

# Confins

Revue franco-brésilienne de géographie / Revista franco-brasilera de geografia

55 | 2022

Número 55

Dossier Amapá

## Quando a terra urbana avança como mercadoria, aprofunda-se a segregação socioespacial

Leituras da urbanização recente em Macapá-Amapá

*Quand l'espace urbain devient une marchandise, la ségrégation socio-spatiale s'aggrave : lectures de l'urbanisation récente à Macapá, Amapá*

*When urban land advances as a commodity, socio-spatial segregation deepens: readings of recent urbanization in Macapá-Amapá*

**ELIANE APARECIDA CABRAL DA SILVA**

<https://doi.org/10.4000/confins.45985>

### Résumés



Ce site utilise des cookies et vous donne le contrôle sur ceux que vous souhaitez activer

Tout accepter

Tout refuser

enda da terra, o texto problematiza as parcerias estratégicas e setores do mercado imobiliário em Macapá-Amapá, cujo a obtenção de maior renda pelo monopólio da terra, e aos a venda de imóveis ou lotes urbanos em condomínios e cidade. Tal processo tem impactado a dinâmica atual da : contribui para a elevação do preço da terra urbana e para o rio como agente definidor das novas áreas de expansão dução do espaço urbano, tem ampliado a segregação

ne de la rente foncière, le texte analyse les partenariats res fonciers et les secteurs du marché immobilier à Macapá, rmettre aux premiers l'obtention d'un plus grand profit par ds un profit maximum par la vente d'immeubles ou de lots ments fermés en périphérie de la ville. Ce processus a un ielle de Macapá, en contribuant à l'augmentation du prix du ément du marché immobilier comme agent producteur de et, du point de vue de la production de l'espace urbain, à i-spatiale.

The text problematizes, based on the Marxian theory of land rent, the strategic partnerships carried out by landowners and market sectors in Macapá-Amapá, whose objective is to enable the former to obtain higher income through the land monopoly, and the latter maximum profits from the sale of real estate or urban lots in condominiums and walled subdivisions on the outskirts of the city. This process impacts the current dynamics of urbanization in Macapá as it contributes to raising the price of urban land, strengthening the real estate market as the defining agent of new areas of urban expansion, and, from the point of view of the production of urban space, it has expanded socio-spatial segregation.

---

## Entrées d'index

**Index de mots-clés :** rente foncière, ségrégation socio-spatiale, terrains urbains, Macapá-Amapá.

**Index by keywords:** income from land, sociospatial segregation, urban land, Macapá-Amapá.

**Index géographique :** Amapá

**Índice de palavras-chaves:** renda da terra, segregação socioespacial, terra urbana, Macapá-Amapá.

---

## Texte intégral



Afficher l'image

- 1 O artigo discute os processos que levaram ao fortalecimento da terra urbana em Macapá-Amapá como um ativo financeiro comandado pelo valor de troca nas últimas três décadas. Seu objetivo é problematizar, tendo como referência a teoria marxiana da renda da terra, as parcerias estratégicas realizadas por proprietários de terra e setores do mercado imobiliário em Macapá, com desígnios de possibilitar aos primeiros a obtenção de maior renda pelo monopólio da terra, e aos segundos, os máximos lucros com a venda de imóveis ou lotes em empreendimentos residenciais horizontais fechados na periferia da cidade. Como resultado desse processo, observa-se no contexto urbano a elevação do preço da terra, o fortalecimento do mercado imobiliário como agente da expansão e a ampliação da segregação socioespacial.



Ce site utilise des cookies et vous donne le contrôle sur ceux que vous souhaitez activer

to se propõe a fazer são desenvolvidas a partir de discute fundamentos dessa teoria marxiana; A terra e uso, agora valor de troca, que discorre sobre lógicas ação do espaço urbano nessa cidade e que estão como mercadoria do que como valor de uso; e Aliança onos da terra e estratégias atuais de obter renda da bre as atuais estratégias do mercado imobiliário e de as mais elevadas.

de renda da terra como basilar para esta leitura deve- e as recentes mudanças observadas no processo de enciam dos demais períodos, em função da maior nção de rendas mais atrativas. Sendo, dessa forma, a s pontos centrais para compreender a atual produção pliação da desigualdade socioespacial.

- 4 Na teoria da renda da terra em Marx, esse autor a descreve como um processo que ocorre no interior das relações capitalistas de produção, a partir de dois aspectos fundamentais: por um lado, há a limitação do espaço que é representado pelo título de propriedade, que necessariamente exclui parte da humanidade de seu uso, o aspecto jurídico da propriedade; por outro, a relação social que legitima a existência desse título e sua forma de exclusão, o aspecto ideológico e mistificador. Esse duplo aspecto da renda conforma o valor de uso da terra para uma nova produção ao pagamento de um preço, valor de troca. Nesse sentido, a limitação do espaço pela propriedade se relaciona à limitação do espaço para a exploração. Um duplo monopólio (Marx, 1985-1986, p. 237).
- 5 A ideia apresentada por Marx (1985-1986) dá dimensão da importância das estratégias espaciais no contexto das relações capitalistas de produção, para manter a reprodução ampliada do capital. Nessa perspectiva, entendemos que a ocorrência da renda da terra como imposto ou tributo pago em função do uso da terra não é só um dado financeiro ou econômico, mas também se traduz e se materializa em determinados tipos de formas espaciais.
- 6 Nota-se que a possibilidade da renda da terra ocorre, sobretudo, no capitalismo a partir da produção de “escassez”, real ou não, de terra, que exclui parte da humanidade de seu acesso, provocando a segregação socioespacial, dadas as condições gerais de produção do espaço. Tal escassez não se dá pela extinção ou destruição da terra, mas pelo seu monopólio, na condição de propriedade privada nas mãos de alguns – que só é possível a partir de relações sociais que legitimam a existência da propriedade privada e suas formas de exclusão, os aspectos ideológicos e mistificadores que nos diz o autor.
- 7 Segundo Marx, o proprietário da terra está sempre pronto para receber uma renda, isto é, a receber algo de forma gratuita. Mas o capital carece de certas condições para satisfazer tal desejo. “A concorrência das terras entre si, portanto, não depende da vontade do proprietário fundiário, mas de haver capital que ponha as novas terras em competição com as antigas” (Marx, 2008, p. 1020). Condição que pode, por exemplo, explicar porque só atualmente terras que foram regularizadas pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) na década 1980 no Amapá entram no mercado de terras urbanas em Macapá. A explicação é que só recentemente o capital se interessou por essas terras, colocando-as no jogo geral da concorrência.
- 8 No sistema capitalista de produção, a terra é uma mercadoria, mas uma mercadoria de tipo especial. Nos dizeres de Harvey (2014, p. 70), “não é uma mercadoria no sentido corrente do termo. É uma forma de capital que deriva das expectativas de aluguéis futuros”. No capitalismo, o valor de mercadoria normal é determinado pela quantidade de trabalho socialmente necessário para sua produção. Conforme apresentado pela teoria marxista e por outras correntes do pensamento não marxista, não existe valor na



Ce site utilise des cookies et vous donne le contrôle sur ceux que vous souhaitez activer

o vivo empregado na sua produção. Ou seja, só o se realiza na esfera da circulação. Ou seja, quando a or de uso para outrem, é trocada no mercado por uma equivalente financeiro do seu valor.

o, como uma mercadoria sem “valor” porque não é trabalho, ela existe naturalmente. Marx (2008, p. 832) tituindo o preço de compra ou o valor do solo, é uma revela irracional, como preço do trabalho, visto que a o, não tendo (portanto) valor algum, mas deve-se acional, se oculta uma relação real de produção.

ca que a terra é um bem natural, não pode ser pelo trabalho. Quando alguém trabalha na terra, não é o da terra, ou então edificações sobre ela. O fruto da obra do trabalho, mas a própria terra não é. Contudo, te, uma mercadoria sem “valor”, ela tem um preço no elas regras de valorização do capital em geral e da da propriedade privada. Assim, a terra é uma espécie equivalente de mercadoria, porque se valoriza sem

trabalho aplicado diretamente nela, e o crescimento do capital/dinheiro aplicado na terra ocorre condicionado à valorização do capital em geral.

11 Desse modo, o preço da mercadoria terra é formado pela produção social em geral e apropriado como renda pelos proprietários. Trata-se da parte da mais-valia que é apropriada pelo proprietário da terra como forma de pagamento pelo usufruto dela, pelo menos de forma mais geral. Essa mais-valia é proveniente da comercialização dos produtos, no caso rural, ou da própria terra (terreno) e das edificações, no meio urbano, produzidos sobre a terra por meio de trabalho social. Por sua vez, no sistema capitalista de produção, o preço está condicionado à propriedade privada de alguém, que exerce sobre ela o poder de monopólio que lhe permite apropriar-se da renda, dos lucros e dos juros.

12 Dessa maneira, a existência da propriedade privada da terra é um elemento central para que a terra se transforme em mercadoria, pois é a monopolização de um bem necessário à sobrevivência que permite a obtenção da renda. A terra contém em si o valor de uso e o valor de troca. Para ser utilizada como lugar para morar, como valor de uso, os não proprietários precisam vender a sua força de trabalho para ter acesso aos produtos produzidos e edificados sobre ela, como a habitação, por exemplo. Quando a terra assume a condição de propriedade privada, é tornada um bem escasso e caro, e dessa estratégia ocorre a sua valorização e a obtenção de sobrelucro pelo proprietário por meio da renda obtida. Contudo, tal valorização é considerada uma irracionalidade do capitalismo. Para se tornar mercadoria, a terra se torna um objeto jurídico (uma escritura) e assim se estabelece o preço mediante as transferências de titularidade.

13 Rodrigues (1991) assevera que no caso da terra urbana, além do monopólio de um bem necessário à sobrevivência, o seu preço também se define pela sua localização, pois terrenos com as mesmas dimensões e as mesmas características topográficas terão preços diferentes dependendo da sua localização na cidade. Essa diferenciação decorre da produção social da cidade, permitindo aos proprietários se apropriarem de uma renda “extra”, ou seja, a renda diferencial. A autora destaca também que a produção social da cidade, de forma geral, é apropriada de forma individual pelo dono da terra urbana como elemento importante na composição das rendas. A produção coletiva da cidade ocorre a partir da utilização de dinheiro arrecadado por meio de impostos que todos pagam na cidade. Desse modo, os investimentos do Estado, ao promoverem melhorias na infraestrutura do bairro ou região em que a terra está localizada, mesmo que não tenha ocorrido investimento diretamente nela, fazem que ela seja valorizada. Destaca-se, assim, a produção social do espaço urbano como mais um elemento que influi na valorização da terra urbana e é requisito na formação da renda diferencial.

^ . . .



Ce site utilise des cookies et vous donne le contrôle sur ceux que vous souhaitez activer

## ^Iacapá: antes valor de uso,

l

terra no Brasil e a dificuldade de acesso a ela pelas n ao século XIX, com a criação da Lei Federal nº 601, 1850. Essa Lei – que mudou o regime fundiário no essão da terra para fins específicos, como a produção privada da terra no país; teve como um dos objetivos rtos, populações pobres e migrantes pudessem ter a vender a sua força de trabalho para sobreviver. Até o um bem comercializável, era distribuída pela Coroa ncia se davam pela produção que existia nela, e não ras mudou isso. Ao determinar serem propriedade do das no território brasileiro – terras devolutas – e ao pra, criou uma escassez da terra no território que mercado imobiliário e transformou a terra em uma da, de modo que a única forma de acesso a ela passou

a ser via compra, conforme apontado por Holston (2013), Reydon (2007) e Martins (2015).

- 15 Holston (2013, p. 185) explica que, antes da Lei de Terras, a terra no Brasil era um patrimônio público transferido para uso particular na condição de concessão para propósitos específicos, principalmente o cultivo, de forma que, para manter a propriedade imobiliária, exigia-se do proprietário o seu uso produtivo contínuo. A incapacidade de respeitar essa norma de consagração poderia levar ao confisco da terra, que era devolvida ao patrimônio público.
- 16 De acordo com o autor, a Lei Federal nº 601/1850 acabou com esse tipo de propriedade no que se referia à posse privada, porque criou um regime fundiário em que a propriedade se tornou um patrimônio público alienado por contrato entre indivíduos, ocasionando uma transição entre dois conceitos de propriedade distintos, o enfiteútica e o alodial. No primeiro, o significado essencial da propriedade reside no uso, que garante direitos do proprietário; no segundo, o significado reside no valor que a posse desses direitos confere ao proprietário.
- 17 Até mesmo as terras livres, que no regime anterior, conforme ressalta Martins (2015, p. 125), estavam sujeitas à simples ocupação, com a promulgação da Lei de Terras passaram a ser propriedades privadas. Outras formas de aquisição da terra se tornaram automaticamente ilegais e sujeitas à contestação judicial, salvo nos casos expressamente contemplados nas leis. Dessa forma, segundo o autor, seria um engano supor que a lei veio para democratizar o acesso à propriedade fundiária no Brasil. Ao contrário, ela nasceu como um instrumento legal que assegurou o monopólio de classe sobre a terra em todas as regiões do país, mesmo naquelas ainda pouco ocupadas economicamente.
- 18 Reydon (2007, p. 241) expõe que a Lei de Terras não impactou só as terras rurais, mas também as urbanas. O caráter capitalista que a terra passou a ter, após a promulgação da lei, intensificou fortemente no país o caráter de propriedade privada da terra, condição que também reverberou sobre o solo urbano, ocasionando modificações no uso e no desenho do espaço urbano. Segundo o autor, é a partir desse período que foram organizados os loteamentos urbanos, em especial nas periferias de grandes cidades, como São Paulo e Rio de Janeiro; e foi quando a especulação imobiliária e o estoque de terras se apresentaram como estratégia para controle do preço da terra no espaço urbano.
- 19 Na Amazônia e, mais especialmente, no Amapá, esse processo tem seus impactos, mas reverbera de maneira diferente devido às especificidades da política e dos projetos do governo federal para ocupação da região. Não que nesse pedaço do território a concentração de terras nas mãos de uma elite agrária e a negação dela aos camponeses e populações tradicionais, os mais pobres, não tenham ocorrido. Raiol (1992), por exemplo, nos escritos de *A utopia da Terra*, deixa claro como os projetos de ocupação dos pelo governo federal, permitiram a concentração e expulsaram os camponeses do campo durante toda que ocorre na Amazônia é que a terra, na condição de só vai se tornar mais evidente na segunda metade do ; apresenta mais integrada por vias de transporte ao á o avanço mais contundente da fronteira com talistas de produção nessa região.
- e em certa medida, até hoje –, um montante nia esteve e está sob o domínio do Estado, como é o pá até 2020. Portanto, não são (ou não eram) terras ocorreu porque as políticas do governo federal para de 1970, tiveram como tônica principal explorar os m processo de ocupação dessa região via estratégia de tir da implementação de grandes projetos econômicos ineral que envolveram articulações entre o capital e assentamentos e o incentivo à migração.
- saltam que os grandes projetos econômicos que foram os governos militares, como a ICOMI (Indústria e



Ce site utilise des cookies et vous donne le contrôle sur ceux que vous souhaitez activer

Comércio de Minérios), a Jari Celulose (agropecuária e mineração) e a Amapá Celulose (florestal) até a 1970 tinham como propósito econômico para a Região Amazônica transformá-la em uma nova frente econômica e de povoamento. Porto (2022), por sua vez, analisa que as (re)forma(ta)ções espaciais e territoriais ocorridas no Amapá denotam que esse território tem sido partícipe de um sistema-mundo que articulada entre si ações expansionistas territoriais, interesses geopolíticas e geoeconômicas e políticas públicas nacionais desde o século XVII. Observa-se assim, que a centralidade das ações ou intervenções no território amapaense estavam no uso da terra e na exploração dos recursos naturais advindos dela, ou seja, não estavam na terra como ativo de troca.

22 Pensando mais especificamente sobre a terra urbana em Macapá, estudos da história fundiária do município nos mostram que o mercado imobiliário na cidade foi pouco aquecido até meados de 1990 – embora, desde a criação do Território Federal do Amapá em 1943, já se observassem algumas operações importantes, como a reforma urbanística da área central dessa *urbe* realizada no governo de Janary Gentil Nunes (1943-1955), que resultou na retirada das habitações dos trabalhadores negros e pobres dessa área, deslocando-as para a periferia. Ainda que nesse processo de retirada tenham ocorrido resistências, não é a disputa pela terra enquanto bem financeiro que estava colocada naquele momento, mas, sim, dela enquanto território para essa população. E não existia a disputa da terra enquanto ativo financeiro, por dois motivos: a terra era pública e havia terra disponível, tanto é que os trabalhadores que foram retirados, contra sua vontade, do centro de Macapá receberam terras para morar em outro lugar.

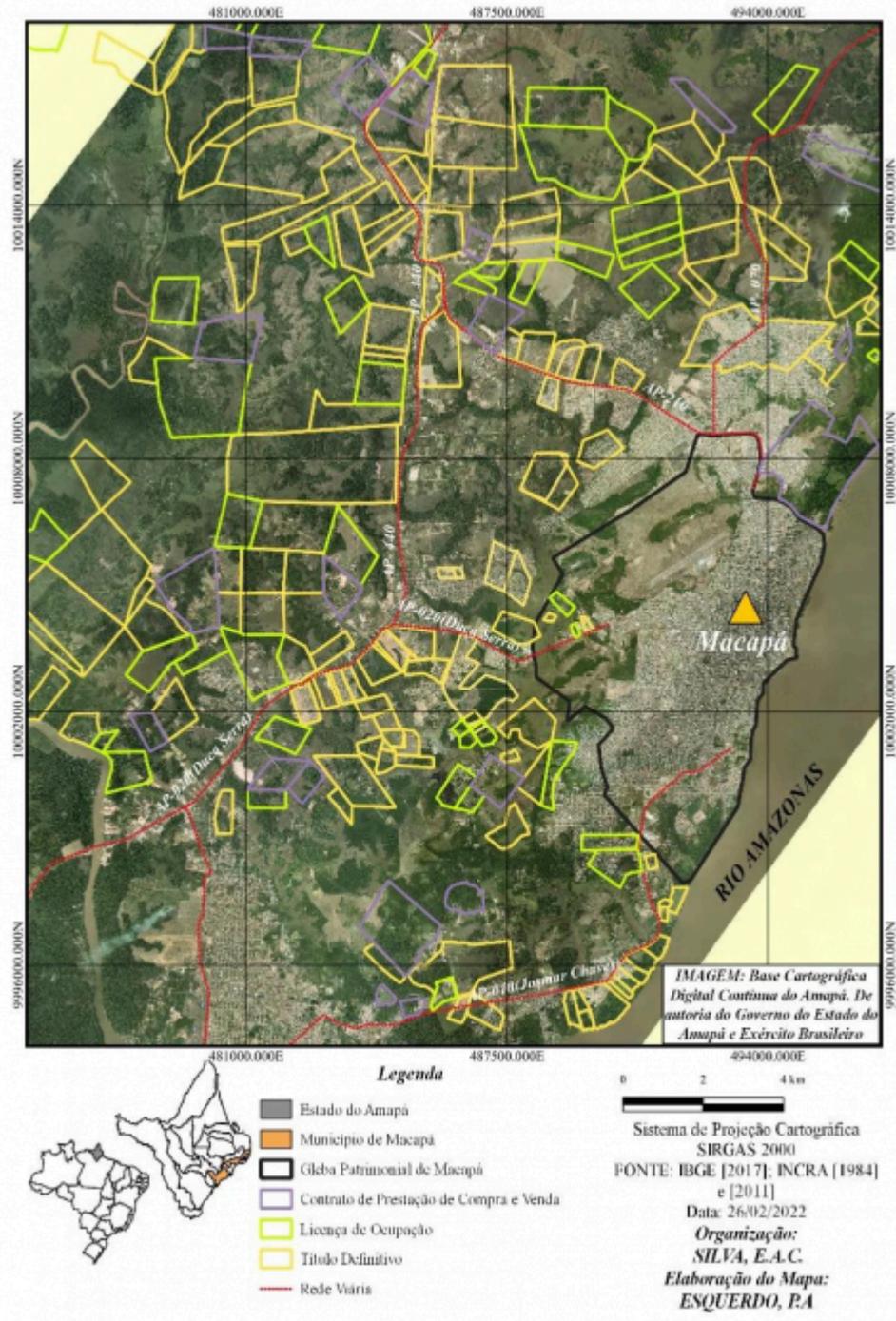
23 Desse modo, a reforma urbanística em questão, embora tenha promovido uma das primeiras experiências de segregação social e étnica, conforme defende Videira (2009), e desvelado em Macapá uma sociedade dividida em classes sociais, foi pautada muito mais pelas concepções higienistas e racionalistas que dominavam boa parte do pensamento urbanista no período, quer por motivos de controle da terra ou por sua valorização enquanto mercadoria.

Uma preocupação maior com a questão da terra e sua propriedade foi vista no Amapá e em Macapá, especialmente depois de 1970. O Projeto Fundiário do Amapá, realizado pelo INCRA, fez o reconhecimento de vários títulos de posse precários e a venda de terras por meio de leilões de terras públicas, emitindo, nesses dois casos, a titularidade dos terrenos e assim constituindo propriedade. No mapa da Figura 1 são demonstradas as propriedades que foram regularizadas pelo INCRA em 1984, na Gleba AD 04, onde está localizado o município de Macapá. O mapa registra, ainda, as áreas que só tinham Contrato de Prestação de Compra e Venda ou Licença de Ocupação, sendo que essas duas modalidades não são a titulação definitiva da terra.

24 O mapa da Figura 1 só representa os Títulos Definitivos emitidos no município de Macapá, foram mais de 600 terrenos que receberam essa modalidade, sendo a maioria em áreas rurais.



Ce site utilise des cookies et vous donne le contrôle sur ceux que vous souhaitez activer



Ce site utilise des cookies et vous donne le contrôle sur ceux que vous souhaitez activer

áreas Tituladas em Definitivo pelo INCRA em 1984 le terras disponíveis em nome do Estado (Executivo ição de forma não onerosa de terrenos por meio de ais tempo. Até o final da década 1990 há registro desse stribuição de terras a títulos precários não constitua ;, ela gera essa perspectiva e promove o controle de pessoas físicas. Isso na prática foi produzindo uma sob a qual o mercado de terras se estrutura, para

alisar como ocorre a constituição da terra como fundiária é sempre decorrente do caráter especial e isto é, de seu aspecto intrinsecamente monopolista. ser dono de uma porção da terra, então o uso dessa duos se torna passível de cobrança. É possível cobrar opriedade (uma espécie de aluguel) ou pela alienação

integral e definitiva (a venda e transferência da propriedade privada). Mas isso só ocorre se houver escassez dessa propriedade, por isso a história inicial da sociedade burguesa, sua base histórica, é a concentração das terras, seu cercamento e privatização – a abundância natural de terrenos disponíveis para uso comum inviabilizaria a própria renda fundiária.

27 O fato é que ninguém pagaria pelo uso de terrenos que são propriedade alheia se ao lado estivessem disponíveis terras desprovidas de dono. Isso explica inclusive por que a Lei de Terras de 1850 não se limitou às terras rurais, que eram as que interessavam no momento, porque se houvesse terras no urbano para morar, poucos se dedicariam às atividades agrícolas (Rodrigues, 2015).

28 Assim, é possível dizer que foi na década de 1990 que, no urbano macapaense, a terra começou a se apresentar para o imaginário coletivo de forma mais efetiva como um bem que tinha equivalência financeira, mesmo que ainda não tão valorizada no mercado. Diante disso, o interesse pelo controle de parcela do solo urbano cresceu. A partir desse ponto, o mercado de terras no urbano seguiu em desenvolvimento e construindo uma condição de escassez, com pouca valorização da terra, de forma que a margem de obtenção de renda da terra via venda ou arrendamento para uso era pequena. Para o cenário que se apresenta após 2000, observa-se um avanço das relações de produção capitalista em Macapá e, junto ao adensamento dessas relações, observa-se a intensificação da atuação do mercado imobiliário, o que colocou para os donos da terra rural e urbana, especialmente as terras tituladas, novas oportunidades de obtenção de renda.

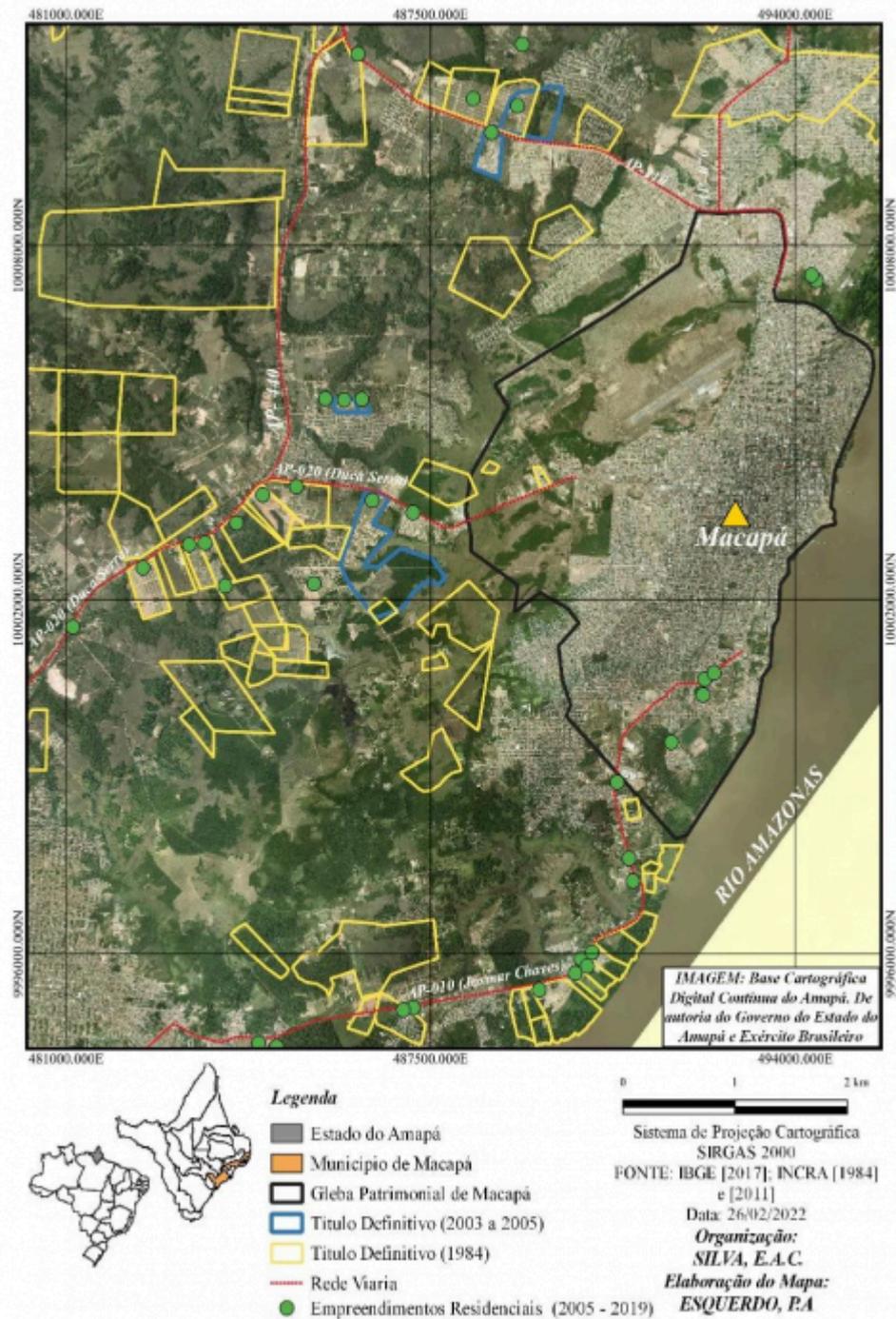
### *Aliança entre o capital imobiliário e os donos da terra e estratégias atuais de obter renda da terra em Macapá*

29 A partir de 2005 observa-se em Macapá que setores do mercado imobiliário mais desenvolvidos e proprietários da terra urbana e rural passaram a adotar novas estratégias do ponto de vista de sua atuação. Entre elas se destaca a inserção de terras rurais no mercado de terras urbanas, com a construção das formas de condomínios horizontais, loteamentos murados e loteamentos abertos, de médio e alto padrão, na periferia da cidade, promovendo um crescimento periférico, fragmentado e desigual da cidade.

30 Inúmeras propriedades rurais regularizadas pelo INCRA em Macapá no ano de 1984 e entre 2003 e 2005 foram alvo desse processo, transformando-se nesse tipo de empreendimento imobiliário. O mapa representado na Figura 2 demonstra a localização das áreas regularizadas com Título Definitivo pelo INCRA, nos períodos mencionados, e os empreendimentos imobiliários dos tipos loteamento murado, horizontais e horizontais construídos em Macapá entre 2005 e 2015. O mapa da Figura 2 é possível observar que boa parte desses empreendimentos horizontais foram construídos sobre as terras rurais regularizadas, confirmando essa dinâmica.



Ce site utilise des cookies et vous donne le contrôle sur ceux que vous souhaitez activer



Ce site utilise des cookies et vous donne le contrôle sur ceux que vous souhaitez activer

o dos loteamentos/condomínios horizontais *versus* NCRA – 1984, 2003 e 2005

l e o da malha urbana de Macapá, ocorrido sobretudo cidade se expandiu para essas terras, localizadas nas Kubitschek, da Rodovia Duca Serra e da BR-156. Para os proprietários dessas terras torná-las mais lento e venda como terra urbana.

os de terras dessa região optaram por estabelecer n atividade no município e transformaram suas terras nsequimos dados suficientes para dizer que todos os período derivam desse tipo de parceria, mas parte dos rstruídos na Rodovia Duca Serra adotaram essa nos relatórios das Licenças de Implantação desses lo Instituto de Meio Ambiente e Ordenamento

33 Quais foram os fatores que estimularam esse processo? Este estudo, a partir das observações e pesquisa de campo realizadas, aponta algumas razões principais: a disponibilidade de terras regularizadas no entorno da cidade de Macapá; a disponibilidade de financiamento bancário para o setor imobiliário; a abertura de financiamento direto ao comprador; e a maior lucratividade na venda dos produtos imobiliários nas formas de loteamentos e edifícios verticais fechados/abertos.

34 O fato de as terras em que ocorre a implantação dos loteamentos serem regularizadas é, a nosso ver, um dos diferenciais do processo de expansão urbana em Macapá. É certo que a realização de empreendimentos imobiliários em outros locais do Brasil também busca terras regularizadas. Mas nesses locais as terras urbana e rural que estão no entorno da área urbana, em sua maioria, são propriedades privadas e regularizadas, e os processos que produzem a escassez da terra e a geração de renda estão calcados em outras dinâmicas que não a regularização fundiária.

35 Em Macapá, a localização privilegiada e a regularização fundiária urbana, do ponto de vista da necessidade do mercado imobiliário, têm a mesma força, visto que a terra titulada é a condição estratégica para se ter o financiamento do imóvel pela rede bancária, ou seja, para que o comprador consiga ter dinheiro para fechar o negócio. A renda da terra e a mais-valia do produto imobiliário, segundo reflexão já realizada neste texto, só se realizam quando a mercadoria habitação estiver em mãos de um comprador final, isto é, quando o valor de uso for concretizado.

36 O crescimento da construção civil no Brasil e a maior disponibilidade de créditos para empreendedores e compradores, via políticas de financiamento para o setor entre os anos de 2000 e 2015, só fazem mais evidente esse movimento dos proprietários de terra e do setor imobiliário. A maior oferta de financiamento, por exemplo, foi um dos motivos que encorajaram o mercado imobiliário a investir aqui, assim como em outros lugares do Brasil, uma vez que os valores dos produtos imobiliários são geralmente altos, portanto, a possibilidade de financiamento bancário significou prazo para o comprador, com dinheiro rápido e disponível para empreender.

37 Outra estratégia do capital imobiliário que ajudou na expansão dos empreendimentos privados e na sua valorização foi o sistema de marketing e propaganda utilizado pelas incorporadoras, que teve como narrativas centrais a segurança, a exclusividade e o jeito moderno de morar. Ou seja, do ponto de vista dos capitalistas do setor imobiliário, não basta só produzir e dar condições para o cliente comprar, é necessário convencê-lo a morar em condomínios ou loteamentos fechados, com a ideia de aumentar sua segurança. Como apontado por Marx (1985/1986), faz parte do processo de criação da mercadoria e da sua valoração construir relações sociais que legitimem sua existência e sua forma de exclusão, o aspecto ideológico e mistificador.

38 Pode-se dizer, então, que o atual processo de expansão urbana em Macapá é de atuação do capital no urbano macapaense, que avança como mercadoria; pela oferta de novos lotes/condomínios fechados e abertos e unidades em áreas de alta e média renda localizadas no centro e no entorno da cidade; pelo crescimento de parceria entre setores do capital local (proprietários da terra); pelo emprego de um aspecto ideológico para construir uma nova ideia do que é morar; e, por fim, pelas terras de forma regularizada como rurais em outros locais que foram título de propriedade emitido pelo INCRA nos anos de 2003 e 2005, com vista a colocar mais terras em



Ce site utilise des cookies et vous donne le contrôle sur ceux que vous souhaitez activer

o resultado, no contexto local, uma ação maior, que é a valorização das áreas de alta e média renda localizadas no centro e no entorno da cidade; pelo crescimento de parceria entre setores do capital local (proprietários da terra); pelo emprego de um aspecto ideológico para construir uma nova ideia do que é morar; e, por fim, pelas terras de forma regularizada como rurais em outros locais que foram título de propriedade emitido pelo INCRA nos anos de 2003 e 2005, com vista a colocar mais terras em

o resultado, no contexto local, uma ação maior, que é a valorização das áreas de alta e média renda localizadas no centro e no entorno da cidade; pelo crescimento de parceria entre setores do capital local (proprietários da terra); pelo emprego de um aspecto ideológico para construir uma nova ideia do que é morar; e, por fim, pelas terras de forma regularizada como rurais em outros locais que foram título de propriedade emitido pelo INCRA nos anos de 2003 e 2005, com vista a colocar mais terras em

o capital aplicado e as estratégias de marketing transformam áreas antes pouco interessantes em localizações mais privilegiadas.

40 Com relação à renda fundiária urbana, é interessante destacar que na especificidade de Macapá, além do destaque para a localização privilegiada, também está a disputa do mercado imobiliário por terra regularizada, ou seja, a terra em condições ideais para o mercado. Cabe lembrar que as terras não regularizadas não são tão interessantes para o mercado imobiliário, em função de não servirem como penhora para financiamentos. Portanto, nesse primeiro momento dá-se a atuação do mercado imobiliário na disputa pela terra regularizada. O que explica o porquê de terras que foram regularizadas, no início da década de 1980 e entre 2003 e 2005 pelo INCRA, serem bastante acessadas pelo mercado imobiliário recentemente para edificação dos novos produtos imobiliários. Na Figura 2 é demonstrado esse processo, sendo possível verificar como essas terras foram acessadas para construção de condomínios e loteamentos murados e abertos nos últimos anos.

41 Do mesmo modo, avaliamos que, não por outros motivos, a questão da regularização fundiária urbana e rural se tornou um aspecto muito importante nos últimos tempos, visto que, para continuar produzindo, o mercado precisa de mais terras em condições ideais.

## Considerações finais

42 O texto se apoia na teoria marxista da renda da terra como ferramenta analítica para pensar as novas estratégias adotadas pelos donos da terra e pelo mercado imobiliário em Macapá, o que inclui parcerias e alianças que contribuem para valorização da renda da terra e para tornar os empreendimentos mais lucrativos.

43 Nesse sentido, destaca-se a inserção no mercado de terras urbanas de terras provenientes de áreas regularizadas pelo INCRA na década 1980 e entre 2003 e 2005, assim como o estabelecimento de parcerias entre os donos da terra e o setor imobiliário na utilização dela, como uma das estratégias contemporâneas de reprodução do capital imobiliário em Macapá.

44 Aponta-se, ainda, que no caso de Macapá a terra regularizada atua como condição que não só compõe a renda no geral da propriedade, mas, no caso específico, se constitui também como elemento que gera renda diferencial e de monopólio, uma vez que é uma condição encontrada em apenas alguns terrenos.

45 Por fim, perante as situações apresentadas, nota-se que à medida que o capital “elege”, nessa etapa de desenvolvimento das forças produtivas nessa região da Amazônia, a cidade como um dos seus motores de acumulação, o predomínio do valor

urbano em Macapá – que, conforme apresentado neste artigo, perde potência, ou seja, à medida que a terra avança e se transforma em mercadoria, ocorre a perda de uso na cidade. O resultado mais direto disso se reflete na fragmentação do espaço urbano com o aumento da segregação socioespacial.



Ce site utilise des cookies et vous donne le contrôle sur ceux que vous souhaitez activer

de capitalização em David Harvey. Notas sobre o caráter fundiário”, *Espaço e Economia* [Online], 8 | 2016. DOI : 10.1111/oe.12273. Acesso em: 16 maio. 2017.

de 1850. Dispõe sobre as terras devolutas do Império”, *Revista de História*, vol. 10, n. 1850.

e la renda del suelo urbano. Bogotá/Universidad de Los Andes; Ediciones Uniandes, 445 p., 2009.

Paulo/Boitempo, 2013.

Harvey, D., *Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana*. São Paulo/Martins Fontes, 294 p., 2014.

Harvey, D., *17 contradições: e fim do capitalismo*. São Paulo/Boitempo, 235 p., 2016. (Vol. 1).

Holston, J., *Cidadania insurgente. Disjunções da democracia e da modernidade no Brasil*. São Paulo/Companhia de Letras, 2013.

LOMBA, R. M.; SCHWEITZER, A. F. Disputas socioterritoriais no Amapá: conflitos por terra, água e florestas, **revista Confins**, v. 55, 2022.

Marins, P. C. G., *Habitação e vizinhança: limites da privacidade no surgimento das metrópoles brasileiras*. São Paulo/Cia das Letras, coll. "História da vida privada no Brasil, Vol. 3", 1998.

Martins, J. de S., *O cativo da terra*. 9. ed. São Paulo/Contexto, 2015.

Marx, K., *O Capital*. 2. ed. São Paulo/Nova Cultural, 1985-1986. (Vol. V).

Marx, K., *O capital: crítica da economia política*. 26. ed. Rio de Janeiro/Civilização Brasileira, 2008.

PORTO, J. Repensando o Estado do Amapá (Brasil): entre (re)formatações e (re)configurações espaciais, **revista Confins**, v. 55, 2022.

Raiol, O. da S., *A utopia da terra na fronteira da Amazônia: a geopolítica e o conflito pela posse da terra no Amapá*. Macapá/Editora O DIA Ltda., 240 p., 1992.

Reydon, B. P., "A regulação institucional da propriedade da terra no Brasil: uma necessidade urgente" In Núcleo de Estudos Agrários e Desenvolvimento Rural, *Dimensões do agronegócio brasileiro políticas, instituições e perspectivas*. Brasília/MDA, coll. "Nead Estudos 15", 360p., 2007.

Rodrigues, A. M., *Moradia nas cidades brasileiras*. São Paulo/Contexto, 1991.

Rodrigues, A. M., *Debate sobre a renda da terra urbana*. Fala realizada no colóquio de orientação realizado em dezembro de 2015. São Paulo/dezembro 2015.

Silva, E. A. C. *Quando a terra avança como mercadoria perde-se o valor de uso na cidade: regularização fundiária e expansão urbana na cidade Macapá-Amapá*, Tese de doutorado em Geografia sob orientação de Arlete Moysés Rodrigues, submetida em 2017 à Universidade Estadual de Campinas.

Videira, P. L., *Marabaixo, dança afrodescendente: significando a identidade étnica do negro amapaense*. Fortaleza/Edições EFC, 152 p., 2009.

## Table des illustrations

	<b>Crédits</b>	Fonte: IBGE (2009); INCRA (1984; 2011).
	<b>URL</b>	<a href="http://journals.openedition.org/confins/docannexe/image/45985/img-1.jpg">http://journals.openedition.org/confins/docannexe/image/45985/img-1.jpg</a>
	<b>Fichier</b>	image/jpeg, 308k
	<b>URL</b>	<a href="http://journals.openedition.org/confins/docannexe/image/45985/img-2.jpg">http://journals.openedition.org/confins/docannexe/image/45985/img-2.jpg</a>



Ce site utilise des cookies et vous donne le contrôle sur ceux que vous souhaitez activer

Quando a terra urbana avança como mercadoria, aprofunda-se a segregação socioespacial [En ligne], 55 | 2022, mis en ligne le 19 juin 2022, [journals.openedition.org/confins/45985](http://journals.openedition.org/confins/45985) ; DOI :

[ecabral@unifap.br](mailto:ecabral@unifap.br)



Le texte seul est utilisable sous licence CC BY-NC-SA 4.0. Les autres éléments (illustrations, fichiers annexes importés) sont « Tous droits réservés », sauf mention contraire.



Ce site utilise des cookies et vous donne le contrôle sur ceux que vous souhaitez activer