

APROPRIAÇÃO DA TERRA URBANA NA CIDADE DE MANAUS: A NATUREZA LOTEADA NO BAIRRO TARUMÃ

Urban land appropriation in the city of Manaus: subdivided nature in the Tarumã district

Estevan Bartoli¹

Universidade do Estado do Amazonas

Resumo

A expansão dos loteamentos fechados como nova forma de moradia das classes médias/altas vem ocorrendo de maneira intensa, no bairro Tarumã, na Zona Oeste da cidade de Manaus. Partimos da análise de uma das condições essenciais para intensificação desse tipo de moradia, a posse de glebas, por restrito número de proprietários em polêmico histórico de irregularidades, propiciando a concentração desses empreendimentos na área de estudo. Seguimos verificando como o monopólio e a apropriação da terra urbana concede vantagens e possibilidades dos agentes produtores do espaço (proprietários fundiários e incorporadores), de auferirem sobrelucros, pois os atributos físicos locais (o rio Tarumã e a vegetação) são transformados em atrativos desses loteamentos fechados, fato que afeta a qualidade do uso do espaço público, pois impede ao restante da cidade o acesso ao rio.

Palavras-chave: loteamentos fechados; glebas; Manaus; bairro Tarumã.

Abstract

The private land divisions popularity as a new form of housing of the upper middle class/middle class, is raising in a intense way in the west zone of Manaus, more precisely in Tarumã district. We started with the analysis of one of the essential conditions for the intensification of this type of housing: the soil ownership, by a restricted number of proprietors, a very common situation in the study area, despite the fact of historical irregularities with the Certificates of Title. We follow verifying how the monopoly and the appropriation of the urban land grants many advantages and possibilities towards the agents of space (Estate Syndicators), whom use the local physical attributes (the river Tarumã and the vegetation) as an additional attractive of these closed land divisions, thus obtaining huge profits, what ends up affecting the quality of the public space, therefore damaging the environment.

Keywords: private land divisions; soil ownership; Manaus; Tarumã district.

INTRODUÇÃO

Estudos recentes apontam reestruturações quanto à disposição de classes sociais em diversas cidades brasileiras, onde padrões espaciais sobre o ordenamento socioespacial indicam mudanças relevantes. Expansões periféricas e eventos de mobilidade intraurbana indicam novos eixos de valorização imobiliária que nos remete à reflexão sobre mecanismos de controle do espaço-tempo relacionados à segregação socioespacial.

Nesse ínterim, o esvaziamento populacional e estagnação do mercado imobiliário de moradias nas áreas residenciais centrais e o surgimento de áreas periféricas ocupadas por loteamentos fechados revelam uma nova dinâmica imobiliária, com o

surgimento de enclaves residenciais de alta renda, em crescente processo de autosegregação das elites.

É disso que trata este trabalho¹, das rápidas mudanças na estruturação urbana dos últimos anos que põem em cena processos de grande relevância para pesquisa, como a alteração no padrão centro-periferia, o aumento da segregação socioespacial e a fragmentação do tecido urbano da cidade de Manaus, especialmente na Zona Oeste.

Assim, surgem produtos de enorme impacto no mercado imobiliário, os loteamentos fechados, que conferem alterações econômicas e sociais nas regiões em que são inseridos, pois acabam ocupando grandes porções da malha urbana, indicando não somente uma mudança no comportamento

social, mas também questões relacionadas às novas configurações do meio urbano, cada vez mais fragmentado, afetando o conjunto da metrópole que passa a ser reestruturado.

Associados ao aumento da violência, a busca de qualidade de vida e ao desejo de autossegregação das elites, essas novas formas de moradia abarcam tendências ideológicas latentes: a produção da diferenciação social que simbolicamente demonstra um referencial no espaço a partir da apropriação desigual da natureza, que, produzida e esteticamente adaptada, torna-se sinônimo de *status* e distinção social por parte dos seus consumidores.

Descreveremos a intensidade dessa propagação e localização dos loteamentos fechados rumo às áreas periféricas da cidade de Manaus, indicando a relação entre propriedade fundiária e a produção monopolista, e o controle das condições que permitem o surgimento dos sobrelucros de localização (RIBEIRO, 1997, p. 40). A partir da análise documental, registros públicos e processos de disputas judiciais encampadas sobre a área, descrevemos a formação das glebas, onde se encontra a maioria dos loteamentos. Entendemos a propriedade fundiária como importante condição na produção e apropriação do espaço construído, pois no setor de construção de imóveis, o capital encontra limites particulares que geram condições específicas de valorização entre os obstáculos apontados por Ribeiro², onde a disponibilidade de terrenos é baixa para a contínua implantação dos empreendimentos estudados.

SEGREGAÇÃO E REESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Compartilhamos a concepção de Carlos (2001) e Villaça (2001) quanto ao espaço urbano referenciado como um instrumento da luta de classes. Nessa abordagem, as diferenças na orientação dos investimentos do Estado para a reprodução do capital no/do espaço se tornam latentes, beneficiando algumas áreas da cidade em detrimento de outras. O espaço urbano e as possibilidades de lucro associados ao seu consumo vão tomando formas e entrando no circuito da mercadoria, onde os agentes produtores formulam suas estratégias diante das novas possibilidades de realização de empreendimentos e das novas demandas por moradias. As regiões beneficiadas alteram dessa forma o fluxo de investimentos, ficando em evidência no conjunto da metrópole a ascensão dessas áreas como novos espaços de atração. Delineia-se uma nova centralidade, um novo conjunto de forma que são demandas da sociedade, como o lazer e a moradia diferenciados por “novidades” exigidas diante da mercantilização do espaço e seus novos usos, onde

É necessária uma certa geografia, uma certa configuração espacial (segregação) para viabilizar a dominação através do espaço. Sem essa configuração, seriam talvez impossíveis ou extremamente difíceis – a dominação e a desigual apropriação dos frutos do trabalho despendidos na produção do espaço (VILLAÇA, 2001, p. 359).

A cidade, como totalidade de elementos inter-relacionados, um todo, constituído de elementos que se relacionam entre si, de tal forma que a alteração de um elemento ou de uma relação altera todos os demais elementos e todas as demais relações (BASTIDE, 1971, *apud* VILLAÇA, 2001), apresenta dinâmica dotada

de movimento e de certa centralidade móvel, gerando a necessidade de mostrar como mudanças de um elemento alteram os demais. Dessa maneira, a estruturação do espaço urbano de Manaus vem sendo alterado em grande escala, merecendo nossa atenção por abarcar a área do estudo presente e por ser o processo de segregação socioespacial e produção de loteamentos fechados, um evento de grande peso na reestruturação das cidades. Não basta caracterizar essa alteração com simples registros de transformações, mas esboçaremos processos socioespaciais importantes desse processo.

Elemento chave na abordagem do controle do espaço de uma classe social, os deslocamentos intraurbanos dominam a estruturação do espaço e a segregação é processo central definidor dessa estrutura, como demonstra Villaça (2001) em alguns estudos de caso das principais metrópoles brasileiras. Para o autor, o espaço intraurbano seria definido pela capacidade de locomoção e acessibilidade das classes para o consumo, e não determinadamente para a produção como a maioria dos autores costuma apontar. Consumo e deslocamento são, portanto, os elementos-chave de sua análise, atrelados à constante necessidade das classes de maior renda de terem acesso ao centro da cidade e seu entorno de expansão. A circulação dos consumidores é o que mais influenciaria a decisão de localização das moradias das elites na cidade.

Comprovam-se semelhanças num padrão de segregação socioespacial em várias metrópoles brasileiras estudadas por Villaça, demonstrando o laço que as elites possuem com o Centro e as principais áreas de consumo e que não deve ser quebrado.

Assim, a disposição de grupos sociais no espaço estaria sujeita a processos semelhantes na apropriação das vantagens dos elementos que proporcionam a urbanização, principalmente a acessibilidade e deslocamentos. Surgiram, nos estudos urbanos, diversos modelos para demonstrar que a separação entre grupos obedece uma certa lógica, e não de modo aleatório, com possível existência de uma forma típica de distribuição dos grupos sociais no espaço.

Os esquemas clássicos foram estudados por Corrêa (2005, p. 66-76), desde a primeira proposta de 1841 feita por Kohl em relação às cidades pré-industriais, com a concentração de classes altas no Centro e os pobres na periferia, até o modelo de Burgess, generalizando o padrão de segregação das cidades norte-americanas da década de 1920, que demonstra o inverso, onde a população pobre predominava no Centro. Kohl e Burgess estabeleceram padrões de círculos na distribuição das classes sociais, sejam quais setores elas ocupassem. Corrêa destaca o padrão de Hoyt³ (figura 1), de 1939, como mais incisivo para análise do padrão das cidades latino-americanas, que propõe saída ao esquema dos círculos concêntricos anteriores, onde as áreas de alto *status* localizam-se em setores de círculos, em eixos a partir do Centro.

A figura 2 nos revela indícios do padrão vigente em diversas metrópoles sul-americanas e, na localização das elites no espaço, ordenados em setores de círculo descritos por Hoyt, que dominariam a estruturação do espaço intraurbano. Por ser modelo descritivo e abrangente, mas útil ao estudo da distribuição das classes no espaço urbano, encontra limitações, urgindo a necessidade de captar as particularidades

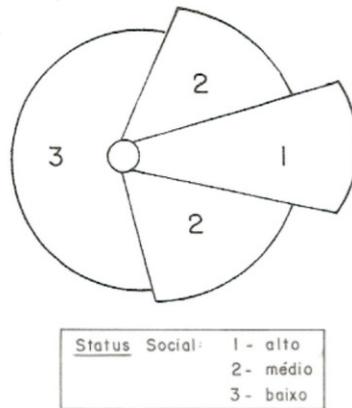


Figura 1 - Esquema de Hoyt (simplificado).
Fonte: CORRÊA (2005, p. 67).

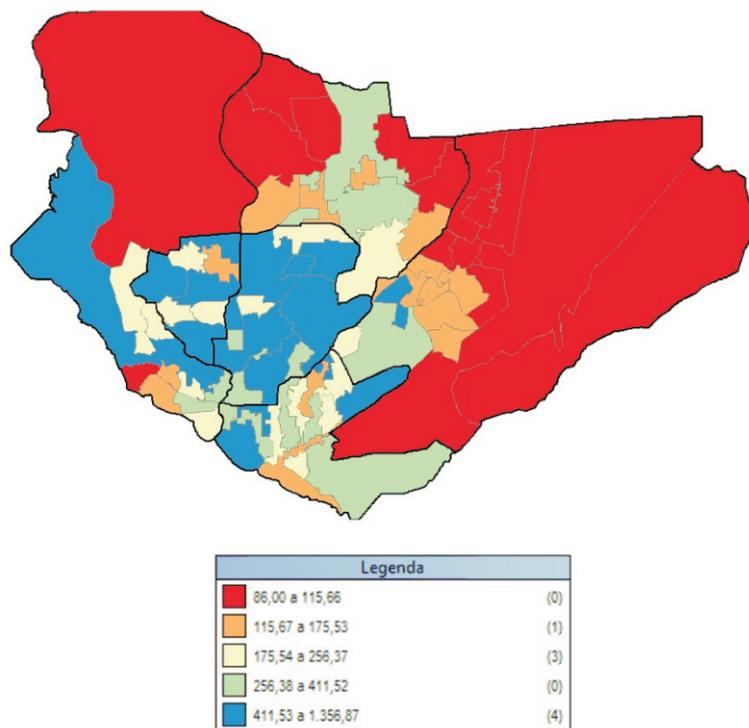


Figura 2 - Renda per capita média do décimo mais rico, 2000.
Fonte: Atlas Municipal - Desenvolvimento humano em Manaus.

pertinentes a cada cidade, onde “A dominação através da estruturação do espaço intraurbano visa principalmente à apropriação diferenciada das suas vantagens locais. Trata-se de uma disputa em torno das condições de consumo” (VILLAÇA, 2001, p. 45). Não faremos diálogo dos argumentos sobre a verossimilhança desse modelo explicativo a Manaus e demais metrópoles, mas apontamos para a complexidade e heterogeneidade⁴ sociais dentro e fora das

concentrações ilustradas na figura 2.

A direção da localização das classes de maior renda no mapa mostra para a cidade de Manaus a tendência de concentração nesses setores de círculo em direção à Zona Norte, tendo como vias de deslocamento as avenidas Djalma Batista e Constantino Nery, saindo do Centro, possibilitando o sistema viário mais adequado às necessidades dessas classes, onde

a segregação por setores possibilita -

como no caso de nossas metrópoles – um sistema viário mais adequado às necessidades dessas classes. Além disso, essa alternativa oferece melhores possibilidades de atendimento das classes altas por parte de subcentros ou *shopping centers* voltados a elas. Nenhuma outra forma de organização espacial atenderia as camadas de mais alta renda do que essa, fosse pelo mercado, fosse pelo Estado” (*Ibid.*, 340).

Carecendo de estudos sobre o padrão vigente em Manaus, é de suma importância salientarmos o investimento do Estado na reprodução dessas desigualdades, pois o investimento público beneficiaria determinadas áreas e, como demonstraremos, como os mesmos investimentos, associados ao domínio de grandes porções do espaço por um número baixo de proprietários (glebas), seriam estímulos da expansão de investimentos na formação de novos empreendimentos como é o caso de nossa área de estudo.

Fica claro que há infraestrutura privilegiada para o vetor central e o recente eixo para a Zona Oeste (acesso à Ponta Negra/Tarumã), ainda mais se comparado às demais áreas da cidade menos valorizadas, que sofrem com vias em péssimas condições de acesso aos bairros populares. A valorização fundiária passa pela apropriação dos investimentos públicos pelos proprietários das áreas mais urbanizadas, se beneficiando da mais-valia-urbana⁵. Esse alto valor dos imóveis e terrenos acaba, aos poucos, transferindo as populações de menor renda para outros locais, além de se apropriar do maior investimento público. Encaminha-se o predomínio de uso de solo elitizado, reproduzindo tal padrão, tanto para moradia quanto centros de compras, a exemplo do Vieiralves, bairro induzido a esse tipo de ocupação.

A paisagem nesses setores de círculo transfigura-se numa série de construções de edifícios constituindo zona de estímulo à densificação⁶, emergindo assim vários empreendimentos estimulados pela valorização ascendente dessa porção do urbano. Voltemo-nos a essas mudanças e construções de sobrelucros em área periférica de nosso objeto analisado, que afetam o conjunto da metrópole.

Observa-se, na figura 2, a mancha de renda *per capita* elevada na Zona Oeste, novo eixo de expansão de investimentos ao longo da estrada da Ponta Negra e adjacências. O que nos chama atenção é a diferenciação simbólica atrelada a essa fração do espaço, que exalta os atributos físicos (o rio, a vegetação, e a “tranquilidade” imanente a áreas de natureza) como elementos a serem apropriados, trabalhados e vendidos. Um pacote completo de diferenciação social para os que almejam almorar e “desfrutar os prazeres da vida”⁷.

MOBILIDADE RESIDENCIAL REDEFININDO A PERIFERIA

Em diversas metrópoles, a exemplo de Manaus, a dinâmica inerente aos setores de círculo é parcialmente alterada, onde as elites se direcionam para áreas mais distantes, buscando amenidades físicas, porém com vias rápidas que ainda lhe garantam acesso ao Centro, como ocorre na Zona Oeste em direção à Ponta Negra e Tarumã, tendo como principal via a estrada da Ponta Negra, que possui na maioria de seu trajeto três pistas de circulação em cada sentido, proporcionando circulação rápida aos usuários, delineando assim os requisitos principais para o crescimento de empreendimentos imobiliários (aliado à grande disponibilidade de lotes) que vem

ocorrendo nos últimos anos nessa zona da cidade. Justificam-se, por meio das ideologias propagadas, as benesses de manter a Ponta Negra sempre atraente e acessível por ser “o principal cartão-postal e símbolo de Manaus”, reforçando a especulação e a segregação, recebendo assim atenção especial do setor público em detrimento do restante da cidade:

A razão de estar na teia de inter-relações espaciais que se desenvolve (estrutura), acentuando cada vez mais a “amarração” entre os diversos bairros (os da burguesia, no caso), e outros elementos vitais definidores dos deslocamentos espaciais, especialmente os locais de compras, serviços e empregos (...) que definirão os deslocamentos espaciais daquelas classes (VILLAÇA, 2001, p. 336).

54 O tempo despendido para o deslocamento é o principal elemento da produção das localizações pelos agentes imobiliários. Segundo Veltz (2001, p. 148), sobre as relações entre cidades e temporalidades econômicas, “não é mais o espaço que estrutura o tempo, mas os estrangimentos temporais que modelam os esquemas espaciais”. Tais agentes (incorporadores e construtoras) têm sido capazes de procurar localizações que, ao mesmo tempo, possibilitem fluidez e diminuição do número e da frequência dos deslocamentos intraurbanos, visto que valorizam, em suas escolhas locacionais, a situação geográfica da gleba a ser loteada em relação às vias que propiciam maior velocidade em relação à proximidade dos meios de consumo modernos. Em outras palavras, há uma alta mobilidade com proximidade e identidade nas práticas de consumo (SPOSITO, 2006, p. 186).

Assim, a tese de que as elites se localizam em certos locais somente por conta de seus atrativos naturais, mais uma vez cai por terra também no caso de Manaus e de outras metrópoles (em São Paulo, por exemplo, as elites ocuparam as regiões pantanosas da marginal Pinheiros), onde o que definiria essa localização é o acesso a um conjunto de objetos espaciais (inclusos os atrativos naturais) que determinariam a formação de um valor de uso diferenciado, com o aumento o valor de troca dos empreendimentos como pretendemos aqui demonstrar, aliado à grande disponibilidade de terras existente nas periferias para a formação de loteamentos fechados.

LOTEAMENTOS FECHADOS: ALGUMAS CONSIDERAÇÕES

Os loteamentos são grandes impulsionadores da produção do espaço urbano, atitude necessária para transformá-lo em mercadoria. Para pensarmos a respeito dos loteamentos fechados como configurações espaciais, cabe-nos salientar algumas considerações a respeito do termo e definições. Segundo os dicionários da Língua Portuguesa, consta que a origem do termo “deriva da palavra *losz*, que significa sorte”. Daí sua atribuição à loteria (adiante retrataremos do caso Tarumã City, onde 163 pessoas da alta sociedade de Manaus receberam lotes de terra em processos irregulares).

Maia (2006, p. 156) recorre ao termo no francês *loterie*, onde “entre os herdeiros se reparte uma fazenda por arbitragem”. A autora remonta todo o histórico das leis reguladoras dos loteamentos no Brasil, chegando à terminologia atual correspondente ao parcelamento do solo⁸.

A partilha do solo é, portanto, a principal

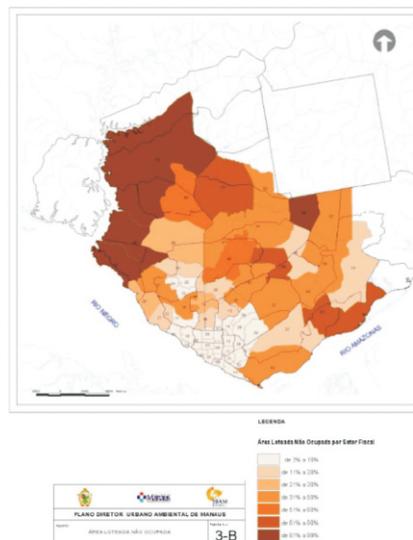


Figura 3 – Disponibilidade de lotes.
Fonte: Plano Diretor Ambiental de Manaus, 2006.

responsável pela abertura de novos bairros, pelo parcelamento de glebas feitos por empreendimentos imobiliários, conduzindo a expansão das cidades brasileiras, associadas à implementação da infraestrutura necessária.

A partir do loteamento de glebas, no caso da Zona Oeste, foram possíveis as incorporações para a formação desses “enclaves fortificados”, impondo novo formato à expansão urbana em direção à periferia, correspondendo “espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho” (CALDEIRA, 2000, p. 211).

Observa-se, na Zona Oeste (figura 3), a maior disponibilidade de lotes na cidade de Manaus em área contígua, representando grande filão na produção de moradias, que, como afirmamos, no deslocamento das elites para áreas periféricas, um dos requisitos para os incorporadores é grande disponibilidade de terras com preços baixos.

De acordo com a legislação brasileira⁹, o fechamento desses loteamentos é considerado ilegal. A Lei n.º 6.766 estabelece o significado

do loteamento nos parágrafos primeiro e segundo do artigo 2.º.

Segundo Azevedo (1983), o que difere basicamente o loteamento (ou loteamento comum) do loteamento fechado é que, no primeiro, as vias e logradouros passam a ser de domínio público, podendo ser utilizadas por qualquer pessoa, sem nenhuma restrição. No segundo, as ruas, praças, jardins e áreas públicas continuam de propriedade dos condôminos, que deles se utilizarão conforme estabelecerem em convenção. No loteamento comum, cada lote tem acesso direto à via pública; já no loteamento condominial, não; cada lote tem acesso direto ao sistema viário do próprio condomínio¹⁰.

Portanto, para existência dos loteamentos seria necessária a abertura de vias públicas, ruas que seriam espaços públicos. A mesma Lei n.º 6.766 determina que, de acordo com o Plano Diretor Municipal, cada loteamento deva reservar um percentual de área pública para as ruas, as praças, as áreas de implantação de equipamentos urbanos e comunitários. Como conclui Maia:

no caso dos loteamentos fechados, acirra-se a contradição entre o espaço público e o espaço privado, pois as ruas, que seriam, a princípio, espaços públicos, tornam-se privados, de acesso restrito, destinados unicamente ao uso dos proprietários ou das pessoas permitidas por estes. Da mesma forma é o trato das praças ou áreas de lazer ali contidas. Tal contradição torna-se mais latente quando se verifica que grande parte dos loteamentos e condomínios fechados é aprovada pelas prefeituras municipais enquanto loteamentos abertos. O que demonstra que muros são erguidos, as cercas elétricas são instaladas sem a aprovação do poder público. Estaria então se constituindo mais uma versão de “cidade ilegal”? (2006, p. 165).

Em trabalhos de campo, constatamos que os loteamentos Bosque das Palmas, Vivenda Verde, Morada dos Nobres, que apresentavam seus registros no Implurb (Instituto Municipal de Planejamento Urbano) como sendo loteamentos abertos (figura 4), encontravam-se fechados. Tal discrepância explica-se, pois eles foram regulamentados antes de 2000, antecedendo a nova legislação para loteamentos, que é de 2002.

As ações do Executivo e da Câmara Municipal são essenciais para o surgimento e consolidação dos loteamentos fechados, aspecto que nos remete ao poder público na produção do espaço urbano.

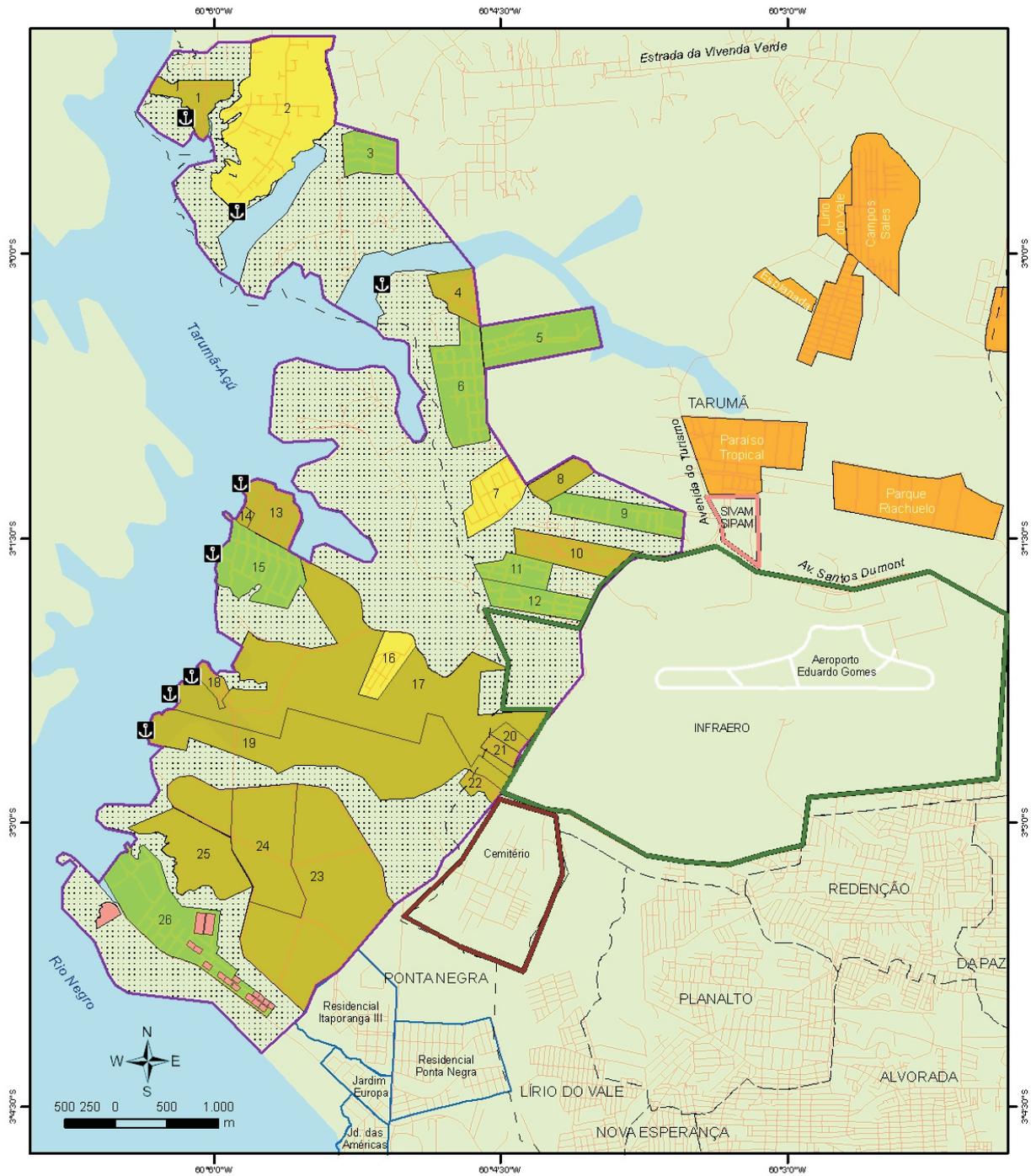
O Plano Diretor do Município de Manaus regulamenta, pela Lei n.º 665, o parcelamento do uso do solo urbano e loteamentos, por meio da Seção II – Do Projeto de Desmembramento, capítulo V – Dos condomínios de unidades autônomas, permitindo a licença para implementação de tais projetos mediante as normas do código de obras presentes no

mesmo documento. Assim, as leis que visam estabelecer diretrizes para o desenvolvimento da cidade dando providências relativas ao planejamento e à gestão do território, além de cumprir funções sociais da cidade, acabam abarcando irregularidades e contradições relativas ao patrimônio natural, no que tange ao acesso limitado de sua população, contemplando a segregação e apropriação desigual da natureza.

Em nossa dissertação de mestrado¹¹ chegamos a importantes considerações sobre o impacto da segregação sobre o patrimônio natural e a formação de um território simbólico, onde o elemento central de nossa análise concentrou-se na transfiguração e incorporação do meio físico na *composição* (e não determinação) desse espaço social referenciado pela imagem da natureza consumível, fazendo parte da representação social (simbólica) dos que almejam diferenciais que lhes atribuam *status* e prestígio na forma de moradia. Nossa hipótese norteadora foi que a apropriação desigual da natureza conduz à criação da diferenciação social, necessária ao sobrelucro de localização e inovação alterando o mapa social da cidade, onde a natureza (produzida) emerge como privilégio e símbolo das classes mais abastadas, oferecendo aos consumidores uma anticidade e reforçando a autosegregação, nos permitiu buscar e entrecruzar elementos passíveis de nos aproximarmos de sua constatação (BARTOLI, 2009, p. 129). Voltemos à questão da posse da terra.

PROPRIEDADE MONOPOLISTA DAS GLEBAS E FORMAÇÃO DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

Possuindo o mesmo nome do rio que



Legenda

- Área de Estudo
- Loteamento
- Loteamento Fechado
- Lot. Fechado Irregularmente
- Edifício Residencial
- Uso Misto

Definições Cartográficas

- Marinas
- Aruamento
- Hidrografia
- Outros Condomínios
- Ocupações Irregulares
- Limite Bairros

Mapa: Loteamentos Localizados na Área de Estudo

Fonte: SEMDURB, 2008
 Escala 1:50.000
 Organização: Rogério Marinho
 Data: Setembro, 2008

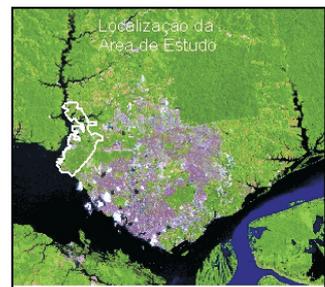


Figura 4 – Loteamentos e uso da terra no entorno da área de estudo.
 Fonte: Bartoli, Estevan.

desemboca na margem esquerda do rio Negro, o bairro Tarumã é o maior da cidade, com 8.240 ha e grandes parcelas de áreas verdes. Foi o ponto inicial da colonização de Manaus, local habitado pelos índios da etnia Tarumã, que juntamente com os Aruaques, por ordens de frei Teodósio e Pedro da Costa Favela, fundaram o primeiro núcleo no vale do rio Negro (MONTEIRO, 1998, p. 676).

A produção capitalista de moradias possui limites claros para a contínua reprodução do capital imobiliário, como o problema fundiário e a necessidade de novos terrenos, que devem possuir características especiais de construtibilidade e de acesso ao uso do sistema espacial de objetos¹², que complementam o valor de uso da moradia.

A limitação de alternativas para construção de moradias torna maior o poder monopolista dos proprietários dos terrenos “construtíveis”, que, ao adquirirem o terreno, assumem também o controle sobre uma condição que permite o surgimento de um sobrelucro de localização: a transformação do uso do solo¹³.

O controle do acesso ao rio por parte de alguns loteamentos confere a seus proprietários fundiários e incorporadores um diferencial de extrema importância vista à exclusividade do uso desse escasso bem na cidade, o rio, como forma de lazer ou como beleza cênica incorporado aos atrativos dos empreendimentos imobiliários. Cidade tipicamente estruturada a partir de uma estreita relação com o rio, pelo padrão espacial organizado a partir do leque fluvial, sendo o rio um componente de relevância para as cidades amazônicas, como aponta Guglielmini (2005, p. 181), Manaus passa a crescer de maneira desordenada a partir da implantação da Zona

Franca de Manaus em 1967, passando a organizar a produção do espaço urbano baseado no mercado, desprezando o rio como dimensão do lugar, destruindo a possibilidade de construir uma cidade caracteristicamente local (Ibid., p. 181). A autora faz uma análise sobre a ocupação e o uso do solo urbano atual da beira-rio da cidade de Manaus, desde a foz do rio Tarumã à foz do igarapé de São Raimundo, identificando e tipificando as formas de ocupação e os agentes sociais envolvidos no processo, por meio da ocupação da área desde a criação da ZFM (1967), concluindo que, em geral, constatamos que a população tem o acesso limitado ao rio Negro pela praia da Ponta Negra, comprovando a raridade do contato da população com o rio e a baixa disponibilidade do acesso da sociedade manauense a esse importante recurso para o lazer.

Essas considerações são de grande importância, uma vez que são mínimos os espaços destinados ao contato com o rio como espaço de lazer, além dos impactos negativos na paisagem que geram os estaleiros, como a poluição também destacada pela autora. Diante dessa situação, o monopólio, por parte de alguns proprietários de terrenos com acesso a esse bem raro como espaço lúdico e contemplação, se torna mais forte pela vantagem adquirida em relação ao restante da cidade, pois “o rio Negro é arma de sedução”¹⁴, como se lia no jornal de maior circulação da cidade, visto que já despontava o aumento de prédios na área.

A existência dessas glebas e a grande quantidade de loteamentos em implantação indicam possibilidades de lucros aos empreendedores, pela localização privilegiada junto das margens do rio Tarumã-Açu,

propiciando acesso desigual a esses bens que são sobrevalorizados como atrativos dos condomínios fechados. Caracteriza-se como Renda de Monopólio quando há um bem não reprodutível, e o seu preço nasce de alguém ter produzido um valor de uso especial, como demonstra Marx¹⁵, onde a propriedade privada da terra supõe que certas pessoas tenham o monopólio sobre porções do globo terrestre como esferas privativas de sua vontade. A pesquisa da renda deve-se concentrar, portanto, na explicação da valorização desse monopólio na base da produção capitalista de mercadorias¹⁶, pois não se trata de uma raridade apenas física, mas produzida pelas condições que regulam o uso do solo.

Iniciaremos com o histórico das glebas, foco da maioria dos loteamentos fechados criados, e por isso merecem nossa atenção, pois a disputa pelo solo urbano, que revelaria seu preço, seria minimizada beneficiando pequeno grupo de proprietários de terras.

A gleba n.º 1, da figura 5, denominada Santa Lucília, tem o título definitivo emitido pelo Estado do Amazonas em nome de Abel Francisco Marques, em 26/4/1965. Tem seus limites e confrontações amarrados com o limite norte da Ponta do Ouvidor, e tem fronteiras definidas, principalmente o limite oeste, que segue contorno do rio Tarumã.

Durante os últimos anos a gleba Santa Lucília, com uma área de 9.825.747,52 m², vem sendo desmembrada. Em 1968, Sócrates Bonfim realiza a compra de toda a gleba, dando início a vários loteamentos, originando loteamentos fechados¹⁷.

Nota-se na figura 5 a sobreposição das glebas ocorridas durante os processos de demarcação. Os imbróglis foram “resolvidos” via acertos realizados em cartório

no ano de 1986, evitando procedimento judicial e futuros problemas com futuras instalações de empreendimentos.

A GLEBA TARUMÃZINHO E O CONDOMÍNIO ALPHAVILLE¹⁹

A gleba número 2, denominada Tarumãzinho, merece atenção especial, alvo de polêmicas concessões de lotes de maneira irregular (figuras 6 e 7), causando grande escândalo em 1991 com grande amplitude na imprensa de Manaus, no caso conhecido como “Tarumã City”.

Faremos um breve retrospecto histórico da gleba Tarumãzinho. Em 1983, o Estado do Amazonas arrecada, em processo de Arrecadação Sumária promovida pelo Ifam – Instituto Fundiário da Amazonas, duas glebas de terras na área da Ponta Negra, entre elas a Tarumãzinho²⁰.

Em junho de 1990, o IMA – Instituto do Desenvolvimento dos Recursos Naturais e Proteção Ambiental do Estado do Amazonas, órgão sucessor do Ifam, promove o loteamento da gleba Tarumãzinho, dividindo-a em 110 lotes. No mesmo ano, as empresas T. Loureiro Ltda. e S. B Imóveis Ltda. realizam escritura de transação extrajudicial no 2.º Ofício de Notas, onde dividem entre si as terras da gleba Tarumãzinho, que atualmente são alvos de disputas judiciais que denunciam a ilegalidade de tais terras adquiridas.

Em 1991, o IMA vende os lotes sem processo licitatório indicando a área como rural, quando já se tratava de área urbana. O Ministério Público Estadual, em Inquérito Civil, conclui pela irregularidade da alienação da gleba e determina a apuração de denúncia do Sr. Sérgio Pessoa Figueiredo, ex-presidente do IMA/AM, de que o grupo T. Loureiro

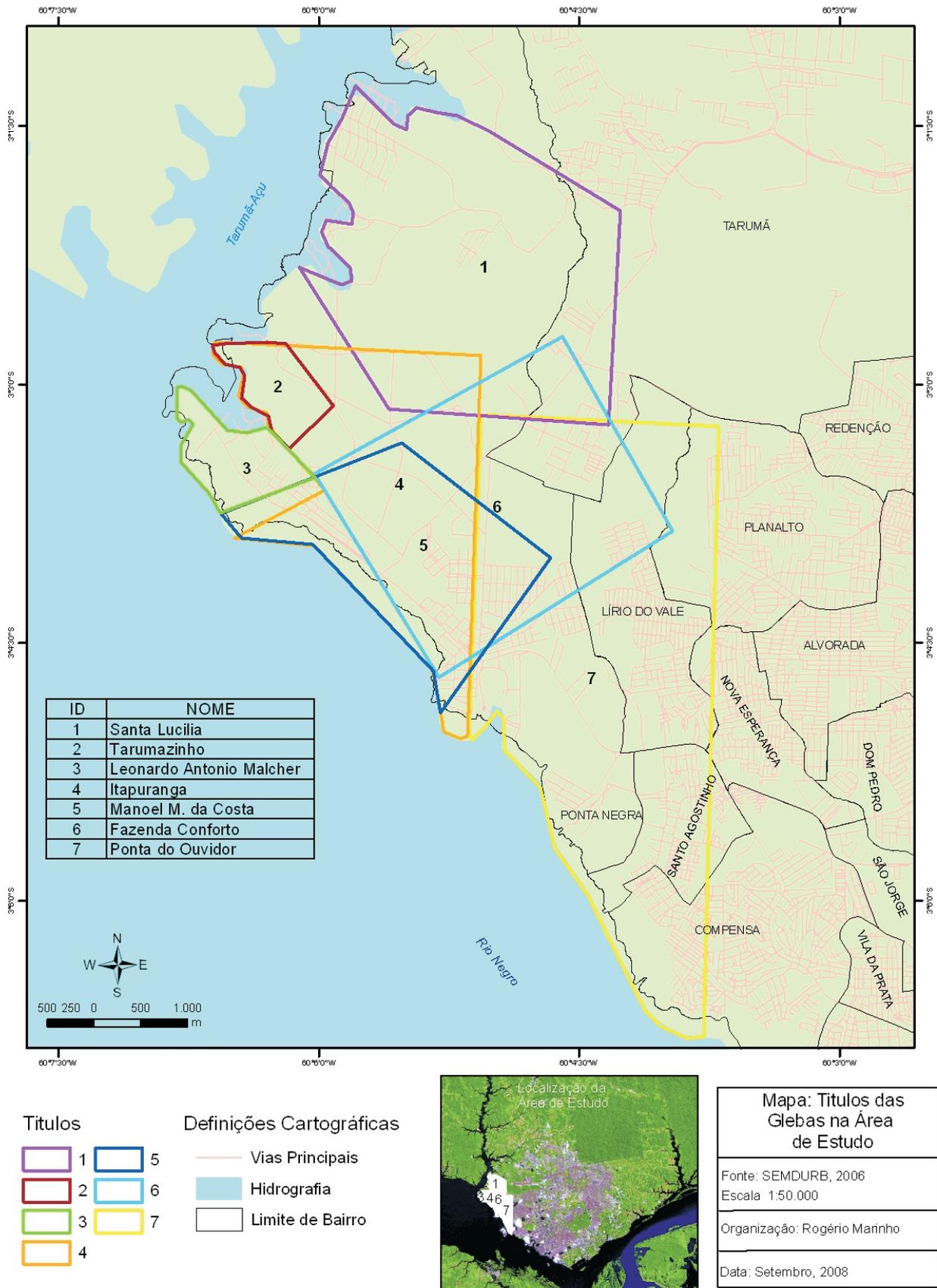


Figura 5 – Glebas na Ponta Negra e Tarumã.

Fonte: Organizado por Rogério Marinho a partir de dados da Secretaria do Estado de Política Fundiária do Amazonas.

cometeu irregularidades para registrar a área da gleba em seu nome²¹.

O processo foi arquivado em 2000 e é alvo de denúncias por omissão do Estado e pela implantação do condomínio Alphaville Manaus, que, segundo denúncias, estaria sendo edificado em terras em parte do Estado do Amazonas.

Em fevereiro de 2007, a Procuradoria Geral do Estado emite certidão reafirmando a falsidade ideológica da certidão do Arquivo Público, datada de 7 de novembro de 1953, utilizada para registrar o título de Felipe Joaquim de Souza Filho (matrícula n.º 8.519), posteriormente adquirido por Tales de Menezes Loureiro (matrícula n.º 9.102), que, por sua vez, é origem do título do condomínio Alphaville Manaus (matrícula n.º 30.810). Além das irregularidades a serem apuradas pelo poder público na questão fundiária, o Alphaville sofreu, em 2005, a suspensão de todos os processos de licenciamento que estejam em trâmite, por parte do Ministério Público²², por apresentar várias irregularidades ambientais nos loteamentos Itapuranga I, II, III e IV, como os apontados pela Promotoria de Justiça Especializada na Defesa do Meio Ambiente e Patrimônio Histórico (Prodemaph), considerando: a) último fragmento florestal urbano; b) área de nascentes dos igarapés do Gigante e Tabatinga, afluentes do igarapé Tarumã-Açu; c) área de ocorrência de espécies endêmicas (como o sauim-de-manauas, ameaçada de extinção²³); d) ausência de Estudo de Impacto do Meio Ambiente (EIA); e) parcelamentos clandestinos e irregulares em área de APA, já causando assoreamento e poluição dos igarapés. A liberação do licenciamento ocorre em 2007, após realizados Estudos de Impacto

Ambiental e do Relatório de Impacto do Meio Ambiente.

O transcurso demorado e polêmico das disputas judiciais em relação a esse empreendimento de grande porte, aliado à novidade a ser implantada na cidade e renome da empresa Alphaville, presente em todas as regiões do país, geraram expectativas no mercado imobiliário de Manaus. A certeza de ser um grande investimento só dependeria, segundo relatos de corretores imobiliários entrevistados, da segurança e confiança após o final da disputa judicial. O conjunto de fatores descritos no item anterior que fazem da Ponta Negra e do Tarumã um eixo de valorização, aliado ao aquecimento do mercado de construção civil na cidade, geraram espera que descampou numa venda rápida de todos os 680 lotes em duas semanas antes do lançamento (figura 8). O arquivamento da Ação Popular movida viabilizou a inauguração do Alphaville Manaus 1, sinalização para divulgação rápida da realização do Alphaville 2 em função do sucesso de vendas.

O advogado de José Nascimento (“Zeca Nascimento”, que moveu a ação contra o grupo T. Loureiro), Samuel Cavalcante, afirmou que a ação popular visava fazer com que o Estado cumprisse determinação da Procuradoria Geral do Estado (PGE). Segundo ele, o próprio órgão apontava que o Estado deveria tentar recuperar as terras públicas.

Ao analisar o *marketing* usado pelo Alphaville, constatamos a contradição entre a qualidade de vida enfatizada pelo *slogan* “Venha viver em Alpha” com claro apelo ecológico em sua página na internet, e a realidade constatada pelas irregularidades apresentadas acima, pois o tamanho do

Maracutaia de terra no paraíso do Tarumã

O governador Gilberto Mestrinho prometeu, ontem, anular seis portarias do Instituto de Desenvolvimento dos Recursos Naturais e Proteção Ambiental do Estado do Amazonas, assinadas pelo então presidente do órgão, Sérgio Figueiredo, que concederam gratuitamente títulos definitivos de propriedade de terrenos no balneário Tarumã a 163 conhecidas pessoas da sociedade manauara (Página 7).

Cr\$ 80,00

Figura 6 - O escândalo na mídia
Fonte: Jornal A Crítica, abril de 1991.

empreendimento confere impactos de escala na área, no que se refere à retirada da cobertura vegetal, modificações no microclima e impactos na fauna.

Em 2009, o Ministério Público do Estado do Amazonas denuncia o secretário de Política Fundiária, George Tasso, ao Tribunal de Justiça do Amazonas (figura 9), alegando falsidade ideológica na expedição de documento que valida a gleba Itapuranga, decisão a favor da empresa T. Loureiro Corretora de Imóveis Ltda., e Alphaville Urbanismos S.A., ressaltando a cadeia de irregularidades, fato que pode desaquecer as vendas no empreendimento pela incerteza gerada pelo caso, que volta à tona após arquivamento do caso.

Concluimos, como aponta Mariana Fix (2007, p. 24), que por trás do surgimento desses espaços há um sistema de agentes econômicos voltados à produção do meio ambiente

construído, que no caso da gleba Tarumãzinho e Leonardo Malcher consistiriam, segundo a autora, em agentes ativos²⁴, especulando sobre o futuro de determinados lugares e antecipando as mudanças de uso do solo, prevendo tendências como a valorização da Zona Oeste.

Esse processo, etapa da alteração do uso da terra, visa maior lucratividade possível, facilitado pela posse das glebas, na busca de sobrelucros:

O lucro obtido nas incorporações em curso, cuja origem será a diferença entre o preço de compra do terreno e o preço máximo admissível que levaria o incorporador a obter apenas o lucro considerado normal, ou seja, compra-se com um uso e modifica-se esse uso para fins mais rentáveis, faz desses novos espaços fontes excepcionais de renda (RIBEIRO, 1997, p. 129).

Beneficiados no Escândalo das Terras

A Política Fundiária do Estado do Amazonas, especificamente em Manaus, não conseguiu até o momento resolver os grandes problemas de ocupação urbana existentes na cidade. Com frequência surgem loteamentos irregulares e invasões, principalmente nas áreas de periferia.

Um exemplo recente, foi a luta da Sociedade de Habitação do Amazonas (Sham) para recuperar uma área invadida no núcleo 23 da Cidade Nova, onde cerca de 500 famílias, sem poder aquisitivo, sem benefícios de um plano de moradia e sem terem para onde ir, foram despejadas dos seus barracos por uma ordem de reintegração de posse em favor da Sham.

Para desalojar os invasores foi usado todo tipo de pressão, como a presença de uma tropa da Polícia Militar e o uso de uma pá mecânica para "limpar" a área. A alegação apresentada pela Sham, na ocasião, era que o terreno seria usado para construção de um conjunto habitacional, sem data marcada.

A desocupação da área ocorreu na última semana de março. Poucos dias após, o Diário Oficial do Estado do Amazonas, publica na edição de 03 de abril de 1991, a entrega de Título Definitivo de terrenos localizados em área nobre do Tarumã, no qual foram beneficiadas 163 pessoas. A portaria que oficializou a distribuição das terras do Estado, foi a de número 59/91, de 15 de janeiro de 1991.

Expedida pelo IMA/AM (Instituto de Desenvolvimento dos Recursos Naturais do Amazonas), a portaria assinada pelo ex-presidente do Instituto, Sérgio Alfredo Pessoa Figueiredo, afirma que o IMA/AM, de acordo com a sua com-

petência Institucional estaria realizando com o ato a Política Fundiária do Estado do Amazonas.

Porém o grupo de 163 beneficiados é composto por pessoas integrantes do alto escalão do Governo Estadual, membros da Assembleia Legislativa, desembargadores e várias pessoas de destaque da sociedade manauara. Gente que certamente não precisa de terrenos do Estado para construir seu teto.

É uma contradição perceber que foi um órgão do próprio Governo Estadual, a Sham, que retirou as 500 famílias pobres da Cidade Nova, foram membros da Justiça que expediram a ordem de reintegração de posse, e os políticos, que em épocas de campanha promovem moradia, alimentação e dignidade de vida para população, nada fizeram para impedir o despejo.

Ontem, o secretário estadual de Ciência e Tecnologia e Meio Ambiente, José Belfort, a quem o IMA/AM é subordinado, disse que a pedido do governador Gilberto Mestrinho, foi criada uma comissão para estudar a legalidade da portaria e que dentro de poucos dias, as conclusões do estudo serão entregues ao governador, que tomará uma decisão sobre o assunto. No entanto, ele adiantou que há possibilidade de o ato ser considerado legal. E se isso for confirmado, mesmo que o governador anule a portaria por motivos éticos, as pessoas beneficiadas poderão recorrer a justiça.

Essa possibilidade deixa, mais uma vez no ar, uma antiga verdade. Nem sempre o que é legal, é justo. A seguir, a relação dos 163 beneficiados com a portaria.



Figura 7 - Lotes doados.
Fonte: Jornal A Crítica, 11 de abril de 1991.

Sucessivos recordes de **Vendas**

Rapidez Em alguns casos, todos os lotes foram vendidos em poucas horas

A trajetória de expansão no Brasil é marcada por sucessivos recordes de vendas e valorização do patrimônio dos compradores, acima das médias locais de mercado. Recentemente, no dia 26 de junho, a empresa lançou o AlphaVille João Pessoa (PB) e, em menos de três horas, comercializou 100% dos lotes.

Muitos são os casos de velocidades de vendas, basta lembrar também o AlphaVille Ma-

naus 1, totalmente comercializado em 8 horas, em 2005 e, no mesmo ano, a venda histórica dos 913 lotes residenciais e 16 comerciais do AlphaVille Natal (RN), em apenas 16 horas, numa surpreendente média de quase um lote por minuto.

VALORIZAÇÃO

Estes exemplos se sucedem, e no quesito valorização não é diferente. Alguns dos AlphaVille

lançados já registram valorização acima de 100% nos preços de seus lotes, e em Manaus chegam a cerca de 80%. "A trajetória de desempenho comercial e dos índices de valorização dos lotes vêm despertando o interesse de investidores a cada novo lançamento", revela o diretor comercial, Fábio Valle.

Entre os fatores que fazem de cada AlphaVille um investimento seguro e rentável, com

garantia de contínua valorização, destacam-se a qualidade urbanística incomparável, a força da marca e o desenvolvimento sócio-econômico gerado nas regiões onde se instalam. Merecem destaque também as iniciativas de responsabilidade social junto às comunidades de entorno aos empreendimentos, promovidas pela Fundação AlphaVille em várias cidades brasileiras.

Figura 8 – Especulação no Alphaville.

Fonte: Jornal *A Crítica* – caderno especial: construção civil – 31 de julho de 2008.

Secretário denunciado em caso do Alphaville

Histórico mostra cadeia de 'irregularidades'

Figura 9 – Denúncias voltam à tona.

Fonte: Diário do Amazonas, 11 de fevereiro de 2009.²⁵

Fazendo parte do mercado de terras os proprietários fundiários, o Estado e os incorporadores, há margem para futuras indagações sobre o papel do Estado e o peso dos agentes estruturadores do espaço urbano e no aumento da segregação socioespacial, pois a complexidade dos documentos analisados indica a necessidade de estudos detalhados sobre a ocupação fundiária como condição da rentabilidade desses agentes, indicando ser o Estado um ator de peso nos aspectos fundiários da área estudada, pois, como indica Ribeiro (1997, p. 100)

A política fundiária orientada para a apropriação do sobrelucro de localização implicará em formas específicas de atuação do incorporador

no mercado fundiário, tanto frente ao proprietário fundiário quanto ao Estado, onde o efeito da política fundiária seria a transformação do uso do solo e o incorporador como agente de mudança da divisão social e simbólica do espaço.

Cabe-nos analisá-los em suas estratégias de valorização.

O histórico de irregularidades e disputa dos agentes fundiários proporcionou a formação de lotes disponíveis que determinam a implantação dos condomínios horizontais nos lotes da Ponta Negra, Tarumã etc., configurando e reforçando/ facilitando a grande homogeneização social existente na área.

Assim, os loteamentos fechados se

propagam na área de estudo com intensidade, pois requerem grande disponibilidade de terras, exibindo, em sua concepção, projeto, paisagismo e *marketing*, uma natureza simbólica, mercantilizada, produzida como um bem de consumo, o que nos faz repensar o conceito de natureza na cidade não mais como um elemento externo ao meio urbano, mas sim uma construção social.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A apropriação das glebas analisadas faz referência à posse de terras por meio de irregularidades e a função do Estado, como agente permissivo da indevida e literal apropriação de parte de terras que a ele pertenciam, para fins particulares, e da inacessibilidade produzida nas margens do rio Tarumã, em polêmico caso ainda em voga na mídia manauense. Vejamos o peso do Estado como agente produtor do espaço:

- Com a construção do complexo da Ponta Negra a partir da década de 1980, com vias de acesso, aeroporto Eduardo Gomes e a legalização/instalação do Tropical Hotel, o Estado acaba abarcando a série de irregularidades existentes quanto à posse de glebas, no intrincado processo de legalização e disputas encampado pelos agentes fundiários, induzindo novo eixo de investimentos;
- Houve omissão/permissão dos órgãos competentes no processo de legalização das glebas no que tange à irregularidade das titulações.

Formam-se assim, com a participação do Estado, as principais condições analisadas para expansão do capital imobiliário na

formação dos loteamentos fechados em área periférica: disponibilidade de terras em grandes glebas e infraestrutura com vias proporcionando acessibilidade ao Centro.

Assim, a cristalização do processo de produção da Ponta Negra como símbolo da cidade, área nobre e elitizada, na formação da relação ideológica do espaço hierarquizado como diferencial (espaço percebido), acaba reforçando o circuito de atração para o Tarumã, pela contiguidade física das glebas, dos capitais na reprodução dessa divisão social e econômica no espaço.

O domínio monopolista da terra constatado nas glebas formadas na área de análise permite a transformação dos recursos naturais existentes em fator central na construção dos atrativos dos loteamentos, gerando *exclusividade* (termo enfático em várias propagandas dos empreendimentos) ao acesso desses bens, meramente estéticos ou atrelados ao lazer. Conseqüentemente, ocorre a geração de renda diferencial da terra pelo valor de uso construído (sobrelucro de inovação) e pelo predomínio de loteamentos no bairro.

Segregação e desigual acesso estão imbricados, onde a ausência de vias públicas de acesso ao rio e ao interior das glebas reforça a segregação, aumentando a *homogeneidade da composição social do uso da terra*, fator de peso aos que buscam fuga e distância de outras classes, no que tange à segurança a ser vendida amplamente divulgada.

NOTAS

ⁱ Geógrafo; Mestre em Sociedade e Cultura na Amazônia - UFAM; Professor da Universidade do Estado do Amazonas - CESP, Campus Parintins, Pesquisador do Núcleo de

Estudos e pesquisas de Cidades da Amazônia Brasileira – NEPECAB.

E-mail: estevangeo@hotmail.com

¹ “A floresta como muro: mercantilização da natureza, loteamentos fechados e apropriação da terra urbana na cidade de Manaus”. Dissertação apresentada e aprovada no Programa de Pós-Graduação Sociedade e Cultura na Amazônia da Universidade Federal do Amazonas em maio de 2009, com financiamento da Capes e **orientação do professor doutor José Aldemir de Oliveira**. No primeiro capítulo da dissertação, descrevemos o polêmico processo de disputas judiciais sobre a posse irregular de grandes glebas, nas quais hoje se assentam condomínios como o Alphaville Manaus I e II.

² De acordo com RIBEIRO (1996, p. 47), “a propriedade privada do solo urbano se coloca como obstáculo à formação e renovação do valor de uso complexo. Ela representa, de um lado, uma apropriação parcelada do solo urbano, o que torna difícil a produção dos equipamentos e da infraestrutura com a necessária articulação espacial, uma vez que ela exige grandes extensões contínuas de terra”. Na Zona Oeste, pretendemos demonstrar que esse problema foi minimizado pela apropriação por poucos proprietários de grandes glebas, conferindo-lhes enormes vantagens diante dos demais agentes.

³ A lógica do modelo de Hoyt está na tendência autosegregativa da população de alto *status*, que se expande ao longo de um eixo de circulação que corta as melhores áreas da cidade, de onde então podem exercer um efetivo controle de seu território. A partir de sua ação, estabelecem-se os demais grupos

sociais em outros setores (CORRÊA, 2005, p. 69).

⁴ Ver TORRES, Haroldo. “Medindo a segregação”. In: *São Paulo. Segregação, Pobreza e desigualdades Sociais*. São Paulo: Senac, 2004, p. 81-100. O autor destaca instrumentos para medir a segregação, revelando o aumento do que chama microssegregação em diversas áreas da cidade de São Paulo, utilizando escala de dados censitários.

⁵ Sobre a mais-valia urbana, ver BALTRUSIS (2006, p. 124): “O preço dos terrenos varia de acordo com sua localização: aqueles melhor localizados, com infraestrutura e com serviço público, alcançam melhores ofertas. No entanto, esse preço, que o proprietário particular se apropria, é fruto do investimento coletivo. Ou seja, o incremento no valor de uma propriedade particular urbana se dá por meio da apropriação indevida do investimento, que é público”. In: *Cadernos Metrópole*, n.º 16, p. 121-139.

⁶ Ver Plano Diretor do Município de Manaus (2006, p. 111).

⁷ Mote frequente encontrado nas propagandas dos empreendimentos.

⁸ Murillo Marx (1999, p. 69) esclarece: “A evolução da acepção desses termos ecoa profundas transformações na forma de apropriação da terra em curso no século 19, particularmente sentidas no meio urbano. As antigas acepções persistem e têm no plano jurídico (heranças), no lúdico (sorteios), no de diferentes juízos de valor plena vigência cotidiana. Se o sentido de parcela de solo se

segue aos demais, os verbetes derivados já se restringem pura e simplesmente ao ato de parcelar”.

⁹ Compreendem as Leis n.º 4.591, de 1964; n.º 6.766, de 1979, esta última modificada pela Lei n.º 9.785, de 1999 (SOBARZO; SPOSITO, 2006).

¹⁰ FERREIRA (2005) define que condomínio é o domínio exercido juntamente com outrem; copropriedade, conjunto residencial geralmente cercado e com acesso controlado, doado de equipamentos comunitários, e cujos moradores dividem diversas despesas (com pessoal, manutenção etc.), mas comumente chama-se condomínio o “objeto do condomínio”.

¹¹ Disponível em www.dominiopublico.gov.br/.../PesquisaObraForm.do?...

¹² RIBEIRO (1997, p. 83).

¹³ *Ibid*, p. 98.

¹⁴ *Jornal A Crítica*, 24 e 25/12/2000.

¹⁵ MARX, K. *O Capital*. São Paulo: Abril Cultural, 1982, p. 890.

¹⁶ Como pretendemos demonstrar, a inovação do *marketing* atrelado à superexploração da ideia de natureza, confere uma valorização aos empreendimentos imobiliários.

¹⁷ O registro foi realizado no 2.º Cartório de Notas (Caminha). Ver Matrícula n.º 17.754 e mapa no anexo.

¹⁸ Cartório do 3.º Ofício de Registro de Imóveis.

Rua Joaquim Sarmiento, 418 - Centro - Manaus-AM. Os limites são descritos na Matrícula n.º 17.755.

¹⁹ Trata-se de grandes empreendimentos imobiliários que se constituem por condomínios residenciais agregados a centros empresariais e de negócios, implantados em torno de grandes áreas metropolitanas. O primeiro deles localiza-se na metrópole paulista e foi entregue ao mercado imobiliário em 1975. Atualmente, o mesmo grupo já implantou 18 megacondomínios fechados e tem previsão de lançamento de mais 11. A presença desses empreendimentos já abrange 12 Estados da federação brasileira (São Paulo, Rio Grande do Sul, Paraná, Minas Gerais, Rio de Janeiro, Espírito Santo, Bahia, Pernambuco, Ceará, Amazonas, Goiás e Mato Grosso (SPOSITO, 2006).

²⁰ O registro foi feito no Cartório do 3.º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Manaus, sob Matrículas n.º 13.651 (Tarumãzinho) e n.º 12.009 (Tarumã-Açu), em 1984.

²¹ Em dezembro de 1991, a Procuradoria Geral do Estado ingressa com Ação Anulatória n.º 078/91 (atual n.º 012.91.006070-4) para anular os registros imobiliários decorrentes das vendas dos lotes. Em 1997, a 1.ª Vara da Fazenda Pública Estadual anula os títulos, restituindo-a ao Estado do Amazonas. No ano seguinte, a Procuradoria Geral do Estado conclui o Processo Administrativo n.º 1586/94-PPIMA/PGE, dando nulidade aos registros imobiliários, mas preservando os compradores de boa-fé.

²² Recomendação n.º 001/06/50.ª Prodemaph

(Promotoria de Justiça Especializada na Defesa do Meio Ambiente e Patrimônio Histórico), Procedimento n.º 081/04/50.^a

²³ Fonte: http://tede.inpa.gov.br/tde_busca/arquivo.php?codArquivo=124; consultada em 9/9/2008.

²⁴ Mariana Fix (2007), em sua análise da reprodução do espaço urbano de cidade de São Paulo, adota a concepção de dois sociólogos americanos (J. Logan e H. Molotch, *Urban Fortunes*, 1987, p. 29-30), que classificam os agentes urbanos em agente acidental (promotor imobiliário passivo), o agente ativo (descrito acima), e o mais importante, chamado estrutural, que não apenas se antecipa ao mercado, mas também intervém para alterá-lo por meio de influências na arena de tomada de decisões que trazem vantagens a uma região em relação a outra, como a realização de obras públicas.

²⁵ Nota-se erro na terceira coluna da segunda matéria, onde há 17/1/1896, na verdade trata-se do ano de 1986, cinco anos antes de o caso vir à tona na mídia manauense pela primeira vez.

REFERÊNCIAS

AZEVEDO, Eurico de Andrade. Loteamento Fechado. *Revista de Direito Imobiliário*. São Paulo: Revista dos Tribunais, vol. 11, janeiro, 1983.

BARTOLI, Estevan. *A floresta como muro: mercantilização da natureza, loteamentos fechados e apropriação da terra urbana na cidade de Manaus*. Dissertação (Mestrado), Universidade Federal do Amazonas, Programa de Pós-Graduação Sociedade e Cultura na Amazônia. Manaus, 2009.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros – Crime, segregação e cidadania na cidade de*

São Paulo. São Paulo: Edusp, 2000.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. *Espaço Tempo na metrópole*. São Paulo: Contexto, 2001.

CORRÊA, R. L. *O Espaço Urbano*. 3.^a ed. São Paulo: Ática, Série Princípios, 2005, p. 94.

FIX, Mariana. *São Paulo cidade global*. São Paulo: Boitempo, 2007.

GUGLIELMINI, Luiza Angélica de Oliveira. *Manaus à beira-rio: A produção e reprodução do espaço urbano*. Dissertação (Mestrado), Universidade Federal do Amazonas, Programa de Pós-Graduação Ciências do Ambiente e Sustentabilidade na Amazônia. Manaus, 2005.

MAIA, Doralice Sátyro. Lotes e ruas: componentes para análise da produção dos loteamentos fechados. In: SPOSITO, M. E.; SOROBAZO, O. (Orgs.). *Cidades médias. Produção do espaço urbano regional*. São Paulo: Unesp, 2006, p. 155-173.

MARX, K. *O Capital*. São Paulo: Abril Cultural, 1982.

MONTEIRO, Mário Ypiranga. *Roteiro Histórico de Manaus*. Manaus: Editora da Universidade do Amazonas, 1998, volume II.

OLIVEIRA, João Paulo Vieira de. *Manaus: Plano Diretor e Expansão Urbana*. Dissertação (Mestrado em Sociedade e Cultura na Amazônia). Curso de Pós-Graduação em Sociedade e Cultura na Amazônia, Universidade Federal do Amazonas. Manaus, 2002, 130f.

RIBEIRO, L. C. Q. *Dos cortiços aos condomínios fechados*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

SPOSITO, Maria Encarnação. Loteamentos fechados em cidades médias paulistas – Brasil. In: SPOSITO, M. E.; SOROBAZO, O. (Orgs.). *Cidades médias. Produção do espaço urbano regional*. São Paulo: Unesp, 2006.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço Intraurbano no Brasil*. São Paulo: S. Nobel / Fapesp / Lincoln

Institute, 1998, 373 p.

VELTZ, P. Tempos da economia, tempos da cidade: a dinâmica. In: ACSELRAD, H. (Org.). *A duração das cidades*. Rio de Janeiro: DP&A, 2001, p. 139-154.
