

AS ESTRATÉGIAS IMOBILIÁRIAS NA AMAZÔNIA: A EXPANSÃO IMOBILIÁRIA NA COLÔNIA AGRÍCOLA JAPONESA EM MANAUS - AM (BR)

L. K. F. Moura, J. A. Oliveira e J. A. Alves

RESUMO

Os promotores imobiliários influenciam nas ações do Estado, na disseminação de ideologias e da criação da segregação urbana. A estratégia metodológica adotada objetivou identificar as espacialidades da Colônia dos Japoneses na cidade de Manaus investigando a especulação imobiliária ocorrida no período 2005-2008. A Colônia dos Japoneses exemplifica e encerra no espaço urbano a materialização das ações estatais e de agentes privados, sendo uma área que passa por intenso processo de expansão urbana, transformações na estrutura viária e nos condomínios fechados, onde ainda resistem atividades agrícolas, denominada de agricultura urbana (AU). O crescimento do mercado imobiliário ocorre em todo o Brasil, em Manaus este crescimento é visto de forma explícita através dos Conjuntos residências entre outros empreendimentos. As ações dos promotores imobiliários ocorrem de modo desigual, que se prolifera espacialmente, criando e reforçando a segregação, direcionando seus empreendimentos as classes médias e altas da cidade.

1 INTRODUÇÃO

Os promotores imobiliários são agentes sociais responsáveis por grandes mudanças no espaço urbano e pelas mais significativas transformações em termos de forma e estrutura. Suas atuações são notáveis em virtude da influência intensa dos promotores imobiliários nas ações do Estado, captando os anseios das classes solváveis, disseminando ideologias e concretizando-as no espaço urbano resultando a segregação residencial tão em voga na cidade contemporânea.

Visando a reflexão sobre as atuações imobiliárias na cidade de Manaus elegemos como ponto de observação e análise a Colônia dos Japoneses situada na Zona Norte que passa por intenso processo de expansão urbana, transformações no sistema viário e na construção de condomínios, e onde ainda permanecem áreas intensivas de agricultura familiar e de pequenas empresas, ambas produzindo hortaliças e frutas para o mercado. Este texto pauta-se em analisar a pressão realizada pelos promotores imobiliários que estão sendo materializados na Colônia Japonesa em Manaus além introduzir as discussões acerca da prática agrícola no espaço urbano.

É necessário ressaltar, que esse artigo faz parte de um projeto vinculado ao Núcleo de Estudos e Pesquisas das Cidades da Amazônia Brasileira – NEPECAB sendo uma ramificação do projeto maior intitulado “As transformações na rede urbana na Amazônia Ocidental: análise da influência do Pólo Industrial de Manaus na fronteira norte Amazonas-Roraima” financiado pelo Edital MCT/CNPq/CT-Amazônia nº 055/2008 (Processo nº575517-2008-5).

2 COLÔNIA JAPONESA E A PRÁTICA AGRÍCOLA NO ESPAÇO URBANO DE MANAUS

A imigração para o Brasil foi iniciada em 1908, na cidade de São Paulo. Os japoneses eram imigrantes de baixo poder aquisitivo, sendo difícil a adaptação deles no país até a década de 20. A imigração obteve regularidade, passando a aumentar o número de imigrantes a partir de 1925, com o incentivo do governo japonês.

A Colônia chegou a ter vinte e cinco famílias com produção de ovos de galinha, verduras, hortaliças, frutas, etc., porém com a morte dos primeiros moradores, os filhos destes, que adquiriram formações profissionais em outras áreas, deixaram a agricultura e começaram a vender as propriedades. Outras razões levaram os agricultores a se desfazer da propriedade como, por exemplo, a rápida expansão da cidade na área e o medo constante de assaltos e invasões. Porém mesmo com todas as dificuldades da realização da atividade agrícola dentro de uma área urbana de grande valor para o mercado imobiliário, e mesmo com muitas propostas de compra foram feitas para os agricultores, mas muitos deles continuam a exercer suas atividades agrícolas como apresenta a figura 1.



Fig. 1 Agricultor da Colônia Japonesa

Não foram encontrados na Colônia somente japoneses, mas também cearenses, paraenses, amazonenses do interior do Estado, onde todos reproduzem na área o cultivo agrícola de seu lugar de origem. No trabalho agrícola na Colônia há predominância do trabalho e gestão da família e alguns trabalhadores permanentes ou temporários.

É importante salientar que embora seja encontrado uma atividade originada do campo, não podemos distorcer e caracterizar o campo na cidade. Como já mencionado a agricultura realizada na Colônia é caracterizada de agricultura urbana por está inserida na dinâmica

espacial existente no urbano. Monte-Mór (2006), ressalta: “[...] cada vez mais as fronteiras entre o espaço urbano e o espaço rural são difusas e de difícil identificação [...]” (p. 6).

Essa distorção acabou por acarretar alguns problemas no que se refere a delimitar o rural e o urbano. Segundo os moradores, até poucos anos eles pagavam o Imposto Territorial Rural (ITR); atualmente eles pagam o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), o que contraria a Lei n.º 279, de 5 de abril de 1995 (Publicada no *Diário Oficial* n.º 28.168, Ano CI, de 6 de abril de 1995). No Anexo I, *Delimitação das Áreas Municipais* (Lei n.º 279), a área rural corresponde à totalidade da área do município, excluindo as áreas urbanas e de expansão urbana.

Muitas são as críticas ao critério legal para diferenciar o rural e urbano. Nas normas legais vigentes o rural define-se como a área física que resta depois de subtraído tudo o que seja considerado urbano.

2.1 Agricultura urbana: Uma alternativa para o desenvolvimento das cidades

As atividades agrícolas desenvolvidas na Colônia Japonesa nos possibilitam introduzir a discussões sobre agricultura urbana (AU). O conceito da AU para nós das ciências humanas vai além daquele do conceito utilizado pela a Embrapa (2002): “A definição de agricultura urbana refere-se a todos os espaços dentro das cidades que podem ter algum tipo de atividade agrícola”. Segundo Mougeot (2000) “Não é a localização, urbana, que distingue a AU da agricultura rural, e sim o fato de que ela está integrada e interage com o ecossistema urbano”. Deste modo podemos caracterizar a agricultura praticada na Colônia de Agricultura urbana por ela está intimamente ligada a dinâmica urbana.

Não cabe a nos discutimos sobre o conceito do rural e urbano neste texto, todavia o que podemos ressaltar é a importância da agricultura para a Colônia Japonesa, essa atividade originada no campo que está sendo reproduzida no espaço urbano de Manaus. Os moradores produzem para consumo próprio e para comercializar em feiras livres, supermercados, além de venderem para pessoas que vão diariamente até a Colônia comprar nos pequenos comércios que são montados nas casas dos agricultores.

Várias agências internacionais e organizações governamentais e não-governamentais têm investido na agricultura urbana, em vários países. No Brasil, há diferentes iniciativas que tiveram ou têm apoio governamental entre eles: Rio de Janeiro, Belo Horizonte e Brasília. Mas ainda é pouco e compararmos as ações desenvolvidas em outros países. Entre as principais contribuições da agricultura urbana podemos destacar:

- a) Bem-estar: a qualidade do alimento pelo controle total das fases de produção, assim eliminando o risco de se consumir ou manter contato com plantas que possuem resíduos tóxicos, como pesticidas;
- b) Meio ambiente: a utilização de resíduos e rejeitos domésticos, diminuindo seu acúmulo na forma de composto orgânico para adubação, além de criar um microclima adequado;
- c) Econômica: possibilidade de produção em escala comercial especializada;

- d) A agricultura urbana é constituída para complementar a rural em termos de autoabastecimento, fluxo de comercialização e de abastecimento de mercado.

É notável as contribuições da AU para a população das cidades, porém as ações de planejamentos e políticas públicas municipais são recente do ano de 1990, ela surge como uma alternativa para o desenvolvimento das cidades.

3 AS ESTRATÉGIAS IMOBILIÁRIAS NA COLÔNIA AGRÍCOLA JAPONESA EM MANAUS

É incontestável a expansão imobiliária em Manaus: novos prédios residenciais, comerciais, condomínios para classe média e alta. Por outro lado, conjuntos populares sendo construído pelo Estado para os grupos desfavorecidos da sociedade. Todos esses empreendimentos imobiliários estão (re) construído o espaço urbano da cidade.

Nos empreendimentos imobiliários encontramos a arquitetura e a forma urbana, que nos dão os elementos necessários para entendemos a cidade (FIX, 2007). Em cada fragmento do espaço urbano existe uma ordem ditadas por agentes sociais que o produzem e o consomem (CORRÊA, 2002). Entre eles, os promotores imobiliários são os agentes que procuram intervir no funcionamento do mercado, dos valores dos imóveis, nas decisões sobre os investimentos privados e públicos. Para eles a cidade é uma de “máquina de crescimento” (FIX, 2007). Podemos comprova a influência dos promotores imobiliários nos anúncios de seus empreendimentos, Caldeira (2000) aponta a importância dos anúncios imobiliários, pois: “[...] constituem uma boa fonte de informação sobre os estilos de vida e os valores das pessoas cujos desejos eles elaboram e ajudam a moldar”. A seguir, analisamos anúncios dos condomínios residenciais da área de estudo para entendemos as estratégias dos promotores imobiliários.

3.1 Natureza

Na relação cidade e campo ao longo da história sempre foi atribuído ao campo a esfera do natural. Mas, a intensa urbanização da cidade, os problemas que surgem na cidade resultam numa “fuga” da sociedade urbana para o meio natural. Desta forma, sabendo do anseio classe solvável, os promotores imobiliários em Manaus, apropriam-se e até mesmo produzem a “natureza”, para que seus empreendimentos sejam cada vez mais valorizados (Figura 2 e 3).



LANÇAMENTO

condomínio **vilagaia**

ANTECIPE-SE AO LANÇAMENTO

Nome: _____
E-mail: _____
Telefone: _____
Mensagem: _____

Enviar

UM LUGAR CUIDADOSAMENTE PLANEJADO E PERMEADO DE VERDE. VIZINHO AO CORREDOR ECOLÓGICO DO MINDU.

3 e 4 QUARTOS
(1 SUITE)

RUA WALDEMAR JARDIM MAUÉS S/N
PARQUE DEZ

STANDA DE VENDAS NO AMAZONAS SHOPPING, STUDIO 3 E DE PONTA NEGRA

Projeto Arquitetônico: **Paulo Porto**
Decoração de interiores: **Isabel Vilagaia**
Comercialização: **MCI** 3184-1010, **GLOBAL** 3233-3013, **URBIS** 3431-4660
Realização: **URBIS**



Fig. 2 e 3 Condomínio Vilagaia e Residencial Golden Ville

Em alguns lançamentos do mercado imobiliário da cidade, a natureza transformada em mercadoria e inserida nos empreendimentos: Residencial ‘Morada do Sol’, Residencial ‘Praia dos Passarinhos’, Residencial ‘Marina Rio Belo’. Em Manaus materialidade e a presença da natureza, como o rio e a vegetação, tem um grande poder atrativo no mercado imobiliário, o qual procura vender a cidade como uma ilha de felicidade como afirma Caldeira (2000) “[...] os anúncios apresentam a imagem de ilhas para as quais se pode retornar todos os dias para escapar da cidade e para encontrar um mundo exclusivo de prazer entre iguais”. No momento atual da sociedade, cada vez mais se atribui importância a natureza, os debates sobre o aquecimento global, preservação ambiental e desenvolvimento sustentável. São utilizados nos mais diversos produtos: sandálias, sabonetes e roupas dentre outros que refletem a importância do componente ambiental. Muitas empresas apostam na divulgação dos seus produtos sendo eles feitos de material reciclável, ou então, divulgam os seus investimentos em conservação e preservação ambiental e os promotores imobiliários também utilizam a natureza como meio de divulgação e valorização dos seus empreendimentos.

Na Colônia agrícola Japonesa embora esteja localizada na área central da cidade de Manaus, possui uma extensa área verde e não possui nenhum ponto comercial consolidado - exceto duas pequenas feiras -, que possam “bloquear” a presença da natureza na área, o que é comum em outras áreas da cidade como bares, casas de shows, ruas comerciais, um diferencial que vem a valorizar ainda mais esta área.

3.2 A posição no espaço urbano

As localizações são definidas pelas condições e possibilidades de acesso de cada indivíduo aos recursos do espaço urbano. Essas condições e possibilidades são por sua vez, determinadas pela organização social e pelos meios de transporte (VILLAÇA, 2001). O espaço urbano segundo Corrêa (2002) é um condicionante social e como tal cada ponto é produzido em função de outro, associando-se a um leque de deslocamentos. Os agentes sociais do espaço urbano disputam pelas melhores condições desses deslocamentos

A expansão imobiliária na Colônia Agrícola Japonesa tem como uma de suas estratégias a sua localização no espaço urbano de Manaus, que é bastante atrativa para o mercado imobiliário. Esse atrativo se dá por dois motivos básicos. Primeiro porque na área há disponibilidade de lotes para a expansão e como não há muitas ocupações, a área pode ser modelada por aqueles que possuem a propriedade de terra, concedendo aos promotores imobiliários e as elites da cidade o controle sobre o espaço que está sendo construído. Além disso, a área está localizada próximo à Avenida das Torres (que está sendo construída), no corredor de integração entre as zonas Norte, Leste e Centro-Sul, e tem saída para importantes vias, como a Av. Efigênio Salles e Avenida Cosme Ferreira, como é enfatizado na figura 4.



Fig 4: Anúncio do Condomínio Vilagaia

É importante ressaltar que atualmente a Colônia Japonesa possui acessibilidade a várias zonas da cidade, no entanto, isso só foi possível após a implantação do sistema viário. A construção da Avenida das Torres supracitada está causando e ainda irá causar mudanças significativas na área no que diz respeito à especulação imobiliária e fundiária. Essa acessibilidade demonstra o acesso desigual à cidade como ressalta Villaça:

Na área onde tendem a se segregar as camadas de alta renda, as localizações se produzem e consomem por e para um determinado sistema de transportes: aquele baseado no automóvel. No restante da cidade, elas se produzem e se consomem pelo e para o transporte público, com toda a sua precariedade, quando não para os deslocamentos a pé (VILLAÇA, 2001).

Tal tendência é encontrada na Colônia Agrícola Japonesa. Uma das reclamações dos moradores é a falta de transporte público, pois o ponto de ônibus mais próximo fica no Conjunto Petros. Quem precisa ir para Zona Centro-Sul, por exemplo, se não tiver meio de transporte particular, terá que fazer uma trajetória que consumirá tempo e energia, demonstrando a falta de organização das vias para circulação de transporte público em Manaus, porque não é somente na Colônia Agrícola Japonesa que se depara com esse tipo de situação. Sabendo das necessidades de deslocamento os promotores imobiliários buscam as áreas que trarão a vantagem do deslocamento à classe solvável, a classe que visada por eles.

O espaço urbano é, ainda, um conjunto de símbolos onde cada classe social vive e se reproduz. Concepções de cada sociedade, de suas crenças, dos momentos que marcaram sua formação, mitos, que são projeto das nas formas espaciais: lugares sagrados, monumentos, casarões antigos, etc. O espaço traz marca da sociedade que o produz, e a sociedade de uma cidade capitalista é desigual; as desigualdades não são ignoradas: formam resistência como os movimentos sociais urbanos que surgem com as imposições capitalistas, e assim temos o espaço urbano em sua sexta apreensão: o espaço urbano como campo de lutas.

Segundo Corrêa (2002) as formas do espaço urbano são socialmente produzidas por agentes sociais concretos, suas ações são complexas resultantes da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção e dos conflitos de classe que dela emergem. Conforme assinala o mesmo autor, os agentes

sociais deste processo são os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado; e os grupos sociais excluídos.

A cada ação dos agentes sociais ocorrem modificações no espaço urbano. Corrêa (2002) ressalta ainda que a cada transformação, espaço urbano se mantém simultaneamente fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, ainda que as formas espaciais e suas funções tenham mudado.

3.3 A infraestrutura urbana

As Entre os elementos utilizados nas propagandas dos empreendimentos imobiliários, a existência infraestrutura também é anunciada. Nos últimos anos ocorreram muitas mudanças na área da Colônia, uma delas é a ponte sobre o igarapé Goiabinha (Figura 5 e 6). A partir da chegada do mercado imobiliário o espaço passa a ser maquiado e transformado em virtude da nova configuração que pretende instalar.



Fig. 5 e 6: Antiga e nova Ponte sobre o Igarapé do Goiabinha, respectivamente

O espaço urbano vai se transformando de acordo com os interesses dos grupos dominantes. Com a proliferação do tecido urbano seus símbolos passam a ser materializados no espaço geográfico, passa a ser reconfigurada a sua organização espacial. Então, associando a infraestrutura, a vizinhança e a disponibilidade de lotes, foram iniciados os empreendimentos imobiliários. Esta ação dos promotores imobiliários também é apontada por Villaça (2001):

Quando o setor imobiliário, representando os interesses das burguesias, escolhe uma determinada localização para um empreendimento, ele pesa os vários prós e contras envolvidos nessa escolha. Dentre os primeiros, destaca-se o meio ambiente e dentre os segundo, os deslocamentos envolvidos. A infra-estrutura vem depois; ela é trazida pelas burguesias, inclusive a de transportes, que é continuamente aprimorada, uma vez que envolve os deslocamentos (VILLAÇA, 2001).

A infraestrutura ainda não foi implantada em toda área dos conjuntos residenciais: as ruas que dão acesso à Colônia estão esburacadas e algumas ainda não estão asfaltadas. Mas essa realidade está sendo modificada principalmente com a construção da Avenida das Torres que vem trazendo mudanças em todo seu eixo viário.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Colônia Japonesa é uma marca presente da história da migração japonesa para o Brasil. Os japoneses tiveram grande participação na agricultura do país em São Paulo nas lavouras de Café, na Vila Amazônica no município de Parintins (Amazonas) enfim, nas regiões onde chegaram os primeiros emigrantes deixaram um legado importante para o país, uma comprovação disso, são as colônias na Região Norte presente não somente no Amazonas mas, nos Estados como Acre, Pará, Rondônia, onde os descendentes de japoneses exercem suas atividades agrícolas.

Formada a partir de japoneses que vieram de diversas colônias do Amazonas a Colônia agrícola Japonesa em Manaus quando formada, em 1966, encontrava-se em uma área afastada da zona urbana da cidade de Manaus, onde os japoneses se dedicaram a prática agrícola. Ao longo dos anos, com o crescimento da cidade, a área que antes era cercada pela mata tornou-se semelhante a uma “ilha” que para os moradores representava um diferencial da vida urbana pela tranquilidade e pelo seu modo de vida, por conter características rurais, sem os aglomerados e atividades urbanas. Mas devido à grande “pressão” do crescimento urbano de Manaus e os problemas que dele emerge como violência, carência de serviços básicos, associado ao fato de que os atuais moradores (filhos e netos dos agricultores) viram na venda de suas propriedades alternativas de melhoria de vida e mudança de atividade geradora de renda. Mas mesmo diante desta realidade, muitos agricultores ainda permanecem na área que se tornou atrativa para aos empreendimentos imobiliários, por conter fatores como a localização na cidade, amenidades físicas, infraestrutura e disponibilidade de lotes, tornando-se atrativos para especulação imobiliária e fundiária.

A vida rural existente no espaço urbano de Manaus está além das atividades econômicas; ou seja, mantêm-se os costumes e tradições dos seus moradores integrando o rural ao urbano. O presente artigo apresentou umas das consequências da integração do rural e do urbano foi encontrado dentro da zona urbana do Município de Manaus uma área onde ainda se cobrava o Imposto Territorial Rural (ITR), fato este que confrontam a Legislação Urbanística e revela os problemas teóricos e empíricos relacionados às definições de urbano e rural no Brasil.

Com relação às estratégias imobiliárias, a de localização foi a mais mencionada pelos promotores imobiliários, sendo um diferencial visto em termos de conforto e qualidade, refletindo no preço da terra, que varia em função das acessibilidades e das amenidades. Foi possível entender que eles buscam a implantar seus empreendimentos em locais onde já dispõe de infraestrutura básica, quando estes se destinam as classes médias e altas. Os promotores imobiliários utilizam também propagandas que circulam, sobretudo nos jornais da cidade, apelando para o “oferecimento de um diferencial”, a fim de atrair com maior facilidade a demanda solvável para seus empreendimentos.

A análise realizada neste artigo nos possibilitou realizarmos algumas considerações sobre o espaço que está sendo construído. Entre elas, a quantidade dos condomínios que cresce em toda a cidade devido aos ‘enclaves fortificados’, como a busca pela segurança diante do aumento da violência urbana, o maior contato com a natureza e, conseqüentemente, maior qualidade de vida. Caldeira (2000) afirma que ‘os enclaves fortificados’ conferem *status*, são criação de separação. A construção de símbolos de *status* é um processo que elabora diferenças sociais e cria meios para a afirmação de distância e desigualdades sociais. Além



disso, é importante ressaltar a importância de se realizar estudos e pesquisas sobre a prática da AU que representa uma alternativa alimentar para aos grupos de baixa renda, envolvendo políticas públicas com uma governabilidade participativa.

5 REFERÊNCIAS

Caldeira, T. P. (2000) **Cidade de muros – Crime, segregação e cidadania na cidade de São Paulo**, Edusp, Rio de Janeiro.

Corrêa, R. L. (2002) **O espaço urbano**, Ática, Rio de Janeiro.

Fix, M. (2007). **São Paulo cidade global: Fundamentos financeiros de uma miragem**, Boitempo, São Paulo.

Monte-Mór, R.L. (2006) **O que é urbano, no mundo contemporâneo**, Cedeplar, Belo Horizonte.

Mougeot, L. J. A. (2000) Agricultura Urbana: Conceito e Definição. **Revista de Agricultura Urbana**, [Online] Disponível em: <http://www.agriculturaurbana.org.br> / RAU / AU1/ AU1conceito.html. Acesso em: 02/03/2010.

Villaça, F. (2001) **Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo**, Studio Nobel, São Paulo.