

A racionalidade dos incorporadores do imobiliário popular: estudo de caso do mercado imobiliário de “kitnets” em Belém-PA

Raul da Silva Ventura Neto*
Brenda Santos Rodrigues*

Resumo O presente artigo propõe-se a delinear a racionalidade do que se define como incorporador do imobiliário popular, realçando sua atuação no mercado informal de moradias para locação, tendo como escopo os empreendimentos do tipo *kitnets* na cidade de Belém, Pará. Parte-se de uma abordagem que aproxima os incorporadores que atuam na produção de *kitnets* à categoria de capital mercantil imobiliário. A metodologia adotada no artigo envolveu coleta de dados em campo, por meio de raspagem em sites de anúncios de imóveis, aplicação de questionários on-line e entrevistas com incorporadores do imobiliário popular. Os principais resultados dizem respeito a uma análise da dinâmica de preços praticados no aluguel desses espaços, uma leitura sobre a racionalidade desses agentes no processo de investimento em novos empreendimentos de *kitnets* e, por fim, uma proposta de definição para as tipologias mais frequentes de *kitnets* encontradas durante a pesquisa de campo.

Palavras-chave: incorporador imobiliário popular, economia popular, mercado imobiliário, *kitnets*, Belém.

La racionalidad de los promotores inmobiliarios populares: estudio de caso del mercado inmobiliario “Kitnets” en Belém-PA

Resumen Este artículo se propone esbozar la racionalidad de lo que se define como desarrollador de inmuebles populares, destacando su actuación en el mercado informal de vivienda en alquiler y teniendo como alcance los desarrollos tipo *kitnet* en la ciudad de Belém, Pará. Se parte de un abordaje. Esto acerca a los promotores que trabajan en la producción de *kitnets* a la categoría de capital inmobiliario comercial. La metodología adoptada en el artículo implicó la recopilación de datos sobre el terreno, mediante la extracción de sitios web de publicidad inmobiliaria, la aplicación de cuestionarios en línea y entrevistas con promotores inmobiliarios populares. Los principales resultados se refieren a un análisis de la dinámica de los precios cobrados en el alquiler de estos espacios, una lectura de la racionalidad de estos agentes en el proceso de inversión en nuevos proyectos *kitnet* y, finalmente, una propuesta de definición de los tipos de *kitnet* más frecuentes encontrados durante el campo. investigación.

Palabras clave: promotor inmobiliario popular, economía popular, mercado inmobiliario, *kitnets*, Belém.

The rationality of popular real estate developers: case study of the “Kitnets” real estate market in Belém-PA

Abstract This article proposes to outline the rationality of what is defined as a developer of popular real estate, highlighting its performance in the informal rental housing market and having as its scope kitnet-type developments in the city of Belém, Pará. It starts from an approach that brings developers working in the production of kitnets closer to the category of commercial real estate capital. The methodology adopted in the article involved collecting data in the field, through scraping property advertising websites, applying online questionnaires and interviews with popular real estate developers. The main results concern an analysis of the dynamics of prices charged when renting these spaces, a reading of the rationality of these agents in the investment process in new kitnet projects and, finally, a definition proposal for the most frequent types of kitnets found during field research.

Keywords: popular real estate developer, popular economy, real estate market, kitnets, Belém.

O mundo urbano contemporâneo impõe como grande desafio para o pesquisador ou profissional do planejamento urbano e regional, a necessidade de encontrar metodologias para lidar com os extensos e complexos territórios produzidos de modo informal. Se, por um lado, em termos de prática de intervenção urbanística, as instâncias de planejamento urbano no Brasil foram capazes de coordenar experiências bem-sucedidas de reurbanização de favelas, principalmente entre os anos de 2005 e 2014 - ainda que muitos destes projetos tenham atravessado problemas no tempo de entrega das obras e na qualidade das soluções habitacionais (Cardoso; Denaldi, 2018), por outro lado, o conhecimento em torno da racionalidade dos agentes que atuam na produção do espaço de comunidades e favelas urbanas ainda é limitada e nos exige avançar em pesquisas de campo de viés qualitativo.

A Região Metropolitana de Belém (RMB) ostenta a marca de metrópole com o maior número de domicílios situados em assentamentos precários, ao mesmo tempo que possui um circuito imobiliário constituído predominantemente por empresas de base local, que mantiveram laços com incorporadoras financeirizadas por um curto período, mas que atualmente agem, na sua grande maioria, sem vínculos diretos com o capital financeiro (Ventura Neto, 2022). Trata-se de promotores de valores imobiliários (Shimbo, 2020) tipicamente organizadas a partir da lógica de reprodução do capital mercantil e cuja racionalidade econômica envolve a tentativa de preservar privilégios e construir para si órbitas de reprodução não concorrenciais (Lessa, 1980; Cano, 2010; Brandão, 2010; Fix, 2011; Fix; Ventura Neto, 2021).

Indagamos neste artigo sobre como a racionalidade do capital mercantil extravasa para os agentes que atuam para as camadas mais pobres da sociedade, observando especificamente os produtores de *kitnets*¹ para aluguel, doravante nomeados de incorporadores do imobiliário popular. O objetivo desta pesquisa pode ser dividido em duas frentes principais: i) compreender a dinâmica de preços de aluguel de *kitnets*, destacando as diferenças entre os bairros da região central de Belém e os bairros localizados na área de expansão metropolitana; ii) identificar os agentes produtores de *kitnets*, investigando sob qual racionalidade operam nesse mercado e relação dessa racionalidade com as tipologias adotadas nos empreendimentos. A proposta principal do artigo é entender como operam os incorporadores do imobiliário popular em Belém, destacando como a racionalidade do capital mercantil interfere na definição dos preços praticados no aluguel dos *kitnets* e no padrão tipológico predominante desses empreendimentos. Contamos, para isso, com dados coletados durante pesquisa de campo realizada entre incorporadores do imobiliário popular.

Foram realizados inicialmente técnicas de “raspagem” de dados em sítios virtuais, que levaram à aplicação de questionários estruturados e entrevistas semiestruturadas com os agentes mais representativos. Os universos de pesquisa são distintos, a depender do nível de informações que buscamos obter. Para a dinâmica de preços, o que obrigava a maior amostragem possível, foram realizadas raspagens por meio do *software Data Miner* durante os dias 14, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 27, 29, 31 de julho e 01 de agosto de 2022.

Raul da Silva Ventura Neto é Arquiteto e Urbanista, Professor da FAU-UFPA, do PPGAU-UFPA e do Programa de Pós-Graduação em Economia da UFPA, ORCID <<https://orcid.org/0000-0001-7124-1002>>. Brenda Santos Rodrigues é Arquiteta e Urbanista, Mestranda em Arquitetura e Urbanismo (PPGAU/UFPA), ORCID <<https://orcid.org/0009-0000-5549-9978>>.

Nota 1 da página anterior:

¹ A definição de *kitnet* é oriunda de processos relacionados ao crescimento acelerado de grandes cidades norte-americanas e europeias em resposta à verticalização e à metropolização de suas áreas centrais. No contexto europeu, era especialmente interessante a elaboração e comercialização destes modelos compactos de habitação por motivos de oferta de serviços complementares, como lavanderias e espaços de lazer, e pela redução do espaço da cozinha a um único equipamento doméstico, denominado *kitchenette* (o qual concentrava fogão, pia, geladeira e armário), de onde provém a denominação desta tipologia residencial (Silva, 2013).

Esse levantamento contabilizou uma média diária de ocorrência de 182 anúncios de aluguel de *kitnets* na cidade de Belém que, posteriormente, passaram por um novo filtro para eliminar os anúncios repetidos, chegando a um universo de 482 anúncios distintos, doravante denominados, para fins desta pesquisa, de *ocorrências*. Em seguida, para identificar os padrões tipológicos desses *kitnets* fizemos um novo recorte dos anúncios entre os dias 15 e 16 de agosto, o que totalizou 125 ocorrências. Em complemento foi realizado um trabalho de campo que envolveu o contato com os anunciantes, a visita *in loco* e a consulta da localização do imóvel a partir do *Google Street View*. Por fim, para compreender a racionalidade do incorporador do imobiliário popular, foram aplicados questionários entre os anunciantes que também eram proprietários dos *kitnets*, entre os dias 16 de maio e 29 de julho de 2022. O questionário é constituído de 11 perguntas, entre questões subjetivas de resposta aberta, além de objetivas dicotômicas (sim ou não), de múltipla escolha e de resposta única. Um total de 20 indivíduos responderam a esta série de perguntas, onde buscamos entender melhor o *modus operandi* dos incorporadores em áreas periféricas da cidade. A partir dos questionários avançamos para a última parte da metodologia, que foi a realização de entrevistas semiestruturadas, por telefone ou videoconferência, com 10 incorporadores do imobiliário popular.

Para operacionalizar os resultados obtidos com a pesquisa de campo, segmentamos o artigo em três partes. A primeira apresenta um enquadramento teórico do conceito de capital mercantil e o modo como o entendimento desse conceito interage com o padrão de urbanização brasileiro. A segunda parte apresenta o papel do circuito imobiliário na estruturação urbana de Belém, realçando a relação da atuação desses agentes com a dinâmica que orienta o mercado de *kitnets* para aluguel na cidade. Por fim, a terceira e última parte do artigo traz resultados da pesquisa incorporadoras do imobiliário popular, produtores e proprietários de *kitnets*, abordando a lógica de formação de preços dos aluguéis das unidades, da forma de financiamento para a construção dos edifícios e do público-alvo destes empreendimentos.

Capital mercantil, urbanização e circuito imobiliário

A relação entre urbanização e circuito imobiliário foi notadamente articulada por autores do campo dos Estudos Urbanos² no Brasil a partir do conceito de capital mercantil. Esse conceito aparece lastreado na teoria do subdesenvolvimento de inspiração no estruturalismo cepalino, recebendo ao longo do tempo contribuições de autores do pensamento crítico brasileiro³. Como categoria de análise para fenômenos espaciais na escala urbana e/ou regional, o capital mercantil pode ser entendido como uma fração do Capital em geral cuja lógica de reprodução depende da manutenção de privilégios mercantis para os seus detentores, ou seja, da manutenção de vantagens extraeconômicas para assegurar a sua sobrevivência em espaços abertos para a concorrência capitalista.

O capital mercantil emerge da experiência capitalista brasileira ocupando espaços econômicos livres da concorrência de agentes ligados ao capital industrial ou ao capital internacional. A origem desse capital está associada à riqueza e à influência de famílias e grupos empresariais tradicionalmente ligados às atividades rurais de regiões que passam a atravessar processos de modernização das suas estruturas produtivas (Cano, 2010). Nesse contexto, a sobrevivência desses antigos capitais passa a depender da manutenção de formas de hegemonia sobre setores da economia, buscando que órbitas reservadas de reprodução garantam margens de lucro equivalentes à do capital industrial e/ou do capital internacional (Lessa, 1980).

² Para a definição e características do campo dos estudos urbanos no Brasil, ver Fix e Arantes (2021).

³ Em uma lista não exaustiva podemos citar Cano (2010, 2012), Lessa (1982), Fix (2011), Brandão (2007; 2010), Miotto (2015; 2020), Ventura Neto (2017).

O avanço da urbanização pressiona a demanda sobre novos produtos e serviços, impulsionando a continuidade de metamorfoses do capital mercantil para os mais diversos setores da economia urbana (Cano, 2010; Brandão *et al*, 2021). Essa estranha combinação entre “atraso, tradição, modernidade, subdesenvolvimento, relações pré-capitalistas e capitalismo” (Cano, 2010, p. 04), própria da urbanização brasileira em suas diversas manifestações regionais, pode ser mais bem entendida como resultado da intervenção do capital mercantil em processos sociais, políticos e institucionais de efeito mais direto na escala urbana. A presença nefasta do capital mercantil controlando o acesso à terra urbanizada ou simplesmente capturando fundos públicos destinados à urbanização seria a condição responsável pela lógica de modernização com o desenvolvimento do atraso (Maricato, 1982), onde legalidade e ilegalidade assumem um caráter seletivo, reflexo de heranças do papel que a propriedade da terra vai assumir na formação econômica e social do país (Maricato, 1999).

Para Brandão (2010) a atuação dos agentes que personificam o capital mercantil serve como máquina motriz da lógica de urbanização que orienta a produção da cidade no Brasil, e que Cano (2012) passou a nomear como Urbanização Caótica. Em suma, é a influência política desses agentes, na escala urbana principalmente, que viabiliza rodadas de acumulação primitiva permanente capazes de sustentar um complexo arco de alianças que retroalimentam formas de patrimonialismo e de rentismo.

Com isso, as instâncias do Estado em nível local comportam-se de modo a garantir condições para a reprodução do Capital Mercantil. Seja por meio da não aplicação de instrumentos urbanísticos que inviabilizem a hipertrofia de lucros com negócios envolvendo a propriedade fundiária urbana, seja simplesmente por meio de alterações nos limites do perímetro urbano, o Estado opera como fiador da correlação de forças que mantém a hegemonia do Capital Mercantil nos principais setores da economia urbana. Muitas vezes a sustentação dessas condições obriga até mesmo a formação de Coalizões Urbanas, verdadeiras Máquinas Imobiliárias de Crescimento (Fix, 2007; Fix; Arantes, 2021), que operam para direcionar e se apropriar dos investimentos mobilizados por fundos e instituições públicas, por meio de grandes intervenções no espaço urbano. A propriedade da terra urbana é uma peça-chave nesse jogo, pois ainda que a renda fundiária urbana esteja vinculada profundamente à mercantilização das benfeitorias agregadas ao espaço urbano, é a figura do proprietário da terra que assume o protagonismo na condução dos investimentos no ambiente construído (Harvey, 2013).

Por sua vez, as atividades econômicas circunscritas ao circuito imobiliário local, especialmente aquelas derivadas da incorporação, construção e consultorias de imóveis, ocupam um lugar central na articulação entre o Estado e os privilégios inerentes ao Capital Mercantil. Nesse contexto o papel do incorporador imobiliário é essencial na aquisição de terrenos, formação do banco de terras e garantia do financiamento para a construção das unidades habitacionais. No sistema de produção e circulação de bens habitacionais, o incorporador opera como um articulador de interesses, em conjunto com outros atores: o proprietário fundiário (rentista), o construtor e as instituições de crédito imobiliário (Ribeiro, 2015). Além disso, as empresas de incorporação demonstram maior alcance de atuação em relação ao Estado, sobretudo nas políticas públicas de desenvolvimento urbano e de habitação enquanto as empresas de consultoria situam-se mais diretamente no contato com os consumidores das unidades habitacionais, por meio da prática da corretagem (Shimbo, 2020).

Ocorre que na maior parte das cidades brasileiras, incorporadores, construtores, consultores imobiliários e grandes proprietários de terra se separam apenas no nível teórico e representam múltiplas faces da mesma moeda. De fato, entre as empresas do circuito imobiliário de Belém, essa concentração de atividades em torno do mesmo grupo empresarial é mais regra do que exceção, o que facilita imensamente as práticas especulativas e a emissão de novos ativos, simbolizados nos lançamentos imobiliários. Assim, resguardados por um contexto de privilégios, com a ausência da aplicação de instrumentos de controle da especulação com imóveis, esses grupos conseguem não só mobilizar as frentes preferenciais de desenvolvimento imobiliário, como têm capacidade ainda de definir *mark-ups* de preços sobre o valor do imóvel que se estende muito além dos territórios em que atuam.

Dinâmica imobiliária em Belém: reflexos sobre o padrão de preço e distribuição espacial dos *kitnets*

Entre 1980 e 1990 a cidade de Belém atravessou um conturbado processo de urbanização marcado pela concentração de renda, verticalização, dispersão metropolitana e construção de habitações em condições precárias, especialmente em áreas que não possuíam interesse imediato para a atuação das incorporadoras e construtoras locais (Trindade Jr., 1997; Oliveira, 1992; Ventura Neto, 2015). Nesse período, a atuação das incorporadoras e construtoras ligadas ao capital mercantil local se concentrou nos espaços de ocorrência de melhor infraestrutura urbana e maior coeficiente de aproveitamento do lote, conforme o modelo de desenvolvimento urbano preconizado nos planos diretores elaborados para Belém nas décadas de 1970 e 1980. No outro extremo desse pêndulo, a produção informal da cidade ocorreu por meio de ações de ocupação em áreas de Belém que não eram de interesse imediato dos agentes do capital mercantil local, sobretudo aqueles que atuavam como incorporadoras e construtoras. Nesse caso predomina nesse período a formação de ocupações informais em regiões de várzea⁴ da região central da cidade, mas também em glebas rurais subutilizadas, ou em desuso, que predominavam na área de expansão metropolitana, ao longo da atual Avenida Augusto Montenegro (Ventura Neto; Moura, 2021).

Em linhas gerais, é possível correlacionar o processo de urbanização de Belém com os ciclos de produção imobiliária registrados na cidade desde os anos de 1960, destacando como estes resultaram em padrões distintos de valorização da terra urbana a partir da formação de frentes imobiliárias (Ventura Neto, 2022). Até os anos de 1990 as frentes imobiliárias ficaram basicamente restritas aos bairros da região central da cidade, acompanhando a capacidade de investimento do capital mercantil que se articulava ao circuito imobiliário local e à disponibilidade de poupança dos agentes financeiros ligados ao modelo de financiamento do Banco Nacional de Habitação (BNH), no Sistema Financeiro de Habitação (SFH), bem como às condições de renda e de financiamento disponíveis para as camadas médias da cidade.

Foi apenas durante o último ciclo imobiliário, que tomou forma entre os anos de 1999 e 2016, que se formaram efetivamente duas frentes imobiliárias, localizadas em poucos bairros da região central de Belém e da área de expansão metropolitana. Em ambos os casos, a formação dessas frentes ocorreu no recorte de zoneamento do planejamento municipal que garantia os melhores índices de aproveitamento para o lote (Ventura Neto; Moura, 2019). Em pouco mais de 15 anos de atuação o resultado foi a formação de distinções espaciais importantes entre as duas regiões, ampliando desta forma o lucro médio do capital incorporador em todo o tecido urbano do município.

⁴As regiões de várzea de Belém correspondem às áreas abaixo de cotas altimétricas inferiores a 4 metros de altura em relação ao nível do mar e sujeitas a inundações periódicas, devido ao aumento sazonal do nível dos rios que cortam a cidade. A essas regiões convencionou-se chamar de “Baixadas” e originalmente correspondiam a aproximadamente 40% dos terrenos da Primeira Lé-gua Patrimonial da cidade (Souza; Cardoso, 2021).

A frente imobiliária da região central se estabeleceu em regiões de baixada saneada dos bairros do Umarizal e seu entorno imediato, de forma espraçada e buscando regiões onde existiam terrenos de grande porte e bem conectados às principais artérias da cidade. Nessa frente predominou a atuação de incorporadoras e construtoras ligadas ao capital mercantil local que tradicionalmente se dedicavam à produção de edifícios residenciais e comerciais de múltiplos andares.

De forma distinta, a frente imobiliária da área de expansão metropolitana foi territorialmente mais localizada, menos espraçada, se concentrando ao longo dos principais eixos viários da área de expansão metropolitana. Nesse caso, a atuação predominante foi a do capital imobiliário ligado ao circuito financeiro nacional, sendo conduzido basicamente por incorporadoras de capital aberto na Bolsa de Valores de São Paulo, muitas delas em associação com o capital mercantil local. Outrossim, essa atuação resulta na construção midiática da região da Nova Belém, como forma de ampliar a distinção espacial e criar novos *mark-ups* de preços para a terra urbana localizada na área de expansão metropolitana (Ventura Neto, 2015).

Em contraponto, nas regiões de Belém onde a atuação das incorporadoras e construtoras locais foi mais restrita o ambiente construído se consolidou a partir das ações espontâneas conduzidas por grupos de trabalhadores urbanos, incapazes de se inserir nas políticas habitacionais promovidas pelo Estado e sem condições financeiras para acessar os produtos imobiliários oferecidos pela maioria das incorporadoras e construtoras locais no último ciclo (Pinheiro *et al*, 2010). Nos bairros da área de expansão metropolitana, por exemplo, esse quadro resulta em um tecido urbano disperso e fragmentado, predominantemente formado por aglomerados subnormais⁵, enquanto nos bairros da região central as ocupações informais, que resultaram em alguns dos mais extensos aglomerados subnormais do país, ocuparam principalmente as áreas de baixada.

O fim do último ciclo imobiliário culminou com a saída das grandes incorporadoras de capital aberto do circuito imobiliário de Belém, especialmente a partir de 2016, devido ao aprofundamento da crise econômica. Essa saída se deve à concentração da atuação dessas empresas em regiões de maior liquidez (Penha Filho, 2020), o que não representou a redução do preço médio dos imóveis nas áreas de maior influência das frentes imobiliárias do último ciclo, que se manteve na faixa de até R\$ 4.000 o metro quadrado (Ventura Neto, 2022). Essa realidade tem sido, inclusive, determinante para a retomada de lançamentos de alto e médio padrão por incorporadoras e construtoras ligadas ao capital mercantil local, o que entendemos refletir também na expansão do mercado de aluguéis de *kitnets* e na consolidação do incorporador do imobiliário popular como um agente representativo do circuito imobiliário de Belém.

Em um contexto ampliado para o Brasil, a literatura acadêmica tem registrado uma correlação entre o avanço nas formas de flexibilização nas relações de trabalho e precarização das relações trabalhistas com o acesso à habitação popular por meio do aluguel no Brasil (Tonucci *et al*, 2022). Em regiões do país, com maior proximidade com o capital financeiro, nem mesmo a irregularidade jurídica no que tange à edificação se torna um empecilho para a lucratividade dos setores informais, o que tem sido capaz de tornar o mecanismo de aluguel a base de um novo formato de mercantilização dos territórios populares (Guerreiro *et al*, 2022).

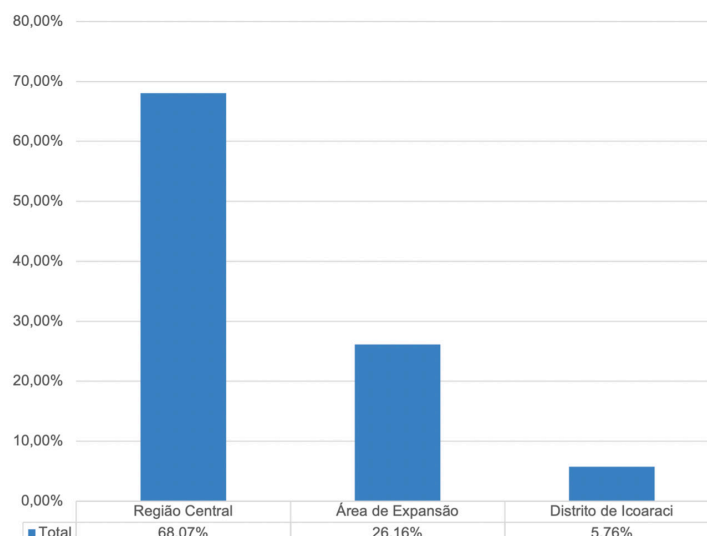
⁵ Sabemos que a terminologia Aglomerados Subnormais foi recentemente substituída pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) por “Favelas e Comunidades Urbanas”. Contudo, como a definição ocorreu apenas em 2024 e o arquivo de Sistema de Informações Georreferenciadas (SIG) disponibilizada no site do IBGE ainda se refere a 2019, a geometria que utilizamos para realizar as proporções listadas na Tabela 01 e nos mapas subsequentes ainda se refere à terminologia anterior, por isso achamos melhor manter o uso do termo no presente artigo.

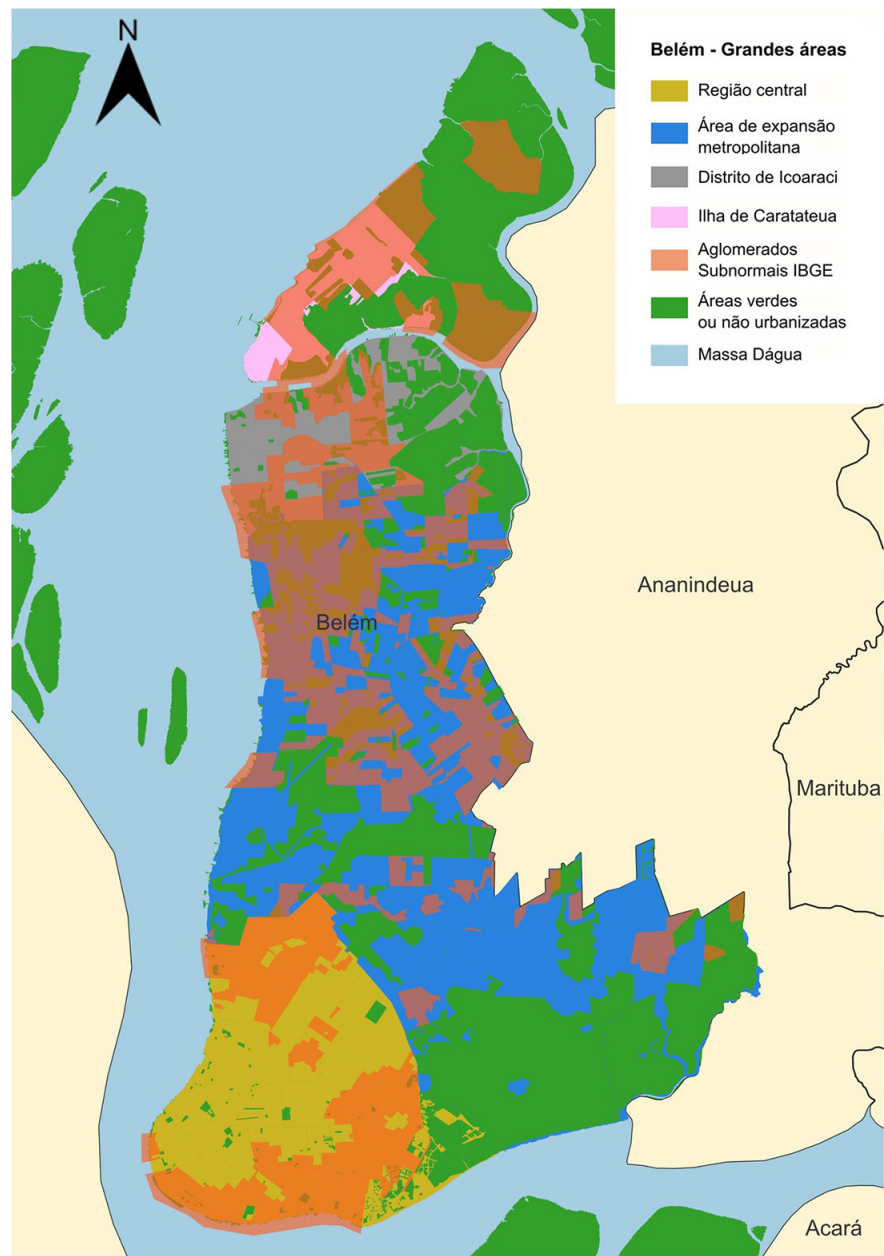
No caso de Belém, entendemos que o contexto de encarecimento de terras nas áreas de maior atuação das grandes construtoras e incorporadoras da cidade representou a elevação no custo médio de moradia em Belém, inclusive nas suas regiões de periferia urbana. Somado ao empobrecimento da população, em decorrência da crise econômica, é possível dizer que houve uma ampliação da demanda efetiva para o investimento no circuito imobiliário popular, especialmente com aluguel de unidades. Demanda esta que foi capturada principalmente pelo incorporador do imobiliário popular com a produção de *kitnets*, cuja racionalidade econômica é motivo de pesquisa neste artigo.

Argumentamos que a lógica de produção de novos ativos imobiliários, na forma de *kitnets*, não abandona a condição de ocorrer confinada aos privilégios da lógica do capital mercantil, como a prática da especulação, o patrimonialismo e o rentismo de curto prazo. O fato de se tratar de uma promoção imobiliária desvinculada dos circuitos formais da economia urbana não representa uma desvinculação integral da forma como os agentes, sob uma lógica mercantil de reprodução, operam a transformação do ambiente construído urbano. No entanto, é importante entender que alguns limites da pesquisa impedem análises mais assertivas. O primeiro diz respeito à dificuldade de acesso às bases de aprovação de empreendimentos imobiliários na Prefeitura Municipal de Belém, o que dificulta responder se os *kitnets* possuem alvará de construção e de “habite-se” da prefeitura. Da mesma forma, a dificuldade de identificar com precisão o endereço dos imóveis anunciados impede que identifiquemos se estão, ou não, inseridos em aglomerados subnormais. Apesar disso, o levantamento de campo ajuda a elucidar parte do problema colocado para a pesquisa, bem como seus limites.

O número de ocorrências obtidas com a pesquisa de campo foi de 482 *kitnets* localizados em 41 dos 54 bairros de Belém. Para fins deste artigo adotamos a agregação dos bairros de Belém em cinco grandes áreas: i) região central; ii) área de expansão metropolitana; iii) distrito de Icoaraci; iv) Ilha de Caratateua; v) Ilha de Mosqueiro. Do total de ocorrências obtidas com o levantamento de campo, 307 (68,7%) estavam distribuídos entre os bairros da região central, 118 (26,1%) entre os bairros da área de expansão e apenas 26 (5,7%) no distrito de Icoaraci (Gráfico 1). Ocorrências nas ilhas de Caratateua e Mosqueiro não apareceram no levantamento.

Gráfico 1: Distribuição das ocorrências por grandes áreas de Belém. Fonte: Anúncios do Grupo OLX, 2022. Elaboração dos autores, 2024.





Mapa 1: Identificação das grandes áreas urbanizadas de Belém, sobreposta com a localização dos aglomerados subnormais e áreas verdes ou não urbanizadas do município. Fonte: IBGE, 2019; PMB, 2024. Elaboração dos autores, 2024, s/e.

O Mapa 1 apresenta a espacialização das grandes áreas no território de Belém, com destaque para a região central, a área de expansão metropolitana e o distrito de Icoaraci, assim como a demarcação das áreas de aglomerados subnormais registradas pelo IBGE e das áreas verdes ou não urbanizadas do município.

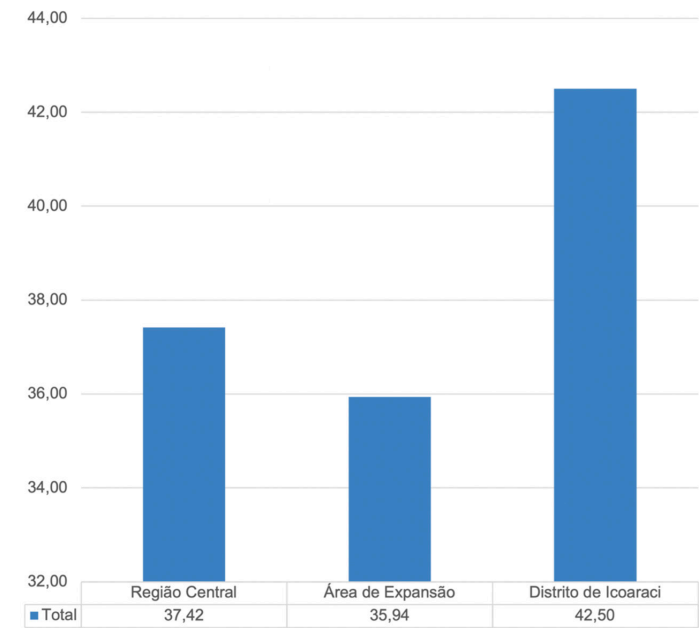
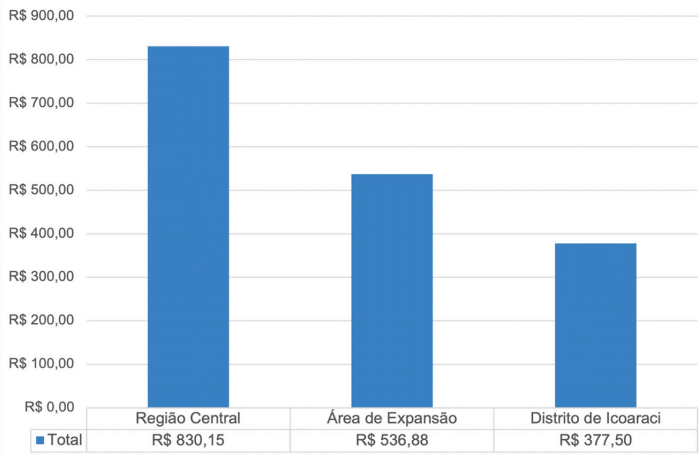
Os dados nos mostram que há uma diferença significativa na média de preço dos aluguéis de *kitnets* entre os bairros da região central de Belém e os bairros situados na área de expansão metropolitana e no distrito de Icoaraci. No primeiro caso, esse valor atinge a marca de aproximadamente R\$ 830,15, enquanto nos bairros situados na área de expansão metropolitana possuem valor cerca de 36% menor, atingindo

o patamar de R\$ 536,8, seguidos dos valores para os *kitnets* no distrito de Icoaraci, que apresentaram um valor médio de R\$ 377,5, menos da metade do valor médio da região central de Belém (Gráfico 2).

Gráfico 2: Média de preço de aluguel dos *kitnets* em Belém por grandes áreas de Belém. Fonte: Anúncios do Grupo OLX, 2022. Elaboração dos autores, 2024.

Gráfico 3: Média da metragem em metros quadrados das ocorrências de *kitnets*, por grandes áreas de Belém. Fonte: Anúncios do Grupo OLX, 2022. Elaboração dos autores, 2024.

A grande diferença em relação à média de preços não é proporcional à dimensão dos *kitnets*. Neste caso, na região central e na área de expansão metropolitana é possível observar uma forte semelhança, com uma variação, em média, de aproximadamente dois metros quadrados, sendo 37,42 m² a dimensão média das ocorrências de *kitnets* da região central e 35,94 m² a dimensão média registrada na área de expansão metropolitana. A diferença mais significativa aparece nas ocorrências de *kitnets* no distrito de Icoaraci, que possuem, em média, uma dimensão de 42,5 m² (Gráfico 3).



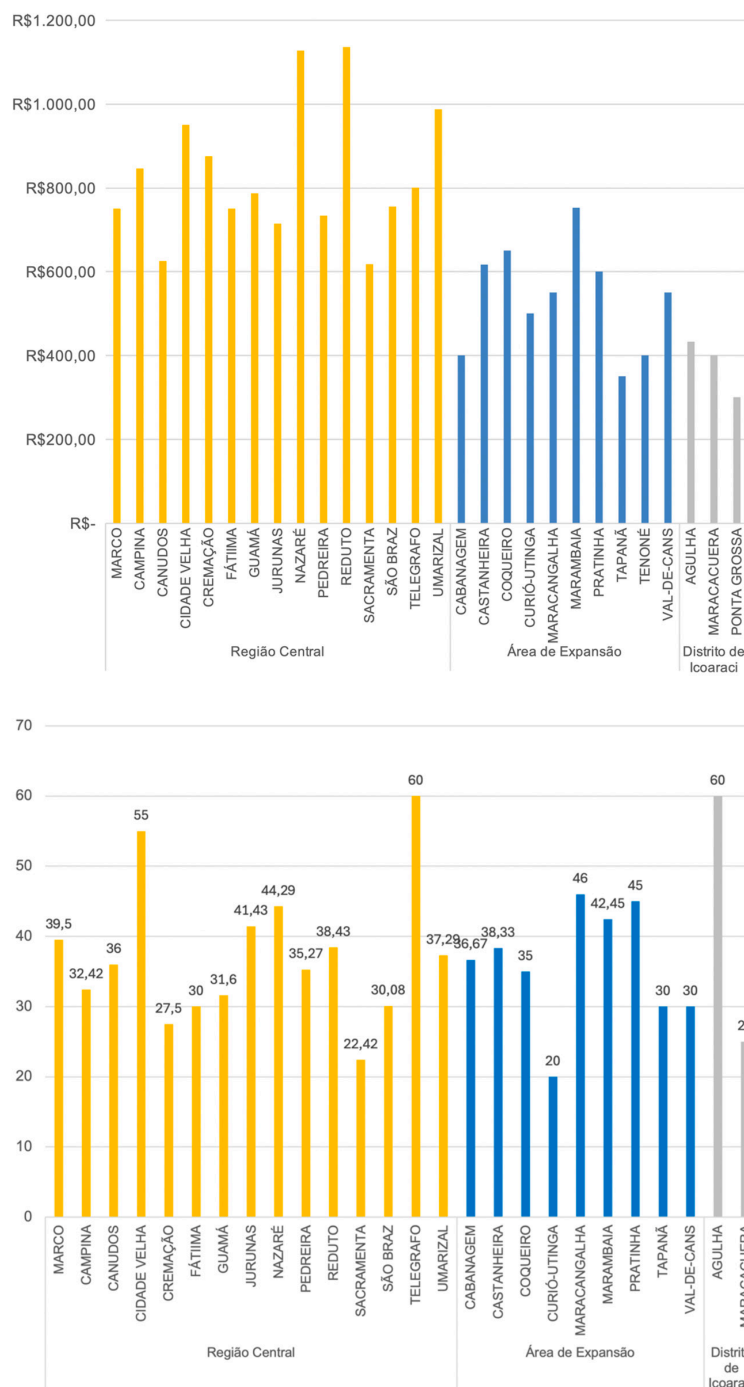


Gráfico 4: Média dos preços de aluguel de *kitnets* por bairro, distribuídos entre as grandes regiões de Belém. Fonte: Anúncios do Grupo OLX, 2022. Elaboração dos autores, 2024.

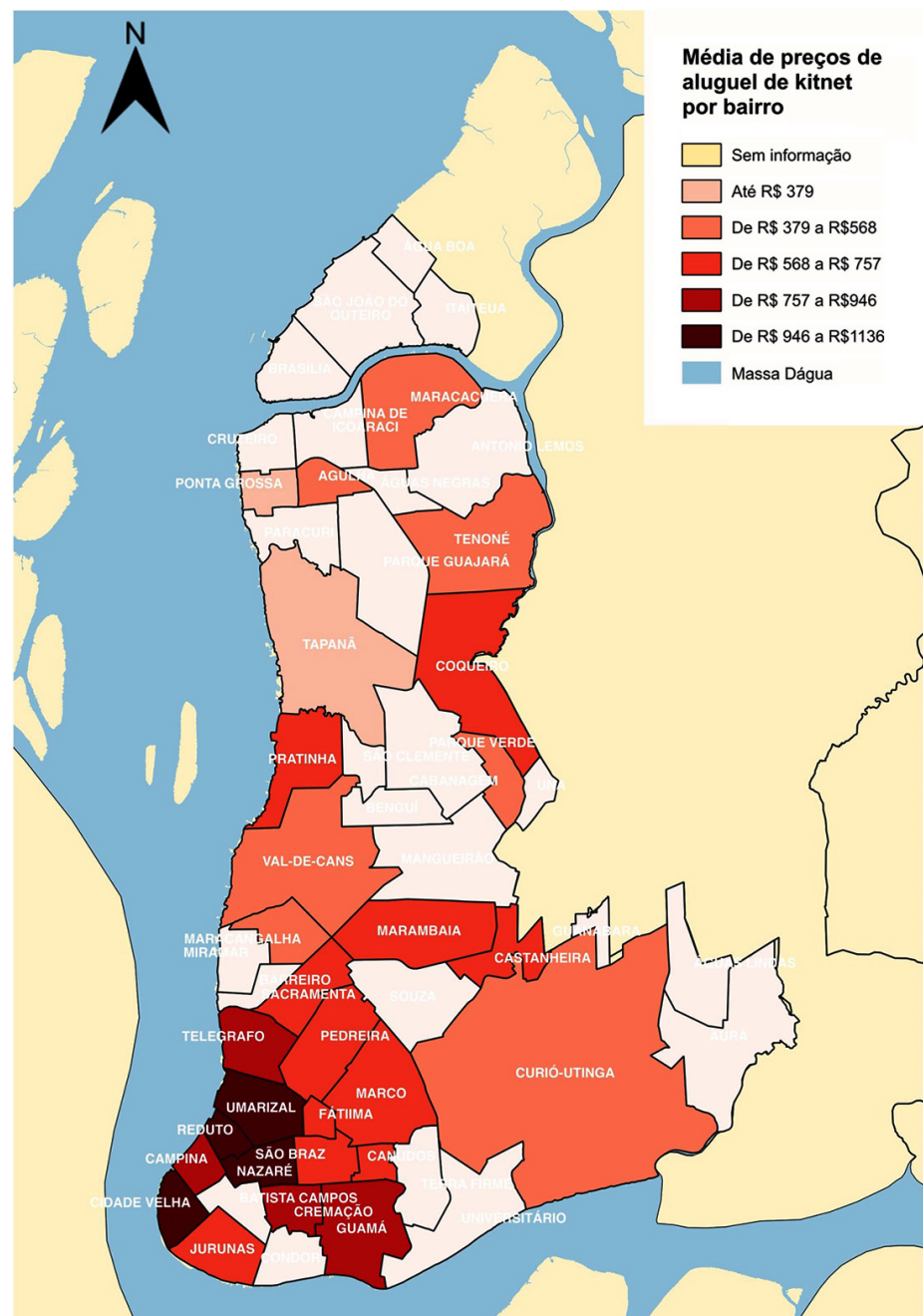
Gráfico 5: Média das dimensões dos *kitnets* por bairro, distribuídos entre as grandes regiões de Belém. Fonte: Anúncios do Grupo OLX, 2022. Elaboração dos autores, 2024.

De forma mais desagregada (Gráfico 4), quando observamos a distribuição dos valores por bairro é possível identificar diferenças importantes entre as duas regiões. Na região central, onde predominam incorporadoras e construtoras ligadas ao capital mercantil local, como os bairros de Nazaré, Reduto, São Brás e Batista Campos e o patamar médio do preço do *kitnet* é superior a R\$ 800,00, o valor mais alto aparece entre as ocorrências registradas no bairro de Nazaré, que custavam cerca de R\$ 1.136 e possuíam 44,3 m² em média. O menor valor dentre os bairros da Primeira Léguas foi registrado no bairro do Barreiro, que também apresentou os *kitnets* de menor metragem quadrada em média, respectivamente R\$ 453,7 e 22,4 m². Entre os bairros da área de expansão metropolitana o menor valor em média foi registrado no bairro da Cabanagem (R\$ 362,50),

Mapa 2: Identificação das grandes áreas urbanizadas de Belém, sobrepostas com a localização dos aglomerados subnormais e áreas verdes ou não urbanizadas do município. Fonte: IBGE, 2019; PMB, 2024. Elaboração dos autores, 2024, s/e.

menos da metade do valor registrado na média dos *kitnets* localizados nos bairros da Primeira Légua, enquanto o maior valor (R\$ 880), registrado no bairro do Val-de-Cães, é muito próximo da média de valores de aluguel dos bairros da Primeira Légua.

A distribuição de preços entre os bairros da região central e da área de expansão metropolitana, pode ser mais bem visualizada no Mapa 2. A partir do Mapa 2 é possível observar uma certa correlação entre distribuição de ocorrências (anúncios distintos) preço médio e percentual de aglomerados subnormais por bairro.



Na área central, os bairros onde os *kitnets* apresentam os aluguéis mais elevados são também aqueles com menor ocorrência de aglomerados subnormais na região central de Belém, além de serem os bairros com maior ocorrência de torres residenciais construídos ao longo do último ciclo imobiliário. Por outro lado, os dados mostram que o maior número de ocorrências registradas nos levantamentos ocorre em bairros da região central que apresentam mais de 20% do seu território formado por aglomerados subnormais, como é o caso dos bairros da Pedreira, Guamá, São Brás e Sacramenta. No caso da área de expansão metropolitana a situação é distinta, pois se observa um número inferior de ocorrências, com predominância em regiões mais consolidadas e melhor conectadas aos eixos viários principais, ainda que sejam bairros com percentual de aglomerados subnormal em seu território abaixo da média da região.

Por fim, pela dificuldade em associar os anúncios à localização precisa da unidade no bairro não é possível identificar se a produção de *kitnets* para aluguel é fenômeno predominante de áreas de aglomerado subnormal. O que a amostra nos indica é que se trata de um fenômeno presente em praticamente todo o tecido urbano de Belém, com uma possível correlação com as áreas de melhor infraestrutura de transporte e mais próximas à região central da cidade. É importante entender, no entanto, que estamos tratando de uma base de dados de alcance limitado, ainda que sua utilização permita um novo nível de compreensão sobre o fenômeno da produção imobiliária desse tipo de imóvel em Belém.

A racionalidade dos incorporadores do imobiliário popular e a lógica de decisão de investimento em kitnets

Neste tópico nos interessa apresentar uma leitura da racionalidade do incorporador do imobiliário popular, começando pelo resultado de um trabalho de campo mais restrito, que contou com a organização de entrevistas semiestruturadas e aplicação de questionários com 20 proprietários de *kitnets*, como forma de compreender melhor sob que nível de incertezas eles operam quando decidem investir em novas unidades. Na sequência do tópico apresentamos uma sistematização das tipologias edilícias que aparecem nos anúncios levantados, buscando correlacionar a racionalidade identificada nas entrevistas com a escolha preferencial pelo edifício verticalizado de *kitnets*, que corresponde a mais de 60% das ocorrências.

A primeira pergunta do questionário indagou “Como iniciou/ o que a (o) levou a investir na construção de *kitnets*?”, por se tratar de pergunta de resposta aberta e subjetiva proporcionou que analisássemos as motivações pessoais dos entrevistados quando da aplicação de recursos neste segmento. Do que foi obtido com as respostas foi possível constatar alguns padrões para este item.

Do total de 20 incorporadores de *kitnets* que responderam ao questionário, 5 afirmaram que percebem os investimentos em *kitnets* como investimentos seguros e rentáveis, dentre outros fatores, devido ao fato da alta demanda por habitação popular em Belém. Essa afirmação aparece claramente nos depoimentos a seguir, conforme os trechos abaixo:

Iniciou tudo por trabalhar apenas com contratos temporários, resolvi guardar para investir em algo que me garantisse uma certa segurança financeira. Foi aí que pensei em aluguel de imóveis depois de uma boa pesquisa pra saber se realmente valeria a pena. (Incorporador 1, 2022)

Nós tínhamos um terreno muito grande e na época nós tínhamos também um dinheiro razoavelmente bom pra investir e... o grande empreendedor, né, ele... não que eu seja, não sou nada disso, mas o empreendedor ele vê nessas oportunidades, né, então eu via, eu percebi que tinha uma demanda muito grande... porque aqui próximo de casa tinha uma senhora que alugava, hoje ela nem aluga mais... e tinha uma demanda muito grande... então, nós, eu uni o útil ao agradável, né? (...). (Incorporador 2, 2022)

Há ainda o relato de que a construção de kitnets responde à necessidade de complementar a renda e ter estabilidade financeira, conforme se observa nos trechos a seguir:

Meus avós construíram as primeiras kitnets, foram duas de madeira pra ter uma renda extra já que eles não tinham profissão de carteira assinada. (Incorporador 3, 2022)

Sou estudante. Preciso de renda para continuar os estudos. Daí pensei nos kitnets por ser algo mais seguro. (adaptado de Incorporador 4, 2022)

Descreveu-se também a situação em que se possui um imóvel desocupado e resolve-se alugá-lo para ter rendimentos e com o lucro começar a investir em novos *kitnets* para criação de uma reserva financeira que subsidie a operação na aquisição de novos terrenos e expansão das atividades.

O que levou foi já possuir um imóvel desocupado. Tendo assim a ideia de alugá-lo e posteriormente, com o lucro, investir na construção de novos kitnets. (Incorporador 5, 2022)

Também se constatou, além disso, como motivação, a alocação de recursos de outras atividades (afins ou não ao aluguel de imóveis) na esfera do arrendamento de *kitnets*:

Sou advogado e resolvi investir em kitnet com o dinheiro dos meus honorários. (adaptado de Incorporador 6, 2022)

Trabalho com construção e reformas e minha esposa é corretora, por isso iniciamos o ramo de kitnets. (Incorporador 7, 2022)

Apesar de em 1991 eu abrir a minha empresa de descartável, ao qual eu tinha um galpão, né, e eu distribuía descartável, há 25 anos atrás (...). E depois eu (...) tipo assim (...) eu saí do comércio e o galpão eu transformei em kitnet. (...) O comércio me sugava muito, meu tempo (...). (Incorporador 8, 2022)

A próxima pergunta indagou “Há quanto tempo investe na construção de *kitnets*?”, a maioria dos participantes replicou “Há mais de 10 anos” (50%), seguido de “Entre 1 e 5 anos” (30%), “Há mais de 5 anos e menos de 10 anos” (15%) e “Há menos de 1 ano” (5%). Por possuir alternativas já pré-estabelecidas, esta estrutura permite que as respostas sejam quantificadas mais facilmente e analisadas de forma objetiva. Em seguida, foi questionado aos participantes se realizavam outra atividade econômica além do empreendimento com *kitnets*, ao que foram recebidas estas respostas: 36,40% dos integrantes afirmam trabalharem também na esfera dos serviços, ao passo que 31,80% atuam no ramo do comércio. Logo depois, apresentando os mesmos percentuais, encontram-se os que dizem “Não Realizar Outra Atividade” e os que realizam “Outra Atividade” além das listadas nas alternativas (13,60% para cada uma destas duas opções).

O menor valor percentual obtido foi para o setor primário da economia, a agricultura, onde apenas 4,50% dos participantes afirmam exercer esta atividade. Neste item, pode-se perceber uma diversidade interessante de respostas às atividades econômicas nas quais os indivíduos pesquisados estão envolvidos: produção agrícola de alimentos (açai, mandioca e maracujá); venda de acessórios femininos; eletricitista; engenheiro eletricitista (que utiliza os conhecimentos adquiridos na profissão para fazer reparos nos imóveis que aluga); serviço público; advocacia; empresa do setor infantil; aluguel de outros imóveis; construção e reformas; professor de matemática.

No que diz respeito à questão “Mora no mesmo bairro onde tem empreendimentos do tipo *kitnet*?”, pode-se perceber uma divisão percentual equilibrada entre as duas opções possíveis (sim ou não). Dos participantes, 55% responderam afirmativamente a esta pergunta, enquanto 45% dizem não morar no mesmo bairro onde possuem *kitnets* para aluguel. Entre os entrevistados, apresenta-se o relato de um engenheiro eletricitista, a seguir, que declara residir no mesmo bairro onde possui os imóveis locados, por motivos de sentir-se mais seguro e à vontade para lidar com os inquilinos e resolver problemas porventura decorrentes dos imóveis:

Sim, outra coisa (...) o fato de eu morar na Marambaia e concentrar as minhas kitnets na Marambaia me traz uma certa tranquilidade porque eu tô mais próximo dos meus inquilinos, tá, outra coisa (...). Desde quando eu comecei no ramo de kitnets (...) eu nunca tive corretores (...), eu nunca coloquei nas mãos de corretores, eu nunca coloquei (...) imobiliárias, (...) eu administro (...), eu defino os aluguéis, (...) eu que faço reparos nelas de parte elétrica, hidráulica, pedreiros e tal, por minha conta, eu contrato (...). Eu não tenho (...) auxiliares com relação à imobiliária (...), eu faço os meus contratos, (...) é tudo comigo. (...) Com 36 imóveis alugados eu consigo ter uma boa qualidade de vida, administrar uma boa renda que me satisfaz, e junto com ela eu tenho o que eu guardei, o meu pé de meia, que sobrou bastante, e isso me tranquiliza financeiramente, tá? (...) O inquilino liga pra mim dizendo “olha, quebrou uma lajota, tem problema de infiltração”, eu mesmo aciono os pedreiros, eletricitistas e tudo o mais. (Incorporador 8, 2022)

Outra relação que se buscou investigar tange à aquisição de empréstimo para subsidiar a construção dos empreendimentos. Ao item “Constrói apenas com recursos próprios?”, a maioria dos participantes respondeu afirmativamente (90%), ao passo que apenas 10% replicaram de maneira negativa. Isto demonstra características sobre a dinâmica de crédito, que não faz parte do contexto da maioria dos participantes desta pesquisa. No que diz respeito ao financiamento (transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro), pelas respostas obtidas a este item do questionário, sugere-se que os recursos advêm principalmente de poupança própria das outras atividades econômicas exercidas por estes agentes, como pode-se entender no trecho de fala abaixo:

Eu nunca precisei fazer empréstimos pras minhas obras, graças a Deus foi tudo com recurso próprio. (...) Por exemplo, eu tenho um prédio tá, aonde esse prédio deve ter uns 20 anos de idade construído, ele tem 10 apartamentos estilo kitnet (que é dois quartos, sala com banheiro) (...). Eu gastei na época, há uns 20 anos atrás, a faixa de uns 100 mil reais, eu não sei quanto tá hoje (...). Se for calcular por m², as minhas kitnets tem uma faixa de 40 a 50 metros quadrados, eu acredito que com 150, 200 mil reais você termina fazendo (...). Eu não diria assim no meu caso (...), é um conjunto da obra, é o somatório (...). O que eu tenho por fora eu não coloco, eu pago meus

pedreiros tudo com os aluguéis, né? Então eu não preciso ter recursos de outras coisas né, o lucro que me dá eu invisto, eu faço investimento. (Incorporador 8, 2022)

Outro aspecto relaciona-se à possibilidade de os empreendimentos serem realizados em cadeia. A partir do item “No caso de expansão dos *kitnets*, os novos terrenos são comprados com o lucro do primeiro empreendimento?”, constatou-se que para 35% dos participantes há vínculo entre as novas *kitnets* construídas e o rendimento advindo dos empreendimentos precursores, enquanto para 65% tal associação não é praticada.

No que concerne ao tempo de permanência dos inquilinos nos imóveis alugados, observa-se que existe certo nível de rotatividade entre locatários, uma vez que a maioria reside no empreendimento por um período entre 6 meses a 1 ano (50%), seguidos pelos que permanecem de 1 a 5 anos no mesmo imóvel (40%) e, em menor frequência, aqueles que necessitam manter-se nesta situação por mais de 5 anos (10%). Uma das participantes desta pesquisa, proprietária de *kitnets* no bairro do Coqueiro, afirma que em relação ao perfil dos inquilinos destes imóveis:

Na maioria das vezes tem um perfil, né? Quem faz [o inquilino que aceita o contrato de locação do kitnet] até seis meses, né (que é o mínimo de seis meses, menos de seis meses não tem como alugar)... então quem aluga até seis meses são pessoas assim que... não tem... vontade de ficar lá no mesmo lugar, não tem vontade... tem medo de alugar por um ano e se arrepender... ou pretende ir morar em outro lugar ou até mesmo por condição financeira, né... quem aluga por um ano são aquelas pessoas que já gostam do bairro, são aquelas pessoas que já tem uma certa estabilidade financeira e econômica, né, que já tem o seu empreguinho lá e tal, entendeu? Já aconteceu de gente ficar lá 3, 4 anos, isso já aconteceu, são poucos, mas já aconteceu, e acabar se mudando e depois se arrepender, porque na verdade é, o perfil do kitnet é pra quem tá começando uma vida, pro pobre que tá começando uma vida, né, esse é o perfil de quem vai morar numa kitnet. (Incorporadora 9, 2022)

Outra constatação interessante diz respeito à perspectiva de maior rendimento por metro quadrado, quando os imóveis são subdivididos em unidades menores. Nota-se, em menor escala, a prática de formação de banco de terrenos neste setor informal de incorporação imobiliária como forma de contornar o problema fundiário, como no exemplo deste incorporador no bairro da Marambaia:

Então, Belém, pelo valor do aluguel, é um... um bom meio de negócio. A opção do kitnet é que você compra um terreno, né, por exemplo, quando eu comprei e fiz esse prédio (...), ou quando eu transformei meu galpão também (...), é que você aproveita o terreno, por exemplo, de 10 metros de frente por 40 de fundos (...) e você subdivide numa laje onde você tem o térreo, e lá no térreo eu tenho 8 kitnets e uma laje em cima, [mais] 8 kitnets, aonde você consegue dividir, subdividir, em metros quadrados, por exemplo 4x7 (...), 5x7 (...), então você consegue com um terreno só, não tão grande assim, né, sublocar em vários imóveis, (...), diminuindo o aluguel, porque se eu fosse investir em casa (...), a casa não vai ter o retorno somatório do próprio terreno que eu ia construir como dá um somatório maior através das kitnets. (Incorporador 8, 2022)

Por fim, no caso das tipologias, as entrevistas semiestruturadas, mas também o contato direto com os anunciantes e a busca de cada endereço no *Google Street View*,

Figura 1: Quadro-síntese com a descrição e ilustração geral das tipologias de *kitnets* levantadas nesta pesquisa. Fonte: Anúncios do Grupo OLX, 2022. Elaboração dos autores, 2024.

permitiu uma organização dos *kitnets* dentro de quatro tipologias predominantes, com forte predomínio na tipologia de edifícios verticais de *kitnets* de até 3 pavimentos. As tipologias identificadas são: i) *kitnets* como unidades independentes; ii) *kitnets* situados em lotes onde existem outros imóveis; iii) *kitnets* situados em vilas, ou vilas de *kitnets*; iv) *kitnets* situados em edifícios verticais. Um síntese dessas tipologias está organizada na Figura 1, a seguir.



A grupo corresponde à tipologia de unidades de *kitnets* situadas como unidades independentes no lote com acesso direto à via, sendo a única edificação presente no lote foi o que apresentou menor número de ocorrências, correspondendo a cerca de 4,8% do total. O segundo grupo com menor número de ocorrências foi a tipologia de *kitnets* situados em lotes onde já existiam outros imóveis. Esse caso correspondeu a cerca de 8% das ocorrências e geralmente está localizado nos fundos do lote, possuindo acesso independente à via, através de um saguão lateral que margeia a casa do proprietário que se localiza na parcela frontal do terreno. O terceiro grupo corresponde à tipologia de *kitnets* situados em vilas, ou as chamadas Vilas de *Kitnets*. Esses casos podem corresponder a tipologias térreas ou verticais (normalmente de até dois pavimentos) com uma área comum geralmente de pequena extensão e largura, com acesso direto à via pública, podendo, ou não, apresentar acesso controlado, muitas vezes por meio de portão eletrônico. Essa tipologia correspondeu a 19% das ocorrências.

Por fim, o último caso, e o que apresenta o maior número de ocorrências no levantamento realizado, corresponde a tipologias de unidades *kitnets* organizadas em edifícios verticais, podendo ser integralmente residencial ou compor com atividades comerciais ou de serviços no térreo. Trata-se de edifícios localizados em via pública, com acesso restrito ou não, apresentando de dois a quarto pavimentos. No levantamento realizado essa tipologia correspondeu a 68% das ocorrências e entendemos que essa prevalência tem forte relação com elementos da racionalidade do incorporador do imobiliário popular, conforme colhido nas entrevistas realizadas. Essa relação é o tema que organiza o que entendemos ser as principais contribuições do presente artigo para o campo.

Considerações finais

Neste artigo apresentamos uma proposta de aproximação teórica entre o conceito de capital mercantil e as ideias que estruturam o conceito de capital incorporador para, a partir daí, refletir sobre a produção imobiliária de *kitnets* em Belém pelo agente que nomeamos como incorporador do imobiliário popular. Essa reflexão partiu em busca de identificar o que constitui a racionalidade desse agente em três aspectos distintos do momento de tomada de decisão: i) em relação ao preço do aluguel praticado; ii) do investimento em novas unidades; iii) da tipologia edilícia adotada para os empreendimentos.

Em relação à dinâmica de preços identificamos que o fator localização em relação à região central, de melhor infraestrutura urbana e onde se concentram maior parte dos empregos da cidade, condiciona o preço praticado. Quanto melhor conectado a essa região maior o preço do aluguel. Isso explica não só uma média de preços mais elevada, quando agregado por grandes regiões, quanto a diferença de preço por bairro. Bairros como Nazaré, Reduto, Umarizal e São Brás, alguns dos mais bem conectados por serviços de transporte público e espaços de comércio e serviços, apresentam preço acima da média registrada na região central. Na área de expansão metropolitana e no distrito de Icoaraci, por sua vez, essa diferença aparece no bairro da Marambaia, Coqueiro e Castanheira, que são bairros mais bem servidos de transporte público e, por isso, mais bem conectados em relação à região central. As entrevistas e questionários nos permitiram entender que o processo de tomada de decisão dos incorporadores do imobiliário popular é mediado por condicionantes muitas vezes exógenas à dinâmica de preços.

Por isso, entendemos que os incorporadores do imobiliário popular tomadores dos preços de aluguel da região atuam e são definidores dos mesmos, cujo papel parece estar associado à atuação das incorporadoras de grande porte, que em Belém atuaram ativamente na elevação do preço médio da terra urbana na última década.

Afirmamos isso na medida em que entre os fatores mais citados nos questionários está a noção de que existe uma demanda reprimida para habitação popular em Belém, o que torna os *kitnets* um investimento seguro e de alta liquidez, respondendo à necessidade de complementação da renda familiar e estabilidade financeira. Essa busca indica o papel de ativo financeiro que o investimento em imóveis possui para esses agentes, como renda fixa, mas também como forma de capitalização para novos investimentos em outras unidades, já que os questionários atestaram que a maior parte dos incorporadores do imobiliário popular utiliza a própria poupança para realizar a expansão das suas atividades ou para a formação de bancos de terrenos, sem recorrer ao sistema financeiro.

Este último fator traça uma distinção essencial entre os perfis de incorporadores que atuam em Belém. No caso dos incorporadores que atuam para o mercado formal, estes agem como articuladores junto às instituições financeiras de crédito para a produção e circulação de mercadorias/moradias, o que é essencial para a valorização da terra urbana e o processo de acumulação e reprodução do capital. Enquanto entre o incorporador do imobiliário popular há um acúmulo ainda maior de “tarefas”, já que este atua como proprietário fundiário, construtor e, ainda, instituição de crédito imobiliário, sem servir de elo de articulação e coordenação entre o capital financeiro e o ambiente construído. Entendemos, no entanto, que apesar das distinções, para ambos prevalece a lógica do capital mercantil de ganhos especulativos no curto prazo e da busca indiscriminada por privilégios extraeconômicos, que reduzam os riscos e aumentem os lucros obtidos com renda fundiária urbana.

O nexo entre a busca por melhores localizações em relação à região central e investimentos visando ganho em renda fixa ou de capitalização no médio prazo, condiciona a camada morfológica que esses empreendimentos produzem no tecido urbano de Belém. Isso explica a lógica condominial dos *kitnets*, predominantemente em tipologias verticais de apartamentos, que na periferia de Belém são conhecidos como *residenciais*. Assim, entendemos que a verticalidade dos *residenciais* responde a uma racionalidade que busca a rápida expansão das unidades, pois permite adicionar novas lajes ao empreendimento com novas unidades, ou somente particionando unidades existentes. Ao mesmo tempo, os *residenciais* se tornam compatíveis com investimentos de pequena escala, próprios da capacidade de acumulação dos incorporadores do imobiliário popular, pois a expansão vertical não inviabiliza o faturamento com os aluguéis das unidades já construídas.

Para o incorporador do imobiliário popular a incerteza do investimento futuro é solucionada com o pragmatismo da tipologia vertical de alta densidade, que se compatibiliza mais adequadamente a um contexto de precariedade em infraestrutura urbana, típico de grande parte da área urbana de Belém. Em adição a isso, os *residenciais* atendem a uma lógica de investimento e reprodução do capital mercantil, que se contenta com ganhos patrimoniais de curto prazo e com o *status* social na microescala que a elevação do patrimônio com imóveis possibilita.

Referências bibliográficas

- BRANDÃO, C. Acumulação primitiva permanente e desenvolvimento capitalista no Brasil contemporâneo. *Capitalismo globalizado e recursos territoriais*. Rio de Janeiro: Lamparina, p. 39-69, 2010.
- _____. *Território & Desenvolvimento*. Campinas: EDUNICAMP, 2007.
- CANO, W. Reflexões sobre o papel do capital mercantil na questão regional e urbana do Brasil. *Revista da Sociedade Brasileira de Economia Política*, n.27, 2010: 29-57.
- _____. A desindustrialização no Brasil. *Economia e Sociedade*, Campinas, v. 21, Número Especial, p. 831-851, dez. 2012.
- CARDOSO, A. L.; DENALDI, R. Urbanização de favelas no Brasil: um balanço preliminar do PAC. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2018
- CPRM (Companhia de Pesquisa de Recursos Minerais; Serviço Geológico do Brasil). *Cartas de Suscetibilidade a Movimentos Gravitacionais de Massa e Inundações – Pará*. Rio de Janeiro: CPRM, 2015. Disponível em: <<http://www.cprm.gov.br/publique/Gestao-Territorial/Prevencao-de-Desastres/Cartas-de-Suscetibilidade-a-Movimentos-Gravitacionais-de-Massa-e-Inundacoes---Para-5078.html>>. Acesso em 02 de julho de 2022, às 10:00.
- CORAGGIO, J. L. *Economía social y economía popular: conceptos básicos*. Contribuciones de consejeros. Serie de documentos. Instituto Nacional de Asociativismo y economía social. Ministerio de Desarrollo Productivo Argentina. Agosto 2020. Disponível em: <<https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/coraggio.pdf>>. Acesso em 11 de junho de 2023, às 16:30.
- FIX, M. *São Paulo, cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem*. São Paulo: Boitempo, 2007.
- _____. *Transformações recentes no circuito imobiliário nacional*. Tese (doutorado) – Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, 2011.
- FIX, M.; ARANTES, P. F. On Urban Studies in Brazil: the Favela, Uneven Urbanization and Beyond. *Urban Studies*, v. 1, p. 1-24, 2021.
- FIX, M. A. B.; VENTURA NETO, R. S. Capital mercantil, circuito imobiliário e crise urbana. In: Adroaldo Quintela Santos; Antonio Carlos F. Galvão; César Ricardo Siqueira Bolaño; Cid Olival Feitosa; Inês Patrício; Mariano de Matos Macedo; Nelson V. Le Cocq D’Oliveira. (Orgs.). *Wilson Cano: A questão regional e urbana no Brasil / Adroaldo Quintela Santos ... [et al.]* – São Paulo: Fundação Perseu Abramo: Editora Expressão Popular: ABED, 2021. 608 p., p. 308-336.
- GUERREIRO, I. de A.; ROLNIK, R.; MARÍN-TORO, A. Gestão neoliberal da precariedade: o aluguel residencial como nova fronteira de financeirização da moradia. *Caderno Metrôpoles*, São Paulo, v. 24, n. 54, pp. 451-475, maio/ago 2022.
- HARVEY, D. *Os limites do capital*. São Paulo: Boitempo, 2013.
- LESSA, C. *A Crise Urbana e o Circuito Imobiliário*. [S.l.]: Equipe P.E.H, c., 1980 (mimeo).
- LESSA, C.; DAIN, S. *Capitalismo Associado: algumas referências para o tema Estado e Desenvolvimento*. In: BELLUZO, L.; COUTINHO, R. (Org.). *Desenvolvimento Capitalista no Brasil: Ensaio sobre a crise*. São Paulo: Editora Brasiliense, 1982.
- LIMA, J. J. F. *Regulatory instruments and urban form: searching for social equity in Belem, Brazil*. Diss.: Oxford Brookes University, 2000.
- MARICATO, E. *Autoconstrução, a arquitetura do possível*. In: MARICATO, Erminia (Org). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. Editora AlphaÔmega, 1982.
- _____. *A terra é um nó na sociedade brasileira... também nas cidades*. Cultura Vozes, v. no/dez. 1999, n. 6, p. 7-22, 1999.

- MIOTO, B. T. *As políticas habitacionais no subdesenvolvimento: os casos do Brasil, Colômbia, México e Venezuela (1980/2013)*. Tese (doutorado) – Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Economia. Campinas, 2015.
- MUNIZ, P. *Patrimônios dos conselhos municipais do Estado do Pará*. Lisboa: Aillaud & Cia, 1904.
- NUNES, B. F. A interface entre o urbano e o rural na Amazônia brasileira. In: CASTRO, Edna (Org.). *Cidades na floresta*. Editora Annablume, 2009.
- OLIVEIRA, J. M. G. C. de. *Produção e apropriação do Espaço urbano: a verticalização em Belém (PA)*. Tese de Doutorado (não publicada), FFLCH/USP, São Paulo, 1992.
- PINHEIRO, A. et al. A questão habitacional na Região Metropolitana de Belém. In: CARDOSO, A. L. (org.). *Coleção Habitar – Habitação Social nas Metrôpoles Brasileiras – Uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX*. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 2001.
- POLANYI, K. *A grande transformação: as origens da nossa época*. Rio de Janeiro: Editora Compus, 2a ed., 2000.
- RIBEIRO, L. C. de Q. *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2a ed., 2015.
- RODRIGUES, E. B. *Aventura urbana: urbanização, trabalho e meio-ambiente em Belém*. Belém: Editora do Núcleo de Altos Estudos Amazônicos, 1996.
- SHIMBO, L. Z. *O concreto do capital: os promotores do valor imobiliário nas cidades brasileiras*. Tese de livre docência - Universidade de São Paulo, Instituto de Arquitetura e Urbanismo. São Carlos, 2020.
- SILVA, J. M. de C. e. Habitar a metrópole: os apartamentos quitinetes de Adolf Franz Heep. *Anais do Museu Paulista*. São Paulo. N. Sér. v.21. n.1. p. 141-157. jan.- jun. 2013. Disponível em: <<https://www.scielo.br/anaismp/a/nBnsmTxVcBZX5LFFprNq6MB/?format=pdf&lang=pt>>. Acesso em 19 de dezembro de 2023, às 16:14.
- SOUZA, R. D. P. de; CARDOSO, A. C. D. As diferentes experiências de cidade na área de expansão de Belém-PA: segregação, fragmentação e exclusão na Nova Belém. In: José Júlio Ferreira Lima. (Org.). *Mudanças espaciais e no modo de morar na Nova Belém*. 1ed., Belém: Paka-Tatu, 2021, v. 1, pp. 115-134.
- TAVARES, A. C. M. *Remoções na Bacia do Tucunduba em Belém: ciclos em curso*. Dissertação (mestrado) – Universidade Federal do Pará, Instituto de Tecnologia, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Belém, 2021.
- TONUCCI, J.; FREITAS, D. M. de; GUARNIERI, S. O mercado informal de terras na RMBH: Evidências a partir da fiscalização de parcelamentos irregulares (2009-2018). In: MENDONÇA, J. et. al. (Org.). *Reforma Urbana e Direito à Cidade*: Belo Horizonte. Observatório das Metrôpoles - IPPUR/UFRJ. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2022.
- TRINDADE JR., S-C. C. *Produção do espaço e uso do solo urbano em Belém*. 1. ed. Belém: NAEA/UFPA, 1997. v. 1. 198p.
- VENTURA NETO, R. da S. *Belém e o imobiliário: uma cidade entre contratos e contradições*. Belém: Imprensa Oficial do Estado, 2015.
- _____. *A (trans) formação socioespacial da Amazônia: floresta, rentismo e periferia*. Tese (doutorado) – Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Economia. Campinas, 2017.
- _____. Capital incorporador e ciclos imobiliários em Belém. *Cadernos Metrôpole*, São Paulo, v. 24, n. 53, pp. 199-224, jan/abr 2022.
- VENTURA NETO, R. S.; MOURA, B. M. Gênese da mercantilização da terra urbana no Pará e os planos de expansão da malha urbana para as cidades de Santarém, Macapá e Cametá. *Risco: Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo (on line)*, v. 19, p. 1-19, 2021.

Recebido [Mar. 28, 2024]

Aprovado [Jan. 15, 2025]