



Silvia Raquel de Oliveira Pimentel

Impactos Econômicos do “CIDADE JARDIM” em Santarém - PA

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO

Instituto de Tecnologia
Mestrado Profissional em Processos Construtivos
e Saneamento Urbano

Dissertação orientada pelo
Professor Bernardo Borges Pompeu Neto

Belém – Pará – Brasil

2015



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARÁ
INSTITUTO DE TECNOLOGIA
MESTRADO EM PROCESSOS CONSTRUTIVOS E SANEAMENTO URBANO**

IMPACTOS ECONÔMICOS DO “CIDADE JARDIM” EM SANTARÉM - PA

SILVIA RAQUEL DE OLIVEIRA PIMENTEL

Dissertação apresentada ao Programa de Mestrado Profissional em Processos Construtivos e Saneamento Urbano, da Universidade Federal do Pará como requisito para obtenção do grau de Mestre.

Orientador: **Prof. Dr. Bernardo Borges Pompeu Neto**

**Belém – PA
2015**

IMPACTOS ECONÔMICOS DO “CIDADE JARDIM” EM SANTARÉM - PA

SILVIA RAQUEL DE OLIVEIRA PIMENTEL

Esta dissertação foi julgada adequada para a obtenção do título de Mestre em Processos Construtivos e Saneamento Urbano na Área de Concentração: Estruturas, Construção Civil e Materiais, e aprovada em sua forma final pelo Programa de Mestrado Profissional em Processos Construtivos e Saneamento Urbano (PPCS) do Instituto de Tecnologia (ITEC) da Universidade Federal do Pará (UFPA).

Aprovada em 25 de Fevereiro de 2015.

Prof. Dr. Dênio Raman Carvalho de Oliveira
(Coordenador do PPCS)

Prof. Dr. Bernardo Borges Pompeu Neto
(Orientador – UFPA)

COMISSÃO EXAMINADORA

Prof. Dr. Marcelo Souza Picanço
(Examinador Interno – UFPA)

Prof. MSc. Vitor William Batista Martins
(Examinador Externo – UEPA)

“A Deus por iluminar sempre o meu caminho,
dando-me a capacidade de renovação e de
aprender com os erros sem desistir”.

Dedico este trabalho aos meus pais Reinaldo Antônio L. Pimentel e Marinete M. de Oliveira que sempre investiram na minha educação religiosa e profissional, às minhas irmãs Sofia Augusta e Solange Daiane, que mesmo longe torceram por mim.

Ao mestre em economia José de Lima Pereira, que muito contribuiu para a realização desse trabalho.

AGRADECIMENTOS

Agradeço ao meu orientador Engenheiro Civil Prof. Dr. Bernardo Borges Pompeu Neto pelo tempo disponível dedicado, e apoio dado a este projeto, orientando de forma coerente e didática, jamais se esquecendo de estimular a pesquisa e desenvolvimento de ideias que complementavam o pensamento desse autor.

Agradeço ao Centro Avançado de Estudos Amazônicos – CEAMA por contribui com informações necessárias para a realização do meu estudo de caso.

Agradeço também a toda equipe de professores deste mestrado que dividiram conosco os seus conhecimentos e nortearam os possíveis tópicos para a escolha individual de cada mestrando.

Agradeço ainda a equipe do IFPA polo Santarém, que forneceu o espaço físico para as aulas durante o curso.

EPÍGRAFE

“O impacto é a consequência dos efeitos de um projeto ou prática social. Expressa o grau de consecução dos objetivos em relação à população-meta do projeto. E ainda, o impacto pode ser medido em distintas unidades de análise: a do indivíduo ou grupo familiar, ou em distintos conglomerados societários (comunitário, regional, nacional)”.

Cohen & Franco (1999, p.94)

RESUMO

O presente estudo analisou os impactos econômicos no Município de Santarém com a implantação do projeto “Cidade Jardim”, no que se refere ao arrefecimento do déficit habitacional crescente nos últimos anos, a geração de emprego, renda e o fomento da economia local e regional. Analisou ainda os prováveis impactos causados pela demanda a partir da venda dos 5.225 lotes do projeto e suas estruturações com a construção de novas moradias e das demandas sociais decorrentes destas como: estação de tratamento de esgoto, abastecimento de água potável, construção de escolas, hospitais e postos de saúde, investimentos em infraestrutura (acesso, pavimentação de ruas, energia elétrica, comunicação e outros). A metodologia da pesquisa requer o uso de coletas de informações e de técnicas estatísticas, referente à localização do empreendimento e seu posicionamento estratégico no mercado de Santarém. A pesquisa traz como resultado uma avaliação positiva do setor imobiliário da cidade. Com a implantação do Empreendimento, terá maior geração de emprego, renda e os investimentos públicos devem ser realizados a partir das demandas sociais provocadas pela implantação da “Cidade Jardim”.

Palavras chaves: impactos econômicos, emprego, renda, infraestrutura, demandas sociais.

ABSTRACT

The present study analyzed the economic impacts in the City of Santarem with the implementation of the project "Garden City", as far as the cooling of the housing deficit increasing in recent years, the generation of employment, income, and the promotion of local and regional economy. Also examined the likely impacts caused by the demand from the sale of 5,225 lots of project and its contrast with the construction of new homes and the social demands arising from such as: sewage treatment station, drinking water supply, construction of schools, hospitals and dispensaries, investments in infrastructure (access, street paving, electrical power, communication and others). The research methodology requires the use of collections of information and statistical techniques, on the location of the project and its strategic positioning in the market of Santarem. The research brings as a result a positive assessment of the real estate sector of the city. With the implantation of the Enterprise, will have greater employment generation, income and public investment must be carried out from the social demands caused by the deployment of the "Garden City".

Keywords: *economic, employment, income, infrastructure, social demands.*

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 -	Conjunto de imagens da invasão da área da empresa B.....	14
Figura 2 -	Conjunto de imagens da Área de Proteção Ambiental (APA) do Juá, em Santarém/PA.....	16
Figura 3 -	Conjunto de imagens de Santarém e suas principais atividades econômicas em destaque.....	20
Figura 4 -	Déficit habitacional de Santarém nos últimos cinco anos (em unidades habitacionais).....	22
Figura 5 -	Santarém: déficit habitacional por categoria.....	22
Figura 6 -	Investimentos implementados em Santarém em 2012 (em R\$1,00).	23
Figura 7 -	Inflação de negócios imobiliários em Santarém nos 12 últimos meses (em %)......	24
Figura 8 -	Conjunto de imagens do segmento “sojeiro” em Santarém.....	25
Figura 9 -	Conjunto de imagens do segmento sojeiro Mato Grosso p/ Santarém.....	26
Figura 10 -	Oeste do Estado do Pará, com destaque para Santarém e a distribuição das atividades econômicas.....	27
Figura 11 -	Dados socioeconômicos e de localização de Santarém, no Oeste do Estado do Pará.....	32
Figura 12 -	Fluxograma de empregos diretos e indiretos no modelo de Leontief (1998).....	35
Figura 13 -	Santarém: projeção relativa do crescimento demográfico e evolução do PIB: 2009-2020.....	39
Figura 14 -	Santarém: projeção relativa do crescimento relativo do número de domicílios e o déficit habitacional: 2009-2020.....	41
Figura 15 -	Modelo de estação de tratamento de esgoto. FONTE: CEAMA (2013), apud Ministério da Saúde (2013).....	50

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 -	Relação de estados e municípios onde a empresa A já está presente.	28
Tabela 2 -	Projeção de dados demográficos e socioeconômicos do município de Santarém: 2009-2020.....	37
Tabela 3 -	Projeção relativa de dados demográficos e socioeconômicos do município de Santarém: 2009-2020.....	38
Tabela 4 -	Santarém: Domicílios e déficit habitacional: 2004-2012.....	40
Tabela 5 -	Projeto CIDADE JARDIM: Impactos do déficit habitacional de Santarém: 2014-2018.....	42
Tabela 6 -	Projeto CIDADE JARDIM: Impactos da renda per capita para o Shopping Center Rio Tapajós.....	43
Tabela 7 -	Santarém: Frota de veículos e projeção de crescimento: 2005-2020.	44
Tabela 8 -	Santarém: Consumo de combustíveis e projeção de crescimento: 2005-2020.....	45
Tabela 9 -	Arrecadação municipal e projeção até 2020.....	46
Tabela 10 -	Brasil: gastos com a educação de nível médio por aluno em 2013.....	48
Tabela 11 -	Santarém: Projeção de gastos com educação fundamental média em duas escolas.....	49

SUMÁRIO

1 – INTRODUÇÃO.....	13
1.1 – JUSTIFICATIVA.....	17
1.2 – OBJETIVO.....	17
1.3 – ESTRUTURA DO TRABALHO.....	17
2 – REVISÃO BIBLIOGRÁFICA.....	18
2.1 – BREVE HISTÓRICO DA TRAJETÓRIA HABITACIONAL DO BRASIL	18
2.2 - ASPECTOS HISTÓRICOS DE SANTARÉM.....	19
2.3 - O SETOR IMOBILIÁRIO EM SANTARÉM.....	21
2.3.1 - QUE SEGMENTOS TIVERAM INVESTIMENTOS EM SANTARÉM?	22
2.4 - O PROJETO CIDADE JARDIM EM SANTARÉM.....	27
2.5 – IMPACTO ECONÔMICO.....	29
3 – MÉTODO DE PESQUISA.....	30
3.1 - DÉFICIT HABITACIONAL.....	30
3.1.1 - INADEQUAÇÃO HABITACIONAL.....	30
3.2 - LOCAL E DATA DA PESQUISA.....	31
3.3 - INSTRUMENTO DE COLETA DE DADOS.....	32
3.4 - TIPO DE PESQUISA.....	32
3.5 – MÉTODOS.....	33
3.5.1 – HISTÓRICO.....	33
3.5.2 – ESTATÍSTICO.....	33
3.6 - GERAÇÃO DE EMPREGO E RENDA.....	34
3.6.1 - EMPREGOS DIRETOS.....	34
3.6.2 - EMPREGOS INDIRETOS.....	34
3.7 - DEMANDA E OFERTA DE BENS E SERVIÇOS.....	35
3.7.1 – OFERTA.....	35
3.7.2 – DEMANDA.....	36

4 – RESULTADOS E DISCUSSÕES.....	37
4.1 – DEMOGRAFIA.....	37
4.2 - NÚMERO DE DOMICÍLIOS E DÉFICT HABITACIONAL.....	39
4.2.1 - O DÉFICT HABITACIONAL EM SANTARÉM.....	39
4.2.2 - AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS ECONÔMICOS DO PROJETO CIDADE JARDIM.....	42
4.3 - EVOLUÇÃO DA FROTA DE VEÍCULOS.....	42
4.3.1 - CONSUMO DE COMBUSTÍVEIS E DERIVADOS DE PETRÓLEO.....	44
4.4 - GERAÇÃO DE EMPREGO.....	45
4.5 - IMPACTO NA ARRECADAÇÃO DE IMPOSTOS.....	46
4.6 - IMPACTO NOS SERVIÇOS PÚBLICOS.....	47
4.6.1 – SAÚDE.....	47
4.6.2 – EDUCAÇÃO.....	48
4.6.3 - ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO (ETE).....	49
4.6.4 - TRANSPORTE URBANO.....	50
4.6.5 - PRAÇAS PÚBLICAS.....	51
4.6.6 – SEGURANÇA.....	51
4.6.7 - ABASTECIMENTO DE ÁGUA.....	52
5 – CONCLUSÕES E SUGESTÕES PARA TRABALHOS FUTUROS.....	53
5.1 – CONCLUSÃO	53
5.2 - SUGESTÕES PARA TRABALHOS FUTUROS.....	54
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFIA.....	55

1 INTRODUÇÃO

O estudo de viabilidade econômica realizado pelo Centro Avançado de Estudos Amazônicos (CEAMA, 2013) que teve como foco a construção de modernos edifícios em Santarém, especificamente em áreas de expansão da cidade e às proximidades do novo Shopping Center em construção (Rio Tapajós), apontam resultados expressivos no setor, incluindo a verticalização, com a construção de torres residenciais e de novos condomínios horizontais.

Essa corrida para novos investimentos deve-se ao fato do Município ter se desenvolvido economicamente nos últimos anos e, de ter saído do âmbito de uma cidade do interior para ser uma região metropolitana, o que deverá promover ainda mais o seu crescimento.

A implantação do porto graneleiro em Santarém faz parte desse desenvolvimento econômico, aquecendo o mercado imobiliário e da construção civil.

A alternativa de desenvolvimento local com a construção de novos prédios atraindo investimentos tem virado assunto de debate nos principais meios de comunicação da cidade: se por um lado, tem-se a expectativa da geração de emprego e renda para o Município, fomentando a economia local, por outro, crescem as demandas sociais, por infraestrutura, escolas, transporte, saneamento, hospitais e outros.

De outra ordem, mais prédios sem o devido cuidado na arborização da cidade, significa elevação de temperatura, assim como acontece com outros grandes centros da região Norte, como Belém e Manaus, com a formação de ilhas de calor.

Além das torres que serão erguidas na zona central da cidade e outras em implantação, já estão previstas construções de novos condomínios residenciais em áreas periféricas da zona urbana do Município.

O setor imobiliário é que mais tem crescido nos últimos anos em Santarém. O número de imóveis locados representa 37% das residências do Município o que corresponde a 37 mil imóveis dos 112 mil domicílios da cidade. Por outro lado, os investimentos no setor ainda são precários e o déficit habitacional fechou o ano de 2012 com 21.584 unidades.

No mês de outubro de 2009, a área onde hoje estão contemplados os projetos “Cidade Jardim” e “Minha Casa, Minha Vida”, equivalentes a 1.370 hectares, situadas na Av. Fernando Guilhon, via que dá acesso ao Aeroporto Internacional de Santarém, foi invadida

por populares, ocasião em que houve significativa supressão da vegetação original, mediante capina, derrubada e queimada, conforme noticiado em reportagens da mídia local, matéria que foi objeto de uma ação de reintegração de posse, que culminou em um Processo Judicial, que tramitou na 3ª. Vara Civil da Comarca de Santarém (Figura 1).



Figura 1 – Conjunto de imagens da invasão da área da empresa B. FONTE: CEAMA (2013), a partir de imagens publicadas pela imprensa de Santarém (2010).

A ação de invasores contra o imóvel resultou na antropização da área invadida, reduzindo significativamente a diversidade florestal e animal, outrora existente no local.

No decorrer do embate jurídico, que teve como resultado a reintegração definitiva da área à proprietária, em que pese outras ações contra o imóvel com resultados também lesivos

ao meio ambiente que culminaram com a derrubada da vegetação que sobrou e a queima desta, todas estas ações também foram comunicadas às autoridades policiais e ambientais.

Diante desse quadro de constantes ameaças de novas invasões, todas de cunho estritamente especulativo, a empresa B decidiu pôr em prática um de seus projetos de loteamento habitacional na área em questão, consistente no fracionamento e comercialização de lotes, a preços populares, até 200 parcelas para pagamento, cujo empreendimento contemplaria, dentre outras benfeitorias, a urbanização completa e integral ao loteamento com abertura de ruas, capeamento asfáltico, construção de meio fio, instalação e expansão de rede elétrica, rede de água, rede de esgoto, arborização etc., segundo a empresa, em perfeita simetria com a legislação ambiental vigente, seja no âmbito federal, estadual ou municipal, bem como com as diretrizes urbanísticas atribuídas pelo município para o segmento da atividade econômica.

Para tornar realidade o moderno projeto de empreendimento planejado, a empresa B contratou os serviços profissionais da C. ENGENHARIA AMBIENTAL, empresa que conta com técnicos especializados em engenharia ambiental, geologia e outras especializações.

Como medidas compensatórias e visando atribuir melhor função social para a área, outrora espoliada, mediante negociação com o Governo Federal e o Governo do Estado do Pará, transferiu parte da área do imóvel para implantação dos projetos “Minha Casa, Minha Vida” e “Escola Técnica”, cujas obras encontram-se em plena execução por seus respectivos responsáveis (governo federal e do estado respectivamente).

De outra ordem, destaca-se ainda que o grupo econômico paraense, que administra as empresas: B. (Grupo A. Imóveis), já está consolidado no mercado nacional, em nove estados da federação, com projetos de loteamentos habitacionais equivalentes, em 29 cidades brasileiras, alguns deles (projetos) em plena implantação – como é o caso do projeto “Cidade Jardim”, em Santarém – e outros já finalizados com sucesso social e econômico, sem que se deixassem de lado os possíveis impactos locais relativos à questão ambiental, social e econômico dessas obras.

Ainda como medidas compensatórias a empresa B também manteve intacta a Área de Preservação Permanente – APP, doando e fornecendo o projeto ambiental para criação da APA – Área de Proteção Ambiental do Juá, criada recentemente pelo Poder Legislativo Municipal, que compreende o Lago do Juá (Figura 2).

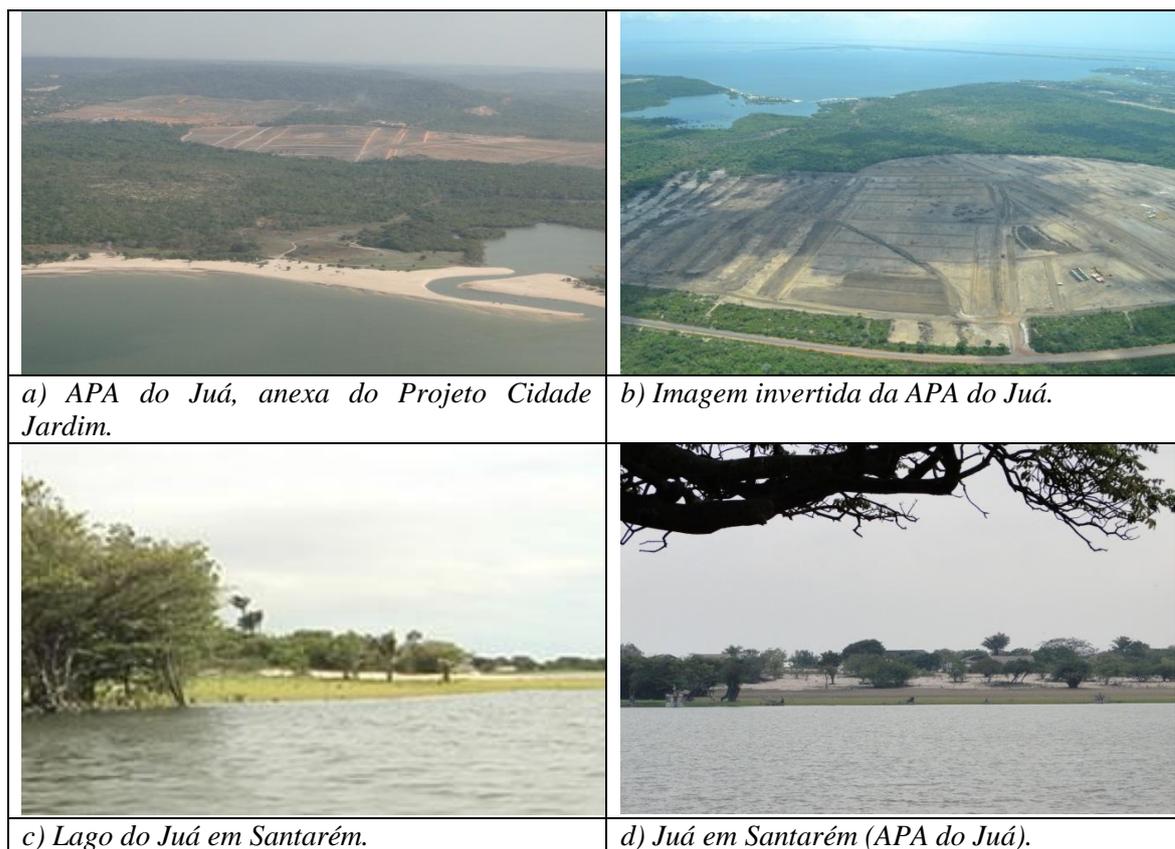


Figura 2 – Conjunto de imagens da Área de Proteção Ambiental (APA) do Juá, em Santarém/PA. FONTE: CEAMA (2013), a partir de imagens publicadas pela imprensa de Santarém (2012).

Hoje o projeto encontra-se com suas licenças canceladas pelo Poder Público Municipal e por determinação judicial, dependendo de um estudo de viabilidade econômica para licenciamento prévio (LP) e de instalação (LI) pela Secretaria de Meio Ambiente do Estado do Pará (SEMA/PA).

Entre tantos atropelos de ordem administrativa e judicial, que culminaram na paralisação das obras e, por conseguinte, na postergação do início das vendas de 5.225 lotes com infraestrutura de ruas pavimentadas, arborização, água, energia elétrica, equipamentos de lazer, coleta de lixo e tantos outros, terrenos devidamente documentados em cartório de registro de imóveis e ainda, levando-se em conta a execução de um projeto com mais de R\$ 150 milhões a serem investidos no município, tanto na compra de terreno como na construção da infraestrutura, logística, recursos humanos, materiais de consumo etc., as perguntas que se fazem são as seguintes:

- (i) *Que impactos econômicos o projeto “Cidade Jardim – Residencial” provocariam na economia de Santarém?*

(ii) *O projeto em sua magnitude, depois de instalado, trará resultados positivos para economia do município?*

1.1 JUSTIFICATIVA

A proposta de estudo apresentada nessa dissertação de pesquisa justifica-se pelo surgimento de algumas construtoras nacionais e até internacionais, com o propósito de edificar novos prédios residenciais em Santarém, aquecendo o setor imobiliário da cidade. De modo recente, as vendas de apartamentos ainda na planta, estimularam os empresários da construção civil, incorporação imobiliária e venda de imóveis, a investirem no setor.

1.2 OBJETIVO

Esta pesquisa objetivou avaliar os prováveis impactos econômicos do projeto “Cidade Jardim” na economia do Município de Santarém e analisou o debate trazendo o tema para o meio acadêmico, com base no déficit habitacional existente neste Município.

1.3 ESTRUTURA DO TRABALHO

Este trabalho está dividido em cinco capítulos, incluindo este introdutório;

No Capítulo dois é apresentada a revisão bibliográfica;

No Capítulo três é apresentado o procedimento metodológico, descrevendo o déficit habitacional, o local e data da pesquisa, instrumento de coleta de dados, tipo de pesquisa, métodos, geração de emprego e renda, demanda e oferta de bens e serviços;

No Capítulo quatro são feitas os resultados e discussões;

No Capítulo cinco são feitas as conclusões observadas a partir dos resultados e análises da pesquisa.

2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

2.1 BREVE HISTÓRICO DA TRAJETÓRIA HABITACIONAL NO BRASIL

A trajetória da política habitacional no Brasil tem sido marcada por mudanças na concepção e no modelo de intervenção do poder público no setor, especialmente no que se refere ao equacionamento do problema da moradia para a população de baixa renda.

As primeiras políticas voltadas para a habitação (1946), revelaram-se ineficazes devido à falta de recursos e regras de financiamento estabelecidas, o que comprometeu o seu desempenho no atendimento da demanda, que ficou restrito a alguns Estados da federação, com uma produção pouco significativa de unidades.

O modelo de política habitacional implementado a partir de 1964, pelo Banco Nacional de Habitação (BNH), teve como base um conjunto de características que deixaram marcas importantes na estrutura institucional e na concepção dominante de política habitacional nos anos que se seguiram. Essas características podem ser identificadas a partir dos seguintes elementos:

Primeiro, a criação de um sistema de financiamento que permitiu a captação de recursos específicos e subsidiados, o Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS) e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), que chegaram a atingir um montante bastante significativo para o investimento habitacional;

O segundo foi a criação e operacionalização de um conjunto de programas que estabeleceram, em nível central, as diretrizes gerais a serem seguidas, de forma descentralizada, pelos órgãos executivos; terceiro, a criação de uma agenda de redistribuição dos recursos, que funcionou principalmente em nível regional, a partir de critérios definidos e; por último, a criação de uma rede de agências, nos estados da federação, responsáveis pela operação direta das políticas e fortemente dependentes das diretrizes e dos recursos estabelecidos pelo órgão central.

Desde o início da atuação do BNH, verificou-se a existência de problemas no modelo proposto, tendo o Banco, ao longo de sua existência, efetuado mudanças visando corrigir o percurso de suas ações no que, entretanto, não foi bem sucedido, e, por não conseguir superar a crise do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), acabou extinto.

Outro ponto importante era o modelo institucional adotado, com forte grau de centralização e uniformização das soluções no território nacional. A desarticulação entre as ações dos órgãos responsáveis pela construção das casas populares e os encarregados dos serviços urbanos também era apontada, bem como a construção de grandes conjuntos como forma de baratear o custo das moradias, geralmente feitos em locais distantes e sem infraestrutura e, por último, o seu modelo financeiro que se revelou inadequado em uma economia com processo inflacionário.

Segundo o IBGE (2013), o déficit habitacional no Brasil em 2012, chegou a 1,6 milhão habitações precárias (3% em relação ao total de domicílios permanentes), correspondendo aqueles domicílios sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada; 11,3 milhões domicílios carentes de infraestrutura (21% em relação aos domicílios permanentes), que podem ser definidos como domicílios não servidos por um ou mais dos seguintes serviços: energia elétrica, rede geral de abastecimento de água, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de lixo.

As carências habitacionais dos brasileiros são ainda maiores do que os números apresentados. Em primeiro lugar, porque as habitações localizadas nas favelas não compõem esses números e, de acordo com o IBGE (2013), mais de 2 milhões de domicílios estão localizados em aglomerados subnormais que, conforme definição do próprio órgão, aproximam-se do conceito de favelas.

2.2 ASPECTOS HISTÓRICOS DE SANTARÉM

A necessidade de moradias em toda região amazônica, especificamente no Oeste do Estado do Pará, tem notória evolução. O povoamento da região decorrente de sua ocupação sempre repercutiu na necessidade crescente de domicílios. Santarém é a cidade que sempre teve destaque nesse segmento desde sua fundação (Santos, 1975).

Santarém foi fundada pelo Padre João Felipe Bettendorf, em 22 de junho de 1661. A aldeia do Tapajós, como era denominada e foi elevada à categoria de vila, em março de 1758, por Francisco Xavier de Mendonça Furtado, o então governador de Província do Grão Pará. Em 24 de outubro de 1848, em consequência de seu notável desenvolvimento como polo da

economia regional, foi elevada à categoria de cidade recebendo o nome de Santarém, e ficou poeticamente conhecida como “a pérola do Tapajós”.

A sede regional do município está situada no Oeste do Estado do Pará, à mesorregião do Baixo Amazonas, na microrregião de Santarém, na confluência dos rios Amazonas e Tapajós, com as seguintes coordenadas geográficas: 02°25'30”S e 54°42'50”W Gr, distante 1.369,0 km da capital do Estado (807 km em linha reta) e ocupa uma área de 22.422,5 km² (incluindo Mojuí dos Campos), com uma população estimada em 299.419 habitantes, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (2012), da Fundação Nacional de Saúde – FNS (2012) e da Secretaria de Estado de Planejamento, Orçamento e Finanças do Pará – SEPOF (2012).

Limita-se ao Norte com os municípios de Óbidos, Alenquer, Monte Alegre e Curuá; a Leste, com os municípios de Prainha e Uruará; ao Sul, com os municípios de Rurópolis, Aveiro, Placas e Belterra e a Oeste, com o município de Juruti.

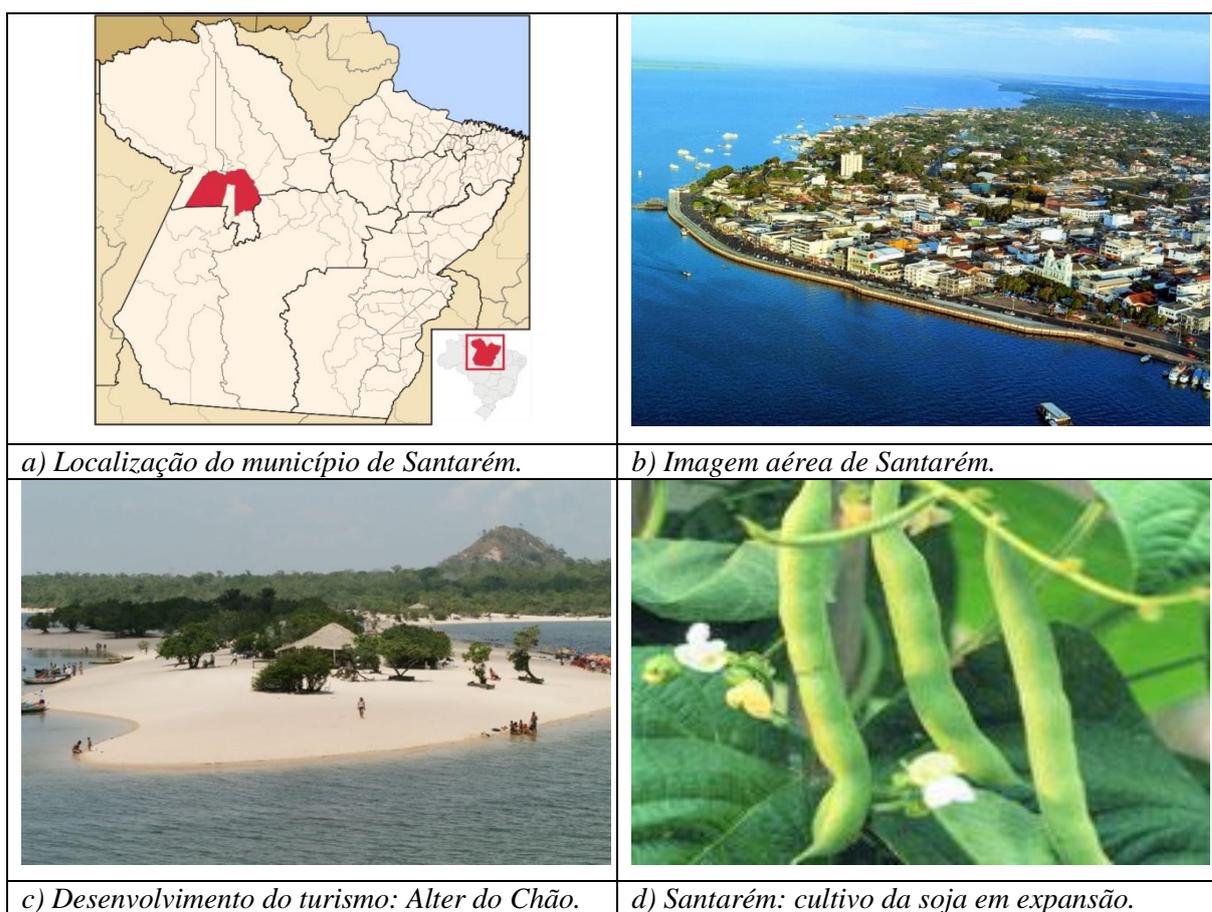


Figura 3 – Conjunto de imagens de Santarém e suas principais atividades econômicas em destaque. FONTE: CEAMA (2013).

A cidade possui uma estrutura mediana, embora com porto de intenso movimento, centralizando o abastecimento para toda a região Oeste do Estado do Pará (região do Tapajós), capaz de abrigar navios de grandes calados, ligado à rodovia Santarém/Cuiabá (BR-163).

Seu aeroporto tem linhas domésticas regulares para Belém, a capital do Estado, Macapá, capital do Amapá e Manaus, a capital do Estado do Amazonas, além de outras linhas regulares com aviões menores para outras cidades da região, como: Monte Alegre, Altamira, Porto de Moz, Itaituba, Alenquer, Óbidos, Oriximiná, Juruti e Novo Progresso.

A ligação de cidade com a rodovia Transamazônica, em 1972, através da Rodovia Santarém/Cuiabá (BR-163) contribuiu bastante para o desenvolvimento do setor primário e do terciário da economia local, principalmente a partir do ano 2000, com o início da expansão da fronteira agrícola do Centro-Oeste para a Amazônia Meridional, principalmente para os municípios de Santarém, Monte Alegre e Alenquer.

Uma das atividades econômicas em pleno desenvolvimento é o turismo, que tem como atrações as praias, cachoeiras, lagos, excursões ecológicas nas florestas locais e regionais e as tradicionais festas folclóricas.

Entre outras atividades econômicas importantes para o desenvolvimento local e regional estão: a extração de madeira, sob plano de manejo, borracha e castanha-do-pará; as culturas da mandioca e do arroz – este com uma produção anual de 67,7 mil toneladas (IBGE, 2013); a criação de bovinos, suínos e a avicultura, além da pesca, para o mercado interno, regional e o mercado internacional e; a indústria de fibras, como a juta, malva e o curauá, fibras que hoje estão servindo de matéria prima na industrialização de peças automotivas.

As culturas da soja, do sorgo e do milheto (com 60 mil hectares na safra 2012/2013), foram introduzidas na região a partir de 2003, com a implantação do porto graneleiro da CARGILL AGRÍCOLA, instalado no porto de Santarém.

2.3 O SETOR IMOBILIÁRIO EM SANTARÉM

O crescimento da população em decorrência da expansão da fronteira agrícola do Centro Oeste para a Amazônia Meridional e em especial para o município de Santarém, a instalação de estudantes para as 14 instituições de ensino superior (IES) da cidade, o

desenvolvimento regional em decorrência da implantação dos grandes projetos e reajustes em contratos de aluguéis em decorrência da elevação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) são os principais fatores apontados como responsáveis pelo crescimento do setor.

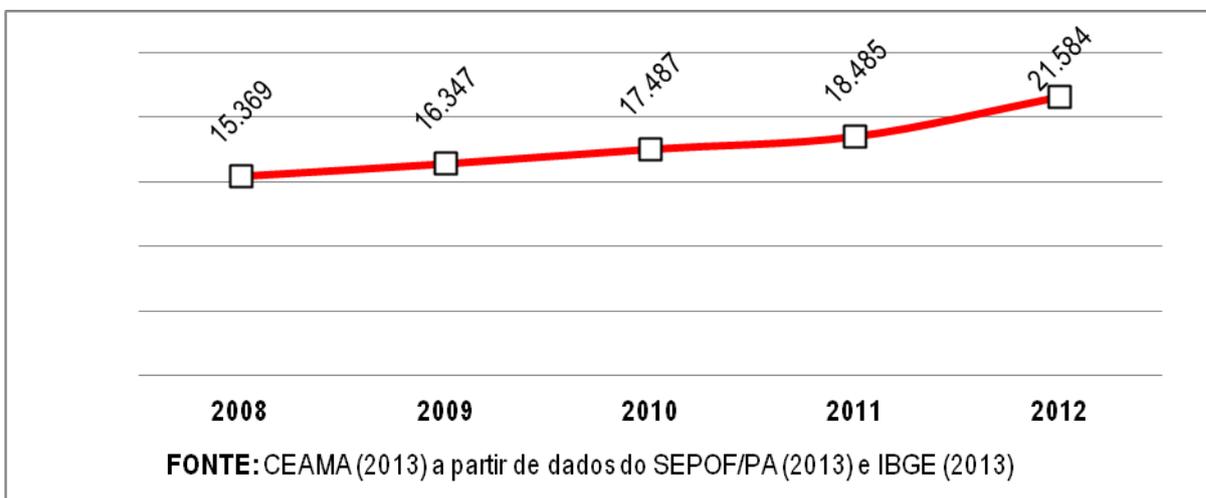


Figura 4 – Déficit habitacional de Santarém nos últimos cinco anos (em unidades habitacionais).

Nos últimos cinco anos o déficit habitacional do município cresceu 40,44%, saindo de 15,4 mil em 2008 para 21,6 mil em 2012 com as seguintes demandas: domicílios, 59,32%; imóveis comerciais, 15,44%; profissionais liberais, 11,03%; serviços, 8,57% e indústria, 5,64% (Figura 4).

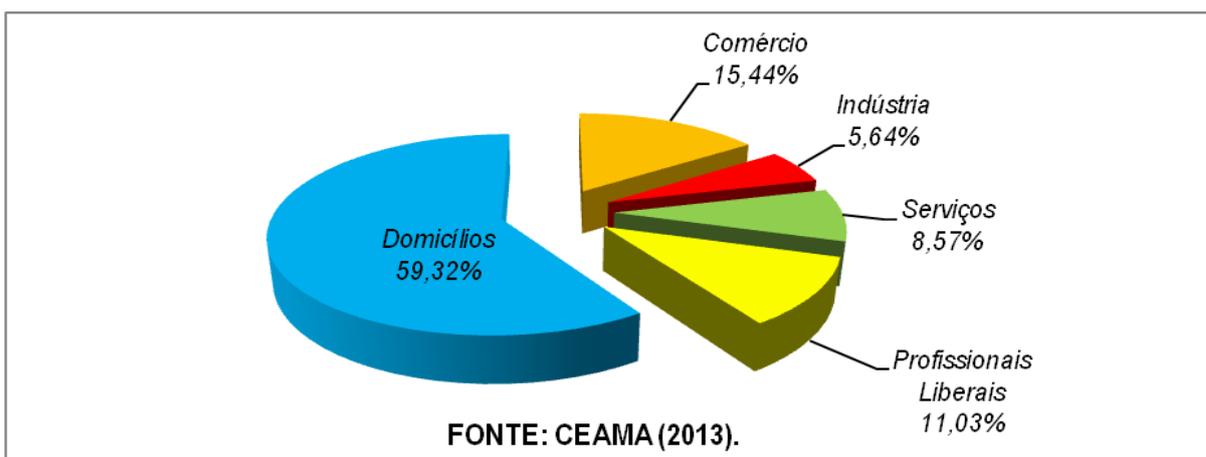


Figura 5 – Santarém: déficit habitacional por categoria.

2.3.1 QUE SEGMENTOS TIVERAM INVESTIMENTOS EM SANTARÉM?

Santarém ainda vem se adaptando ao novo momento em sua economia, com novos investimentos em: agronegócios, infraestrutura, transporte e armazenamento, construção civil e outros, cenário esse que confirma a elevação dos preços dos imóveis por toda cidade (Figura 6).

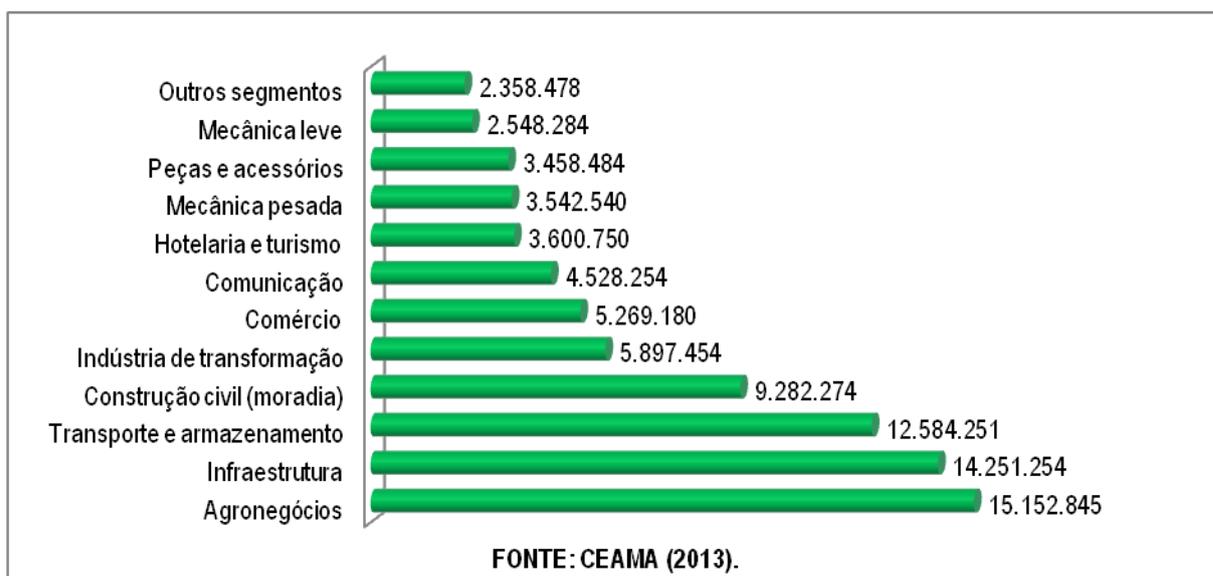


Figura 6 – Investimentos implementados em Santarém em 2012 (em R\$1,00).

Em 2012 somente o setor de agronegócios recebeu mais de R\$ 15 milhões de investimentos o que elevou a demanda por locação e aquisição de imóveis na cidade; a infraestrutura recebeu R\$ 14,3 milhões, seguido do setor de transporte e armazenamento, que teve R\$ 12,6 milhões em investimentos. Na construção civil, especificamente o setor de construção de moradias, obteve R\$ 9,3 milhões investidos.

Mesmo assim, com média de 4.414 imóveis com “construções em andamento”, segundo dados do CREA/PA (2013), no ano passado, os preços médios dos imóveis em Santarém dispararam em decorrência da maior procura, tanto por pessoas e empresas locais como também de outros estados da federação que para cá migraram nos últimos meses, chegando ao ajuste médio de 21,27% (Figura 7).

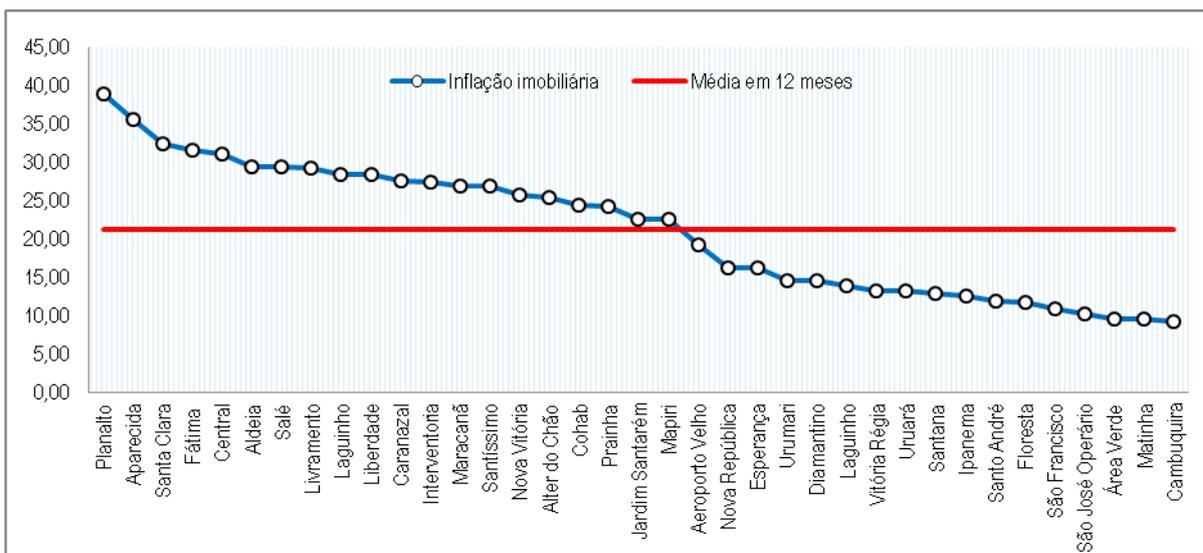
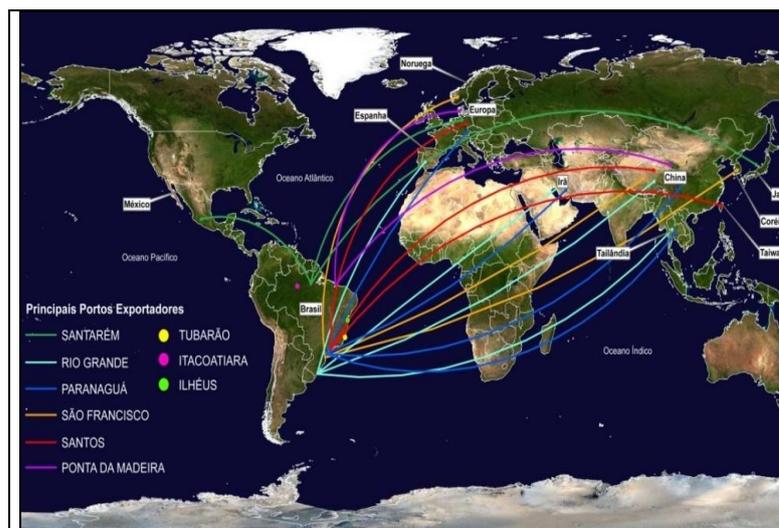


Figura 7 – Inflação de negócios imobiliários em Santarém nos 12 últimos meses (em %); FONTE: CEAMA, 2012.

Os bairros com maiores índices de inflação no segmento imobiliário nos últimos meses foram: Planalto (38,95%), Aparecida (35,60%), Santa Clara (32,30%), Fátima (31,54%), Central (31%), Aldeia (29,54%), Salé (29,32%), Livramento (29,22%), Laguinho e Liberdade (28,45%). Alter do Chão teve inflação de 25,42% nos negócios imobiliários. Estima-se que até o final de 2013 esse índice venha se elevar ainda mais em decorrência das perspectivas de novos investimentos em infraestrutura aeroportuária, portuária, implantação de indústrias e outros novos negócios ainda em prospecção no município.

É sabido que o índice de violência nos grandes centros também tem contribuído para a elevação da procura por imóveis em cidades menores, como Santarém, cenário que também tem contribuído para a elevação dos preços no município.

Além disso, o setor de agronegócio no município nos últimos meses vem se destacando no cenário internacional. Uma das grandes empresas do segmento que está instalada em 67 países, com porto graneleiro em Santarém já exportando mais de 2 milhões de toneladas de grãos/ano, tem contribuído com mudanças constantes e significativas no cenário do agronegócio local, gerando novos investimentos no setor e, por conseguinte, uma maior procura por imóveis.



a) Fluxo de soja de Santarém para o mundo



b) Porto de embarque de soja em Santarém.

Figura 8 – Conjunto de imagens do segmento “sojeiro” em Santarém; FONTE: CEAMA (2012).

Por outro lado, no Oeste do Pará, especificamente em Santarém, está localizado o maior parque hoteleiro regional. Somente nos últimos seis meses foram inaugurados dois novos empreendimentos com mais de 400 apartamentos, além de outro com breve data de inauguração, com 150 apartamentos.

Por outro lado, o porto de Santarém, além do calado médio anual de 15,6 metros está mais perto dos grandes centros consumidores internacionais, com uma economia significativa aos maiores consumidores europeus, asiáticos e americanos, com redução de US\$ 147.00 para US\$ 59.00 a tonelada transportada, se comparado com os portos de Paranaguá, no Estado Paraná e Santos, em São Paulo, face à redução das distâncias e o tempo de logística.

Pelo atual cenário e levando-se em conta a pressa do Governo Federal em concluir a Rodovia BR-163 em 2014, desafogando a logística de transporte de grãos dos portos de

Paranaguá (PR) e de Santos (SP) a partir de Santarém, em grande calado e, por Miritituba (Itaituba) em navegação de cabotagem até o porto de Santana, no Estado do Amapá, o município desponta no cenário como uma das melhores opções econômicas para a exportação dos grãos produzidos no Centro-Oeste brasileiro (Figura 9).



Figura 9 – Conjunto de imagens do segmento sojeiro Mato Grosso p/ Santarém; FONTE: CEAMA (2012).

O governo municipal planeja com urgência, áreas de apoio portuário (retroporto), com estacionamento para circulação de até 2.000 carretas por dia, veículos com capacidade de até 75 toneladas (bitrem e tritrem), que hoje, em menor número (300 por dia), já começam a circular na área urbana do município, embaraçando o trânsito da cidade.

Prevê-se ainda investimentos: em parcerias público-privadas (PPP), do Governo Federal e do Governo Estadual, no Município, além de investimentos da iniciativa privada, com valores totais estimados em R\$ 1,2 bilhão. Devem contemplar um Armazém Geral da ZFM, uma Zona de Processamento de Exportações (ZPE), uma área para instalação do Distrito Industrial (PDI) e a construção de portos privados.

Além dos negócios instalados e em instalação, Santarém como polo de desenvolvimento regional com 14 universidades, PIB de R\$ 3,219 bilhões (27% do PIB regional), ainda centraliza negócios decorrentes dos grandes projetos de desenvolvimento econômico da região, dentre os quais os de mineração: bauxita em Oriximiná, Alenquer, Monte Alegre (saindo por Óbidos), Terra Santa, Juruti e Santarém (com pesquisa já finalizada pela CPRM/MME); Caulim em Almeirim; Calcário em Monte Alegre e Itaituba e; a construção de novas usinas hidrelétricas para interligação da rede Brasil de Energia Elétrica,

dentre as quais a de Curuá/Una, em Santarém e Belo Monte, em Altamira e mais cinco hidrelétricas que devem ser construídas no Tapajós, com capacidade para 21 MW (Figura 10).

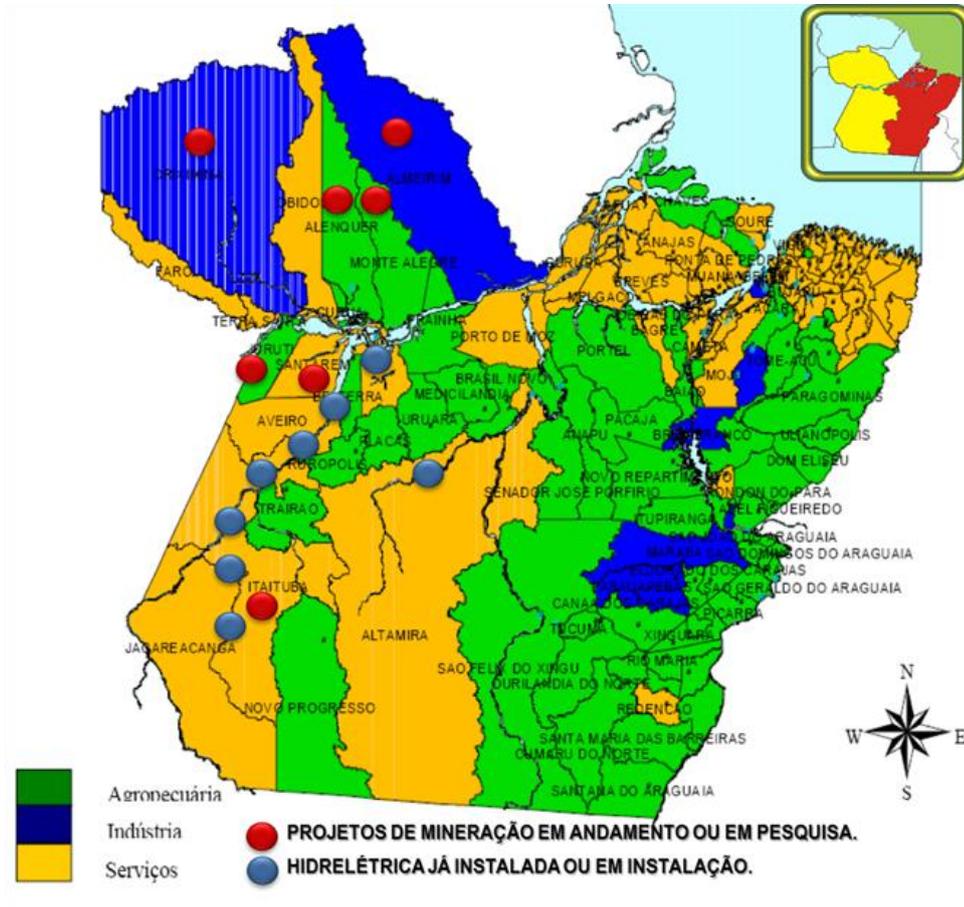


Figura 10 – Oeste do Estado do Pará, com destaque para Santarém e a distribuição das atividades econômicas; FONTE: CEAMA (2012), com base nos dados da SEPOF/SEPLAN (2012).

2.4 O PROJETO CIDADE JARDIM EM SANTARÉM

A empresa A Imóveis iniciou suas atividades em 2003 com a missão de auxiliar milhares de famílias a realizarem os seus sonhos. Para alcançar o objetivo criou um novo conceito em loteamento que alia a infraestrutura de primeira qualidade a preços acessíveis e condições de pagamento diferenciadas.

Esse novo conceito trouxe mudanças no panorama urbanístico do norte do país. Antes o crescimento das cidades era pautado pela cultura da invasão dando origem a bairros sem planejamento e sem infraestrutura. Hoje essa realidade está mudando com: condições de

pagamento facilitadas e sem a burocracia exigida para a aquisição de um imóvel; as famílias optam pela segurança de um terreno legalizado e; a garantia da escritura e do registro definitivos em cartório.

Criada na cidade de Redenção, Estado do Pará, a Soraia já está presente em 28 cidades espalhadas pelos estados do Pará, Tocantins, Goiás, Minas Gerais, Bahia, Alagoas, Mato Grosso, Rondônia e Acre (Tabela 1).

Tabela 1 – Relação de estados e municípios onde a empresa A já está presente

PARÁ	ACRE	MATO GROSSO	MINAS GERAIS
Altamira	Rio Branco	Tangará da Serra	Uberlândia
Canaã dos Carajás			Belo Horizonte
Eldorado dos Carajás	ALAGOAS	RONDÔNIA	
Itaituba	Rio Largo (Maceió)	Ariquemes	
Marabá		Cacoal	
Ourilândia	BAHIA	Rolim de Moura	
Paragominas	Barreiras		
Parauapebas	Eunápolis	TOCANTINS	
Redenção (Matriz)		Araguaína	
Santarém	GOIÁS	Gurupi	
Tucumã	Porangatu	Palmas	
Tucuruí		Porto Nacional	
Xinguara		Luzimangues	

FONTE: CEAMA (2013), com base nos dados do departamento de marketing da empresa A (2013).

Com nove anos de vida, 80 mil sonhos já estão sendo realizados e mais de 220 mil novos terrenos deverão ser lançados em breve. Este novo conceito, aliado à credibilidade da marca, tem sido o motivo do grande sucesso de todos os seus empreendimentos lançados por A Empreendimentos. Hoje a empresa possui R\$ 4,5 bilhões de recebíveis referentes aos negócios imobiliários já implantados ou em implantação nos nove estados da federação.

A empresa tem como principal objetivo: construções de edifícios, construção de instalações esportivas e recreativas, incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis e aluguéis de imóveis próprios.

Em sua última alteração de contrato foram anexadas como atividades secundárias: incorporação de imóveis, construção de edifícios residenciais, comerciais, industriais e de condomínios fechados, obras de terraplanagem, serviços de construção de rodovias, movimentações de terras, instalação e manutenção elétricas em edificações. Somente em Santarém, os investimentos totais já somam R\$ 150 milhões.

2.5 IMPACTO ECONOMICO

“A avaliação do impacto econômico é uma abordagem baseada em contar os interesses de vários agentes econômicos (empregadores, trabalhadores, consumidores, produtores, territórios), em introduzir elementos relacionados com a evolução temporal e incerteza (comparação de cenários) e na consideração a ponderação da importância e intensidade das atividades econômicas (p. ex., participação no emprego total, participação no PIB). Procedem à comparação de impactos diretos e indiretos.

O impacto econômico é uma ferramenta usada para avaliar, de modo quantitativo, a dimensão dos impactos imputáveis a um determinado programa. A avaliação é normalmente desenvolvida por analistas, com o apoio e envolvimento de decisões políticas. Avaliação dos impactos de uma determinada intervenção resulta da análise de impactos determinam em muitos casos se o apoio público deve ser atribuído, com base nos benefícios econômicos previstos para um determinado território.

A ênfase colocada na necessidade de beneficiar apenas os residentes de uma área geográfica delimitada levanta questões adicionais. Por exemplo, a maioria das pessoas que reside numa área no início de um programa de regeneração econômica poderá não residir no final. Em determinados casos, alguns indivíduos terão obtido assistência para obter um emprego através do programa e, devido ao aumento nos seus rendimentos, terão maiores hipóteses de se mudarem para áreas mais favorecidas. A coleta de informação efetua-se com base em informação secundária e documental (efetuada por especialistas) e de campo (por via de inquéritos)” www.observatorio.pt/download.php?id=221

3 MÉTODO DE PESQUISA

Para responder a estas perguntas fez-se necessário a utilização de alguns procedimentos metodológicos, centralizados em fundamentos macroenômicos, econométricos, matemáticos e estatísticos, que trazem respostas aos questionamentos de ordem administrativa e jurídica, dentre os quais:

3.1 DÉFICIT HABITACIONAL

O cálculo do déficit habitacional foi composto pelo somatório dos domicílios e/ou famílias com os seguintes atributos:

- (i) **Domicílios improvisados** – construções para fins não residenciais, mas que estão servindo de moradia;
- (ii) **Coabitação familiar** – representado pelo total de famílias conviventes no mesmo domicílio ou indicando o aluguel de quartos ou cômodos para moradia de outras famílias, revelando a insuficiência do estoque habitacional para atender à demanda;
- (iii) **Cômodo cedido ou alugado** – tipos de domicílios com um ou mais aposentos localizados em casa de cômodos, cortiço etc., e que se encontram na condição de alugados ou cedidos por empregador e/ou de outra forma.

3.1.1 INADEQUAÇÃO HABITACIONAL

As moradias assim classificadas foram àquelas unidades habitacionais com determinados tipos de carências, necessitando de melhorias para alcançar um padrão mínimo de habitabilidade e foi definido em dois critérios:

(i) **Acesso à infraestrutura**, que levou em conta a qualidade dos serviços relacionados ao ambiente em que a moradia está inserida. Essa modalidade de inadequação foi identificada a partir das condições de carência de alguma de suas modalidades (iluminação, abastecimento de água, instalação sanitária ou destino do lixo) ou de deficiência no acesso, ou seja, com presença dessas mesmas modalidades de infraestrutura, porém em situação não adequada;

(ii) **Adensamento excessivo**, que diz respeito à proporção de moradores por dormitório em domicílios urbanos com família única, considerado suportável quando não ultrapassar o limite de três moradores por dormitório. Para não haver sobreposição com a coabitação familiar, componente do déficit, foram excluídos do cálculo aqueles domicílios com presença de famílias conviventes ou quartos e/ou cômodos alugados.

3.2 LOCAL E DATA DA PESQUISA

A pesquisa foi desenvolvida na zona urbana de Santarém, Estado do Pará, no período de 05/02 a 28/03/2013, município que conta com área de 22.422,50 km² (IBGE, 2012), sem a exclusão do município de Mojuí dos Campos, população de 299.419 habitantes (IBGE, 2012) com distribuição em 70,4% na zona urbana e 29,6% na zona rural. No ano de 2012 seu Produto Interno Bruto (PIB) chegou a R\$ 3,219 bilhões (CEAMA, 2013, apud SEPOF/PA, 2013) com a seguinte distribuição: 35,01% do setor primário; 14,85% do setor secundário; e 50,14% do setor terciário.

Santarém é município polo de desenvolvimento regional com convergência de 26 outros município que fazem parte da região Oeste do Estado do Pará que juntos tem população equivalente a 1,4 milhão de habitantes, com PIB de R\$ 9,2 bilhões (CEAMA, 2013, apud SEPOF/PA, 2013). A renda per capita do município equivale a R\$ 6.245,12 (CEAMA, 2013, apud SEPOF/PA, 2013) e o número de domicílios em 2012 fechou em 123.138 (CEAMA, 2013), dentre os quais 76,22% localizados na zona urbana (Figura 11).



Figura 11 – Dados socioeconômicos e de localização de Santarém, no Oeste do Estado do Pará.

3.3 INSTRUMENTO DE COLETA DE DADOS

Na pesquisa foi utilizado o questionário, estruturado com temas inerentes ao estudo de impactos econômicos do projeto “Cidade Jardim” junto ao município contemplando: déficit habitacional, investimentos, geração de emprego, renda, fomento à economia local e regional; impactos positivos e negativos referente ao projeto; investimentos em infraestrutura contendo: acesso, saneamento e tratamento de esgoto, energia elétrica, pavimentação de ruas, educação, saúde e outros.

3.4 TIPO DE PESQUISA

Do ponto de vista da sua natureza é uma pesquisa aplicada, pois gera conhecimento para aplicação prática e dirigidos à solução de problemas específicos, onde envolve verdades e interesses locais. Quanto à forma de abordagem do problema é qualitativa, pois traduz em números as opiniões e informações, requerendo o uso de recursos e de técnicas estatísticas.

Quanto ao objetivo é uma pesquisa Descritiva, pois estabelecem relações entre variáveis, com uso de técnicas padronizadas na coleta de dados através de questionário e levantamentos estatísticos.

A pesquisa foi elaborada com dados oficiais do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Secretaria de Planejamento, Orçamento e Finanças do Estado do Pará (SEPOF/PA), Ministério das Cidades (MC), Ministério da Saúde (MS), Ministério da Educação (MEC), Centro Avançado de Estudos Amazônicos (CEAMA), Departamento Estadual de Trânsito (DETRAN/PA), Agência Nacional de Petróleo (ANP), Banco Central do Brasil (BACEN), Tribunal de Contas da União (TCU), Prefeitura Municipal de Santarém e outros.

3.5 MÉTODOS

Para o estudo dos impactos econômicos no Município utilizou-se a análise de cenários, levando-se em conta os aspectos históricos e a correlação destes com os dados estatísticos, de forma secundária, permitindo assim o entendimento do sistema imobiliário e os impactos na economia local e regional, projetando-se assim perspectivas para um novo conceito de moradia no Município.

3.5.1 HISTÓRICO

Método que consistiu investigar os fatos e acontecimentos ocorridos no passado para verificar possíveis projeções de sua influência na sociedade contemporânea. Ofereceu a possibilidade de análise da organização da sociedade e das instituições permitindo-se entender a dinâmica histórica do setor imobiliário, de sua evolução, transformação e desaparecimento.

3.5.2 ESTATÍSTICO

Método que se aplicou ao estudo a partir dos fenômenos aleatórios, especialmente nos conjuntos de procedimentos apoiados em teorias de amostragem e, como tal, indispensáveis

no desenho do setor imobiliário do município, dando-se aspectos relevantes da realidade local e regional, objeto pretendido para medir o grau de correlação entre dois ou mais fenômenos.

Para análise dos resultados, utilizaram-se mapas geográficos, tabelas e gráficos estatísticos, que foram fundamentais na observação dos dados, demonstrando-se com clareza as respostas decorrentes das dúvidas relativas ao projeto em todos os seus aspectos.

3.6 GERAÇÃO DE EMPREGO E RENDA

3.6.1 EMPREGOS DIRETOS

Na determinação dos empregos diretos foram levados em consideração os empregos diretamente contratados por empresas equivalentes, mais os empregos de prestadores de serviços ligados diretamente em operações, através da Equação 1.

$$R_d = \sum (e_d, e_1, \dots, e_n) \quad (1)$$

Onde:

R_d = Número de empregos gerados diretamente pelo projeto;

e_d = empregos gerados em serviços terceirizados e outros serviços indiretos;

e_1 = empregos gerados através de contrato de prestadores de serviços 1;

e_n = empregos gerados através de contrato de prestadores de serviços n;

3.6.2 EMPREGOS INDIRETOS

Corresponde aos postos de trabalho que surgem nos setores que compõem a cadeia produtiva, já que a produção de um bem final estimula a produção de outros insumos

necessários à sua produção. No que se refere ao empreendimento, há a necessidade de outros serviços que são agregados à cadeia produtiva. Desse modo, um aumento de demanda no setor provoca um aumento de produção não apenas do setor, mas ao longo de toda a cadeia produtiva (BNDES, 2013).

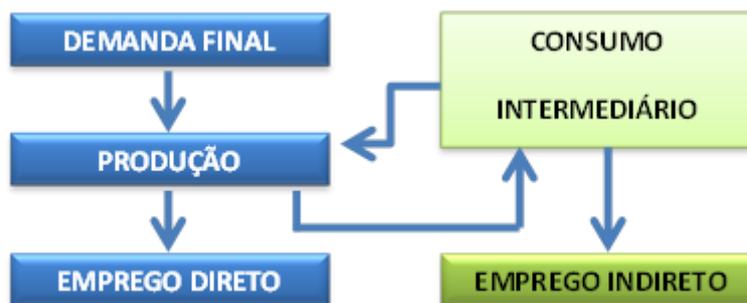


Figura 12 – Fluxograma de empregos diretos e indiretos no modelo de Leontief (1998).

3.7 DEMANDA E OFERTA DE BENS E SERVIÇOS

Como o estudo tem como foco entender os impactos econômicos do projeto “Cidade Jardim” na economia de Santarém a partir do estudo da oferta em relação à demanda de produtos e serviços, tornam-se necessários definir, de forma clara e didática, os dois conceitos.

3.7.1 OFERTA

Conjunto das mercadorias e serviços colocados à disposição dos consumidores em determinado período de tempo (Silva & Luiz, 2012), abrangendo a produção interna, deduzidas as exportações, mais as importações. Expressa a relação direta entre a quantidade ofertada (S), o preço do bem ou serviço, preço dos concorrentes ($P\beta$), preços dos fatores de produção ($P\alpha$), entre os quais o trabalho, bens de capital e recursos naturais; nível de tecnologia (T) e os objetivos (O) do empresário (Equação 2).

$$S = f(P_i, P_\beta, P_\alpha, T, O) \quad (2)$$

3.7.2 DEMANDA

A demanda (D) ou procura é definida como sendo a quantidade de um bem ou serviço que o consumidor deseja comprar em um determinado período de tempo (Silva & Luiz, 2012) e expressa a relação inversa existente entre a quantidade demandada de um bem e seu preço (P_i), preço dos bens substitutos (P_s), preço dos bem complementares (P_c), da renda (R) e do gosto, hábito ou a preferência dos consumidores (G). Indica ainda que quanto maior for o preço de um bem, menor será a quantidade demandada desse bem (Equação 3).

$$D = f(P_i, P_s, P_c, R, G) \quad (3)$$

4 RESULTADOS E DISCUSSÕES

4.1 DEMOGRAFIA

A demografia do Município de Santarém tem passado por mudanças contínuas. Se por um lado a população vem crescendo em decorrência da transferência de produtores rurais do Centro-Oeste brasileiro para a Amazônia Meridional (já informada), especificamente para Santarém, por outro, o Município perdeu parte de sua área com desmembramentos dos Municípios de Belterra em 1990 e a partir de 01/01/2013, com a criação do Município de Mojuí dos Campos (Tabela 2).

Tabela 2 – Projeção de dados demográficos e socioeconômicos do Município de Santarém: 2009-2020.

Data	População	Urbana	Rural	%Rural	Área (km ²)	Hab./km ²	PIB (milhão)	PIB per capita
2009	287.254	199.857	87.397	30,42	22.886,62	12,55	2.759,85	9.607,70
2010	291.132	203.257	87.875	30,18	22.886,62	12,72	2.958,55	10.162,23
2011	294.580	208.958	85.622	29,07	22.886,62	12,87	3.104,87	10.539,99
2012	299.419	210.282	89.137	29,77	22.886,62	13,08	3.219,84	10.753,63
2013	282.745	198.544	84.201	29,78	17.856,00	15,83	3.458,23	12.230,91
2014	310.225	216.859	93.366	30,10	17.856,00	17,37	3.811,32	12.285,65
2015	348.587	245.878	102.709	29,46	17.856,00	19,52	4.289,25	12.304,69
2016	395.878	278.587	117.291	29,63	17.856,00	22,17	4.921,92	12.432,92
2017	448.987	316.845	132.142	29,43	17.856,00	25,14	5.702,04	12.699,80
2018	510.584	355.487	155.097	30,38	17.856,00	28,59	6.638,32	13.001,42
2019	570.805	394.587	176.218	30,87	17.856,00	31,97	7.765,51	13.604,48
2020	642.584	440.584	202.000	31,44	17.856,00	35,99	9.094,96	14.153,73

FONTES: Organizado pelo CEAMA (2013), a partir de dados projetados pelo IBGE (2013) e BACEN (2013).

Mesmo assim, no que se refere à população, ao longo de mais de 20 anos o Município sempre manteve o equivalente a 30% da população locada na zona rural. Entre os demais municípios da região Oeste do Pará, é o que mais detém habitantes na zona urbana (70%), cenário propício ao desenvolvimento de algumas importantes atividades, dentre as quais, o setor imobiliário, educação, saúde, serviços bancários, serviços públicos, serviços de

distribuição e abastecimento alimentar, logística e tantos outros que demandam quantitativamente da população urbana.

Pelo atual cenário da economia local e regional, considerando os novos projetos em prospecção e em implantação em Santarém e na região Oeste do Estado do Pará, o panorama tem resultados positivos. Na projeção de 2009-2020, a população que em 2013 teve redução de 5,57%, em consequência do desmembramento de Mojuí dos Campos da área geográfica de Santarém, já projetando um crescimento de 9,72% em 2014 (310.225 habitantes), chegando a 642.584 em 2020 (Tabelas 2 e 3).

Tabela 3 – Projeção relativa de dados demográficos e socioeconômicos do município de Santarém: 2009-2020.

Data	Projeção de crescimento da população (%)	Projeção de crescimento do PIB (%)
2009	1,65	12,34
2010	1,35	7,20
2011	1,18	4,95
2012	1,64	3,70
2013	-5,57	7,40
2014	9,72	10,21
2015	12,37	12,54
2016	13,57	14,75
2017	13,42	15,85
2018	13,72	16,42
2019	11,79	16,98
2020	12,58	17,12

FONTE: Organizado pelo CEAMA (2013), a partir de dados projetados pelo IBGE (2013) e BACEN (2013).

Já o PIB municipal deverá ter crescimento acentuado na economia local levando-se em conta o novo cenário que prospecta uma explosão no desenvolvimento regional com a implantação de novos portos, da plataforma logística com o retroporto, ZPE, ALC e o Polo de Desenvolvimento Industrial (PDI), além da licitação de mais três áreas portuárias no espaço já existentes, além de outros projetos, saindo dos R\$ 3,219 bilhões em 2012 para R\$ 9,1 bilhões em 2020, considerando-se taxa média de crescimento de 11,62% em 12 anos (Tabelas 2 e 3).

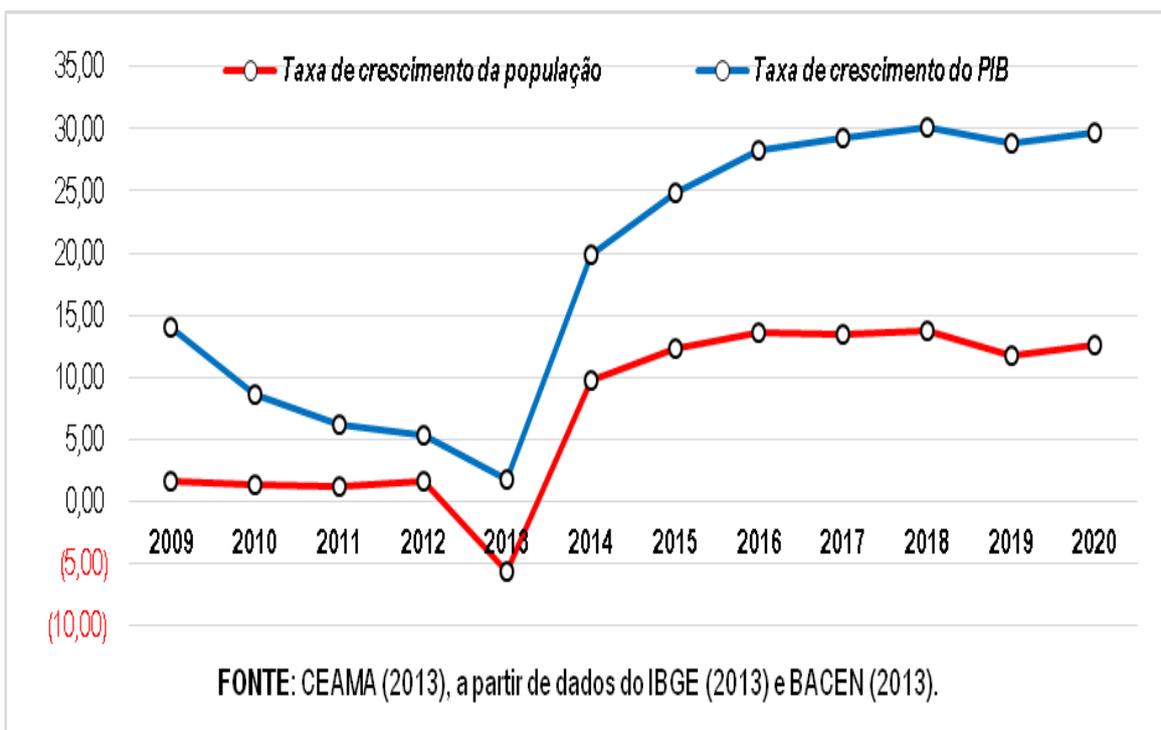


Figura 13 – Santarém: projeção relativa do crescimento demográfico e evolução do PIB: 2009-2020.

4.2 NÚMERO DE DOMICÍLIOS E DÉFICIT HABITACIONAL

Segundo definição da Comissão da ONU para Direitos Humanos, Econômicos, Sociais e Culturais, as características de uma moradia urbanizada, incluem: casa com paredes e teto duráveis, servida de água potável e saneamento básico, com acesso fácil e direto às ruas calçadas e próximas de transporte e equipamentos públicos, como postos de saúde e escolas, e sem preocupação com a possibilidade de eventuais despejos. Em que pese isso não se tratar de realidade presente na vida da maioria dos brasileiros.

4.2.1 O DÉFICIT HABITACIONAL EM SANTARÉM

Como mencionado, as políticas habitacionais desenvolvidas a partir da criação do SFH e do BNH eram de cunho desenvolvimentistas. Nas décadas de 1960/70, essas políticas não estavam vinculadas à concepção de moradia como direito fundamental. A moradia só foi

reconhecida como direito social com a entrada em vigor da Constituição Federal de 1988, que se destaca pelo reconhecimento dos direitos sociais.

Contudo, em Santarém e em centenas de município brasileiros, os direitos à moradia foram reconhecidos em ato constitucional, fruto de reivindicações dos trabalhadores, que em razão dos problemas sociais gerados com o crescimento da economia, passaram a exigir do Estado e do Município, prestações positivas para a consecução do bem social.

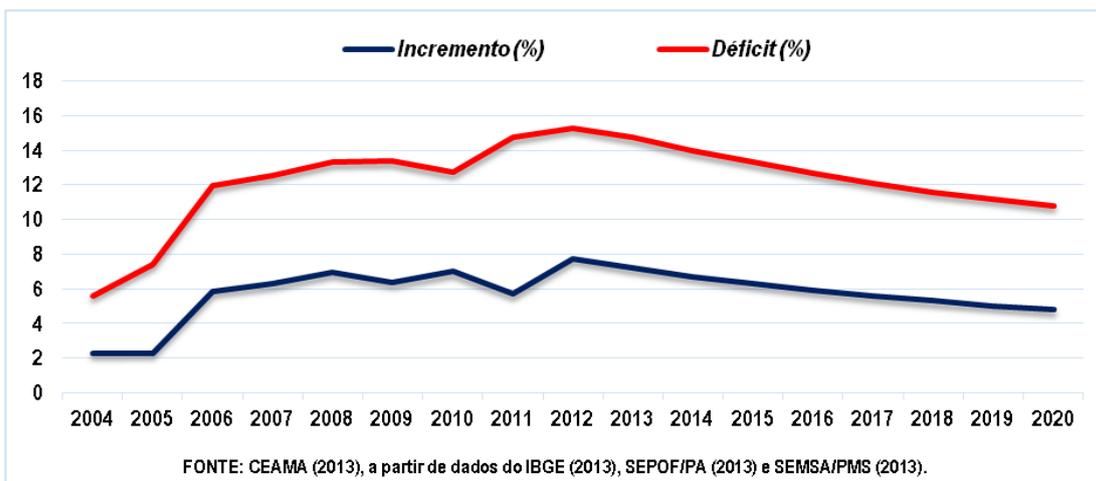
Segundo dados do CEAMA (2013), em 2004 o município tinha 77,1 mil domicílios entre residenciais e comerciais e suas necessidades já apontavam para um número bem maior (90,2 mil), com déficit de 13 mil unidades (Tabela 4).

Tabela 4 – Santarém: Domicílios e déficit habitacional: 2004-2020.

Descrição	ANOS																
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Residencial	63.584	64.859	67.895	71.254	74.151	79.541	84.520	88.427	93.854	99.281	104.708	110.135	115.562	120.989	126.416	131.843	137.270
Comercial	13.589	14.102	15.698	17.584	20.857	21.511	23.584	25.846	29.284	32.722	36.160	39.598	43.036	46.474	49.912	53.350	56.788
TOTAL	77.173	78.961	83.593	88.838	95.008	101.052	108.104	114.273	123.138	132.003	140.868	149.733	158.598	167.463	176.328	185.193	194.058
% Urbano	82,39	82,14	81,22	80,21	78,05	78,71	78,18	77,38	76,22	75,21	74,33	73,55	72,86	72,25	71,69	71,19	70,74
% Rural	17,61	17,86	18,78	19,79	21,95	21,29	21,82	22,62	23,78	24,79	25,67	26,45	27,14	27,75	28,31	28,81	29,26
Necessidade	90.198	93.171	97.921	103.862	110.377	117.399	125.591	132.758	144.722	155.605	167.275	179.319	191.872	204.823	218.136	231.770	246.024
Déficit Habitacional	13.025	14.210	14.328	15.024	15.369	16.347	17.487	18.485	21.584	23.602	26.407	29.586	33.274	37.360	41.808	46.577	51.966

FONTE: CEAMA (2013), a partir de dados do IBGE (2013), SEPOF/PA (2013) e SEMSA/PMS (2013).

No decorrer dos anos, em consequência de diversos fatores econômicos, dentre os quais, a imigração de produtores agrícolas do Centro-Oeste brasileiro para a Amazônia Meridional, especificamente para Santarém, cidade com maior infraestrutura urbana; a expansão portuária para a exportação de grãos; a elevação do número de instituições de ensino superior (IES) que tornou o Município com um polo universitário, com 14 IES, 69 cursos em diversas áreas do conhecimento e mais de 25 mil alunos matriculados, o déficit habitacional continuou se elevando (Figura 14).



FONTE: CEAMA (2013), a partir de dados do IBGE (2013), SEPOF/PA (2013) e SEMSA/PMS (2013).

Situação habitacional	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Incremento (%)	2,31	2,32	5,87	6,27	6,95	6,36	6,98	5,71	7,76	7,20	6,72	6,29	5,92	5,59	5,29	5,03	4,79
Déficit (%)	3,30	5,10	6,07	6,27	6,36	6,98	5,71	9,01	7,52	7,50	7,20	7,00	6,75	6,50	6,25	6,15	6,00

Figura 14 – Santarém: projeção relativa do crescimento relativo do número de domicílios e o déficit habitacional: 2009-2020.

Em que pese o fomento de programas de construção de unidades habitacionais, seja através do fomento de recursos públicos ou de privados, a taxa de incremento de novas moradias no decorrer dos anos não tem acompanhado a taxa de crescimento do déficit habitacional.

Em 2012 o número de domicílios chegou a 123,1 mil unidades, para uma necessidade de 144,7 mil, chegando-se um déficit de 21,6 mil. Em que pese as políticas voltadas para a construção de casas populares através do Programa do Governo Federal, “Minha Casa, Minha Vida”, o número de unidades habitacionais a ser entregue em 2013 e 2014 não se apresenta suficiente para o arrefecimento das necessidades.

Nos últimos 12 meses, a inflação do setor chegou a 21,27%. Bairros como o “Planalto”, tiveram incremento inflacionário de 40% no mesmo período. Imóveis comerciais e residenciais que foram lançados por R\$ 60 mil em 2010, acabaram sendo vendidos por mais de R\$ 180 mil, devido à grande procura.

Esse cenário tem atraído grandes investidores (**A empreendimento** e outros), devido ao número crescente do déficit habitacional nos últimos 10 anos. Somente nos últimos seis meses, foram lançados mais de 10 prédios habitacionais para as classes A, B e C, com preços que estão variando entre R\$ 220 mil e R\$ 600 mil por unidade e, mais de 20 condomínios habitacionais foram lançados e vendidos integralmente por preços entre R\$ 85 mil e R\$ 190 mil por unidade, em média.

Em que pese os esforços das três esferas administrativas de governo (União, Estado e Município), devido ao fluxo de grandes negócios projetados para o município nos próximos anos, Santarém poderá chegar a uma necessidade habitacional de 158,6 mil unidades em 2016 e 194 mil unidades em 2020, elevando-se o déficit para 33,3 mil em 2016 e 52 mil unidades em 2020.

4.2.2 AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS ECONÔMICOS DO PROJETO CIDADE JARDIM

Levando-se em consideração a venda de 5.225 lotes que podem somar no total de domicílios efetivos no período de cinco anos (1.045/ano), observa-se que em 2014, se vendidos e construídos, dentro das necessidades projetadas de 155,6 mil domicílios, o déficit cai de 23,6 mil para 22,6 mil, com queda de 4,43% (Tabela 5).

Tabela 5 – Projeto CIDADE JARDIM: Impactos do déficit habitacional de Santarém: 2014-2018.

Descrição	2014	2015	2016	2017	2018
Necessidade atual	155.605	167.275	179.319	191.872	204.823
Imóveis A (5.225 lotes)	1.045	1.045	1.045	1.045	1.045
Necessidade real	154.560	166.230	178.274	190.827	203.778
Déficit (sem empresa A)	23.602	26.407	29.586	33.274	37.360
Déficit (com empresa A)	22.557	25.362	28.541	32.229	36.315
Impacto (%)	-4,43	-3,96	-3,53	-3,14	-2,80

FONTE: CEAMA (2013), projeção a partir de dados do IBGE (2013) e SEPOF/PA (2013).

Em 2015 observa-se uma redução de 3,96% no déficit; em 2016, redução de 3,53%; em 2017, redução de 3,14 e; em 2018, redução de 2,80%, projetando uma queda de 37,4 mil para 36,3 mil unidades habitacionais, voltados para as classes B, C, D e E.

4.3 EVOLUÇÃO DA FROTA DE VEÍCULOS

Hoje o município conta com uma frota de 74,4 mil veículos, incluindo automóveis particulares e de locação, entre eles: caminhões, caminhonetes, ônibus, motocicletas e motonetas, tratores e máquinas agrícolas e de serviços (Tabela 6).

Tabela 6 – Santarém: Frota de veículos e projeção de crescimento: 2005-2020.

Tipo de veículo	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Automóvel	10.193	11.154	12.564	14.530	17.124	21.517	23.477	25.957	28.445	31.173	34.161	37.436	41.025	44.958	49.268	53.992
Caminhão	1.566	1.658	1.756	1.872	2.032	2.266	2.550	2.950	3.015	3.226	3.451	3.692	3.950	4.226	4.521	4.837
Caminhão trator	51	52	65	83	106	110	121	133	146	156	167	178	191	204	219	234
Caminhonete	2.286	2.542	2.854	3.301	3.890	4.102	4.356	4.895	5.102	5.458	5.840	6.248	6.684	7.151	7.651	8.186
Camioneta	1.305	1.382	1.488	1.635	1.823	2.070	2.371	2.458	2.693	2.952	3.234	3.544	3.884	4.256	4.663	5.110
Ciclomotor	45	45	48	52	55	59	63	69	76	82	88	95	102	110	119	128
Micro-ônibus	45	49	54	68	85	122	139	153	168	192	220	252	289	331	380	435
Motocicleta	9.556	10.866	12.448	15.641	18.433	21.525	23.545	24.885	27.769	30.986	34.577	38.584	43.055	48.044	53.611	59.823
Motoneta	1.295	1.446	1.660	2.086	2.458	2.895	2.105	3.258	3.589	3.933	4.220	4.527	4.857	5.211	5.591	5.999
Ônibus	365	392	443	557	656	824	977	1.177	1.290	1.414	1.596	1.802	2.034	2.297	2.593	2.927
Reboque	92	96	119	129	139	152	168	182	199	219	247	279	314	355	401	452
Semi-reboque	186	195	234	242	255	263	279	288	316	356	402	454	513	579	653	738
Side Car	5	5	6	6	8	8	9	10	11	13	14	16	19	22	25	28
Trator de rodas	1	3	3	4	8	11	19	23	59	67	75	85	96	108	122	138
Triciclo	5	5	5	5	5	4	4	4	48	55	63	72	83	95	109	125
Utilitários	19	32	89	98	129	233	395	421	475	508	544	582	623	666	713	763
Máquinas agrícolas	415	597	752	801	812	825	875	902	1.018	1.150	1.298	1.465	1.654	1.868	2.108	2.380
TOTAL	27.430	30.519	34.588	41.108	48.018	56.986	61.453	67.765	74.419	81.938	90.197	99.312	109.373	120.481	132.747	146.295
<i>Taxa de crescimento (%)</i>		<i>11,26</i>	<i>13,33</i>	<i>18,85</i>	<i>16,81</i>	<i>18,68</i>	<i>7,84</i>	<i>10,27</i>	<i>9,82</i>	<i>10,10</i>	<i>10,08</i>	<i>10,11</i>	<i>10,13</i>	<i>10,16</i>	<i>10,18</i>	<i>10,21</i>

FONTE: CEAMA (2013), a partir de dados do IBGE (2013), SEPOF/PA (2013) e BACEN (2013).

Com a implantação dos novos projetos em prospecção no município em segmentos: portuários, implantação Plataforma Logística que inclui: polo de desenvolvimento industrial, Zona de Processamento de Exportação, Área de Livre Comércio; o Entrepasto com os Armazéns Gerais da Zona Franca de Manaus; setor imobiliário; implantação de novas agências bancárias; ampliação do agronegócio; ampliação das universidades (públicas e privadas); ampliação e implantação de escolas técnicas e outros segmentos, incluindo-se a expansão comercial e de serviços e os novos habitantes do “Jardim Santarém”, o número de habitantes em 2020 poderá chegar a 642,6 mil, o número de veículos automotores a 146,3 mil, projetando-se com taxa média anual de 10,1%.

4.3.1 CONSUMO DE COMBUSTÍVEIS E DERIVADOS DE PETRÓLEO

O aumento do número de veículos deverá elevar, do mesmo modo, o consumo de combustíveis e derivados de petróleo, sem considerar o crescimento da frota fluvial de grandes, médias e pequenas embarcações com consumo expressivo de óleo diesel (69,25%) e gasolina tipo C (30,75%).

Na projeção considerou-se o aumento efetivo do consumo de óleo diesel, a partir da implementação de novos negócios da agricultura e pecuária, que tem consumo médio de 80,35 litros/hectare (MAPA, 2013). Do mesmo modo, foi projetado o consumo de lubrificantes e graxas.

Assim sendo, o consumo de combustíveis em 2012, que teve em média um incremento de 8,10% em relação ao ano de 2011, já em 2013 projeta um incremento de 10,66%, podendo chegar a 12,04% em 2017 e 12,16% em 2020.

Nessa projeção de cenário observou-se que o projeto “Cidade Jardim”, do mesmo modo, demonstrou-se importante na evolução do crescimento do consumo de gasolina (comum e aditivada) e etanol, para veículos de passeio e de serviços, motocicletas, caminhonetas e outros e; óleo diesel para uso em caminhonetes e caminhões. A taxa média de projeção utilizada foi de 11,71% (Tabela 7).

Tabela 7 – Santarém: Consumo de combustíveis e projeção de crescimento: 2005-2020.

Tipo de combustível	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Gasolina tipo C (m³)	32.580	36.679	42.268	46.858	55.222	69.389	89.165	95.285	104.641	115.213	126.826	139.643	153.790	169.409	186.656	205.705
Etanol (m³)	4.887	5.251	5.985	6.254	7.370	9.261	11.901	13.584	14.918	16.425	18.081	19.908	21.925	24.151	26.610	29.326
Óleo diesel (m³)	12.525	14.254	17.581	18.597	21.917	27.539	35.388	38.597	43.364	49.283	56.488	65.295	76.107	89.449	104.521	121.422
Lubrificantes (m³)	225	254	286	330	389	489	628	808	887	977	1.075	1.184	1.304	1.436	1.582	1.744
Graxas (kg)	34	38.589	43.525	47.812	53.320	60.540	69.366	80.451	88.351	97.277	107.082	117.904	129.848	143.035	157.598	173.682
Biocombustíveis (m³)	0	0	13	345	389	516	610	704	1.035	1.366	1.697	2.028	2.359	2.690	3.021	3.352
Incremento (%)	11,56	12,39	17,20	9,43	17,83	25,69	28,45	8,10	10,66	11,18	11,41	11,71	12,04	12,40	12,29	12,16

FONTE: CEAMA (2013), Apud ANP (2013).

4.4 GERAÇÃO DE EMPREGO

Pelos dados das folhas de pagamento da empresa B, observou-se uma geração 152 empregos diretos em diversas atividades, com salário médio de R\$ 1.345,00, totalizando uma renda de R\$ 204,4 mil, sem encargos e, R\$ 395,4 mil, já incluindo os encargos sociais, de impacto na economia do município.

Indiretamente o projeto “Cidade Jardim” operado pela empresa B, no período de implantação, gerou 803 empregos, em diversas atividades, indo desde o abastecimento alimentar, de combustíveis, armazenamento, assistência técnica, até o pessoal envolvido nos negócios imobiliários, objeto da empresa no mercado.

Na economia local, do total de investimentos de R\$ 150 milhões, somente em emprego indireto, incrementou R\$ 1,6 milhão, projetando uma renda anual de R\$ 19,5 milhões, já se incluindo a parcela de encargos sociais (Tabela 8).

Tabela 8 – Empresa B – Geração de empregos indiretos.

Item	Descrição dos serviços diretos	Quant.	Renda/média	Renda méd/mês	Renda/ano (R\$)	%
1	Abastecimento alimentar	12	1.567,40	18.808,80	225.705,60	1,16
2	Abastecimento de combustíveis	22	1.367,50	30.085,00	361.020,00	1,85
3	Armazenamento	22	1.230,50	27.071,00	324.852,00	1,66
4	Assistência técnica	36	2.500,00	90.000,00	1.080.000,00	5,53
5	Capacitação de pessoal + educação	6	1.230,50	7.383,00	88.596,00	0,45
6	Comércio e serviços	96	936,00	89.856,00	1.078.272,00	5,52
7	Comunicação	5	3.098,70	15.493,50	185.922,00	0,95
8	Fornecimento de energia elétrica	9	675,50	6.079,50	72.954,00	0,37
9	Locação de máquinas e equipamentos	9	4.897,50	44.077,50	528.930,00	2,71
10	Logística	96	645,35	61.953,60	743.443,20	3,81
11	Material de expediente	15	2.500,00	37.500,00	450.000,00	2,31
12	Mecânica leve	85	1.420,00	120.700,00	1.448.400,00	7,42
13	Mecânica pesada	35	2.045,00	71.575,00	858.900,00	4,40
14	Negócios imobiliários	103	2.504,78	257.992,34	3.095.908,08	15,86
15	Peças e acessórios	39	2.670,90	104.165,10	1.249.981,20	6,40
16	Transporte	142	3.475,68	493.546,56	5.922.558,72	30,34
17	Transporte aéreo	6	2.890,40	17.342,40	208.108,80	1,07
18	Serviços especializados	15	4.050,30	60.754,50	729.054,00	3,73
19	Outros serviços	50	1.450,00	72.500,00	870.000,00	4,46
TOTAL		803	2.026,01	1.626.883,80	19.522.605,60	100,00

FONTE: CEAMA (2013).

4.5 IMPACTO NA ARRECADAÇÃO DE IMPOSTOS

Impostos são valores pagos, realizados em moeda nacional por pessoas físicas e jurídicas. O valor é arrecadado pelos governos dos Municípios, dos Estados e pela União e servem para custear os gastos públicos com saúde, segurança, educação, transporte, cultura, pagamentos de salários de funcionários públicos etc. O dinheiro arrecadado também é usado para investimentos em obras públicas (hospitais, rodovias, hidrelétricas, portos, universidades etc.). Os impostos incidem sobre a renda e patrimônio das pessoas físicas e jurídicas.

O Brasil tem uma das cargas tributárias mais elevadas do mundo. Atualmente corresponde a 37% do Produto Interno Bruto.

Entre os impostos municipais estão: o IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano (sobre terrenos, apartamentos, casas, prédios comerciais); o ITBI - Imposto sobre Transmissão de Bens Inter Vivos e; o ISS - Impostos Sobre Serviços.

Em Santarém, no ano de 2012 o total de impostos arrecadados somou R\$ 27,7 milhões, com uma previsão de R\$ 29,7 milhões em 2013 (Tabela 9).

Tabela 9 – Arrecadação municipal e projeção até 2020.

Receitas Municipais	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Receitas Correntes	122.827,59	153.911,80	181.254,41	223.498,56	241.710,59	201.755,59	247.607,52	280.493,00	300.847,82	343.590,11	392.456,81	448.334,89	512.241,70	585.344,60	668.983,55	764.697,36
Receita Tributária	8.322,12	11.343,81	13.380,75	15.558,14	17.171,97	20.909,82	25.711,04	31.368,24	33.644,57	37.946,02	42.831,23	48.387,27	54.715,94	61.936,64	70.189,83	79.641,30
Impostos	7.582,66	10.371,94	11.945,81	14.119,99	15.462,49	18.551,33	22.752,78	27.709,99	29.720,85	33.529,92	37.860,96	42.793,30	48.420,00	54.850,64	62.214,63	70.665,32
IPTU	1.080,96	1.130,05	1.447,33	1.732,86	1.948,15	2.354,90	3.014,22	3.958,41	4.245,66	4.736,80	5.284,76	5.896,10	6.578,16	7.339,12	8.188,11	9.135,31
ISS	4.527,89	7.089,11	8.132,75	9.540,88	10.701,07	12.584,12	15.265,49	18.254,92	19.579,65	22.018,10	24.760,23	27.843,87	31.311,55	35.211,09	39.596,27	44.527,59
ITBI	238,79	333,55	477,78	853,67	745,23	953,81	1.358,49	1.698,45	1.821,70	2.288,69	2.875,40	3.612,50	4.538,56	5.702,01	7.163,70	9.000,11
IRRF	1.735,03	1.819,24	1.887,95	1.992,57	2.068,04	2.658,50	3.114,59	3.798,20	4.073,83	4.486,32	4.940,58	5.440,83	5.991,74	6.598,43	7.266,54	8.002,31
Taxas	739,45	971,87	1.434,94	1.438,15	1.709,48	2.358,49	2.958,25	3.658,25	3.923,73	4.416,10	4.970,27	5.593,97	6.295,94	7.086,00	7.975,20	8.975,99
Outras Receitas Próprias	4.784,31	8.283,64	7.814,05	13.008,34	13.781,21	16.254,82	20.589,13	23.524,89	25.232,04	28.374,62	31.908,59	35.882,71	40.351,80	45.377,49	51.029,12	57.384,65
Receitas Transferidas	109.721,16	134.284,35	160.059,61	194.932,08	210.757,41	164.590,95	201.307,36	225.599,87	241.971,20	277.269,47	317.716,99	364.064,91	417.173,97	478.030,47	547.764,60	627.671,41

FONTE: CEAMA (2013), apud PMS (2013) e SEPOF/PA (2013).

Levando-se em conta a projeção da elevação do número de negócios na economia, bem como o número de domicílios, incluindo-se a venda dos 5.225 lotes do projeto “Cidade Jardim”, a arrecadação de impostos do município poderá chegar em 2020 com um total de R\$ 70,7 milhões, com destaque para a elevação do IPTU, ISS e principalmente do ITBI dos novos imóveis.

4.6 IMPACTO NOS SERVIÇOS PÚBLICOS

Os Serviços públicos são um conjunto de atividades e serviços ligados à administração pública através de seus agentes e representantes, mas também exercida por outras entidades, mesmo que particulares, sempre visando promover o bem-estar à disposição da população.

Para análise dos estudos dos impactos econômicos do projeto “Cidade Jardim” na economia de Santarém, levou-se em consideração a saúde, educação, saneamento, água e esgoto, além de outros serviços de primordial importância à sociedade.

4.6.1 SAÚDE

Para uma demanda de 25 a 30 mil habitantes, segundo dados do Ministério da Saúde (MS, 2013), há a necessidade da construção de um hospital com estrutura de 8.500 m² de área construída, com 159 leitos, sendo 12 para UTI, pronto socorro, triagem, farmácia, lavanderia, ou seja, com toda a estrutura necessária. Aos cofres públicos, custaria a preços normais, R\$ 14 milhões, já contabilizando os custos com central de ar condicionado, rede elétrica, telefônica, água e esgoto.

Com mais R\$ 16 milhões é possível comprar todos os equipamentos hospitalares, incluindo os mais modernos do mercado, como também todas as mobílias necessárias a um hospital.

O custo anual com a mão de obra concursada e terceirizada, incluindo médicos, enfermeiros, anestesistas, seguranças, recepcionistas etc., chega a mais R\$ 32 milhões, considerando o salário de mercado.

Em resumo é possível manter um hospital de porte, com equipamentos de ponta por R\$ 62 milhões por ano, atendendo 600 pacientes por dia (OMS, 2013).

4.6.2 EDUCAÇÃO

Os governos devem gastar no mínimo R\$ 2.243,71 por aluno da educação básica pública no ano de 2013. O valor foi definido pelo MEC (Ministério da Educação) e publicado no Diário Oficial da União. O montante representa um aumento de R\$ 152,34 em relação aos gastos de 2012: R\$ 2.091,37.

Esse valor é referente às séries iniciais do ensino fundamental de áreas urbanas. Os estados têm liberdade para investirem mais do que isso por aluno. Aqueles que não conseguem atingir este patamar recebem complementação do governo federal, por meio do FUNDEB (Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação Básica e de Valorização dos Profissionais de Educação).

Tabela 10 – Brasil: gastos com a educação de nível médio por aluno em 2013.

Estados	Gastos médios	Estados	Gastos médios
Acre	3.404,16	Paraíba	2.692,45
Alagoas	2.692,45	Pernambuco	2.692,45
Amazonas	2.692,45	Piauí	2.692,45
Amapá	3.816,47	Paraná	2.775,37
Bahia	2.692,45	Rio de Janeiro	3.051,87
Ceará	2.692,45	Rio Grande do Norte	2.820,66
Distrito Federal	3.454,48	Rondônia	3.168,29
Espírito Santo	3.870,35	Roraima	4.395,23
Goiás	3.253,11	Rio Grande do Sul	3.527,19
Maranhão	2.692,45	Santa Catarina	3.367,44
Minas Gerais	2.838,94	Sergipe	3.171,27
Mato Grosso do Sul	3.228,99	São Paulo	3.793,52
Mato Grosso	2.706,77	Tocantins	3.497,97
Pará	2.692,45		

FONTE: MEC (2013).

Os gastos com o ensino médio na rede pública ficam abaixo, quando comparados aos custos da rede privada. No ensino médio urbano, o Estado com a maior estimativa de gasto por aluno da escola pública é Roraima, que deve despendar R\$ 4.395,23 por estudante durante

tudo no ano letivo de 2013. Em seguida, aparece o Espírito Santo, com gasto anual por aluno de R\$ 3.870,35.

Tabela 11 – Santarém: Projeção de gastos com educação fundamental média em duas escolas.

Item	Descrição	Unidade	Quantidade	Valor unitário	Valor total (R\$)
1	Ensino médio matutino (15 salas)	CT/aluno	750	2.692,45	2.019.337,50
2	Ensino médio vespertino (15 salas)	CT/aluno	750	2.692,45	2.019.337,50
3	Ensino médio noturno (15 salas)	CT/aluno	750	2.692,45	2.019.337,50
4	Ensino fundamental matutino (15 salas)	CT/aluno	750	2.243,71	1.682.782,50
5	Ensino fundamental vespertino (15 salas)	CT/aluno	750	2.243,71	1.682.782,50
6	Ensino fundamental noturno (10 salas)	CT/aluno	500	2.243,71	1.121.855,00
7	Escola c/ infraestrutura p/ 15 salas	Unid.	2	9.250.000,00	18.500.000,00
TOTAL					29.045.432,50

FONTE: CEAMA (2013), com base em dados do MEC (2013) e Revista Construção/FGV (2013).

Pela estimativa da venda de 5.225 lotes, estima-se uma população de 25 a 30 mil habitantes, com necessidades pré-emergentes de pelo menos duas escolas com infraestrutura para 15 salas de aulas, em três turnos, sendo uma de ensino fundamental e a outra de ensino médio, com custo anual de R\$ 29 milhões cada.

4.6.3 ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO (ETE)

Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) é a unidade operacional do sistema de esgotamento sanitário que através de processos físicos, químicos ou biológicos removem as cargas poluentes do esgoto, devolvendo ao ambiente o produto final, efluente tratado, em conformidade com os padrões exigidos pela legislação ambiental.



Figura 15 - Modelo de estação de tratamento de esgoto. FONTE: CEAMA (2013), apud Ministério da Saúde (2013).

O tratamento do esgoto é definido em seis etapas: tratamento preliminar, tratamento primário, tratamento secundário, tratamento terciário e desinfecção.

Segundo dados do Ministério das Cidades (2013), os custos para uma estação de tratamento de esgoto para 25 mil habitantes é de R\$ 35 milhões. Esses dados também são confirmados pela revista Construção da Fundação Getúlio Vargas (FGV, 2013).

4.6.4 TRANSPORTE URBANO

Transporte público ou transporte coletivo indica um meio de transporte no qual os passageiros não são proprietários e são servidos por terceiros. Em Santarém os serviços de transporte público são fornecidos por empresas privadas sob concessão do poder público.

Para atender a demanda de transporte público de acesso ao Projeto “Cidade Jardim” se fará necessário a concessão de novas linhas com custos ao município na contratação de novos servidores para o controle e a organização do tráfego até o quinto ano de implantação do projeto.

4.6.5 PRAÇAS PÚBLICAS

Em uma definição bastante ampla, praça é qualquer espaço público urbano livre de edificações e que propicie convivência ou recreação para seus usuários. Normalmente, a apreensão do sentido de “praça” varia de população para população, de acordo com a cultura de cada lugar. Em geral, este tipo de espaço está associado à ideia de haver prioridade ao pedestre e não acessibilidade de veículos, mas esta não é uma regra.

Segundo dados do Ministério das Cidades (2013), para uma população de 30 mil habitantes em condomínios horizontais, há a necessidade de pelos menos quatro (4) praças, com custo médio de R\$ 250 mil cada, incluindo-se a desapropriação do terreno. As despesas com manutenção da praça equivalem a um custo anual de R\$ 60 mil.

4.6.6 SEGURANÇA

A segurança pública é um processo, uma sequência contínua de fatos ou operações que apresentam certa unidade ou que se reproduz com regularidade, que compartilha uma visão focada em componentes preventivos, repressivos, judiciais e sociais.

É um processo sistêmico, pela necessidade da integração de um conjunto de conhecimentos e ferramentas estatais que devem interagir a mesma visão, compromissos e objetivos. Deve ser também otimizado, visto que dependem de decisões rápidas, medidas saneadoras e resultados imediatos. Sendo a ordem pública um estado de serenidade, a paz e tranquilidade pública, em consonância com as leis, os preceitos e os costumes que regulam a convivência em sociedade, a preservação do direito do cidadão só será amplo se o conceito de segurança pública for aplicado.

A segurança pública não pode ser tratada apenas como medidas de vigilância e repressiva, mas como um sistema integrado e otimizado envolvendo instrumento de prevenção, coação, justiça, defesa dos direitos e social. O processo de segurança pública se inicia pela prevenção e finda na reparação do dano, no tratamento das causas e na reinclusão na sociedade do autor do ilícito.

Segundo dados da Secretaria de Segurança Pública do Estado do Pará (SSP/PA) os custos per capita no Estado equivalem em média R\$ 17,50. A média equivale ao total do orçamento da SSP/PA de 2012 em relação ao total de habitantes do Estado.

Levando-se em conta o total de 26 mil habitantes previsto para o Projeto “Cidade Jardim”, o incremento de custos com segurança pública equivalem a R\$ 455 mil por ano.

4.6.7 ABASTECIMENTO DE ÁGUA

A estimativa de custos referentes aos sistemas de abastecimento de água no Brasil tem por base: captação, adução, tratamento, armazenamento e distribuição da água à população.

A metodologia adotada pelo Ministério das Cidades para a avaliação dos custos da cadeia produtiva da distribuição de água potável para a população equivale a um consumo médio de 120 litros/dia. Levando-se em conta a captação, adução, tratamento, armazenamento e distribuição, para uma população de 26 mil habitantes, chega-se ao custo de R\$ 3,3 milhões para o consumo de 1,1 bilhão de litros de água.

5 CONCLUSÕES E SUGESTÕES PARA TRABALHOS FUTUROS

5.1 CONCLUSÕES

O presente estudo que teve como foco “os impactos econômicos no município de Santarém com a implantação do projeto Cidade Jardim” demonstrou que com a venda de 5.225 lotes urbanizados, com infraestrutura em energia, água, canaletas, ruas pavimentadas e a construção de outros equipamentos, projeta um contingente adicional de 26 mil habitantes no município em cinco anos, que trará como impactos positivos, como: a geração de 152 empregos diretos em sua implantação, com impacto de R\$ 395,4 mil mensais, mais 803 empregos indiretos, com R\$ 1,6 milhão mensais de injeção na economia local e uma projeção de R\$ 19,5 milhão/ano, embora com redução automática após o período de implantação.

O projeto deverá contribuir para a redução do déficit habitacional no município que fechou ano de 2012 com 21,5 mil unidades, equivalentes a 4,4%, já no primeiro ano de implantação. Deverá também contribuir para a formação de demanda do projeto Shopping Center Rio Tapajós que está sendo construído ao lado do empreendimento, com renda anual projetada em R\$ 170,6 milhões, entre as classes B, C, D e E (Tabela 6).

No que se refere à mobilidade e trânsito, deverá influenciar no crescimento da frota de veículos de passeio e principalmente a elevação do índice de motorização a partir do crescimento da frota de motocicletas. O consumo de combustíveis, em consequência da elevação do número de habitantes (26 mil) e, por conseguinte, do número de veículos, também deverá ser alterado, saindo de 67,7 mil em 2012 para 146,3 mil em 2020, embora mantendo-se a taxa média de crescimento anual de 10,1%. Por outro lado, o volume de combustíveis e derivados de petróleo do mesmo modo deverá ser alterado em 11,75% ao ano.

Quanto à arrecadação de impostos, no que se refere à conta “receita tributária”, deve alterar em decorrência do crescimento da arrecadação do IPTU, ISS e principalmente o ITBI, no momento da transferência dos lotes aos seus respectivos compradores. Pela projeção (Tabela 10), em 2014 o município poderá arrecadar R\$ 37,9 milhões, projetando receita de R\$ 79,6 milhões em 2020, na referida conta.

Se por um lado o projeto “Cidade Jardim” traz impactos positivos na economia local, por outro, com a venda dos 5.225 lotes e a locação de 26 mil habitantes na área, alguns

serviços públicos devem merecer atenção por parte do governo municipal, como: educação, saúde, tratamento de esgoto, saneamento, abastecimento de água, construção de praças públicas, transporte urbano, organização do trânsito e segurança pública, investimentos que não estão previstos em seu orçamento e equivalem a R\$ 159,95 milhões.

Ressalta-se aqui que, a partir da situação problemática estabelecida, suas justificativas e principalmente a seleção dos procedimentos metodológicos, este estudo atingiu os objetivos previamente definidos demonstrando-se que o empreendimento Cidade Jardim é VIÁVEL ECONOMICAMENTE, embora observando que o município deverá arcar com investimentos em infraestrutura, segurança, educação, saúde e outros, que não foram previstos.

5.2 SUGESTÕES PARA TRABALHOS FUTUROS

Mediante ao estudo de caso apresentado, segue sugestões para trabalhos futuros:

- Estudo de viabilidade socioeconômico depois da implantação do projeto “Cidade Jardim”.
- Estudo de impacto ambiental dentro da Área de Proteção Ambiental do Juá.

REFERENCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **Manual de elaboração de trabalhos científicos**. São Paulo: ABNT, 2013.

BOLDRINI *et al.* **Álgebra linear**. 5 ed. São Paulo: Harper & Row do Brasil, 2011.

BRANCO, Samuel Murgel. **O meio ambiente em debate**. São Paulo: MODERNA, 2012.

BUSSAD, Wilton O. & MORETTIN, Pedro A. **Métodos quantitativos: estatística básica**. São Paulo: Editora Atual, 2012.

CENTRO AVANÇADO DE ESTUDOS AMAZÔNICOS. **Banco de dados**. Santarém: CEAMA, 2013.

EATON, B. Curtis & EATON, Diane F. (tradução Cecília C. Bartalotti). **Microeconomia**. São Paulo: Editora Saraiva, 2011.

GOLDBARG & LUNA. **Otimização Combinatória e Programação Linear**. Rio de Janeiro: Campus, 2009.

GOLDMANN, Heiz M. **Condomínio e incorporações imobiliárias Brasil, lei n. 4.591/94**. Campinas: Copola, 2009.

GOLDMANN, Heiz M. **Estratégias inovadoras de vendas: como conquistar e manter clientes em mercados competitivos**. Rio de Janeiro: Ediouro, 2012.

GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ. **Estatística de Santarém**. Belém: SEPOF/PA, 2013.

GUJARATI, Damodar N. **Econometria básica**. São Paulo: Editora Makron Books, 2011.

HAZZAN, Samuel *et. al.* **Métodos quantitativos: cálculo de funções de várias variáveis**. São Paulo: Editora Atual, 2011.

HOLANDA, Nilson. **Planejamento e projetos**. Rio de Janeiro: APEC, 2011.

HUMES Jr, C. e HUMES, A.F.P. de Castro. **Programação Linear: Um primeiro curso, Sociedade Brasileira de Matemática Aplicada e Computacional**. Brasília: UNB, 2009.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Demografia brasileira**. Brasília: IBGE, 2013. www.ibge.gov.br [acesso em 15/03/2013].

MÁTRAR NETO, João Augusto. **Metodologia científica na era da informática**. São Paulo: Editora Saraiva, 2008.

MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO. **Banco de dados do ensino superior no Brasil**. Brasília: MEC/INEP, 2012.

MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO. **Política de Educação no Brasil**. Brasília: MEC, 2013.

MINISTÉRIO DA SAÚDE. **Política de saúde no Brasil**. Brasília: MS, 2013.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Política de Habitação no Brasil**. Brasília: MC, 2013.

ORGANIZAÇÃO MUNDIAL DA SAÚDE. **Políticas de saúde para o Brasil**. Brasília: OMS, 2013.

PEREIRA, José L. **Estrutura de Mercado e Formação de Preços (Material Didático)**. Santarém: FIT, 2013.

PORTER, Michael. **Concorrência e competitividade**. São Paulo: Atlas, 2012.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM. **Santarém em números**. Santarém: PMS, 2012.

SALIM, Cesar; NASAJON, Claudio; SALIM, Helene; MARIANO, Sandra. **Administração empreendedora: teoria e prática usando o estudo de casos**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2004.

SILVA, E.L; MENEZES, E.M. **Metodologia da Pesquisa e Elaboração de Dissertação**. 4. ed. ver. Atual. Florianópolis: UFSC, 2005.

VALERIANO, Dalton L. **Gerenciamento estratégico e administração de projetos**. São Paulo: Makron Books, 2011.

WOILER, Sansão; MATIAS, W. F. **Projetos: planejamento, elaboração e análise**. São Paulo: Atlas, 2012.

Site: www.observatorio.pt/download.php?id=221