
RIO BRANCO-ACRE: DE CIDADE RIBEIRINHA À CIDADE DE GRANDES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

RIO BRANCO-ACRE: FROM RIVER CITY TO CITY OF LARGE REAL ESTATE DEVELOPMENTS

Janete Farias Mendonça¹

Maria de Jesus Morais²

Dhuliani Cristina Bonfanti³

Maria Madalena de Aguiar Cavalcante⁴

RESUMO: Neste artigo, discutimos o urbano na Amazônia, a partir do processo de produção da cidade de Rio Branco/Acre. A formação desta cidade teve início na primeira década do século XX, quando fora criada, de ‘fora para dentro’, para ser a sede do Departamento do Alto Acre, do recém-criado Território Federal do Acre. Naquela época, as ‘cidades da floresta’ tinham os rios como vias de transportes e comunicação. Rio Branco manteve-se como cidade ribeirinha até a década de 1970, quando começou a ser servida por rodovias. Hoje, Rio Branco passa por pelo menos dois processos urbanos: o de requalificação urbana, que tem provocado o “deslocamento forçado” de centenas de famílias das “áreas de risco” e a construção de uma nova urbanidade, que está associada à construção de condomínios fechados de alto *status* social.

Palavras-chave: Rio Branco-Acre. Cidades da Floresta. Condomínios Fechados. Especulação Imobiliária.

ABSTRACT: In this article, we discuss the urban in the Amazon, from the production process of the city of Rio Branco/Acre. The formation of this city began in the first decade of the 20th

1 Mestra em Geografia pela Universidade Federal de Rondônia – PPGG/UNIR. Membro do Grupo de Pesquisa em Geografia e Ordenamento do Território na Amazônia GOT-Amazônia. Rio Branco. E-mail: janetefarias12@gmail.com

2 Doutora em Geografia pela UFF. Pós-Doutora em Geografia Humana pela USP. Professora do Curso de Geografia e, dos Programas de Pós-Graduação: Mestrado em Geografia e, Mestrado e Doutorado em Letras: Linguagem e Identidade/Universidade Federal do Acre-UFAC. Líder do Grupo de Estudo Sobre Produção do Espaço na Amazônia/GEPEA. Rio Branco. E-mail: mjmorais@hotmail.com.

3 Mestra em geografia pelo PPGG/UNIR. Membro do Grupo de Pesquisa no Laboratório de Geografia e Planejamento Ambiental - LABOGEOPA. E-mail: dhuli_cris@hotmail.com.

4 Doutora em Geografia pela UFPR. Pós-Doutora em Geografia pela Universidade Autônoma de Barcelona-Espanha. Professora do PPGG/UNIR. Líder do Grupo de Pesquisa em Geografia e Ordenamento do Território na Amazônia GOT-Amazônia. Porto Velho. E-mail: mada.geoplan@gmail.com.

century, when it was created, from ‘outside to inside’, to be the headquarters of the Department of Alto Acre, of the newly created Federal Territory of Acre. At that time, ‘forest cities’ had rivers as means of transport and communication. Rio Branco remained as a riverside city until the 1970s, when it started to be served by highways. Nowadays, Rio Branco goes through at least two urban processes: urban requalification, which has caused the “forced displacement” of hundreds of families from “risk areas” and the construction of a new urbanity, which is associated with the construction of closed condominiums with high social status.

Keywords: Rio Branco-Acre. Forest Cities. Closed Condominiums. Real estate speculation.

INTRODUÇÃO

A produção do espaço da cidade envolve vários agentes produtores do espaço urbano, dentre os quais se destacam os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais precariamente incluídos no cotidiano da cidade. De um lado, os três primeiros atuam direcionando o processo de produção e reprodução do espaço urbano, segundo os seus diferentes interesses. De outro lado, os grupos sociais excluídos atuam no sentido de conseguir condições de vida e ter uma moradia menos precária. É possível identificar que os três primeiros agentes apresentam interesses distintos, mas, concretamente, as suas ações convergem para a exclusão socioterritorial da população de baixa renda que passa, cada vez mais, a viver em áreas precarizadas de serviços urbanos (CORRÊA, 1997, 2011; CAVALCANTI, 2001; CARLOS, 1992; KOWARICK, 2000).

Diante das diversas disputas pelos espaços da cidade, o Estado aparece como o principal agente, uma vez que atua como mediador diante dos conflitos gerados pelos interesses dos diversos segmentos da sociedade. As atuações do Estado, porém, são orientados pelo mercado, visto que este é o propiciador das condições gerais de reprodução do capital e o gerenciador dos conflitos sociais. Neste sentido, o papel do Estado é de fundamental importância, principalmente para os proprietários fundiários e promotores imobiliários, pois o investimento injetado no tecido urbano é fator de intensa valorização diferencial da terra, aparecendo “[...] como ator importante no processo de especulação imobiliária e segregação social” (KOWARICK, 2000, p. 23).

Na cidade de Rio Branco nosso recorte espacial, capital do estado do Acre, é visível esta lógica da produção do espaço urbano, desde a sua origem. Rio Branco foi instituída no ano de 1904, na cidade do Rio de Janeiro, para ser sede do Departamento do Alto Acre, do recém-criado, Território Federal do Acre. O povoamento que deu origem à cidade é proveniente do boom da borracha do final do século XIX e primeira década do XX. A cidade até meados dos anos de 1970 era considerada um “seringalão”, devido à falta de infraestrutura e ordenamento urbano. No contexto dos anos pós-década de 1970, decorrente da frente agropecuária, que culminou com a vinda dos “paulistas” para o Acre, há um grande fluxo migratório em direção à cidade, que é provocado pelos conflitos socioterritoriais na mata. Como resultado desse processo, a cidade de Rio Branco teve a ampliação da periferia com uma população de baixa renda, expulsa dos antigos seringais.

Outra década destacada por nós é a de 1990. Ela merece atenção por ser marcada pelas comemorações do centenário do Acre (1903-2003). Em detrimento a essa data, acentua-se a ação do Estado no sentido de criar as condições gerais para a construção do patriotismo da cidade e obras de requalificação urbana das “áreas de riscos”, o que contribuíram para a ampliação do perímetro

urbano, aliada à lógica de um ‘novo morar’ para a população de alto *status* social. A partir destas transformações, um conjunto de obras foram fomentadas, tanto as de moradia popular quanto as de condomínios fechados, que são construídos na cidade, gerando uma nova dinâmica urbana.

Diante deste contexto, o objetivo deste artigo é trazer ao público uma discussão sobre o urbano na Amazônia, tendo como recorte espacial a cidade de Rio Branco-AC. Assim, destaca-se desde a sua fundação no contexto da *Guerra del Acre*, com a Bolívia, ou seja, o final do século XIX e início do XX. Passando pela cidade das décadas de 1970 e 1980, a cidade dos grandes problemas urbanos, como enchentes e deslizamentos de terras e, na atualidade, com a construção de condomínios fechados para população de alto *status* social.

O texto está organizado da seguinte forma: na primeira parte, é realizada uma reflexão sobre a formação da cidade, na qual são abordados os principais aspectos políticos, econômicos e sociais que fizeram parte desse processo. A segunda parte versa sobre os conflitos por terra no Acre e, em Rio Branco em particular, aborda ainda sobre a ampliação da periferia de baixa renda decorrente da ação dos “posseiros urbanos”. E, a terceira parte discute a requalificação urbana, o que tem provocado o “deslocamento forçado” de centenas de famílias dos seus locais de moradias, sob o argumento de que estas vivem em “áreas de risco”. Esse processo de deslocamento e desposseção está intrinsecamente associado à especulação imobiliária, que tem suscitado uma nova forma de morar em Rio Branco.

A CIDADE SERINGAL

O povoamento que deu origem a cidade de Rio Branco remonta o final do século XIX, seguindo o contexto da extração do “ouro negro”, o leite da seringa, que desbravou estas terras para o mundo. A exploração gomífera foi responsável pela anexação do Acre ao Brasil, e também pela institucionalização das primeiras cidades. Após a assinatura do Tratado de Petrópolis, com a Bolívia, em 1903, foi criado o Território Federal do Acre. E foi estabelecido sua primeira organização político-administrativa em 1904. Nesta data, o Território foi dividido em três Departamentos (Alto Acre, Alto Juruá e Alto Purus) e, definidas as primeiras sedes administrativas. Para o Departamento do Alto Acre, a sede foi designada às margens do rio Acre, onde é hoje a cidade de Rio Branco (MORAIS, 2000). Para o Alto Juruá, o local escolhido era denominado Centro Brasileiro, depois mudado para às margens do rio Juruá, onde é hoje a cidade de Cruzeiro do Sul. E, para o Alto Purus, foi instalada às margens do rio Iaco, a cidade de Sena Madureira.

A formação das cidades às margens do rio é uma característica acentuada no Estado, considerando que os locais escolhidos para as sedes administrativas eram lugares estratégicos, em áreas/sedes de barracões, ou seja, às margens dos rios para facilitar o fluxo da produção e de mercadoria, que só era realizado por via fluvial (MORAIS, 2000). Para Trindade Júnior *et al.* (2011), as cidades surgidas neste período são denominadas de “cidades da floresta” e estavam associadas à circulação fluvial que lhes conferiam “forte ligação com a dinâmica da natureza, da vida rural não moderna e do ritmo da floresta ainda pouco explorada” (p. 120).

Além dessas características geográficas e culturais, é possível identificar que as questões econômicas estão fortemente vinculadas, uma vez que as primeiras cidades, dentre elas Rio Branco, não surgem como consequência de evolução ‘natural’ do povoado, mas pela “necessidade de atender a uma exigência político-administrativa que possibilitasse assegurar o território que, militar, política e economicamente, havia sido conquistado da Bolívia” (RANCY, 1992, p. 138). Neste sentido, a cidade de Rio Branco surge e cresce às margens do rio, a partir da extração do látex. Instalada na sede do barracão do Seringal Empresa, de

propriedade do seringalista Neutel Maia, um dos vários cearenses que deixaram o ‘Nordeste’ e vieram explorar as terras do Acre, ou seja, trabalhar com a extração da borracha (BEZERRA, 2005). Em suas primeiras instalações, a cidade resumia-se ao conjunto de casario às margens do rio Acre e, nesse sentido, o rio funcionava como o orientador do traçado das ruas.

Na primeira década da institucionalização da cidade, Rio Branco já contava com uma divisão embrionária em três bairros: O bairro Comercial, onde inicialmente funcionou a sede administrativa, o bairro Canudos e o bairro África, cada um com as suas características específicas. O bairro Comercial dizia respeito ao entorno do barracão do Seringal Empresa. O bairro Canudos era uma área residencial de trabalhadores pobres, mas não necessariamente negros. Já o bairro África, como o nome nos indica era habitado por trabalhadores predominantemente negros e formado por precárias casas de palha.

O bairro África, como ressalta Bento (2017, p. 121), era “apartado da vila, pois seguia em direção ao igarapé da Judia, deslocando-se do núcleo” comercial, e seus moradores viviam em constante tensão, pois, naquele momento da implantação da cidade, o grande interesse dos prefeitos, que vinham do Rio de Janeiro para administrar o Departamento, era ‘embelezar a cidade’ e, para tanto, derrubavam os casebres que destoavam com a ideia de cidade. Bento rastreia os jornais da época e destaca um decreto, de 1913, em que dizia no, Art. 13, “Fica o intendente autorizado [...] A mandar demolir as barracas levantadas nos terrenos que marginam o rio Acre, no bairro denominado África, nesta cidade”⁵ (2017, p. 122).

Um quarto “bairro” da embrionária Rio Branco foi o Quinze. Este tem origem durante a ocupação militar, nos primeiros anos de 1900, no contexto da *Guerra del Acre*⁶. Naquela situação, o comandante das tropas brasileiras decide fazê-lo distante do centro do povoado, escolhendo, para tanto, uma área periférica, rio acima, e ali acampa o 15º Batalhão de Infantaria do Exército. A presença de tropas atrai pequenos comerciantes, que constituem um novo arruamento, alocado ao longo da margem do rio, para atender às necessidades dos soldados. Na outra margem do rio Acre, teve início a estruturação do bairro Penápolis, além de três colônias agrícolas, que posteriormente se converteram em bairros de Rio Branco (BENTO, 2017).

Um dos primeiros prefeitos do departamento do Alto Acre, Gabino Besouro (1909), deu início a diversas alterações estruturais na cidade. A primeira refere-se à modificação da sede da margem direita para a margem esquerda do rio. Em sequência, deu início à primeira divisão dos lotes e um arremedo de arruamento e/ou disciplinamento urbano, instalando “imediatamente a sede do governo e, gradativamente, os serviços administrativos” (GUERRA, 2008, p. 101). Nesse sentido, a cidade passa a ganhar novas formas e estruturas. Nesta época, a cidade de Rio Branco estava dividida “entre o Centro, que abrigava as casas comerciais, o porto e as melhores residências e a periferia, onde vivia a população de baixa renda” (MORAIS, 2000, p. 35).

Nesse período, a estrutura urbana e econômica caracterizava-se como rudimentar. O meio de produção era baseado no extrativismo vegetal (borracha), que apesar de ter um grande desenvolvimento no Território, gerando lucro significativo, não foi suficiente para transformar a capital comercial em industrial, ou seja, “não contribuiu para a criação de infraestrutura visando à transformação da matéria-prima na própria região” (MORAIS, 2000, p. 35). Esse fator ocorreu devido à alta taxa de exportação do produto e ao direcionamento do lucro para as capitais, como as cidades de Belém e Manaus, que abrigavam os grandes, da época, ou seja, os aviadores e comerciantes.

O sistema administrativo de prefeituras departamentais permaneceu até 1920, quando foi unificado o Território Federal. Com a unificação do Território do Acre, Rio Branco passou a ser a capital do referido Território e teve início no final dessa década uma política higienista e modernizante, com objetivo de dotar a capital com “ares de civilização”. No governo de Hugo

Carneiro (1927-1930), foram iniciadas as construções de obras públicas em alvenaria, como o Palácio do Governo, o Mercado Municipal, o Quartel da Força Policial e reformulado o Código de Posturas, que afastou a ‘pobreza’ e doentes para áreas distantes (SOUZA, 2002, p. 15-23).

Hugo Carneiro trouxe uma nova proposta para a cidade, transformando-a em modelo de desenvolvimento, iniciando a edificação de um “Acre em alvenaria”, que seria duradouro e moderno, como podemos aludir nesse trecho do Relatório do seu governo, enviado ao governo federal: “[...] estamos a construir um Acre definitivo, um Acre em alvenaria, sem o caráter transitório das fundações adventícias, um Acre que ficará, que resistirá à ação destruidora do tempo e à poeira da ruína de seu passado” (SOUZA, 2002, p. 63). Na concepção de Hugo Carneiro, Rio Branco “deveria servir como uma espécie de vitrine da modernidade, tornando-se um referencial para estabelecer uma divisão imaginária entre o passado e o futuro, o atraso e o desenvolvimento” (SOUZA, 2002, p. 49). Destarte, as intervenções deveriam transformá-la em “[...] uma cidade com um novo padrão arquitetônico, em alvenaria [...]”, para romper com o atraso que as construções em madeira representavam (SOUZA, 2002, p. 64). A perspectiva de construção da cidade, dentro dos padrões da modernidade, teve como referência as transformações arquitetônicas que ocorriam na Europa, a partir do século XIX, tendo como modelo Paris.

Souza (2002) destaca que, desde a posse de Hugo Carneiro, houve uma intensificação, no Acre, de um discurso que opunha a “tradição” e o “moderno”. As cidades acreanas, no que se refere a prédios públicos e casas, eram, na verdade, construções, ou melhor, barracões de madeira cobertos por palhas. Para Hugo Carneiro, o Acre deveria ser reinventado, isto é, deixar o “atraso” e as ruínas para trás e seguir na construção de um futuro, a partir da visão progressista da sociedade, onde tudo deveria “iniciar pelo começo”. Em seu mandato, objetivou pôr ordem no atraso vivenciado no território, assim, “o ideário de fincar a civilização na “selva” ganhou contornos mais estáveis e visíveis” (BEZERRA, 2005, p. 133).

Na década de 1940, um novo fluxo migratório foi direcionado para o Acre, no contexto da Segunda Guerra Mundial. O período foi marcado por uma busca incessante, por parte do governo federal, em trazer migrantes para a Amazônia, para suprir as novas necessidades do mercado internacional, com o *slogan* “Borracha para a Vitória”. Nesse período, as cidades acreanas ganharam uma dinamicidade econômica em detrimento dos negócios da borracha, que ruem com o fim dos Acordos de Washington, a partir de 1945.

Com o fim da Batalha da Borracha, os migrantes, que ocupam os seringais extraindo o látex, encontram-se sem perspectivas e alguns passam a procurar viver nos centros urbanos, em especial, a capital do Território. Naquele momento, José Guimard dos Santos é nomeado como Governador do Território (1946-1957). Sob a nova administração, foram implantados serviços de infraestrutura e urbanização, tais como: construção do Aeroporto Salgado Filho (Aeroporto Velho), reforma do prédio da antiga penitenciária e criação de colônias agrícolas, no entorno da cidade. Estes assentamentos e/ou colônias eram localizados tanto nos seringais loteados para tal fim, quanto nas proximidades das cidades. As colônias agrícolas absorviam a força de trabalho, amenizavam os problemas agrários, continham os deslocamentos populacionais para as cidades e, propiciavam o aumento da produção de produtos agrícolas (GUERRA, 2008).

No caso do Acre, as transformações mais relevantes, após a transformação de território federal para Estado da federação em 1962, incidiram sobre o início da ligação territorial com o restante do país através de novos eixos rodoviários, como Cuiabá – Rio Branco. Essa ligação terrestre atraiu especuladores e investidores agropecuários, que passaram a se instalar na região, principalmente nos municípios próximos a BR-364 (7). A expulsão das terras e o movimento migratório foram os fenômenos mais intensos nos primeiros anos da chegada dos agropecuaristas ao Vale do Acre-Purus.

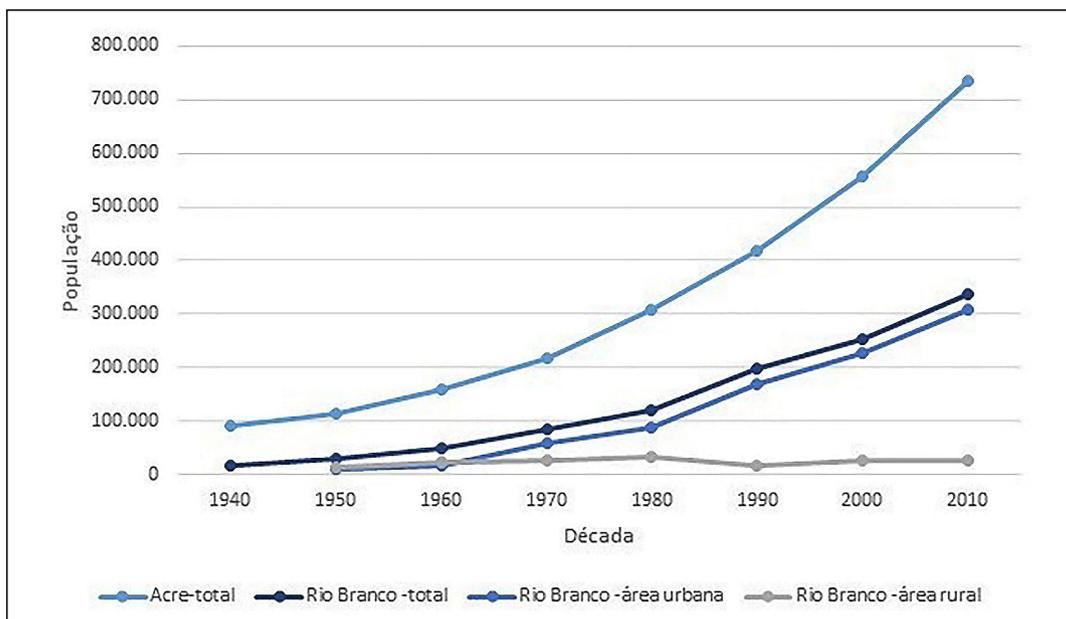
LUTA PELA TERRA: A AÇÃO DOS POSSEIROS URBANOS E A AMPLIAÇÃO DA PERIFERIA DE BAIXA RENDA

A conclusão da construção da BR-364 (Cuiabá-Rio Branco), na década de 1990, provocou muitas mudanças no estado do Acre, pois, através desta estrada, o Estado recebeu migrantes da região centro-sul, denominado de ‘paulistas’, acentuando, com isso, os conflitos de terra. Além disso, nessa década, o governo estadual Vanderley Dantas (1971-1975) passa a estimular a vinda de fazendeiros e especuladores de terras para o Acre, com o objetivo de mudar a base produtiva do extrativismo vegetal, para a pecuária extensiva.

O incentivo dado pelo governo aliado, ao endividamento dos seringalistas (pela queda do preço da borracha no mercado internacional) fez com que muitos desses seringalistas vendessem suas propriedades. Os primeiros compradores das terras dos seringais do Acre eram constituídos por grupos econômicos e pecuaristas oriundos principalmente do centro-sul. Esses estavam mais interessados na aquisição de grandes extensões de terras, isto é, na especulação fundiária (SILVA, 2011). De modo geral, esses especuladores e/ou investidores ficaram conhecidos por “paulistas”, uma vez que a grande maioria procedeu do “oeste do estado de São Paulo”. De acordo com Silva (2011), os investidores chegaram comprando muitas terras e, por vezes, empregando o “método violento” da grilagem para conseguir ter a posse das propriedades. Logo, a condição de ser “paulista” ficou associada a “homens de dinheiro”, mas também a de “homens violentos”, pois eram capazes de tudo para assegurar a posse das terras, inclusive, matar e expulsar posseiros.

A transição das atividades econômicas no espaço agrário acreano expulsou os habitantes da zona rural: seringueiros, camponeses e ribeirinhos. Estes, foram obrigados a migrar, seja para os centros urbanos, seja para a Bolívia (MORAIS, 2000). A expulsão dos trabalhadores rurais de suas terras e o movimento migratório foram mais intensos nos primeiros anos da chegada dos agropecuaristas ao Vale do Acre-Purus. O gráfico 1 mostra a evolução do crescimento populacional da cidade de Rio Branco, decorrente desse fluxo migratório.

Gráfico 1. Crescimento Populacional de Rio Branco - 1940 a 2010.



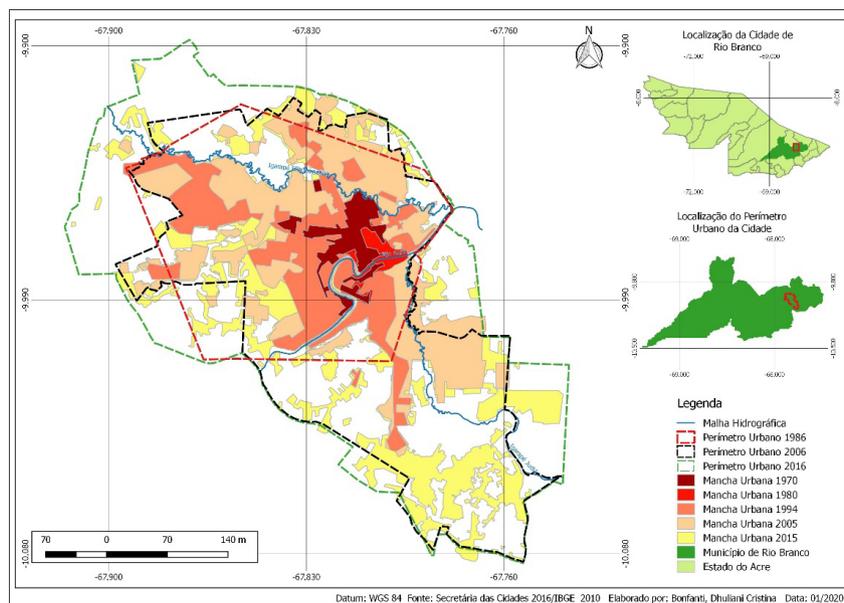
Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (2020). Elaborado por Dhuliani C. Bonfanti.

A migração campo-cidade dos seringueiros, índios, posseiros e ribeirinhos foi elevada, principalmente para Rio Branco. Esse processo favoreceu a expansão da malha urbana. Essa reestruturação do espaço foi construída sob uma nova dinâmica, caracterizada pela ausência de planejamento e ações do Estado, que não apresentara medidas necessárias para atender às demandas naquele momento. Neste cenário, a cidade passou a ser construída através de moradias extremamente precárias, com deficiência da infraestrutura básica e dos equipamentos de consumo coletivos, a maior parte dos bairros estavam situados em margens de igarapés e do rio Acre, locais suscetíveis a deslizamentos de terras e enchentes.

A cidade das ocupações e/ou “invasões” perpetuou-se, considerando que, com o aumento do fluxo populacional, cada vez mais, os espaços “vazios”, públicos ou privados passaram a ser ocupados por pessoas (grupos sociais excluídos) de baixa renda. Essas, por não terem onde morar ou até mesmo por não disporem de recurso para comprar e/ou pagar aluguel, decidem ocupar terrenos na cidade sem infraestrutura (iluminação pública, saneamento básico) ou planejamento, e são os próprios ocupantes quem demarcam os terrenos/lotes. Essa luta por moradia deu origem à vários bairros periféricos (MORAIS, 2013).

A maioria dos bairros, surgidos nas décadas de 1970 e 1980, estão localizados às margens do rio Acre e igarapés, que percorrem o perímetro urbano. Ao longo do tempo, e fundamentados nas necessidades de adquirir qualidade de vida, os moradores passam a reivindicar novos serviços, que a cidade dispõe, ou seja, de iluminação, pavimentação e/ou ações básicas de infraestrutura, estes são implantados pela prefeitura, mesmo que de forma precária (MORAIS, 2000).

O reflexo da expansão urbana, segundo Moraes (2000), é que até a década de 1970 havia, em Rio Branco, cerca de 23 bairros e uma população de 34. 474 habitantes. Em 1996, a cidade já possuía 133 bairros e 201.347 habitantes. Assim, a cidade teve um grande fluxo populacional e os espaços vazios passaram a ser ocupados principalmente pela população de baixa renda, dando origem a novos bairros, como o Triângulo Novo, Palheiral, Cidade Nova, Taquari, Vitória e Eldorado, dentre outros. Levando à ampliação significativa da malha urbana da cidade (Figura 1).



Fonte: Projeção cartográfica: WSG 84. Dados da Secretaria das Cidades (RIO BRANCO, 2016b).

Elaborado por: Dhuliani Cristina. Data: 08/02/2020

Figura 1. Malha urbana em Rio Branco de 1970 a 2015.

A partir de 1970, ocorreu a inserção de novos agentes no fluxo migratório campo-cidade, decorrente da expropriação fundiária de pequenos produtores rurais, que habitavam o campo na condição de posseiros, acarretando a proliferação da pobreza em Rio Branco, que se tornou, portanto, mais acentuada. Estes abandonaram as suas terras sob a pressão dos latifundiários oriundos do Centro-Sul, os denominados “paulistas”. Por conseguinte, houve uma transferência da pobreza do campo para a cidade, fomentando as desigualdades socioespaciais, nas quais a elite urbana ocupa as melhores localizações, enquanto a população marginalizada se adensa em aglomerados sem qualquer infraestrutura (MORAIS, 2000; BENTO, 2017).

No caso dos bairros periféricos de Rio Branco, sabe-se que eles foram formados quase que exclusivamente por seringueiros que foram expulsos de suas ‘colocações’ (expulsos a força ou por atração da cidade) e parecem demais com grandes ‘acampamentos’, onde a pobreza e a marginalização atingem índices incompressíveis, enquanto as terras do Estado vão se concentrando cada vez mais nas mãos de poucos empresários e as áreas mais ‘nobres’ da cidade são possuídas pela pequena burguesia local (VARADOURO, 1978, p. 5).

O resultado da concentração de terras e da baixa expectativa de manutenção do homem no campo repercutiu no inchaço populacional em Rio Branco, desenvolvendo um verdadeiro “cinturão de miséria”, que alimentava a especulação de terras urbanas e o aluguel de imóveis. O ascendente fluxo migratório promoveu a fragmentação fundiária dos vazios existentes no entorno da capital, fazendo surgir as expressões – posseiros urbanos e invasores – “para caracterizar aquelas famílias que, pressionadas por uma série de fatores, não tiveram outra alternativa senão a de ocupar compulsoriamente alguns terrenos baldios de particulares ou do Estado” (VARADOURO, 1979, p. 9).

Muitos dos bairros, surgidos a partir da década de 1980, foram habitados pela população expulsa das áreas rurais e proliferaram tanto ao longo do rio quanto nos vazios urbanos. Ou seja, como aquela população não dispunha “[...] de dinheiro suficiente para comprar terreno ou casa em terra firme [...]”, fizeram “[...] suas casas em terrenos alagadiços ou nos barrancos dos rios” (MORAIS, 2013). Processo este iniciado nestas décadas e que continua até hoje. Segundo Oliveira (2011, p. 127), “[...] mais de 10% da população urbana rio-branquense mora em áreas suscetíveis a ocorrência de desastres naturais [...]” ou na periferia da cidade, identificadas pelo zoneamento do Plano Diretor da Cidade (RIO BRANCO, 2006) e, pelo Plano Municipal de Interesse Social (RIO BRANCO, 2011), como áreas de enchentes e de deslizamentos. Esta população é constituída por famílias de baixa renda e vivem em áreas desprovidas de infraestrutura urbana. Moram em casas feitas de madeira e com poucos cômodos. Os dados extraídos dos cadastros das 181 famílias desabrigadas pela enchente de 2010 demonstram a vulnerabilidade socioeconômica e habitacional a que estas famílias estão expostas, o que as coloca em situações de desvantagem perante aquelas que, na ocorrência do desastre, conseguem, pelo aporte financeiro, reagir e superar com maior facilidade o risco vivenciado (OLIVEIRA, 2011).

No contexto dos anos de 1980, o uso e a ocupação do solo urbano e sua produção eram um desafio para a gestão pública. A cidade que se desenvolvia, em meio à ‘invasão’ de bairros, ocupação de áreas irregulares (como as margens do rio Acre ou nas proximidades deste, que periodicamente é atingida pela enchente) e, até mesmo de loteamentos clandestinos e conjuntos residenciais mal projetados e/ou implantados, necessita ser organizada. As

mudanças mais relevantes, na questão da habitacional popular em Rio Branco, passaram a acontecer a partir desta década, quando o governo estadual, através da Companhia de Habitação do Acre-COHAB-AC, passa a construir conjuntos habitacionais para atender à população sem moradia. A COHAB-AC atuou de 1971 a 1998 e, nesse período, foram construídas e comercializadas 10.000 unidades populares em 30 conjuntos habitacionais. No entanto, cabe ressaltar que esses conjuntos habitacionais que, a princípio eram para sanar o déficit habitacional, o que se concretizou foi o atendimento da classe média, geralmente funcionários públicos que podiam pagar o financiamento (Tabela 1).

De acordo com Fleming e Haddad (2010), a produção de conjuntos habitacionais, pelo sistema COHAB/BNH, foi resultado de uma combinação entre interesses político-econômicos, cuja finalidade era constituir-se em braço direito do Sistema Financeiro de Habitação, executando o papel de agentes financeiros e promotores imobiliários, estabelecendo-se na qualidade de sociedades de economia mista, constituída, principalmente, por recursos do poder público.

Tabela 1. Conjuntos Habitacionais da COHAB, a partir da década de 1970

Data	Conjuntos	Unidades	Data	Conjuntos	Unidades
1971	Guiomard Santos I	320	1986	Oscar Passos	194
1973	Mascarenhas de Moraes	300	1987	Universitário II	397
1975	São Sebastião	72	1988	Universitário-Mutirão	40
1976	Guiomard Santos II	120	1989	Universitário III	447
1976	Castelo Branco	307	1989	Manoel Julião (casas)	250
1978	IPASE	20	1989	Vila Ivonete	513
1979	Thaumaturgo Azevedo	130	1989	Manoel Julião (apto.)	1.232
1980	Bela Vista I	516	1989	Adalberto Sena	423
1980	Tangará I	400	1991	Rui Lino	460
1981	Bela Vista II	189	1991	Placas	321
1982	Tangará II	106	1991	Xavier Maia	537
1982	Esperança I e II	584	1982	Paulo César de Oliveira	99
1983	Marinho Monte	44	1996	Jorge Lavocat	950
1985	Tucumã	1309	1996	Montanhês	1200
1986	Universitário I	500	1998	Bem-te-vi	1.178

Fonte: Moraes (2000, p. 110).

Nesse sentido, aos investidores, incorporadoras e grandes grupos industriais, o produto habitação converte-se em um excelente negócio, pois estes lucram com todo tipo de construção, ou melhor, seja no processo de construção e/ou com a venda de materiais (telha, brita, ferro, tijolos e outros). Esse tipo de produção capitalista do espaço mostra, claramente, um tipo de coligação existente entre o Estado e as empresas incorporadoras/construtoras, ao edificar casas e/ou conjuntos habitacionais em meio a articulações e interesses político-econômicos.

Ainda na década de 1980, ocorre um revigoração do planejamento da cidade, a partir da elaboração do 1º Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano-PDDU de Rio Branco, do Código de Obras e da Lei de Parcelamento e Uso do Solo, de 1986. Esse

revigoramento foi ocasionado por Rio Branco ter crescido sem planejamento e, a partir dessa década, novas medidas do uso e ocupação do solo passaram a vigorar. A elaboração do Plano Diretor de Rio Branco, de 1986, teve como justificativa a inclusão de um conjunto de normas voltadas para a harmonização do crescimento urbano. O documento apresenta várias diretrizes que regem sobre uma série de medidas, dentre essas, o melhor aproveitamento das potencialidades locais, em função de uma ordenação adequada dos usos do solo urbano, da cidade que cresceu sem planejamento. As diretrizes estabelecidas, na proposta do Plano Diretor (RIO BRANCO, 1986), foram resultado do diagnóstico efetuado pelo Programa Cidades de Porte Médio – COM do governo federal.

O programa Cidades de Porte Médio-COM foi uma política urbana nacional de planejamento territorial que vigorou no período 1975/1986. O projeto foi financiado pelo Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento-BIRD, para fortalecer cidades médias, independentemente do tamanho da população ou do grau de urbanização, por meio de ações inter e intra-urbanas que acendesse sua capacidade produtiva e, o mercado da região por elas liderado (STEINBERGER; BRUNA, 2001).

Rio Branco foi uma das 113 cidades da região norte beneficiadas, com o projeto COM, que tinha como um dos objetivos mapear todas as informações necessárias do município para subsidiar o planejamento urbano e a elaboração do Plano Diretor. O Plano Diretor de Rio Branco, de 1986, estabeleceu como diretrizes bases, projeções futuras para 10 anos que, no caso, corresponde a 1995, nas oito zonas existentes na época⁷. Dessas oito zonas, a Residencial era a que mais passou por mudanças, em detrimento à expansão da malha urbana. De acordo com Rio Branco (1986, p. 65), “esta zona tem (tinha) uma densidade bruta média de 130hab/ha, ocupa(va) uma área de 3.806ha, deverá em 1995 agrupar 66% da população estimada”.

Atualmente, o Executivo Estadual desenvolve dois programas vinculados ao Governo Federal: o de Arrendamento Residencial – PAR, e o outro relacionado com a Carta de Crédito do FGTS. Além de poder contar também com o Programa de Subsídio Habitacional – PSH, criado pela Lei Federal n.º 11.124, de 16 de junho de 2005, o PAC da Habitação e, com a adoção da Medida Provisória N.º 459 de 25 de março de 2009, instituindo o Programa Habitacional Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, que visa à redução do déficit habitacional em todo país (MENDONÇA, 2018).

Concomitante às políticas de produção de moradia popular que modificam a paisagem da cidade, há, também, a política urbanística adotada no final da década de 1990, na qual o poder público estadual revitalizou vários espaços públicos, mudando a imagem da capital. Além disso, acentuaram-se, a partir dessa década, o processo de especulação imobiliária e a construção de moradias, tais como condomínios verticais e, mais recentemente, a implantação dos loteamentos fechados, que surgem como novidade na cidade, como será visto a seguir.

REQUALIFICAÇÃO URBANA, ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E CONDOMÍNIOS FECHADOS: ALPHAVILLE, ECOVILLE

A partir do final da década de 1990, é eleito, para o executivo estadual, o engenheiro florestal Jorge Viana, pelo Partido dos Trabalhadores-PT. Este permaneceu no mandato por oito anos, ou seja, de janeiro de 1999 a dezembro de 2006. Uma das primeiras medidas realizadas, na sua gestão, foi a de investir na cidade em pelo menos dois sentidos: a preparação da cidade para o Centenário do Acre (1903-2003) e, em projetos

de requalificação urbana e/ou de embelezamento da cidade, que culminou com a retirada da população de baixa renda das áreas de riscos.

Dentre as medidas adotadas, para as comemorações do Centenário, destacamos a revitalização de espaços públicos que fizeram parte da história do povo acreano, como construção de museus e salas de memórias, dentre outras ações. Bem como obras de renovação urbana, com o intuito de resolver problemas estruturais da cidade para construir uma outra imagem, ou seja, de fomentar um patriotismo urbano (MORAIS, 2016).

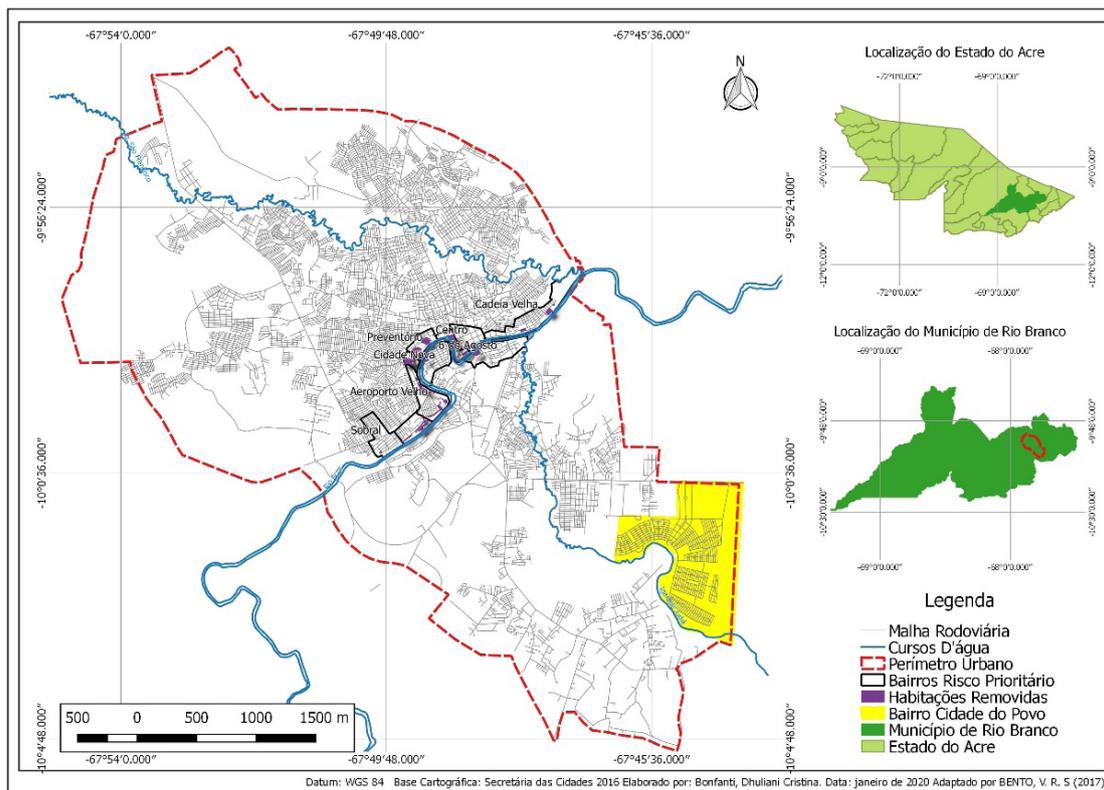
O patriotismo da cidade é, segundo Vainer (2000), um valor construído e reforçado que permite, ao poder político e ao conjunto dos cidadãos, assumir com orgulho seu passado, seu presente e seu futuro. Isso significa envolver, simbolicamente, os cidadãos com o “projeto de cidade”, seja pela força física, seja discursivamente, onde é sempre ressaltada a importância do empreendimento. O patriotismo da cidade visa construir um sentimento de pertencimento a uma determinada narrativa e, a um determinado território e, a sua construção apoia-se em obras públicas que lhe dão visibilidade e reforçam o patriotismo cívico dos cidadãos, pois “[...][...] cada espaço inaugurado, transformado em evento e capturado pelos produtores de imagem, constitui oportunidade de afirmação do projeto de cidade” (SANCHEZ, 2003, p. 92).

As grandes obras de renovação urbana, como ressaltado por Sanchez (2003), em estudo sobre a cidade de Curitiba, são operações estratégicas que se transformam em “[...] grandes vitrines publicitárias da cidade-espetáculo [...]”, que buscam consagrar os projetos do governo e despertar o espírito cívico, o orgulho e a sensação de pertencimento da população. A manipulação das informações, na construção desses discursos-imagens, é atribuída à genialidade de alguns técnicos de marketing, que conhecem os valores e os anseios populares. E para isso, constroem uma memória coletiva dos lugares e criam simbolicamente uma necessidade de mudanças. A manipulação das informações leva em conta aspectos que “[...] estão plantados no imaginário da população, ligados a seus paradigmas históricos, à sua identidade ou ainda à sua vontade de mudanças de paradigmas existentes” (MARICATO; ARANTES, 2000, p. 166).

Por outro lado, o projeto de requalificação e/ou reforma urbana, implantado em Rio Branco, no início dos anos de 2000, acentuou o processo de deslocamento e despossessão da população de baixa renda, que vivia nas áreas de riscos da cidade, como margens de rios e igarapés, áreas essas, suscetíveis às enchentes anuais. Os termos deslocamento e despossessão, aqui utilizados, são emprestados de Harvey (2011), quando este discute a produção do espaço urbano no que diz respeito à absorção do capital por meio da “reabilitação urbana”. Ambos os termos estão relacionados à reforma urbana e à retirada da população de baixa renda de áreas valorizadas e/ou em valorização pelo capital imobiliário. A despossessão também está relacionada ao processo de “perda de direitos” da população que habita as periferias pobres das cidades. O que significa dizer que estas populações estão sendo “despossuídas dos espaços que ocupavam havia muito tempo” (p. 147). O processo de deslocamento e de despossessão é acompanhado pela construção do discurso de um “patriotismo da cidade”.

O déficit habitacional, em Rio Branco, serviu como justificativa para a construção, pelo PAC, do Residencial Cidade do Povo ⁸. A construção deste conjunto habitacional foi iniciada em 2012, por meio do Programa Minha Casa Minha Vida-PMCMV e, tinha como meta construir 10.500 unidades habitacionais, para amenizar o déficit habitacional que, naquele momento, segundo dados da Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Gestão Urbana (SMDGU), era da ordem de 46.048 unidades habitacionais. Teve como objetivo remover a população das áreas de risco e/ou dos aglomerados subnormais (Figura 2), ou seja, a população que, anualmente, sofre em consequência das cheias do rio Acre e do igarapé São Francisco.

O Residencial, está sendo edificado em uma área de, aproximadamente, 700 ha, para famílias com renda salarial variando entre 0,00 (zero) a 10,00 (dez) salários mínimos, distribuídos em três faixas: 0 – 3 salários, 3 – 6 salários e 6 – 10 salários (EIA-RIMA, 2012). O empreendimento está localizado a 30 km do Centro da cidade de Rio Branco, na zona de expansão urbana. Isto significa dizer que a construção do empreendimento valorizou o solo urbano neste entorno e, conseqüentemente, tem provocado um novo processo de “expulsão” da população de baixa renda, pois sempre “[...] que o poder público dota uma zona qualquer da cidade de um serviço público, [...] ele desvia para esta zona demandas de empresas e moradores que anteriormente, devido à falta de serviços, davam preferência a outras localizações”, como ressalta Singer (1982, p. 34).



Fonte: Face de logradouros IBGE, 2010. Adaptado por BENTO, V. R. S. (2017).

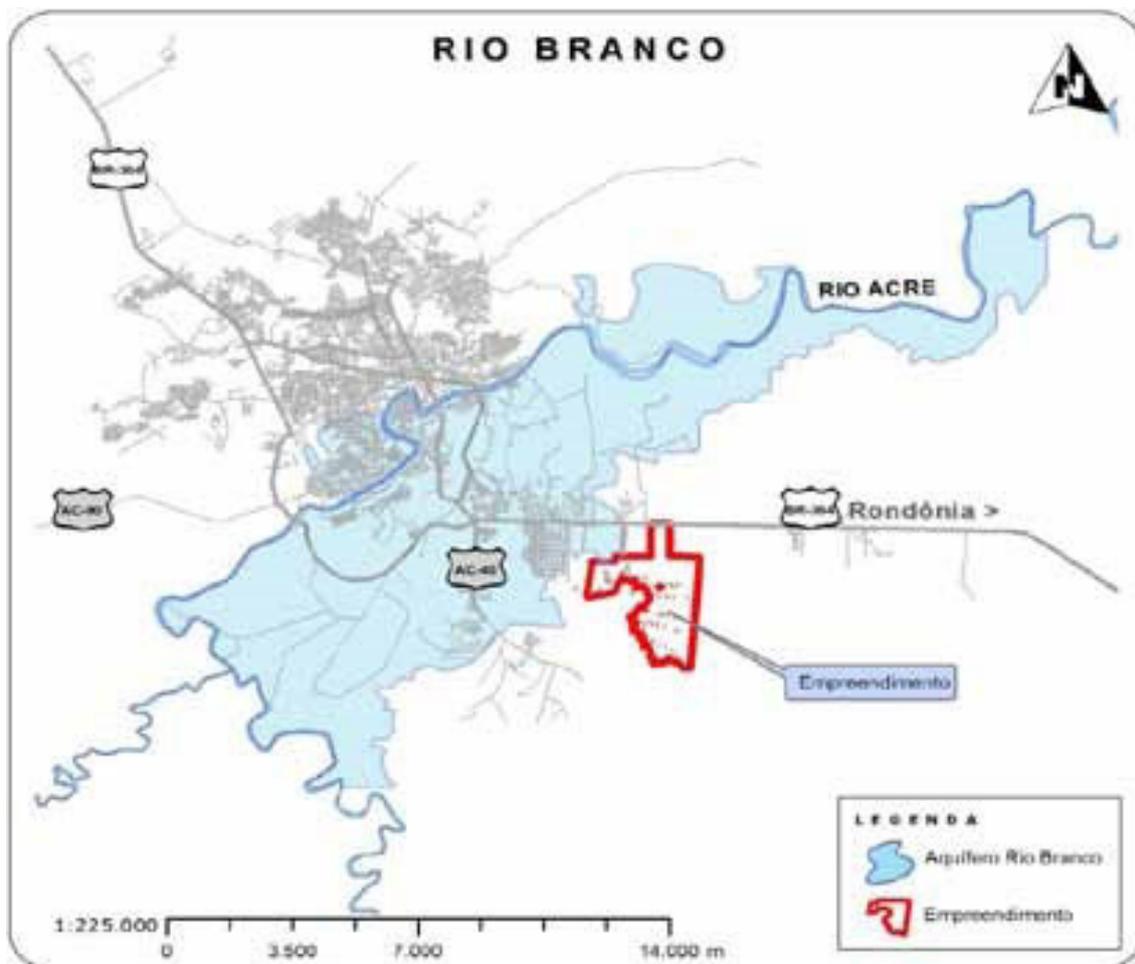
Figura 2. Aglomerados subnormais de Rio Branco/AC.

Cerca de 13 bairros ou comunidades com população de baixa renda estão no entorno do Residencial. A população da área de entorno é de 18.568 habitantes, ou 5,3% da população da capital (EIA-RIMA, 2012). As obras do Residencial estão paradas e, alguns dos seus futuros moradores que viveram no aluguel social, voltaram para os bairros de origem, e, estão conformados ou brigando para não serem “despossuídos” de seus locais de moradia, como é o caso de parte dos moradores do bairro 6 de agosto.

Mesmo havendo vazios urbanos em Rio Branco, a área escolhida é distante do Centro da cidade, prática esta comum nas cidades brasileiras. A expansão descontínua da malha urbana aumenta as distâncias, encarece os investimentos para a implantação de serviços públicos, eleva os custos de operação e de manutenção e, reduz o aproveitamento *per*

capita dos equipamentos existentes (BOLLAFF, 1982, p. 58). O que nos cabe perguntar é de quem são estas terras do Residencial? E por que elas foram escolhidas?

No que se refere à questão ambiental, observou-se que o empreendimento abrange uma área que apresenta restrições quanto ao uso e à ocupação, uma vez que foi construído em uma Área de Preservação Permanente–APP. Essa APP possui nascentes que alimentam dois importantes cursos d'água: o igarapé Judia e o igarapé Belo Jardim. Ao Sul, dessa mesma área, encontra-se uma área de vegetação primária que está em volta ao aquífero Rio Branco. Esse aquífero abrange a maior parte do segundo distrito da cidade, estendendo-se até o empreendimento Cidade do Povo (Figura 3).



Fonte: EIA-RIMA, 2012.

Figura 3. Localização do Residencial Cidade do Povo, em Rio Branco/AC.

No plano de implantação do residencial, é descrito que o aquífero é utilizado pela população dos bairros adjacentes, através de poços tubulares rasos, e é caracterizado como “Confinado Drenante”, ou seja, a camada acima dos sedimentos arenosos é semipermeável, possuindo uma baixa capacidade de infiltração direta da água na superfície, mas não tão impermeável como a camada abaixo” (ACRE, 2002, p. 16). Porém, é indicado, ainda, que estes fatores exigem que o uso dessa área seja rigorosamente regulamentado e as modificações da legislação ambiental e urbana devem ser apresentadas no Plano Diretor do Município.

Ao analisar a Lei Municipal nº 2.222, de 26 de dezembro de 2016, do Plano Diretor do Município de Rio Branco, é identificado que o aquífero é caracterizado como um manancial pelo Art. 175, denominado como Área de Especial Interesse Ambiental- AEIA. Segundo o Art. 171, § 1º, é uma área de preservação Ambiental, porém, nenhum dos dois planos determina ações de preservação para essa área. A partir deste cenário, é possível identificar como as circunstâncias promovem novas medidas para atender ao padrão conveniente do interessado.

Ao analisar todas as questões que permeiam a instalação desse empreendimento, é possível identificar diversas alterações na legislação (ambiental e urbana), além de mudanças estruturais com a implantação de serviços de infraestrutura, que, de acordo com as legislações, torna a área apta a receber o empreendimento. A busca por solucionar esses impedimentos foi tomada para interesses que se baseiam tanto na valorização do solo, quanto na busca em retirar a população das áreas de risco, uma “higienização” da cidade, a partir da retirada dessa população da área, que se localiza nas proximidades do centro comercial e cultural da cidade.

Com a chegada dos novos serviços, todo o entorno da área de implantação da Cidade do Povo foi valorizado, como, asfalto, linhas de ônibus, postos de saúde e escolas. Áreas que, até então, eram fazendas começaram a se tornar loteamentos, direcionando a cidade para esse setor. Essas ações de infraestruturas, direcionadas por agentes produtores da cidade, são elas que tornam os loteamentos legais ou ilegais, sociais ou de luxo, empreendimentos lucrativos dentro da cidade.

A especulação imobiliária e os condomínios fechados

Para compreender o processo de especulação imobiliária na cidade de Rio Branco, faz-se necessário apontar alguns elementos que também fazem parte desse dinamismo, tal como o valor exorbitante dos imóveis na capital, bem como do metro quadrado do terreno. Como mencionado em outro momento, Rio Branco teve um crescimento populacional, principalmente a partir das décadas de 1970 e 1980, devido à migração campo-cidade, ou seja, a cidade cresceu rapidamente, sendo que a maioria dos bairros teve origem no processo de “invasão” ou de loteamentos clandestinos.

Atualmente, Rio Branco tem aproximadamente 182 bairros, porém é importante entender que o crescimento da cidade ocorreu através de construções horizontais (casas). No entanto, hoje, o que se tem observado é uma dupla extensão urbana, horizontal e vertical. Entre os primeiros conjuntos habitacionais verticais, construídos no final da década de 1980, destaca-se o Conjunto Manoel Julião, com quatro pavimentos. Porém, de acordo com Bento (2017, p. 255), a “verticalização acima de oito pavimentos ocorre especialmente após 2001, intensificando-se nessa segunda década do século XXI”.

Quando analisamos as construções mais recentes, percebe-se um investimento maior em empreendimentos com mais pavimentos, no qual há torres residenciais com até 16 pavimentos. Esses empreendimentos têm contribuído tanto para modificar o espaço urbano quanto para o processo de especulação imobiliária e valorização do solo urbano de toda área ao entorno, conforme estudo de Bento (2017).

No que diz respeito à moradia para população de alto poder aquisitivo, destacam-se os loteamentos fechados, que têm surgido como novidade na cidade, movimentando o mercado imobiliário. Os loteamentos fechados são uma nova forma de morar, uma modalidade especial de parcelamento do solo, adotada por alguns municípios brasileiros que editam normas para adequar esse meio de urbanização. Apesar de não estar previsto

na Legislação Federal, segundo Bento (2017), esse tipo de empreendimento tem se proliferado pelas cidades brasileiras, sendo implantado para atender as necessidades presentes de pessoas de classe média alta, o que produz mudanças na infraestrutura urbana, promovendo ainda mais a segregação socioespacial.

Em 2013, a Prefeitura Municipal de Rio Branco aprova uma nova legislação: a Lei nº 1993, de 19/07/2013, sete anos após o Plano Diretor de 2006. O documento versa sobre a implantação de condomínios horizontais e de loteamentos fechados. Sendo assim, o primeiro artigo define:

Art. 1º Fica instituído o condomínio horizontal de lotes e o loteamento fechado para fins residenciais unifamiliares, no Município de Rio Branco, mediante prévia de aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos nesta Lei, no Plano Diretor, no Código de Obras e na legislação vigente (RIO BRANCO, 2013, p. 01).

No mesmo ano de aprovação da referida lei, dá-se início a obra e a venda dos lotes do Ecoville Residence. Em 2016, ocorre uma reformulação no Plano Diretor e a Lei 1993/2013 é ratificada, na qual é estabelecida a possibilidade de implantação dos loteamentos fechados na capital. Nesse sentido, o Art.75 da referida Lei designa o seguinte: “são permitidos os loteamentos fechados e os condomínios horizontais de lotes, regulamentados por lei municipal específica” (RIO BRANCO, 2016a, p. 46).

Esta modalidade de moradia, já são bastante comuns em algumas cidades brasileiras e, tem atraído a classe média em Rio Branco. Os empreendimentos são anunciados como “um novo conceito em moradia” e tem se transformado no modelo mais desejável de residência. Em Rio Branco, embora o primeiro condomínio fechado seja datado do início da década de 1990, construído pela Imobiliária Ipê, essa forma de parcelamento do solo ganhou mais expressividade a partir de 2011, como verificado no registro do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ dos condomínios (MENDONÇA, 2018).

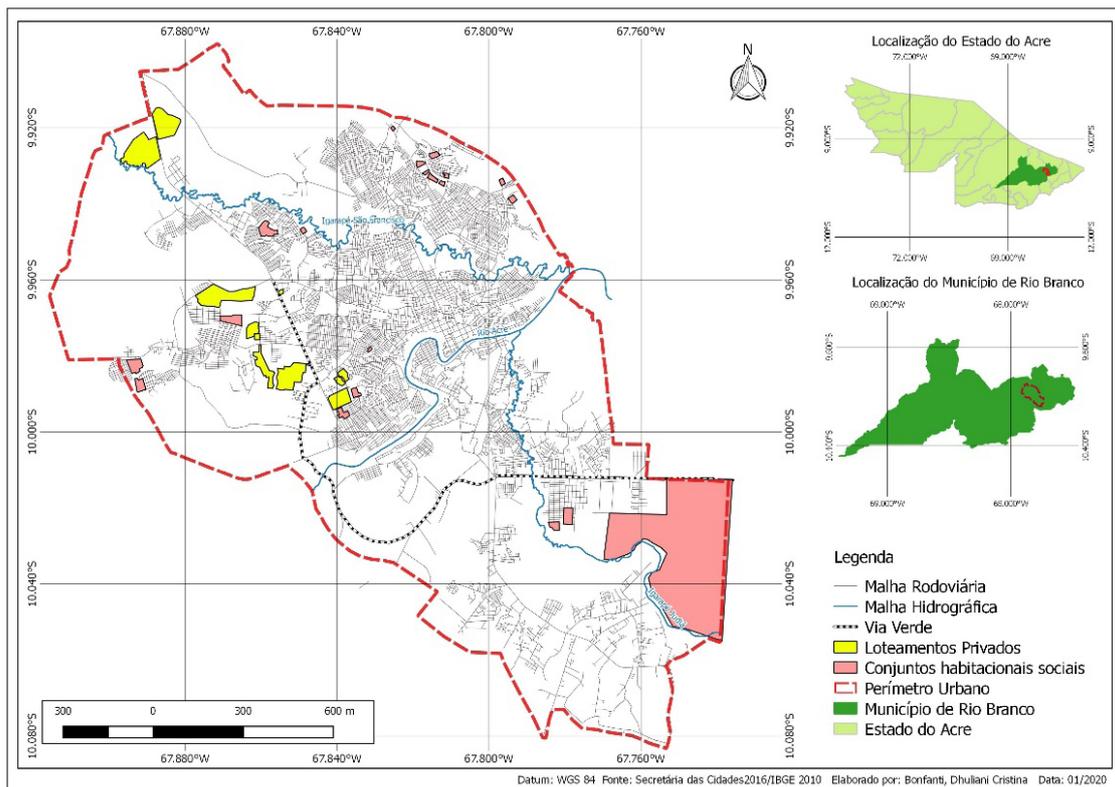
Tendo em vista o incentivo do governo na aprovação de leis municipais, nota-se a atuação direta de diferentes agentes, como: o Estado, as imobiliárias e as construtoras, todos interessados em criar condições para a apropriação privada do espaço. Os loteamentos fechados encontram-se construídos, em sua maioria, na área de maior potencial econômico e valorização da cidade, denominada de Via Verde⁹; ao passo que os conjuntos habitacionais sociais, construídos pelo governo, são mais dispersos e mais longínquos, tanto da área central da cidade quanto dos eixos mais valorizados, como mostra a figura 4 (MENDONÇA, 2018).

A partir da descentralização de órgãos públicos¹⁰, isto é, da implantação do novo Centro Administrativo, da materialização de investimentos privados tais como: o Via Verde Shopping, os Hipermercados Makro e Atacadão, a Central de Atendimento-LIQ, dentre outros, a área que corresponde o entorno dos loteamentos, que vemos na Figura 4, tornou-se o eixo de maior circulação entre os fixos e fluxos e de especulação imobiliária da cidade nos últimos 10 anos. Destaca-se que alguns desses empreendimentos tem sido construído próximo ou até mesmo um ao lado do outro, fato que contribui diretamente para o processo de valorização do solo e seu entorno.

No que corresponde à produção de moradia para um público seletivo, Saboya (2008) destaca que essa forma de moradia (em espaços enclausurados) pode trazer grandes malefícios para a cidade e, assim o autor elenca alguns elementos como: segregação urbana, mantendo a classe alta isolada em seus “castelos” inacessíveis; espaços públicos

empobrecidos, devido à falta de relação entre os espaços públicos e privados; diminuição da acessibilidade, já que os sistemas viários são privatizados e, os fluxos da cidade são obrigados a contornar os condomínios e, pobreza nas relações sociais, uma vez que os moradores só convivem com seus “iguais”.

Nesse sentido, o espaço urbano, no capitalismo, torna-se um produto, transformado em mercadoria, a mercadoria-espaço. Carlos (2015) menciona que o espaço-mercadoria se realiza de duas formas: através da própria produção da cidade pelo trabalho social e através da produção da habitação no qual (a mercadoria-espaço) é intercambiável pelo mercado imobiliário. A materialidade do espaço assume interesses diversos para o capital, para o poder público e para a sociedade. Assim, para o capital, a produção do espaço acaba se tornando o suporte do valor de troca, no qual o espaço é apropriado e transformado em mercadoria. Ou seja, o capital vai se reinventando, procurando formas de se realizar. Para o poder público, a materialidade do espaço acontece quando este acaba se aliando aos promotores imobiliários e, contribuindo com o processo de segregação espacial. Já a sociedade vê a materialidade do espaço enquanto uma possibilidade de, através dos usos, alcançar uma das maiores idealizações da vida, que é a moradia (MENDONÇA, 2018).



Fonte: Projeção cartográfica: WSG 84. Dados da Secretaria das Cidades (RIO BRANCO, 2016b).

Elaborado por: Dhuliani Cristina. Data: 08/02/2020

Figura 4. Espacialização dos loteamentos privados e dos conjuntos habitacionais em Rio Branco.

Desse modo, ao longo da evolução urbana de Rio Branco, observa-se quatro momentos principais, que, ainda hoje, ocorrem concomitantes, quanto à aquisição da moradia para atender diferentes classes sociais. Assim, temos uma cidade formada por:

- Bairros de ‘invasão’/ocupação, a partir da década de 1970;
- Conjuntos habitacionais (COHAB), a partir da década 1970;
- Condomínios verticais (em maior quantidade), a partir de 2000;
- Loteamentos fechados, a partir de 2011.

Dentre essas quatro fases, a figura das imobiliárias e das construtoras aparecem a partir do segundo momento. No entanto, a atuação desses agentes produtores do espaço ganha mais notoriedade no final da década de 1990 e início dos anos 2000, que é quando o mercado imobiliário começa realmente a crescer em Rio Branco. As poucas imobiliárias existentes, com destaque para as duas maiores e mais antigas, a Imobiliária Ipê e a Imobiliária Fortaleza, passam a ter outras concorrentes. No que se refere à construtora, destaca-se a Albuquerque Engenharia que, desde 1989, atua no ramo da construção civil em todo o estado do Acre (MENDONÇA, 2018).

Desse modo, o morar em Rio Branco, hoje, difere de alguns anos atrás, principalmente no que diz respeito à obtenção e/ou construção da casa própria. Dados divulgados, em dezembro de 2019, pelo Índice Nacional da Construção Civil – SINAPI do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), mostram que o preço do metro quadrado do terreno, no Estado, teve uma alta considerável, alcançando 4,37%, enquanto que a média nacional ficou com 4,03% e, a região Norte com 4,22%. Ou seja, é um dos estados mais caros do país para construir. Esse aumento é refletido em outros segmentos, como a elevação do preço da construção civil e, conseqüentemente, na especulação imobiliária, uma vez que para os economistas, “proporcionalmente a outros locais, aqui há mais gente comprando que proprietários interessados em vender”¹¹.

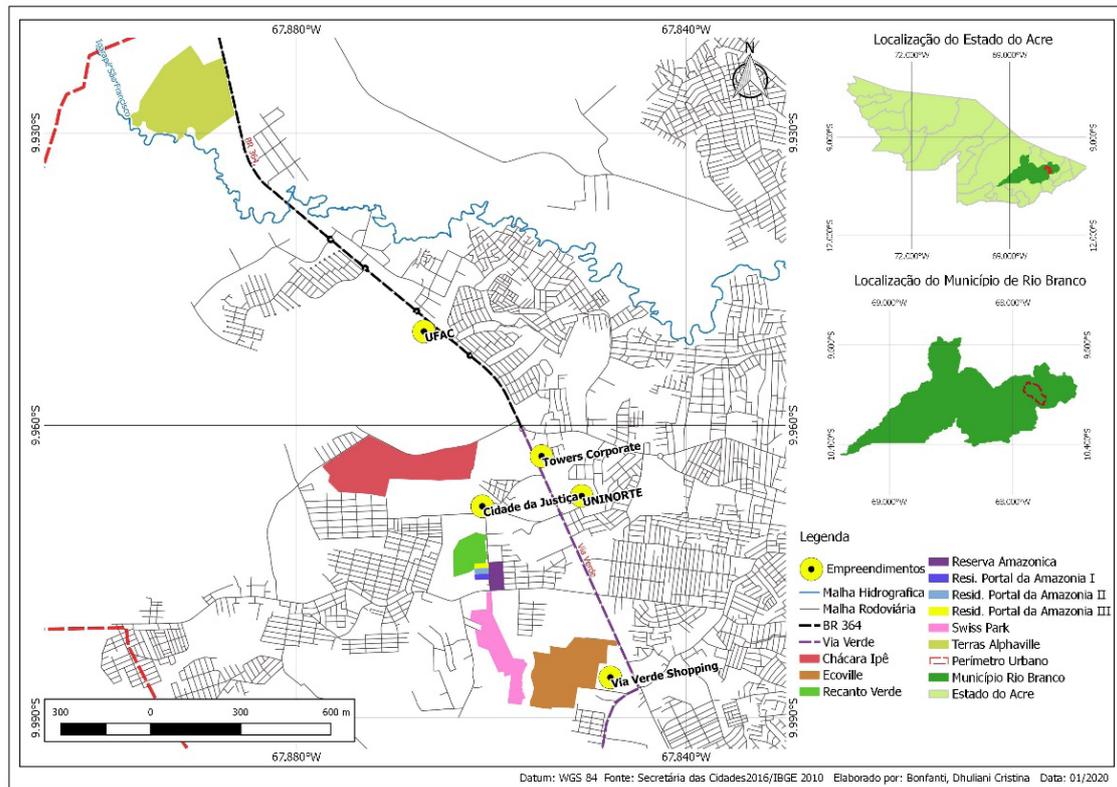
De acordo com Mendonça (2018), em Rio Branco, os dois principais agentes, atuantes no processo de produção do espaço, é o Estado e os promotores imobiliários. O primeiro, intervindo na distribuição da infraestrutura urbana e o segundo no processo de construção e especulação imobiliária, o que ocasiona uma valorização diferencial em pontos distintos na cidade. A influência do Estado, atuando como agenciador no processo de especulação imobiliária, é bastante visível. Temos como exemplo as benfeitorias (serviços de pavimentação e infraestrutura) realizadas nas proximidades dos grandes empreendimentos tais como: Havan, o hipermercado Makro e Atacadão. O poder público atua ainda na aprovação de leis de parcelamento do solo urbano, de loteamentos fechados que estão em ascensão na cidade, como Ecoville Rio Branco, Alphaville, dentre outros também localizados em bairros próximos a Via Verde (Figura 5).

Quanto aos condomínios fechados e/ou grandes empreendimentos imobiliários, destacamos, a construção do Via Towers Corporate Buildings, que segue o padrão locacional e estrutural dos centros empresariais existentes em outras cidades e regiões metropolitanas brasileiras, como destaca Bento (2017). O empreendimento Via Verde Shopping, inaugurado em novembro de 2011, é responsável por modificações dos fluxos no espaço urbano rio-branquense, uma vez que, como destaca Bento, os

dias e os horários de funcionamento do comércio e serviços presentes neste, difere dos praticados pelo comércio de rua. Assim, os fluxos da cidade também são redirecionados constantemente através das variações dos períodos destinados às compras (BENTO, 2017, p. 232).

Como loteamento privado, temos o Ecoville Residence, de autoria da Welcon Incorporadora. Esta corporação imobiliária possui empreendimento nas cidades de Ji-Paraná e Porto Velho, em Rondônia e, em 2014, começa suas operações em Rio Branco, com a construção do loteamento

fechado, que apresenta como bandeira a exaltação dos padrões urbanísticos aliado à natureza. “Localização, meio ambiente e segurança estão entre as características mais apontadas pelo material publicitário que anuncia a comercialização deste residencial” (BENTO, 2017, p. 272). A localização do empreendimento é o elemento mais destacado em sua divulgação, dado que o empreendimento está situado ao lado do Via Verde Shopping, próximo aos equipamentos públicos e privados, além de aproveitar os benefícios da acessibilidade propiciada pelo anel viário e a disponibilidade de área verde (BENTO, 2017, p. 273).



Fonte: Projeção cartográfica: WSG 84. Dados do Cadastro Fundiário. Elaborado por: Dhuliani Cristina.
Data: 08/02/2020

Figura 5. Espacialização dos loteamentos de alto status social em Rio Branco.

Referindo-se à formação de loteamentos fechados com investimentos nacionais, foi anunciada, em Rio Branco, no ano de 2014, a implantação de um empreendimento da corporação imobiliária Alphaville. Esta empresa está presente em 22 estados brasileiros e é líder no setor urbanístico brasileiro, com a produção de bairros planejados, condomínios horizontais e núcleos de convivência urbana.

O loteamento Terras Alphaville Rio Branco está localizado no quilômetro 143 do eixo viário BR-364/Via Verde. Essa área, antes ocupada pela Fazenda Boa Vista, consiste no extravasamento do mercado imobiliário para os limites da cidade, beneficiando-se da acessibilidade viária e da proximidade de importantes equipamentos urbanos como a UFAC, UNINORTE, Aeroporto, Cidade da Justiça, dentre outros (BENTO, 2017, p. 277).

Outra empresa de capital nacional incorpora-se neste jogo, ao destinar um projeto de loteamento fechado para Rio Branco, a Swiss Park Incorporadora. Sediada em Campinas,

essa empresa atua no mercado de loteamentos abertos e fechados, desde 1977, possuindo empreendimento nas cidades de Marília, Campinas, São Carlos, São Bernardo do Campo, Manaus e Brasília, abrangendo três macrorregiões brasileiras (BENTO, 2017, p. 278). Em Rio Branco, o loteamento está sendo edificado com 469 lotes residenciais e cinco comerciais. Este empreendimento será o segundo maior em comercialização, estando atrás apenas do Terras Alphaville. O Swiss Park está localizado na Estrada do Calafate, em frente aos loteamentos abertos Portal da Amazônia e Reserva Amazônia.

É encontrado também o Loteamento Fechado, Recanto Verde. Percebe-se sua inserção em um complexo formado pelo Condomínio Residencial Portal da Amazônia e o loteamento aberto Reserva Amazônia, todos implantados pela Ipê Empreendimentos. É perceptível o uso da Área de Preservação Permanente – APP circundando estas propriedades, configurando como um enclave que se diferencia dos bairros circunvizinhos. O mesmo ocorre com a implantação do Ecoville Residence, que se encontra isolado dos bairros, utilizando a barreira de uma densa área verde prevista no projeto desse residencial. Esta propriedade ainda usufrui da área de preservação, que faz parte do Via Verde Shopping, intensificando sua autosegregação (BENTO, 2017, p. 287).

Portanto, a especulação imobiliária, em Rio Branco, não é um fenômeno recente. A cidade cresceu e segue o padrão nacional de políticas públicas que contemplem as diversas necessidades emergentes dos cidadãos, inclusive a questão da moradia. Essa sempre foi uma das necessidades básicas mais urgentes em todas as cidades e, no Acre, não é diferente, uma vez que todos têm que morar em algum lugar, ou seja, tanto a classe abastada quanto os menos favorecidos precisam de um imóvel.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em linhas gerais, o artigo em tela teve como objetivo discutir as principais fases que transformaram a cidade de Rio Branco, desde o início de sua formação. A cidade passou por vários períodos até chegar à configuração espacial que tem hoje, tendo como pano de fundo a atuação de múltiplos agentes sociais, com distintos interesses no espaço urbano.

A priori, vimos uma Rio Branco sendo formada às margens do rio Acre, a partir da extração e comercialização do látex. Após sua elevação à capital de Estado, a partir de 1962, dá-se início, muito timidamente, a implantação dos primeiros serviços públicos, porém com característica rudimentar, que representava “atraso”.

Observou-se que, na década de 1970, ocorreram várias situações que desafiaram a administração pública (municipal e estadual), tais como: a migração campo-cidade e, conseqüentemente, a problemática da questão habitacional. Essa população, que foi expulsa do campo, passa a “invadir” terrenos (públicos e/ou privados) na cidade, ampliando o cinturão de bairros periféricos.

Destacou-se ainda a revitalização em diferentes espaços públicos no final da década de 1990, a partir da gestão da Frente Popular do Acre-FPA/PT. Tal iniciativa, além de melhorar a imagem da cidade, contribuiu para fortalecer a identidade acreana e o sentimento de pertencimento das pessoas com o lugar.

Verificou-se que, ao longo do processo de formação e produção do espaço urbano de Rio Branco, houve a atuação de diferentes agentes sociais, tais como: os grupos sociais excluídos, o Estado, proprietários fundiários e promotores imobiliários. No caso desse último, destaca-se uma atuação mais timidamente no início da década de 1980, mas que, a

partir da aprovação de dois Planos Diretores (2006 e 2016), o mercado imobiliário aqueceu, principalmente a partir da construção de condomínios verticais e mais recentemente com os loteamentos fechados de alto *status* social.

Esses empreendimentos têm ocasionado dois processos bastante comuns: a especulação imobiliária e a valorização do solo urbano. No primeiro, os empresários compram terrenos mais baratos, geralmente sem documentação e, sem muita infraestrutura e constroem. O segundo decorre do primeiro, o local que outrora não era muito valorizado, ao receber um empreendimento de alto padrão passa a ser ainda mais caro, além disso, cabe destacar os investimentos realizados pelo poder público (serviços de infraestrutura) demonstrando a articulação e parceria entre governo e a iniciativa privada em construir espaços diferenciados na cidade.

Apesquisa mostrou que Rio Branco é uma das cidades brasileiras mais caras do país no quesito construção civil. A grande procura por imóvel, o alto preço do metro quadrado e as despesas com a logística (distância do Estado em relação às grandes metrópoles) são as justificativas utilizadas pelos promotores imobiliários e economistas para o elevado preço dos imóveis no Estado.

Para finalizar, compreende-se que o crescimento da cidade de Rio Branco, nos dias atuais, é resultado de uma conexão entre a historicidade que compreende o Estado do Acre e a atuação de vários agentes que ocorreram em diferentes momentos, porém, de forma concomitante. Primeiro, a cidade cresceu para, depois, se pensar em políticas públicas voltadas para o planejamento urbano, às questões habitacionais e, até mesmo para se pensar na “construção” de sua própria identidade.

NOTAS

5 Folha do Acre. 4 de maio de 1913, ano III, nº 109. pag. 04.

6 A Revolução Acreana ou *Guerra del Acre* diz respeito à disputa por terras produtoras de látex onde hoje corresponde ao estado do Acre. A disputa com a Bolívia durou de 1889 a 1903, quando foi assinado o Tratado de Petrópolis, Tratado de Limites e com o Peru de 1904 a 1909, quando foi assinado o Tratado de limites do Rio de Janeiro.

7 O início da construção da BR 364 (Cuiabá-Cruzeiro do Sul/Acre) remonta ao início da década de 1960. O trecho Porto Velho - Branco só é concluído no final da década de 1990, e o trecho Rio Branco/Cruzeiro do Sul, no final da década de 2010.

8 Zona AD- Administrativa; Zona C- Equipamentos Terciários; Zona M- Equipamento Secundário; Zona R- Residencial; Zona AV- Verde; Zona I- Industrial; Zona E- Especial; Zona S- de Serviços.

9 O Residencial Cidade do Povo teve orçamento de 1,2 bilhão de reais. Não foi concluído. Apenas pouco mais de 3 mil unidades habitacionais foram construídas.

10 A Via Verde é parte da BR-364, que foi revitalizada em 2006 e tornou-se uma importante alça viária de acumulação que acendeu a economia e a valorização imobiliária local.

11 Tribunal de Justiça do Acre – TJ/AC. Sede da Polícia Federal – PF/AC. Tribunal Regional Eleitoral – TRE/AC. Justiça Federal – JF/AC. Ministério Público da União – MPU/AC. Ordem dos Advogados do Brasil, seccional Acre - OAB/AC. Tribunal de Contas da União- TCU/AC. Cartório e o Fórum Eleitoral, ambos anexos do TRE.

12 Disponível em: <<https://www.ac24horas.com/2019/02/26/porque-um-imovel-e-tao-caro-em-rio-branco>>. Acessado em 26 jan 2020.

REFERÊNCIAS

- ACRE (Estado). Governo do Acre. **Cidade do Povo**. Masterplan, maio de 2002, 111 p.
- BENTO, V.R.S. **Expansão urbana e segregação socioespacial em Rio Branco – Acre**. 2017. Tese (Doutorado em Geografia) - Programa de Pós-Graduação em Geografia, Centro de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual do Ceará, Fortaleza, 2017.
- BEZERRA, M.J. **Invenções do Acre: de territórios a estado: um olhar social**. 2005. Tese (Doutorado em História Social) - Programa de Pós-Graduação em História. Instituto de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.
- BOLAFFI, G. Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema. *In*: MARICATO, E. (org.) **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982, p. 37-70.
- CARLOS, A.F.A. A tragédia urbana. *In*: CARLOS, A.F.A.; VOLOCHKO, D.; ALVARES, I.P. (org.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto: 2015.
- CARLOS, A.F.A. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: USP, 1992.
- CAVALCANTI, L.S. Uma geografia da cidade: elementos da produção do espaço urbano. *In*: CAVALCANTI, L.S. **Geografia da cidade: a produção do espaço urbano em Goiânia**. Goiânia: Alternativa, 2001. p. 11-32.
- CORRÊA, R.L. Perspectivas da urbanização brasileira: uma visão geográfica para o futuro próximo. *In*: PEREIRA, E.M.; DIAS, L.C.D. (orgs.). **As cidades e a urbanização no Brasil: passado, presente e futuro**. Florianópolis: Insular, 2011. p. 17-30.
- CORRÊA, R.L. **Trajetórias geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997.
- EIA-RIMA. **Parecer Técnico nº. 006/2012: empreendimento residencial cidade do povo**. Rio Branco: IMAC, 2012
- FLEMING, Â.M.B.; HADDAD, A.N. Política habitacional no Acre e inclusão social: o desafio dos governos. **Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional**, Taubaté, n. 2, p. 2-22, maio-ago. 2010.
- GUERRA, A.T. **Estudo geográfico do território do Acre**. Brasília: Senado Federal, 2008.
- HARVEY, D. **O enigma do capital e as crises do capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2011.
- IBGE. **Cidades: censos demográficos do Acre**. 2020. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ac/panorama>. Acesso em: 25 fev. 2020.
- KOWARICK, L. **Escritos urbanos**. São Paulo: Editora 34, 2000.
- MARICATO, E.; ARANTES, O. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes, 2000. p. 121-192.
- MENDONÇA, J.F. **Patriotismo urbano e marketing na cidade de Rio Branco-AC: ações do estado e promotores imobiliários nos governos da Frente Popular-FPA**. 2018. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Rondônia, Porto Velho, 2018.
- MORAIS, M.J. **Acreeidade: invenção e reinvenção da identidade acreana**. Rio Branco: Eufac, 2016.
- MORAIS, M.J. Reforma urbana nas cidades de Manaus (AM) e Rio Branco (AC): entre o deslocamento forçado e a despossessão de bens materiais e simbólicos. **Revista Contemporânea**, São Carlos: UFSCAR, v. 3, n. 1 p. 89-110, jan.–jun. 2013.
- MORAIS, M.J. **Rio Branco – AC, uma cidade de fronteira: o processo de urbanização e o mercado de trabalho, a partir dos planos governamentais dos militares aos dias atuais**. 2000. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2000.

- OLIVEIRA, R.C. **Estudo psicossocial e econômico das famílias atingidas por desastres naturais em áreas de risco na cidade de Rio Branco – Acre**. 2011. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Regional) – Universidade Federal do Acre-UFAC, Rio Branco, 2011.
- RANCY, C. **Raízes do Acre (1870-1910)**. Rio Branco: M. M. Paim, 1992.
- RIO BRANCO (Cidade). Prefeitura Municipal de Rio Branco. **Acervo cartográfico urbano e ambiental da cidade de Rio Branco**. Rio Branco: Secretaria das Cidades, 2016b.
- RIO BRANCO (Cidade). Prefeitura Municipal de Rio Branco. **Lei nº 1993 de 19 de julho de 2013**. Dispõe sobre a implantação de loteamentos fechados e de condomínios horizontais de lotes em Rio Branco e dá outras providências. Publicado em 23 julho de 2013. Disponível em: <https://www.riobranco.ac.leg.br/leis/legislacao-municipal/2013/2013>. Acesso em: 30 jan. 2020.
- RIO BRANCO (Cidade). Prefeitura Municipal de Rio Branco. **Plano diretor da cidade de Rio Branco**. Rio Branco, 2006.
- RIO BRANCO (Cidade). Prefeitura Municipal de Rio Branco. **Plano municipal de habitação de interesse social de Rio Branco**. Rio Branco, 2011.
- RIO BRANCO (Cidade). Prefeitura Municipal de Rio Branco. **1º Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano**. Rio Branco, 1986.
- RIO BRANCO (Cidade). Prefeitura Municipal de Rio Branco. **Revisão do Plano Diretor do Município de Rio Branco: Lei nº 2.222 de 26 de dezembro de 2016**. Rio Branco, 2016a.
- SABOYA, R. **O que é especulação imobiliária?** urbanidades: urbanismo, planejamento urbano e planos diretores. 2008. Disponível em: <http://urbanidades.arq.br/2008/09/o-que-e-especulacao-imobiliaria/>. Acesso em: 30 out. 2020.
- SÁNCHEZ, F. **A reinvenção das cidades: para um mercado mundial**. Chapecó: Argos, 2003.
- SILVA, S.S. **Resistência camponesa e desenvolvimento agrário: uma análise a partir da realidade amazônico-acreana**. Rio Branco: EDUFAC, 2011.
- SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, E. (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982.
- SOUZA, S.R.G. **Fábulas da modernidade no Acre: A utopia modernista de Hugo Carneiro na década de 1920**. 2002. Dissertação (Mestrado em História) - Programa de Pós-Graduação em História, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2002.
- STEINBERGER, M.; BRUNA, G.C. Cidades médias: elos do urbano-regional e do público-privado. In: ANDRADE, T.A.; SERRA, R.V. (orgs.). **Cidades médias brasileiras**. Rio de Janeiro: IPEA, 2001. p. 35-77.
- TRINDADE JÚNIOR, S-C.C.; ROSÁRIO, B.A.; COSTA, G.K.G.; LIMA, M.M. Espacialidades e temporalidades urbanas na Amazônia Ribeirinha: mudanças e permanências à jusante do rio Tocantins. **ACTA Geográfica**, ed. esp. Cidades na Amazônia Brasileira, p.117-133, 2011.
- VAINER, C.B. Pátria, empresa e mercadoria. In: ARANTES, O.; VAINER, C.B.; MARICATO, E. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes, 2000.
- VARADOURO. **Bahia à margem da cidade**. Rio Branco, 1978.
- VARADOURO. **Posseiros urbanos**. Rio Branco, 1979.