

FINANCEIRIZAÇÃO DA HABITAÇÃO E FRAGMENTAÇÃO: TRANSFORMAÇÕES SOCIOESPACIAIS NA AVENIDA HÉLIO GUEIROS, ANANINDEUA/PA¹

Ruth Helem Veiga Cardoso²
Willame de Oliveira Ribeiro³
Luiz Augusto Soares Mendes⁴

Resumo: A financeirização imobiliária é um processo que têm transformado profundamente a estrutura socioespacial das cidades na contemporaneidade, promovendo sua produção segundo a lógica do capital financeiro e desencadeando uma série de efeitos sobre a organização do espaço urbano. Diante disso, o objetivo do presente trabalho consiste em compreender as relações entre a financeirização da habitação e seus impactos em termos de fragmentação socioespacial, tomando como recorte empírico a Avenida Governador Hélio Mota Gueiros, localizada em Ananindeua/PA. Os procedimentos metodológicos incluíram aprofundamentos teóricos e análise documental, além da realização de trabalhos de campo na área de estudo. Os resultados obtidos revelam que a dinâmica socioespacial da Avenida Hélio Gueiros, sob a ótica da financeirização habitacional, apresenta traços característicos do processo de fragmentação, com ênfase nas dinâmicas que permeiam os espaços residenciais fechados, produtos imobiliários centrais nesse contexto. Dessa maneira, o estudo busca realçar as implicações da financeirização imobiliária em uma realidade urbana amazônica, analisando como esse fenômeno contribui para a (re)configuração desse espaço ao criar rupturas e desigualdades.

Palavras-chave: Financeirização; Fragmentação socioespacial; Ananindeua; Avenida Governador Hélio Gueiros;

Resumen: La financiarización inmobiliaria es un proceso que ha transformado profundamente la estructura socioespacial de las ciudades en la actualidad, promoviendo su producción según la lógica del capital financiero y desencadenando una serie de efectos sobre la organización del espacio urbano. Ante esto, el objetivo del presente trabajo consiste en comprender las relaciones entre la financiarización de la vivienda y sus impactos en términos de fragmentación socioespacial, tomando como ejemplo empírico la Avenida Governador Hélio Mota Gueiros, ubicada en Ananindeua/PA. Los procedimientos metodológicos

¹ Os resultados do artigo estão inseridos no contexto do projeto “Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias – ONDi”, aprovado na Chamada nº 40/2022 – Linha 3B – Projetos em Rede – Políticas públicas para o desenvolvimento humano e social – Pro-Humanidades 2022, do Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico – CNPq.

² Mestranda do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade do Estado do Pará- PA, prof.ruthcardoso@gmail.com; Bolsista da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES);

³ Geógrafo, Doutor em Geografia. Professor da Licenciatura em Geografia e do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade do Estado do Pará (UEPA). Líder do Grupo de Pesquisa Geografia do Pará Urbano (GeoPUrb – UEPA), pesquisador do Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias (ONDi), willame@uepa.br;

⁴ Professor Adjunto da Universidade Federal Rural da Amazônia. Professor do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Pará. Líder do Laboratório de Pesquisa LUTARR (Laboratório Estudos Unificados em Territórios, Aprendizagens, Racialidades e Resistências, luiz.mendes@ufra.edu.br;

incluyeron profundizaciones teóricas y análisis documental, además de la realización de trabajos de campo en el área de estudio. Los resultados obtenidos revelan que la dinámica socioespacial de la Avenida Hélio Gueiros, desde la perspectiva de la financiarización de la vivienda, presenta rasgos característicos del proceso de fragmentación, con énfasis en las dinámicas que impregnan los espacios residenciales cerrados, productos inmobiliarios centrales en este contexto. De este modo, el estudio busca destacar las implicaciones de la financiarización inmobiliaria en una realidad urbana amazónica, analizando cómo este fenómeno contribuye a la (re)configuración de este espacio al crear rupturas y desigualdades.

Palabras clave: Financiarización; Fragmentación socioespacial; Ananindeua; Avenida Governador Hélio Gueiros;

INTRODUÇÃO

No contexto das relações capitalistas contemporâneas, em especial a partir da década de 1970, o fenômeno da financeirização adentrou substancialmente as relações econômicas e sociais, remodelando as formas de produção e influenciando os padrões de consumo e investimento. O domínio crescente do capital financeiro e sua articulação com agentes e instituições, segundo a lógica de produção e circulação, levaram, nas últimas décadas, à disseminação desse processo em inúmeros formatos e vertentes.

A produção do espaço, sobretudo da cidade, representa uma esfera de grande interesse para a acumulação financeira, de modo a potencializar sua edificação enquanto produto a ser comercializado, algo que sempre ocorreu no cerne do capitalismo e atualmente toma novos contornos frente à reestruturação produtiva e à financeirização (Alvarez, 2022). O mercado imobiliário é um setor central para consolidar essa dinâmica nos espaços urbanos, tendo em conta que construiu uma gama de vinculações com agentes institucionais e financeiros.

A produção imobiliária no Brasil, ao se articular com os mecanismos e lógicas da financeirização, obteve um significativo fortalecimento sustentado pela produção privada da habitação. Essa junção foi ancorada fortemente em ações estatais que criaram, sobretudo a partir dos anos 1990, mecanismos jurídicos e institucionais como o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), os quais ampliaram as relações entre os capitais financeiro e imobiliário (Royer, 2009; Shimbo, 2010; Fix, 2011;).

Na escala do espaço amazônico, mais especificamente em Belém e em seu espaço metropolitano (Ananindeua, Marituba e Benevides), a financeirização imobiliária tem suas manifestações mais evidentes a partir de 2005, imprimindo novos padrões orientadores de produção do espaço.

A introdução do complexo imobiliário-financeiro repercutiu na composição territorial do tecido metropolitano da capital paraense, sobretudo no que tange às bordas periféricas, áreas que tiveram suas formas-conteúdo alteradas pelo avanço da atividade imobiliária. Esse processo ampliou a justaposição de realidades distintas, recorrente na Amazônia paraense, culminando em elementos expressivos do processo de fragmentação socioespacial (Sposito; Góes, 2013).

Em vista disso, o objetivo geral deste trabalho consiste em compreender as relações entre a expansão imobiliária sob a lógica financeira e a fragmentação socioespacial, tendo como foco a produção da habitação em Ananindeua/PA. O crescimento da atividade imobiliária nesse município a partir dos anos 2000, momento em que o setor passa a investir em locais fora das áreas centrais de Belém (Trindade Jr, 2016), tem forte relação com as lógicas financeiras que se proliferaram no espaço metropolitano de Belém, modificando sua morfologia socioespacial de maneira contundente.

A expansão imobiliária em Ananindeua teve como seu principal produto os espaços residenciais, com destaque para os condomínios fechados, concentrados ao longo de eixos estruturantes da cidade, como a Avenida Hélio Mota Gueiros, área de análise desta pesquisa. Pretende-se, portanto, investigar especificamente como a produção de espaços fechados de moradia pelas empresas imobiliárias se relaciona à financeirização, e entender os efeitos dessa dinâmica no processo de fragmentação socioespacial nesse eixo urbano.

O estudo se justifica pela necessidade de ampliar os resultados acerca das implicações da produção de habitação privada guiada pelo capital financeiro nos espaços urbanos amazônicos, considerando as metamorfoses que esses têm sofrido nos últimos anos.

METODOLOGIA

A metodologia adotada nesta investigação está fundamentada nos princípios do materialismo histórico dialético, método que analisa os fenômenos em todas as suas relações, transformações e contradições de modo abrangente (Sposito, 2004). No que tange à natureza da pesquisa, ela se caracteriza enquanto quali-quantitativa, haja vista que como denota Minayo (2002), os dois tipos de pesquisas se complementam em seu conjunto de dados (qualitativos e quantitativos), considerando que estes integram uma dada realidade, apresentando assim relações intrínsecas entre si, as quais descartam qualquer forma de dicotomia

O *locus* da investigação é a Avenida Governador Hélio Mota Gueiros, uma via de acesso importante em Ananindeua, inserida em uma área de significativa expansão e



valorização imobiliária desde o início dos anos 2000. Essa área, juntamente com outras vias, a exemplo da Avenida Mário Covas e da Rodovia Br-316, exerce funções de conexão entre Belém e Ananindeua, tornando-se uma área estratégica de integração e valorização, especialmente no âmbito econômico.

Quanto aos procedimentos metodológicos traçados para alcançar os resultados, foram realizados da seguinte forma:

- a) No primeiro momento houve um levantamento bibliográfico, com o intuito de proporcionar uma base teórica sólida às questões colocadas e às posições conceituais defendidas no decorrer das análises. Foram consultados arquivos científicos como livros, teses, dissertações e artigos em repositórios institucionais e periódicos, afim de aprofundar as temáticas e conceitos intrínsecos à problemática discutida, a saber: produção do espaço, financeirização imobiliária e dinâmicas imobiliárias no espaço metropolitano de Belém, políticas habitacionais, fragmentação socioespacial e divisão social do espaço.
- b) Em seguida foi realizada uma análise documental, utilizando arquivos concernentes à dinâmica socioespacial de Ananindeua e dos produtos imobiliários analisados, abrangendo assim aspectos desses empreendimentos, das empresas responsáveis por sua construção e da população implicada por esses objetos. Algumas fontes documentais consultadas foram: IBGE (dados censitários), Comissão de Valores Imobiliários (CVM), Sites eletrônicos das empresas e o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Ananindeua, de 2012.
- c) Por último, foram realizados trabalhos de campo de voltados à coleta de dados por meio da observação sistemática e ao contato com os agentes e atores (Capel, 2013) envolvidos na pesquisa. A partir das visitas houve a realização de entrevistas semiestruturadas com representantes de empresas imobiliárias atuantes na área de estudo e com moradores, bem como coleta de registros fotográficos e outras informações da área de estudo pertinentes a análise.

REFERENCIAL TEÓRICO

Nas últimas décadas, as cidades passaram por profundas transformações, tanto em sua estrutura quanto em seus significados. Neste bojo, a expansão do setor imobiliário atrelado ao

processo de financeirização ocupa um papel essencial na reconfiguração do espaço urbano, em particular no que se refere à habitação.

Os promotores imobiliários (Correa, 1989; Capel, 1974) são agentes históricos atuantes na produção do espaço, compondo um mercado dinâmico que se estruturou e reestruturou à sombra de transformações econômicas e espaciais ocorridas ao longo das décadas. Para Mellazo (2023, p. 22), as operações que envolvem o setor imobiliário

[...] tomadas em seu conjunto e a partir de sua análise por longos momentos do tempo, permitem acompanhar as transformações intraurbanas, os processos de expansão e crescimento de áreas urbanas, as mudanças de uso do solo e de densidades populacionais e construtivas e, também, a valorização/desvalorização de áreas pelo mercado.

Logo, a análise desse setor se configura como uma importante ferramenta para compreender as metamorfoses e processos transcorrentes no âmbito das cidades. Nas últimas duas décadas as discussões em torno do mercado imobiliário estão atreladas a aproximação desse setor ao capital financeiro. No Brasil, isso se deu mediante a coalização de múltiplos agentes e mudanças políticas-institucionais ocorridas no país, com ênfase na criação do Banco Nacional da Habitação (BNH) em 1964 e, de forma mais direta, na criação Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), em 1997, momentos que contribuíram para a reestruturação do mercado imobiliário nacional e sua imbricação ao mercado de capitais (Fix 2011; Royer, 2009; Rolnik, 2015).

Antes de tratar mais sobre essa relação, é importante tecer algumas notas acerca da financeirização. Os processos referentes a esse fenômeno, que é essencialmente econômico, vêm sendo amplamente estudado por vários campos do conhecimento com distintas abordagens teóricas-metodológicas. Isto porque, “Há um reconhecimento, cada vez maior, de que os fenômenos atinentes às finanças não se limitariam às altas esferas de especulação internacional com moedas e papéis, possuindo também importantes ramificações na prática cotidiana das sociedades” (Sanfelici, 2012, p.28).

Braga (1997) define a financeirização como um padrão sistêmico, por estar articulada aos elementos da organização capitalista e por estrutura-se a partir de uma lógica financeira ampla, não estando restrita ao funcionamento de segmentos ou setores, mas sim influenciando as estratégias e ações de agentes privados e esferas públicas. Nesse sentido, a financeirização é a expressão contemporânea do sistema capitalista, alcançando inúmeros setores e práticas socioeconômicas da sociedade, sem se limitar aos setores financeiros. Sobre isso, Barcella (2023, p.45) frisa

A financeirização entendida como um padrão sistêmico não diz respeito exclusivamente às instituições e agentes que estão diretamente associados aos núcleos financeiros (bancos, fundos de investimentos financeiros, financiadoras), mas pode ser entendido como uma fase específica na trajetória do modo capitalista de produção, marcada pelo comando das lógicas gerais da busca pela rentabilidade a nível financeiro, com cada vez mais liquidez e sob riscos em diferentes níveis estruturais, sendo uma mudança sistêmica das características, organizações e lógicas do capitalismo.

Chesnais (1997, 1998, 2002, 2005, 2010, 2016) em suas vastas discussões sobre as mudanças no interior do capitalismo construiu um pensamento para compreender a crescente relevância das finanças na formação de um regime financeiro mundializado, que para o autor caracteriza

(...) uma configuração nova do capitalismo, na qual o movimento da acumulação e seu conteúdo econômico e social concreto seriam moldados pelas posições econômicas e sociais, concedidas a – e conquistadas por – formas muito concentradas de determinado tipo de capital –, aquela designada por Marx no livro III de O capital sob a expressão “capital portador de juros” ou, ainda, “forma moderna do capital dinheiro (Chesnais, 2002, p.4)

Nesse sentido, o capital financeiro que emerge com significativa autonomia partir da década de 1980 passa a orientar e comandar os demais capitais que compõem os circuitos econômicos de produção e valorização, potencializando o aumento da riqueza e para além disso, se reproduzindo em mercados e escalas que ultrapassam a produção industrial concreta (Chesnais, 2002, 2005, 2010).

No que tange a manifestação desse fenômeno na esfera socioespacial, os vínculos da financeirização com a (re) produção do espaço urbano, ponto central desta discussão, podem ser interpretados como “[...] um rearranjo escalar que articula, de forma inédita, as escalas global e local no cerne do processo de urbanização, com todas as tensões e contradições que esse processo engendra” (Sanfelici, 2013, p. 43). Logo, os efeitos ocasionados pelo domínio das finanças podem ser percebidos com maior intensidade nas cidades, núcleos historicamente utilizados pelo capitalismo para a (re) produção de riquezas.

Ao se expressar nos tentáculos do mercado imobiliário, a financeirização tomou proporções significativas a partir de uma esfera de interesse geral, que envolve agentes, sujeitos e interesses diversos no âmbito da produção do espaço urbano: a habitação. A inserção das lógicas financeiras na produção da habitação transformou profundamente a estrutura das metrópoles brasileiras ao, a partir de uma série de condicionantes, usar

mecanismos jurídicos e institucionais implantados para expandir⁵ a produção privada de moradia (Shimbo, 2010).

No cerne da formação do complexo imobiliário- financeiro, salienta-se a participação crucial do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), criado em 1997, que introduziu novos instrumentos para conectar o mercado imobiliário ao capital financeiro. Royer (2009) lista entre esses instrumentos: os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) e as Letras de Crédito Imobiliário (LCP), criados especificamente para essa finalidade, além de reformulações em outros já existentes, como as Cédulas de Crédito Bancário.

Na escala do espaço metropolitano de Belém, as transformações no mercado de imóveis desencadearam sucessivos ciclos imobiliários⁶ (Ventura Neto, 2022), marcados pela abertura de frentes de expansão imobiliárias de distintas extensões, cujos efeitos repercutem não somente na capital, mas também nos municípios vizinhos.

A cidade de Ananindeua insere-se nesse contexto de maneira mais intensa a partir de 2005, momento em que uma nova fronteira imobiliária é aberta em direção às demais cidades do espaço metropolitano de Belém (Mendes, 2018), refletindo um movimento de desconcentração da atuação do capital imobiliário, que passa a se expandir para além do centro tradicional da metrópole paraense. O Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Ananindeua registra isso ao denotar que “a partir do ano 2005 surge um mercado imobiliário mais dinâmico, com a implantação de novos empreendimentos habitacionais” (Ananindeua, 2012, p. 60).

A construção de condomínios fechados, tipologia específica abordada neste trabalho, ocorreu mediante a atuação de empresas internas e externas, estas últimas fortemente atreladas às lógicas da financeirização imobiliária. Diante da intensificação da atuação do capital imobiliário, as características socioespaciais de Ananindeua foram sendo gradualmente modificadas com a chegada desses empreendimentos, sendo notadas repercussões sobre a divisão social deste espaço e sobre as práticas cotidianas dos indivíduos. Como resultado, nota-se uma inclinação ao aprofundamento das rupturas no urbano, podendo caracterizar um processo de fragmentação socioespacial em andamento.

⁵ Esse movimento ganhou força a partir da década de 1990, porém a premissa de produzir a habitação como mercadoria já vinha sendo desenhada no cenário brasileiro desde o período de criação do Banco Nacional da Habitação (BNH).

⁶ Ventura Neto (2022) realiza um debate “histórico- estrutural” a partir da indicação do que o autor denomina de “Ciclos imobiliários”, isto é, períodos nos quais busca-se explorar a produção imobiliária de Belém, sob a perspectiva do capital incorporador, afim de entender como as atividades desse setor se estruturam e se modificaram, bem como o impacto desses processos no espaço urbano da capital paraense.

Sposito e Sposito (2020), ao analisar o conceito de fragmentação socioespacial sob diferentes matrizes, classificam-no como polissêmico e multidimensional. Polissêmico na medida em que a ele são atrelados inúmeros conteúdos relacionados à investigação de processos contemporâneos, sendo utilizado como um instrumento de análise em múltiplas escalas; multidimensional, pois abrange discussões de várias dimensões (social, econômica, cultural, simbólica) para compreender as cisões presentes no espaço urbano (Sposito; Sposito, 2020).

Desse modo, o processo aludido vai além do afastamento físico socioespacial predominante nas últimas décadas na estrutura urbana, ele aborda, pois, a complexidade que se constituiu no cerne da urbanização contemporânea. A fragmentação expressa, assim

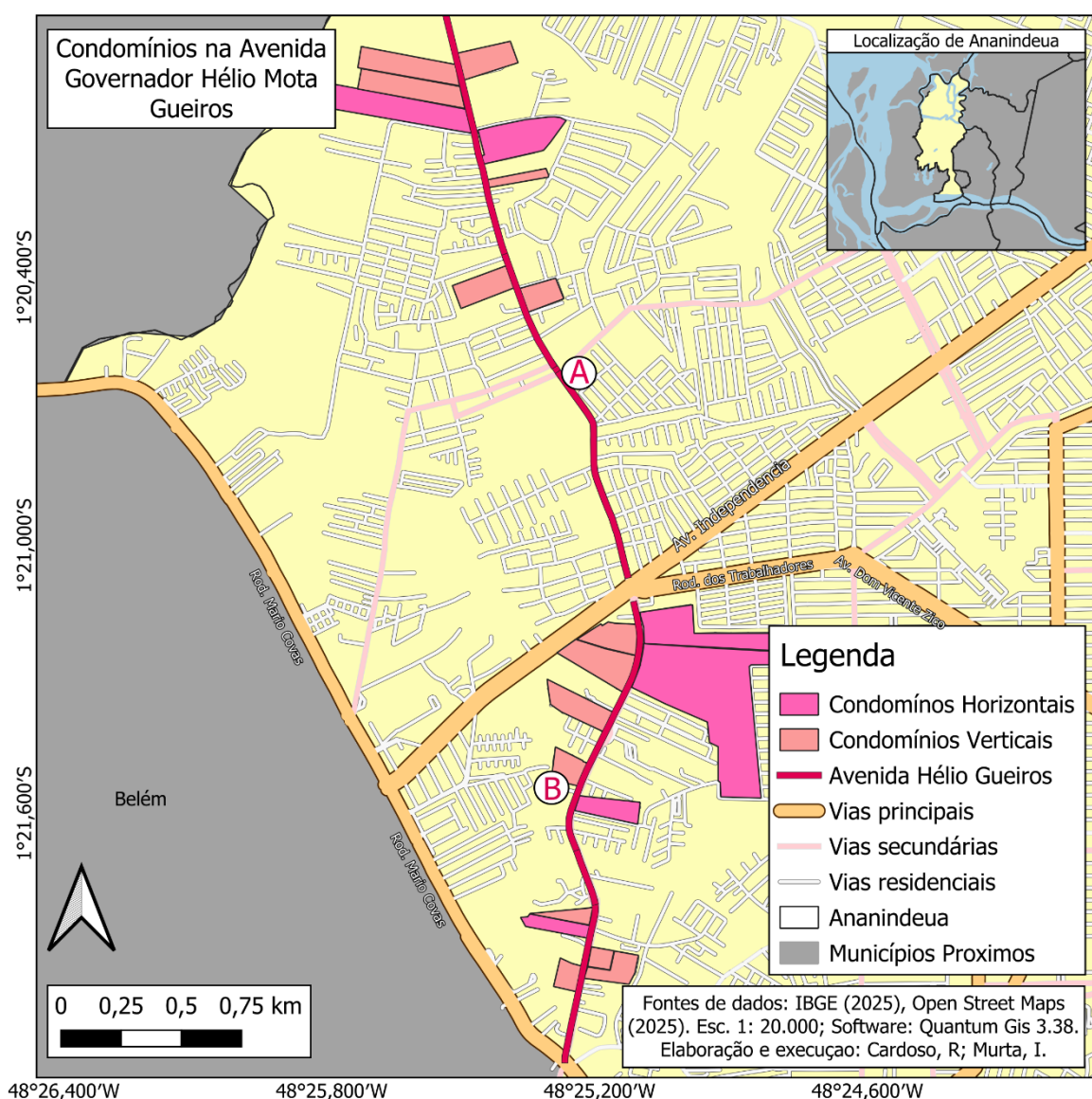
[...] i) um acirramento dos processos de segregação e diferenciação dos e nos diferentes espaços urbanos, em termos de classes e funções atribuídas a estes (trabalho, lazer, moradia, etc.), e ii) formas e conteúdos urbanos socioespaciais cada vez mais complexos, com ênfase nas rupturas e separações (Legroux, 2021, p. 238).

Nesse viés, a complexificação das formas e práticas socioespaciais resultaram no aumento das descontinuidades no espaço urbano e em sua consequente perda de coesão.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

- **Os condomínios fechados na Avenida Hélio Gueiros e a Financeirização**

A habitação tem se destacado como um dos principais objetos responsáveis pelas transformações recentes na Avenida Hélio Gueiros, haja vista que a ocupação do solo da maior parte da via é realizada para esse fim. A porção sul da avenida (Mapa 1-B), conectada à Rodovia Mário Covas, é marcada predominantemente pela presença de residenciais fechados de média-alta renda, e de forma complementar, por estabelecimentos comerciais e de consumo direcionados a esse público. Por outro lado, a porção norte da via (Mapa 1-A), que adentra o bairro do 40 Horas, apresenta uma dinâmica distinta, caracterizada pela mescla de moradias, comércio e serviços em geral menos especializados e sofisticados. O Mapa 1 espacializa os residenciais fechados, verticais e horizontais, presentes na Avenida Hélio Gueiros.



Mapa 1- Espaços residências fechados. Avenida Hélio Mota Gueiros. 2025

Fonte: trabalho de campo, 2025

Esses produtos imobiliários pertencem a empresas com atuação em diversas escalas e segmentos do mercado de imóveis, destacando-se entre elas: Viasul Engenharia, PDG Reality, Morar Mais, Prime Residencial. Atualmente, a Avenida Hélio Gueiros concentra cerca de 30 empreendimentos residenciais fechados, a maioria destes construídos a datar os anos 2000 na porção sul da via. A figura 1 ilustra imagens de alguns desses condomínios no perímetro mencionado.



Figura 1- Espaços residenciais fechados. Avenida Hélio Mota Gueiros. 2025
Fonte: trabalho de campo, 2025

O período de instalação dos empreendimentos condiz com o período de atuação das empresas de capital aberto no espaço metropolitano de Belém, que ocorreu entre os anos de 2007 e 2015 (Ventura Neto, 2022). A abertura de capital na bolsa de valores (B3) representa um dos elementos que compôs o quadro de transformações e expansão das grandes empresas imobiliárias do setor (Fix, 2011; Rufino, 2012; Sanfelici, 2013), o que, juntamente com as novas regulamentações nacionais que encorajaram a financeirização, contribuiu para a aproximação entre os capitais imobiliário e financeiro.

Essas empresas, oriundas do eixo Centro-Sul do país, atuaram no mercado local e tem seu funcionamento atrelado à financeirização. Elas impulsionaram a expansão do setor imobiliário para áreas fora de Belém, sendo Ananindeua o município mais atingido por esse processo. Um exemplo dessa dinâmica é o condomínio Jardim Independência identificado pela letra C na figura 1, que foi construído pela empresa PDG em 2012, incorporadora de envergadura nacional estreitamente vinculada aos instrumentos característicos do processo de financeirização imobiliária.

A partir de 2015, o ciclo de participação das grandes empresas imobiliárias no espaço metropolitano se encerra, não havendo mais ofertas de produtos imobiliários com a participação dessas instituições (Ventura Neto, 2022). Naquele período, elas eram representativas das manifestações iniciais da penetração do capital financeiro no mercado imobiliário local.

Em um contexto mais recente, a financeirização revela-se de outra maneira na dinâmica de produção habitacional do mercado imobiliário de Ananindeua. Na tabela 1 tem-se os condomínios que foram lançados e construídos nos últimos cinco anos na Avenida Hélio Gueiros, 4 deles localizados em sua porção norte, denotando um expressivo investimento do capital imobiliário nesse perímetro até então pouco explorado pelo setor.

Tabela 1- Empreendimentos residenciais recentes. Avenida Hélio Mota Gueiros. 2025

N.º	Empreendimento	Ano de lançamento	N.º de unidades	Tipologia	Empresa responsável
1	Altos do Maguari	2020	500	Vertical	ViaSul Engenharia
2	Quinta das orquídeas	2020	170	Horizontal	Laca engenharia
3	Smart Vista do Rio	2022	804	Vertical	Morar Mais
4	Vivendas do Rio	2022	654	Vertical	Morar Mais
5	Porto di Marateia	2024	327	Vertical	IGWT Incorporadora

Fonte: trabalho de campo e pesquisas eletrônicas, 2025

As empresas elencadas na tabela 1 são, em sua maioria, locais e regionais, não possuindo capital aberto na bolsa de valores. A financeirização imobiliária, contudo, não se restringe à negociação de ações no mercado financeiro, sendo também caracterizada pelo uso de outros instrumentos componentes do processo, como os já citados Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI), Letras de Crédito Imobiliário (LCP), fundos de investimentos imobiliários (FII), entre outros. Isso pôde ser constatado em uma das entrevistas realizadas com o representante de uma incorporadora atuante na área de pesquisa, o qual afirmou que a empresa recorre a fundos de investimentos e à emissão de CRIs⁷ para captar recursos a serem aplicados em determinados empreendimentos residenciais da empresa.

⁷Conforme Royer (2009, p.100), o Certificado de Recebível Imobiliário (CRI) é um “título de crédito nominativo de livre negociação (valor mobiliário, pode ser negociado no mercado de capitais), lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro”.

- **Tendências a fragmentação socioespacial**

A crescente mudança de perfil de áreas distantes das grandes metrópoles, antes consideradas periféricas, é um movimento que vem sendo observado e estudado em várias cidades brasileiras (Sposito; Góes, 2013; Sanfelici, 2013; e Fix, 2011.). A instalação de espaços residenciais fechados de moradia nessas localidades apresenta-se como um dos principais fatores que incrementam esse processo, juntamente com a alocação de outros objetos como shoppings centers, prédios comerciais, supermercados, atacarejos etc.

Em Ananindeua, esse conjunto de fatores interrelacionados modificou de forma contundente a configuração socioespacial do município, dinâmica que teve repercussões sobre a divisão social deste espaço e sobre as práticas cotidianas dos indivíduos. A alocação de grupos sociais com distintos padrões de renda em um mesmo espaço, como se observa na Avenida Hélio Gueiros, expressa as distintas formas de apropriação e uso da cidade que compoem a divisão social dos espaços (Sposito; Góes, 2013).

Nesse quadro, a fragmentação socioespacial emerge, atualmente, como um importante processo para compreender a complexidade das quebras no espaço urbano, as quais assumem dimensões e funções mais amplas na contemporaneidade. A disseminação dos condomínios fechados corroboram com tais cisões ao influenciar a redefinição dos padrões de ocupação do espaço urbano, cada vez mais distantes da tradicional dualidade centro/periferia, e ao potencializar a lógica da exclusividade, reforçando barreiras concretas e simbólicas que restringem o acesso à cidade.

Essa dinâmica se materializa na Avenida Hélio Gueiros, onde mudanças recentes na estrutura socioespacial demonstram uma tendência ligada ao processo supracitado, resultante de ações nas esferas pública e privada. No âmbito público, o espaço tem recebido obras infraestruturais e instalação de equipamentos urbanos tanto da esfera municipal quanto pela estadual. No setor privado, a atuação de empresas do mercado imobiliário se sobressai por meio da implantação de espaços residenciais ao longo da via, sobretudo no perímetro localizado no bairro do 40 Horas. A interação entre esses agentes tem produzido novas formas e práticas socioespaciais (Corrêa, 2011) ao longo da avenida, as quais impactam na composição do espaço.

Ao observar os reflexos da articulação entre esses agentes no espaço, a figura 2 evidencia modificações estruturais ocorridas entre 2023 e 2025, como a pavimentação e sinalização da Estrada do Ariri, rua paralela à Avenida Hélio Gueiros.



Figura 2- Estrada do Ariri. Avenida Hélio Mota Gueiros. 2023/2025

Fonte: trabalho de campo e Google Maps, 2025

Apesar de ser uma obra de caráter público, a instalação de condomínios nessa área inevitavelmente gera influência sobre os órgãos competentes para a valorização da localização, como frisa um agente imobiliário:

Você já viu o quanto de imóveis que tem hoje na avenida Hélio Gueiros? Antes só tinha o (condomínio X) lá, só ele e Deus, porque pra lá só era mato e hoje a empresa mudou completamente aquele perfil de área com os empreendimentos entregues (...) a gente ainda é afortunado pela questão de obras públicas que são feitas em áreas dos nossos empreendimentos como na Hélio Gueiros, que não tinha duplicação e hoje já existe, existe sistema de tubulação que não tinha na região e alagava muito antes hoje não alaga mais (Informação verbal obtida a partir de entrevista realizada no mês de agosto de 2025)

Embora as intervenções destacadas pelo entrevistado representem melhorias para o espaço em questão, elas ocorrem em uma área onde há a coexistência de realidades contrastantes, como observado na figura 2, onde de um lado têm-se a presença de um condomínio fechado e de outro permanecem moradias caracterizadas como autoconstruções. Além do aspecto físico, no plano social as interações entre os indivíduos que habitam esses espaços são mínimas, resultando em uma estrutura urbana pulverizada e marcada pela

proximidade desigual entre os cidadãos. Esses elementos podem ser notados na fala de um morador da Estrada do Ariri.

Ah, a gente mora bem pertinho do condomínio, né? Mas nem parece... é como se fosse outro mundo. O pessoal lá de dentro não fala com a gente, nem a gente com eles. Tem muro alto, segurança, portão... a gente só vê os carros entrando e saindo, nem sabe quem mora lá. Então, mesmo morando lado a lado, não tem convivência, cada um fica no seu canto” (Informação verbal obtida a partir de entrevista realizada no mês de agosto de 2025)

Desse modo, o desenvolvimento e o redirecionamento da atividade imobiliária ao longo dos anos na Avenida Hélio Gueiros, impulsionados pela crescente dominação do capital e das finanças sobre o habitar, instauram novas lógicas na produção dessa porção urbana de Ananindeua, reforçando inclinações à fragmentação socioespacial. No tocante à habitação, tais rupturas tornam-se evidentes não apenas na estrutura das residências, mas também nas relações assimétricas entre os grupos sociais, resultantes da sobreposição de realidades distintas que, em um mesmo espaço, articulam desigualdade e proximidade geográfica, conforme elucida Sposito (2011).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Considerando essas premissas, tem-se observado no decorrer das pesquisas que a dinâmica socioespacial do eixo da Avenida Governador Hélio Gueiros apresenta elementos que apontam para a ocorrência de lógicas representativas do processo de fragmentação, especialmente tendo em conta os espaços de moradia, que se tornaram os principais ativos de comercialização da financeirização imobiliária. Desvendar as formas como essas relações se manifestam na realidade local amazônica é essencial para compreender como as ações de agentes e capitais hegemônicos reverberam na organização dos espaços urbanos criando rupturas e desigualdades.

Nesse contexto, frisa-se a necessidade do desenvolvimento de estudos que ampliem as análises acerca dos desdobramentos socioespaciais da ação do capital financeiro nos espaços urbanos, cuja lógica mercadológica concebe a cidade como um produto, aprofundando desigualdades e contribuindo para a construção de espaços cada vez mais fragmentados.

REFERÊNCIAS

ALVAREZ, I. P. A produção e reprodução da cidade como negócio e segregação. In: CARLOS, A. F. A. et al. (Org.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015. p. 65-76.

ANANINDEUA, PREFEITURA MUNICIPAL DE. **Plano municipal de habitação de interesse social de Ananindeua - Relatório final**: diagnóstico, estratégias e ações. Ananindeua: Secretaria Municipal de Habitação, 2012.

BRAGA, J. C. S. Financeirização global: o padrão sistêmico da riqueza do capitalismo. In: FIORI, J. L.; TAVARES, M. C. (Ed.). **Poder e dinheiro**: uma economia política da globalização. São Paulo: Vozes, 1997. p. 195-242.

CAPEL, H. Agentes y estrategias em la producción del espacio urbano español. **Revista de Geografia**, Barcelona, v.VIII, n.1-2, ene/dic. 1974, p. 19- 56. Disponível em: <https://www.raco.cat/index.php/revistageografia/article/view/45880>. Acesso em: 22 jan. 2025.

CHESNAIS, F. A Teoria do Regime de Acumulação Financeirizado: conteúdo, alcance e interrogações. **Economia e Sociedade**, v. 11, n. 1, jun. 2002. Disponível em: <https://periodicos.sbu.unicamp.br/ojs/index.php/ecos/article/view/8643086>. Acesso em: 10 ago.2025.

CHESNAIS, F. **Finança mundializada**: raízes sociais e políticas, configuração, consequências. São Paulo: Boitempo, 2005.

CHESNAIS, F. et al. **A finança capitalista**. São Paulo: Alameda, 2010.

CORRÊA, R. L. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

_____. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (orgs.). **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011, p. 41-51.

FIX, M. A. B. Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. Campinas: Tese (Doutorado em Economia), UNICAMP/ Instituto de Economia, 2011. Disponível em: <https://repositorio.unicamp.br/acervo/detalhe/815022>. Acesso em: 19 jan. 2025.

LEGROUX, Jean. A lógica urbana fragmentária: delimitar o conceito de fragmentação socioespacial. **Caminhos de Geografia**. v. 22, nº. 81, jun./2021, p. 235-248. Disponível em: <http://www.seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/view/55499/31706>. Acesso em: 15 ago. 2025.

MELAZZO, E.S. A pesquisa sobre dinâmicas imobiliárias em cidades brasileiras: trajetórias, lacunas e desafios. In: SANFELICI, D. de M; CARVALHO, R.M.R; SILVA, G.R. da. (Orgs.). **Estudos da Dinâmica Imobiliária para Políticas Urbanas**: fontes, métodos e cartografias. Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2023.

MENDES, Luiz Augusto Soares. **A urbanização metropolitana estendida**: aspectos da produção do espaço de Belém e de sua região. 2018. 319 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Instituto de Geociências, Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2018.

MINAYO, M. C. de S. (org.) Pesquisa social: teoria, método e criatividade. 21. ed. Petrópolis, RJ: **Vozes**, 2002.

ROLNIK, R. **Guerra dos Lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.

ROYER, L. O. **Financeirização da política habitacional**: limites e perspectivas. 2009. 194f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2009. Disponível em: <https://teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-19032010-114007/pt-br.php>. Acesso em: 24 jan. 2025.

RUFINO, M. B. C. **Incorporação da metrópole**: centralização do capital no imobiliário e nova lógica da produção do espaço de Fortaleza. São Paulo: FAU/USP. 2012. Disponível em: https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-22062012-143019/publico/doutorado_rufino_revisado.pdf. Acesso em: 10 ago. 2025.

SANFELICI, Daniel. Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate. **EURE (Santiago)**, Santiago, v. 39, n. 118, p. 27-46, sept. 2012. Disponível em: https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612013000300002. Acesso em: 01 set. 2025.

SANFELICI, D. de M. **A metrópole sob o ritmo das finanças**: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil. 2013. Tese (Doutorado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-07012014-093205/>. Acesso em: 21 jan. 2025.

SHIMBO, L. Z. **Habitação social, habitação de mercado**: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. 2010. Tese (Doutorado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18142/tde-04082010-100137/en.php>. Acesso em: 20 jan. 2025.

SPOSITO, M. E. B.; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades**: insegurança urbana e fragmentação socioespacial. 1. ed. São Paulo: UNESP, 2013.376p.

SPOSITO, M. E. B. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (Org.). **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011, p. 123-145.

SPOSITO, E. S.; SPOSITO, M. E. B. Fragmentação socioespacial. Mercator (Fortaleza), v. 19, p. e19015, 2020. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/mercator/a/55sLWtgZ6DSb5h8B7Vymwkv/abstract/?lang=pt>. Acesso em: 08 ago. 2025.

SPOSITO, E. S. **Geografia e Filosofia**: contribuição para o ensino do pensamento geográfico. São Paulo: editora Unesp, 2004. Disponível em: [https://www2.fct.unesp.br/docentes/geo/bernardo/BIBLIOGRAFIA%20DISCIPLINAS%](https://www2.fct.unesp.br/docentes/geo/bernardo/BIBLIOGRAFIA%20DISCIPLINAS%20)



ENANPEGE
XVI Encontro Nacional de Pós-Graduação e
Pesquisa em Geografia

[20POSGRADUACAO/ELISEU%20SPOSITO/Sposito.%20Eliseu%20Sposito.%20Geografia%20e%20filosofia.%20pp29-48.pdf](#). Acesso em: 20 jan. 2025.

TRINDADE JR., S. C. **Formação metropolitana de Belém (1960-1997)**. Belém: Paka-Tatu, 2016.