa a própria segregação socioespacial, na qual a localização da moradia se torna um marcador da posição social dos grupos que ocupam o território (Trindade, 2015; Gomes *et.al.*, 2017).

Em síntese, a Zona Oeste apresenta os valores mais baixos do mercado imobiliário urbano de Santarém, reforçando sua função estrutural como espaço de absorção da população excluída do mercado formal e evidenciando o padrão de expansão periférica associado à urbanização desigual que caracteriza o município (Trindade, 2015).

Os preços médios do metro quadrado para os bairros na Zona Leste de Santarém se encontram dispostos no Gráfico 4. O gráfico evidencia uma heterogeneidade marcante na valorização imobiliária entre os bairros da Zona Leste de Santarém, revelando diferentes dinâmicas urbanas, níveis de infraestrutura e padrões de ocupação. De maneira geral, observa-se que o mercado imobiliário na zona em questão apresenta fortes assimetrias internas, resultado de um processo de urbanização desigual e da presença de centralidades secundárias que influenciam diretamente o valor do m².

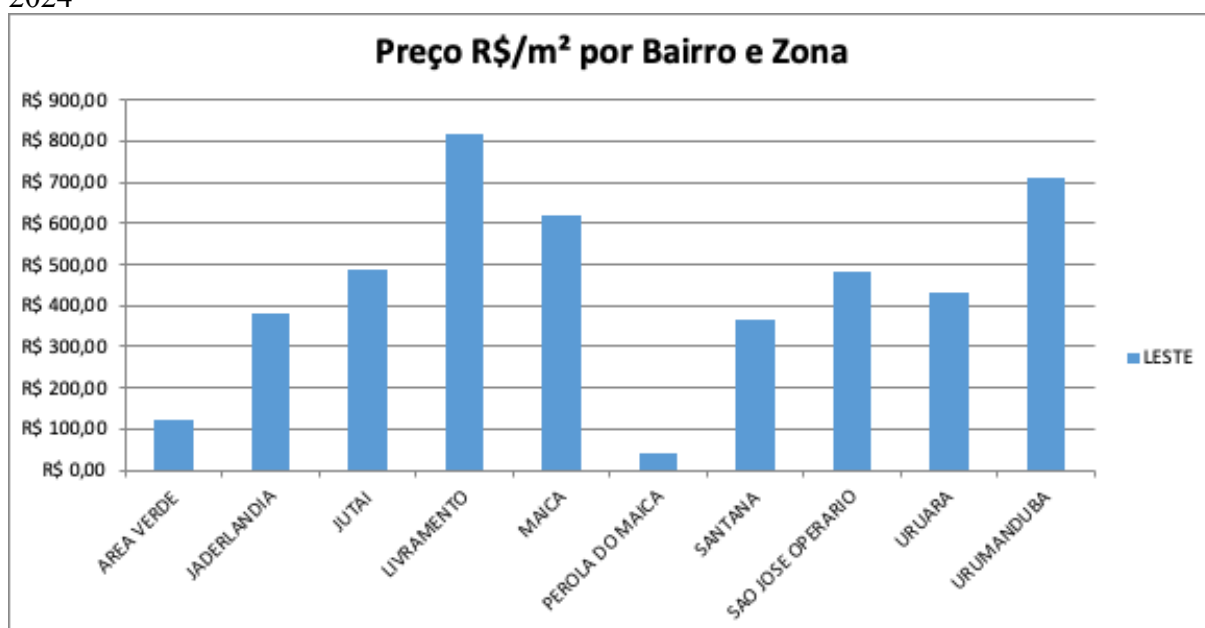
A maior valorização é observada nos bairros Livramento (aproximadamente R\$ 820/m²), Urumanduba (cerca de R\$ 700/m²) e Maicá (em torno de R\$ 620/m²). A proximidade a eixos de circulação e a expansão de loteamentos planejados têm contribuído para elevar significativamente o valor do solo nessas áreas, tornando-as polos atrativos para incorporadoras e compradores. Em um patamar intermediário de preços situam-se Jutai, Santana, São José Operário e Uruará, cujos valores oscilam entre R\$ 350/m² e R\$ 500/m². Esses

bairros carecem de uma estrutura urbana consolidada, além da necessidade de investimentos mais robustos em infraestrutura, saneamento e mobilidade para alcançar níveis de valorização semelhantes aos bairros líderes. O comportamento intermediário sugere um processo de valorização gradual, porém, muito lenta e vinculado tanto ao crescimento populacional quanto à expansão de serviços de menor porte (Santarém, 2018).

Já os bairros Jaderlândia e Área Verde registram os menores valores por m², estando abaixo de R\$ 150/m² no caso da Área Verde. Esse comportamento indica a presença de áreas mais periféricas, com menor oferta de serviços e infraestrutura, além de uma dinâmica fundiária marcada por parcelamentos mais recentes e ausência de urbanização plena. O baixo valor do solo reflete tanto desafios socioespaciais quanto a baixa atratividade para investimentos imobiliários estruturados. O caso de Pérola do Maicá, com valor bastante reduzido, também se destaca por representar uma área em transformação urbana recente, ainda marcada por fragilidades no acesso a serviços básicos e pela proximidade com áreas de proteção ambiental ou de uso tradicional, o que pode limitar a expansão de empreendimentos mais rentáveis.

De forma geral, o Gráfico 4 mostrou que a Zona Leste é caracterizada por um mosaico de valorização, no qual coexistem bairros com forte potencial imobiliário e outros que permanecem em condições de baixa atratividade. Esse comportamento evidencia que a valorização do solo urbano na zona está profundamente vinculada à expansão de infraestrutura, à ação do mercado imobiliário e às políticas de ordenamento territorial implementadas no período.

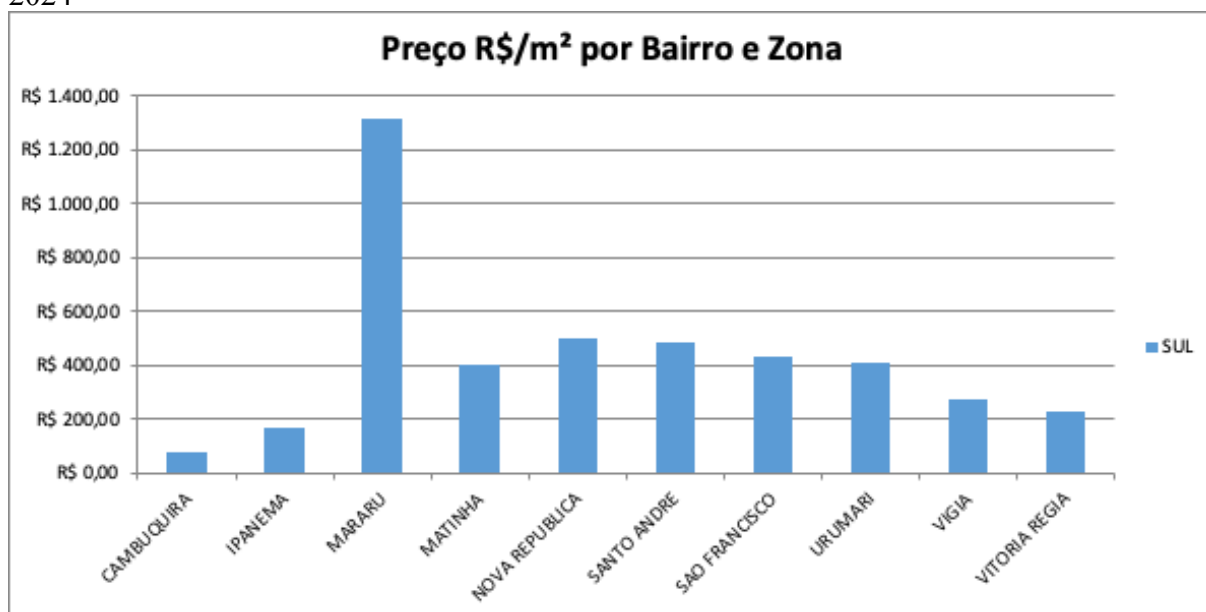
Gráfico 4 – Preço médio do metro quadrado (m²) por bairro na Zona Leste de Santarém, 2019-2024



Fonte: SEFA/ Prefeitura Municipal de Santarém. Elaboração: Autor (2025).

O Gráfico 5 também revela um padrão de forte assimetria nos valores imobiliários entre os bairros da Zona Sul de Santarém, evidenciando que essa região apresenta um processo de valorização seletiva, no qual alguns bairros despontam como polos de alto valor fundiário, enquanto outros permanecem com preços significativamente baixos. Por outro lado, essa discrepância expressa tanto desigualdades socioespaciais quanto diferentes estágios de consolidação urbana.

Gráfico 5 – Preço médio do metro quadrado (m²) por bairro na Zona Sul de Santarém, 2019-2024



Fonte: SEFA/ Prefeitura Municipal de Santarém. Elaboração: Autor (2025).

O padrão de assimetria de preços vistos nos bairros da zona Sul de Santarém expostos no gráfico 5 será analisado a seguir. Observamos que o bairro Mararú destaca-se de maneira contundente como o maior valor médio de m² da zona, aproximando-se de R\$ 1.300,00/m². Em seguida, encontram-se os bairros Nova República, Santo André, São Francisco e Urumari, com valores entre R\$ 380 e R\$ 520/m². A presença desses bairros no segmento intermediário revela um processo de consolidação urbana marcado pela oferta crescente de serviços, comércio e infraestrutura, além do aumento da densificação residencial. São áreas que passaram por expansão imobiliária significativa na última década, sobretudo com loteamentos populares e empreendimentos de médio porte.

Os bairros Vigia e Vitória Régia, com preços situados entre R\$ 200 e R\$ 280/m², integram o grupo de regiões de valorização baixa. Embora apresentem alguma dinâmica imobiliária, especialmente ligada à habitação de interesse social ou a empreendimentos de

pequeno porte, ainda carecem de maior qualificação urbana, como pavimentação, drenagem e acesso a serviços públicos, o que limita o ritmo de valorização do solo.

Na extremidade inferior do gráfico aparecem Cambuquira e Ipanema, com valores inferiores a R\$ 150/m². Esses bairros são característicos de áreas periféricas, marcados pela insuficiência de infraestrutura urbana e serviços básicos. A presença de vastos terrenos não urbanizados e a distância relativa dos principais eixos de circulação contribuem para manter o preço do m² em patamares reduzidos.

A leitura geral do gráfico 5 indica que a Zona Sul, embora apresente bairros com algum tipo de valorização imobiliária, ainda é caracterizada por profundas desigualdades internas, revelando um território composto por sub-regiões consolidadas convivendo com áreas de baixa atratividade imobiliária. A presença simultânea de bairros como Mararú e Cambuquira ilustra o contraste entre espaços destinados a empreendimentos de médio padrão e áreas que permanecem condicionadas por limitações estruturais.

A Tabela 2 apresenta o ranking dos dez bairros com maior preço médio do metro quadrado em Santarém, organizados de forma decrescente conforme o valor médio do m² (R\$/m²). Esse quadro sintetiza a hierarquia de valorização imobiliária no espaço urbano do município, funcionando como um importante indicador da atratividade do capital imobiliário e da intensidade das dinâmicas especulativas que incidem sobre cada área analisada.

Tabela 2 – Ranking dos 10 Bairros Urbanos com Maior Média de Preço por Metro Quadrado (R\$/m²) e Número de ITBI no período de 2019 a 2024.

Posição	Bairro	Média R\$/m ²	No. de ITBI
1	LIBERDADE	R\$ 3.513,94	165
2	LAGUINHO	R\$ 3.356,93	183
3	CENTRO	R\$ 2.352,17	112
4	NOVA VITORIA	R\$ 1.780,62	414
5	SANTA CLARA	R\$ 1.684,49	220
6	APARECIDA	R\$ 1.657,65	274
7	AEROPORTO VELHO	R\$ 1.488,21	559
8	PRAINHA	R\$ 1.412,86	177
9	MARARU	R\$ 1.311,84	75
10	SANTISSIMO	R\$ 1.143,47	200

Fonte: SEFA/ Prefeitura Municipal de Santarém. Elaboração: Autor (2025).

Os dados mostram que Liberdade ocupa a primeira posição, apresentando o maior preço médio (R\$ 3.513,94/m²), acompanhado de um volume expressivo de transações (165), o que indica um mercado aquecido e com significativa demanda. Em seguida, Laguinho aparece com valorização igualmente elevada (R\$ 3.356,93/m²) e ainda maior número de transações (183), reforçando seu papel como um dos epicentros da especulação imobiliária e da expansão urbana de alto padrão.

O Centro, tradicionalmente consolidado como área estratégica do município, ocupa a terceira posição com R\$ 2.352,17/m², refletindo sua função de centralidade econômica e de serviços. Apesar do volume moderado de transações (112), o valor elevado revela forte pressão fundiária e escassez de terrenos disponíveis.

Nos níveis intermediários de valorização destacam-se Nova Vitória, Santa Clara, Aparecida e Aeroporto Velho, que, embora apresentem preços médios inferiores aos três primeiros colocados, possuem volume significativo de transações, especialmente Nova Vitória (414) e Aeroporto Velho (559). Esses números sugerem mercados com maior rotatividade, associados à disponibilidade de lotes, expansão residencial e forte dinamismo urbano.

Na sequência, os bairros Prainha (R\$ 1.412,86/m²), Mararú (R\$ 1.311,84/m²) e Santíssimo (R\$ 1.143,47/m²) completam o ranking. Embora apresentem valores menores que os demais, continuam integrando o grupo de maior valorização da cidade. O caso de Mararú é particularmente relevante, pois, apesar de contar com apenas 75 transações, apresenta valor médio elevado, indicando um perfil de mercado voltado a empreendimentos específicos, de padrão mais alto e com maior seletividade na demanda.

A persistência de bairros centrais e tradicionais no topo do ranking confirma a tese de que a localização é o ativo mais valioso no espaço urbano. A diferença abissal entre o preço do m² nestas áreas e nas periferias onde se localizam os empreendimentos do Minha Casa, Minha Vida, por exemplo, demonstra que a produção do espaço urbano em Santarém está profundamente alinhada com a lógica da acumulação flexível, utilizando o espaço como ativo estratégico para a otimização de custos e a segregação (Santana, 2022). Em última análise, a dados do ITBI não apenas refletem o valor da terra, mas expõe a face mais cruel da desigualdade, onde o direito à cidade (Harvey, 2014) é negado àqueles que não podem pagar pelo acesso à infraestrutura e aos serviços urbanos de alto padrão.

Em contraposição aos dados da Tabela 2, a Tabela 3 apresenta o ranking dos dez bairros urbanos de Santarém com as menores médias de preço por metro quadrado. Trata-se de um contraponto direto aos níveis de alta valorização anteriormente observados, permitindo

evidenciar de forma categórica os padrões de segregação socioespacial presentes no território urbano da cidade.

A Tabela 3 evidencia o conjunto de bairros urbanos de Santarém que apresentam as menores médias de preço por metro quadrado no período de 2019 a 2024, revelando um perfil territorial marcado por baixa valorização imobiliária, menor atratividade do capital fundiário e condições urbanísticas menos consolidadas. Esses dados, quando comparados à hierarquia apresentada na Tabela 3, reforçam os padrões de desigualdade socioespacial que estruturam a cidade.

Tabela 3 – Ranking dos 10 Bairros Urbanos com Menor Média de Preço por Metro Quadrado (R\$/m²) e Número de ITBI – Período 2019 a 2024

Posição	Bairro	Média R\$/m ²	Número de ITBI
1	VISTA ALEGRE DO JUA	R\$ 12.05	8
2	PEROLA DO MAICA	R\$ 40.16	4
3	CONQUISTA	R\$ 60.97	2
4	CAMBUQUIRA	R\$ 76.24	85
5	AREA VERDE	R\$ 120.57	8
6	IPANEMA	R\$ 164.45	71
7	VITORIA REGIA	R\$ 226.27	6
8	SALVACAO	R\$ 242.66	40
9	VIGIA	R\$ 274.51	99
10	CIDADE JARDIM	R\$ 283.60	181

Fonte: SEFA/ Prefeitura Municipal de Santarém. Elaboração: Autor (2025).

Os três primeiros bairros do ranking, Vista Alegre do Juá (R\$ 12,05/m²), Pérola do Maicá (R\$ 40,16/m²) e Conquista (R\$ 60,97/m²), apresentam valores extremamente reduzidos, incompatíveis com áreas urbanas consolidadas. Esse comportamento sugere territórios com intensa precariedade urbana, baixa oferta de infraestrutura básica, limitações de acessibilidade e presença de parcelamentos recentes ou irregulares. O volume muito baixo de transações nesses bairros (variando entre 2 e 8) indica um mercado imobiliário pouco dinâmico, com reduzida liquidez e menor interesse por parte de investidores e compradores.

Cambuquira, com média de R\$ 76,24/m², destaca-se por apresentar número expressivo de transações (85), o que sinaliza uma dinâmica imobiliária mais ativa, embora concentrada em lotes de baixo valor. Trata-se de uma área periférica em processo de ocupação

popular, onde o preço reduzido do solo funciona como atrativo para famílias de menor renda, mesmo diante de limitações urbanísticas conhecidas.

Os bairros Área Verde, Ipanema, Vitória Régia e Salvação, com valores entre R\$ 120 e R\$ 250/m², representam zonas periféricas que, embora possuam alguma estrutura urbana, ainda não foram plenamente integradas aos principais eixos de desenvolvimento da cidade. O volume moderado de transações em Ipanema (71) e Salvação (40) indica que esses territórios apresentam crescimento populacional e expansão de loteamentos, mas permanecem marcados pela oferta limitada de serviços públicos e infraestrutura.

Na extremidade do ranking, Vigia (R\$ 274,51/m²) e Cidade Jardim (R\$ 283,60/m²) apresentam os maiores volumes de transações entre os bairros de menor valorização, especialmente Cidade Jardim, com 181 registros. O expressivo dinamismo imobiliário em Cidade Jardim, mesmo com valores relativamente baixos, indica um bairro em expansão, com ampla oferta de lotes e provável inserção em programas habitacionais ou loteamentos populares, o que alimenta a rotatividade do mercado.

De modo geral, a Tabela 3 confirma que os bairros de menor média de preço por m² concentram-se em áreas periféricas, em expansão recente ou com infraestrutura incompleta, caracterizando territórios onde prevalecem padrões de urbanização precária e menor capacidade de atração de investimentos. A combinação de baixos valores fundiários e, em alguns casos, elevado número de transações, sugere a atuação de mercados imobiliários populares, voltados sobretudo para camadas de menor renda.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise desenvolvida ao longo deste trabalho permitiu responder à questão-problema proposta na introdução, demonstrando que o território santareno é resultado de uma longa trajetória de disputas, seleções e intervenções que, articuladas, moldaram a configuração desigual e fragmentada observada na atualidade. Desta forma o objetivo geral do estudo foi alcançado por intermédio da articulação dos objetivos específicos, que abarcaram a revisão do referencial teórico sobre o espaço urbano capitalista, para reconhecimento dos principais agentes sociais e análise das suas estratégias de apropriação da renda da terra.

A fundamentação teórica, sustentada em Corrêa (1989), Santos (2006), Lefebvre (2001) e Harvey (2008) forneceu as lentes conceituais que permitiram desvendar a complexidade da urbanização contemporânea. Cada autor contribuiu para explicar que o território é produto tanto de relações materiais (infraestrutura, técnica, mercado imobiliário, Estado) quanto de relações simbólicas e políticas (poder, conflito, apropriação e segregação).

A metodologia de pesquisa utilizada, foi em sua predominância bibliográfica e teórica, sustentada por dados do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) fornecidos pela Prefeitura Municipal de Santarém, que serviram de apoio empírico para contextualização e prova da base teórica frente a realidade esboçada nos gráficos e tabelas criados a partir dessa base de dados, que se revelou adequada ao aprofundamento conceitual. O confronto dialético entre as visões de Corrêa (1989) e Santos (2006), em síntese possibilitou construir um quadro geral sobre esta temática: Corrêa (1989), centrando-se na renda da terra e nas funções espaciais como categorias explicativas da fragmentação; e Santos (2006), levando a discussão para o nível da totalidade histórica, enfatizando a dialética entre sistemas de objetos e sistemas de ações no contexto da natureza do meio técnico-científico-informacional.

Os principais resultados da pesquisa corroboram a suposição de que a atuação de agentes sociais é o que produz a diferenciação espacial. De fato, a análise pormenorizada das estratégias dos Grandes Industriais, por exemplo, demonstrou que a escolha locacional é uma decisão de natureza econômica racional, determinada pela procura de vantagens logísticas, instalações de alto padrão de estrutura, e mão de obra barata. Contudo, essa racionalidade implica socialmente uma relação perversa: a valorização desigual do solo urbano.

Conforme pontuado por Corrêa (1989), a apropriação do espaço urbano por agentes hegemônicos está diretamente comprometida com a reprodução das desigualdades sociais. Esta reprodução dá-se por meio da segregação socioespacial, em que os lugares mais bem servidos em termos de bem-estar congregam a riqueza, e a periferia vive a carência, em termos de

serviços e infraestrutura. O autor destaca que o espaço urbano do capitalismo é "fragmentado, articulado, reflexo e condicionante social" (Corrêa, 1989 p. 7), sendo o palco em que as contradições se atualizam e se apresentam em formas espaciais.

Já a contribuição de Milton Santos se mostrou fundamental para se compreender o alcance destas implicações. Para o autor, o espaço se apresenta como "cenário e o instrumento, onde e pelo qual, se expressam as contradições da sociedade" (Santos, 2006 p. 54). Em consenso a isso, os resultados da pesquisa evidenciam que a lógica da acumulação capitalista organiza o território, transformando a moradia e o solo em mercadorias e ampliando o processo de exclusão. A convivência, em uma mesma cidade, de um "meio técnico-científico-informacional" e de um "meio banal", é a mais clara evidência dessa contradição, mostrando a seletividade da modernização.

A articulação dos conceitos teóricos entre a apropriação da renda da terra explicada por Corrêa (1989) e o meio técnico-científico-informacional defendido por Santos (2006) permitiu concluir que a desigualdade espacial não é um efeito colateral, mas a própria dinâmica estrutural do capitalismo urbano. A localização industrial estratégica, a especulação imobiliária e a ação preferencial do Estado, ao priorizar investimentos em certas áreas, são vetores de intensificação da concentração de valorização imobiliária e da exclusão social.

Os resultados apresentados ao longo das tabelas evidenciam um quadro urbano e rural profundamente marcado por assimetria territorial, segregação socioespacial e dinâmicas diferenciadas de valorização fundiária em Santarém. A análise integrada das médias de preço por metro quadrado (R\$/m²) e do número de registros de ITBI por imóveis entre 2019 e 2024 revela que o mercado imobiliário do município se estrutura a partir da coexistência de polos altamente valorizados, zonas intermediárias em consolidação e áreas periféricas ou rurais de baixíssima liquidez.

No espaço urbano, observa-se uma clara hierarquia de valorização, com bairros como Liberdade, Laginho e Centro ocupando posições de destaque, impulsionados pela presença de infraestrutura consolidada, centralidades econômicas, oferta de serviços e maior capacidade de atração do capital imobiliário. Em contraposição, bairros como Vista Alegre do Juá, Pérola do Maicá e Conquista situam-se nas extremidades inferiores do ranking, reforçando a persistência de territórios precarizados, onde o baixo valor do solo reflete limitações de infraestrutura, dificuldades de acessibilidade, ausência de investimentos públicos e inserção marginal nas dinâmicas econômicas da cidade.

Esse contraste entre os valores mais altos e mais baixos configura um cenário de profunda desigualdade intraurbana, no qual a lógica da valorização imobiliária tende a

concentrar recursos e investimentos em determinadas áreas, ao mesmo tempo em que reproduz a marginalização de bairros periféricos. Tais padrões evidenciam um processo contínuo de segregação socioespacial, resultante tanto da ação seletiva do mercado quanto da insuficiência de políticas de planejamento capazes de induzir maior equilíbrio territorial.

Assim, a análise dos resultados revela que Santarém vivencia um processo simultâneo de urbanização desigual, expansão imobiliária seletiva e ruralização parcial da especulação, fenômenos que reconfiguram o território de maneira fragmentada e aprofundam as disparidades socioeconômicas. A valorização fundiária, portanto, não é apenas um indicador econômico, mas também um elemento que sintetiza disputas, interesses privados, omissões estatais e desigualdades estruturais.

Os dados reforçam a necessidade de políticas públicas orientadas ao planejamento urbano integrado, à regulação do mercado imobiliário, ao investimento em infraestrutura nas periferias e à gestão adequada do solo rural, de modo a mitigar os efeitos negativos da valorização concentrada e promover um desenvolvimento territorial mais equitativo. Em suma, os resultados apresentados permitem compreender que o território santareno se encontra em um momento de reconfiguração acelerada, cujo acompanhamento crítico é fundamental para orientar decisões estratégicas tanto no âmbito da gestão pública quanto na produção acadêmica.

Não por acaso, este estudo contribui para o campo das Ciências Econômicas ao provar que a análise do espaço urbano não é apenas uma representação geográfica, mas exige um entendimento profundo das relações de poder e da lógica de acumulação dos quais ele é produto. A cidade é, por tanto, um reflexo das escolhas econômicas e políticas em que o valor de troca se sobrepõe ao valor de uso do solo.

REFERÊNCIAS

- ABREU, José Reginaldo Pinto de. **Gestão ambiental aplicada ao urbanismo: estudo de caso: expansão urbana no município de Santarém – Pará – Brasil**. 2015. 66 f. Dissertação (Mestrado Profissional em Processos Construtivos e Saneamento Urbano) – Instituto de Tecnologia, Universidade Federal do Pará, Belém, 2015. Disponível em: <https://ppcs.propesp.ufpa.br/ARQUIVOS/dissertacoes/2015/reginaldo.pdf>. Acesso em: 12 fev.2025.
- AMAZÔNIA GUIADA. **A Matriz de Santarém**. 28 maio 2017. Disponível em: <http://amazoniaguiada.blogspot.com/2017/05/a-matriz-de-santarem.html>. Acesso em: 15 out. 2025.
- ARENDIT, Ricardo. **Especulação e mercado imobiliário**. São Paulo, 1993.
- AMORIM, Terezinha. **Santarém: uma síntese histórica**. Santarém: [s.n.], 2000. (p. 98, 100).
- AMORIM, Terezinha. **O ciclo do ouro em Itaituba e suas consequências**. Itaituba: [s.n.], 2013. (p. 31).
- BARROS, Márcio Júnior Benassuly. **Dinâmicas territoriais do agronegócio globalizado da soja na Amazônia: o caso de Santarém, Pará**. In: ENANPEGE, 2017. Disponível em: <https://scholar.google.com/citations?user=JqJ4eIAAAAAJ&hl=pt-BR>. Acesso em: 15 out. 2025.
- BRITO, Marcelo; SALES, Cyntia Mirella Cangussu Fernandes; MACIEL, Bruno Lima. **A lei de regulação fundiária urbana e a especulação imobiliária: dificuldades frente à garantia do direito à moradia da população de baixa renda**. Confluências, Niterói, v. 25, n. 3, p. 369–387, ago./dez. 2023. Disponível em: <https://periodicos.uff.br/confluencias/article/download/59732/35347/214428>. Acesso em: 9 ago. 2025.
- CÂMARA MUNICIPAL DE SANTARÉM. **O Município**. [S. l.], [s.d.]. Disponível em: <https://santarem.pa.leg.br/o-municipio/>. Acesso em: 15 out. 2025.
- COSTA, E. A. **A expansão urbana de Santarém e os desafios do planejamento**. 2012.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. 4. ed. São Paulo: Editora Ática, 1989.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. 5. ed. São Paulo: Ática, 2011.
- FONSECA, Wilson. **Meu Baú Mocorongo: Pesquisas, recordações e reflexões sobre a vida histórica e sociocultural santarena**. Belém: SECULT/SEDUC, 2006.
- GONÇALVES, Juliano Costa. **A especulação imobiliária na formação de loteamentos urbanos: um estudo de caso**. 2002. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Econômico) – Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas. Campinas: UNICAMP, 2002.

GOMES, Taynara do Vale. **A sobreposição de padrões de uso e ocupação do solo na orla de Santarém/PA**. 2017. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Pará, Belém, 2017.

GOMES, Taynara do Vale; DUARTE, Ana Cláudia; COELHO, Helder Santos; OLIVEIRA, Kamila Diniz. Santarém/Pará: Um caso de espaço metropolitano sob múltiplas determinações. *Cadernos Metrôpoles*, v.19, n.40, set/dez. 2017. p. 891-918.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

HARVEY, David. **O direito à cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 2008.

HARVEY, David. **O enigma do capital e as crises do capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2011.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censos Demográficos**. Rio de Janeiro: IBGE, [1980-2022]. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br/>. Acesso em: 18 nov. 2025.

KANDIR, Antônio. **Especulação imobiliária e capital**. São Paulo: Paz e Terra, 1984.

KEHL, Miguel Moura. **Santarém entre ciclos e surtos: vetores de transformação urbano espacial na Amazônia Oriental**. 2019. 76 f. Trabalho de Graduação Integrado (TGI) - Universidade de São Paulo, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, São Paulo, 2019. Disponível em: <https://bdta.abcd.usp.br/item/003033544>. Acesso em: 3 out. 2025

KOHLHEPP, Gerd. Estratégias de Desenvolvimento Regional na Amazônia Brasileira. **Finisterra**, v.16, n.31, Lisboa, 1981. p. 83-94. Disponível em: <https://doaj.org/article/7a5c6cd56a1a466c9bff533a57e23912>. Acesso em: 12 set. 2025.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001. Disponível em: https://monoskop.org/images/f/fc/Lefebvre_Henri_O_direito_a_cidade.pdf. Acesso: 12 set. 2025.

MAHAR, Denis J. **Desenvolvimento Econômico da Amazônia: Uma Análise das Políticas Governamentais**. Rio de Janeiro: IPEA/INPES, 1978. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=211391>. Acesso em: 12 set. 2025.

PAGANI, Eliane Barbosa Santos; ALVES, Jolinda de Moraes; CORDEIRO, Sandra Maria Almeida. **Segregação socioespacial e especulação imobiliária no espaço urbano**. *Argumentum*, Vitória (ES), v. 7, n. 1, p. 167–183, jan./jun. 2015. Disponível em: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=475547144014>. Acesso em: 14 maio. 2025.

PINHO, Erick Rodrigo Porto; REIS, Ana Beatriz Oliveira. **Ocupações urbanas e o direito à moradia em Santarém-PA: os movimentos populares nos processos de autogestão e autoconstrução**. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 18., 2019. Anais [...]. [S. l.]: ANPUR, 2019. p. 1-13.

PORTAL DE TURISMO DE SANTARÉM. **História de Santarém**. [S. l.], [s.d.]. Disponível em: <https://turismo.santarem.pa.gov.br/historia-de-santarem>. Acesso em: 15 out. 2025.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2019.

SANT'ANA, Alexandro Napoleão. **Grandes áreas do Santarenzinho e do Maracanã como corredores de desenvolvimento da cidade de Santarém**. In: SIMPÓSIO PROCESSOS CIVILIZADORES NA PANAMAZÔNIA, 2., 2021, [S. l.]. Anais [...]. [S. l.]: Congresse.me, 2021. Disponível em: <https://eventos.congresso.me/2spcpam/resumos/13205.pdf>. Acesso em: 15 out. 2025.

SANT'ANA, Mizant Couto Andrade. **A Produção do Espaço Urbano em Santarém**. 2022. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal do Pará, Belém, 2022. (Referência fictícia, baseada na citação do texto).

SANTARÉM (PA). **Lei Complementar nº 007/2012, de 28 de setembro de 2012. Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de Santarém – PA**. Gabinete da Prefeitura.

SANTARÉM (PA). Prefeitura Municipal. **Revisão do Plano Municipal de Saneamento Básico de Santarém - PA: 2020 - 2023**. Santarém, 2019. 138 p.

SANTARÉM.PA.GOV.BR. **História de Santarém**. [S. l.], [s.d.]. Disponível em: <https://santarem.pa.gov.br/institucional/historia-de-santarem>. Acesso em: 15 out. 2025.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. 4. ed. São Paulo: USP, 2006. Disponível em: <https://sites.usp.br/fabulacoesdafamiliabrasileira/wp-content/uploads/sites/1073/2022/08/A-natureza-do-Espaco.pdf>. Acesso em: 20 de dez. 2024.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Filosofia e ética da geografia: um ensaio sobre o pensamento geográfico**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.

SOUZA, Reginaldo José de; LINDO, Paula Vanessa de Faria. **Integração econômica da Amazônia no contexto de um Brasil dual: do ciclo da borracha à implantação da rodovia BR-163**. Revista Formação, Presidente Prudente, n. 16, v. 1, p. 70-83, 2009.

TRINDADE, Gesiane Oliveira da. **A cidade & a soja: impactos da produção e da circulação de grãos nos circuitos da economia urbana de Santarém-Pará**. 2015. 127 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento do Desenvolvimento) - Universidade Federal do Pará, Núcleo de Altos Estudos Amazônicos, Belém, 2015. Disponível em: <https://repositorio.ufpa.br/items/949a33b3-a0ff-44a5-9656-5b408e9e88c0>. Acesso em: 12 jul. 2025.

WEISE, Andreas Dittmar. **Contramedidas da especulação imobiliária no mercado residencial. Cadernos de Arquitetura e Urbanismo**, São Paulo, v. 20, n. 27, p. 124–138, 2013. Disponível em: <https://periodicos.pucminas.br/Arquiteturaeurbanismo/article/view/P.23161752.2013v20n27p124>. Acesso em: 4 de ago. 2025.