

OS TRÊS NÚCLEOS PRODUTIVOS DO IMOBILIÁRIO EM MANAUS-AM
THE THREE PRODUCTION NUCLEUS OF REAL ESTATE IN MANAUS-AM
LOS TRES NÚCLEOS PRODUCTIVOS DE BIENES RAÍCES EN MANAUS-AM

Fernando Monteiro Melo

Universidade Federal do Amazonas, Instituto de Filosofia, Ciências Humanas e
Sociais, Manaus, Brasil
fernando.monteirogeo@gmail.com
0000-0001-5138-4970

Fredson Bernardino Araújo da Silva

Universidade Federal do Amazonas, Instituto de Filosofia, Ciências Humanas e
Sociais, Manaus, Brasil
fbernardino1997@gmail.com
0000-0002-1897-2655

RESUMO

O artigo tem como objetivo apresentar um panorama da produção imobiliária em Manaus. Os elementos teóricos e empíricos aqui discutidos permitiram vislumbrar a principal contribuição deste trabalho: o agrupamento do imobiliário em três núcleos produtivos na cidade. O primeiro, núcleo norte, apresenta uma dinâmica produtiva guiada pelo segmento econômico, mais especificamente financiada pelo PMCMV. O segundo, núcleo central, apresenta uma dinâmica mais consolidada pelo mercado imobiliário, e de alta frequência de fluxos, mas que apresenta poucas áreas a serem exploradas pelo mercado imobiliário, justamente pelo adensamento. Enquanto que, o terceiro, núcleo oeste, apresenta uma ligação com a porção mais elitizada da cidade, a mais privilegiada em intervenções urbanísticas, mais valorizada no mercado imobiliário e, inclusive, servindo como área de exploração turística. Posto isso, a constituição desses três núcleos produtivos nos leva a compreender como que a atuação do mercado imobiliário tende a produzir o espaço urbano manauara cada vez mais fragmentado e mercantilizado – enquanto cidade do negócio imobiliário.

Palavras-chave: Manaus; Produção do Espaço; Produção Imobiliária; PMCMV; Espaço Urbano.

ABSTRACT

The article aims to present an overview of real estate production in Manaus. The theoretical and empirical elements discussed here allowed us to glimpse the main contribution of this work: the grouping of real estate in three productive centers in the city. The first, north nucleus, presents a productive dynamics guided by the economic segment, more specifically financed by the PMCMV. The second, central nucleus, presents a dynamic that is more consolidated by the real estate market, and with a high frequency of flows, but which has few areas to be explored by the real estate market,

precisely because of the density. While the third, west core, has a connection with the most elite part of the city, the most privileged in urban interventions, most valued in the real estate market and even serving as an area for tourist exploitation. That said, the constitution of these three productive centers leads us to understand how the performance of the real estate market tends to produce the increasingly fragmented and commercialized urban space of Manauara – as a city of the real estate business.

Keywords: Manaus; Space Production; Real Estate Production; PMCMV; Urban Space.

RESUMEN

El artículo tiene como objetivo presentar un panorama de la producción inmobiliaria en Manaus. Los elementos teóricos y empíricos aquí discutidos permitieron vislumbrar el principal aporte de este trabajo: la agrupación de inmuebles en tres centros productivos de la ciudad. El primero, núcleo norte, presenta una dinámica productiva guiada por el segmento económico, más específicamente financiado por el PMCMV. El segundo núcleo, central, presenta una dinámica más consolidada por el mercado inmobiliario, y con una alta frecuencia de flujos, pero que tiene pocas áreas a explorar por el mercado inmobiliario, precisamente por la densidad. Mientras que el tercero, núcleo oeste, tiene conexión con la zona más elitista de la ciudad, la más privilegiada en intervenciones urbanísticas, la más valorada en el mercado inmobiliario e incluso sirviendo como zona de explotación turística. Dicho esto, la constitución de estos tres centros productivos nos lleva a comprender cómo el comportamiento del mercado inmobiliario tiende a producir el espacio urbano cada vez más fragmentado y comercializado de Manauara – como ciudad del negocio inmobiliario.

Palabras clave: Manaus; Producción Espacial; Producción Inmobiliaria; PMCMV; Espacio urbano.

Introdução

O espaço urbano produzido nas cidades tende a estar articulado com os ditames do capitalismo contemporâneo. As transformações espaciais, as reestruturações imobiliárias, que dão novas faces aos espaços produzidos na cidade, são fruto dessa lógica de reprodução do capital.

No seio dessa lógica produtiva que dita os caminhos da produção do espaço da atualidade, o setor imobiliário habitacional surge como o principal agente de produção das cidades contemporâneas. O setor imobiliário e a sua produção, essencialmente habitacional, está posta como mecanismo de possibilidade à circulação e reprodução do capital.

A cidade de Manaus como escala espacial de análise se justifica a partir das premissas colocadas acima. Identifica-se a atuação imobiliária como elemento principal da produção do espaço manauara, que tende a transformar esses espaços cada vez mais

na lógica do mercado, transformando a cidade em negócio. As características que a cidade possui em sua forma social são base do processo de valorização do capital, processo esse que se manifesta de forma geral, mas se reproduz suas especificidades em Manaus.

Posto isso, o objetivo do trabalho é apresentar um panorama da produção imobiliária em Manaus no período contemporâneo, buscando espacializar a atuação do imobiliário na cidade, identificado e apresentado como três núcleos produtivos principais: oeste, central e norte. Cada núcleo destacado pode ser associado a uma dinâmica em vista do contexto que está situado.

A fim de organização, o trabalho está dividido em duas partes: i) realizamos uma discussão sobre a produção do espaço no capitalismo contemporâneo e a sua articulação com o mercado imobiliário como seu principal sujeito produtivo e ii) traçamos uma discussão acerca da espacialização da produção imobiliária em Manaus, buscando apresentar os espaços de atuação do setor na cidade.

A cidade e a produção do espaço no contexto do capitalismo contemporâneo

Nos dias atuais, as cidades se encontram num momento de intensas transformações espaciais. Transformações essas que se dão como as novas faces da produção do espaço, resultante dos ditames do capitalismo contemporâneo. Uma reflexão acerca desse processo é importante, no sentido de compreendermos os processos produtivos que estão a reproduzir o espaço urbano das cidades contemporâneas. É importante destacar que, a produção do espaço revela o urbano como lógica social, que se realiza no espacial, manifestando as suas determinações de forma simultânea na cidade que dita o capital.

A compreensão dessas múltiplas determinações que compõem a produção do espaço dá-se na busca pela apreensão da totalidade desse processo. Viana (2007, p. 105), ao realizar uma reflexão sobre a questão da totalidade, destaca que a “totalidade é o que abarca o todo. Abarcar o todo de um ser [processo] é perceber sua totalidade”.

O urbano como fenômeno moderno síntese da produção e reprodução das relações de produção e das relações sociais com base no modo de produção capitalista, em sentido amplo, apresenta-se como chave importante para entender o mundo atual. [...] O urbano emerge como o vínculo real que possibilita a ação e o pensamento coletivo e individual no tempo presente, uma

vez que o urbano apresenta concreticidades preenchidas de determinações de múltiplas ordens (NÓBREGA, 2017, p. 27).

O processo de produção do espaço urbano, se levado em consideração as suas múltiplas determinações, diferencia-se de sociedade para sociedade, onde cada porção espacial possui suas particularidades, suas singularidades que, ao mesmo tempo, atendem a um processo geral: o da busca por valorização do capital pelo modo de produção capitalista.

As transformações econômicas, políticas e sociais pelas quais o mundo passou na virada do século XX para o século XXI se desdobram sob a forma de se produzir e se viver no espaço. O capitalismo apresentou, em toda a sua historicidade, diversas especificidades do seu sistema, sem necessariamente perder o seu principal objetivo, o de acumulação e valorização do capital. Aliás, no decorrer desse processo histórico, ele apenas aumentou sua capacidade de expansão, mesmo que para isso tenha passado por diversas crises cíclicas.

Acerca disso, Carlos (2011, p. 15) aponta que,

[...] a produção do espaço abre-se, portanto, como possibilidade de compreensão do mundo contemporâneo, que, sob a égide da globalização, vai impondo novos padrões (assentados no desenvolvimento da sociedade de consumo e submetidos ao desenvolvimento do mundo da mercadoria) a partir dos quais vão se redefinindo as relações entre as pessoas numa sociedade fundada na necessidade de ampliação constante das formas de valorização do capital.

Lencioni (2008, p. 114) nos chama a atenção ao ressaltar que, a cidade (objeto-material-concreto) e o urbano (fenômeno-conceitual-abstrato) estão alocados no campo de reflexão do espaço e da sociedade, pois ambos se caracterizam enquanto produto das relações sociais de produção e que possui determinações históricas. Porém, a mesma autora aponta que “a ideia de cidade é clara para todos, diferentemente da ideia de urbano”. A cidade, enquanto materialidade do fenômeno urbano, é produto desse processo de reprodução do capital. A cidade se materializa, portanto, como o espaço onde se figuram as características da sociedade que se estrutura e se reproduz, tendo como eixo principal a lógica de acumulação do capital. O que nos leva a compreender que, “a cidade é fruto do trabalho organizado por meio de um determinado modo de produzir em uma

determinada época. Produção que ocorre através de procedimentos e intencionalidades próprias” (SILVA, 2016, p. 20).

Carlos (1994, p. 84) aponta que o urbano é:

[...] produto do processo de produção num determinado momento histórico, não só se refere à determinação econômica do processo (produção, distribuição, circulação e troca), mas também as sociais, políticas, ideológicas, jurídicas que se articulam na totalidade da formação econômica e social. [...] o urbano é mais que um modo de produzir, é também um modo de consumir, pensar, sentir, enfim, é um modo de vida.

No caminhar desse processo produtivo, identificamos e destacamos o papel do setor imobiliário, especificamente o habitacional, enquanto protagonista na produção do espaço (SILVA, 2013). O setor imobiliário figura como um dos principais sujeitos produtivos e constituidor de capital da apropriação do valor excedente inserido na produção do espaço urbano – coloca-se com a pretensão de produzir a cidade, ser criador de obras, mas acaba por reproduzir as desigualdades e contradições do capital.

Parcela significativa da produção e reprodução do espaço urbano, na contemporaneidade, é realizada via setor imobiliário, que lança produtos, denominados diferenciados, no mercado; se, antes, a casa tinha uma finalidade determinada, a de servir de abrigo, hoje o setor imobiliário introduz “novos conceitos”, “novos estilos” de morar, criando assim “novas necessidades”. Desse modo, as cidades [...] configuram de acordo com os interesses do setor imobiliário que, por sua vez, vem atuando cada vez mais vinculado ao setor financeiro (SILVA, 2016, p. 24).

Sobre o papel do imobiliário na produção do espaço, Lefebvre (2016) explica que o setor imobiliário atua como um segundo setor que absorve os impactos das crises do capital, algo que pode ser identificado na atual fase do capitalismo. Após as crises que se desencadearam no decorrer da segunda metade do século XX, o capital buscou criar formas de encontrar espaços de valorização para a massa de capital excedente que naquele momento estava superacumulada (CARCANHOLO, 2011) e “o amplo processo de acumulação, o capitalismo estende-se à produção do espaço englobando e articulando novas áreas pela necessidade de expandir-se para novas esferas produtivas” (CARLOS, 2016, p. 3).

O papel dos empreendedores imobiliários é de importância para a manutenção da valorização capitalista, que encontra na produção do espaço um caminho para novos

investimentos e rotatividade do capital. O conjunto desses sujeitos possuem ações difusas e podem assumir diversos papéis no processo de comercialização do solo urbano, mas que acima de suas atuações, visam assegurar o processo de valorização do capital inserido – é o que leva alguns autores a denominá-los como agente tipicamente capitalista (SILVA, 2013).

Os empreendedores imobiliários realizam atividades que possuem influência direta na produção do espaço urbano, tais como: a operação de incorporação, o estudo técnico, a preparação de área para empreendimentos, a construção das edificações, o financiamento e a comercialização. Como já fora dito, tais práticas possuem ligação direta na produção do espaço que resultam na materialização das cidades contemporâneas, porém, contribuem de forma dissociada à produção do espaço comum dos sujeitos sociais, dos espaços do valor de uso, do consumo coletivo e de espaços públicos de lazer que compõem a cidade.

A cidade contemporânea, materializada sob as lógicas da reprodução ampliada do capital, é a cidade que extrapola os contrastes entre o uso e a troca, entre a satisfação das necessidades do homem e a comercialização de todos os meios possíveis de reprodução da vida em sociedade. A produção da materialidade da cidade, a partir do fenômeno urbano onde se manifesta parte das lógicas do capital, está voltada a produção de espaços privados, como já fora colocado acima, “a distribuição e as funções assumidas pelo espaço são definidas pelos interesses do capital, sempre objetivando sua reprodução ampliada” (SILVA, 2016, p. 27).

Os três núcleos da produção imobiliária em Manaus

A vida manauara está inserida e articulada com a lógica global da acumulação capitalista, no entanto, ao mesmo tempo que se encontra inserida num processo geral da produção em sociedade, a capital amazonense manifesta particularidades no que se refere à produção espacial. Braga (2019, p. 105) aponta que ocorre um processo de novas articulações “da cidade de Manaus dentro do contexto da urbanização atual e a cidade do século XX (uma metrópole industrial) [que] dá lugar à Manaus que passa por intensos processos na produção e reprodução do seu espaço, atravessados pela lógica da cidade como negócio”.

Para termos uma compreensão mais detalhada do atual momento em que se encontra a reprodução do espaço urbano manauara com ênfase na produção habitacional e imobiliária, vale destacar dois momentos desse caminhar produtivo de transformações em que a cidade de Manaus esteve e se encontra inserida: i) pelas vias do Estado, com a efetivação de programas como o COHAB (1966) e o PROMORAR (1982), que resultaram na construção de conjuntos habitacionais e serviram de vetores da expansão urbana de Manaus, produzindo assim, novos espaços na cidade e ii) a expansão da produção habitacional por vias do mercado imobiliário que se estabelece nas duas décadas do Século XXI nos espaços ditos consolidados da cidade, fruto de uma tendência de reestruturação imobiliária na produção do espaço de Manaus.

A cidade de Manaus passou e passa por transformações que se manifestam diretamente na materialização do espaço urbano. E, “a urbanização adotada pelos governos, nesses diferentes períodos, confirmou Manaus como importante locus para a acumulação capitalista, resultado de uma convergência de interesses entre governos locais e o mercado financeiro internacional” (GURGEL, 2013, p. 21-22).

Sobre o processo de expansão espacial e populacional de uma cidade, Costa e Oliveira (2007, p. 34) destacam que dois modos de crescimentos devem ser levados em consideração durante a análise deste, são eles:

- I. Contínuo: caracterizado pelo fato de que a cada estágio do processo, as extensões se fazem pelo prolongamento direto de porções urbanas já construídas.
- II. Descontínuo: apresenta-se como uma ocupação mais aberta do território, a qual preservam-se rupturas naturais ou agrícolas entre as partes antigas e as novas extensões.

Outra questão é que, a cidade tem como elementos reguladores de crescimento os seguintes elementos: a disponibilidade fundiária, as disposições físicas, linhas e polos que organizam a expansão, barreiras e limites, contendo esses também os fatores de crescimento.

Em Manaus, o primeiro processo se evidencia de forma mais expressiva, como reflexo direto da ocupação que se dá de forma espontânea e/ou de forma orientada por políticas públicas que resultaram nos conjuntos habitacionais que impulsionaram a expansão urbana da cidade. Dos programas criados pelo Banco Nacional da Habitação,

criado em 1964 e extinto em 1986, destacam-se os programas COHAB (1966) e o PROMORAR (1982) como os que tiveram mais influência na reconfiguração do espaço urbano manauara entre as décadas de 1960 e 1990, sendo por meio deles que se deram as construções dos conjuntos habitacionais em Manaus.

Num estudo sobre a expansão urbana de Manaus e os conjuntos habitacionais populares, Costa e Oliveira (2007, p. 39-44) elencam em ordem cronológica a construção dos condomínios e as transformações que foram se dando no espaço urbano manauara. Segundo os autores, a partir dos anos 1960 foram construídos os Conjuntos de Flores (no bairro de Flores) e o Costa e Silva no bairro da Raiz, sendo estes destinados a moradores da Cidade Flutuante (Tabela 1). Posteriormente, no final da década de 1970, foram construídos os conjuntos Castelo Branco, no Parque 10, e o Conjunto 31 de Março na região do Distrito Industrial, dando origem ao bairro Japiim. No caso do Conjunto Castelo Branco, em seus arredores se deu um processo de valorização do espaço, enquanto que no caso do Conjunto 31 de Março, o que se gerou foi um processo de ocupações irregulares.

Tabela 1. Conjuntos habitacionais construídos entre os anos de 1960–1970.

Conjuntos	Bairros	Unidades construídas	Ano de entrega
Flores	Flores	306	1967
Costa e Silva	Raiz	362	1968
Castelo Branco I	Parque 10	1.303	1969
31 de março I	Japiim	1.000	1970
31 de março II	Japiim	1.000	1972
Ajuricaba I	Alvorada	1.000	1975
Flores II	Flores	30	1976
Castelo Branco II	Parque 10	391	1977
Japiinlândia	Japiim	187	1977
31 de Março – 2º etapa	Japiim	127	1977
Ajuricaba II	Alvorada	127	1977
Total de unidades construídas no período: 5.833			

Fonte: SUHAB-AM – Superintendência Estadual de Habitação, 2019.

Os autores ainda destacam que, durante o período entre os anos 1980 até meados dos anos 1990, foi construído o conjunto Cidade Nova que se deu em mais um vetor de expansão da cidade para a Zona Norte (Tabela 2).

Tabela 2. Conjuntos habitacionais construídos entre os anos de 1980–1990.

Conjuntos	Bairro	Unidades Construídas	Ano de Entrega
Cidade Nova – 1º etapa	Cidade Nova	1.800	1981
Cidade Nova – 2º etapa	Cidade Nova	3.839	1985
Cidade Nova – 3º etapa	Cidade Nova	750	1986
Cidade Nova – 4º etapa	Cidade Nova	1.215	1987
Renato Souza Pinto – 1º etapa	Cidade Nova	500	1988
Cidade Nova - 5º etapa	Cidade Nova	1.200	1989
Renato Souza Pinto – 2º etapa	Cidade Nova	412	1989
Jardim Canaranas – 1º etapa	Cidade Nova	500	1989
Oswaldo Frota I	Cidade Nova	500	1992
Oswaldo Frota II	Cidade Nova	500	1992
Francisca Mendes II – 3º etapa	Cidade Nova	500	1993
Francisca Mendes II – 4º etapa	Cidade Nova	500	1993
Boas Novas	Cidade Nova	500	1997
Total de unidades construídas no período:		12.716	

Fonte: SUHAB-AM – Superintendência Estadual de Habitação, 2019.

O processo de expansão urbana de Manaus se intensificou pela quantidade de conjuntos populares construídos e pelo número de ocupações irregulares que ocorreram nos arredores. E, a partir dos anos 2001, se iniciaram as construções do Conjunto Nova Cidade, o qual, até o final de 2009, foram entregues o total de 10.570 unidades habitacionais (Tabela 3).

Tabela 3. Conjuntos habitacionais construídos entre os anos de 2001 – 2009 no Nova Cidade.

Conjuntos	Bairro	Unidades Construídas	Ano de Entrega
Conjunto Nova Cidade	Nova Cidade	1.177	2001
Conjunto Nova Cidade	Nova Cidade	2.403	2002
Conjunto Nova Cidade	Nova Cidade	5.015	2003/2004
Conjunto Nova Cidade	Nova Cidade	500	2005/2006
Cidadão V	Nova Cidade	631	2008
Cidadão VI	Nova Cidade	421	2009
Cidadão VII	Nova Cidade	423	2008
Total de unidades construídas no período:		10.570	

Fonte: SUHAB-AM – Superintendência Estadual de Habitação, 2019.

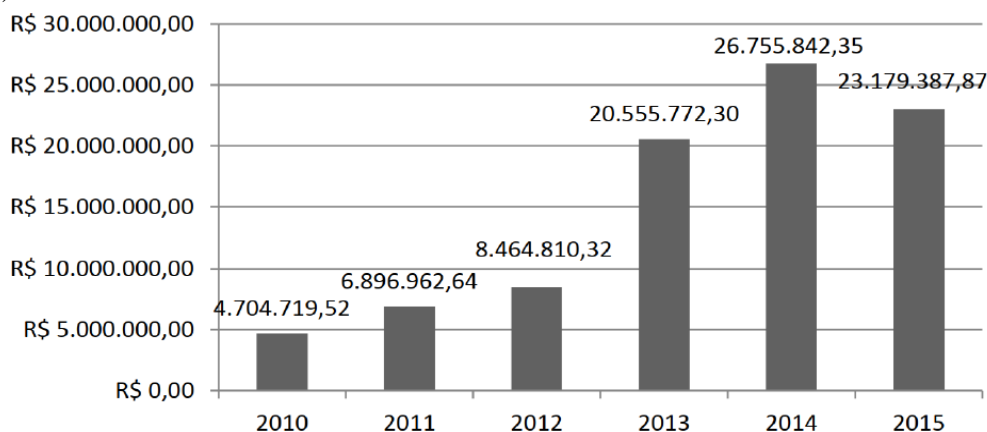
Ao identificarmos que Manaus passa por um novo processo de produção espacial, sendo esse fruto da atuação do imobiliário, faz-se importante destacarmos os espaços de atuação desse setor na cidade. Melo (2020) identifica, por exemplo, a Zona Norte manauara como um espaço de atuação do segmento econômico do setor imobiliário, na qual empreendimentos produzidos via o PMCMV (atual Programa Casa Verde Amarela)

apresentam outras formas de espacialização. Isso pode ser visto nos bairros já “consolidados” na cidade – como é o caso de alguns da Zona Norte. Se antes tínhamos a materialização de conjuntos habitacionais que ocupavam extensões expressivas e serviam de condicionante da expansão, bem como para produção de novos espaços da cidade, agora a forma de materialização da produção habitacional via PMCMV se dá como uma reconfiguração desse espaço da cidade.

No contexto da crise econômica mundial de 2008, surge no Brasil durante o Governo Lula, o Programa Minha Casa Minha Vida em 25 de março de 2009. Posteriormente, em 7 de julho de 2009, convertido em Lei Federal de nº 11.977/09 e regulamentado pelo Decreto 6.962 de 17 de setembro de 2009 e, resulta assim, na primeira fase do PMCMV. Em 2010, a Lei é modificada pela Medida Provisória 514 de 2010, convertida na Lei 12.424, de 16 de junho de 2011 e regulamentada pelo Decreto nº 7.499, também de 16 de junho de 2011, que resulta na segunda fase do PMCMV (MONTEIRO e VERAS, 2015, p. 1183). O lançamento desse programa é um marco no que se refere à produção habitacional, que redirecionou suas ações para a produção de moradias destinadas à população de baixa e média renda. A primeira fase do PMCMV, que durou de 2009 a 2011, teve como meta a construção de um milhão de unidades habitacionais. Enquanto que, a segunda fase do programa, datada de 2011 a 2014, trazia como meta a construção de dois milhões de unidades habitacionais.

Em Manaus, os investimentos advindos do PMCMV podem ser identificados a partir da análise dos relatórios de contratos da Superintendência Estadual de Habitação (SUHAB), onde constam que os recursos investidos pelo Governo do Amazonas até meados de 2012 eram na faixa de 6 milhões de reais. Posteriormente, em 2013, 2014 e 2015, esses números saltaram de forma expressiva para cerca de 20-26 milhões de reais em investimentos do Estado na produção de unidades habitacionais populares (Gráfico 1).

Gráfico 1. Investimentos de capital para a produção habitacional pelo PMCMV em Manaus (2010 – 2016).



Fonte: Portal da Transparência do Estado do Amazonas, 2016. Organização: SANTOS, 2016.

Nesse período entre 2010 e 2016, podemos identificar a produção dos seguintes conjuntos habitacionais “Viver Melhor”, nos quais a materialização da produção imobiliária habitacional, através do PMCMV, já não se manifesta mais como vetores de expansão espacial da cidade, mas figuram como elementos espaciais de afirmação do espaço produtivo no processo de expansão urbana da cidade anteriormente (Tabela 4).

Tabela 4. Conjuntos habitacionais “Viver Melhor” construídos entre os anos de 2010 – 2016.

Conjuntos	Bairros	Unidades Construídas	Ano de Entrega
Conjunto Viver Melhor I	Tarumã	1.287	2010-2014
Residencial Viver Melhor 1ª Etapa	Santa Etelvina	3.511	2012
Conjunto Viver Melhor II	Nova Cidade	512	2013
Conjunto Viver Melhor III	Nova Cidade	512	2013
Residencial Viver Melhor 2ª Etapa	Santa Etelvina	5.384	2014
Conjunto Viver Melhor IV	Colônia Terra Nova	928	2014
Residencial Viver Melhor III	Nova Cidade	2.000	2016
Total de unidades construídas no período: 14.134			

Fonte: SUHAB-AM – Superintendência Estadual de Habitação, 2019.

Nesse caminhar produtivo, destaca-se o papel do mercado imobiliário que, com a ascensão do segmento econômico, via o PMCMV, se fez protagonista no processo de produção do espaço das cidades brasileiras, não poderia ser diferente em Manaus. Isso porque, na ausência de um agente promotor público, papel este que antes era empregado às Companhias Metropolitanas de Habitação (COHABs), associações e cooperativas,

aparecem agora novos agentes atuantes nesse processo: a instituição financeira Caixa Econômica Federal e as empresas (construtoras e incorporadoras), que ganham centralidade em detrimento dos órgãos e instituições responsáveis pelas políticas urbanas (SANTOS, 2016). Segundo Shimbo (2016, p. 119), ocorreu numa inédita aproximação “entre legislação, instituições públicas, recursos financeiros e cadeia produtiva da construção, que já vinham se movendo com diferentes velocidades desde os anos 1990, que colocou a produção de habitação em outro patamar de acumulação de capital”, resultando no surgimento de assim chamado “segmento econômico” da produção imobiliária habitacional.

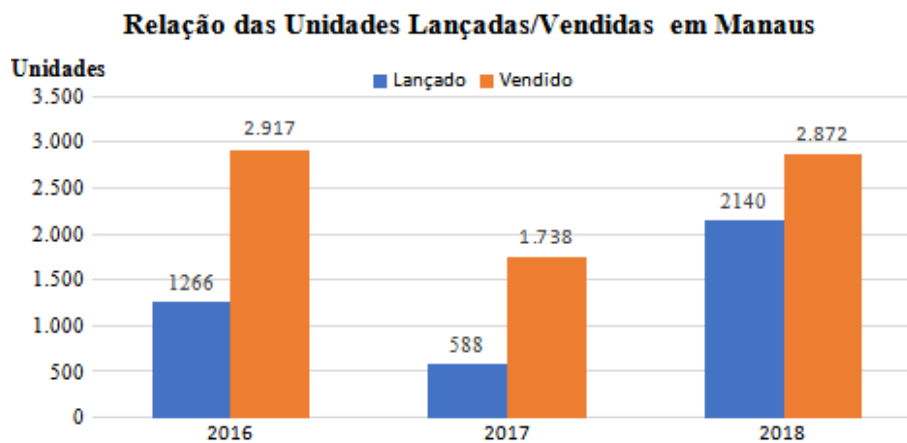
Esse segmento econômico ofuscou “as fronteiras de distinção entre produção da habitação de interesse social (promovida pelo Estado) e aquela voltada para a habitação de mercado, formando uma zona intermediária híbrida — a habitação social de mercado” (SHIMBO, 2016, p. 120). Shimbo (2010, p. 24) aponta que a lógica produtiva é voltada para a produção habitacional de empreendimentos com valores até R\$ 200 mil, tendo como alvo as famílias com renda mensal entre três e dez salários mínimos.

[...] houve, historicamente, diferentes nomes atribuídos a esse tipo de produção (popular, econômica e social) e que hoje são apropriados pelo mercado imobiliário (o segmento econômico, o segmento popular, o segmento para baixa renda etc.) para designar esse seu “novo” nicho lucrativo de atuação.

A questão do surgimento do chamado segmento econômico da produção imobiliária e o ofuscamento dos limites entre a produção habitacional, promovida pelo Estado e a produção da habitação social de mercado, nos remete à atenção em Manaus. O que se manifesta na realidade é a ação das construtoras que, se apropriando dos moldes financeiros-operacionais trazidos pelo PMCMV, passaram a possuir maiores atividades no que se refere à produção imobiliária habitacional popular em Manaus. Isso porque o programa colaborou para a ampliação do atendimento da demanda habitacional popular pelo mercado, passando a incluir “subsídios, redução de taxas de juros, aumento do volume de créditos, ampliação de prazos de financiamento e diminuição dos valores de entrada” (BREDA, 2016, p. 123) em que o setor imobiliário se apropria desse eixo produtivo, tendo como consumidores as famílias de baixa renda.

Os dados da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) demonstram sobre a produção imobiliária do segmento econômico em Manaus (Gráfico 2), uma alta sobre a comercialização dos produtos imobiliários entre os anos de 2016 e 2018. O que se difere do número de unidades produzidas, apresentando uma larga diferença e distância quantitativa aos números relacionados às unidades lançadas. Diferença essa que pode ser explicada pelos números de unidades acumuladas ao decorrer dos anos (números não tratados em gráfico).

Gráfico 2. Produção habitacional de segmento econômico em Manaus (2016 – 2018)

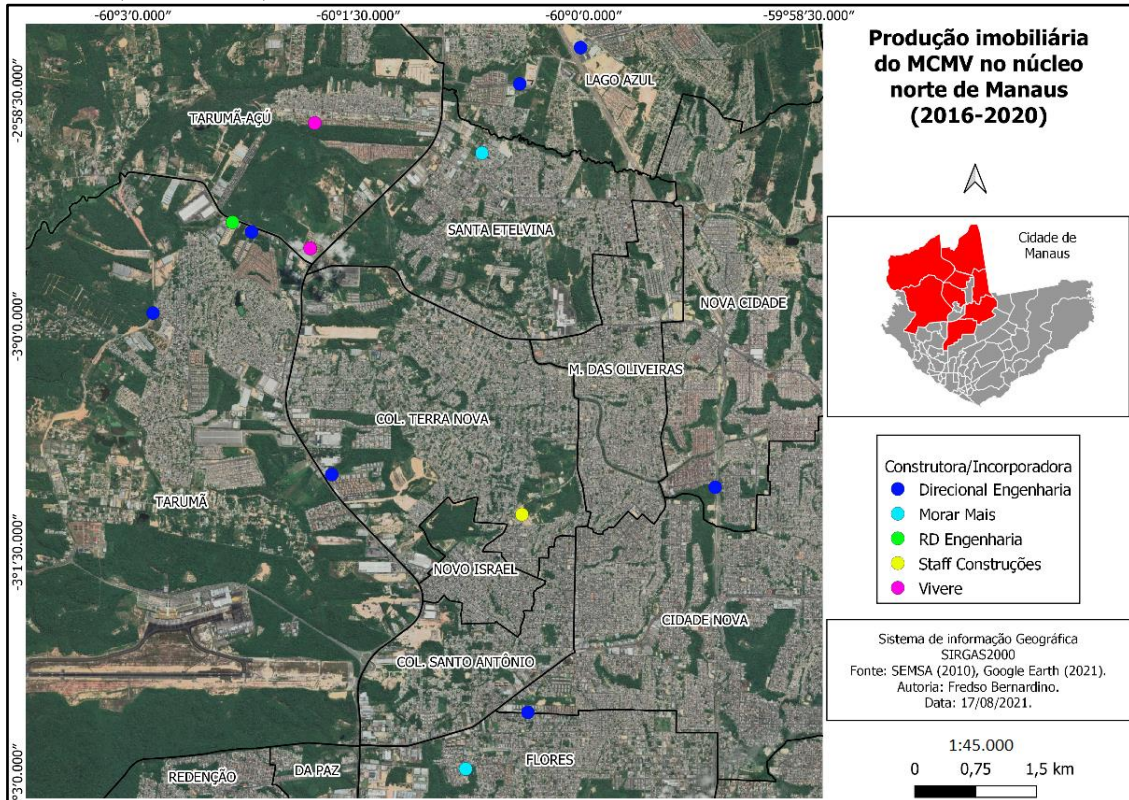


Fonte: Melo (2019) com dados da CBIC.

Mesmo inferior, é notável o acréscimo nos números de unidades imobiliárias lançadas entre os anos de 2016 e 2018 em relação às unidades comercializadas. O quantitativo dos produtos lançados em 2016 era de 1.266 unidades, enquanto que, no ano de 2018, esse número chega a 2.140 produtos imobiliários habitacionais.

No período entre 2016 e 2020, podemos destacar a produção imobiliária de segmento econômico no núcleo norte da cidade, a partir do PMCMV, destaca-se a atuação produtiva de cinco construtoras e incorporadoras de grande capital: Direcional Engenharia, Morar Mais Incorporadora, RD Engenharia, Staff Construções e Vivere. Dentre as cinco construtoras, a Direcional Engenharia é quem possui maior participação da produção imobiliária na cidade, figurando nesse período o lançamento e construção de sete empreendimentos imobiliários no núcleo em questão da cidade (Figura 1).

Figura 1. Mapa de espacialização da produção imobiliária do MCMV na porção norte de Manaus (2016-2020).



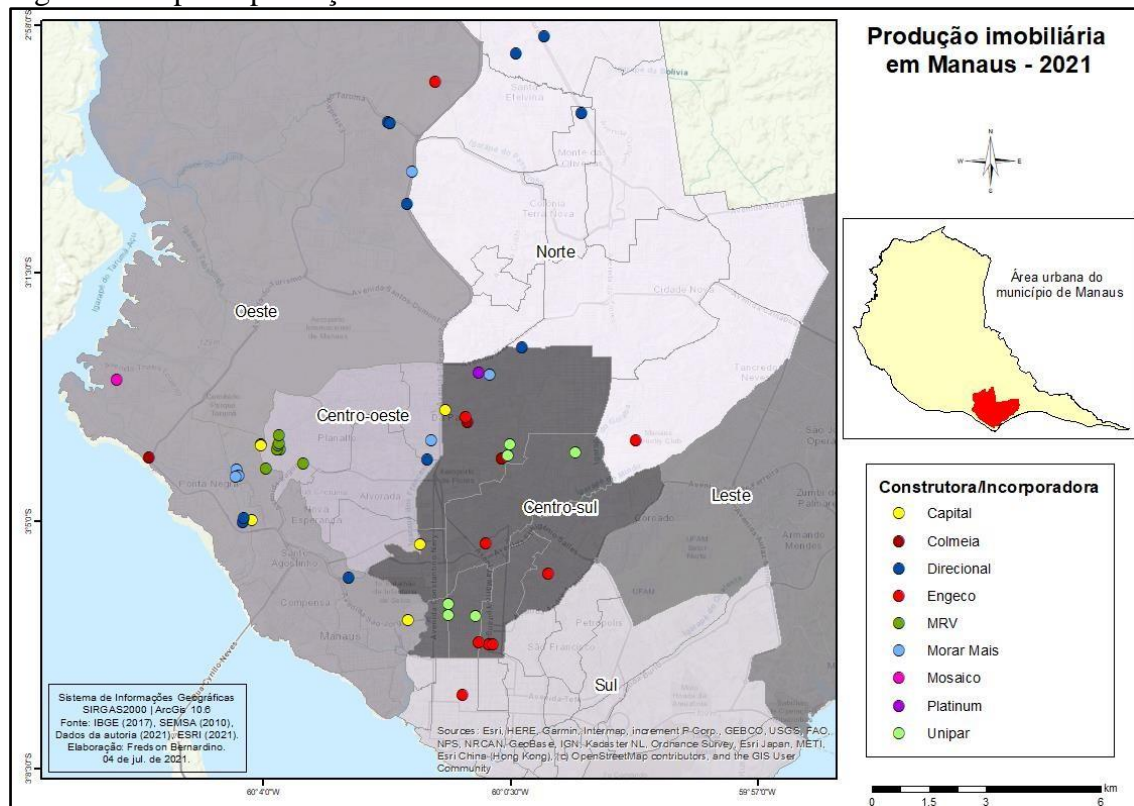
Fonte: SEMSA (2010), Dados da autoria (2021), Google Earth (2021).

A atuação do segmento econômico do imobiliário no núcleo norte de Manaus evidencia esse momento de reconfiguração dos espaços ditos consolidados da cidade, que eleva a produção do espaço manauara a outras faces. Mas como se configura a atuação do imobiliário nas demais zonas da cidade manauara? O segmento econômico do imobiliário parece avançar com a sua prática produtiva diante a Zona Norte, mas também possui presença em outras zonas, que se misturam com a produção imobiliária dos demais segmentos. A cidade é produzida e parcelada pelo imobiliário conforme os interesses dos que podem usufruir dessa produção – o imobiliário ao se colocar na pretensão de produzir a cidade enquanto obra, fragmenta e segrega a cidade como produto.

Ao realizarmos o levantamento da espacialização do setor imobiliário na cidade, para além da Zona Norte manauara, identificamos que há, pelo menos, três núcleos principais da produção imobiliária na cidade: oeste, central e norte (Figura 2). A divisão por núcleos produtivos aparece aqui como estratégia para a compreensão dessa produção

imobiliária em Manaus, não se trata de eliminar o processo geral da produção do espaço manauara que possui aqui como protagonista o imobiliário. A estratégia tomada é justamente uma forma para tentarmos apreender o movimento da totalidade do processo, ou seja, ao compreendermos a atuação por partes/núcleos, compreendemos também as faces da atuação do imobiliário na produção do espaço manauara em suas particularizações.

Figura 2. Mapa da produção imobiliária em Manaus – 2021.



Fonte: IBGE (2017), SEMSA (2010), Dados da autoria (2021), ESRI (2021).

Dos três núcleos, o que reúne maior valor agregado dos imóveis é o oeste. Vale ressaltar que, o núcleo oeste da produção imobiliária em Manaus é conhecido como “Região da Ponta Negra”, da qual o imobiliário se apropria de centralidades urbanísticas e socioeconômicas a fim de valorizar os empreendimentos produzidos.

Quanto ao núcleo central, acaba por agregar uma produção imobiliária que se desdobra no segmento médio e o econômico. Trata-se de uma área de “ocupação consolidada”, entretanto, é uma região que ainda apresenta menor densidade habitacional

se comparada com uma área mais antiga e mais dinamizada economicamente como a Zona Sul. Um dos principais atributos da região é a localização e alta conexão viária com as demais zonas da cidade, especialmente a central.

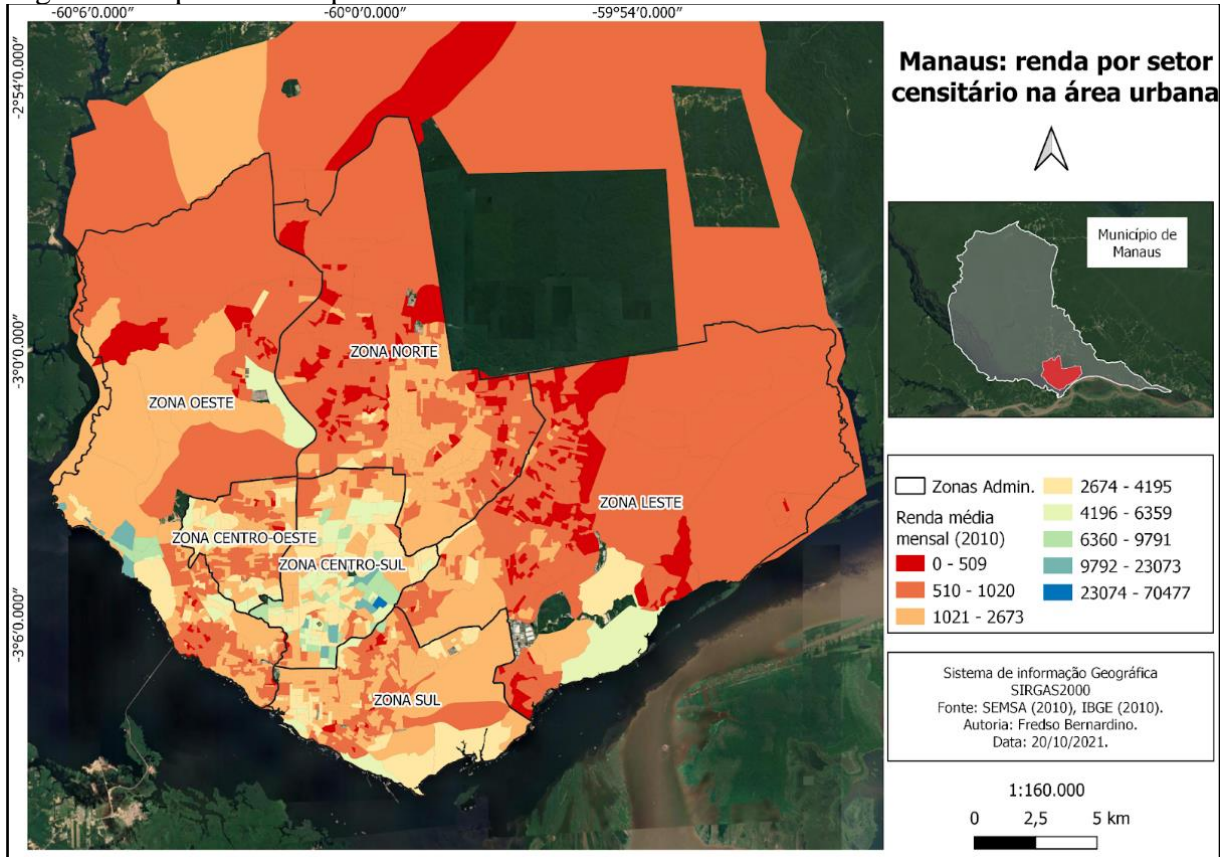
O núcleo norte apresenta uma particularidade: a reestruturação imobiliária e o segmento econômico como principal eixo produtivo do imobiliário numa zona da cidade que já possui espaços ditos “consolidados”, conforme ressaltamos acima.

Esse panorama também permitiu observar que a Zona Leste, a maior da cidade, não só é a Zona menos explorada como não apresenta nenhum empreendimento das principais construtoras/incorporadoras que atuam na cidade. Alguns apontamentos podem formar um direcionamento explicativo quanto a essa questão. A Zona Leste apresenta o índice populacional de Manaus que, segundo o IBGE (2019), possui uma estimativa de 542.593 habitantes, o que a faz figurar seguida da Zona Norte como as duas zonas mais populosas da cidade. No entanto, a Zona Leste não figura nos principais interesses do imobiliário e, tampouco, parece fazer parte dos planejamentos de obras de infraestrutura públicas. Ao contrário, a Zona Norte, nos últimos dez anos, vem passando por inúmeras transformações espaciais, sobretudo de obras públicas, a fim de dar infraestrutura para a atuação do imobiliário, por exemplo. A Zona Norte apresenta também a disponibilidade de terra urbana para a apropriação pelo imobiliário, enquanto a Zona Leste não oferece essa característica, figurando ainda uma extensa malha urbana de moradias precárias (MACIEL, 2016; BARBOSA, 2017).

A questão socioeconômica contribui para esse entendimento. As duas maiores Zonas são predominantemente caracterizadas por um nível de baixíssima e/ou baixa renda tendo em vista os parâmetros locais da cidade (Figura 4).

Conforme o último Censo (IBGE, 2010), o valor do rendimento nominal médio mensal das pessoas responsáveis por domicílios particulares permanentes (com e sem rendimento) para setores censitários indica um tipo de precarização da Zona Leste no que se refere ao universo da moradia que, neste caso, é intensificado pela baixa densidade técnica do tecido infraestrutural.

Figura 3. Mapa de renda por setor censitário na área urbana de Manaus.



Fonte: SEMSA (2010), Dados da autoria (2021), Google Earth (2021).

Em 2010, o salário mínimo correspondia nominalmente a R\$510,00, observa-se que a concentração dos domicílios que não apresentam renda mínima (representados pela cor vermelha no mapa) estão concentrados nas Zonas Norte e Leste. Associado à questão imobiliária, especialmente aos núcleos imobiliários identificados neste estudo, a Zona Leste não apresenta amenidades para incorporação corporativa da atuação imobiliária mais sofisticada tecnicamente quanto ao desenvolvimento humano da renda das unidades domésticas já instaladas se comparado com as demais Zonas da cidade.

A Zona Centro-Sul e, em menor grau, a Zona Centro-Oeste são as que mais se vinculam ao núcleo central imobiliário levantado neste estudo. Essa área é particularizada pela ocupação consolidada, alta conexão viária e, no que se refere à renda, pela mais horizontalizada amenidade socioeconômica dos domicílios que, inclusive, agrega o setor censitário mais bem empreendido sob o critério de renda utilizado. A facilitada conexão

(viária) do núcleo imobiliário central tem essa importância pela proximidade com a Zona Sul, área mais consolidada e que agrega o centro histórico (e cultural) da cidade.

No caso da Zona Oeste, apesar de apresentar uma extensa área de baixa renda com conchaves de baixíssima renda abaixo da média do salário mínimo, particularmente nos bairros Tarumã e Tarumã-Açu, é uma zona que sedia a área mais elitizada que margeia o rio Negro na cidade de Manaus. Essa área mais rica é liderada pelo bairro Ponta Negra, é também a porção que constitui mais fortemente o núcleo imobiliário oeste apontado neste estudo. Em suma, se refere ao eixo de maior desigualdade socioeconômica da cidade.

Quanto a Zona Norte, assim como a Zona Leste, apresenta destacável precarização apreendida pela esfera da renda como indicador socioeconômico do universo da moradia. No entanto, diferente da Zona Leste, a Zona Norte se vale de uma área menos adensada que, para a visão corporativa dos agentes imobiliários, selecionam para promoção da área e conseqüente exploração. O resultado é uma espacialidade de maior expansão que funda o núcleo imobiliário mais associado às baixas rendas dos três núcleos abordados neste estudo.

Por fim, a dimensão da renda permite um diálogo com o desenvolvimento dos núcleos imobiliários apontados. O núcleo norte aparece, a vista da aglomeração de empreendimentos imobiliários, como face materializada da exploração da terra e da moradia a fim de apropriação de área em expansão no vetor sul-norte, buscando áreas menos valorizadas, o que estimula um alargamento do perímetro urbanizado. Sobre o núcleo oeste, muito associado ao bairro Ponta Negra e o complexo turístico homônimo (praia e orla, especialmente), institui-se como meio dos principais empreendimentos no que diz respeito a valorização econômica e que tendenciosa para intensificar a desigualdade da Zona Oeste em que está predominante inserido. E, finalmente, o núcleo central corresponde de forma mais evidente a uma dinâmica de reprodução do espaço urbano manauara, relacionado a um grupo socioeconômico, quase que de forma monopólica, está apreendido nas faixas mais intermediárias e altas, além de dispor de acentuada infraestrutura urbanística.

Considerações finais

Na lógica capitalista da produção do espaço, a cidade está a se redefinir constantemente, produzindo novos espaços e reproduzindo suas contradições. Espaços que anteriormente eram tidos como periféricos ou áreas de pouco ou sem interesse para o mercado imobiliário, adentram ao rol do mercado de terras, gerando espaços de valorização para o capital imobiliário. Processo que tende a ocorrer sob duas formas: i) a partir do surgimento de novos espaços que influenciam na expansão urbana da cidade e/ou ii) a partir da reestruturação dos espaços já consolidados dentro da cidade. Ao mudarem os interesses, e por serem espaços onde o mercado imobiliário tende a não empregar uma grande quantidade de técnicas e de capital, esses determinados espaços passam a adentrar cada vez mais no eixo de valorização do capital imobiliário na cidade, influenciando diretamente na produção do espaço urbano a partir de uma reestruturação imobiliária – como apresentamos no decorrer da exposição deste trabalho.

A construção de um panorama do imobiliário em Manaus nos leva a compreender como a atuação desse setor tende a produzir o espaço urbano manauara, cada vez mais fragmentado e mercantilizado – enquanto cidade do negócio imobiliário. Os três núcleos produtivos apontam uma dinamicidade particular em cada um dos destacados, o que é claro, as práticas espaciais se diversificam entre as diferenças sociais e de renda, assim como, se manifestam na concretude das tipologias dos empreendimentos. Neste sentido, a investigação acerca das características dos três núcleos e as respectivas lógicas particularizadas se constituem em uma tese de interpretação da realidade que ainda demanda maior amadurecimento.

Observou-se nesta oportunidade que o núcleo oeste (região da Ponta Negra), por exemplo, se apropria de centralidades urbanísticas e socioeconômicas, alcançando uma elevada valorização da sua produção, com alto padrão. Enquanto que o núcleo central agrega uma produção imobiliária que transita entre o segmento médio e o econômico, a dinamicidade desse núcleo é representada pela localização e alta conexão viária com as demais zonas da cidade, como o centro da cidade.

O núcleo norte pode ser apontado como o que possui maior dinâmica produtiva no momento, pois apresenta elementos de reestruturação da cidade manauara – no sentido de conter grandes obras públicas e da produção imobiliária que alteram a paisagem urbana

– constituindo um novo espaço de valorização imobiliário, uma “frente de expansão” da cidade. O núcleo norte, como apresentado na segunda parte do trabalho, possui forte atuação do segmento econômico via o PMCMV, o que tem acelerado o processo de reestruturação desse espaço via a produção imobiliária – justamente porque, estas se apropriam de áreas urbanas com blocos florestais e as transformam em produtos imobiliários, apresentando uma concentração nos eixos da avenida Torquato Tapajós e das rodovias BR-174 (Manaus-Boa Vista) e AM-010 (Manaus-Itacoatiara).

Referências bibliográficas

BARBOSA, T. R. **Ocupações irregulares e a (re)produção do espaço da zona leste de Manaus (AM): da ilegalidade do processo à legalidade da questão da moradia.** Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2017.

BRAGA, E. H. F. **A (re)produção da metrópole na Amazônia: Manaus, a cidade que atravessa o rio.** Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal do Amazonas, Manaus, 2019.

BREDA, F. M. **Produção imobiliária sob dominância do capital financeiro: tendências e contradições.** Dissertação (Mestrado em Arquitetura, Urbanismo e Tecnologia) - Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2016.

CARCANHOLO, Marcelo Dias. Crise econômica atual e seus impactos para a organização da classe trabalhadora. **Aurora** (UNESP. Marília), v. 4, p. 1-10, 2010.

CARLOS, A. F. A. **A (re) produção do espaço urbano.** São Paulo: Edusp. 1994.

_____. **A cidade.** São Paulo: Contexto, 2007

_____. **A condição espacial.** São Paulo: Contexto, 2011.

_____. Em nome da cidade (e da propriedade). XIV Colóquio Internacional de Geocrítica. **Anais...** Barcelona: Universitat de Barcelona, 2016. p. 1-15.

GURGEL, N. I. F. **Globalização e política urbana: as agências multilaterais e o Prosamim - Programa Social e Ambiental dos Igarapés de Manaus.** Dissertação (Mestrado em Sociologia) - Universidade Federal do Amazonas, Manaus, 2013.

LEFEBVRE, H. **O Direito à cidade.** São Paulo: Nebli, 2016.

LENCIONI, Sandra. OBSERVAÇÕES SOBRE O CONCEITO DE CIDADE E URBANO. **GEOUSP Espaço e Tempo** (Online), v. 12, n. 1, p. 109-123, 2008.

MACIEL, F. B. Assentamentos precários: caso de Manaus. In: MORAIS, M. P.; KRAUSE, C.; LIMA NETO, V. C. (Org.). **Caracterização e tipologia de assentamentos precários**: estudos de caso brasileiros. Brasília: Ipea, 2016, p. 249-305.

MELO, F. M. **A valorização do capital e a produção do espaço urbano**: a produção imobiliária habitacional do segmento econômico em Manaus (AM). Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal do Amazonas, Manaus, 2020.

MONTEIRO, A. R.; VERAS, A. T. R. O Programa Minha Casa, Minha Vida e a produção do espaço urbano na cidade de Boa Vista – RR. **DIREITO DA CIDADE**, v. 07, p. 1180-1199, 2015.

NÓBREGA, P. R. C. Leituras sobre o cotidiano, a cotidianidade e a centralidade do estudo da vida cotidiana na reprodução do urbano. **Revista Rural & Urbano**, Recife. v. 02, n. 02, p. 26-46, 2017.

OLIVEIRA, J.A. COSTA, D. P. Conjuntos Habitacionais e a expansão urbana de Manaus. **Mercator (UFC)**, v. 6, p. 33-47, 2007.

SANTOS, César R. Simoni. A fronteira urbana: urbanização, industrialização e mercado imobiliário no Brasil. São Paulo: Annablume, 2015.

SILVA, V. A financeirização na produção do espaço urbano. 14º EGAL- Encuentro de Geógrafos de América Latina: Reencuentro de Saberes Territoriales Latinamericanos, **Anais**, p.1-10, Lima, Peru, 2013.

_____. **Produção do espaço urbano**: condomínios horizontais e loteamentos fechados em Cuiabá-MT. Jundiá: Paco Editorial, 2016.

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação social, habitação de mercado**: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Tese (Doutorado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010

_____. Sobre os capitais que produzem habitação no Brasil. **Novos Estudos**. CEBRAP, v. 35, p. 118-133, 2016.

VIANA, N. **A consciência da História**: ensaios sobre o materialismo histórico-dialético. Rio de Janeiro, Achiamé, 2007.