



A PRODUÇÃO DE ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS E FRAGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL NA CIDADE DE MARABÁ-PA¹

Leonardo Pantoja Corrêa ²
Willame de Oliveira Ribeiro ³

RESUMO

A expansão dos espaços residenciais fechados em cidades médias amazônicas, como Marabá/PA, constitui um fenômeno revelador das transformações recentes na produção do espaço urbano, impulsionadas pela fragmentação socioespacial e pela valorização fundiária. O presente trabalho tem como objetivo compreender de que modo a dinâmica imobiliária recente em Marabá tem favorecido a fragmentação socioespacial, tomando os empreendimentos residenciais fechados como expressão material desse processo. A pesquisa adota abordagem mista, articulando análise bibliográfica e documental, produção cartográfica e trabalho de campo com entrevistas semiestruturadas a agentes públicos e privados. Os resultados evidenciam a concentração de doze empreendimentos, implantados principalmente nos núcleos Cidade Nova, Nova Marabá e São Félix, em áreas adjacentes às rodovias BR-230 e BR-222, configurando uma urbanização seletiva e hierarquizada. Verifica-se que esses espaços reforçam a autoss segregação e ampliam desigualdades ao conjugar moradias de alto padrão e infraestrutura exclusiva a contextos urbanos marcados por carências de serviços básicos e mobilidade coletiva. Assim, conclui-se que a difusão dos espaços residenciais fechados em Marabá reflete a consolidação de um modelo de cidade fragmentada, no qual o capital imobiliário atua como principal agente de estruturação territorial, evidenciando as contradições entre modernização econômica, exclusão social e o enfraquecimento do direito à cidade.

Palavras-chave: Marabá, Fragmentação socioespacial, Espaços residenciais fechados.

ABSTRACT

The expansion of gated residential enclaves in medium-sized Amazonian cities, such as Marabá, Pará, reveals the recent transformations in the production of urban space, driven by sociospatial fragmentation and land valorization. This study aims to understand how the recent real estate dynamics in Marabá have fostered sociospatial fragmentation, taking gated residential developments as the material expression of this process. The research adopts a mixed-methods approach, combining bibliographic and documentary analysis, cartographic production, and fieldwork through semi-structured interviews with public and private agents. The results show a concentration of twelve developments, mainly located in the Cidade Nova, Nova Marabá, and São Félix districts, in areas adjacent to highways BR-230 and BR-222, shaping a selective and hierarchical pattern of urbanization. It is observed that these spaces reinforce self-segregation and widen inequalities by combining high-standard housing and exclusive infrastructure with urban contexts characterized by deficiencies in basic services and collective mobility. Thus, it is

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 Mestre em Geografia pelo Programa de Pós-graduação de Geografia da Universidade do Estado do Pará – PPGG/UEPA, leopantoja228@gmail.com;

³ Doutor em Geografia. Professor do Curso de 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), willame@uepa.br;



concluded that the diffusion of gated residential enclaves in Marabá reflects the consolidation of a fragmented city model, in which real estate capital operates as the main agent of territorial structuring, exposing the contradictions between economic modernization, social exclusion, and the weakening of the right to the city.

Keywords: Marabá, Sociospatial Fragmentation, Gated Residential Enclaves.

INTRODUÇÃO

As transformações recentes do modo de produção capitalista têm produzido reconfigurações significativas na organização interna e na hierarquia social dos espaços urbanos. O advento de novas racionalidades econômicas — entre elas a globalização e a lógica da acumulação flexível (Harvey, 2006) —, aliado ao fenômeno da urbanização planetária (Brenner, 2018), tem influenciado diretamente a morfologia urbana, instaurando novas dinâmicas espaciais que se expressam de forma evidente no processo de fragmentação socioespacial (Morcuende, 2021).

Essa fragmentação manifesta-se em múltiplas escalas e contextos, revelando a complexidade da urbanização contemporânea e exigindo abordagens analíticas capazes de compreender suas formas, causas e consequências, conforme apontam Prévôt-Schapira (2001), Navez-Bouchanine (2002), Sposito e Sposito (2020) e Legroux (2021). A fragmentação, portanto, não se restringe à constatação de rupturas territoriais, mas constitui um fenômeno estrutural da cidade atual, caracterizado pela coexistência de territórios descontinuados, por vezes justapostos, mas pouco integrados (Morcuende, 2021).

Longe de representar apenas a diversidade de modos de habitar, ela evidencia novas práticas de apropriação, consumo e uso do espaço urbano, refletindo desigualdades sociais e econômicas e consolidando novos padrões de segregação e circulação. Ao reconfigurar a lógica tradicional centro–periferia, esse processo torna-se elemento constitutivo da complexidade urbana e desafia os modelos clássicos de interpretação do espaço citadino (Sposito; Góes, 2013).

No contexto brasileiro, tais dinâmicas tornam-se particularmente visíveis em cidades médias, que experimentam crescimento acelerado e uma reestruturação urbana guiada pela valorização imobiliária e pela lógica de mercado. Marabá, localizada no sudeste do Pará, exemplifica esse cenário ao consolidar-se como um polo regional estratégico, resultado de sua posição geográfica privilegiada, de seu intenso crescimento populacional e da diversificação de suas atividades econômicas — especialmente mineração, agricultura, comércio e serviços.

Essa expansão econômica e demográfica impõe forte pressão sobre a estrutura urbana, ampliando a demanda por habitação e infraestrutura. Entretanto, a oferta habitacional não tem



acompanhado o ritmo das transformações, reproduzindo desigualdades históricas e revelando a incapacidade do poder público de garantir o acesso equitativo à cidade.

Nesse contexto, o setor imobiliário passa a desempenhar papel central na produção do espaço urbano, impulsionado pela ampliação do crédito habitacional, pela atuação de grandes construtoras e pela valorização fundiária em áreas periféricas (Shimbo, 2016). Em Marabá, esse processo materializa-se na expansão dos Espaços Residenciais Fechados (ERF), empreendimentos que simbolizam a exclusividade e a privatização de áreas urbanas.

Situados, em geral, em zonas afastadas e desarticuladas da malha urbana consolidada, esses empreendimentos ampliam as distâncias percorridas, dificultam o acesso a serviços essenciais e reforçam a segmentação socioespacial. Assim, os ERF expressam de forma concreta a lógica da fragmentação urbana, ao incorporarem uma concepção de status e distinção social promovida e edificada pelo capital.

Como observa Mendes (2018), essa lógica se sustenta na busca por segurança e na disseminação do medo em relação a determinados grupos sociais, especialmente aqueles que enfrentam maiores vulnerabilidades econômicas, o que reforça os mecanismos de segregação e diferenciação simbólica no espaço urbano. O estudo se justifica pela necessidade de aprofundar a compreensão das dinâmicas de produção imobiliária em cidades médias amazônicas, especialmente diante das transformações que vêm redefinindo suas formas urbanas e os padrões de segregação social.

Considerando essa conjuntura, a pesquisa tem como objetivo central compreender como a recente dinâmica urbana de Marabá favoreceu o desenvolvimento fragmentário da cidade por meio da expansão dos ERF. Para isso, buscou-se: a) identificar os principais produtos imobiliários recentes no município e b) analisar as repercussões desses empreendimentos no que se refere às desigualdades e aos processos socioespaciais.

METODOLOGIA

A pesquisa adotou uma abordagem mista, articulando procedimentos quantitativos e qualitativos. Tal escolha decorre da própria estrutura do estudo, que se insere a uma rede nacional de pesquisadores da qual o autor faz parte. Enquanto as análises centradas em realidades locais — como as dinâmicas imobiliárias de Marabá — privilegiam métodos qualitativos, a comparação em escala nacional e o uso de bases secundárias conferem ao trabalho uma dimensão quantitativa. Nesse sentido, corrobora-se a posição de Mussi et al. (2019, p. 426-427), ao afirmarem que:



A depender do tema, o pesquisador, de maneira intencional, deve perceber a necessidade de sua incursão numa abordagem quantitativa e/ou qualitativa, para o atingimento suficiente da análise do objeto, considerando a utilização ideal da perspectiva científica. Portanto, a utilização de uma ou outra maneira do fazer científico deve corroborar intencionalmente com a possibilidade de compreensão dos mais diferentes/diversos objetos em análise.

Assim, os procedimentos metodológicos da pesquisa foram organizados em duas fases, sendo cada uma delas marcadas por subdivisões internas. A primeira fase, voltada à fundamentação teórica desenvolvida a partir dos seguintes procedimentos.

- Levantamento e adensamento bibliográfico com a finalidade de aprofundar a fundamentação teórica sobre os principais conceitos inerentes à problemática da pesquisa.
- Levantamento documental sobre os principais agentes, empreendimentos e as tipologias da produção imobiliária em Marabá. As bases de dados utilizadas estão relacionadas no Quadro 1.

Quadro 1: Bases de dados da pesquisa

	Bases e fontes de dados secundários da pesquisa
1	IBGE – Censos 1991, 2000, 2010 e 2022
2	Sistema de Gerenciamento da Habitação – SisHab/MCidades
3	Cadastro Nacional Pessoas Jurídicas
4	Sítios eletrônicos de construtoras e incorporadoras
5	Prefeitura Municipal de Marabá

Fonte: Elaboração própria.

No que se refere aos procedimentos específicos, incluem-se trabalhos de campo de natureza exploratória; entrevistas semiestruturadas com agentes bem informados⁴; além de diálogos com cidadãos (Góes; Melazzo, 2022). Soma-se a isso a sistematização e análise de dados, bem como a elaboração de um projeto cartográfico, conforme detalhado a seguir:

- Os trabalhos de campo iniciais tiveram como finalidade estabelecer uma aproximação empírica com a cidade e os diferentes agentes envolvidos no objeto de estudo. Sendo produzidos registros fotográficos;
- As entrevistas possibilitaram compreender as práticas socioespaciais dos agentes envolvidos na fragmentação urbana sob a ótica da habitação. Foram realizadas com agentes bem informados — cujos relatos fornecem interpretações qualificadas sobre as

⁴ Conforme apontado por Góes e Melazzo (2022), os agentes bem informados são pessoas que possuem distinto conhecimento sobre as dinâmicas da cidade, que se distanciam do conhecimento dos cidadãos, podendo ser agentes públicos ou ligados a produção imobiliária.



transformações urbanas e institucionais, complementando o roteiro semiestruturado (Góes; Melazzo, 2022);

- A produção cartográfica conduzida mediante técnicas de geoprocessamento, que possibilitam a integração de bases de dados primários e secundários.

A incorporação de diferentes fontes de dados em bases geográficas contribuiu para maior rigor analítico e precisão interpretativa. A partir desses procedimentos, buscou-se examinar a complexidade da produção do espaço urbano nos municípios de Marabá, com ênfase nos Espaços Residenciais Fechados.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

• A Expansão dos Espaços Residenciais Fechados em Marabá

Em Marabá, a expansão dos Espaços Residenciais Fechados está diretamente associada aos eixos rodoviários e aos processos de valorização fundiária, configurando um novo padrão de crescimento urbano. Esses empreendimentos refletem transformações importantes na estrutura da cidade e revelam uma lógica de produção do espaço marcada pela busca por distinção social e segurança, típica de grupos de maior renda. Tal processo de autosegregação reforça as desigualdades socioespaciais, ao mesmo tempo em que impõe ao poder público o desafio de revisar instrumentos de planejamento urbano e adequar as políticas de regulação do uso do solo a essa nova realidade.

Nos últimos anos, predominam em Marabá os empreendimentos de médio e alto padrão, evidenciando o predomínio de uma urbanização voltada à privatização da moradia e à seletividade do consumo urbano. A partir de 2009, observa-se uma intensificação desse movimento, que insere o município no contexto mais amplo das cidades médias brasileiras marcadas pela expansão de enclaves residenciais e pelo agravamento da segregação socioespacial. Esse processo combina a valorização simbólica do status e da comodidade com a ampliação das barreiras físicas e sociais entre bairros populares e espaços fortificados, aprofundando as distâncias materiais e simbólicas no território urbano.

De acordo com o levantamento realizado, desde 2009 foram implantados doze empreendimentos desse tipo em Marabá, alguns ainda em fase de execução (Quadro 2). Esse dado confirma a tendência identificada por Magrini (2013, p. 258), segundo a qual o aumento dos espaços residenciais fechados representa “novos conteúdos que marcam a experiência contemporânea de apropriação das cidades”. Observações empíricas e teóricas de autores como Sposito (2011) e Botelho (2007) reforçam essa leitura ao demonstrar que tais empreendimentos

desestruturam a clássica relação centro–periferia, ao introduzir moradias de alto padrão em áreas antes marginalizadas, gerando novas demandas de infraestrutura e serviços que frequentemente ultrapassam a capacidade de resposta imediata do poder público.

Quadro 2: Síntese de informações dos Espaços Residenciais Fechados de Marabá.

Nº	Empreendimento	Ano de Implantação	Un.	Construtora	Área da Cidade
1	Condomínio Ipiranga Ecoville Premium	2009	787	Premium Engenharia Inteligente	Zona de Expansão da Nova Marabá
2	Condomínio Green Village	2010	s.i.	MRC construtora e incorporadora	Núcleo Cidade Nova
3	Condomínio Park Cidade Nova	2019	593	Construtora Costa do Pará, Ltda	Núcleo Cidade Nova
4	Condomínio Mirante do Vale	2010	76	Mirante Empreendimentos Imobiliários	Zona de Expansão da Cidade Nova
5	Condomínio Mirante Ville	2017	673	Mirante Empreendimentos Imobiliários	Núcleo de São Félix
6	Condomínio Mirante Village	2017	36	Mirante Empreendimentos Imobiliários	Zona de Expansão da Cidade Nova
7	Condomínio Mirante Riviera	2019	595	Mirante Empreendimentos Imobiliários	Núcleo Cidade Nova
8	Condomínio Mirante Prime	2019	30	Mirante Empreendimentos Imobiliários	Núcleo de São Félix
9	Condomínio Mirante River Beach	2021	535	Mirante Empreendimentos Imobiliários	Núcleo Cidade Nova
10	Condomínio Mirante Boulevard	2021	173	Mirante Empreendimentos Imobiliários	Núcleo Cidade Nova
11	Condomínio Mirante Park	2023	530	Mirante Empreendimentos Imobiliários	Núcleo Cidade Nova
12	Condomínio Village do Sol	2022	50	Village Empreendimentos Imobiliários e Construções Ltda	Núcleo Cidade Nova

Fonte: Secretaria de Planejamento e Controle de Marabá (2025); Sítio Eletrônico das Construtoras e Incorporadoras (2024).

A espacialização dos ERFs em Marabá evidencia uma forte concentração nos núcleos da Cidade Nova, na área de expansão da Nova Marabá e nos bairros de São Félix e Morada Nova. No total, o município abriga 12 empreendimentos desse tipo, sendo cinco loteamentos e sete condomínios horizontais, cuja distribuição acompanha a lógica de valorização fundiária e a proximidade de eixos viários estratégicos.



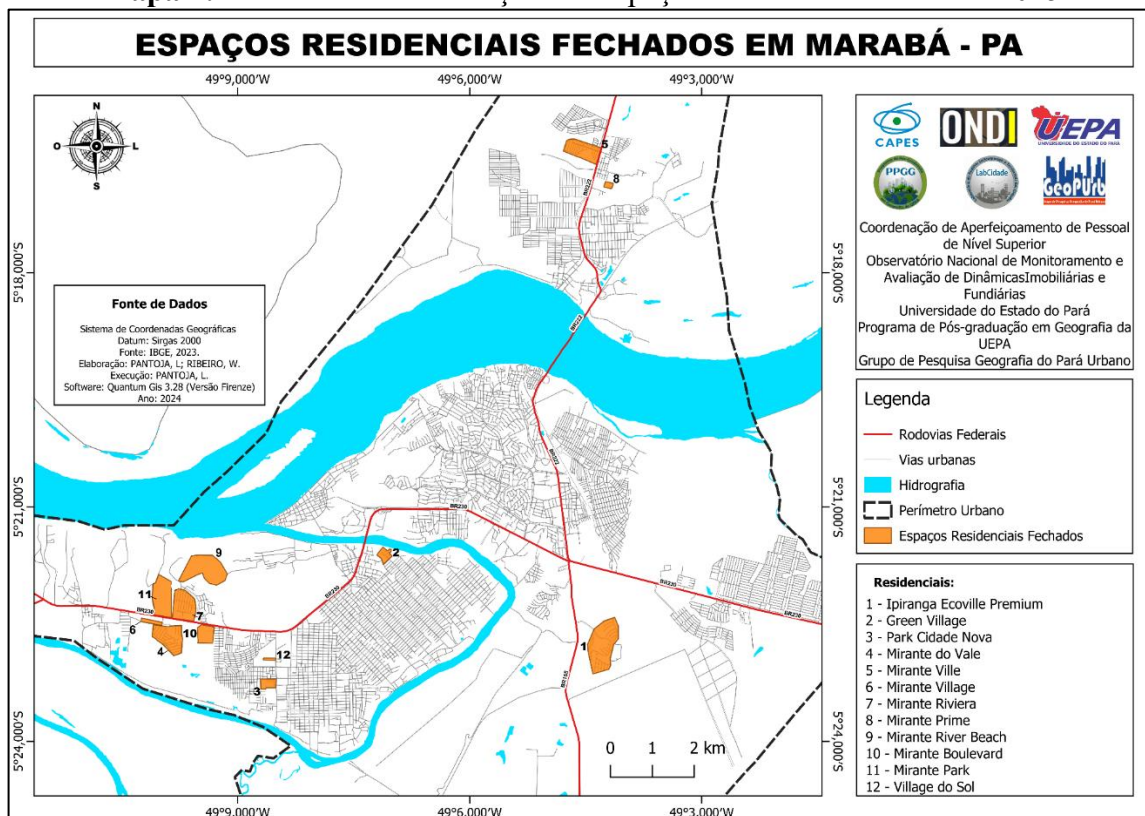
A área correspondente à Cidade Nova, concentra a maioria dos empreendimentos — nove ao todo — situados principalmente às margens da Rodovia Transamazônica. Nessa área encontram-se condomínios e loteamentos como Green Village, Park Cidade Nova, Mirante Village, Mirante Riviera, Mirante do Vale, Mirante River Beach, Mirante Boulevard, Mirante Park e Village do Sol. Já ao norte, nos núcleos de São Félix e Morada Nova, localizam-se o Mirante Prime e o Mirante Ville, enquanto o pioneiro Ipiranga Ecoville Premium situa-se a sudeste, na expansão da Nova Marabá.

A localização dos ERF revela uma tendência de implantação em áreas afastadas dos centros tradicionais, mas próximas a importantes eixos de circulação, especialmente as rodovias BR-230 (Transamazônica) e BR-222. Desde 2009, essas vias tornaram-se vetores preferenciais de crescimento urbano, atraindo investimentos imobiliários e configurando novas centralidades. Essa disposição espacial reforça o papel das infraestruturas rodoviárias como indutoras da expansão urbana e da formação de enclaves residenciais de alto padrão.

O Mapa 1, que representa a distribuição dos empreendimentos no território municipal, evidencia a articulação entre a expansão do perímetro urbano e a ação de agentes econômicos e políticos que facilitam a incorporação de terras. Essa configuração revela o predomínio de uma urbanização fragmentada, guiada por interesses privados e sustentada pela seletividade espacial, o que impõe novos desafios à gestão urbana e à efetividade das políticas públicas de ordenamento territorial em Marabá.



Mapa 1: Marabá/PA. Localização dos espaços residenciais fechados. 2025



Fonte: Elaboração própria, 2025.

A análise do quadro síntese e da distribuição espacial dos empreendimentos evidencia a consolidação de um padrão segmentado de ocupação urbana que se expande para as franjas de Marabá sem promover inclusão social ou redistribuição de oportunidades. Esse modelo de urbanização, orientado pela lógica do mercado, aprofunda a fragmentação do tecido urbano e reforça desigualdades preexistentes, ao concentrar investimentos em empreendimentos voltados a grupos de maior poder aquisitivo, conforme observa-se na figura 1.

Figura 1: Espaços residenciais fechados. Marabá. 2025



Fonte: Trabalho de campo, 2025

A justaposição de diferentes realidades socioeconômicas em áreas territorialmente contíguas, mas separadas por muros e sistemas de vigilância, configura um mosaico urbano de contrastes marcantes. Essa paisagem fragmentada torna visível a coexistência de proximidades físicas e distâncias sociais, evidenciando as tensões entre as políticas urbanas e as práticas de segregação que moldam o desenvolvimento de Marabá.

• As lógicas fragmentárias em Marabá

Na última década, Marabá tem apresentado uma expressiva expansão de seu mercado imobiliário, marcada pela implantação de diversos espaços residenciais fechados e pela multiplicação de condomínios verticais. Apenas na década de 2010, oito empreendimentos desse tipo foram inaugurados, consolidando a presença do setor privado como protagonista na reconfiguração do espaço urbano. Segundo um corretor de imóveis representante de uma das construtoras locais, essa transformação vem acompanhada de uma valorização constante do solo urbano e de novas formas de aquisição da moradia:

Hoje você consegue comprar a moradia por 350 ou 400 mil. Por quê? Porque existe um mercado, é investimento por parte de quem compra e por parte de quem produz. [...] Sempre terá pessoas para comprar lotes, terrenos, apartamentos etc. Aqui é diferente, vem gente de vários estados para trabalhar



no agronegócio ou nas empresas ligadas à mineração (Corretor de imóveis, 2024).

A fala do corretor sintetiza o otimismo do setor imobiliário diante da expansão urbana de Marabá, revelando como o capital privado se apoia no fluxo migratório e na diversificação econômica local para sustentar a demanda habitacional. O aquecimento do mercado, impulsionado pela mineração e pelo agronegócio, reforça a percepção da cidade como um polo regional em ascensão, no qual a moradia passa a ser tratada como ativo financeiro. Nesse contexto, o consumo imobiliário adquire novas dimensões simbólicas e materiais, alimentando um processo de valorização seletiva que transforma o espaço urbano em mercadoria, em consonância com as observações de Harvey (2006) e Sposito (2011) sobre a financeirização do território.

Por outro lado, a Diretora da Superintendência de Desenvolvimento Urbano (SDU) reconhece que o mercado imobiliário local ainda enfrenta barreiras estruturais e culturais. Segundo ela, os altos valores dos imóveis e as dimensões reduzidas das unidades dificultam a adesão ao modelo verticalizado, reforçando a preferência por habitações unifamiliares. Essa resistência cultural, associada às limitações econômicas de parte da população, faz com que os condomínios horizontais e loteamentos fechados sejam voltados principalmente a investidores e a grupos de maior renda, aprofundando a seletividade socioespacial.

Além da questão econômica, a Diretora chama atenção para os desafios de infraestrutura e mobilidade nas áreas onde os novos empreendimentos têm se concentrado:

Talvez a questão de ônibus dificulte um pouco porque tu tem que lançar mais linha pra lá. [...] Como a ocupação vai se dando devagar, tu não vê essa demanda tão grande. Até porque a pessoa que compra uma casa no loteamento dificilmente não tem meio de transporte. Ela mora lá, mas tem um carro, entendeu? (Diretora da SDU, 2024).

A fala evidencia como a expansão dos espaços residenciais fechados está intimamente ligada à posse de transporte individual, revelando um modelo de urbanização que privilegia a mobilidade privada e reforça a exclusão daqueles que dependem do transporte coletivo. Essa lógica espacial, ancorada na valorização fundiária e no adensamento periférico, contribui para a fragmentação do tecido urbano e amplia a distância entre os novos enclaves residenciais e as áreas consolidadas da cidade.

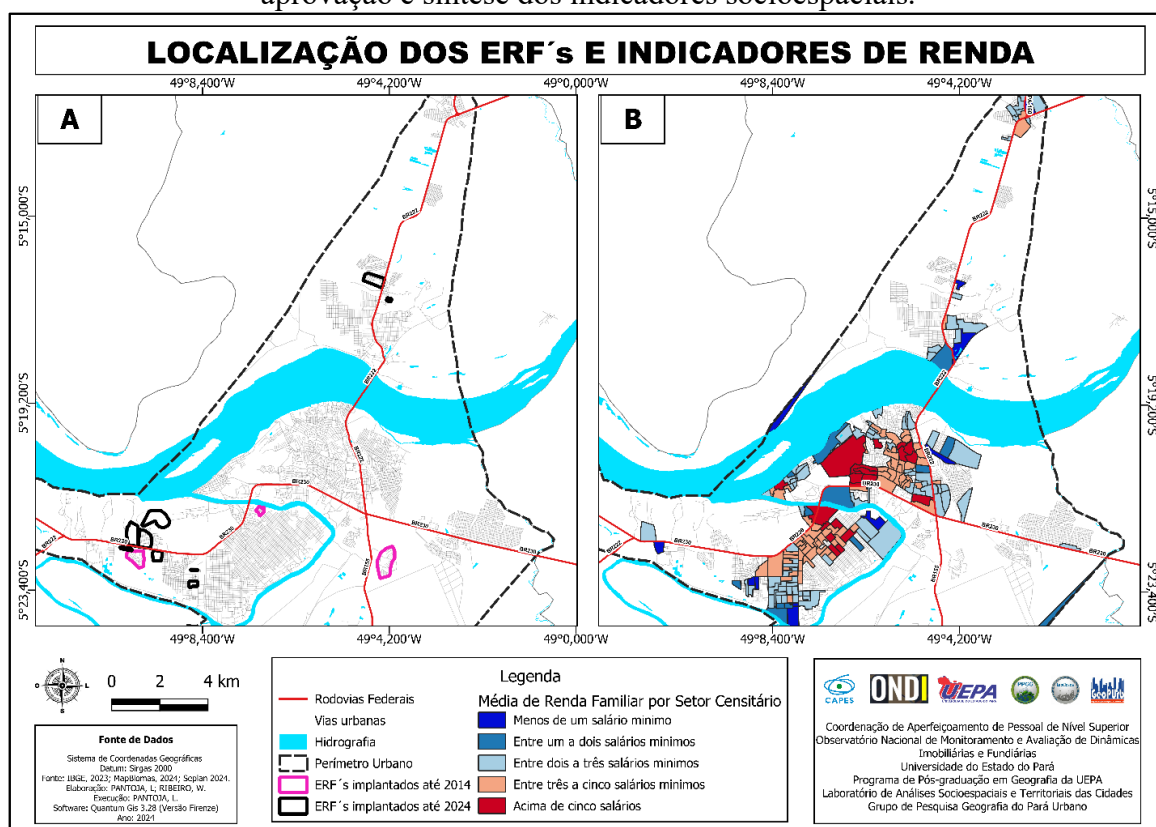
Os depoimentos do corretor e da gestora pública convergem ao apontar que os vetores de expansão imobiliária se concentram principalmente nos núcleos de São Félix, Morada Nova e Cidade Nova — regiões próximas às margens da Rodovia Transamazônica e da BR-222. Essa localização estratégica, associada à expectativa de valorização e ao fácil acesso às vias



principais, reforça o direcionamento do capital privado para áreas ainda em processo de consolidação urbana. Entretanto, a presença desses empreendimentos nem sempre vem acompanhada de melhorias estruturais.

A seguir, o mapa 2 apresenta a localização dos espaços residenciais fechados de acordo com seus respectivos períodos de aprovação bem como os níveis dos setores censitários a partir da média de renda familiar por setor censitário, conforme abaixo.

Mapa 2: Marabá/PA. Localização dos espaços residenciais fechados de acordo com a aprovação e síntese dos indicadores socioespaciais.



Fonte: Elaboração própria

O mapa 2 está dividido em dois painéis: o primeiro (A) apresenta a localização dos ERFs implantados até 2014 e daqueles até 2024, enquanto o segundo (B) exhibe a média de renda familiar, variando de menos de um salário mínimo a acima de cinco salários mínimos. É importante ressaltar que, no caso deste mapa, os dados dos setores censitários, disponibilizados pelo IBGE, são referentes ao Censo Demográfico do ano de 2010. Isso porque até metade do ano de 2025 ainda não haviam sido disponibilizadas as informações de renda por setor censitário do Censo de 2022.



Utilizando dados do Censo IBGE de 2010, observa-se que, naquele período, a maioria dos empreendimentos estava situada fora das áreas mais centrais e com melhor infraestrutura, com exceção do Condomínio Green Village. As representações cartográficas indicam que vários ERFs foram implantados em setores de menor renda ou próximos a bairros populares, revelando a coexistência de altos e baixos rendimentos em áreas contíguas.

Essa configuração demonstra que, ao longo da década seguinte, novos empreendimentos passaram a ocupar regiões antes pouco valorizadas, transformando-as em zonas de potencial imobiliário. No entanto, muitos desses espaços permanecem afastados dos principais polos de emprego e serviços, reforçando a dependência da mobilidade individual e a desigualdade no acesso à infraestrutura urbana. Assim, a distribuição dos ERFs confirma um padrão de urbanização seletivo e fragmentado, no qual áreas de alto padrão coexistem com setores de baixa renda, aprofundando a fragmentação socioespacial de Marabá.

Esses elementos revelam um modelo de urbanização que, embora impulsionado pelo investimento privado e pela promessa de desenvolvimento, reproduz desigualdades estruturais e amplia as barreiras materiais e simbólicas entre os grupos sociais. Os novos espaços residenciais fechados de Marabá expressam, assim, a materialização contemporânea da fragmentação socioespacial: áreas de alto padrão cercadas por muros, dotadas de infraestrutura própria, mas inseridas em um contexto urbano onde persistem déficits de transporte, serviços e equipamentos públicos. Essa justaposição de realidades contrastantes — entre o enclausuramento e a precariedade — reafirma o caráter excludente da produção do espaço urbano na cidade, tornando visíveis as contradições entre o discurso do progresso e a prática desigual do desenvolvimento urbano.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa evidenciou que a fragmentação socioespacial constitui uma das principais expressões da urbanização contemporânea, resultado direto das transformações estruturais do capitalismo global e da financeirização da moradia. Em Marabá, tais dinâmicas manifestam-se com nitidez na expansão dos Espaços Residenciais Fechados, que representam a materialização de novas formas de apropriação e uso do território urbano. Esses empreendimentos, ao aliar a valorização fundiária à lógica da exclusividade e da distinção social, revelam como as cidades médias amazônicas passaram a reproduzir, em escala local, as contradições de um modelo de desenvolvimento urbano orientado pelo mercado.

Constatou-se que a expansão dos ERFs está diretamente associada à ampliação dos eixos rodoviários e à reconfiguração de áreas periféricas, convertidas em zonas estratégicas de



investimento imobiliário. A análise espacial demonstrou uma forte concentração de empreendimentos nos núcleos da Cidade Nova, Nova Marabá e São Félix, configurando um padrão de crescimento seletivo e fragmentado. Embora esse processo impulse a economia local e estimule a valorização do solo urbano, ele aprofunda as desigualdades socioespaciais e expõe a fragilidade do poder público na regulação e no controle da expansão urbana, resultando em uma cidade marcada por contrastes e assimetrias.

As entrevistas realizadas com agentes do mercado imobiliário e com representantes do poder público municipal revelaram percepções distintas sobre o mesmo fenômeno. De um lado, o setor privado interpreta o crescimento do mercado como sinal de vitalidade econômica, impulsionado pela chegada de migrantes atraídos pela mineração e pelo agronegócio; de outro, os gestores públicos reconhecem os desafios impostos pela resistência cultural à verticalização e pela carência de infraestrutura nas áreas de expansão. Essas falas demonstram que o avanço imobiliário, embora simbolize modernização e progresso, está ancorado em um padrão de urbanização excludente, sustentado pela mobilidade individual e pela mercantilização da moradia.

A análise cartográfica e empírica confirmou a sobreposição de realidades contrastantes: empreendimentos de alto padrão instalados próximos a bairros populares, separados por barreiras físicas e simbólicas. Esse arranjo territorial reforça a coexistência de proximidades espaciais e distâncias sociais, configurando um mosaico urbano desigual e heterogêneo. A fragmentação do tecido urbano de Marabá, portanto, não se limita à dimensão morfológica, mas traduz uma lógica socioeconômica que reorganiza o espaço segundo critérios de renda, consumo e exclusividade, intensificando a segregação e a seletividade urbana.

Conclui-se, por fim, que a expansão dos espaços residenciais fechados em Marabá reflete um modelo de urbanização pautado pela acumulação e pela privatização do espaço, em detrimento de uma perspectiva integradora e democrática de cidade. Discutir a fragmentação socioespacial, portanto, requer repensar o papel do Estado e promover instrumentos de gestão que articulem desenvolvimento econômico, justiça social e territorial, de modo a construir cidades mais coesas.

AGRADECIMENTOS

O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) – Código de Financiamento 001



REFERÊNCIAS

BRENNER, N. **Espaços da urbanização**: o urbano a partir da teoria crítica. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrópoles, 2018.

CARVALHO, M. R. S.; SOUZA, M. V. M. A produção do espaço urbano em Marabá – PA: do caucho à ALPA. **InterEspaço: Revista de Geografia e Interdisciplinaridade**, v. 7, e202110, 2021. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.18764/2446-6549.e202110>. Acesso em: 02 jul. 2023.

GÓES, E. M; MELAZZO, E. S. (org.). **Metodologia de pesquisa em estudos urbanos**: procedimentos, instrumentos e operacionalização. Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2022.

HARVEY, D. **Condição pós-moderna**: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural. 15. ed. Tradução de Adail Ubirajara Sobral e Maria Stela Gonçalves. Rio de Janeiro: Edições Loyola, 2006. 349 p.

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: 16 dez. 2023.

MENDES, L. A. S. **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.

MORCUENDE, A. Por trás das origens da fragmentação socioespacial. **Mercator**, Fortaleza, v. 20, julho 2021. Disponível em: <http://www.mercator.ufc.br/mercator/article/view/e20022>. Acesso em: 20 abr. 2024.

MIRANDA NETO, J. Q.; PANTOJA, L; MENDES, L. A. S.; RIBEIRO, W. O. Das periferias às bordas heterogêneas: repercussões da produção imobiliária recente em espaços urbanos complexos da Amazônia paraense. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [S. l.], v. 27, n. 1, 2025. DOI: 10.22296/2317-1529.rbeur.2025. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/7716>. Acesso em: 01 de set. 2025.

NAVEZ-BOUCHANINE, F. “Emergence d’une notion: quelques repères historiques”. In: NAVEZ-BOUCHANINE, Françoise. **La fragmentation en question: des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale**. Paris: L’Harmattan, 2002, p.19-103.

PRÉVÔT-SCHAPIRA, M.-F. Fragmentación espacial y social: conceptos y realidades. **Perfiles Latinoamericanos**, n.19, dez. 2001 p.33-56. Disponível em: <https://perfilesla.flacso.edu.mx/index.php/perfilesla/article/view/315>. Acesso em: 01 set. 2025.

ROLNIK, R; NAKANO, K. “As armadilhas do pacote habitacional”. **Le Monde Diplomatique Brasil**, 2009. Disponível em: <https://diplomatique.org.br/as-armadilhas-do-pacote-habitacional>. Acesso em: 17 de Dez. 2023.



SHIMBO, L. Z. Sobre os capitais que produzem habitação no Brasil. Novos estudos. São Paulo: CEBRAP, v.35.02, p.119-133, 2016.

SOUZA, M. V. M. **O Projeto ALPA e a produção do espaço urbano em Marabá (PA): a cidade mercadoria e as desigualdades socioespaciais.** 2015. 297 f. Tese (Tese de Doutorado) – Instituto de Geografia, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2015

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, Ana F. A.; SOUZA, Marcelo L.; SPOSITO, M. Encarnação 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: 05 set. 2025.

RONCAYOLO, M. **La Ville et ses Territoires.** Paris: Gallimard, 1997.

VIEIRA, B. R. C.; SOUZA, M. V. M. DE. Territórios de mercado e territórios da exclusão em Marabá - PA: tendência à lógica socioespacial fragmentária?. **Boletim de Geografia**, v. 41, p. 57-71, e65195, 3 abr. 2023.