



OS LOTEAMENTOS FECHADOS NA REGIÃO DE CARAJÁS COMO EVIDÊNCIAS DO PROCESSO DE METROPOLIZAÇÃO DO ESPAÇO

José Nazareno de Souza Monteiro¹

RESUMO

O trabalho busca analisar a emergência dos loteamentos fechados como uma das evidências do processo de metropolização na região de Carajás. Neste contexto espacial, o processo de metropolização também é uma realidade inerente ao movimento da lógica de produção e reprodução do espaço, haja vista seu espraiamento para além do espaço delimitado como metropolitano. O artigo, oriundo das atividades da dissertação de mestrado, foi realizado a partir de pesquisa de revisão bibliográfica e discussões em reuniões do Grupo de Pesquisa Geografia Regional e Produção do Espaço (GERPE) da Universidade Federal do Sul e Sudeste do Pará.

Palavras-chave: Loteamentos fechados; Metropolização do espaço; Região de Carajás.

ABSTRACT

The study aims to analyze the emergence of gated communities as one of the manifestations of the metropolitanization process in the Carajás region. In this spatial context, the process of metropolitanization is also an inherent reality of the logic of production and reproduction of space, given its spread beyond the area formally defined as metropolitan. This article, derived from activities conducted for the master's dissertation, was developed based on a literature review and discussions in meetings of the Regional Geography and Space Production Research Group (GERPE) at the Federal University of South and Southeast Pará.

Keywords: Gated communities; Metropolization of space; Carajás region.

INTRODUÇÃO

A região de Carajás, situada no sudeste do Pará, é uma importante região estratégica geoeconômica que apresenta um total de 32 municípios e possui uma extensão de 239 mil km² e marcada por grandes transformações nas suas paisagens naturais atreladas às atividades econômicas. Esta região está situada na zona de transição bioclimática entre a Amazônia e o Cerrado, com médias anuais de 25° a 27° C. Apresenta também arcabouço geológico variado e sua geomorfologia regional distinta com predominância de planícies bem distribuídas e a presença de planaltos e serras na sua porção territorial oeste, com destaque para os relevos mais acidentados: Serra de Carajás, Andorinhas e Gradaús (Barbosa *et al.*, 2023). Logo, é uma

¹ Mestrando do Programa de Pós-Graduação em Geografia – PPGG/UNIFESSPA, zicomonteiro40@gmail.com.

região de grande importância e que, historicamente, apresenta, também, seus aspectos sociais e econômicos de expressivas peculiaridades. Menciona-se aqui essas características naturais, pois é a partir delas que a dinâmica econômica na região se configura.

De acordo com Monteiro e Silva (2023), a região de Carajás situa-se na Amazônia abrange 32 municípios, tendo Marabá como centro de sua rede urbana. Essa configuração é resultado de processos de articulação espaço-temporais apoiados em infraestruturas físicas, sociais e territoriais permanentes, que se estruturam a partir de elementos comuns, como a economia mineradora e a atividade pecuária.

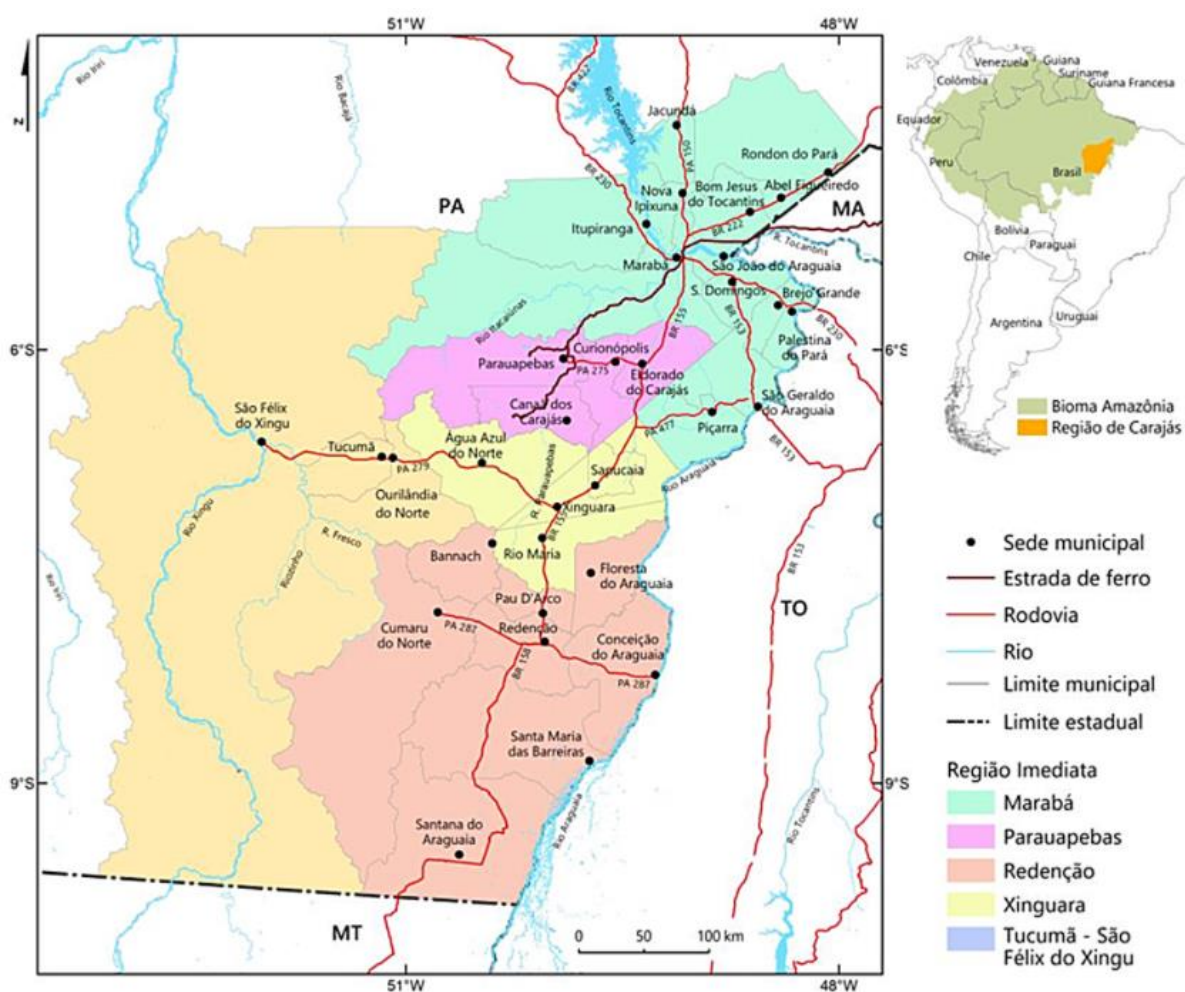


Figura 1: Mapa da Região de Carajás.

Fonte: Monteiro e Silva (2023)

Compartilhando o status de fração espacial do território amazônico, a região de Carajás também é sinônimo de espaço pressionado e explorado, tanto pelas medidas de interesse econômico do Estado brasileiro, quanto pelas ações e atuações interessadas da iniciativa privada. A conjunção desses interesses corroborou para que na região surgisse uma infraestrutura urbana



condizente às características do período em que se inseriam as novas lógicas de exploração do espaço amazônico.

Ademais, região de Carajás “surge” a partir das nuances econômicas que dinamizaram os primeiros núcleos de povoamento. A expansão das atividades econômicas caracteriza os primeiros momentos da inserção de núcleos urbanizados e que, com o passar do tempo, se reestruturaram e se transformaram em cidades importantes e que hoje polarizam variadas atividades econômicas, políticas e sociais. Dos 32 municípios que compõem a região de Carajás, existem algumas cidades com esse potencial atrativo e polarizador, cuja relevância vem dos eventos históricos e do papel estratégico geográfico delas. Assim, a região de Carajás é o resultado de vários processos, dentre eles, o de expansão da fronteira agrícola e do processo de extração mineral recente.

Implantadas por agentes imediatos produtores do espaço, com destaque especial para a atuação do Estado brasileiro, essas atividades acima mencionadas reforçaram na região a constituição de núcleos urbanos desiguais, forjados sob os aspectos da fixação planejada e da expansão espontânea. Mediante a essa realidade, a região de Carajás apresenta hoje uma rede urbana oriunda desse processo de expansão acelerado, resultando em ocupações desordenadas em algumas de suas cidades, carecendo de reajustes espaciais. Portanto, desse limbo que se criou, da carência que se apresenta na problemática urbana da região, surgem novas formas que acirram cada vez mais a dialética do espaço produzido: os loteamentos fechados.

Diante desse contexto, a produção e difusão dos loteamentos fechados na região de Carajás evidenciam o processo de metropolização, processo esse que imprime características metropolitanas ao espaço, que transforma as estruturas preexistentes, mesmo esses espaços sendo ou não as metrópoles e suas regiões metropolitanas (Lencioni, 2013), inserido em um contexto de fragmentação urbana e reestruturação imobiliária. Nota-se, portanto, a importância desse trabalho para a compreensão do processo de metropolização do espaço nas configurações regionais a partir da emergência dos loteamentos fechados na realidade da região de Carajás.

O avanço da urbanização nessa região, impulsionado pela exploração mineral e pelo crescimento econômico associado à produção pecuária, como mencionado anteriormente, tem promovido a “proliferação” de enclaves fortificados, característicos de uma urbanização neoliberal, impulsionada também pela reestruturação imobiliária, que reforça a fragmentação do espaço urbano. O objetivo principal é compreender a produção e a difusão dos loteamentos fechados na região de Carajás a partir do processo de metropolização, que opera na fragmentação urbana. Os objetivos específicos são: identificar e qualificar as frentes de



expansão urbana com a presença dos loteamentos fechados, caracterizando as formas dos loteamentos fechados nas cidades de Marabá, Redenção e Xinguara.

Portanto, na região de Carajás, o processo de metropolização é evidente; ele tem gerado transformações substanciais, reconfigurando aspectos culturais e urbanísticos, como o surgimento de loteamentos de alto padrão e padronização de espaços comerciais. As cidades mencionadas alhures apresentam essas características e, também, são cidades que tem em seu bojo a influência de atividades econômicas atreladas à dinâmica do espaço global. Embora essas cidades não sejam metrópoles, elas se conectam ao mercado global como pontos estratégicos na rede urbana, podendo ser caracterizadas como espaços metropolitanos em menor escala (SANTOS e ROCHA, 2025)

METODOLOGIA

A partir do contexto apresentado no artigo, traça-se o caminho do método adotado. Se trata do método dialético, balizado na concepção marxista da realidade, que se faz aqui a serviço do que se quer entender do objeto estudado. Assim, a escolha do método dialético como plano de fundo na pesquisa, é interessante, pois, na análise da produção do espaço (estritamente no transcorrer do entendimento dos loteamentos fechados na região de Carajás) evidenciam-se as diferenças dos agentes envolvidos, os interesses acoplados nesse “desenho” das cidades e na “dança” cotidiana das pessoas.

É pertinente destacar que o trabalho em questão faz parte de uma pesquisa de mestrado. Um dos momentos da metodologia se baseia em pesquisa bibliográfica, que procura problematizar a produção e expansão dos loteamentos fechados sob os aspectos fundamentais do processo de metropolização do espaço, procurando elencar os desdobramentos da produção do espaço a partir da produção imobiliária. Conciliado a isso, discute-se essa lógica de produção do espaço no cerne da região de Carajás, em especial nas cidades de Marabá, Redenção e Xinguara, onde é possível observar as dinâmicas articuladas ao processo de metropolização do espaço.

Para a exposição dos resultados, foram consultados os *sites* das incorporadoras como fonte de aquisição de dados e a partir dessa etapa foi elaborado um quadro que destaca as cidades da região de Carajás com a existência de loteamentos fechados, o nome de cada empreendimento, suas respectivas incorporadoras, o ano de lançamento e o número total de lotes em cada loteamento fechado. Utilizou-se, também, a partir de base de dados cartográficos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2022), o mapeamento dos produtos



imobiliários (loteamentos fechados) nas três cidades estudadas da região usando o *Software* QGIS 3.40.6. a fim de compreender os vetores direcionais da expansão desses loteamentos fechados em cada cidade mencionada.

LOTEAMENTOS FECHADOS E METROPOLIZAÇÃO DO ESPAÇO: APORTES TEÓRICOS PARA COMPREENDER O CASO DA REGIÃO DE CARAJÁS

O processo de metropolização constitui um dos principais referenciais para compreender as transformações recentes no espaço urbano e regional. Mais do que um fenômeno restrito às grandes metrópoles, a metropolização expressa a difusão das lógicas metropolitanas de produção, organização e consumo do espaço para além dos limites administrativos da cidade central, reconfigurando territórios, escalas e relações socioespaciais. Nesse sentido, autores como Sandra Lencioni (2003) destacam que a metropolização deve ser entendida como um processo de expansão e generalização da lógica metropolitana, atingindo cidades médias, pequenas e áreas periféricas, que passam a se articular em redes urbanas mais complexas e hierarquizadas. A partir dessa perspectiva, a análise do processo de metropolização permite evidenciar não apenas a centralidade das metrópoles, mas também os efeitos de sua irradiação sobre diferentes regiões, conformando novas dinâmicas urbanas, formas de segregação e padrões de organização espacial.

A ideia de metropolização regional se constitui, por um viés, pelo conceito de metropolização do espaço por Sandra Lencioni trabalhado, que surge da produção do espaço metropolitano (LENCIONI, 1991) ao movimento de metropolização como difusão dos conteúdos que antes eram exclusivos das metrópoles e suas regiões metropolitanas (LENCIONI, 2003), e de outro, do conceito de região, trabalhado também por ela, como parte de um todo, cujas fronteiras estão sempre em constante transformação. Neste sentido, a produção do espaço no século atual está se regionalizando, se metropolizando e se financeirizando. Logo, é propício pensar o espaço por meio de sua dialética inerente em relação às suas transformações em todos os níveis e escalas, da cidade e do urbano, à metrópole e ao metropolitano (LEOPOUDO, 2018).

Como evidência desse processo, em diferentes regiões que compõe o território brasileiro, se estendem os tentáculos da metropolização, processo esse, que como já mencionado, articula e dinamiza o espaço, condicionando diferentes subprocessos ligados a esse fenômeno de maior amplitude. A região, apesar de suas particularidades e aspectos comuns, se vincula aos conteúdos do processo de metropolização, guiando, assim, o seu



contexto a algo que tende a ser mais generalizante e abrangente. Assim, os produtos atrelados a esse fenômeno abrangente aparecem nos mais variados espaços, em diferentes regiões do país, reestruturando-as e inserindo-as na lógica da expressão metropolitana. Até as regiões mais longínquas, a grosso modo falando, são “afetadas” pelo feixe do conteúdo metropolitano.

Nesse sentido, os loteamentos fechados emergem como uma das expressões mais emblemáticas desse processo de metropolização, configurando uma forma de produção do espaço que associa a fragmentação socioespacial à seletividade territorial. Lencioni (1991, p. 54), em sua tese de doutorado, ao discutir sobre a (re-)estruturação do espaço, urbano-industrial paulista, deixa evidente que a metrópole contemporânea não se define apenas por seus limites administrativos, mas pela difusão de suas lógicas e práticas em territórios cada vez mais amplos, impondo novas centralidades e periferias.

Tal perspectiva encontra ressonância na análise de Corrêa (1995, p. 10-35), ao indicar que os agentes produtores do espaço urbano – sobretudo o capital imobiliário – desempenham papel central na conformação de novos padrões espaciais, nos quais o condomínio fechado se coloca como produto privilegiado de valorização fundiária.

Toma-se como referência, também, as contribuições de Rogério Haesbaert (2004) para tratar desse tema – os loteamentos fechados – associado às concepções desse autor referente a multiterritorialidade individual nas grandes metrópoles. Apesar de o autor fazer menção desse processo para os grandes centros urbanos, ele, o processo, pode estar presente em pequenas e médias aglomerações urbanas.

Haesbaert (2004, p. 349-362), por sua vez, chama atenção para as múltiplas territorialidades que se entrecruzam nesse processo, revelando como os enclaves residenciais reforçam tanto a apropriação privada e restritiva do espaço quanto a produção de uma identidade social vinculada ao consumo diferenciado da cidade. Assim, ao se expandirem na região amazônica, sobretudo na região de Carajás, os loteamentos fechados articulam o local às dinâmicas gerais da urbanização brasileira, evidenciando o entrelaçamento entre metropolização, fragmentação e territorialização seletiva.

Como observa Santos (2009, p. 36), a urbanização brasileira constitui-se em um fenômeno de caráter nacional, difundindo-se por todas as regiões e reestruturando-as de acordo com uma lógica comum, ainda que marcada por desigualdades. Portanto, o apontamento do autor se associa com o que se entende do processo de metropolização, pois há uma aproximação do entendimento dos termos, neste caso, do uso da urbanização, usada por Milton Santos para expressar a ideia de difusão de conteúdo da cidade, e de metropolização, usado por Sandra Lencioni, para expressar a difusão do conteúdo da metrópole para além de seu limite territorial.



A partir disso, a região de Carajás, que se destaca como uma fração do espaço amazônico, mostra as características do processo de metropolização, com a expressão de infraestruturas urbanas inerentes ao molde das grandes cidades. Essa característica é uma expressão do espaço metropolizado, balizado nos movimentos da racionalidade capitalista que há uns anos torna a região em questão um campo dessa demonstração de sua força. Assim, as cidades da região de Carajás, no bojo das eminências de todos os processos pertinentes à força universalizante do sistema capitalista na região de Carajás que as inserem no espaço global, se configuraram no espaço urbano contemporâneo marcado por fragmentações urbanas, diferenciações de acesso aos bens e serviços, e pela consolidação de novas formas de apropriação do solo, dentre as quais os loteamentos fechados surgem como expressão material e simbólica desse processo.

Partindo dessa ideia, o processo de metropolização que se manifesta em cidades como Marabá, Redenção e Xingua evidenciam a articulação entre a expansão do tecido urbano e a lógica financeira que reestrutura o uso do solo e redefine as centralidades regionais. Essas cidades, impulsionadas pela atração de investimentos vinculados tanto às atividades minerais e agropecuárias quanto ao setor imobiliário, passam a ser atravessadas por dinâmicas de valorização fundiária e mercantilização da terra, que as alinham às formas contemporâneas de financeirização do espaço urbano. Nesse contexto, a proliferação de grandes empreendimentos imobiliários, especialmente os loteamentos fechados, não apenas atende à demanda de camadas sociais de maior poder aquisitivo, mas também se torna ativo financeiro, cuja lógica de valorização contribui para reforçar desigualdades e consolidar um modelo de urbanização excludente, típico das cidades inseridas no circuito global do capital.

Portanto, é pertinente dizer que vivemos em uma complexa estrutura organizacional pautada nas regras capitalistas, onde a metrópole ganha a força em todos os sentidos. Os fluxos radiam dessas “áreas centrais” hierarquizadas em uma rede de várias cidades. A metropolização se dispersa e essa realidade rompe os limites contíguos para se tornar uma “fumaça” permanente em mais espaços. Temos então a produção da metropolização em um reino da policentralidade (Leopoldo, 2017). Assim, a metropolização inerente às regras em demasia do capitalismo traz também a produção e expansão de empreendimentos do capital privado se apropriando do espaço e, como consequência, contribuindo para o processo de fragmentação urbana. Assim, convém, então, explicitar a que a metropolização é, em si, a reprodução ampliada da metrópole, que se manifesta na difusão dos conteúdos originados na metrópole e vai para além dela (Lencioni, 2003), pulveriza as várias cidades da rede, renova a dialética do espaço e “funda”



novas contradições espaciais e expressa suas características, neste caso, seus conteúdos, em espaços considerados apartados e novos.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

O espaço urbano contemporâneo, moldado e remodelado pelas dinâmicas capitalistas, está vivenciando uma reestruturação socioespacial. Esse processo é impulsionado, sobretudo, por novas maneiras de produzir o espaço, onde o setor imobiliário, dominado pela lógica de produção voltada para o mercado, assume o protagonismo na organização urbana e na configuração das cidades (Pereira, 2011). Como resultado desse processo, observa-se que a cidade e a vida urbana estão cada vez mais submetidas à lógica de mercantilização generalizada (Lefebvre, 2008).

Assim, analisar os processos de urbanização contemporâneos, embasados sobretudo na dinâmica de metropolização do espaço, é dar atenção na consolidação da região de Carajás, especialmente a partir da emergência e disseminação dos loteamentos fechados em cidades da fronteira, como Marabá, Redenção e Xinguara. Esses empreendimentos, guiados por lógicas de mercado, vêm promovendo profundas transformações no tecido urbano, ao passo que operam simultaneamente como mecanismos de fragmentação espacial e de reestruturação do setor imobiliário local.

Ligado a isso, no contexto da região de Carajás, algumas cidades apresentam-se como centros urbanos estratégicos, articulados tanto pela atividade econômica, quanto pela rede de infraestrutura logística que sustenta a mineração, a agropecuária e o comércio regional. Marabá se apresenta como a maior cidade da região, concentrando um mercado imobiliário mais dinâmico. Já Xinguara e Redenção, com economias fortemente baseadas na agropecuária e no comércio local (IBGE, 2022) vêm sendo incorporadas a esse circuito urbano-regional em expansão.

Os loteamentos fechados surgem, nesse cenário, em áreas estratégicas próximas a vias de acesso principais, regiões com menor densidade urbana e proximidade de polos econômicos, aproveitando a valorização imobiliária induzida pelo crescimento econômico e pelo aumento da demanda por moradias seguras e planejadas. Essa concentração em áreas específicas é explicada pela lógica de mercado, que busca aliar segurança, infraestrutura e valorização do capital imobiliário, criando enclaves residenciais que, ao mesmo tempo, reproduzem a segregação socioespacial e reforçam a metropolização do espaço urbano na região de fronteira amazônica.



Mediante a isso, constatou-se a construção desses empreendimentos de alto padrão em áreas de passível expansão urbana. As áreas escolhidas para a implantação desses loteamentos fechados são geralmente áreas mais periféricas em relação ao núcleo consolidado das cidades, porém dotadas de fácil acesso por rodovias e avenidas estruturantes, o que garante atratividade e potencial de valorização. Além disso, tratam-se de terrenos amplos, muitas vezes anteriormente destinados à pecuária extensiva ou mantidos em condição de terras ociosas, que passam a ser incorporados ao circuito imobiliário. Essa lógica de localização revela a estratégia dos empreendedores em aliar disponibilidade de espaço, possibilidade de expansão da malha urbana e a criação de novos vetores de valorização fundiária, contribuindo para a reconfiguração espacial das cidades da região de Carajás.

O quadro abaixo mostra a esquematização dos empreendimentos nas cidades da região de Carajás, nome dos empreendimentos, suas incorporadoras, ano de lançamento e o número total de lotes.

Cidades	Empreendimentos	Incorporadoras	Lançamento	Lotes
Marabá	Mirante do Vale	Mirante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2009	628
	Mirante Riviera		2020-2022	595
	Mirante River Beach		2022	535
	Mirante Ville		2020	672
	Mirante Park		2023	530
	Ipiranga Ecoville Premium	Associação Ipiranga Ecoville Premium	2010	787
Redenção	Park Imperial Residence Club	Buriti Empreendimentos	2006	329
	Buriti Garden Premium		2025	927
	Reserva Veredas	ITV Urbanismo	2024	***
Xinguara	Nova Suíça Residence	Grupo Estrela	2011	640

Quadro 1: Disposição dos loteamentos fechados na Região de Carajás

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados disponíveis nos *sites* das incorporadoras (2025).



A análise temporal do quadro evidencia a trajetória da expansão imobiliária na região de Carajás, marcada pela intensificação dos empreendimentos de loteamentos fechados a partir da primeira década dos anos 2000. Em Marabá, observa-se que os lançamentos iniciam em 2009 com o Mirante do Vale, e, logo em seguida, em 2010, com o Ipiranga Ecoville Premium. Ambos indicam o início de um ciclo de modernização urbana baseado na reprodução de modelos residenciais voltados para classes médias e altas.

O salto temporal posterior demonstra um acelerado dinamismo no mercado imobiliário, sobretudo a partir de 2020, quando novos empreendimentos como Mirante Ville (2020), Mirante Riviera (2020-2022), Mirante River Beach (2022) e Mirante Park (2023) consolidam a posição de Marabá como principal polo da incorporação imobiliária na região. A quantidade de lotes expressiva em cada projeto (variando entre 500 e quase 800 unidades) sugere uma clara estratégia de produção em escala e de financeirização da terra urbana, onde áreas antes destinadas a usos rurais passam a ser convertidas em produtos imobiliários de alto padrão.

Em Redenção, o quadro mostra um processo ligeiramente mais precoce, com o lançamento do Park Imperial Residence Club já em 2006, o que revela uma antecipação da lógica de enclaves residenciais. No entanto, o ciclo mais robusto de investimentos ocorre apenas recentemente, com a chegada de novos empreendimentos de grande porte, como o Reserva Veredas (2024). Essa expansão recente demonstra a consolidação de Redenção como polo intermediário regional, acompanhando as transformações urbanas impulsionadas pela agropecuária e pela sua função comercial.

Já em Xinguara, nota-se um fenômeno mais pontual: a inauguração do Nova Suíça Residence em 2011, com 640 lotes, indica a inserção da cidade nessa lógica de urbanização corporativa, ainda que em menor escala comparada a Marabá e Redenção. A presença isolada de um grande empreendimento reflete uma adoção seletiva dessa tipologia urbana, vinculada à capacidade de absorção do mercado local.

A expansão urbana nas cidades da região de Carajás

Nas cidades analisadas, a expansão tende a ocorrer de maneira horizontal, ocupando áreas periféricas caracterizadas pela disponibilidade de grandes glebas de terra, muitas vezes vinculadas anteriormente à agropecuária extensiva ou mantidas em condição de terras ociosas. Esse processo gera novas frentes de urbanização que se consolidam por meio da implantação de loteamentos residenciais, conjuntos habitacionais e, mais recentemente, empreendimentos fechados de médio e alto padrão, que encontram nesses vazios urbanos um campo fértil para valorização imobiliária. As frentes de expansão urbana em cidades médias e pequenas são

fortemente condicionadas pelas formas de uso e ocupação do solo, que, ao longo do tempo, reconfiguram os limites do espaço urbano.

A partir da situação mencionada acima, em Marabá os loteamentos fechados se apresentam como produtos do setor imobiliário que, a partir de 2008, começaram a surgir por conta de diversos fatores, dentre esses, pode se destacar a promessa de chegada da empresa ALPA (Aços Laminados do Pará). A promessa de chegada dessa empresa aqueceu o mercado imobiliário local, impulsionando a expansão da cidade e fazendo surgir novos pontos de ocupação urbana formal. Dessa maneira, como lembra Souza (2015), torna-se imprescindível observar como ocorreu esse crescimento do tecido urbano no período em que o projeto ALPA é anunciado. O mapa abaixo mostra a localização desses empreendimentos no tecido urbano da cidade Marabá.

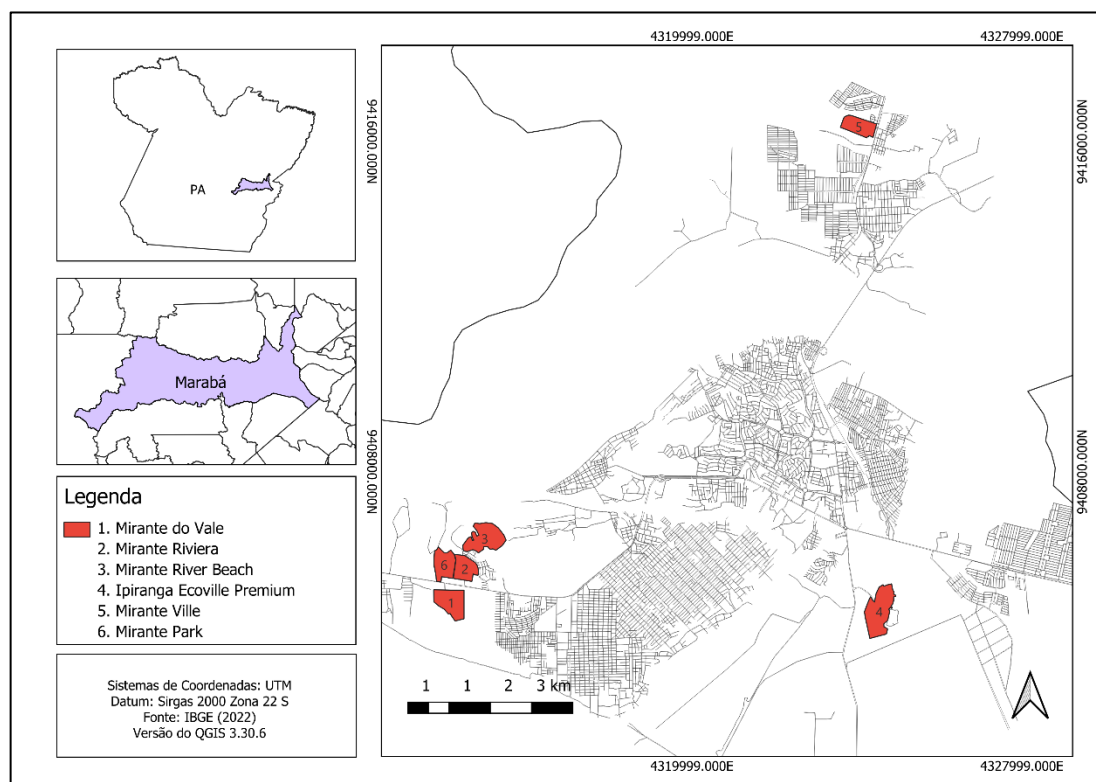


Figura 2: Localização dos loteamentos fechados na cidade de Marabá-PA

Fonte: Elaborado pelo autor, 2025

Portanto, o mapa evidencia que a expansão urbana de Marabá vem sendo fortemente direcionada pela implantação de loteamentos fechados em frentes específicas do território. Observa-se um vetor de crescimento a oeste, ao longo da BR-230 (Rodovia Transamazônica), onde se concentram empreendimentos como Mirante do Vale, Mirante Riviera, Mirante River

Beach e Mirante Park, configurando um eixo de adensamento associado à principal via de articulação regional. Outro vetor importante se projeta ao sul, com o loteamento Ipiranga Ecoville Premium, em direção a áreas ainda pouco ocupadas, indicando a abertura de novas frentes de urbanização. Por fim, destaca-se a expansão ao norte, na direção da BR-222, onde se localiza o Mirante Ville, reforçando a dispersão do tecido urbano em direção às margens viárias estratégicas. Assim, a localização dos loteamentos fechados revela um padrão de crescimento fragmentado, dependente das rodovias federais, e que tende a consolidar novas centralidades residenciais afastadas do núcleo tradicional da cidade.

Por sua vez, a cidade de Redenção (PA) apresenta um papel relevante na realidade regional, articulando atividades de comércio e serviços que atraem população dos municípios vizinhos, ao mesmo tempo em que sua base econômica se ancora fortemente na pecuária de corte e, mais recentemente, na expansão da soja. O núcleo urbano central apresenta maior densidade populacional, com malha viária consolidada e concentração de equipamentos públicos, enquanto as áreas periféricas evidenciam ocupações menos densas e, em muitos casos, carência de infraestrutura urbana básica, como saneamento e pavimentação.

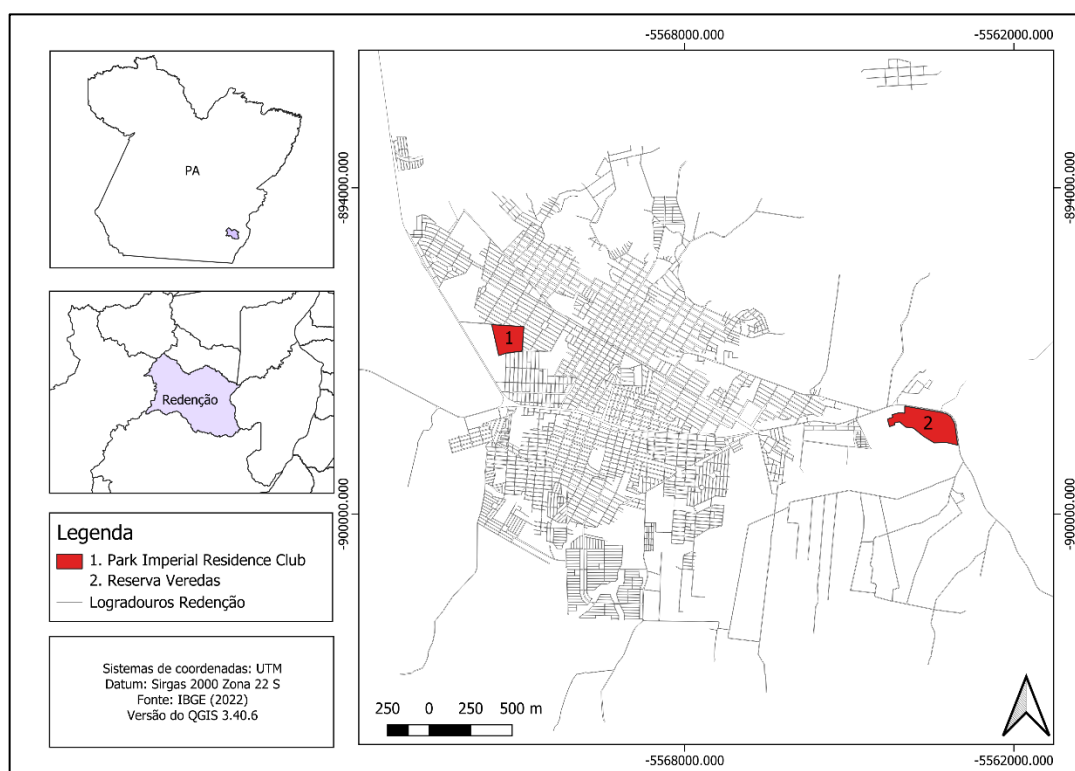


Figura 3: Localização dos loteamentos fechados na cidade de Redenção-PA

Fonte: Elaborado pelo autor, 2025.



Os vetores de expansão dos loteamentos fechados na cidade Redenção são direcionados, em sentido oposto ao centro da cidade. O Park Imperial Residence Club representa o vetor de expansão a oeste, com sua principal via de acesso sendo a Avenida Wilma Guimarães Penna. Percebe-se que esse loteamento fechado faz parte de uma área urbana já consolidada. Já o Reserva Veredas indica expansão a leste e se localiza em uma área de expansão recente do tecido urbano, margeando a rodovia PA-287.

Já, a presença desse tipo de empreendimento imobiliário na cidade de Xinguara é um fato curioso. A cidade, em nível comparativo com Marabá e Redenção, apresenta um “desenho” menor do limite da área urbanizada. Porém, mesmo tendo um limite urbano pequeno, quando comparada às duas cidades, o espaço urbano dela demonstra aspectos presentes em cidades de médio e grande porte.

Como consequência dessas atividades, Xinguara vem se destacando pelos numerosos avanços na economia regional e na infraestrutura, como aponta o Relatório de Análise de Mercados de Terras do INCRA referente ao ano de 2022/2023. Assim, ressalta-se que a agropecuária em Xinguara é uma das atividades potencializadoras da acumulação de capital no município, sobretudo, com destaque para a produção pecuária de corte e a presença de vários frigoríficos no entorno. Pode-se deduzir que essa característica econômica impulsionou o aquecimento do mercado imobiliário na cidade, atraindo o capital acumulado oriundo da pecuária.

Convém destacar que a existência desse tipo de empreendimento em cidades como Xinguara expressa o anseio exacerbado de uma elite local que tem em mãos o poder de compra e a força para fazer esse capital girar. Os investimentos que essa pequena parcela da população faz é em detrimento de um estilo de vida que se desprende da realidade habitual, algo incomum e que se distancia da realidade da maioria dos cidadãos. Nesse caso, as necessidades são criadas, propagandeadas a partir do discurso da exclusividade, da privacidade, e, principalmente, da falta segurança nas cidades, como afirmam Silva, Lopes e Monteiro (2017) sobre a importância do marketing no setor imobiliário quando usado como meio de atração a potenciais compradores.

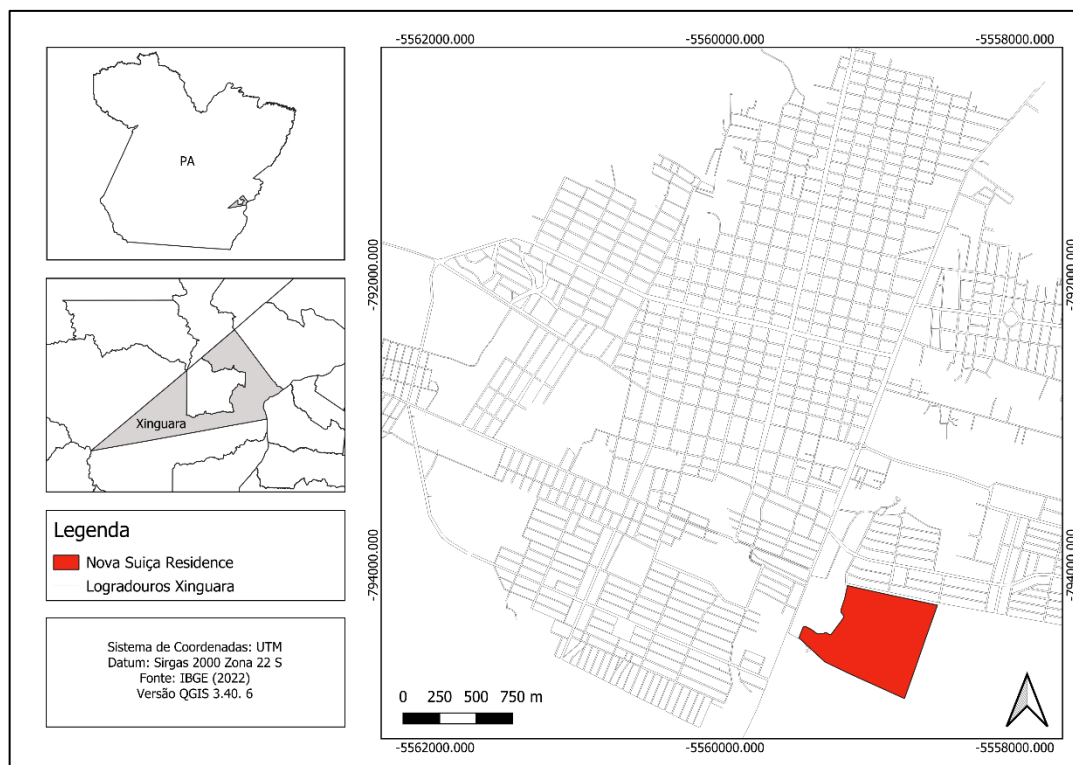


Figura 4: Localização do loteamento fechado na cidade de Xinguara-PA

Fonte: Elaborado pelo autor, 2025

Portanto, na malha urbana de Xinguara (PA), se evidencia os vetores de expansão direcionados principalmente para o setor sul e sudeste da cidade, onde se observa o adensamento de novos arruamentos em áreas até então periféricas. Nesse contexto, destaca-se a implantação do loteamento fechado Nova Suíça Residence, localizado na porção sudeste do perímetro urbano. Logo, sua posição revela um vetor de crescimento orientado para além da malha consolidada, reforçando a tendência de ocupação de áreas mais afastadas do centro por empreendimentos de caráter fechado e voltados a segmentos específicos da população, em contraste com a estrutura tradicional de ocupação urbana (FREITAS, 2008).

Os loteamentos fechados em Marabá, Redenção e Xinguara apresentam uma infraestrutura padronizada que inclui ruas pavimentadas, sistemas de água e esgoto, redes de energia elétrica, iluminação pública, áreas de lazer, praças internas, quadras esportivas e, em alguns casos, pequenos centros comerciais internos. Esses equipamentos não apenas garantem conforto e segurança aos moradores, mas também configuram espaços comuns que reforçam a identidade privada do empreendimento, delimitando claramente os limites entre o espaço público e o privado (FREITAS, 2008). Assim, a organização interna desses loteamentos reflete e reforça o processo de expansão urbana concentrada, evidenciando como a privatização do



espaço e a oferta de infraestrutura de alta qualidade se articulam com a construção de novos vetores de metropolização na região.

A partir dos resultados apresentados e relacionando-os com o processo de metropolização, Leopoldo (2020) assegura que no espaço são expressivas as formas metropolitanas, que demarcam a presença do metropolitano, do processo de metropolização, independentemente de ser em uma cidade média, em uma região metropolitana, em uma metrópole-região ou em uma megalópole. Partindo dessa ideia, o que se apresenta, então, na região de Carajás, é uma tendência desse processo que não está restrito somente aos grandes centros urbanos. À vista disso, o autor afirma que “[...] não é, em si, a conurbação, a suburbanização, que exprime o processo de metropolização, mas essencialmente são esses conteúdos metropolitanos, muitos deles também financeiros ou, no limite, financeirizados” (LEOPOLDO, 2019, p. 96). Portanto, os conteúdos metropolitanos surgem nas formas metropolitanas cada vez mais financeirizadas, oriundas do processo de financeirização da produção do espaço permeado pela relação entre o imobiliário e o financeiro, ao mesmo tempo que essas formas são constituídas de maneira negativa por esses conteúdos.

Trata-se dos grandes empreendimentos ou megaempreendimentos imobiliários presentes no espaço como os centros empresariais, os *shopping centers*, condomínios logísticos, loteamentos fechados, entre outros. No caso dos loteamentos fechados, sua proliferação revela de forma emblemática a consolidação de um processo de metropolização, uma vez que expressam a especialização do solo urbano, a fragmentação socioespacial e a busca por estilos de vida associados a padrões metropolitanos, ainda que em áreas situadas na fronteira amazônica.

Esses empreendimentos são impulsionados por interesses do mercado imobiliário, que encontra na privatização de espaços urbanos e na reestruturação imobiliária uma oportunidade de valorização do solo urbano e segregação socioespacial (Campos *et al.*, 2014). Na Região de Carajás, no contexto local das cidades analisadas, a implantação desses loteamentos reflete dinâmicas similares às observadas em outras regiões, onde a chegada de novos fluxos de capital fomenta uma reorganização territorial pautada na exclusividade e no controle do espaço urbano (Lima e Rolim, 2022).

Como desdobramento, a produção e a difusão dos loteamentos fechados na região de Carajás estão diretamente ligadas à reestruturação imobiliária das cidades na fronteira. Dessa forma, a expansão desses empreendimentos imobiliários tem engendrado uma nova dinâmica no mercado de terras, dando impulso a valorização imobiliária e a especulação fundiária. A partir deste contexto, a reestruturação imobiliária, como Leopoldo (2013) adverte, é um



processo complexo, que envolve a ação de diferentes agentes imobiliários, empresas de construção civil e investidores financeiros.

Diante a isso, a fragmentação resultante desse modelo de urbanização fortalece a segregação e dificulta a construção de um espaço acessível, intensificando a lógica de "unidade fragmentada", onde “as diferenças do/no espaço se hierarquizam, uma vez que a hierarquia socioespacial só pode se instalar quando se tem a diferença” (Lencioni, 2017, p. 171). Assim, os loteamentos fechados na Região de Carajás não apenas são sintomáticos da metropolização, mas também atuam como vetores de uma reestruturação urbana que prioriza a lógica do capital em detrimento do direito à cidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

As cidades de Marabá, Redenção e Xinguara sintetizam a força do processo de metropolização impulsionado pelas engrenagens da racionalidade capitalista de mercado. Nas últimas décadas, essas cidades passaram por sucessivas transformações econômicas, sociais e infraestruturais que possibilitaram a chegada de novas lógicas urbanas. Marabá, que se destaca como o principal centro socioeconômico da região, se viu reformulada perante aos projetos de exploração mineral e perante a uma escalada do seu setor pecuário a face de uma integração no mercado global. Esses importantes setores econômicos dinamizaram a produção do espaço urbano marabaense, condicionando as mudanças no tecido urbano e nos eventuais processos de produção e reprodução da cidade no período atual. Xinguara é imponente quando se trata da produção pecuária; esse município se destaca pela atividade de criação de bovinos para corte e pelo abate, sendo este último um fator importante, haja vista a presença de expressivos frigoríficos nas redondezas no núcleo urbano. Já Redenção apresenta uma economia local diversificada, com destaque para a agropecuária, especialmente a pecuária de corte e a produção de soja. Além disso, a cidade serve como um polo comercial e de serviços para os municípios vizinhos, impulsionando o setor terciário.

As dinâmicas de produção e difusão de loteamentos fechados na região de Carajás, especialmente nas cidades de Marabá, Xinguara e Redenção, constituem um elemento central na reconfiguração do espaço urbano no sudeste do Pará. Esses empreendimentos, historicamente vinculados às atividades econômicas predominantes na região, como a mineração e a agropecuária, revelam-se não apenas como produtos imobiliários, mas como agentes ativos na reorganização do território e na definição de vetores direcionais da expansão urbana.



Além disso, a presença desses empreendimentos evidencia o processo de metropolização do espaço, caracterizado pelo alto nível de infraestrutura, ao mesmo tempo em que contribuem para a fragmentação do tecido urbano e a reestruturação imobiliária das cidades. Essa dinâmica não apenas altera a morfologia urbana, mas também redefine as relações sociais e econômicas no território, aprofundando a fragmentação urbana e influenciando padrões de mobilidade e ocupação.

Os resultados deste estudo indicam que os loteamentos fechados na região de Carajás funcionam como um indicador das transformações estruturais do espaço urbano na fronteira amazônica. A análise desses processos oferece importantes subsídios para reflexões sobre planejamento urbano, políticas de uso do solo e gestão territorial, evidenciando a necessidade de abordagens que conciliem expansão urbana e inclusão socioespacial. Dessa forma, compreender a produção e difusão desses empreendimentos é essencial para compreender os desafios contemporâneos das cidades amazônicas, marcadas por tensões entre crescimento econômico, fragmentação espacial e desigualdades sociais.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA)**. Relatório de Análise de Mercados de Terras – Região Sudeste do Pará, 2022. Brasília: INCRA, 2022.

BARBOSA, E. J. d. S. *et al.* Geoecologia: aportes para uma aproximação taxonômica das unidades de paisagens para a região de Carajás. In M. A. Monteiro (Ed.), **Amazônia: a região de Carajás** (pp. 707-728). Belém: NAEA.

CAMPOS, H. A. *et al.* Reflexões acerca dos conceitos e referenciais teóricos sobre reestruturação urbana e os novos produtos imobiliários. In: CAMPOS, H. A.; SILVEIRA, R. L. L. da (Org.). **Valorização do Solo e Reestruturação Urbana: Os novos produtos imobiliários na região dos Vales - Rio Grande do Sul - Brasil**. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2014. p. 13-32.

CORREA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

FREITAS, E. L. H. de. **Loteamentos fechados**. Tese (Doutorado em Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

HAESBAERT, R. **O mito da desterritorialização**: do “fim dos territórios” à multiterritorialidade. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2004.

LIMA, J. J. F.; ROLIM, L. F. A inserção das cidades na configuração da fronteira amazônica: um estudo de morfologia urbana na região de Carajás, 2010 - 2020. **Novos Cadernos NAEA**, v. 25, n. 4, p. 195-222, dez. 2022.



LENCIONI, S. **Reestruturação urbano-industrial: centralização do capital e desconcentração da metrópole de São Paulo, a indústria têxtil.** 1991. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1991.

LENCIONI, S. **Metrópole, Metropolização e Regionalização.** Rio de Janeiro: Consequência, 2017.

LENCIONI, S. Uma nova determinação do urbano: o desenvolvimento do processo de metropolização do espaço. In: **Dilemas Urbanos: novas abordagens sobre a cidade.** São Paulo: Contexto, 2003. p. 45-68. Disponível em: <https://repositorio.usp.br/item/001356317>. Acesso em: 09 ago. 2025.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade.** São Paulo: Centauro, 2008.

LEOPOLDO, E. **Financeirização imobiliária e metropolização regional: o Alphaville na implosão-explosão da metrópole.** 2018. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.

LEOPOLDO, E. **Metropolização litorânea: produção do espaço do lazer e mercado imobiliário.** 2013. 262 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Estadual do Ceará, Fortaleza, 2013.

LEOPOLDO, E. **Metropolização regional e nova regionalização do capital.** Cadernos Metrôpole, São Paulo, v. 22, n. 47, p. 85-102, nov. 2019.

MONTEIRO, M. A. e SILVA, R. P. (2023). Expansão geográfica, fronteira e regionalização: a região de Carajás. In M. A. Monteiro (Ed.), **Amazônia: a região de Carajás** (pp. 17-34). Belém: NAEA.

PEREIRA, P. C. X; Agentes imobiliários e reestruturação: interesses e conflitos na construção da cidade contemporânea. In. PEREIRA, P. C. X. (Org.). **Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina.** São Paulo: FAUSP, 2011.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira.** 5. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2009.

SANTOS, P. M. dos; ROCHA, W. T. et al. **O processo de metropolização da cidade de Parauapebas, no Pará.** Anais do XXI Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional (Sessão Temática). Campina Grande: Realize Editora, 2025.

SOUZA, M. V. M. de. **O Projeto ALPA e a produção do espaço urbano em Marabá (PA): a cidade-mercadoria e as desigualdades socioespaciais** [tese de doutorado]. Uberlândia: Universidade Federal de Uberlândia, Instituto de Geografia; 2015.

SILVA, G. C; LOPES, W. G. R.; MONTEIRO, M. do S. L. A imagem de condomínios horizontais e loteamentos fechados retratada em campanhas publicitárias: estudo na cidade de Teresina, Piauí. **Revista da Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Geografia** (Anpege), v. 13, n. 21, p. 89–112, mai./ago. 2017.