

DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS E PRODUÇÃO DESIGUAL DO ESPAÇO URBANO EM CASTANHAL-PA

REAL ESTATE DYNAMICS AND UNEQUAL PRODUCTION OF URBAN SPACE IN CASTANHAL-PA

DINÁMICA INMOBILIARIA Y PRODUCCIÓN DESIGUAL DE ESPACIO URBANO EN CASTANHAL-PA

Flávio Avelino De Sales Junior
Universidade Do Estado Do Pará, Brasil
[Http://Orcid.Org/0009-0008-9145-1013](http://Orcid.Org/0009-0008-9145-1013)
flaviosales09990@gmail.com

Larissa Victória Fernandes Gouveia
Universidade Do Estado Do Pará, Brasil
[Http://Orcid.Org/0009-0008-1561-2786](http://Orcid.Org/0009-0008-1561-2786)
larissa.vfgouveia@aluno.uepa.br

Willame De Oliveira Ribeiro
Universidade Do Estado Do Pará, Brasil
[Http://Orcid.Org/0000-0003-3692-4224](http://Orcid.Org/0000-0003-3692-4224)
willame@uepa.br

RESUMO

O objetivo geral da pesquisa consistiu em analisar a produção do espaço urbano a partir da dinâmica imobiliária na cidade média de Castanhal-PA e suas implicações sobre a divisão social do espaço urbano. A metodologia, fundada em abordagem qualiquantitativa e em estudo de caso, utilizou-se de levantamentos bibliográficos, levantamentos documentais e trabalhos de campo. Os resultados mostraram que os agentes da produção imobiliária (incorporadoras) em Castanhal são quase exclusivamente compostos por capitais locais e que a localização dos espaços residenciais abertos (loteamentos) e os espaços residenciais horizontais fechados nas bordas do espaço urbano visa reduzir os custos de aquisição de terras, ao mesmo tempo em que fortalece a fragmentação socioespacial.

Palavras-chave: Produção do espaço; dinâmica imobiliária; agentes; produtos imobiliários; Castanhal.

ABSTRACT

The general objective of the research was to analyze the production of urban space based on real estate dynamics in the medium-sized city of Castanhal-PA and its implications on the social division of urban space. The methodology, based on a qualitative-quantitative approach and case study, used bibliographical surveys, documentary surveys and field work. The results showed that the agents of real estate production (developers) in Castanhal are almost exclusively composed of local capital and

that the location of open residential spaces (subdivisions) and closed horizontal residential spaces on the edges of the urban space aims to reduce land acquisition costs, while strengthening socio-spatial fragmentation.

Keywords: Space production; real estate dynamics; agents; real estate products; Castanhal.

RESUMEN

El objetivo general de la investigación fue analizar la producción del espacio urbano a partir de la dinámica inmobiliaria en la ciudad mediana de Castanhal-PA y sus implicaciones en la división social del espacio urbano. La metodología, basada en un enfoque cualitativo, cuantitativo y estudio de casos, utilizó encuestas bibliográficas, encuestas documentales y trabajo de campo. Los resultados mostraron que los agentes de producción inmobiliaria (desarrolladores) en Castanhal están compuestos casi exclusivamente por capital local y que la ubicación de espacios residenciales abiertos (lotes) y espacios residenciales horizontales cerrados en los bordes del espacio urbano tiene como objetivo reducir los costos de adquisición de tierras, al tiempo que fortalece la fragmentación socioespacial.

Palabras clave: Producción espacial; dinámica inmobiliaria; agentes; productos inmobiliarios; Castanhal.

INTRODUÇÃO

Castanhal é uma cidade média do estado do Pará, localizada a cerca de 70 quilômetros de Belém. Sua proximidade com a capital paraense é um ingrediente fundamental na configuração da particularidade desta cidade média, qual seja, aliar o exercício de sua centralidade regional com sua forte ligação com o contexto metropolitano, o que levou Ribeiro (2017) a denominá-la cidade média de entorno metropolitano.

O PIB expressivo para os padrões amazônicos, a extensa área de influência, o quantitativo populacional de 192.256 pessoas em Castanhal, perfazendo uma densidade demográfica de 186,78 hab./km² (IBGE, 2024), bem como a condição de Capital Regional no estudo Regiões de Influência das Cidades 2018 (IBGE, 2020), são representativos da importância dessa cidade média. Como é de se supor, essa relevância também se traduz numa dinâmica imobiliária significativa, com uma rápida expansão do tecido urbano e um complexo conjunto de produtos imobiliários e de agentes da produção do espaço.

Diante deste contexto, a problemática da pesquisa está estruturada a partir das indagações que se seguem: Quais os principais produtos imobiliários verificados na cidade média de Castanhal-PA na atualidade e suas lógicas locacionais? Quais agentes e estratégias desencadeiam a produção imobiliária recente em Castanhal? Quais as repercussões dos novos produtos imobiliários sobre a divisão social do espaço urbano em Castanhal?

FUNDAMENTOS METODOLÓGICOS DA PESQUISA

A abordagem utilizada na pesquisa possui características tanto quantitativas quanto qualitativas, o que, em parte, se liga à própria estrutura da investigação enquanto um estudo particular inserido no esforço mais amplo materializado no “Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias”, ou seja, as investigações de realidades locais, como a dinâmica imobiliária de Castanhal, encaminham a investigações de natureza qualitativa, predominantemente, todavia, o esforço de comparação em escala nacional e a utilização de bases de dados secundários atribuem uma natureza quantitativa à pesquisa.

Outro elemento a caracterizar o tipo de pesquisa desenvolvido consiste no Estudo de Caso, também associado à natureza de estudos comparativos imersa no Observatório. Na proposta em pauta, o caso a ser estudado consiste na dinâmica imobiliária da cidade média de Castanhal.

Quanto aos procedimentos metodológicos da pesquisa, eles foram organizados em duas fases, sendo cada uma delas marcadas por subdivisões internas. A primeira fase, voltada à fundamentação teórica e à abordagem exploratória da área de estudo, foi desenvolvida a partir dos seguintes procedimentos:

- a) Levantamento bibliográfico com a finalidade de aprofundar a fundamentação teórica sobre os principais conceitos inerentes à problemática da pesquisa, como: produção do espaço urbano, dinâmica imobiliária, agentes da produção imobiliária, produtos imobiliários, desigualdade socioespacial, divisão social do espaço urbano, fragmentação socioespacial.
- b) Trabalhos de campo de caráter exploratório voltados à coleta de dados por meio da observação sistemática, à realização de levantamentos fotográficos, à coleta de informações para subsidiar elaboração de mapas e ao contato com os agentes e atores envolvidos na problemática da pesquisa.

A segunda fase, dedicada mais detidamente à coleta de dados sobre a dinâmica imobiliária, bem como à obtenção de dados a partir de trabalho de campo, contemplou os seguintes procedimentos:

- a) Levantamento documental sobre produtos imobiliários, agentes da produção imobiliária e as tipologias da produção imobiliária em Castanhal. As bases de dados utilizadas foram: Ofertas imobiliárias (webscraping – OLX 2023 e 2024 – mensal); IBGE – Censos 1991, 2000, 2010 e 2022;

Cadastro Nacional Pessoas Jurídicas; Sites eletrônicos de construtoras e incorporadoras; Prefeitura Municipal de Castanhal.

b) Trabalhos de campo para a caracterização de produtos imobiliários. Optou-se por concentrar as investigações nos dois produtos imobiliários que se demonstraram mais expressivos em Castanhal: os loteamentos residenciais abertos e os espaços fechados horizontais de moradia.

RESULTADOS E DISCUSSÕES

Espaços residenciais abertos (loteamentos) em Castanhal

Corrêa (1989) afirma que o espaço urbano é criado e articulado através de agentes, e esses agentes são movidos por interesses, em boa parte dos casos, relativos à acumulação de capital. Sendo assim, ao analisar certos pontos da cidade Castanhal-PA, evidencia-se que a referida cidade, principalmente nos espaços denominados loteamentos residenciais abertos (quadro 1), foi constituída para atender interesses daqueles agentes que necessitam da expansão que a cidade vem materializando nos últimos anos.

Foram constatados 8 loteamentos abertos na cidade, é importante compreender que para além desses, há alguns em construção e outros que estão sendo projetados, ou seja, a tendência de que esse ramo do setor imobiliário cresça é visível.

Um aspecto interessante das configurações imobiliárias da cidade são as mudanças que ela causa na paisagem e, por conseguinte, no próprio espaço geográfico, pois, por consequência desses loteamentos, nota-se o surgimento de empreendimentos privados que se interligam com estes espaços utilizando-se da prerrogativa de uma nova espacialidade. Nesse sentido, Smolka (1987) relata que a alteração do solo proveniente das novas construções civis que se estabelecem contribui para a valorização do espaço construído.

Quadro 1 – Castanhal. Espaços residenciais abertos. 2024

Empreendimento			Imóvel /Unidade Residencial			Segmento de renda a que se destina	Variáveis da inserção socioespacial	
Nome / Ano de lançamento	Tipo	Tipologia de horizontal	Porte	Tipo do imóvel	Tamanho			Preço de venda
Jardim castanhal (2011)	Horizontal	Espaços abertos	2481 lotes	Terreno	300 m ²	A partir de 70,000 R\$	Segmento Econômicos e Médio (PMCMV Faixa 2 e 3 + outros)	Áreas em transformação intensiva pós 2010
Jardim das	Horizontal	Espaços	933	Terreno	265 m ²	A partir	Segmentos	Áreas

acácias (2002)	al	abertos	lotes			de 75,000 R\$	Econômico e Médio (PMCMV Faixa 2 e 3 + outros)	consolidadas até os anos 2010
Jardim imperador II (1993)	Horizont al	Espaços abertos	1059 lotes	Terreno	300 m ²	n/a	Segmentos Econômico e Médio (PMCMV Faixa 2 e 3 + outros)	Áreas em transformação intensiva pós 2010
Jardim das flores (2018)	Horizont al	Espaços abertos	1106 lotes	Terreno	168 m ²	A partir de 80,000 R\$	Segmentos Econômico e Médio (PMCMV Faixa 2 e 3 + outros)	Áreas em transformação intensiva pós 2010
Complexo Salles Jardins II (2012)	Horizont al	Espaços abertos	1852 lotes	Terreno	250 m ²	A partir de 50,000 R\$	Segmentos Econômico e Médio (PMCMV Faixa 2 e 3 + outros)	Áreas em transformação intensiva pós 2010
complexo Salles Jardins III (2012)	Horizont al	Espaços abertos	1724 lotes	Terreno	250 m ²	A partir de 50,000 R\$	Segmentos Econômico e Médio (PMCMV Faixa 2 e 3 + outros)	Áreas em transformação intensiva pós 2010
Loteamento Paraíso (2018)	Horizont al	Espaços abertos	171 lotes	Terreno	150 m ²	A partir de 90,000 R\$	Segmentos Econômico e Médio (PMCMV Faixa 2 e 3 + outros)	Áreas em transformação intensiva pós 2010

Fonte: Elaboração própria, 2024.

É evidente que a valorização de certos locais por conta destes loteamentos fez com que novos empreendimentos se instalem em suas proximidades, valorizando ainda mais os bairros e pontos que se encontram ao seu redor. Dessa maneira, Smolka (1987) relata que o capital privado atua como agente de elevação econômica e social de determinados espaços.

Outro aspecto característico da cidade é a localização destes novos empreendimentos imobiliários, visto que eles majoritariamente se encontram nas bordas da cidade, isto é, distantes do centro de Castanhal. Por isso, a compreensão de Borges e Rocha (2004) de que localização distante dos centros urbanos contribui para o desamparo, ausência de trabalho, equipamentos urbanos e sociais tem seu valor. Logo, em Castanhal, ocorre um grau de diferenciação locacional entre o centro da cidade e estes locais denominados loteamentos, evidenciando, assim, uma problemática que acompanha o desenvolvimento urbano da cidade.

Dessa maneira, Castanhal demonstra diversos aspectos negativos que podem ser vinculados a uma fragmentação que ocorre em seu território. Este é caso do acesso a serviços públicos na

cidade, que se encontram em sua maioria no centro ou próximo do mesmo, e isso dificulta o acesso dos moradores que habitam os loteamentos distantes do centro. Ademais, Corrêa (2013) ressalta a importância que as dinâmicas imobiliárias de uma cidade têm, o autor afirma que haverá influências em outras áreas, o que tange o aspecto social.

No Brasil, no espaço urbano, se articulam visivelmente em conjunto com o desenvolvimento do espaço produzido a divisão social interligada com fragmentação social. Sposito e Sposito (2020) destacam que a fragmentação socioespacial deve ser considerada enquanto um processo complexo que caracteriza a urbanização contemporânea possuindo-as, ao mesmo tempo em que delas se contrasta, a segregação, a autosegregação, a segmentação socioespacial dos usos dos espaços vinculados ao consumo etc.

O processo de fragmentação social é mais visto nas regiões metropolitanas, entretanto, é possível que este seja constatado também nas cidades médias, pois é notório que tal processo se apresenta como uma dinâmica da urbanização, sendo assim, ele abrange espaços urbanos de diferentes configurações. Sposito e Góes (2013) relatam que os elementos subjetivos que caracterizam a fragmentação social, para além dos objetivos, podem ser identificados nas cidades de médio porte. Com isso, cidades que outrora não possuíam tais características, agora também estão em meio a este processo.

A literatura aponta que o espaço urbano, a partir das configurações urbanas do espaço produzido tende a se mostrar fragmentado, dessa maneira o termo “fragmentação” é um conceito polissêmico, logo há diferentes maneiras de entendê-lo, todavia a premissa de que na cidade dos dias atuais esse fenômeno ocorre por conta de uma ruptura entre diferentes locais é recorrente. Portanto Sposito e Góes (2013) afirmam que atualmente com a globalização, há uma tentativa de homogeneização de espaços e de pessoas que se combinam com esforços de diferenciação para os agentes através de barreiras materiais, eles adotam estratégias de separação para a manutenção do controle e do status na sociedade. Prévot-shapira e Pineda (2008) acreditam que os produtores imobiliários também possuem um papel importante para a fragmentação, pois através das áreas mistas construídas por eles, o acesso e a circulação de pessoas tornam-se distintos, por conta de enclaves sociais e econômicos que conseqüentemente se formam.

Com o fortalecimento do mercado imobiliário, loteamentos residenciais abertos e espaços fechados horizontais também passam a ter papel importante na expansão urbana de Castanhal nas últimas décadas.

O crescimento de Castanhal, seja populacional ou do ponto de vista do espaço produzido, vem ocorrendo de maneira intensa nos últimos anos e, nesse cenário, a cidade apresenta características singulares que demonstram a atuação dos agentes da produção do espaço urbano, e é expressivamente notável o envolvimento do capital imobiliário como fator atuante e visível para a transformação do espaço construído na cidade (Quadro 2).

Com isso, cabe a argumentação de Santos (2012), na qual o autor ressalta que o capital imobiliário atua como força hegemônica que coordena o espaço urbano através de lógicas próprias. Dessa maneira, o mercado imobiliário acaba por ditar o ritmo do crescimento das cidades e esse é um processo comum nas cidades médias atualmente.

Quadro 2 – Castanhal. Agentes (incorporadoras) responsáveis por espaços residenciais abertos. 2024

AGENTE	ESTRUTURA DA PROPRIEDADE	PORTE DO AGENTE		ESCALA DE ATUAÇÃO ³
	Capital aberto ou fechado	Número de funcionários ¹	Volume de projetos em obra e em lançamentos ²	
LABOR SERVIÇOS	Fechado	Médio porte	Pequeno porte	Local
VALLE EMPREENDIMENTOS	Fechado	Grande porte	Médio porte	Regional
T&T SHIMIZU IMOVEIS LTDA	Fechado	Médio Porte	Pequeno porte	Local
SERVIC CONSTRUTORA	Fechado	Médio porte	Pequeno porte	Local

¹ Pequeno porte :1 até 4 pessoas; médio porte: 5 a 29 pessoas; grande porte: 30 ou mais pessoas ocupadas.

² Pequeno porte: até 4 projetos; médio porte: 5 até 10 projetos; grande porte: mais de 10 projetos.

³ Incorporadora local (atua no seu município de origem e em cidades do entorno); incorporadora regional (atua no seu município de origem e em diferentes municípios, localizados em estados contíguos); incorporadora nacional (atua em diferentes municípios, localizados em estados da federação contíguos e não contíguos, preferencialmente em mais de uma grande região do país).

Fonte: Elaboração própria, 2024.

Castanhal exerce centralidade na região nordeste do Pará, o que está ligado à sua força de atração de capitais e de fluxos. Isso é comprovado quando se verifica a crescente instalação de empreendimentos privados na cidade, naturalmente o setor imobiliário não se distancia dessa dinâmica e, de acordo com Smolka (1987), esse segmento se caracteriza como impulsionador destas

ações, isto é, a partir do capital e configurações deste, os processos posteriores lógicos são transformados para o algo tangível. Para esse autor, é possível compreender o capital incorporador como aquele que têm poder para modificar o espaço geográfico, especialmente com um grau de atenção à produção de habitações.

Considerando esse entendimento, em Castanhal existe um grupo que se instalou na cidade e se destaca em comparação com outros agentes, a Valle empreendimentos, que possui três empreendimentos imobiliários expressivos na cidade (Figura 1). A empresa, de médio porte, atua em todas as operações do setor imobiliário, desde a própria incorporação até a comercialização, assumindo referência no mercado. Campos (1989, p. 49) ajuda a compreender essa realidade:

Esta forma de organização da produção de moradias tem no capital incorporador o elemento organizador do circuito imobiliário. É ele que efetua a transação de compra de terreno, define seu uso futuro, encomenda os projetos e estudos arquitetônicos e de engenharia, contrata os capitais construtores, articula o financiamento da produção, define, junto aos capitais de comercialização (corretores, publicidade etc.), a estratégia de venda e viabiliza o financiamento da produção final através de capitais de empréstimos. O capital incorporador é o “maestro” da sinfonia da produção capitalista de moradias, é o elemento que coordena a participação das várias frações de capitais no circuito imobiliário urbano.



Figura 1 – Castanhal. Complexo Salles Jardins I e II e Jardim Castanhal, respectivamente. 2024
Fonte: Sales, 2024.

Já a Shimizu imóveis, para além das questões econômicas, possui também características ímpares para a cidade, pois o seu empreendimento foi inaugurado nos anos 1990 e foi um dos primeiros desse segmento em Castanhal. A necessidade do asfaltamento é um aspecto que se destaca em parte do loteamento Jardim Imperador (Figura 2), onde pequenas incorporadoras estão construindo casas no formato fracionado do PMCMV. É uma característica que difere esse agente dos demais da cidade, pois entre os grandes loteamentos na cidade não é tão comum essa característica. Logo, houve a maximização das vendas de moradias no bairro do Imperador que é a localidade do loteamento.



Figura 2 – Castanhal. Loteamento Jardim Imperador. 2024
Fonte: Sales, 2024.

A Labor Empreendimentos e Participações Ltda é uma empresa sediada na própria cidade de Castanhal, mais precisamente na Rua Pedro Porpino da Silva, km 3. A empresa se volta ao desenvolvimento de empreendimentos diversos, com foco em participações empresariais.

Além disso, empresas como a Labor, que atuam no ramo de participações, costumam trabalhar em colaboração com investidores, parceiros comerciais e instituições financeiras, o que lhes permite captar recursos e compartilhar os riscos envolvidos nos projetos. Esse modelo de negócio é fundamental para viabilizar grandes empreendimentos, e como já citado, são outros tipos de agente de estruturação do espaço urbano demonstrados por Corrêa (1989), as ações destes convergem para um ponto lógico: transformar as frações do espaço em mercadorias transacionáveis para diferentes públicos especialmente em regiões em desenvolvimento.

Apesar de ser uma empresa local, a Labor Empreendimentos, em suas plataformas digitais se diz representar uma tendência crescente de interiorização do desenvolvimento econômico no Brasil, à medida que cidades de médio porte, como Castanhal, se tornam novos centros de investimentos. Isso reflete uma mudança significativa no cenário econômico nacional, com um movimento de descentralização das grandes capitais e maior foco em áreas anteriormente menos exploradas economicamente (Amaral e Ribeiro, 2016).

E, por fim, a Servic Construtora Ltda, fundada em outubro de 1994 na cidade de Castanhal (Econodata, 2024). Um de seus empreendimentos em Castanhal é Loteamento Paraíso (figura 3).



Figura 3 – Castanhal. Loteamento Paraíso. 2024

Fonte: Sales, 2024.

De acordo com as suas redes sociais, a empresa atua tanto na elaboração de espaços residenciais abertos quanto fechados, sendo fortemente atuante nesse segmento em Castanhal, em seus dizeres, ela é uma empresa que se destaca no setor da construção civil, com foco na execução de projetos que atendem às demandas de um público consumidor específico. Localizada na Travessa Floriano Peixoto, no bairro Estrela. A empresa se considera importante para o desenvolvimento urbano da cidade, contribuindo para o crescimento do setor imobiliário regional, já que Castanhal atua fortemente em sua área de influência (Econodata, 2024).

Ao examinar os espaços residenciais abertos (loteamentos) em Castanhal (figura 4), verifica-se que se localizam majoritariamente nas bordas da cidade, e isso representa as novas dinâmicas encontradas nas cidades médias, pois através desses novos empreendimentos o espraiamento urbano ocorre, isto é, a cidade cresce horizontalmente.

Dessa maneira, áreas que outrora eram consideradas rurais se transformam em urbanas e a malha estruturada se prolonga possibilitando a modificação da paisagem. Esse fenômeno que era bastante intenso nas regiões metropolitanas, agora, também vem ocorrendo nas cidades médias, pois elas propiciam grandes volumes de terras e oportunidades para as incorporadoras atuarem.

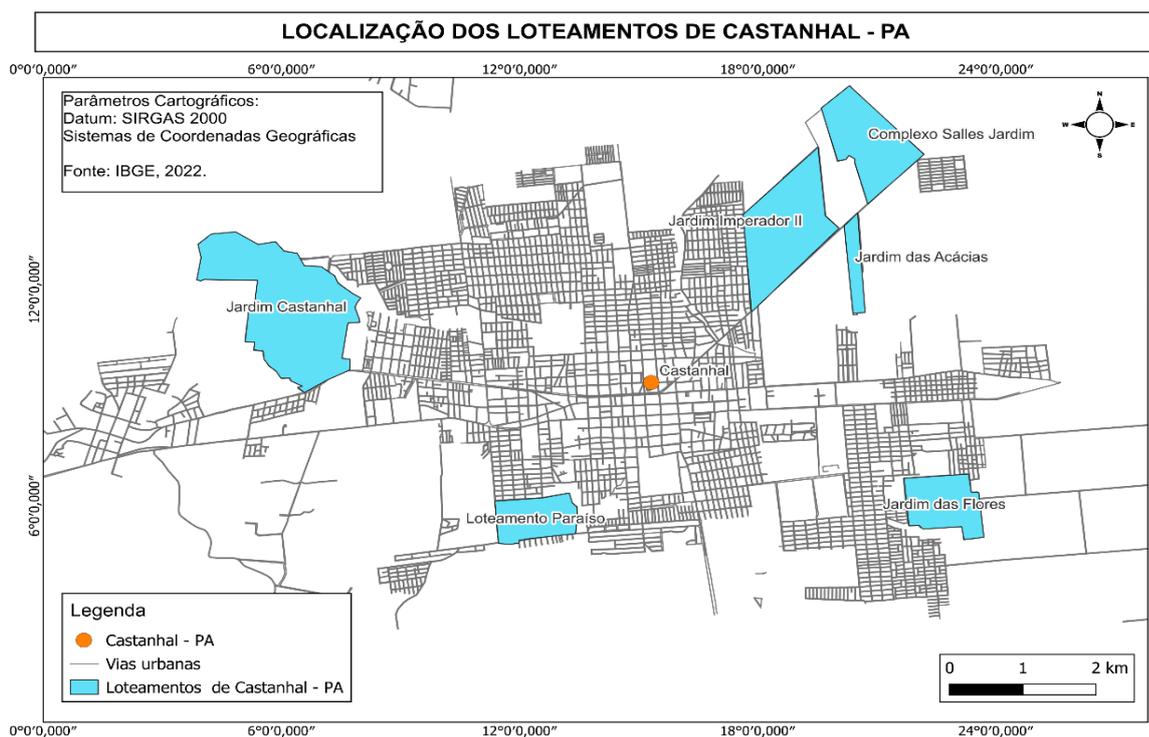


Figura 4 – Castanh​al. Loteamentos abertos. 2024

Fonte: elaboraç​ao pr​opria, 2024.

Em 1999, a nova lei federal impera para que haja aumento de exigências aos loteadores, agora eles terã​o de prover uma infraestrutura completa, desde uma rede distribuidora de águas, até obras de pavimentaç​ao cabíveis dentro dos termos propostos (Brasil,1999). Por conseguinte, como afirma Gonçalves (2022), com o aumento das exigências para o loteador, para ele manter-se lucrando era necessá​rio subverter o valor investido na terra, dessa maneira, a localizaç​ao do futuro empreendimento torna-se o aspecto principal para a manutenç​ao de sua renda.

Por isso, essas novas formas de habilitaç​ao se situam em localidades pouco valorizadas, compensando o valor nas exigências propostas, assim a partir da lei, que pretendia melhorar o padrã​o de infraestrutura dos novos loteamentos, áreas mais distantes dos centros urbanos foram favorecidas a serem urbanizadas.

Castanh​al, como uma importante cidade para o estado do Pará como um todo, destaca-se em diversos aspectos, e isso também se dá no setor imobiliá​rio, pois os estudos de novos produtos imobiliá​rios em cidades mé​dias v​em revelando importantes dinâmicas no processo recente de reestruturaç​ao da cidade. O crescimento econômic​o vem beneficiando segmentos da sociedade que

detêm o poder de reproduzir o capital, e essa tendência tem a prospecção de continuar visto que novos projetos e investimento nessa área continuam a ocorrer.

Espaços residenciais horizontais fechados em Castanhal

Os espaços residenciais horizontais fechados, também conhecidos como “condomínios fechados”, apesar de que nem todos tem formato condominial, têm se tornado uma grande tendência nos últimos anos na cidade de Castanhal, o que remete ao fortalecimento do mercado imobiliário. O quadro 3 expõe os espaços residenciais fechados horizontais em Castanhal.

Esses empreendimentos implicaram em vastas modificações sociais, econômicas e espaciais na cidade. Esses movimentos vão muito além de um mero aumento de empreendimentos, representam uma mudança na dinâmica da cidade de Castanhal, em sua convivência e percepções de segurança e até mesmo sobre a configuração desse espaço urbano.

A multiplicação desses empreendimentos é atribuída a vários fatores. Dentre eles a própria insegurança na cidade. Segundo Borges (2013), muitos brasileiros têm buscado “refúgio” em espaços que podem lhe oferecer controle e segurança, considerando a violência e a criminalidade nas cidades (médias) como Castanhal. Aproximando-se da proposta de “viver” em um espaço protegido, que se torna cada vez mais sedutora em uma cidade que enfrenta forte desigualdade social, não apenas pela ascensão desses empreendimentos, mas pela incompletude das políticas públicas, entre outros fatores.

Quadro 3 – Castanhal. Espaços residenciais horizontais fechados. 2024

Empreendimento				Imóvel /Unidade Residencial			Segmento de renda a que se destina	Variáveis da inserção socioespacial
Nome / Ano de lançamento	Tipo	Tipologia de horizontal	Porte	Tipo do imóvel	Tamanho (m ²)	Preço de venda		
Fasann Ville (2023)	horizontal	Espaço fechado	498 lotes	terreno	A partir de 312	A partir de 167 mil	Alta renda	Áreas em transformação extensiva pós 2010
Flamboyant Ville (2022)	horizontal	Espaço fechado	525 lotes	terreno	A partir de 250	A partir de 99 mil	Renda média	Áreas em transformação extensiva pós 2010
Jardins Sollaris (2022)	horizontal	Espaço fechado	1.500 lotes	terreno	A partir de 336	A partir de 150 mil	Alta renda	Áreas em transformação extensiva pós 2010
Parque Paraíso (2013)	horizontal	Espaço fechado	n/a	terreno	A partir de 150	A partir de 90 mil	Renda média	Áreas em transformação extensiva pós 2010
Vitória Régia (2011)	horizontal	Espaço fechado	547 lotes	terreno	A partir de 169	A partir de 54 mil	Renda média	Áreas em transformação extensiva pós

Campo Belo (2011)	horizontal	Espaço fechado	217 lotes	terreno	A partir de 191	A partir de 101 mil	Alta renda	2010 Áreas em transformação extensiva pós 2010
Reserva do Lago (2021)	horizontal	Espaço fechado	884 lotes	terreno	A partir de 420	A partir de 150 mil	Alta renda	Áreas em transformação extensiva pós 2010
Quinta do Lago (2008)	horizontal	Espaço fechado	n/a	terreno	A partir de 180	A partir de 140 mil	Alta renda	Áreas em transformação extensiva pós 2010
Quinta das seringueiras (2022)	horizontal	Espaço fechado	292 lotes	terreno	A partir de 250	A partir de 82 mil	Renda média	Áreas em transformação extensiva pós 2010
Quinta do Bosque (2015)	horizontal	Espaço fechado	581 lotes	terreno	A partir de 200	A partir de 190 mil	Alta renda	Áreas em transformação extensiva pós 2010
D&D Acqua Resort (2021)	horizontal	Espaço fechado	566 lotes	terreno	A partir de 322	A partir de 150 mil	Alta renda	Áreas em transformação extensiva pós 2010
Monte Carlo Home Resort (2024)	horizontal	Espaço fechado	116 casas	Casa triplex	200	850.500	Alta renda	Áreas em transformação extensiva pós 2010

Fonte: elaboração própria, 2024.

Esses espaços residenciais, por sua vez, são construídos em pontos estratégicos da cidade, muitos deles anteriormente poderiam ser considerados “vazios urbanos” ou áreas periféricas com grande potencial de valorização. A produção desses empreendimentos em áreas antes subvalorizadas de Castanhal transforma não apenas a paisagem urbana, mas também a estrutura econômica e social desses locais.

Para além disso, a expansão dos residenciais fechados ressalta a necessidade de um planejamento urbano mais inclusivo. Costa (2021) aponta que o planejamento deve considerar não apenas a segurança e o conforto dos moradores dos condomínios, mas se deve atentar para a necessidade de acesso a serviços e infraestrutura para toda a população como anteriormente citado: as políticas públicas devem buscar equilíbrio entre o desenvolvimento privado e a preservação dos espaços públicos na cidade.

No quadro 4, expõem-se as principais incorporadoras responsáveis pelos residenciais fechados horizontais em Castanhal, conduzindo para uma caracterização de cada uma das principais incorporadoras, explorando perspectivas como: localização, período de fundação, áreas de atuação, experiência no ramo, assim como possíveis ligações entre as empresas.

Quadro 4 – Castanhal. Agentes incorporadores responsáveis por imóveis residenciais novos em formato de espaços horizontais fechados. 2024

AGENTE	ESTRUTURA DA PROPRIEDADE	PORTE DO AGENTE		ESCALA DE ATUAÇÃO ³
	Capital aberto ou fechado	Número de funcionários ¹	Volume de projetos em obra e em lançamentos ²	
PROJETOS JARDINS LTDA	Fechado	Pequeno porte	Pequeno porte	Local
CASTRO E MELO INCORPORADORA SPE LTDA	Fechado	Médio porte	Pequeno porte	Local
S & S SPE LTDA	Fechado	Pequeno porte	Pequeno porte	Local
ESALLES CONSTRUÇÕES LTDA				
SERVIC CONSTRUTORA LTDA	Fechado	Médio porte	Pequeno porte	Local
COSTA MARQUES CONSTRUTORA LTDA	Fechado	Médio porte	Pequeno porte	Local
MISTRAL ENGENHARIA LTDA	Fechado	Médio porte	Pequeno porte	Local
COSTA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA	Fechado	Médio porte	Pequeno porte	Local
JCR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA	Fechado	Médio porte	Pequeno porte	Local
DELE & DELA INCORPORADORA LTDA	Fechado	Pequeno porte	Pequeno porte	Local
M COSTA INCORPORADORA	Fechado	Pequeno porte	Pequeno porte	Local

1 Pequeno porte: 1 até 4 pessoas; médio porte: 5 a 29 pessoas; grande porte: 30 ou mais pessoas ocupadas.

2 Pequeno porte: até 4 projetos; médio porte: 5 até 10 projetos; grande porte: mais de 10 projetos.

3 Incorporadora local (atua no seu município de origem e em cidades do entorno); incorporadora regional (atua no seu município de origem e em diferentes municípios, localizados em estados contíguos); incorporadora nacional (atua em diferentes municípios, localizados em estados da federação contíguos e não contíguos, preferencialmente em mais de uma grande região do país).

Fonte: elaboração própria, 2024.

O quadro 4 apresenta os principais desenvolvedores de imóveis residenciais em Castanhal, com ênfase em projetos de espaços residenciais horizontais fechados. É notável que todos os desenvolvedores mencionados se caracterizam por serem de capital fechado e atuarem, em sua maioria, de forma local, o que significa que suas operações se concentram principalmente dentro do município ou em áreas adjacentes.

Esse perfil regional sugere uma intensa ligação com o mercado imobiliário local e, possivelmente, uma adequação das incorporadoras às demandas e particularidades da área. As incorporadoras diferem, principalmente, em termos de tamanho e estrutura organizacional. A maior

parte delas é de pequeno e médio porte, contando com um número restrito de colaboradores, entre 1 e 4 para as empresas de pequeno porte e entre 5 e 29 para aquelas de médio porte, limitando-se a um volume de projetos reduzido (até 4 empreendimentos entre lançamentos e obras).

Apenas algumas, como a Castro e Melo Incorporadora SPE Ltda. e a Servic Construtora Ltda., se destacam por sua atuação. Elas têm uma estrutura de porte intermediário, contando com um número maior de funcionários e um volume de atividades modesto. O perfil dessas empresas de incorporação, que atuam em nível local e em escala reduzida, indica uma escassa presença de grandes incorporadoras de capital aberto na região, que costumam operar em escalas regionais ou nacionais.

Esse cenário sugere uma tendência à personalização desses projetos e à valorização de parcerias e redes locais. Ademais, optar por manter operações em pequeno porte pode refletir uma gestão mais familiar e menos burocrática, possibilitando a essas empresas uma adaptação ágil às mudanças.

As empresas relacionadas no quadro 4 têm transformado intensamente a estrutura da cidade. De acordo com o site Econodata (2024), a empresa “Projeto Jardins Ltda” localizada no bairro Imperador, em Castanhal-PA, possui fundação em 2012, voltando-se para a incorporação dos empreendimentos imobiliários, construção, preparação para as obras, limpeza do terreno e assumindo a posição de “corretora” para a venda dos terrenos. Por sua vez, a recente empresa “Costa Construtora e Incorporadora Ltda”, com atuação semelhante à anterior desde o ano de 2022, segundo o site CNPJ Biz (2024) possui sua sede na Avenida Maximino Porpino da Silva, no centro de Castanhal.

Atentando para as incorporadoras que produzem o espaço urbano no município, segundo o site Redesim (2024), as empresas C.M.I (Castro & Melo Incorporadora) e M.E.L (Mistral Engenharia Ltda), para fins de análise comparativa: ainda que haja uma diferença de 21 anos de experiência na área, ambas têm grande influência na cidade. C.M.I mantém sua sede na Travessa Floriano Peixoto, no centro do município, detém associação com empresas como Jatoba Empreendimentos Imobiliários Ltda, Construcastro Empreendimentos Ltda, sendo ambas envolvidas no ramo imobiliário e possuindo seus administradores interligados. De acordo com o site da construtora Mistral Engenharia (2024), a incorporadora conserva sua matriz em Santa Bárbara do Pará e filiais na cidade de Castanhal, Salinópolis e Belém, tendo assim sua rede um pouco mais

ampla, consolidada no setor de incorporação, ativa desde 2005 e dispendo de 9 empreendimentos. Segundo Silva (2019, p. 76),

[...] as empresas incorporadoras verticalmente integradas desempenham um papel estratégico no mercado imobiliário, pois controlam desde a aquisição de terrenos e a construção até a comercialização final dos imóveis, otimizando ciclos e maximizando o retorno do capital investidor.

A empresa S e S Spe Ltda e a Esales Construção Ltda, de acordo com o site Econodata (2024), contam com sedes na cidade de Castanhal. Apesar de possuírem diferentes tempos de atuação no mercado, ambas possuem grande influência conquistada por meio de seus projetos desenvolvidos na cidade. Essas incorporadoras destacam-se pela variedade de opções, dinamismo e localização estratégica presente na cidade. Encaixam-se na perspectiva de Pereira (2021), ao tratar de empresas que integram as funções de construção e incorporação de edifícios comerciais e residenciais fechados, quando diz que elas otimizam seus processos ao controlar desde o planejamento até a entrega dos imóveis, o que permite maior agilidade e competitividade no mercado imobiliário, característica que se repete em empresas na região.

A incorporadora JCR Construtora, que atua desde 2012, informa ter seu foco em fundações e obras. A empresa Servic Construtora atua em ramos específicos na cidade, desenvolvendo loteamentos abertos e residenciais fechados (Econodata, 2024).

No contexto empresarial da cidade, perdura uma incorporadora cujo seu administrador é um dos empresários mais conhecidos da cidade, o Sr. José Casimiro Torres (Dedé Casimiro), possui empresas em diferentes setores, sendo elas: Dele & Dela¹ (comércio atacadista de artigos de vestuários, acessórios e etc.), Casi² (acabamentos e materiais de construção), D&D Acqua Resort³ (condomínio residencial) e Dele & Dela Incorporadora (no ramo de construção e incorporação), informações retiradas do site Econodata (2024). O empresário demonstrou em entrevista a página do facebook da D&D Acqua Resort (2021): o seu interesse em “fazer com que a cidade se envolva em diferentes aspectos se tornando mais importante para a sociedade da região, não apenas para os castanhalenses e a população em seu entorno”. A empresa atua desde 2021, é de pequeno porte e com atuação apenas na cidade de Castanhal.

E, por fim, a empresa MCosta Incorporadora e Construtora, uma empresa recente (2022), especializada em vendas e construção de imóveis, trabalhando com empreendimentos residenciais

ou empresariais, que segundo informações disponíveis no site da incorporadora buscam trazer para Castanhal um novo modelo de residencial o condomínio “Monte Carlo Home Resort”, sendo ele entregue finalizado apenas com a escolha do cliente nos modelos de casas triplex. Também possuindo projetos em cidades nos arredores de Castanhal, como na capital Belém (Mcosta Incorporadora, 2024).

Castanhal, por sua condição de cidade média e, por conseguinte, por sua expressividade em escala regional, apresenta um espaço urbano denso e com complexidade crescente. A expansão dos espaços residenciais horizontais fechados é um dos componentes das mudanças recentes e que indicam um processo de reestruturação da cidade.

Observa-se na figura 5 que esses residenciais estão se expandindo na cidade, esses habitantes não procuram apenas segurança, para Figueiredo (2020) eles procuram um desejo de status social ordenado pela habitação nesses residenciais. A percepção de status vinculada aos moradores de espaços residenciais fechados vai além do mero anseio por habitar em imóveis distintos; ela representa um jeito de viver que preza pelo reconhecimento social e pela exclusividade.

Ao escolher residir em empreendimentos que oferecem infraestrutura de segurança, paisagismo elaborado e áreas de lazer privativas, adicionalmente, transmite-se a de ascensão social e capacidade financeira, o que, para muitos, representa uma validação de suas jornadas pessoais. Essa sensação de pertencimento e status influencia até mesmo as decisões de consumo e o estilo de vida dos moradores, fomentando a criação de uma cultura específica dentro desses empreendimentos.

Portanto, esses espaços habitacionais se transformam em verdadeiros símbolos de prestígio para seus ocupantes. Para muitos, viver em um espaço projetado e limitado simboliza uma vitória que traduz sucesso e estabilidade tanto na vida pessoal quanto na profissional. Esse status se manifesta não apenas pela localização ou pelas características físicas das residências, mas também pelas conexões sociais.



Figura 5 – Castanhal. Espaços residenciais horizontais fechados. 2024
 Fonte: elaboração própria, 2024.

Essa expansão dos espaços residenciais horizontais fechados vem reforçando a segregação socioespacial, ou mais precisamente, a autosegregação. Segundo o Censo demográfico brasileiro de 2022 (IBGE, 2024), o número de domicílios cresceu significativamente, passando de 67,5 milhões, em 2010, para 90,7 milhões em 2022. Esse crescimento inclui uma grande quantidade de espaços fechados e reflete a urbanização e a valorização do solo das cidades médias como Castanhal, onde se busca maior segurança e infraestrutura moderna em áreas urbanas (IBGE, 2024).

A figura 5 expõe os espaços residenciais horizontais fechados e sua localização em Castanhal. Percebe-se um amplo predomínio desses espaços nas bordas da cidade, justamente nas áreas que historicamente abrigaram os grupos de menor renda em ocupação e conjuntos habitacionais.

Tais mazelas citadas podem ser identificadas em 3 residenciais no bairro Imperador. Esses residenciais, sendo eles 2 de alto padrão e 1 de médio padrão. O 1º deles, Condomínio Vitória Régia, antecede em 10 anos o condomínio Reserva do Lago.

O condomínio residencial fechado Vitoria Régia tem sua localização na R. A. Rita de Cássio, com proximidade a PA-320, que conecta Castanhal a São Francisco do Pará e outros municípios. As ruas em seu entorno em sua maioria não possuem pavimentação e quando possuem, são de qualidade semelhante a observada na figura 6. Isso vai ao encontro da argumentação de Maricato (2011), sobre a falta de estrutura que existe no entorno de residenciais fechados, causada por diversos fatores dentre eles: a desvalorização da região em seu entorno fazendo com que se torne mais evidente a segregação do espaço.



Figura 6 – Castanhal. Entorno do condomínio Vitória Régia. 2024
Fonte: Gouveia, 2024.

Acerca das ruas em seu entorno, além da falta de pavimentação, persiste uma grande quantidade de lixo espalhada pelas ruas, que possuem difícil acesso e muito odor, proveniente do acúmulo desses resíduos. Essa realidade coincide com o argumento de Vainer (2000, p. 65), quando expõe que, “a expansão de condomínios fechados revela um descaso com a função pública do espaço urbano, já que o Estado não acompanha o ritmo da expansão e deixa desassistida a população que vive ao redor desses empreendimentos”.

O espaço residencial fechado Reserva do Lago, localizado a apenas 2,2km de distância do Vitória Regia e a poucos metros da PA-320, também apresenta falta de pavimentação das ruas próximas. Como constatado na figura 7, a pavimentação que existe é muito recente e se restringe a apenas uma pequena entrada até o condomínio.

Durante o trabalho de campo realizado em outubro de 2024, foi possível observar que apenas uma curta extensão nas proximidades da entrada da PA-320 recebeu asfaltamento. Em

contrapartida, diversas vias que conectam os bairros Imperador e Japiim permanecem sem pavimentação.

Essas ruas sem asfaltamento são utilizadas por moradores da área para ir ao trabalho, levar seus filhos à escola, chegarem até o centro ou para que possam transitar entres os bairros Imperador e Japiim sem que tenham que usar a PA-320, que possui um tráfego intenso de veículos.



Figura 7 – Castanhal. Espaço residencial fechado Reserva do Lago. 2024
Fonte: Gouveia, 2024.

O último residencial fechado analisado neste setor nordeste de Castanhal, trata-se do recém-inaugurado Fasann Ville (2023), um empreendimento local situado na PA-320 (figura 8) e que possibilita acesso rápido ao centro da cidade, possuindo em seu entorno ruas de boa qualidade.



Figura 8 – Castanhal. Condomínio Fasann Ville. 2024
Fonte: Gouveia, 2024.

Em continuidade à análise espacial dos espaços residenciais fechados recém implantados na cidade, o D&D Acqua Resort (2021) localizado na PA-136, a cerca de 3km do centro da cidade, possui alto padrão, prometendo oferecer a seus clientes um resort completo (D&D Acqua Resort, 2024). As ruas em seu entorno, mesmo que distantes, possuem pavimentação de qualidade. Este condomínio fica a cerca de 6km do próximo condomínio analisado.

O espaço residencial fechado Jardins Sollaris foi inaugurado em 2022 com a proposta de ser o primeiro condomínio com energia solar. Localizado na Av. José Salles, 2000, tem seu final no Aeródromo Salles de Castanhal. É um residencial bem distante do centro da cidade. Sua entrada é de bloquetes e todas as ruas em seu entorno são pavimentadas, não possui pontos comerciais próximos. Esse residencial possui um ponto em comum com o condomínio Parque Paraíso, tiveram a mesma construtora, pois, como anteriormente citado na discussão dos agentes, as incorporadoras S&S SPE Ltda e ESALLES Construções possuem o mesmo quadro societário.

O espaço residencial fechado Parque Paraíso é um dos condomínios mais tradicionais do município, inaugurado em 2013, localizado a cerca de 2km do Jardins Sollaris, na rua Major Wilson, no bairro Fonte Boa. Apesar de sua fundação há 11 anos, sua localização contava/conta com pontos estratégicos, por estar ao lado da Estrada Transcastanhal, que se liga a PA-242, bem como está a poucos quilômetros da PA-136, que leva à região do Salgado.

O espaço residencial fechado Quinta do Lago está localizado na alameda Primeiro de Maio, no bairro do Estrela, a cerca de 650m da PA-136. Possui às suas proximidades o Líder Plaza, restaurantes e lojas diversas. As ruas em seu entorno são obviamente bem pavimentadas, sendo o condomínio mais centralizado e de alto padrão, conforme exposto no quadro 4 e identificado em trabalho de campo feito no mês de junho de 2024.

O espaço residencial fechado Campo Belo já possui 13 anos desde sua inauguração e está localizado na Avenida dos Universitários, no bairro Santa Lídia, quase em frente a Universidade Federal do Pará (UFPA), a poucos metros da Estácio (IDOMED) e do Hospital Regional Público de Castanhal. As ruas do entorno são pavimentadas. O condomínio está entre a BR-316 e a Avenida José Bertino da Silva, que liga o maior bairro da cidade (Jaderlândia III) ao centro e a outros bairros, como Santa Lídia e Pirapora.

Retornando aos residenciais mais recentes do município, o espaço residencial fechado Quinta das Seringueiras, apesar de seu lançamento em 2022, ainda não possui sua entrada com nenhuma identificação, assim como não contém informações sobre vendas de lotes em sua entrada ou qualquer outro tipo de informação. Não é possível identificá-lo sem o auxílio de um GPS ou sem o conhecimento prévio da área. Foi projetado como de médio padrão, nas proximidades do parque natural de Castanhal e do Haras São José.

Do Quinta das Seringueiras é possível visualizar um dos “lados” do condomínio Quinta do Bosque, inaugurado em 2015 na Av. Maximino Porpino da Silva, no bairro Cariri. A alguns metros da entrada da PA-136, as ruas em seu entorno não possuem pavimentação.

Apenas as ruas que dão acesso direto ao condomínio são asfaltadas. A pavimentação exclusiva das vias de acesso a condomínios fechados em áreas carentes de infraestruturas reflete um modelo de urbanização excludente, no qual o investimento público ou privado privilegia certos espaços, enquanto o entorno imediato, habitado geralmente pela população de baixa renda, permanece desassistido e sem serviços básicos (figura 9).



Figura 9 – Castanhal. Entornos no condomínio Quinta do Bosque. 2024
Fonte: Gouveia, 2024.

O espaço residencial fechado Flamboyant Ville, localizado na Travessa Inácio C. Gabriel, no bairro Saudade II, no final da Av. Altamira, tem sua entrada pavimentada por bloquetes. O condomínio possui uma distância de poucos km da PA-136, que dá acesso ao município de Inhangapi. Pelo fato de o condomínio ficar no final da rua a partir da metade dela já foi construída a paisagem referente ao espaço fechado, isto é, com infraestrutura destacada.

Por fim, o espaço residencial fechado Monte Carlo Home Resort (2024) é recém-chegado na cidade, está em fase de pré-lançamento. O espaço projeta casas triplex, sua construção está em andamento, localizado na BR-316, em sua ligação com Belém. Fica a poucos quilômetros do Kartódromo de Castanhal, de postos de combustíveis e outros pontos de referência do bairro Apeú.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Castanhal vem passando nos últimos anos por rápidas transformações em sua estrutura urbana, que, historicamente concentrou as atividades de comércio e serviços no Centro e os grupos de rendas mais elevadas nos bairros do entorno do Centro, a exemplo do bairro do Estrela. Uma certa ampliação das atividades de comércio e serviços fora do Centro e os novos produtos imobiliários nas bordas do espaço urbano indicam mudanças significativas no ordenamento inicial.

Apesar das bordas da cidade serem espaços muito desiguais e diversos, dois tipos de produtos imobiliários se destacam em Castanhal: os espaços residenciais abertos (loteamentos) e os espaços residenciais horizontais fechados.

Desse modo, a pesquisa reconheceu em Castanhal-PA uma forte dinâmica de expansão urbana, marcada por um crescimento desigual e fragmentado, impulsionado pela produção de espaços residenciais abertos e espaços residenciais horizontais fechados. Essa realidade se afasta da tradicional lógica centro-periferia, mas, não reduz as desigualdades socioespaciais, ao contrário, pode até potencializá-las, e se aproxima da lógica de fragmentação do espaço (Sposito e Góes, 2013).

Os agentes da produção imobiliária (incorporadoras) em Castanhal são quase exclusivamente compostos por capitais locais. Apenas uma empresa tem claro porte regional, com empreendimentos em vários municípios do estado do Pará, a Valle empreendimentos, dedicada aos loteamentos.

Os espaços residenciais abertos, localizados nas bordas da cidade, voltam-se a grupos de rendas mais baixas. Embora ofereçam uma alternativa mais acessível, esses empreendimentos criam dificuldades significativas em relação à vivência da cidade por seus moradores, por conta das grandes distâncias em relação aos espaços de comércio, serviços e lazer, ampliando as desigualdades socioespaciais.

Por outro lado, os espaços residenciais horizontais fechados voltam-se para grupos com maior poder aquisitivo, buscando oferecer segurança, exclusividade e infraestrutura interna de qualidade para os seus moradores. Entretanto, embora a infraestrutura interna seja de alta qualidade, as áreas do entorno muitas vezes carecem de melhorias significativas, o que evidencia um contraste entre a qualidade do ambiente privado e a realidade do espaço público do entorno.

Esse contraste entre espaços residenciais abertos e espaços residenciais fechados reflete a fragmentação socioespacial da cidade, com áreas centrais concentrando a maior parte dos serviços e infraestrutura, enquanto as bordas enfrentam a sua escassez, o que não é um problema para os moradores dos espaços residenciais horizontais fechados devido sua forte mobilidade, a partir de amplo acesso a automóveis e a existência de vias de qualidade que conectam esses espaços ao centro de Castanhal.

A localização dos espaços residenciais abertos (loteamentos) e os espaços residenciais horizontais fechados nas bordas do espaço urbano de Castanhal reflete uma estratégia dos agentes imobiliários de reduzir os custos de aquisição de terras, ao mesmo tempo em que fortalece a fragmentação socioespacial.

AGRADECIMENTOS

Agradecemos à Fundação Amazônia de Amparo a Estudos e Pesquisas – FAPESPA e ao Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico – CNPq, por terem apoiado a pesquisa a partir da concessão de bolsas de iniciação científica e, ao último, por também ter apoiado o projeto “Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias”, Chamada nº 40/2022 - Linha 3B - Projetos em Rede - Políticas públicas para o desenvolvimento humano e social - Pro-Humanidades 2022, no âmbito do qual se insere essa investigação. Também somos gratos à Universidade do Estado do Pará – UEPA por ter garantido todo o suporte necessário ao alcance desses resultados.

REFERÊNCIAS

- AMARAL, M. D. B; RIBEIRO, W. O. Castanhal (PA): entre a dinâmica metropolitana e a centralidade sub-regional de uma cidade média. **PRACS: Revista Eletrônica de Humanidades do Curso de Ciências Sociais da UNIFAP**, Macapá, v. 9, n. 1, p. 77-105, jan./jun. 2016. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/305454562_CASTANHAL_PA_ENTRE_A_DINAMICA_METROPOLITANA_E_A_CENTRALIDADE_SUB-REGIONAL_DE_UMA_CIDADE_MEDIA . Acesso em: 15 ago. 2024.
- BORGES, T. A. **Segurança e moradia**: reflexões sobre a crescente urbanização brasileira. Fortaleza: Editora Universitária, 2013.
- BORGES, W. A.; ROCHA, M. M. A compreensão do processo de periferização urbano do Brasil por meio da mobilidade centrada no trabalho. **Geografia**, Rio Claro, v. 29, n. 3, p. 383-400,

set./dez., 2004. Disponível em:

<https://www.periodicos.rc.biblioteca.unesp.br/index.php/ageteo/article/view/936/870> . Acesso em: 20 fev. 2024.

BRASIL. **Lei federal nº 9.785**. Altera o decreto 6.766, parcelamento do solo urbano. Brasília: Presidência da República, Casa Civil, Subchefia para Assuntos Jurídicos, 1999. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19785.htm . Acesso em: 20 jun. 2024.

CAMPOS, P. A. A Dinâmica Imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. **Cadernos do IPPUR/UFRJ**. Rio de Janeiro, n. 3, p. 47-70, 1989. Disponível em: https://ippur.ufrj.br/wp-content/uploads/2016/05/CI_Ano_III_Especial_dez_1989.compressed.pdf . Acesso em: 12 set. 2024.

CNPJ BIZ. **Empresas de todo Brasil**. 2024. Disponível em: <https://cnpj.biz/empresas> . Acesso em: 10 out. 2024.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. Rio de Janeiro: Ática, 1989.

CORRÊA, R. L. Segregação residencial: classes sociais e espaço urbano. *In*: VASCONCELOS, P. A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Orgs.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013. p. 39-59.

COSTA, S. M. **Planejamento urbano e inclusão social: desafios e oportunidades nas cidades brasileiras**. São Paulo: Editora PUC, 2021.

D&D Acqua Resort. Entrevista José Casimiro. 2021. Disponível em:

<https://www.facebook.com/109189581010039/videos/720061918876405/> . Acesso em: 11 set. 2024.

D&D ACQUA RESORT. **Sua vida vai mudar! 2024**. Disponível em:

<https://www.dedacquaresort.com.br/> . Acesso em: 05 out. 2024.

ECONODATA. Consulte detalhes de qualquer empresa do Brasil. 2024. Disponível em:

<https://www.econodata.com.br/consulta-empresa?searchWord=1531673800130> . Acesso em: 05 out. 2024.

FIGUEIREDO, R. **A nova classe média e os condomínios fechados: desejos e realidades**. São Paulo: Editora Unesp, 2020.

GONÇALVES, L. M. Os vazios urbanos como elemento estruturador do planejamento urbano. *In*: **Open Science Research VII**. Editora Científica Digital, 2022. Disponível em:

<https://downloads.editoracientifica.com.br/articles/221010557.pdf> . Acesso em: 05 nov. 2024.

IBGE- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Regiões de Influência as Cidades 2018**. Rio de Janeiro: IBGE, 2020. Disponível em:

<https://www.ibge.gov.br/geociencias/cartas-e-mapas/redes-geograficas/15798-regioes-de-influencia-das-cidades.html> . Acesso em: 07 jan. 2024.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. IBGE Cidade. 2024. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br> . Acesso em: 07 jan. 2024.

MARICATO, E. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2011.

MCOSTA INCORPORADORA. **Quem somos**. Disponível em: <https://mcostaincorporadora.com.br/#quem-somos> . Acesso em: 05 nov. 2024

MISTRAL ENGENHARIA. **Empresa**. 2024. Disponível em: <http://mistrallengenharia.com.br/empresa.html> . Acesso em: 11 nov. 2024.

PEREIRA, J. **Gestão integrada de construção e incorporação no mercado imobiliário**. São Paulo: Editora Urbana, 2021.

PRÉVÔT-SCHAPIRA, M.; PINEDA, R. C. Buenos Aires: la fragmentación en los intersticios de una sociedad polarizada. **Eure (Santiago)**, v. 34, n. 103, p. 73-92, 2008. Disponível em: https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612008000300004 . Acesso em: 05 set. 2024.

REDESIM. **Consultas**. Brasil: Governo Federal, 2024. Disponível em: <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/redesim> . Acesso em: 05 set. 2024.

RIBEIRO, W. O. **Interações espaciais na rede urbana do Nordeste do Pará**: particularidades regionais e diferença de Bragança, Capanema e Castanhal. 356p. Tese (Doutorado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente. 2017. Disponível em: <https://repositorio.unesp.br/items/c2ec8915-d264-4d1d-9476-14917179fd9c> . Acesso em: 02 out. 2023.

SANTOS, S. S. Uma cidade à venda? Capital Imobiliário, Poder público e produção do espaço em Florianópolis a partir da década de 1980. **Revista de Desenvolvimento Econômico**. Ano XIV, n. 26, Salvador, Ba, 2012. Disponível em: <https://revistas.unifacs.br/index.php/rde/article/view/2259> . Acesso em: 12 set. 2024.

SILVA, A. **Estratégias de integração vertical no setor imobiliário**. São Paulo: Editora Construção, 2019.

SMOLKA, M. O. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, ano II, n. 1, jan./abr., p. 41-78 Rio de Janeiro: UFRJ, 1987. Disponível em: https://ippur.com.br/wp-content/uploads/2016/05/CI_Ano_II_n1_jan-abr_1987.compressed.pdf . Acesso em: 15 fev. 2024.

SPOSITO, E. S.; SPOSITO, M. E. B. Fragmentação socioespacial. **Mercator (Fortaleza)**, v. 19, p. e19015, 2020. Disponível em:
<https://www.scielo.br/j/mercator/a/55sLWtgZ6DSb5h8B7Vymwkv/abstract/?lang=pt> . Acesso em: 21 mar. 2024.

SPOSITO, M. E. B.; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades**: insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: Editora Unesp, 2013.

VAINER, C. Pátria, empresa e mercadoria: notas sobre a estratégia discursiva do planejamento estratégico urbano. *In*: ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. **A cidade do pensamento único**: desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2000.