

A DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO CONTEXTO DO PROCESSO DE METROPOLIZAÇÃO NO MUNICÍPIO DE ITACOATIARA-AM

Yuri Alves Soares¹, Isaque dos Santos Sousa², Francilene Sales da Conceição³

RESUMO

A cidade de Itacoatiara, localizada a 270 km de Manaus, tem vivenciado nas últimas décadas profundas transformações culturais, econômicas e demográficas, consolidando-se como a segunda maior do Amazonas, com 103 mil habitantes. Essas mudanças revelam um processo de metropolização do espaço, marcado pela presença de múltiplos agentes sociais e pelo dinamismo do mercado imobiliário, que atua como vetor de reconfiguração urbana. Nesse sentido, o presente trabalho buscou analisar a dinâmica imobiliária local, observando a influência de investimentos públicos e privados que atraem, fixam e territorializam empreendimentos na cidade. A pesquisa utilizou o método histórico-crítico-dialético, o que permitiu apreender as contradições das dinâmicas políticas, econômicas e sociais no espaço urbano-metropolitano. Os resultados indicam como fatores indutores da metropolização os investimentos em infraestrutura, exemplificados pela modernização da rodovia AM-010 e pelo aporte do setor privado no porto municipal, que intensificaram fluxos de mercadorias e pessoas. No mercado imobiliário, destaca-se a incorporadora constrói, responsável por loteamentos de grande porte. Já no âmbito público, sobressaem empreendimentos como os conjuntos Novo Horizonte, Cidadão, Jacarezinho e Poranga, vinculados a programas habitacionais. Observou-se ainda valorização em áreas periféricas, com imóveis sem regularização fundiária. Conclui-se assim que a metropolização em Itacoatiara expressa-se de modo multifacetado, reforçando desigualdades e consolidando novas dinâmicas territoriais.

PALAVRAS-CHAVE: Agentes Imobiliários. Itacoatiara. Metropolização.

INTRODUÇÃO

A cidade de Itacoatiara fica localizada a aproximadamente 270 quilômetros de distância da capital do estado do Amazonas, tendo sido incluída oficialmente na região metropolitana de Manaus em 2007, devido a sua relevância estratégica para o desenvolvimento da região. Nesse sentido, no decorrer dos últimos anos o município tem experimentado profundas transformações, sejam elas culturais, como com a realização de eventos que difundem a cultura do agronegócio; econômicas, com altos investimentos no porto da cidade; ou populacionais, dado que recentemente ela se tornou a segunda maior cidade do Amazonas, com pouco mais de 103 mil habitantes, conforme dados do Censo Demográfico de 2022, divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Desse modo, essas transformações se configuram como uma expressão do processo de metropolização, que se materializa a partir da crescente presença de empreendimentos de ordem pública e privada no município, cujos investimentos refletem não apenas as mudanças em curso, mas também evidenciam a atuação de diferentes agentes na reorganização territorial da cidade. Sob essa perspectiva, o presente trabalho buscou analisar a dinâmica do mercado imobiliário de Itacoatiara, considerando a influência da metropolização do espaço e os investimentos dos setores público e privado que atraem e territorializam empreendimentos e que agem na expansão do mercado imobiliário.

Dessa forma, o presente estudo surgiu a partir de um projeto de iniciação científica e voltou-se para a identificação dos empreendimentos envolvidos na expansão do mercado imobiliário em Itacoatiara, bem como, para os principais agentes que atuam na produção do espaço urbano. A pesquisa também buscou compreender como essas ações impactam na organização territorial da cidade, por meio da valorização fundiária e da oferta diferenciada de imóveis levando em conta as

¹ Aluno do curso de licenciatura em geografia na Universidade do Estado do Amazonas - UEA. Manaus, Amazonas, Brasil. E-mail: yas.geo22@gmail.com.

² Docente do curso de licenciatura em geografia na Universidade do Estado do Amazonas - UEA. Manaus, Amazonas, Brasil. E-mail: isousa@uea.edu.br.

³ Docente no curso de licenciatura em geografia na Universidade do Estado do Amazonas - UEA. Manaus, Amazonas, Brasil. E-mail: fconceicao@uea.edu.br.

variações de preços, a disponibilidade e o perfil dos empreendimentos, elementos que evidenciam os efeitos da metropolização sobre o espaço urbano de Itacoatiara.

MATERIAL E MÉTODOS

A metodologia do trabalho buscou dialogar com o método histórico-crítico-dialético, conforme Sposito (2004), que busca compreender fenômenos sociais e analisar a realidade como um processo histórico que vivem em constante transformação, o que possibilita assim considerar as contradições existentes no nosso território metropolitano, sobretudo no que diz respeito as diferentes realidades econômicas e sociais presentes na região metropolitana de Manaus.

Os procedimentos metodológicos da pesquisa envolveram: levantamento bibliográfico, a coleta de informações secundárias, atividade em campo realizada na sede do município de Itacoatiara e a organização dos dados coletados obtidos.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

A partir do estudo realizado, que tem origem à partir de um projeto de iniciação científica, foi possível identificar que o processo de metropolização na cidade de Itacoatiara está fortemente associado à ampliação da infraestrutura e à atuação de agentes públicos e privados. Um dos principais vetores identificados é a modernização da rodovia AM-010, único eixo terrestre de ligação com Manaus, que desde 2023 vem recebendo investimentos expressivos do Governo do Amazonas por meio da Secretaria de Estado de Infraestrutura – SEINFRA, totalizando R\$ 579,6 milhões em obras de revitalização (GOVERNO DO AMAZONAS, 2023). Essa intervenção intensificou a circulação de pessoas e mercadorias, dinamizando a economia local e fortalecendo a integração regional. A melhoria da conectividade também tem estimulado a valorização imobiliária e ampliado o interesse de empreendedores no município, que passa a ser visto como um território estratégico no interior do estado.

No setor privado, destaca-se a atuação da Constrói Incorporadora, responsável por um loteamento de 208.300 m², subdividido em 607 lotes de 225 m² (CONSTRÓI INCORPORADORA, s.d.), ofertados em condições de financiamento acessíveis. Essa estratégia amplia o público consumidor e contribui para a expansão do perímetro urbano, reconfigurando o espaço habitado. Além disso, a difusão desse tipo de empreendimento introduz novas formas de ocupação e consumo do solo urbano, alterando a dinâmica socioespacial e promovendo a chegada de novos grupos sociais. Já no campo dos investimentos públicos, verificou-se a materialização de programas habitacionais, como o Minha Casa Minha Vida, com a entrega do Parque Residencial Poranga, e o Conjunto Habitacional Cidadão Itacoatiara, cuja execução, entretanto, foi limitada pela escassez de lotes desapropriados, revelando fragilidades na continuidade das políticas habitacionais.

Além disso, observou-se a presença de agentes informais que atuam à margem do planejamento oficial, comercializando imóveis sem regularização em áreas periféricas por valores em torno de R\$ 40.000,00. Esse cenário evidencia a valorização crescente da terra urbana mesmo em setores marginalizados, ao mesmo tempo em que expõe as desigualdades no acesso à moradia e aos serviços básicos. Outro aspecto relevante é a pressão exercida sobre a infraestrutura existente, uma vez que a expansão periférica nem sempre é acompanhada de saneamento, transporte e equipamentos públicos adequados. Em conjunto, esses elementos revelam que a urbanização-metropolização em Itacoatiara é multifacetada, impulsionada por lógicas diversas que promovem o desenvolvimento econômico, mas também aprofundam disparidades sociais.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estudo da dinâmica imobiliária em Itacoatiara revelou que o processo de metropolização é multifacetado e influenciado por diversos agentes, públicos e privados. A modernização da rodovia AM-010 e a presença de incorporadoras, como a Constrói Incorporadora, são exemplos de como a infraestrutura urbana e os investimentos privados contribuem para a expansão do perímetro urbano e a reconfiguração do espaço habitado.

A atuação de agentes públicos, como o governo federal e estadual, também desempenha um papel importante na produção do espaço urbano. O Programa Minha Casa Minha Vida e a construção do Conjunto Habitacional Cidadão Itacoatiara são exemplos de investimentos públicos que visam atender às necessidades habitacionais da população. No entanto, a insuficiência de lotes desapropriados para a continuidade da obra do Conjunto Habitacional Cidadão Itacoatiara evidencia os desafios enfrentados na implementação de políticas públicas. Além disso, a pesquisa identificou a atuação de agentes informais e excluídos do processo formal de urbanização, que comercializam imóveis sem regularização fundiária em áreas periféricas. Isso evidencia a valorização crescente da terra urbana, mesmo em setores marginais ao planejamento oficial, e reforça as desigualdades no acesso à moradia e aos serviços urbanos.

Em síntese, o processo de metropolização em Itacoatiara é caracterizado por uma complexa interação entre agentes públicos e privados, que promovem o desenvolvimento, mas também reforçam desigualdades. É fundamental considerar essas dinâmicas para planejar e gerenciar o território de forma eficaz e justa. Diante desses resultados, é possível concluir que a dinâmica imobiliária em Itacoatiara é um reflexo do processo de metropolização que ocorre na região, impulsionado por diferentes lógicas e interesses.

AGRADECIMENTOS

A Universidade do Estado do Amazonas (UEA); A Fundação de Amparo a Pesquisa do Estado do Amazonas (FAPEAM); Aos professores orientadores Dr. Isaque dos Santos Sousa e Dra. Francilene Sales da Conceição; Ao Núcleo de Pesquisas Urbana e Regional (NPUR); Ao Prof. Dr. Claudemilson Nonato Santos de Oliveira (SEDUC – AM); bem como, todos os moradores que ao longo do trabalho de campo se disponibilizaram a compartilhar informações.

REFERÊNCIAS

CONSTRÓI INCORPORADORA. **Sabe a paz que você tanto precisa? Está no primeiro bairro planejado de Itacoatiara.** Itacoatiara: Constrói Incorporadora, s.d.

GOVERNO DO AMAZONAS. **Avanços na obra de reforma e modernização da rodovia AM-010.** Secretaria de Estado de Infraestrutura – SEINFRA, 12 set. 2023. Disponível em: <https://www.seinfra.am.gov.br/avancos-na-obra-de-reforma-e-modernizacao-da-rodovia-am-010/>. Acesso em: 06 ago. 2025.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Itacoatiara (AM) – Censo Demográfico 2022.** Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/am/itacoatiara.html>. Acesso em: 02 ago. 2025.

SPOSITO, Eliseu Savério. **Geografia e Filosofia: contribuição para o ensino do pensamento geográfico.** São Paulo: Editora UNESP, 2004.