

UNIVERSIDADE FEDERAL DO AMAZONAS  
PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO  
DEPARTAMENTO DE APOIO A PESQUISA  
PROGRAMA INSTITUCIONAL DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA

A REGIÃO METROPOLITANA DE MANAUS E A METROPOLIZAÇÃO  
DO ESPAÇO: A EXPANSÃO IMOBILIÁRIA EM IRANDUBA E UMA  
NOVA CONFIGURAÇÃO GEOGRÁFICA

Bolsista: Jessé Burlamaque Maciel, FAPEAM

**Manaus**  
**2013**

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO AMAZONAS  
PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO  
DEPARTAMENTO DE APOIO A PESQUISA  
PROGRAMA INSTITUCIONAL DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA  
RELATÓRIO PARCIAL**

**RELATÓRIO FINAL  
PIB-H/0065/2012**

**A REGIÃO METROPOLITANA DE MANAUS E A  
METROPOLIZAÇÃO DO ESPAÇO: A EXPANSÃO IMOBILIÁRIA EM  
IRANDUBA E UMA NOVA CONFIGURAÇÃO GEOGRÁFICA**

Bolsista: Jessé Burlamaque Maciel, FAPEAM

Orientador: Prof. Msc. Marcos Castro de Lima

**Manaus  
2013**

## RESUMO

O objetivo desta pesquisa foi analisar as características do município de Iranduba na Região Metropolitana de Manaus a partir da expansão imobiliária, em sua dimensão privada, uma vez que, antes da inauguração da ponte Rio Negro percebia-se a valorização de terras entre Manaus e Iranduba. Isso remete especificamente a: Conhecer o processo de metropolização do espaço a partir da expansão imobiliária; Identificar as empresas e empreendimentos imobiliários que atuam como agentes modeladores do espaço urbano e metropolitano. Com intuito de investigar o problema nesta pesquisa foi realizado o levantamento bibliográfico, visitas a órgãos e visitas de campo. O recorte espacial da pesquisa foi o município de Iranduba. O presente estudo sustenta que a criação da Região Metropolitana de Manaus por meio da Lei Complementar 052/2007, trouxe importantes mudanças no que se refere à produção do espaço geográfico da margem direita do rio Negro. A criação de uma região metropolitana singular, que não estava inserida num contexto de espaço adensado e conurbado, como as regiões metropolitanas criadas na década de 1970 e que possuíam essas características, ganha, contudo, legitimidade jurídica ao ser votada e aprovada na Assembleia Legislativa do Amazonas. A região metropolitana caracteriza um espaço que na sua essência não é totalmente (ainda) metropolitano, se considerar-se a realidade e o conceito de região metropolitana e a realidade para a qual foram criados. Por outro lado, a legitimidade jurídica de um recorte territorial como a região metropolitana não pode ser negado, pois existe um Conselho e um Plano Diretor, além da legalidade de uma ação compartilhada entre o governo estadual e os governos municipais no que se refere aos municípios que compõem a RMM. Portanto, analisar criticamente esses aspectos foi fundamental para se entender o que tem sido a expansão imobiliária no Município de Iranduba.

**Palavras chaves:** Município de Iranduba, Expansão Imobiliária, Região Metropolitana de Manaus.

## ABSTRACT

The aim of this study was to analyze the characteristics of the municipality of Iranduba Metropolitan Region of Manaus from the housing boom in its private dimension, since, before the inauguration of the bridge Rio Negro was perceived valuation of land between Manaus and Iranduba. This refers specifically to: Know the process metropolization space from the housing boom; Identify companies and real estate agents that act as modelers urban and metropolitan space. In order to investigate the problem in this research was performed the literature, visits to institutions and field visits. The spatial area of research was the municipality of Iranduba. This study argues that the creation of the Metropolitan Region of Manaus by Complementary Law 052/2007, brought important changes with regard to the production of geographical space on the right bank of the Negro River. The creation of a single metropolitan area, which was not inserted in the context of space and dense conurbado as the metropolitan areas created in the 1970s and who had these characteristics, gains, however, legally entitled to be voted on and approved in Legislature Amazon. The metropolitan region features a space which in essence is not fully (yet) metropolitan, consider themselves the reality and the concept of the metropolitan area and the reality for which they were created. On the other hand, the legal legitimacy of a cut as the territorial metropolitan region can not be denied because there is a council and Master Plan, and the legality of an action shared between the state government and local governments with regard to municipalities that make up the MMR. Therefore, to analyze these aspects was essential to understand what has been the real estate boom in the city of Iranduba.

**Keywords:** City of Iranduba, Expansion Estate, Metropolitan Region of Manaus.

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 1:</b> Localização Geográfica do Município de Iranduba.....	<b>10</b>
<b>Figura 2:</b> Zoneamento estabelecido no Plano Diretor Metropolitano da RMM.....	<b>11</b>
<b>Figura 3:</b> Marketing do Residencial Bela Vista.....	<b>13</b>
<b>Figura 4:</b> Loteamento Residencial Amazonas.....	<b>15</b>
<b>Figura 5:</b> Marketing Informal do Residencial Parque dos Ingleses.....	<b>17</b>
<b>Figura 6:</b> Marketing Informal do Lote Hickmann.....	<b>17</b>
<b>Figura 7:</b> Loteamentos Irregulares.....	<b>18</b>
<b>Figura 8:</b> Localização do Residencial Bela Vista.....	<b>17</b>
<b>Figura 9:</b> Localização do Residencial Amazonas.....	<b>18</b>
<b>Figura 10:</b> Lojas vendedoras de materiais de construção.....	<b>22</b>
<b>Figura 11:</b> Extensa área para a construção do Residencial Amazonas.....	<b>26</b>
<b>Figura 12:</b> Centro Educacional de Tempo Integral (CETI) em construção.....	<b>27</b>
<b>Figura 13:</b> Comercialização informal em Iranduba.....	<b>28</b>

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>06</b>
<b>2</b>	<b>FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA.....</b>	<b>07</b>
	2.1. A categoria Espaço.....	08
	2.2. A categoria Lugar.....	09
	2.3. A categoria Território.....	09
<b>3</b>	<b>METODOLOGIA.....</b>	<b>10</b>
	3.1. Caracterização da área de estudo.....	10
	3.2 Coleta e tratamento dos dados	11
<b>4</b>	<b>RESULTADO E DISCUSSÕES</b>	<b>12</b>
<b>4.1</b>	<b>A QUESTÃO IMOBILIÁRIA EM IRANDUBA EM 3 NÍVEIS</b>	<b>12</b>
	a) Loteamentos amplos e regularizado segundo a empresa – Nível 1.....	12
	b) Residenciais menores, áreas não muito amplas – Nível 2.....	16
	c) Lotes de comercialização informal – Nível 3.....	18
<b>4.2</b>	<b>A REESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO: DA TEORIA A PRÁTICA EM IRANDUBA.....</b>	<b>20</b>
<b>4.3</b>	<b>EFEITOS DA MOBILIDADE NO ESPAÇO URBANO</b>	<b>22</b>
	4.3.1 A apreensão do espaço urbano	22
	4.3.2 Processos espaciais e o espaço urbano	23
	4.3.3 Agentes Modeladores do Espaço Urbano	26
<b>5</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	<b>29</b>
	<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>31</b>

## 1. INTRODUÇÃO

A institucionalização da Região Metropolitana de Manaus por meio da Lei Complementar 052/2007, trouxe importantes mudanças no que se refere à produção do espaço geográfico na margem direita do rio Negro. A institucionalização de uma região metropolitana singular, que não estava inserida num contexto de espaço adensado e conurbado, como as regiões metropolitanas criadas na década de 1970 e que possuíam essas características, ganha, contudo, legitimidade jurídica ao ser votada e aprovada na Assembleia Legislativa do Amazonas.

A região metropolitana caracteriza um espaço que na sua essência não é totalmente (ainda) metropolitano, se considerar-se a realidade e o conceito de região metropolitana e a realidade para a qual foram criados. Por outro lado, a legitimidade jurídica de um recorte territorial como a região metropolitana não pode ser negado, pois existe um conselho e um Plano Diretor Metropolitano (PDIRMM), além da legalidade de uma ação compartilhada entre o governo estadual e os governos municipais no que se refere aos municípios que compõem a RMM.

Dito isto, há plena possibilidade de serem implementadas políticas públicas e ações privadas nas áreas próximas à metrópole (Manaus), constituindo dessa forma uma extensão da mesma. Isso pode ser observado com o zoneamento estabelecido no Plano Diretor Metropolitano da RMM, em que divide o espaço entre Manaus e Iranduba em áreas como as de expansão habitacional, industrial, agrícola e de preservação, conforme pode ser observado na Figura 1 no contexto deste relatório, pretende-se analisar inicialmente as características do município de Iranduba na Região Metropolitana de Manaus a partir da expansão imobiliária, em sua dimensão privada, uma vez que mesmo antes da inauguração da ponte Rio Negro já percebia-se a valorização de terras entre Manaus e Iranduba.

Ao ser inaugurada em outubro de 2011, a ponte se tornou um importante indutor que potencializou a expansão do mercado imobiliário entre esses dois municípios, o que pode ser constatado pelo número de empreendimentos que se estabelecem, tanto vinculados à compra e venda de terras quanto da construção de imóveis. Tal realidade constitui um processo de metropolização do espaço, uma metropolização que se distingue das realidades das primeiras regiões metropolitanas brasileiras por se tratar de um processo fortemente induzido, ou seja, primeiro se criou a RMM para depois se estabelecer as dinâmicas vinculadas às ações políticas e do capital privado na produção e expansão imobiliária, configurando nova Geografia no âmbito da realidade urbano-regional na Amazônia Ocidental.

Em função disso, delineou-se como objetivo geral desta pesquisa analisar as características do município de Iranduba na Região Metropolitana de Manaus a partir da expansão imobiliária em sua dimensão privada. Como objetivos específicos, estabeleceu-se: a) conhecer o processo de metropolização do espaço a partir da expansão imobiliária; b) identificar as empresas e empreendimentos imobiliários que atuam como agentes modeladores do espaço metropolitano; c) Analisar criticamente esses aspectos é fundamental para se entender o que tem sido a expansão imobiliária na região de Iranduba.

## **2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA**

O arcabouço conceitual sobre contribuições teóricas e empíricas oferecem embasamento para interpretar questões relativas ao estudo científico da Geografia. Esta ciência social apresenta em sua estrutura um conjunto de categorias que retratam sua essência, ao estudar o comportamento humano na prática de modelar o espaço onde habita. A produção e reprodução do espaço resultam das demandas da sociedade, necessitando, portanto, do entendimento das categorias geográficas espaço, território e lugar.

A pesquisa possui relevância por se tratar de análise que pretende acompanhar a produção do espaço urbano-metropolitano a partir da dinâmica do mercado imobiliário. É neste sentido que cabe a assertiva de Harvey (2006, p. 193) sobre o processo de acumulação de capital e sua expressão espacial, base de reestruturações geográficas. Para o autor “A acumulação do capital sempre foi uma ocorrência profundamente geográfica. Sem as possibilidades inerentes da expansão geográfica, da reorganização espacial e do desenvolvimento geográfico desigual (...) há muito tempo teria deixado de funcionar (...)”.

O que ocorre na margem direita do rio Negro, no município de Iranduba, constitui o foco inicial de um processo de conurbação entre áreas urbanas, a primeira da Amazônia Ocidental, sendo a expansão imobiliária, juntamente com as possibilidades de descontinuidade espacial proporcionada pela ponte, os principais indutores do processo. Dessa forma afirma-se um processo de reorganização espacial no contexto de um “efeito ponte” com a intensa procura por terra e estabelecimento de loteamentos, com expressiva propaganda enfatizando as “virtudes do lugar”, uma dimensão de exclusividade que se completa com a venda de amenidades<sup>1</sup> locais, como é de praxe nos negócios que envolvem o mercado imobiliário.

---

<sup>1</sup> O geógrafo Roberto Lobato Corrêa em seus trabalhos considera amenidades como características locais (terrenos maiores e mais baratos, distância da poluição e demais problemas da metrópole, etc.) que valorizam determinada área, especialmente no que se refere à moradia.

Corrêa (2002) aponta os proprietários fundiários e promotores imobiliários como dois importantes agentes produtores do espaço urbano, espaço ao mesmo tempo fragmentado e articulado. Afirma ainda que “Essa fragmentação é decorrente da ação dos diversos agentes modeladores que produzem e consomem o espaço urbano: proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais, proprietários fundiários, promotores imobiliários, Estado e grupos sociais excluídos (...)” (p. 14). Com base nisto os promotores imobiliários exercem importante função como agentes modeladores e produtores do espaço urbano e tal realidade ocorre atualmente na margem direita do rio Negro entre Manaus e Iranduba, notadamente na AM-070 e na estrada que dá acesso direto à sede municipal de Iranduba.

A ponte Rio Negro, no contexto desta pesquisa, constitui um importante indutor desse processo de expansão imobiliária, visto possibilitar a descontinuidade espacial entre a metrópole e a sede municipal de Iranduba, acarretando a busca por terras e a consequente expansão imobiliária. Cabe ressaltar também a relevância da pesquisa no sentido de tentar compreender o processo de metropolização do espaço, do qual o contexto pesquisado faz parte, na Amazônia Ocidental, a partir das categorias de análise da ciência geográfica.

## **2.1. A categoria Espaço**

O debate sobre a categoria espaço é amplo e diferenciado na ciência geográfica. Neste estudo será tratada a temática a partir de Corrêa (1995). Este autor sustenta que Moraes (1990) destaca o espaço em Ratzel como algo essencial para a vida humana, dadas às condições de trabalho naturais ou produzidas, como tal o espaço transforma-se em fundamento e condição para a história do homem. Esta definição está relacionada à abordagem daquilo que se denomina geografia tradicional. Por outro lado Corrêa afirma também baseado em Lefébvre (1976, p.34) que, o espaço é um *locus* de reprodução das relações sociais de produção, isto é, da reprodução da sociedade, permitindo dessa forma a continuidade dessa sociedade e suas demandas.

Milton Santos (1994), sustenta que a categoria espaço concentra a dinâmica da natureza e sua forma produtiva. Neste sentido “O espaço não é nem uma coisa, nem um sistema de coisas, senão uma realidade relacional: coisas e relações juntas. Eis por que sua definição não pode ser encontrada senão em relação a outras realidades: a natureza e a sociedade, mediatizadas pelo trabalho [...]”. Neste caso o espaço representa o movimento das relações concretas existente entre o homem e o meio físico. Portanto representa um arcabouço de formas, que reflete as fragmentações típicas de uma sociedade em movimento.

## **2.2. A categoria Lugar**

A categoria lugar torna-se um conceito importante quando se trata de um espaço vivido. Neste sentido a literatura especializada mostra que existe uma ampla e diferenciados tipos de espaços. Yi-Fu Tuan (1983) mostra que o lugar é onde pode ser encontrada a segurança e a liberdade. O lugar é a dimensão mais próxima das relações sociais com o espaço produzido, sendo que, sua alteração ou mudança tem o poder de alterar também as relações sociais e pessoais. Neste sentido o estudo sobre lugares lembra a ideia do lar, da casa, do bairro e da cidade. Portanto o lugar, também é indicado como meio, que se conferem valores e onde são realizadas as necessidades básicas da sociedade. Assim sendo, o lugar é um termo que indica experiências comuns. O lugar representa uma classe especial de objeto, onde é possível habitar, dada a possibilidade de mobilidade. Os movimentos frequentemente que acontecem induzidos, ou repelidos por objetos e lugares. Por isso, afirma Yi-Fu Tuan (1983) que,

[...] o espaço pode ser experienciado [...]: como a localização relativa de objetos ou lugares, como as distâncias e extensões que separam ou ligam os lugares, como as distâncias e extensões que separam ou ligam os lugares, e – mais abstratamente – como área definida por uma rede de lugares (p. 18). [...] Os espaços do homem refletem a qualidade dos seus sentidos e sua mentalidade (p. 18).

Assim as alterações decorrentes da reprodução espacial alteram também o significado do lugar. A criação da Região Metropolitana de Manaus, a construção da ponte sobre o Rio Negro e o avanço do mercado imobiliário sobre o Município de Iranduba podem acarretar expressivas mudanças nos valores, conteúdos e significados dos lugares ali.

## **2.3. A categoria Território**

O estudo da categoria território na ciência geográfica reporta à questão temporal expressa no próprio território, tornando-se uma referência necessária ao presente estudo. Moraes (1992) aborda a definição de território à luz do pensamento de Ratzel, o qual mostra que o território representa “[...] uma determinada porção da superfície terrestre apropriada por um grupo humano. [...]”. Dessa forma, o território é posto como um espaço que alguém possui, é a posse que lhe dá identidade [...]”. Esta definição relaciona-se diretamente com a origem da Geografia política, posto que, o surgimento do Estado é resultante da preocupação do homem, no que diz respeito a proteção do espaço onde ocorre a manifestação do seu poder. Apesar disto Moraes (1992) mostra a afirmativa de Ratzel de que:

[...] não é possível conceber um Estado sem território e sem fronteiras é que vem se desenvolvendo rapidamente a Geografia política; e embora mesmo a ciência política tenha frequentemente ignorado as relações de espaço e a posição geográfica, uma teoria de Estado que fizesse abstração do território não poderia jamais, contudo, ter qualquer fundamento seguro [...].

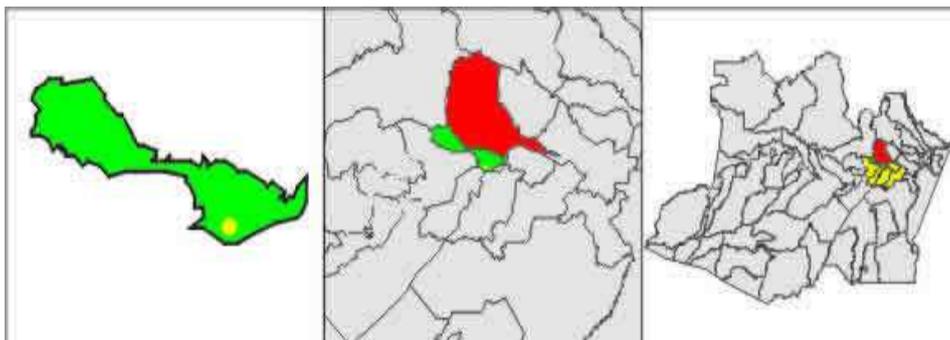
Ratzel dá a indicação de que a análise política e social de qualquer sociedade requer a consideração da questão territorial, posto que sua origem é relacionada com a evolução da civilização. Portanto, o território passa a existir com a organização dos grupos sociais e das áreas onde habitam. Neste sentido o território, para este autor, é um instrumento onde o poder se manifesta de uma nação sobre outra ou ainda no contexto da própria nação. No contexto da produção imobiliária no Município de Iranduba o território aparece como um importante vetor de poder e controle sobre espaços antes identificados como não totalmente urbanos.

### 3. METODOLOGIA

#### 3.1. Caracterização da área de estudo

O município de Iranduba (Figura 1) foi organizado por meio da Lei 07/09.04.1963, e foi desmembrado do município de Manaus por meio da Emenda Constitucional número 12 de 10.12.1981, quando foi criado a partir do território pertencente ao Município de Manacapuru. A partir de então constitui legalmente um município autônomo (SEGOV, 2013). O município de Iranduba localiza-se a 25 km da cidade de Manaus, cuja área territorial segundo o IBGE (2010) é de 2.213,60km<sup>2</sup>. Limita-se com os municípios de Manacapuru, Manaquiri, Manaus, Novo Airão e Careiro. Conforme os dados do IBGE (2010) a população de Iranduba é de 32.303 habitantes, com 9.940 habitantes na zona urbana e 22.363 na zona rural.

**Figura 1:** Localização do Município de Iranduba



Fonte: SEGOV (2013)

A economia do município pauta-se na agropecuária, exploração florestal, Avicultura, piscicultura, extrativismo, hortifruticultura, comércios, feiras e mercados entre outros. Possui infraestrutura que possibilita desenvolvimento urbano e rural da sociedade.

**Figura 2:** Zoneamento estabelecido no Plano Diretor Metropolitano da RMM



Fonte: PDIRMM/2010

O zoneamento da Região Metropolitana de Manaus foi estabelecido no Plano Diretor da RMM no ano de 2010, o qual descreve que o espaço verde, está reservado para turismo e área de preservação. Outras áreas estão reservadas para mineração e extrativismo, outra área para indústria, outras para ocupação diversificação (olarias). O mapa apresenta ainda o espaço para a expansão da Sede Municipal, de um lado, do outro existe uma área reservada para a expansão financiada. Esta última, e de pretensão do governo estadual construir a cidade universitária.

### 3.2 Coleta e tratamento dos dados

O estudo do processo de metropolização do espaço, a expansão urbana e a ação dos agentes modeladores do espaço urbano, foram fundamentados na revisão de literaturas específicas. Deste modo, têm-se as bases para a análise dos dados primários.

Utilizou-se fontes de material de imprensa e propaganda cujo destaque foi a expansão imobiliária entre Manaus e Iranduba. Desta forma, foram identificadas as empresas e a forma de propaganda que elas tem utilizado para comercializar a venda de imóveis. Esta etapa foi realizada a partir da visita de campo no município de Iranduba, na data de 29 de dezembro de 2012. Na ocasião foram visitados empreendimentos formais e informais. Dos empreendimentos formais foram visitados: o Residencial Bela Vista no quilometro 8 e o Residencial Amazonas no quilometro 2. Em ambos os casos o marketing utilizado apresenta-se em uma estrutura organizada.

Dos empreendimentos informais, tidos como residenciais menores em áreas não muito amplas foram identificados o Residencial Parque dos Ingleses e o Lote Hickmann. Quanto aos lotes de comercialização informal foram identificados lotes irregulares de comercialização que se caracterizam como informais por serem identificados através de placas pequenas e anúncios de telefone, apenas.

Os dados primários coletados na área urbana de Iranduba foram tratados qualitativamente com base na revisão bibliográfica.

## **4. RESULTADOS E DISCUSSÕES**

### **4.1 A QUESTÃO IMOBILIÁRIA EM IRANDUBA APRESENTADA EM 3 NÍVEIS**

Os loteamentos amplos, Nível 1, do município de Iranduba na atual conjuntura situam-se as margens da estrada Manuel Urbano. O primeiro é o Residencial Bela Vista no quilometro 8 e o Residencial Amazonas. O segundo loteamento amplo, é o Residencial Amazonas, ambos localizado no quilometro 2. No Nível 2, estão os residências em áreas não muito amplas, sem infraestrutura, divulgados de maneira informal foram localizados estrada Manuel Urbano. Entre estes, o Residencial Parque dos Ingleses e o Lote Hickmann. Quanto aos Lotes de comercialização informal – Nível 3, os lotes irregulares de comercialização se caracterizam como informais quando são identificados através de placas pequenas e anúncios de telefone.

#### **a) Loteamentos amplos e regularizado segundo a empresa – Nível 1:**

Os loteamentos amplos do município de Iranduba na atual conjuntura situam-se as margens da estrada Manuel Urbano. Existem dois loteamentos amplos, o Residencial Bela Vista no quilometro 8 e o Residencial Amazonas no quilometro 2 do citado Município.

O Residencial Bela Vista está instalado em área de 277,6 mil metros quadrados, no entorno de área verde, igarapés e lago natural, afirma a empresa administradora NV Construtora em site próprio. A empresa divulga (Figura 4) também o residencial Bela Vista possui estrutura de otimização da infraestrutura, procurando atender a demanda de crescimento desordenado do ponto de vista urbanístico, dado a externalidade gerada com a construção da Ponte Manaus-Iranduba. O projeto do Residencial Bela Vista, segundo a empresa imobiliária representaria um projeto inovador de um bairro planejado, contendo áreas disponibilizadas para que a prefeitura de Iranduba possa construir posto hospitalar, creche, escola e posto policial.

A empresa NV Construtora desenvolve amplo *marketing* imobiliário em seu site, *outdoor* dentre outros meios de divulgação. O empreendimento Bela Vista constitui o primeiro criado no município de Iranduba, possuindo uma área com expressivo potencial de valorização no mercado imobiliário no contexto da região Metropolitana de Manaus. O empreendimento do Residencial Bela Vista possui 1778 apartamentos, divididos em sete condomínios, com 254 apartamentos, além de condomínio fechado, infraestrutura de lazer com piscina adulto e infantil com deck molhado, salão de festas, churrasqueiras, quadra para esportes, playground, pergolado entre os blocos. Afirma ainda a empresa que este empreendimento possui jardins e área de preservação ambiental com 120 mil metros quadrados. Por fim, a empresa adota o *marketing* de um Novo Conceito de Morar Bem pelo Programa Minha Casa Minha Vida.

**Figura 3:** Marketing do Residencial Bela Vista



**Fonte:** Visita de campo no Município de Iranduba, em 29/12/12.

Pode-se perceber de acordo com a propaganda veiculada pela empresa imobiliária que o fator geográfico é fundamental na consolidação do empreendimento, visto que estando num contexto metropolitano e de espaço contínuo após a inauguração da ponte Rio Negro, o apelo de se estar longe dos problemas da metrópole (poluição, violência, engarrafamentos, etc) ao mesmo tempo estando perto dela (trabalho, comodidades que só a metrópole pode oferecer) as terras no município de Iranduba mostram-se com importância estratégica para proprietários fundiários, promotores imobiliários e o estado, enquanto agentes modeladores do espaço urbano. Apesar disso, Corrêa (2002) sustenta que,

O arranjo espacial da fragmentação pode variar, mas ela é inevitável. Essa fragmentação é decorrente da ação dos diversos agentes modeladores que produzem e consomem o urbano: proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais, proprietários fundiários, promotores imobiliários, Estado e grupos sociais excluídos. A ação desses agentes, que obedece a uma lógica que é simultaneamente própria e geral, produz os diferentes fragmentos que compõem o mosaico urbano (CORRÊA, 2002. p.15).

Corrêa afirma ainda que, os proprietários dos meios de produção, devido a grandeza de suas atividades, necessitam de uma extensa área para a construção de suas propriedades, carecem de amplos terrenos e que tenha baixo custo, a fim de satisfazer os interesses de meio de produção. Neste sentido, o autor mostra que a terra urbana possui duplo papel, ou seja, “[...] o de suporte físico e o de expressar diferencialmente requisitos locacionais específicos às atividades.” (p. 13). Os proprietários fundiários procuram conquistar maior renda fundiária de origem de suas propriedades. Interessa o valor da troca da terra, ou seja, converter a terra rural em terra urbana, posto que, a terra urbana é mais valorizada do mercado. Os promotores imobiliários, de acordo com Corrêa (2002) representam “um conjunto de agentes que realiza parcial ou total [...] diversas operações.” (p.19), como a promoção imobiliária, o financiamento, realização de estudo técnico, construção física do imóvel e comercialização ou transformação do capital mercadoria em capital dinheiro.

O estado tem grande importância na organização espacial da cidade, sendo neste caso sua ação mais complexa na produção do espaço urbano. Inicialmente o estado assume o papel “industrial, consumidor, consumidor de espaço e de localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário.” (p. 24,25). Neste sentido ele é o agente que regula o uso do solo dos movimentos sociais urbanos. Esta atuação é complexa, mas funciona com um objetivo real e direcionado para alcançar equilíbrio político-administrativo e espacial, nas três esferas federal, estadual e municipal. Dessa forma, no contexto de criação da região metropolitana de

Manaus e da construção da ponte sobre o Rio Negro estão inseridos nas ações do Estado enquanto importante agente modelador do espaço urbano, tendo a expansão imobiliária como indutor.

O segundo loteamento amplo, é o Residencial Amazonas localizado no quilometro 2. A empresa que administra este loteamento denomina-se Constrói Imobiliária, divulga em seu site e *outdoor* no Município de Iranduba, que os terrenos do empreendimento (Figura 5) medindo 300 m<sup>2</sup>, 100% destes são regularizados, possuindo, segundo a propaganda infraestrutura urbana completa, isto é, com água encanada, rede de esgoto, rede elétrica, ruas asfaltadas, etc., a firma a empresa. Do ponto de vista geográfico, a localização deste empreendimento é estratégica por estar à margem da rodovia que dá acesso à sede do Município de Iranduba, numa área quase que totalmente plana, com amplo acesso tanto de quem vem de Iranduba quanto de quem vem da Metrópole. Trata-se, portanto, do que Corrêa (2002) denomina de área de amenidades.

No caso da localização do Residencial Amazonas, a dimensão espacial retrata amenidade urbana, que geram satisfação nos indivíduos, enfocando os atributos do lugar. A infraestrutura na dimensão espacial inclui ruas asfaltadas, iluminação pública, acesso à via principal, segurança, entre outros bens produzidos pelo homem. Segundo Hermann e Haddad (2005) as amenidades urbanas se caracterizam também pelos atributos naturais, como áreas verdes, igarapés, clima, entre outros atributos.

**Figura 4:** Loteamento Residencial Amazonas



**Fonte:** Site do Residencial Amazonas (2012).

A amenidade urbana é sem dúvida um importante atributo gerador de bem-estar. Isso provoca nos agentes econômicos a preferência por escolhas materiais que possam contribuir para a qualidade de vida em centros urbanos. Cabe ressaltar, contudo que as amenidades podem

ser atributos produzidos a partir de um discurso que sustente e amplie atributos que não se constituiriam como tais.

Percebe-se que, os lotes situados próximos à principal via de acesso, possuem maior valoração econômica. Por conta disto os demandantes destes lotes, comumente tendem a formar um segmento de maior poder aquisitivo. Os lotes situados no espaço mais “periférico” dentro do residencial tendem a ser procurada por uma classe econômica um pouco inferior a classe que ocupa os lotes mais próximos da via. Neste sentido observa-se que mesmo no interior de um mesmo empreendimento, como o Residencial Amazonas há um processo de segregação residencial, ainda que de forma bastante sutil.

#### **b) Residenciais menores, áreas não muito amplas – Nível 2:**

Os residências em áreas não muito amplas, sem infraestrutura ao nível do 1, divulgados de maneira informal foram localizados estrada Manuel Urbano, se caracterizam por não apresentarem os níveis de amenidades verificados no Residencial Amazonas ou quando elas existem são insuficientes para os agentes econômicos. Esse aspecto sem dúvida deixa de ser um atrativo para a incorporação do setor imobiliário. No entanto, existem demandas para este tipo de bem, no caso da área urbana de Iranduba, as áreas não muito amplas, isto é, residenciais menores são divulgados por meio do marketing informal que se caracteriza por poucas informações sobre o empreendimento, geralmente contendo apenas o nome e os números para contato conforme a pode ser observado na Figura 6 abaixo. Entre estes, o Residencial Parque dos Ingleses e o Lote Hickmann. A informalidade do marketing (Figura 6 e 5) é explícita ao longo das vias que dão acesso ao Município de Iranduba.

**Figura 5:** Marketing Informal do Residencial Parque dos Ingleses



**Fonte:** Visita de campo no Município de Iranduba, em 29/12/12.

Este empreendimento não divulga na mídia informações sobre as peculiaridades do imóvel, e nem sobre as formas de comercialização dos lotes. Igualmente o marketing do Lote Hickmann (Figura 7), que representa prática comum em fases iniciais da expansão urbana.

**Figura 6:** Marketing Informal do Lote Hickmann



**Fonte:** Visita de campo no Município de Iranduba, em 29/12/12.

O *marketing* Informal apresenta em sua essência uma mensagem ambígua, posto que, pode apresentar riscos para a sociedade, dado a ausência de clareza nas informações, assim como pode estar condizente com os padrões da legalidade. Este tipo de propaganda pode atrair consumidores, pela ideia de simplificação no ato da comercialização retratada na forma de propaganda.

### c) Lotes de comercialização informal – Nível 3:

Esses lotes podem ser considerados de comercialização informal (Figura 8) pois são identificados através de placas pequenas e anúncios de telefone, bem diferente da propaganda empresarial contida nos loteamentos do nível 1. Neste caso, não existe o marketing organizado, e o valor de mercado é ignorado, sendo os preços negociáveis de forma mais flexível, o que caracteriza a informalidade. Isso induz à reduzida visibilidade do comércio organizado, que é quase inexistente, principalmente quando é levada em conta a questão da legalização do imóvel. Hipoteticamente a comercialização pode gerar transtornos no médio e longo prazo para os que se aventuram na aquisição desta natureza.

Por fim, o avanço do mercado imobiliário na área de Iranduba apresenta duas realidades distintas, o padrão formal e o padrão informal. O primeiro se caracteriza pela forma organizada do uso da propaganda em outdoors, sites etc. O conteúdo apresenta consistência com diversificados detalhamento do empreendimento, recursos gráficos, e das formas de comercialização. Procura transmitir o máximo de informações que o consumidor anseia obter. Quanto ao padrão informal, caracterizado pelo uso de propagandas em placas pequenas, sem consistência de conteúdo informativo, representa uma forma simplificada de adquirir um imóvel.

**Figura 7:** Loteamentos informais



**Fonte:** Visita de campo no Município de Iranduba, em 29/12/12.

Essas comparações são relevantes para sinalizar a realidade de espaços urbanos em vias de expansão. Neste caso se percebe claramente um processo de metropolização do espaço, sendo que Manaus, a metrópole, se expande adentrando o município de Iranduba. O padrão formal do mercado imobiliário é regulado pelas empresas legalmente organizadas, estão situadas na área do territorial de Iranduba (Figura 9 e 10).

**Figura 8:** Localização do Residencial Bela Vista



Fonte: Site do Residencial Bela Vista (2013)

**Figura 9:** Localização do Residencial Amazonas



Fonte: Site do Residencial Amazonas (2013)

## 4.2 A REESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO: DA TEORIA À PRÁTICA EM IRANDUBA

O comportamento dos agentes imobiliários provocam constantes mudanças no espaço urbano. Esta mudança chamada de reestruturação por Pereira (2011) e Souza (2001), sinaliza que o impacto da ação do homem sobre o meio ambiente impõe um alerta. O estudo sobre a reestruturação do espaço, neste trabalho passa pelos estudos destes dois autores.

O caso do “efeito ponte” Manaus-Iranduba tem gerado no município de Iranduba um reestruturação do espaço urbano. Em consequência disto, lentamente tem surgido aglomeração urbana, que por sua vez tem gerado espaços exclusivos, isto é, espaços particulares de procedência de pessoas que possuem capital. Segundo Pereira (2011. p. 25) “A cidade emergente é, cada vez mais, um lugar privilegiado de produção de espaços exclusivos em que a apropriação do valor subordina e concorre para a materialização da riqueza social.” Neste sentido, o “efeito ponte” tem gerado uma nova realidade em Iranduba. Visto que, o espaço urbano tem se transformado com a expansão imobiliária, resultante da materialização citada pelo autor. Portanto, a riqueza social se torna um condicionante que provoca disputa no espaço da sociedade. Fato que não assegura melhores condições de vida urbana, uma vez que, a ação dos agentes imobiliários depende do mercado.

Toda ação capitalista, inclusive no espaço urbano com expansão imobiliária, o preço do imóvel é definido no mercado, na relação entre oferta e demanda. No mercado capitalista o preço do imóvel é suficiente para gerar o lucro do proprietário. Isso foi observado na realidade da expansão imobiliária do município de Iranduba. Os imóveis regularizados são ofertados a preços competitivos. As vendas são realizadas, inclusive antecipadas, na planta, antes da construção. Os imóveis que não apresentam característica empresarial possuem preços inferiores ao preço estabelecido no mercado formal.

Nessa conjuntura Pereira (2011. p. 29) mostra que, a “rentabilidade da operação imobiliária depende de uma combinação de capitais”: capital de promoção + crédito (empréstimos) + dinheiro do usuário final (que não é, no entanto, capital)”. Segundo o autor esse acordo tem grande importância na comercialização que ocorre no setor imobiliário. Esta combinação contribui no processo de promoção imobiliária, posto que, aumenta a valorização do capital investido. Esta combinação é importante também, no processo da construção de um novo espaço. Na verdade, o autor se reporta a criação “[...] pela reestruturação sócioespacial contemporânea”.

De outra forma, o investimento no setor imobiliário aquece a economia, principalmente quando é utilizado o marketing, e quando existem linhas de crédito acessíveis. No caso de Iranduba, o marketing é bastante comum, alguns destes têm características de informalidade, frequente nas vias que dão acesso ao Município. Tanto o marketing, quanto as linhas de créditos estimulam a dinâmica da economia imobiliária de mercado, que na visão de Pereira (2011, p. 30) isso induz, inclusive, “à construção de cidades inadequadas e injustas.”, pois privilegia classes com maior capital.

Historicamente, no universo das relações sociais a economia imobiliária de mercado, provoca efeitos sobre os ambientes naturais (SOUZA, 2001). Esta questão é condizente com os estudos de Pereira (2011). Efeitos estes que geram cidades inadequadas e injustas, com deterioração da qualidade de vida das classes sociais com menor poder de capital. Souza (2001) adverte que o crescimento do setor imobiliário provoca efeitos não positivo sobre a natureza, por causar deterioração dos ambientes naturais. Na área onde ocorre a expansão imobiliária do Município de Iranduba, esta realidade é explícita. No lugar da floresta, nascem às residências, os residenciais, os lotes imobiliários. A despeito disto, Souza (2001, p. 256) advoga que, é um imperativo estabelecer “[...] prioridade das políticas ambientais, reconhecendo que o ambiente vivido pelo homem, o seu ambiente edificado, deve ser tratado com a mesma atenção que os ambientes naturais”. Para autor, deve ser criada “uma proposta de política habitacional introduza preocupação com o meio ambiente urbano, que não se restringe à proteção da natureza e aos recursos naturais (proteção aos mananciais, por exemplo), mas avança para o ambiente construído”.

Refletir sobre as experiências da expansão imobiliária de Iranduba, sobre a forma como ocorre a apropriação, tanto individual como coletivamente dos "benefícios ambientais" produzidos, e do espaço onde elas vivem, pode ser determinante para o tipo de qualidade de vida urbana dos que ali habitam. A questão sobre o “meio ambiente urbano” precisa ganhar importância no debate das análises sobre a realidade das cidades (SOUZA, 2001). Em Iranduba não deve ser diferente. Neste sentido, o autor alerta sobre alguns efeitos não positivos com esta prática como a “ameaça de risco à segurança e à qualidade de vida atingiu as classes médias e, de outro, quando se passaram a contabilizar as perdas nas esferas da produção provocadas pela sua não preservação e pelos imensos custos provocados pelo colapso ambiental urbano.” (p. 258).

A apropriação do espaço pelo homem visa atender a interesses e necessidades individuais. Para isso, muitas vezes criam conflitos no espaço, a fim de não perderem seus

benefícios. “O caminho da abordagem ambiental tem que passar pela busca do entendimento de como se articula a estrutura das relações sociais”, afirma Souza (2011).

### 4.3 EFEITOS DA MOBILIDADE NO ESPAÇO URBANO

#### 4.3.1 A apreensão do espaço urbano

Nos estudos de Corrêa (2002) o espaço é inicialmente **fragmentado**, ou seja, ele está separado por áreas. Por exemplo, o centro de uma cidade, suas periferias áreas residenciais e industriais, isto é resultado da ação dos agentes sociais. Eles vivem, trabalham e exploram o espaço. A forma individual e geral de cada um vai definindo a composição do espaço urbano. O espaço também é **articulado**, isso quer dizer que cada uma das partes estão interligadas entre si. A respeito disto Corrêa (2002) mostra que,

“As relações manifestam-se empiricamente através de fluxos de veículos e de pessoas, [...], aos deslocamentos quotidianos entre as áreas residenciais e os diversos locais de trabalho, os deslocamentos menos frequentes para compras no centro da cidade ou nas lojas do bairro, etc.” (P. 07).

No estudo do espaço urbano ocorre ainda, o reflexo dos movimentos dos agentes e de suas ações. Por traz deste movimento está implícito a historicidade do homem no espaço de ontem e de hoje, o que o torna dinâmico. Isso decorre do comportamento da sociedade que nele vive. Reflete, portanto, o desenvolvimento da economia, valores e crenças. Corrêa (2002) afirma que o espaço urbano é um **condicionante social**. Neste sentido, considerando a realidade da área pesquisada, a economia de Iranduba recebe o reflexo deste movimento, exemplificado na quantidade de lojas vendedoras de matérias de construção (Figura 11).

**Figura 10** – Lojas vendedoras de materiais de construção.



Fonte: Visita de campo no Município de Iranduba, em 01/05/13

Cabe ressaltar, de acordo com as fotografias acima, que o comércio de materiais de construção constitui um elemento que ao mesmo tempo incentiva e reflete a nova realidade pela qual passa o trecho entre Manaus e Iranduba. Nesse sentido as lojas de materiais de construção expressam principalmente a necessidade de suprir um mercado imobiliário informal, o que não significa afirmar que o mercado formal também não irá necessitar delas.

Dessa forma, o espaço urbano constitui uma expressão das relações de vendas e compras. As indústrias alocadas no mesmo espaço realizam entre si as trocas materiais, que geram vantagens para cada uma das partes, ocorrendo, neste caso, a reprodução das condições de produção.

Vale lembrar que nem sempre as ações e trocas no contexto do espaço urbano ocorrem de forma pacífica e combinada, pois elas podem ocorrer também na forma de conflitos. Através destes fatores o espaço urbano vai se tornando um **campo simbólico de lutas**, que se traduz no próprio comportamento da sociedade consolidada em seus conflitos gerando também a expressão de suas formas espaciais.

#### **4.3.2 Processos espaciais e o espaço urbano**

Nos estudos de Corrêa (2002), o espaço urbano é entendido como um produto social decorrente de processos sociais que produzem e ao mesmo tempo consomem o espaço geográfico. Neste sentido, o autor destaca a centralização, descentralização, coesão, segregação, invasão-sucessão e inércia, representa processos que mostram o que acontece em uma cidade, em se tratando de organização.

No primeiro processo que é a **centralização** ocorrem as principais atividades comerciais, que se concentram em um determinado local, com o objetivo de manter maior acessibilidade e possivelmente permitir a maximização dos lucros. Consequentemente aumentando os preços da terra e pela sua competição. Esses aspectos geram ou influenciam para a ocorrência da descentralização. No município de Iranduba esta centralização ocorre no entorno da via principal, a Avenida Carlos Braga. As principais atividades comerciais centralizadas são os bancos, farmácias, lojas de material de construção, pequenos comércios, além das novas residências e conjuntos residenciais que estão em construção.

Segundo Corrêa (2002) as diferentes formas do uso da terra, e a influência de cada um sobre o espaço, estimulam o aumento do preço da terra e aumenta a competição.

A **descentralização** ocorre para aliviar a excessiva centralização, causadora dos altos preços da terra, de alugueis, congestionamentos, etc. Estes fatores são determinantes para que as empresas busquem novas áreas para ocupar, em função de atrativos em áreas não centrais, como terras não ocupadas, baixos preços dos alugueis e impostos, facilidade no transporte, etc, ou seja, precisa-se diminuir acessibilidade na área central para que aconteça essa descentralização. A construção da ponte tem gerado esse efeito de descentralização da área de urbana de Manaus em direção a área urbana de Iranduba, ocorrendo desta forma um processo de metropolização do espaço, ou seja, a expansão da metrópole para o município de Iranduba.

A **coesão** é outro processo que Corrêa (2002) trata, quando as empresas de um mesmo ramo concentram-se em um mesmo lugar, com o objetivo de atrair consumidores para aquele tipo de setor. Neste espaço existe variedade de preços e produtos, sendo quem nem uma delas mantém relações entre si, criando uma área especializada, dentro do centro por exemplo. O tipo de coesão observada na área urbana de Iranduba resulta do chamado “efeito ponte” proveniente da construção da ponte Manaus – Iranduba, fator que tem provocado a intensificação da produção imobiliária local. De acordo com informações obtidas junto ao Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Amazonas (Sinduscon/AM) (2012) esta produção chegou ao patamar de 254 unidades de bens ofertados no mercado no segundo semestre do ano de 2012, dos quais quase 91% foram demandados.

Os resultados da coesão empresarial imobiliária de Iranduba têm gerado efeitos importantes. Segundo o Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Amazonas (Sinduscon/AM) o setor imobiliário apresentou em 2012 importantes índices de Velocidade de Vendas (IVV) da construção civil (CREA/AM,2012). A inauguração da ponte Rio Negro aqueceu o setor da construção civil em Iranduba.

De acordo com o CREAM/AM, (2012) entre todos os municípios que integram a Região Metropolitana de Manaus, o município de Iranduba é o primeiro a figurar na pesquisa referente ao Índice de Velocidade de Vendas (IVV) da construção civil, realizada pelo Sinduscon. No segundo trimestre de 2012 o IVV chegou a 40,15%, com 4,36 mil ofertas e um volume de vendas de 1,75 mil unidades. Conforme a pesquisa, este é o segundo melhor desempenho do Estado do Amazonas desde o início da pesquisa, no último trimestre de 2007. O resultado é inferior apenas ao que foi anotado em 2009 (46,92%), em decorrente da oferta de 5,10 mil unidades e venda de 2,39 mil. Segundo ele, embora o IVV no Estado ser superior ao de outras capitais brasileiras, o preço médio do metro quadrado na região ainda está abaixo do

estabelecido no mercado nacional, o que aumenta o interesse em adquirir um imóvel na região.

A significância disto, decorre das amenidades de Iranduba. Por exemplo, a distância de Manaus, o equivalente a 25 quilômetros de Iranduba além da tranquilidade da área urbana, área verde, ausência de trânsito congestionado e ausência de poluição urbana. Novos empreendimentos no município tendem, a estimular a elevação do IVV, um exemplo e a implementação do projeto de construção da Cidade Universitária da Universidade do Estado do Amazonas (UEA). As decisões dos agentes econômicos consumidores de bens materiais nesse município, serão importantes para imprimirem aquecimento, ou coesão mais significativa das empresas imobiliárias em Iranduba. Ao mesmo tempo este processo mostra a importância do estado enquanto um importante agente produtor e modelador do espaço urbano, visto que, ao estabelecer a cidade universitária, possibilita também a infraestrutura e a valorização das terras no entorno do empreendimento, atraindo o mercado imobiliário.

A **segregação** é um outro tipo de processo abordado por Corrêa (2002). Ocorre uma organização espacial das diferentes classes sociais. Há tendência de haver separação destas classes em diferentes áreas ou conjuntos de bairros. A renda de cada classe social define seu padrão de vida e conseqüentemente o local de sua residência. Em Iranduba dado o efeito da ponte paulatinamente está acontecendo a organização espacial das diferentes classe sociais. Essa segregação reflete o processo de metropolização do espaço, pois é a metrópole que se expande em direção a Iranduba. Essas expansão, por sua vez, leva os valores da metrópole, conflitando com os valores e o cotidiano da espacialidade de Iranduba.

A **invasão-sucessão** nos estudos de Corrêa (2002) uma classe social inferior ao invadir uma área habitada por classe superior, ocorre o fenômeno de saída da população de alta renda. Isso gera estímulo para a chegada da nova população. Para explicar este processo o autor diz que a população de alta renda é tendenciosa a estar em local compatível com a sua renda, então aquele local “abandonado” vai ser ocupado pela classe inferior. Conseqüentemente ocorre choque cultural, choque de dois seguimentos sociais. Comparando com a realidade do município de Iranduba esta afirmativa não procede. Posto que, em Manaus a realidade é oposto, igualmente em Iranduba. Neste município a classe inferior que antes ocupava o local está dando lugar a classe superior, em destaque no entorno da via principal.

Corrêa (2002) ressalta a questão da inércia no espaço urbano, que deve-se ao uso e a permanência em locais dentro do espaço urbano. Por exemplo, a implantação de uma indústria num determinado local gera externalidade positiva, a exemplo de nascimento de bairros, comércios, residências, serviços públicos. Mesmo que a indústria, por exemplo, se desloque para outro espaço estas externalidade permanecem. O homem está sempre modelando o espaço urbano, de forma direta ou indireta. Esse fenômeno é visível em Iranduba uma vez que, a ponte

Manaus-Iranduba gerou esta externalidade positiva, com efeito para frente no espaço urbano, ou seja, agentes econômicos e famílias demandam o espaço urbano de Iranduba. Este espaço é um atrativo para investimentos em diversos segmentos e ordens.

### 4.3.3 Agentes Modeladores do Espaço Urbano

A dinâmica do espaço urbano agrega diferentes formas do uso da terra e estão relacionadas entre si, conseqüentemente divididos em agentes, a saber:

- os **proprietários dos meios de produção**, que devido a grandeza de suas atividades necessitam de uma extensa área para a construção (Figura 12) de suas propriedades, carecem de amplos terrenos e que tenha baixo custo, a fim de satisfazer os interesses de meio de produção. Corrêa (2002) mostra que a terra urbana possui duplo papel. “[..] o de suporte físico e o de expressar diferencialmente requisitos locacionais específicos às atividades.” (p. 13). Nesse sentido, no caso de Iranduba percebe-se como principal proprietário dos meios de produção, o estado, que neste caso atua também como proprietário fundiário, no que concerne à aquisição de novas terras para empreendimento (Campus da UEA), e também deslocando antigos moradores.

**Figura 11** - Extensa área para a construção do Residencial Amazonas



**Fonte:** Visita de campo no Município de Iranduba, em 01/05/13

- os **proprietários fundiários**, estes agentes procuram conquistar maior renda fundiária de origem de suas propriedades. Interessa o valor da troca da terra, ou seja, converter a terra rural em terra urbana, posto que, a terra urbana é mais valorizada do mercado. Percebe-

se em Iranduba esse processo de conversão de terra rural em terra urbana, com a expansão do mercado imobiliário e também com a comercialização de terrenos.

- os **promotores imobiliários**, de acordo com Corrêa (1939) representam “um conjunto de agentes que realizam parcial ou total [...] diversas operações.” (p.19) A saber, promoção imobiliária, o financiamento, realização de estudo técnico, construção física do imóvel e comercialização ou transformação do capital mercadoria em capital dinheiro. Em Iranduba a ação deste agente modelador do espaço é mais evidente, visto que as transformações que ocorrem tem o mercado imobiliário como principal protagonista.

- o **Estado** tem grande importância na organização espacial da cidade, embora sendo complexa causa dinâmica a sociedade. Inicialmente o estado assume o papel “industrial, consumidor, consumidor de espaço e de localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário.” (p. 24,25). O estado é o agente que regula o uso do solo dos movimentos sociais urbanos. Esta atuação é complexa, mais funciona com um objetivo real e claro direcionado para alcançar um equilíbrio político-administrativo e espaciais, nas três esferas do país, federal, estadual e municipal (Figura 13).

A ação do estado no trecho pesquisado é evidente na construção da ponte, reestruturação das vias de circulação, construção de escolas, propagandas, projeto de construção da cidade universitária da UEA, além da própria institucionalização da Região Metropolitana de Manaus, marco jurídico-territorial onde todas essas ações de transformação do espaço ocorrem.

**Figura 12** – Centro Educacional de Tempo Integral (CETI) em construção.



**Fonte:** Visita de campo no Município de Iranduba, em 01/05/13

- os **grupos sociais excluídos**, são grupos presentes sistema capitalista, decorrente das grandes diferenças sociais e da forma de distribuição de renda nesse sistema. Atrelado a isto, “a subnutrição, as doenças, o baixo nível de escolaridade e desemprego ou o subemprego e mesmo o emprego mal remunerado” (p. 29). Na área de estudo a estratégia dos grupos sociais excluídos se vincula à inserção nos processos de mudança na produção e reprodução do espaço. Essa inserção pode ser traduzida na ampliação do comércio informal, ocupação irregulares de terras (invasões), bem como a comercialização informal de terrenos (Figura 14), bastante diferente da tão alardeada propaganda do Estado e das empresas imobiliárias.

**Figura 13** – Comercialização informal em Iranduba.



**Fonte:** Visita de campo no Município de Iranduba, em 01/05/13

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conhecer e compreender a forma que os fenômenos se manifestam torna-se imprescindível no processo de investigação do avanço do mercado imobiliário. No estudo da área de Iranduba isso não é diferente, pois percebe-se o avanço do mercado imobiliário a partir de Manaus sobre áreas anteriormente identificadas como não metropolitanas, visto que havia a valorização da terra mas não a busca intensiva por parte do mercado imobiliário. Dessa forma, o interesse anterior à criação da RMM e a construção da ponte sobre o Rio Negro, era mais voltado para a propriedade fundiária, sendo, neste caso, os proprietários fundiários os principais agentes modeladores do espaço. Com a RMM e a ponte, atualmente, os novos protagonistas como agentes modeladores do espaço são os promotores imobiliários.

A mobilidade observada com o avanço imobiliário na área em estudo tem revelado peculiaridades típicas de áreas que experimentam a dinâmica de um processo de metropolização do espaço. Nesse caso a construção da ponte Manaus-Iranduba tem sido um indutor de um novo processo de modelagem do espaço de Iranduba. Esta realidade foi observada durante a visita de campo. Na ocasião foi observado que as transformações determinam, inicialmente, duas realidades distintas.

A primeira diz respeito ao padrão formal, que é caracterizado pela forma organizada do ponto de vista do uso da propaganda em outdoors e sites. O conteúdo apresenta um discurso que tenta dar consistência a partir de diversificados detalhamentos do empreendimento e das formas de comercialização. Procura transmitir o máximo de informações que o consumidor anseia obter. Estas informações não se restringe aos qualificativos dos imóveis em si, mas sustentam também a incorporação da natureza circundante, agregando desta forma, maior valor ao empreendimento.

O segundo padrão apresenta características de informalidade, com a utilização de materiais menos elaborados que o padrão anterior, definido pelo uso de propagandas em placas pequenas, sem maior consistência de conteúdo informativo, representando uma forma mais simplificada de adquirir um imóvel, o que não significa uma forma menor de comercialização da terra.

Por fim, o estudo mostrou que a produção do espaço urbano-metropolitano a partir da dinâmica do mercado imobiliário está em construção no município de Iranduba. Mostra também que o Estado, como importante agente modelador do espaço urbano, pode induzir a processos de valorização da terra, podendo proceder ao processo de conversão de terra rural em terra urbana, induzindo também a um processo de metropolização do espaço em áreas anteriormente

não metropolitanas. Essa indução à metropolização que foi acompanhada por meio da expansão do mercado imobiliário é realizada dentro de um marco jurídico (Região Metropolitana) e de um marco de ação (construção da ponte) que permitem a reconfiguração espacial no município de Iranduba, tendo, neste caso, o mercado imobiliário como principal agente nas mudanças da paisagem, do uso e de novas concepções sobre a terra.

## REFERÊNCIAS

CORRÊA, Roberto Lobato. (org) **Geografia: Conceitos e Temas**. Cap. Espaço, um conceito chave da Geografia Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1995.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. 4ª edição. Editora Ática, 2002.

CREA/AM, 2012 - **Ponte Rio Negro impulsiona setor imobiliário em Iranduba**. <http://www.crea-am.org.br/src/site/noticia.php?id=2386>. Acesso em 22/08/2012.

MORAES, Antonio Carlos Robert. Ratzel. **Coleção grandes cientistas sociais**. São Paulo: Ática, 1992, p.23

**Ponte Atrai Empreendimento Imobiliário Inovador**. Disponível em <[www.portalamazonia.com.br](http://www.portalamazonia.com.br)>. Acesso em 24/12/2012.

RATZEL, Friedrich. **Antropogeografia apud MORAES**, Antonio Carlos Robert (org.), op. cit., p.73.

SANTOS, Milton. **Metamorfoses do espaço habitado. Fundamentos teóricos e metodológicos da Geografia**. São Paulo: Hucitec, 1994, p. 28.

SEGOV – Secretaria do Estado – **Município de Iranduba**. Disponível em <[http://www.segov.am.gov.br/programas\\_03.php?cod=0114](http://www.segov.am.gov.br/programas_03.php?cod=0114)>. Acesso em 24/01/2013.

SPOSITO, Eliseu Savério. **Geografia e Filosofia. Contribuição ao ensino do pensamento geográfico**. São Paulo: Editora UNESP, 2003, p.111.

SOUZA, Gustavo de Oliveira Coelho de. **Cidade, meio ambiente e modernidade**. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.). **Urbanização e Cidades: perspectivas geográficas**. Presidente Prudente: Editora Unesp, 2001, p. 253-279.

PEREIRA, P. C. X. . **Agentes imobiliários e reestruturação: interesses e conflitos na construção da cidade contemporânea**. In: Pereira, P. C. X. P.. (Org.). **Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da America Latina**. São Paulo: FAUUSP, 2011, v. , p. 23-31.

HERMANN, Bruno M. and HADDAD, Eduardo A.. **Mercado imobiliário e amenidades urbanas: a view through the window**. *Estud. Econ.* [online]. 2005, vol.35, n.2, pp. 237-269. Disponível em <<http://www.scielo.br/pdf/ee/v35n2/v35n2a01.pdf>> Acesso em 25/04/2013.

Ponte Rio Negro impulsiona setor imobiliário em Iranduba. **Pesquisa sobre Índice de Velocidade de Venda do Sinduscon mostra isso** Manaus, 22 de Agosto de 201. Disponível em <<http://acritica.uol.com.br/manaus/Manaus-Amazonas-Amazônia-cotidiano-economia-Iranduba-Setor-Imobiliario-Sinduscon-construcao-civil-argalos-0760123992.html>> Acesso em 25/04/2013.