

ORGANIZAÇÃO ESPACIAL E O PREÇO DA TERRA EM MANAUS

Ivo Samuel Gomes de Moraes¹

RESUMO

Este estudo analisa a organização espacial e a valorização do solo em Manaus como manifestações da desigualdade urbana. A partir do referencial de Corrêa (1986), o texto discute como a especulação imobiliária impulsiona a fragmentação do espaço, criando uma clara diferenciação entre áreas de alto e baixo valor. O papel do Estado é abordado por meio do Plano Diretor de 2021, que estabelece zonas urbanas distintas, embora a dinâmica do mercado de terras seja o principal motor das transformações. Com base em dados de 2022 da Superintendência do Registro Imobiliário Avaliação e Perícia (SRIAP), a pesquisa demonstra uma significativa disparidade nos preços do metro quadrado por zona. A Zona Centro-Sul aparece como a mais valorizada, devido à concentração de infraestrutura e serviços. Em contrapartida, as Zonas Leste e Norte apresentam os menores valores, o que reflete a carência de infraestruturas e serviços do Estado. As Zonas Oeste, Centro-Oeste e Sul exibem preços intermediários, resultado da coexistência de diferentes padrões de moradia. A pesquisa conclui que a distribuição desigual dos preços da terra em Manaus cria uma paisagem urbana de organização segregada e fragmentada.

PALAVRAS-CHAVE: Manaus. Organização espacial. Preço da terra.

INTRODUÇÃO

A organização espacial é definida como a disposição e interação de objetos físicos e culturais em um espaço geográfico, um processo que se produz no presente e reproduz as condições para o futuro (Corrêa, 1986). Essa disposição representa a materialização da atuação humana na sociedade e na natureza, refletindo o trabalho. No contexto urbano, a organização espacial é frequentemente marcada pela desigualdade, visível na diferenciação entre as classes sociais. Essas desigualdades se manifestam na infraestrutura e nos serviços disponíveis em bairros distintos. Fatores como o desenho do arruamento, a presença de centralidades comerciais e de serviços, e a presença ou ausência do Estado influenciam a especulação imobiliária e, consequentemente, o preço da terra.

A especulação imobiliária impulsiona as transformações urbanas, envolvendo diversos agentes econômicos que visam extrair rentabilidade da valorização de terrenos e empreendimentos. Em Manaus, essas transformações foram acentuadas pelo desenvolvimento industrial e crescimento populacional (Lima, 2014). O zoneamento interno da cidade, conforme o Plano Diretor de 2021, estabelece áreas urbanizadas, periféricas, Zonas de Expansão Urbanas (ZEUs) e Áreas de Especial Interesse Social (AEIS), refletindo a atuação do Estado na organização do solo urbano.

A fragmentação do espaço urbano em Manaus e a distribuição de equipamentos urbanos impactam diretamente os preços da terra. Áreas centrais, com localização privilegiada, infraestrutura desenvolvida e acesso a serviços, tendem a ter preços mais altos. Por outro lado, áreas periféricas e ZEUs, distantes do centro, com infraestrutura subdesenvolvida e ausência de serviços, possuem preços mais baixos. Essa diferença é acentuada por eixos viários, como o Complexo Viário Anel Leste e o prolongamento de avenidas, que conectam e integram áreas periféricas aos centros comerciais (Oliveira Neto, 2024).

Corrêa (1986) exemplifica essa dicotomia, discutindo sobre bairros de alto padrão com infraestrutura completa e serviços, que se contrastam com bairros periféricos com infraestrutura e serviços precários e de baixo preço da terra. Essa pesquisa tem como objetivo mostrar como a organização espacial da cidade está conectada com a precificação do solo, usando dados fornecidos pelo próprio município, os espacializando e relacionando com a bibliografia estudada para exemplificar essa dinâmica na cidade de Manaus.

¹ Aluno do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Amazonas. Manaus, Amazonas, Brasil. E-mail: sgomesamuel@gmail.com

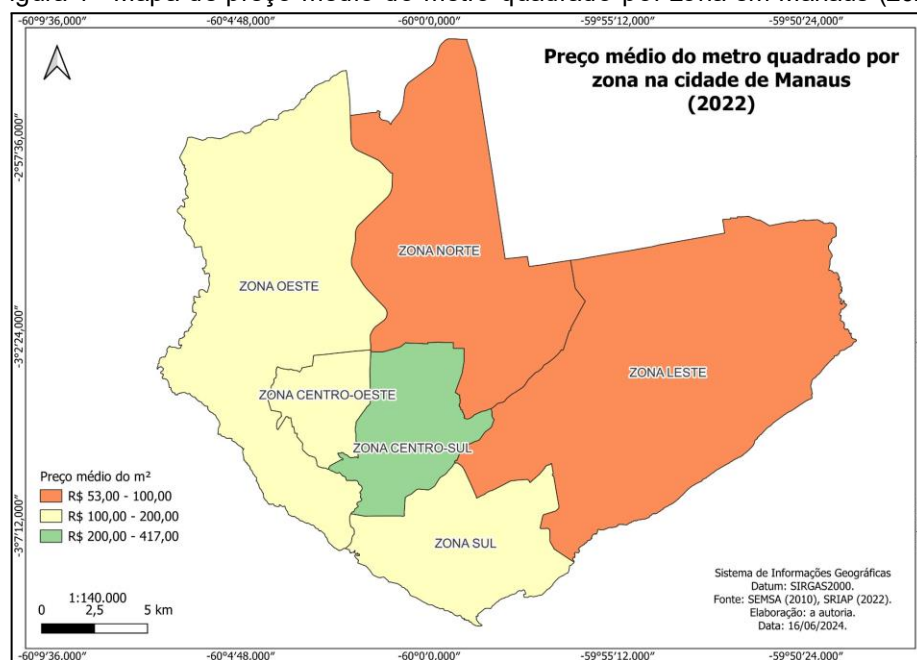
MATERIAL E MÉTODOS

O processo metodológico se iniciou com a revisão de literatura acerca do processo de urbanização, com foco na análise do preço da terra em Manaus. Essa busca abrangeu conteúdo acadêmico como artigos científicos, publicações, teses e dissertações. No âmbito dos levantamentos de dados e de informações, o Plano Diretor da Cidade de Manaus (Prefeitura de Manaus, 2021) se tornou necessário, utilizado para análise das legislações e políticas adotadas pelo Estado no processo de urbanização e crescimento imobiliário. A análise dos valores do solo foi realizada a partir dos dados de preço por bairros fornecidos pela prefeitura através dos levantamentos da Superintendência do Registro Imobiliário Avaliação e Perícia do ano de 2022 (SRIAP, 2022). Os dados obtidos durante a pesquisa foram necessários para a sistematização das informações com representações em um mapa, confeccionado por meio da utilização do software Qgis 3.18. Esse produto cartográfico possibilitou espacializar e representar a diferenciação espacial do preço da terra em Manaus.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Com base em dados de 2022 da Superintendência do Registro Imobiliário Avaliação e Perícia (SRIAP), a análise dos preços por metro quadrado em Manaus revelou uma clara diferenciação espacial que reflete as características socioeconômicas e diferenças na infraestrutura de cada zona. Essa disparidade de preços cria uma paisagem urbana fragmentada e segregada.

Figura 1 - Mapa de preço médio do metro quadrado por zona em Manaus (2022)



Fonte: SEMSA (2010), SRIAP (2022). Elaboração: Autor.

A espacialização dos dados da SRIAP (2022) conforme visto na Figura 1, divide a cidade em três classes de preços, reforçando a diferenciação regional. A Zona Centro-Sul possui a faixa mais alta de R\$ 200,00 a R\$ 417,00, enquanto as Zonas Leste e Norte têm a mais baixa de R\$ 53,00 a R\$ 100,00. As Zonas Oeste, Centro-Oeste e Sul exibem preços intermediários de R\$

100,00 a R\$ 200,00, resultado da coexistência de empreendimentos imobiliários de alto e médio padrão com habitações populares. Essa mistura de pobreza-riqueza é particularmente visível na Zona Oeste, que abriga bairros como o Tarumã e áreas como a Ponta Negra, exemplificando a complexa realidade urbana da cidade.

CONCLUSÃO

A análise da organização espacial e dos preços da terra em Manaus revela uma desigualdade urbana impulsionada pela especulação imobiliária e pela ação ou ausência do Estado. A cidade apresenta uma paisagem urbana fragmentada e segregada, ilustrando como a valorização imobiliária em Manaus é um reflexo direto da divisão socioeconômica e do acesso desigual aos recursos urbanos. Enquanto as áreas mais valorizadas têm acesso a infraestrutura e serviços de qualidade (públicos e privados), as zonas menos valorizadas sofrem com a carência de serviços básicos e infraestrutura precária.

REFERÊNCIAS

CORRÊA, Roberto Lobato. **Região e Organização Espacial**. São Paulo: Ática, 1986.

LIMA, Marcos Castro de. **Quando o amanhã vem ontem**: a institucionalização da Região Metropolitana de Manaus e a indução ao processo de metropolização do espaço na Amazônia ocidental. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – USP. São Paulo. 2014.

MANAUS. **Legislação urbanística municipal**: Plano Diretor Urbano e Ambiental de Manaus e suas leis complementares. Manaus: Prefeitura de Manaus, 2021.

OLIVEIRA NETO, Thiago. O transporte coletivo urbano da cidade de Manaus: considerações iniciais para um debate necessário. In: Amazonas: o agrário, o político e o urbano na contemporaneidade, 1., 2024, Manaus. **Anais [...]**. Manaus: Even3, 2024. p. 1-16. Disponível em: <https://www.even3.com.br/anais/amazonas-o-agrario-o-politico-e-o-urbano-na-contemporaneidade-467757/903483-o-transporte-coletivo-urbano-da-cidade-de-manaus--consideracoes-iniciais-para-um-debate-necessario/>. Acesso em: 24 ago. 2025.

VALORES BÁSICOS DOS BAIRROS - EM R\$ - VALIDADE DE 01 DE ABRIL A 30 DE JUNHO DE 2022. **SRIAP - Superintendência Do Registro Imobiliário Avaliação E Perícia**. 2022. Disponível: <https://pgm.manaus.am.gov.br/valores-basicos-dos-bairros-r/>. Acesso em 24 ago. 2025.