



## Artigo de Pesquisa

**O PAPEL DOS SHOPPING CENTERS NA MODERNIZAÇÃO E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL EM BOA VISTA/RR****The role of shopping centers in modernization and socio-spatial segregation in Boa Vista/RR**Altiva Barbosa da Silva<sup>1</sup>, Felipe Rhuan dos Santos Paixão<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Professora Titular do Departamento de Geografia e do Programa de Pós Graduação em Geografia da Universidade Federal de Roraima, Boa Vista, Brasil. [altiva.barbosa@ufrr.br](mailto:altiva.barbosa@ufrr.br)

 <https://orcid.org/0000-0002-6551-2950>

<sup>2</sup> Mestre em Geografia pelo Programa de Pós Graduação em Geografia da Universidade Federal de Roraima, Boa Vista, Brasil. [rhuan.ufrr@gmail.com](mailto:rhuan.ufrr@gmail.com)

 <https://orcid.org/0009-0007-5776-5695>

Recebido em 04/08/2025 e aceito em 08/12/2025

**RESUMO:** Visando entender os elementos materiais e simbólicos que alicerçam a entrada do Estado de Roraima, e, particularmente, da cidade de Boa Vista ao circuito superior do capital, esta pesquisa tem o intuito de refletir sobre a recente expansão de empreendimentos imobiliários, e seu papel na metropolização e modernização desta cidade, a partir da construção dos dois primeiros shoppings center, no ano de 2014. Trata-se de uma pesquisa de caráter exploratório realizada através de observações diretas e dados coletados em trabalhos de campo, durante o ano de 2024, e que foram cotejados com referências bibliográficas, pesquisa em sites, como google acadêmico, jornais locais e demais documentos institucionais e propagandísticos de imobiliárias. A pesquisa, utilizando-se de base teórica notadamente da Geografia, como a teoria dos dois circuitos da economia urbana de Milton Santos, e de estudos posteriores que aprofundam/complementam esta abordagem, mostra que esses empreendimentos modernizadores, redefiniram este espaço, aproximando-o mais do sentido de metrópole, cuja institucionalização em Roraima também se dá no ano de 2014. Conclui que esta última fronteira tem se tornado um espaço privilegiado para as incorporadoras imobiliárias, estas, com anuência do poder público, atendem à lógica global; impõem um novo ritmo à cidade; promovem uma nova cotidianidade; mantêm e intensifica as desigualdades socioespaciais.

**Palavras-chave:** Modernização; Shopping Center; Empreendimentos imobiliários; Segregação socioespacial.

**ABSTRACT:** Aiming to understand the material and symbolic elements that underpin the integration of the state of Roraima, particularly the city of Boa Vista, into the upper circuit of capital, this research seeks to reflect on the recent expansion of real estate developments and their role in the metropolitanization and modernization of the city, especially following the construction of its first two shopping centers in 2014. This is an exploratory study based on direct observations and data collected during fieldwork conducted in 2024. These data were cross-referenced with bibliographic sources, online research (e.g., Google Scholar), local newspapers, and institutional and promotional documents from real estate companies. The research, grounded theoretically in Geography, particularly Milton Santos' theory of the two circuits of the urban economy, as well as later studies that

deepen and complement this approach, demonstrates that these modernizing developments have redefined urban space, aligning it more closely with the characteristics of a metropolis, whose institutionalization in Roraima also dates back to 2014. The study concludes that this “last frontier” has become a privileged space for real estate developers who, with the acquiescence of public authorities, operate according to global economic logic; impose a new pace on the city; foster a new urban everyday life; and sustain and intensify socio-spatial inequalities.

**Keywords:** Modernization; Shopping Center; Real estate developments; Socio-spatial segregation.

**RESUMEN:** Con el objetivo de comprender los elementos materiales y simbólicos que sustentan la inserción del estado de Roraima, y particularmente de la ciudad de Boa Vista, en el circuito superior del capital, esta investigación se propone reflexionar sobre la reciente expansión de emprendimientos inmobiliarios y su papel en la metropolización y modernización de esta ciudad, a partir de la construcción de los dos primeros centros comerciales en el año 2014. Se trata de una investigación de carácter exploratorio, realizada mediante observaciones directas y datos recolectados en trabajos de campo durante el año 2024, los cuales fueron cotejados con referencias bibliográficas, búsquedas en sitios como Google Académico, periódicos locales y otros documentos institucionales y publicitarios de inmobiliarias. La investigación esta fundamentada en bases teóricas principalmente de la Geografía - como la teoría de los dos circuitos de la economía urbana de Milton Santos, y estudios posteriores que profundizan o complementan este enfoque - muestra que estos emprendimientos modernizadores han redefinido este espacio, aproximándolo al sentido de metrópoli, cuya institucionalización en Roraima también ocurre en el año 2014. Concluye que esta última frontera se ha convertido en un espacio privilegiado para las promotoras inmobiliarias que, con la anuencia del poder público, atienden a la lógica global; imponen un nuevo ritmo a la ciudad; promueven una nueva cotidianidad; y mantienen e intensifican las desigualdades socioespaciales.

**Palabras clave:** Modernización; Centro comercial; Emprendimientos inmobiliarios; Segregación socioespacial.

## INTRODUÇÃO

Boa Vista, a capital roraimense, vem se mostrando uma fronteira privilegiada para grandes grupos empresariais de capital nacional, e até mesmo internacional, como é o caso da *joint venture* Hemisfério Sul Investimentos, HSI/Alqia, uma corporação gestora de fundos de *private equity*, que são esquemas coletivos de investimento através de títulos de participação em empresas já estabelecidas, mas ainda não cotadas em bolsa, ou seja, de capital fechado. (FIX, 2019, p. 641). Esta corporação, com sede em São Paulo, atua no mercado imobiliário nos segmentos de shoppings centers, edifícios comerciais e loteamentos residenciais, dentre outros, e foi responsável pela construção do Pátio Shopping, em Boa Vista, no ano de 2014.

O interesse desse grande grupo corrobora os dados mais recentes da situação imobiliária de Boa Vista que revelam ser esta cidade um campo promissor para expansão dos negócios imobiliários. Segundo a consultoria Brain Inteligência Estratégica, o Valor Global de Lançamento (VGL) vendido em Boa Vista em 2024 (26%) superou o de capitais como Fortaleza (4%), Maceió (18%), Salvador (14%), e demais capitais. (BRAIN, 2024). Isso ocorreu após o grande impulso dado por investimentos na infraestrutura da cidade, inauguração de dois shoppings centers e condomínios luxuosos, todos na última década.

Podemos apontar como fatores que explicam o crescimento do setor imobiliário nesta última fronteira o intenso crescimento populacional impulsionado pela migração venezuelana; a expansão do agronegócio, o garimpo e atividades a ele associadas, ao lado dos setores de comércio e serviços que se desenvolvem acompanhando os setores mais dinâmicos da economia. O Estado de Roraima registrou, em 2022, segundo dados da Secretaria de Planejamento, a maior taxa de crescimento do PIB entre as 27 unidades da Federação. (GOVERNO DO ESTADO DE RORAIMA, 2024)

Segundo o IBGE, o Estado de Roraima continua sendo o estado menos populoso, com uma estimativa de 716.793 para 2024, não obstante ter apresentado a maior taxa de crescimento anual no período de doze anos (2,92%). (IBGE, 2025). Dentre os municípios com maior crescimento populacional no Estado destaca-se Pacaraima, porta de entrada no Brasil para migrantes e refugiados da Venezuela, que pelo acesso da BR 174, adentram o país, através da cidade gêmea de Santa Helena do Uiarém.

O segundo município com maior crescimento populacional foi Boa Vista, com aumento intercensitário de 45%, indo de 284.313 habitantes, em 2010, para 413.486 habitantes em 2022. Diante deste quadro, surge um déficit por imóveis, sobretudo para uso residencial, numa cidade que já ultrapassa 470.000 habitantes e concentra 65,59% da população do Estado, residindo aí o grande interesse do setor imobiliário, que vislumbra a intensificação dos padrões de acumulação capitalista nesta última fronteira. (IBGE, 2025)

Considerando as intensas transformações socioespaciais em Roraima, particularmente, em sua capital, que vem se conectando ao circuito superior do capital numa velocidade sem precedente, este artigo visa entender a recente expansão de empreendimentos imobiliários e sua influência na metropolização e modernização ocorrida, notadamente, após o ano de 2014, a partir da construção dos dois primeiros shoppings centers na cidade de Boa Vista. Qual o significado das transformações socioespaciais decorrentes dos novos empreendimentos, nesta cidade que, há menos de três décadas, ainda nem estava conectada, por estrada pavimentada, ao restante do país? Quais as modificações mais aparentes? Que instrumentos teóricos e conceituais nos permitem iniciar este debate?

O artigo mostra que a chegada de empresas incorporadoras no setor imobiliário, em parceria com empresas locais, catalisou uma intensa dinâmica na modernização de Boa Vista, notadamente após a inauguração de dois shoppings centers que redefiniram o compasso dessa cidade, com a introdução de vários elementos presentes nas grandes metrópoles. Ao mesmo tempo acentuou a diferenciação socioespacial, em decorrência de um processo especulativo sem precedente. A complexidade, a rapidez e a volatilidade dos fluxos que se observam na tríplice fronteira do Brasil com a Venezuela e República Cooperativista da Guiana, acentuaram-se com a presença desses novos setores.

Quanto ao método, é uma pesquisa exploratória de cunho descritivo e analítico. Parte de um referencial teórico e conceitual de base marxista por entender que as reflexões e categorias advindas desta base, e empregadas largamente nas Ciências Sociais, continuam a revelar as intrincadas raízes do sistema capitalista, não obstante ter passado por diversas atualizações e complementações para suas fases posteriores. Categorias como juros e renda fundiária são cruciais para entender valorização capitalista do espaço, e sua transformação em mercadoria no contexto que nos propomos abordar.

Além dos referenciais teóricos, a pesquisa se valeu de observações diretas ao longo da última década de grande transformação socioespacial na cidade de Boa Vista. Notadamente, no ano de 2024, coletamos dados empíricos, e com a utilização de sites como o Google Acadêmico, Scielo, Web of Science e demais sites de pesquisa, matérias de jornal, propagandas de imobiliárias e demais dados e documentos de instituições, realizamos uma análise qualitativa do material obtido.

Entendemos que esta análise se justifica pela necessidade de ampliar a compreensão dos novos vetores socio econômicos e financeiros que se processam no município de Boa Vista de forma veloz, complexa e multifacetada. Os estudos existentes são ainda incipientes para a abrangência destes fenômenos, e é nossa intenção contribuir com esta abordagem, e apontar alguns elementos que necessitam ser aprofundados em pesquisas posteriores, em vista dos limites dos nossos conhecimentos e dos objetivos deste artigo.

Embora tenhamos questões muito peculiares em relação à expansão do setor imobiliário e à incorporação do estado de Roraima à lógica do capital global, estabelecemos como recorte a modernização forçada e a instituição formal de três metrópoles em Roraima para refletir sobre alguns aspectos dessa lógica que subordina povos e economia à decisão de grupos hegemônicos que operam em escala global. Assim, um desafio inicial dessa abordagem foi o de circunscrever um tema que transcende escalas geográficas e é debatido em diversos autores das Ciências Sociais, notadamente, a partir da expansão do modelo neoliberal no final da década de 1980.

A pesquisa conclui que a modernização e a metropolização tornaram-se fenômenos inexoráveis na dinâmica urbana de Boa Vista, apontando elementos para uma reflexão abrangente e não conclusiva de processos recentes.

Para os propósitos de nossa abordagem, esse artigo foi dividido em três tópicos centrais. No primeiro foi feita uma breve elucidação dos referenciais teóricos e conceituais que norteiam nossa pesquisa. No segundo nos atemos aos aspectos da modernização e metropolização em sua relação com a valorização imobiliária em Boa Vista. No terceiro tópico destacamos alguns elementos para refletir sobre o significado da construção dos dois primeiros shoppings de Boa Vista em sua relação com a segregação socioespacial que se processou nesta cidade.

## APONTAMENTOS TEÓRICOS E CONCEITUAIS

O objetivo desta seção é mostrar o ponto de partida teórico e conceitual para refletirmos sobre a intensa valorização imobiliária e as transformações socioespaciais no município de Boa Vista. Dentre os possíveis olhares sobre estas questões destacamos os conceitos de modernização e metropolização, trazendo algumas ideias de autores que tratam do assunto, como se verá a seguir. Recuperamos ademais a teoria dos dois circuitos da economia urbana e o conceito de verticalidade do geógrafo Milton Santos. E, para finalizar a seção, fizemos alguns apontamentos em relação a alguns pressupostos das teorias marxistas, bem como de teorias mais recentes, algumas delas de inspiração marxista, em relação à produção capitalista do espaço; à valorização imobiliária; à transformação da terra em mercadoria. No bojo destas teorias, subscrevemos o significado dos shoppings centers para a realidade de Boa Vista.

Quando nos referimos à modernização, nos reportamos a aspectos da modernidade que se implantaram em cidades amazônicas visando adequá-las aos parâmetros considerados civilizatórios das áreas mais avançadas, e que se implanta no Brasil, segundo alguns autores, como uma modernização conservadora, já que não possui os elementos sociais e econômicos básicos que a caracterizam, ao contrário, e em especial na Amazônia, foi impulsionada por projetos de desenvolvimento impostos por poderes hegemônicos, em descompasso com a realidade social, política, étnica e cultural dos povos que a habitam, e portanto, mantendo as estruturas de poder e as desigualdades existentes na região.

Os parâmetros modernizadores vinculam-se à racionalidade, ao progresso, à funcionalidade, ao higienismo, enfim a um padrão estético alheio ao tempo espaço das comunidades amazônicas. Sendo assim, demos destaque na nossa análise aos shoppings centers e aos empreendimentos imobiliários por serem elementos centrais do viés modernizador na nova morfologia urbana de Boa Vista.

Sobre a modernidade nas cidades amazônicas, o geógrafo manauara Jose Aldemir publicou com Soraia Magalhães uma acurada análise sobre as mudanças na estrutura urbana de Manaus durante a economia da borracha pelo viés da circulação nesta cidade. Os autores afirmam:

A Manaus da época da borracha era a cidade dos poderosos. No auge ou na crise era sempre a cidade harmônica; a cidade do Fausto, do poder, da harmonia; urbe sem problemas - pretendida, desejada e imaginada e, em alguns casos, vivida pela elite extrativista; a Manaus das avenidas, dos cafés, do teatro, dos palacetes, de um urbanismo higienizado e organicista, fruto de uma racionalidade que se estabeleceu a partir da abertura de ruas e de aterro de igarapés. (OLIVEIRA, 2003, p. 54).

Por sua vez a modernidade e a pós modernidade são conceitos polissêmicos, com vastíssimas obras em vários campos da ciência, como a arte e a filosofia, neste sentido, foge ao escopo de nossa análise aprofundar essa discussão. Referências a

esses conceitos foram acompanhadas de citações que permitem situá-las no contexto da reflexão.

No caso específico da cidade de Boa Vista, buscamos uma compreensão dos recentes eventos considerando que a modernização e a metropolização nesse espaço fronteiriço estão num descompasso com o ritmo e a capacidade de absorção das comunidades locais, por estarem desprovidas dos recursos para se integrarem plenamente a este tempo veloz das metrópoles. Podemos dizer que a cidade passa à pós modernidade sem as mediações necessárias, sem se ajustar ainda ao ritmo e ao frenesi das metrópoles, embora isso não seja um elemento que impeça a penetração do capital nos setores mais avançados da economia local. (BAUMANN, 2000; BECK, 2002; HARVEY, 2006)

A modernização que se processou em Boa Vista foi parte de um projeto que desde os anos subsequentes à constituição do território do Rio Branco, em 1943 já estava em voga a partir de uma ideologia de progresso e de racionalidade que se expressou no seu tratado urbanístico radial concêntrico, e nos edifícios do centro do poder da capital, onde se concentrou inicialmente a base técnica e infraestrutural desta cidade. (RAMALHO, 2012)

Entendemos que existem elementos bem mais complexos nessa modernização forçada que se implantou no território federal dos anos 1940, por se tratar de relações que envolvem uma gama de processos de uma temporalidade alheia, mas que ao mesmo tempo convivem com a temporalidade local, no bojo de uma pós modernidade que atingiu, em alguns aspectos, todos os lugares, e que, no novo milênio estão redefinindo as territorialidades, segmentando e reforçando a segregação socioespacial. (APPADURAI, 1996; SASSEN, 1991; SOJA, 2002).

Milton Santos analisando a realidade dos países subdesenvolvidos distingue distintas modernizações coexistentes e sucessivas. Para o autor:

O que existe são modernizações sucessivas, que de um lado nos dão, vistas de fora, gerações de cidades, padrões de urbanização e, vistas de dentro, padrões urbanos, formas de organização espacial, já que cada periodização, trazendo formas próprias de arrumação das variáveis, permite reconhecer um processo histórico mais geral, seja onde estivermos. (SANTOS, 1997, p. 35)

Sobre o conceito de metrópole e dos processos de metropolização também nos deparamos com uma gama de trabalhos relevantes que mereceriam ser citados, no entanto, devido ao escopo deste artigo, detivemo-nos em alguns autores, como a geógrafa Ana Fani em seu trabalho: O lugar do/no mundo (2007), que analisa os processos ocorridos na cidade de São Paulo. A autora destaca uma série de ideias que nos permitem entender o conceito de metropolização, embora esses processos são sempre diferentes no tempo e no espaço geográfico observado, não obstante, a metrópole, “aparece, enquanto expressão simbólica da modernidade” (CARLOS, 2007, p. 17), em todos os lugares.

A autora diz: “a metrópole em sua grandiosidade esmagadora, exuberante e ensurdecidora; aparece como o lugar de profundas transformações, um processo inebriante de mudanças ainda em curso.” (CARLOS, 2007, p. 26), e recuperando alguns autores como Milton Santos, destaca alguns elementos primordiais nessa compreensão: continuidades, descontinuidades, mediação entre o lugar e o mundo, simultaneidade, superposição de eventos, expansão do mundo da mercadoria (CARLOS, 2007, p. 26 e 27), e envolve ademais a:

(...) hierarquização dos lugares a partir da dominação de centros que exercem sua função administrativa, jurídica, fiscal, financeira, policial e de gestão onde a metrópole guarda uma centralidade em relação ao resto do território, dominando e articulando áreas imensas. (CARLOS, 2007, p. 27)

A Geografia possui uma vasta literatura a respeito da complexidade das metrópoles na atualidade, de sua dinâmica e rápida transformação. Muitos autores já trabalham com o conceito de pós metrópole, como é o caso de SOJA (2002) que realizou uma minuciosa pesquisa mostrando a amplitude e complexidade deste tema e sua interrelação com essas macroestruturas de comércio, serviços e lazer como os shopping centers, que são locais privilegiados da manifestação da vida metropolitana.

Pensar nas rápidas transformações que vêm ocorrendo na cidade de Boa Vista exige ademais um mergulho teórico em obras que se tornaram referências mundiais nesses temas que conectam as cidades de maneira similiar. A modernização, a globalização, a metropolitização, o cosmopolitismo, têm referências basilares em Appadurai (1999), Stuart Hall (2006), Zygmunt Baumann (2000), e Ulrich Beck (2002); enquanto Manuel Castell (1996) oferece uma contribuição pioneira sobre as sociedades em redes e, ainda, Saskia Sassen (1991) para entender o conceito de cidade global.

Para os propósitos de nossa abordagem empregamos também ideias da geógrafa Bertha Becker que viveu e participou intensamente dos debates sobre as políticas públicas na Amazônia, desde os grandes projetos das décadas de 1960 a 1980, como também da fase neoliberal dos anos 1990, e por fim da geopolítica do Terceiro Milênio, que reconecta esta região aos circuitos de poder e do capital nacional e internacional com a entrada do viés ambiental. (BECKER, 2006)

O processo de captação de todos os lugares para a lógica capitalista é estudado por muitos pesquisadores, dentre eles geógrafo Neil Smith, que na obra *The New Urban Frontier* (A nova fronteira urbana), de 1996, aponta as formas pelas quais o capital desbrava novas fronteiras no espaço urbano, atingindo os espaços mais inóspitos em busca de maior rentabilidade. Nessa linha de abordagem, Becker explicita como essa nova ordem espacial passou a vigorar também em áreas distantes da Amazônia, para a autora impõe-se uma concepção “racional, logística, de interesses gerais, estratégicos, contraditória à prática e concepção de espaço local, de interesses privados e objetivos particulares dos agentes da produção do espaço” (BECKER, 1988, p. 66)

O geógrafo Milton Santos, oferece-nos uma gama extensa de possibilidades para entender como as empresas incorporadoras e construtoras, objetos de nossa análise, regulam e normatizam seus empreendimentos imobiliários na cidade de Boa Vista, e ademais tem uma vasta obra sobre os múltiplos e complexos liames da modernização e metropolização. Um conceito bastante propício para entendermos a realidade de Roraima é o seu conceito de “verticalidade” (Santos, 2000). Milton afirma:

(...) as macroempresas acabam por ganhar um papel de regulação do conjunto do espaço. Junte-se a esse controle a ação explícita ou dissimulada do Estado, em todos os seus níveis territoriais. Trata-se de uma regulação freqüentemente subordinada porque, em grande número de casos, destinada a favorecer os atores hegemônicos. (...) o espaço de fluxos tem o papel de integração com níveis econômicos e espaciais mais abrangentes. Tal integração, todavia, é vertical, dependente e alienadora, já que as decisões essenciais concernentes aos processos locais são estranhas ao lugar e obedecem a motivações distantes. (SANTOS, 2000. p.52)

Em sua extensa e rica obra Milton Santos nos permite compreender os diversos elementos norteadores das grandes transformações do “período técnico científico”, da globalização e do papel dos atores hegemônicos desde a década de 70 até os anos 2000, quando o capital financeiro e a informação reconfiguram o espaço subordinando-o ao que denomina unicidade técnica – “um sistema de objetos que, pela primeira vez na história do homem, tende a ser o mesmo em toda parte” “(...) para atender às necessidades das ações hegemônicas”. (SANTOS, 1997, 45)

Na sua abordagem clássica sobre os circuitos superior e inferior da economia urbana, publicada originalmente, em francês, em 1975, Santos mostra como o acesso à modernidade tecnológica é seletivo e fragmentado no espaço. Ele promove disparidades socioespaciais que revelam os diferentes circuitos de produção, distribuição e consumo. Abordando a especificidade da urbanização dos países subdesenvolvidos, o autor apresenta as categorias de cada um dos dois circuitos que se apresentam em graus diferentes de capital, tecnologia e organização.

A existência de uma massa de pessoas com salários muito baixos ou vivendo de atividades ocasionais, ao lado de uma minoria com rendas muito elevadas, cria na sociedade urbana uma divisão entre aqueles que podem ter acesso de maneira permanente aos bens e serviços oferecidos e aqueles que, tendo as mesmas necessidades, não têm condições de satisfazê-las. Isso cria ao mesmo tempo diferenças quantitativas e qualitativas no consumo. Essas diferenças são a causa e o efeito da existência, ou seja, da criação ou da manutenção, nessas cidades, de dois circuitos de produção, distribuição e consumo dos bens e serviços. (SANTOS, 2004, p. 37). Um dos dois circuitos é o resultado direto da modernização tecnológica. (...) O outro é igualmente um resultado da mesma modernização, mas um resultado indireto, que se dirige aos indivíduos que só se beneficiam parcialmente ou não se beneficiam dos progressos técnicos recentes e das atividades a eles ligadas. (SANTOS, 2004, p. 38).



Esses circuitos resultados diretos das modernizações chegam aos lugares de maneira brusca, no escopo de um incipiente processo de urbanização, levando a uma compressão espaço-tempo (Harvey, 2012), que chega queimando etapas em realidades ainda desprovidas de objetos técnicos que, segundo Milton Santos, precederiam sua instalação.

É importante ainda destacar a extensa e abrangente obra do geógrafo David Harvey, tais como: *Limites do Capital* (2006); *Condição Pós Moderna* (2012); *Sentidos do Mundo* (2020), cujas ideias perpassam nossa análise da contemporaneidade de Boa Vista. Segundo o autor: “o investimento no mundo emergente não está voltado para a produção, mas para ativos e valorização de ativos como aluguéis de terras, preços de imóveis e o setor financeiro inovando cada vez mais em empreendimentos de atração popular. (HARVEY, 2006, p. 51)

O capitalismo, assim adapta-se aos mais variados contextos locais, articulando governos, empresas, instituições e grupos sociais, através de um movimento transnacional muito além das fronteiras dos Estados. (Vertovec, 2009). Ele desorganiza as lógicas internas, impõe novas determinações para facilitar sua expansão em todos os lugares, tendo como resultado a segregação socioespacial, a fragmentação do espaço e as desigualdades espaciais. Segundo Harvey, a produção capitalista do espaço fomenta um “desenvolvimento desigual efêmero no interior de uma economia espacial global unificada de fluxos de capital” (Harvey, 2020, p. 138).

A valorização imobiliária e a conjuminância do capital financeiro com o capital imobiliário possuem intrincados meandros onde quer que se manifestem, e isto não é diferente para o caso de Boa Vista. Ainda que não tenha sido nosso intuito esmiuçar esta questão, apontamos alguns elementos utilizando uma base teórica conceitual de inspiração marxista, porque traz à luz processos subjacentes da constituição do valor da mercadoria e sua transformação em capital nos seus mais variados desdobramentos. Ideias de Ana Fani, Raquel Rolnik, Lúcio Kowarick, Erminia Maricato, dentre outros, que desnudaram as complexidades e perversidades do capital imobiliário e financeiro no cotidiano das cidades brasileiras, serviram de fonte e inspiração para nossa análise.

Sobre a financeirização é importante considerar a obra das economistas Mariana Fix e Leda Paulani (2019), elas mostram como os imóveis e o solo entram na composição do capital a partir das obras de Marx e de marxistas como Chesnais, segundo este autor a financeirização:

“diz respeito à disseminação profunda e geral das características do capital portador de juros, tal como identificadas por Marx no Livro III de *O Capital*, no sistema como um todo” (...) essa onipresença do capital portador de juros não pode, ser dissociada da consideração do elevadíssimo grau de concentração e centralização de capital hoje presentes no processo de acumulação. (...) (FIX & PAULANI, 2019, p.641)

Na literatura local ainda são incipientes os estudos sobre a valorização e especulação imobiliária, podendo ser mencionada a dissertação de mestrado de Jefferson de Souza, que trata da dinâmica socioespacial dos condomínios horizontais fechados no município de Boa Vista. Souza mostra que os condomínios horizontais fechados impulsionaram ainda mais a segregação socioespacial desta cidade, já que “o poder aquisitivo das classes sociais mais abastadas permite a essas residir em modelos de moradia de alto padrão com os seus semelhantes sociais SOUZA (2018:87).

A tese do professor Antonio Tolrino Veras (2009) é um referencial importante na compreensão espaço-temporal da cidade de Boa Vista, ela traz uma abordagem dos primórdios da cidade até os anos iniciais dos anos 2000, quando o fenômeno da especulação e valorização imobiliárias nas áreas de expansão urbana de Boa Vista, começa a se esboçar.

Também podemos destacar a contribuição de duas pesquisas para a temática que nos propomos abordar, a primeira delas consubstanciada no artigo de Kelson Oliveira que trata da dinâmica da transformação urbana nas proximidades do Pátio Roraima Shopping. Nesta o autor aponta os impactos deste empreendimento na vizinhança bem como as expectativas geradas pelo mesmo (OLIVEIRA, 2023). E, o artigo de Ribeiro e Filho (2024), mostrando que “a segregação induzida tem sido uma tendência na cidade de Boa Vista em função dos empreendimentos imobiliários e do incentivo do poder público” (RIBEIRO e FILHO, 2024:59).

Em relação aos shoppings centers, não foi nosso objetivo traçar um perfil dos estudos existentes sobre o tema, antes preferimos nos ater ao seu papel como impulsionador dos empreendimentos imobiliários e do processo especulativo em Boa Vista. Neste sentido nos remetemos às ideias de Pintaudi (2010) e Madeira Filho (2016), como autores centrais para nossa análise. Para Pintaudi:

O shopping center é um vetor chave na valorização capitalista avançada do espaço. Ele contribui para homogeneizar certas práticas e paisagens, ao mesmo tempo em que a diferenciação locacional e de público, que promoveram, reflete estratégias de segmentação de mercado para maximizar a extração de renda da terra e do capital investido. (PINTAUDI, 2010, pág. 48)

Os autores mostram que a partir do momento em que a terra passa a ser comercializada como mercadoria, o setor imobiliário buscou mecanismos cada vez mais sofisticados para transformá-la num bem altamente valorizado e diferenciador dos lugares, sobretudo nas áreas urbanas, impondo e acentuando as desigualdades existentes. Também entendem que o valor de troca dos imóveis será sempre uma mediação do trabalho incorporado através da infraestrutura e do marketing que contribui para um caráter fetichista desta mercadoria.

A geógrafa Silvana Pintaudi na obra *Templo da Mercadoria* (1989), mostra como a construção dos shoppings centers em São Paulo, desde seus primórdios, na década de 1960, alteraram o espaço urbano e o comércio varejista nessa cidade,

promovendo grandes ganhos para os investidores, ao tempo em que promovia segregação socioespacial. A própria espacialidade e o estilo de vida associado ao shopping tornam-se objetos de desejo, um fetichismo analisado por Madeira Filho (2016) como impulsionador do mercado imobiliário que impõe modelos padronizados de consumo e lazer.

Inúmeros trabalhos de escopo nacional e internacional já foram realizados para a compreensão deste fenômeno, e tendo em vista os limites deste artigo, não nos detivemos na demonstração da literatura existente a este respeito. Destacamos o trabalho pioneiro de Pintaudi, para a literatura geográfica brasileira na década de 1980, entendendo que após este trabalho uma série de outras pesquisas ampliaram e complementaram o entendimento em relação aos shoppings centers em diferentes municipalidades.

Para Pintaudi (2010), o shopping center é um vetor chave na valorização capitalista avançada do espaço. Ele contribui para homogeneizar certas práticas e paisagens, ao mesmo tempo em que a diferenciação locacional e de público refletem estratégias de segmentação que levam a novas centralidades.

Os shoppings centers têm-se constituídos como ícones da vida metropolitana. Eles promoveram grandes transformações socioespaciais onde se instalam. A maioria dos autores, atualmente, prefere se referir ao conceito de pós modernidade para refletirem sobre a radical mudança física na paisagem, como também nos costumes, na estética, nos gostos e preferências, indo, portanto, muito além da Modernidade clássica, e nos remetendo ao âmbito de uma modernidade avassaladora e caótica que se desfaz, se mistura, se transforma e se ressignifica de modo tão veloz que se “desmancha no ar” (Berman, 1986).

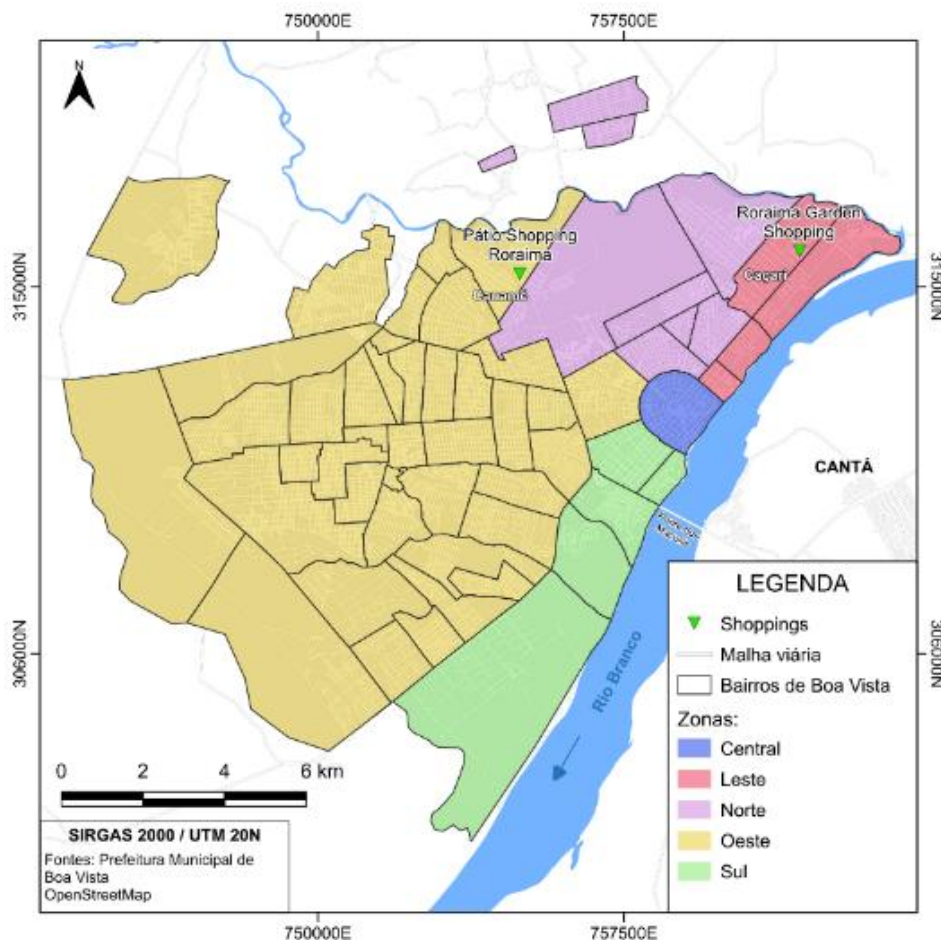
Os aportes teóricos referidos anteriormente nos colocam diante da complexidade e das diversas possibilidades de abordagem dos fenômenos recentes da capital boavistense, mas, para os propósitos deste artigo, a seguir, focaremos a atenção nos aspectos da valorização imobiliária, modernização e metropolização em Boa Vista; e, por fim, tentaremos compreender como o Pátio e o Garden Shopping serviram como indutores desta modernização e segregação socioespacial nesta cidade.

## **VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA, MODERNIZAÇÃO E METROPOLIZAÇÃO EM BOA VISTA**

A inauguração, em 2014, do Garden Shopping em área mais nobre e cara da cidade - o bairro Caçari, Zona Leste; e o Pátio Shopping, no bairro Cauamé - Zona Oeste da capital, nos remetem a diversos significados políticos, sociais, econômicos e culturais. O salto representado pela introdução de diversos equipamentos urbanos, no bojo da construção desses dois primeiros shoppings centers alterou o cotidiano de Boa Vista.

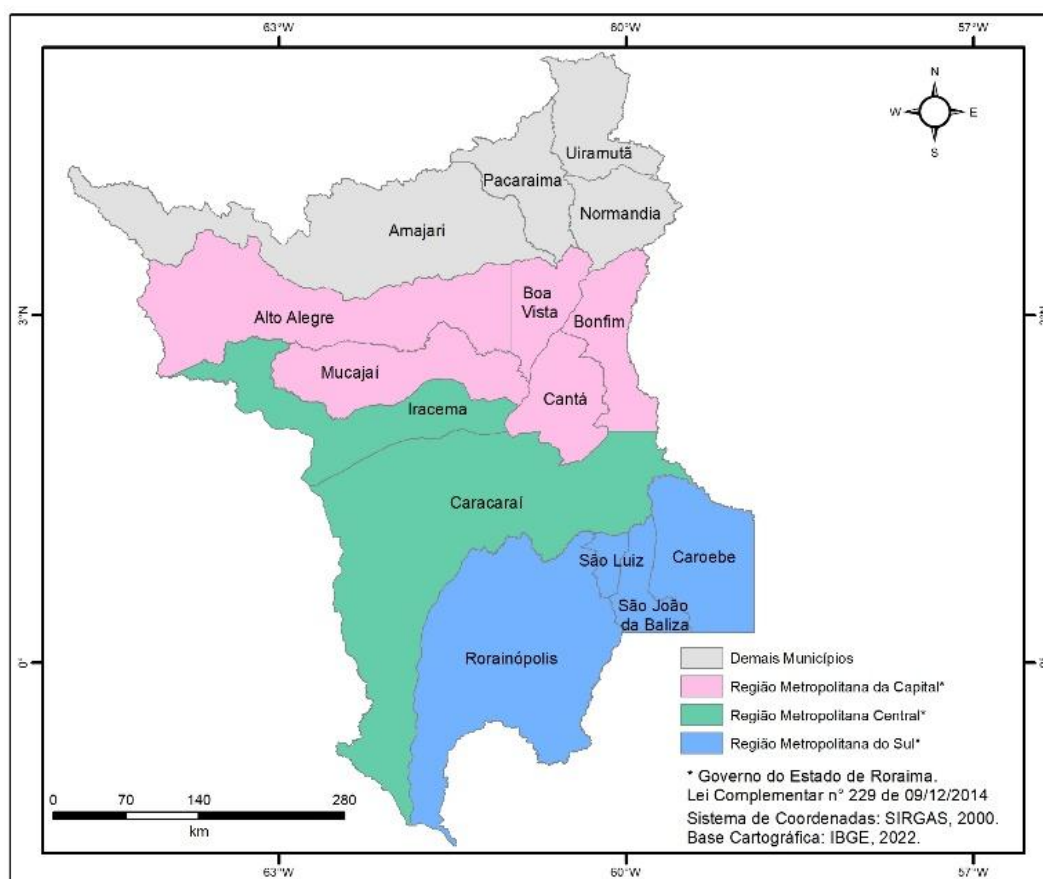
Eles reforçaram a segmentação socioespacial que em Boa Vista desde a década de 1970 apresenta contornos nítidos. Empresários e sujeitos políticos em posição privilegiada de poder adquiriram terras nos bairros da Zona Leste da cidade, área onde foram canalizados os melhores equipamentos e circuitos de alto padrão desta capital. Alguns desses sujeitos tornaram-se empreendedores imobiliários e/ou possuem também grandes lotes de terra e outros empreendimentos na capital e em outras áreas do Estado. Ressalvando-se que os povos originários já tinham sido expulsos de suas terras neste núcleo urbano da cidade, desde sua implantação.

Os shoppings centers (Figura 1) vieram acompanhados de outros vetores importantes como a ampliação de vias e rodovias e a profusão de loteamentos urbanos e condomínios horizontais, e mais recentemente também condomínios verticais, e demais infraestruturas implantadas na cidade. Analisando os últimos anos, observa-se um aumento expressivo nos lançamentos e vendas. “O número de unidades lançadas em Boa Vista saltou de 2.924 em 2023 para 5.250 em 2024, um aumento de quase 80% (BRAIN, 2024)



**Figura 1.** Localização dos shoppings centers em Boa Vista. Fonte: Prefeitura Municipal de Boa Vista. Desenho e reelaboração: Paixão, 2025.

O rápido processo de incorporação de Boa Vista à lógica do capital, tem exigido instrumentos normativos para que esse espaço geográfico entre no compasso dessas transformações, assim verificamos que o estado de Roraima, por força de uma Lei - Lei Complementar nº 229, de 09 de dezembro de 2014 – menos de um mês após a inauguração dos dois shoppings centers, instituiu três regiões metropolitanas (Figura 2), duas delas com menos de cem mil habitantes, ou seja Região Metropolitana Central, com 30.980 habitantes, e a Região Metropolitana do Sul, com 59.476 habitantes. A terceira região metropolitana instituída - a Região Metropolitana da Capital, compreende além de Boa Vista, sua capital, os municípios de Alto Alegre, Bonfim, Cantá e Mucajaí, contabiliza 485.282 habitantes (IBGE, 2022)



**Figura 2.** As regiões metropolitanas de Roraima. Elaboração: LACERDA, E. (2025)

A instituição formal de metrópoles para a realidade do Estado de Roraima não pode ser compreendida sem os diversos vetores do capital e da globalização que foram introduzidos, como a construção dos dois shoppings centers e todas as modernizações que ocorreram em função ou em complemento desses empreendimentos. A capital Boa Vista foi ressignificada com o aparecimento ou

intensificação de serviços como uber, ifood, airbnb, além do aparecimento de hipermercados, bares e lojas de grandes franquias e demais elementos similares às metrópoles, mesmo que o conceito de metrópole para a realidade de Roraima ainda soe estranho, se considerarmos a funcionalidade e as representações que comumente temos da vivência em áreas metropolitanas.

Especificamente, para a realidade de Roraima, o aparato modernizador que se inicia com o plano urbanístico do engenheiro Darcy Aleixo Derenusson, na década de 1940, é representativo da centralização do poder, da ordem, e do progresso, lema do Positivismo materializado na construção da cidade, porque a ideia era impor uma estética apropriação simbólica desses elementos do poder continua a se manifestar no cotidiano desta “aldeia metropolitana”, conjugando elementos característicos da modernização, com o ethos militar (Silva, 2007, p.122), numa tradição ambígua onde convergem múltiplas territorialidades e identidades.

(...) o projeto do Estado Novo para a Amazônia pautou-se em visões antagonistas como paraíso/inferno verde, atraso/possibilidades infinitas, etc. e, a partir delas, formulou políticas que propiciassem o desenvolvimento da região e, conseqüentemente, a resgatasse da barbárie e a inscrevesse na civilização, irmanado-a à cultura nacional. Muitos meios foram empregados para alcançar essa finalidade, sendo que no Território Federal do Rio Branco esse discurso utilizou-se, também, do ideário urbanista. (RAMALHO, 2012, p. 78)

A Figura 3 nos permite perceber que não obstante o projeto modernizador ter se instalado com grande magnitude e velocidade nessa fronteira, há certos signos escolhidos para serem perpetuados na metrópole que se desenha. A imagem nos remete ao poder atribuído à Aeronáutica durante a fase do Território Federal, funcionando como uma espécie de memória de um passado que se deseja manter, não obstante a cidade ter embarcado no mundo da globalização e do consumo – a nova aldeia metropolitana do extremo norte do país.



**Figura 3.** Modernidade, pós modernidade e idiosincrasias. Crédito: KLEIN, 2025

A nova ordem espacial indutora da metropolização em Boa Vista tem os shoppings centers e os suntuosos edifícios, residências e condomínios voltados à classe média e alta como paradigmas dessa modernização forçada. Ela reforça, a segmentação socioespacial, sobretudo através dos promotores imobiliários, que ao determinarem os preços dos imóveis, estão definindo o acesso à moradia e a outros bens e serviços da cidade. Esses promotores/especuladores são sujeitos hegemônicos, e com a anuência do poder público, direcionam a infraestrutura e os recursos para áreas que comercializam, em detrimento da população que fica alheia a processos decisórios.

Em sintonia com os padrões da expansão capitalista, o urbanismo de Boa Vista vem carregado dos signos cosmopolitas, mesmo em se tratando de uma economia incipiente onde grande parte da população ainda esteja no compasso a aldeia, da simplicidade, das carências básicas em uma cidade que prioriza o automóvel, ainda que a maioria não tenha condições de possuir esse tipo de transporte. O carro do açai que passa nas ruas de Boa Vista oferecendo açai, sucos e farinhas, é um exemplo desta temporalidade adversa dos shoppings centers. Selda Vale (1996), nos brinda com sua percepção aguçada ao tratar desses processos em Manaus, ela diz:

No final da década de 90, Manaus era outra. Dos 3.640 habitantes em 1848, pulou para 45.000, em 1897. As rendas de exportação da borracha enchiam os cofres públicos e o governo se esmerava em criar as melhores condições para transformá-la em uma cidade moderna, (...) metamorfoseou-a aos gostos estrangeiros. Manaus despiu-se de suas vestes indígenas, abandonou sua água de moringa por água de Vichy, trocou perfumes de flores e raízes silvestres por sofisticados frasquinhos parisienses, desprezou seus aluás e o saboroso guaraná por bourbons franceses e pelo schopp alemão. (COSTA, 1996, p. 21, apud OLIVEIRA, 2003, p. 50).

Mesmo antes da construção dos shoppings centers, a cidade já vinha se preparando para aderir à lógica global do capital. A Prefeitura Municipal de Boa Vista – PMBV, adotou uma série de medidas para promover na urbes boa-vistense os requisitos básicos de sua modernidade, com diversas intervenções no espaço público da cidade, um exemplo é a “requalificação urbana da área central” (Water, 2021), que contribuiu para a segregação socioespacial, com todas as mazelas que essas políticas públicas provocaram.

(...) a gentrificação do Beiral em direção à Zona Oeste de Boa Vista gerou deslocamentos populacionais, inclusive de lideranças que comandam a cadeia de distribuição do tráfico de drogas, repercutindo assim na transformação do Bairro Cidade Satélite no novo hotspot do narcotráfico em Boa Vista, tendo os prédios do conjunto habitacional Vila Jardim se tornando no núcleo duro da difusão da criminalidade (CARMO, 2024, p. 100)

Condomínios implementados pelo Programa Minha Casa Minha Vida - PMVMC do governo federal (Figura 4), na cidade de Boa Vista, são exemplos clássicos desta segregação urbana. Em 2015, foi entregue o maior condomínio, no bairro Cidade Satélite – o Condomínio Vila Jardim - planejado para 15.000 moradores, com a ideia

explícita de empurrar a população mais vulnerável do centro da cidade, como analisa Walter, 2021. À época a grande preocupação era afastar a população do bairro Caetano Filho, conhecido como Beiral, do núcleo central da cidade.



**Figura 4.** O Condomínio Vila Jardim. Crédito: CARMO, 2023

Esses e outros condomínios inaugurados nas extremidades do urbano, muitos deles em áreas periurbanas, foram construídos em terrenos adquiridos como lotes rurais - a preços módicos - pelos especuladores para serem parcelados e vendidos como lotes urbanos, com grande lucro. Essa situação levou a população sem renda para adquirir ou alugar casas ou apartamentos ofertados pelas imobiliárias, a ocupar áreas cada vez mais distantes e sem infraestrutura, e muitas vezes, áreas de fragilidade ambiental. Ademais o fenômeno de ocupações irregulares é outro capítulo dramático a ser mencionado neste parêntese sobre a outra face da modernização e metropolização em Boa Vista. Os estudos a respeito do tema ainda são muito incipientes, mas chamamos atenção para a profusão de ocupações irregulares em Boa Vista e nas cidades gêmeas de Pacaraima e de Bonfim. Sobre a situação em Bonfim, a dissertação de Pâmela Vieira da Silva, de 2021, nos apresenta um bom quadro da situação.

A história da incorporadora Ribeiro Campos, de propriedade do ex governador Neudo Campos, por exemplo, é emblemática nesta ótica. O site da empresa mostra que a empresa surgiu em 1983, e um ano depois, em 1984 já tinha realizado o Loteamento do Parque Cauamé, no bairro Caçari, o bairro mais valorizado da cidade. Segundo a imobiliária Ribeiro Campos:

“Em 1987 atingimos o marco de desenvolvimento de mais de 200 hectares de área nobre. 2015 Crescimento constante: para o Loteamento Garden Park, 216 lotes foram vendidos em apenas 24h.



2019 A Ribeiro Campos decide se reinventar e se transformar em uma incorporadora, aproveitando-se do metro quadrado mais valorizado de Boa Vista. 2021 Nosso primeiro condomínio é um sucesso: 12 casas vendidas em apenas 24 horas. (<https://ribeirocampos.com.br/> (Acesso em 10/10/2024))

A trajetória dessa empresa sintetiza o processo que analisamos nesse item e são reveladoras de uma multiplicidade de processos que de acordo com a geografia Bertha Becker:

Impõe uma ordem espacial vinculada a uma prática e uma concepção de espaço global, racional, logística, de interesses gerais, (...), contraditória à prática e concepção de espaço local, de interesses privados e objetivos particulares dos agentes da produção do espaço (BECKER, 1988, p. 66)

A propaganda da empresa Ribeiro Campos resume em poucas palavras que adquiriu terras, tornou-as nobre e com o metro quadrado mais valorizado da cidade, loteou e obteve sucesso imediato com a venda de centenas de lotes em 24h. Encerra a propaganda da sua página principal mostrando o alto padrão das construções, dos ambientes práticos, funcionais e sofisticados em condomínios projetados (Figura 5) onde, segundo a empresa: “conforto e segurança encontram-se em um único lugar”. (<https://ribeirocampos.com.br/> (Acesso em 10/10/2024))



**Figura 5.** Propaganda de condomínio luxuoso em Boa Vista/RR. Fonte: <https://ribeirocampos.com.br/> (Acesso em 10/10/2024)

Os empreendedores imobiliários tem feito um grande marketing para fomentar na população o desejo de uma vida em condomínio com as propaladas vantagens de se residir neste tipo de imóvel. O diagnóstico da Brain mostra também que o preço médio por metro quadrado dos lotes em condomínio em Boa Vista é 211% superior ao preço dos loteamentos abertos, residindo aí uma capacidade exponencial de se obter lucro com o valor do terreno.

Embora a maioria (69,6%) dos domicílios seja própria, a proporção de imóveis alugados (22,1%) é superior à média nacional (18,3%) (Brain, 2023). Esse é um dado animador para a profusão de condomínios que surgiu na última década, desta maneira, a cidade vem se transformando num produto comercializável. Os produtos ofertados abarcam o público específico que já adotou o modo de vida das grandes metrópoles, e a vida em condomínios fechados, bem como está sendo direcionado, para atingir aqueles, que mesmo tendo recursos para adquirir um produto neste padrão (Figura 4), ainda não foram convencidos das “maravilhas” desta vida segregada e com natureza artificializada.

No próximo item faremos uma reflexão sobre essas transformações materiais e estéticas que estão sendo produzidas para ajustar o compasso da cidade aos ditames do capital global e aos interesses de grupos que operam em escala nacional e local, tendo como pano de fundo a entrada dos shoppings center em Boa Vista e seus impactos imediatos.

## **O PÁTIO RORAIMA SHOPPING E O GARDEN RORAIMA SHOPPING COMO INDUTORES DA MODERNIZAÇÃO E SEGREGAÇÃO NA ÚLTIMA FRONTEIRA**

Os shoppings centers construídos em duas zonas socialmente distintas são expressão de uma segregação socioespacial existente na cidade de Boa Vista. O Garden Shopping, na Zona Leste, foi concebido para impulsionar o circuito superior (SANTOS, 2004) de uma economia que, embora dependente dos recursos do governo central, revela o glamour de uns poucos em suas mansões suntuosas e estilos de vida incompatíveis com a realidade social desta fronteira; enquanto o Pátio Shopping, na Zona Oeste, foi direcionado para o público de renda média e baixa, da área de maior expansão da cidade. Mesmo que o paradigma da modernização esteja presente nos dois, em sua essência, os propósitos especulativos foram diferentes.

O primeiro shopping center de Roraima e da capital Boa Vista - o Pátio Roraima Shopping - foi inaugurado no dia 24 de novembro de 2014, na Zona Norte, no bairro do Cauamé. Nesta parte da cidade, além da valorização imobiliária de todo entorno que o shopping promoveu, ele também serviu para inserir a população de baixa renda na ótica consumista dos produtos das grandes franquias como Lojas Renner, Riachuelo C&A, dentre outras. E, no sentido mais amplo, esta população foi a mais afetada nos seus hábitos de consumo e lazer.

O Pátio Roraima é um shopping de porte médio (Figura 6) – com atualmente 53.233,00 m<sup>2</sup> de área construída (EIV, 2023) – e obteve, segundo matéria do Jornal O Tempo (2014), um investimento de 155 milhões de reais pela empresa Saphyr, responsável por seu projeto, construção e administração.



**Figura 6.** Pátio Roraima Shopping. Crédito: KLEIN, 2025

Em 2023 a Saphyr foi adquirida pela Hemisfério Sul Investimentos, HSI, mudando então o seu nome para Alqia. É uma empresa referência nos principais segmentos imobiliários na América Latina. Atua desde 2006, conforme informação em seu site, em gestão ativa, nos segmentos imobiliário, crédito privado, na gestão de fundos de investimento imobiliário (FIIs) de tijolo e de papel, na administração de empreendimentos comerciais e administração fiduciária.” (<https://www.hsinvest.com/>. Acesso em 08/11/2024).

As complexas fusões desta joint venture, desde 2012, permitiram aplicação de recursos, preponderantemente em empreendimentos imobiliários de shoppings centers e a eles vinculados. A HSI tem sua sede em São Paulo e gerencia fundos privados do mercado imobiliário e de outros segmentos como shopping centers, edifícios comerciais e loteamentos residenciais, galpões logísticos e industriais. (site da Alqia. Acesso em 12/11/2024).

Esse complexo de fusão e ampliação da atuação empresarial permitiu a Alqia um aumento exponencial de capitais, pois além das vendas e aluguéis de lojas dentro do shopping, ampliou seus lucros para outros setores imobiliários promissores. Em Boa Vista, investiu na construção e comercialização de espaços complementares e adjacentes ao shopping Pátio Roraima, como o hipermercado Atacadão, o Hotel Ibiz e o Condomínio Pátio Cauamé, em parceria com a empresa roraimense Vinhal.

A previsão é para que assim que todos os espaços estejam ocupados, o cliente tenha à disposição um mix com 180 lojas. (...) nós as inauguraremos com todas as âncoras abertas, sendo a maioria delas novidade na cidade, como a C&A, Riachuelo, Renner, Lojas Americanas e Magic Games”. (...) É importante destacar que em 2015 teremos um hipermercado de 5.000 m<sup>2</sup>, inédito em Boa Vista, e também o hotel ZII, que inaugurará no 2º semestre, com um conceito inovador baseado nos pilares de conforto, flexibilidade, tecnologia e baixo custo. (FOLHA DE BOA VISTA, 2014)

Essa mega operação na cidade levou a uma rápida alteração na paisagem, na economia e nos hábitos do roraimense. É necessário um estudo pormenorizado que demonstre, por exemplo o grau de endividamento da população após a entrada das grandes franquias que passaram a oferecer crédito mais fácil através do parcelamento

das compras, em dez ou doze vezes. A entrada dos shoppings center foi muito aguardada e prestigiada pela população que estava acostumada a fazer suas compras, em geral, em lojas sem o menor glamour, em espaços públicos sem o conforto do ar condicionado, e com preços maiores ou similares.

O outro shopping inaugurado no dia seguinte à inauguração do Pátio - o Roraima Garden Shopping (Figura 7), trouxe as mesmas novidades, porém, instalado na avenida mais badalada da cidade, a Avenida Ville Roy, no bairro Caçari, zona leste de Boa Vista. Este shopping, de apenas um piso, com espaço para 168 lojas nos 40 mil m<sup>2</sup> de área construída, recebeu um investimento de R\$ 300 milhões, sendo R\$ 82 milhões do Banco da Amazônia. Foi um investimento de capital nacional, da incorporadora Ribeiro Campos, A estrutura foi arquitetada pela empresa mineira Tenco Shoppings Centers. (FOLHA DE BOA VISTA, 23/11/2014)



**Figura 7.** Roraima Garden Shopping. Crédito: KLEIN, 2025

Este shopping foi construído numa área que já possuía boa infraestrutura de circulação em seu entorno, sendo continuidade da ampla avenida – a Ville Roy - que comporta prédios, bares, restaurantes, lojas e demais equipamentos voltados ao público de maior renda. A extremidade desta avenida onde foi construído o Garden Shopping era uma área reservada à especulação imobiliária, sendo que este centro comercial serviu, prioritariamente, ao estímulo de outros investimentos como o condomínio Garden Park Mall Residence, da incorporadora Ribeiro Campos.

O Garden Shopping cumpriu seu objetivo de atrair o consumidor de maior renda para outros propósitos desta incorporadora e de outros empreendedores imobiliários. Nesse espaço privilegiado da cidade foram realizados investimentos de alto padrão, e o shopping serviu antes de mais nada como peça propagandística das praticidades, conforto e segurança que são elementos imprescindíveis para as vendas, considerando, inclusive, que nesse extremo da Avenida Ville Roy não existia comércio e serviços suficientes para atender as demandas.

Tanto o Garden como o Pátio shopping atraíram outros comércios e serviços para os seus entornos. Mesmo que o Garden tenha se mostrando um fracasso enquanto centro comercial, ao contrário do Pátio Shopping, que por ter sido voltado a um extrato da

população de menor renda, vem conseguindo manter um número razoável de lojas em funcionamento.

A cidade está sendo, assim, capturada para a esfera do capital privado, através de uma especulação imobiliária sem precedente e com incentivo dos investimentos públicos que foram realizados em seu entorno. Diversos empreendimentos foram, paulatinamente, inaugurados na esteira da construção destes centros comerciais, mostrando como o capital financeiro se articula diretamente com o capital imobiliário e comercial na produção e gestão do espaço urbano.

Mesmo que Boa Vista ainda conte com um grupo consumidor muito restrito, há indícios de que esteja prestes a entrar de vez na vida metropolitana, e na lógica do capital financeiro e especulativo, por isso as apostas que os investidores vêm fazendo nesta cidade são altas.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Esta pesquisa trouxe inicialmente um debate sobre a base teórica e conceitual que se mostra importante para pensar o fenômeno recente de forte expansão demográfica na tríplice fronteira do Brasil, Venezuela e República Cooperativista da Guiana e as transformações decorrentes do processo de incorporação desta área à lógica do capitalismo global, analisando a entrada da joint venture Hemisfério Sul Investimentos, HSI/Alqia, responsável pela construção do Pátio Shopping em Boa Vista.

A pesquisa mostrou que os empreendimentos modernizadores implantados estão redefinindo as territorialidades, segmentando e segregando a população de menor renda, processo comandado pela forte especulação imobiliária em toda a cidade, notadamente no entorno dos dois shoppings centers inaugurados na capital roraimense. Complementando outras pesquisas sobre o assunto, a pesquisa corrobora que os preços dos terrenos urbanos e dos aluguéis foram hipervalorizados em função das infraestruturas implementadas na cidade, e da expectativa que o setor imobiliário gerou. Demonstra, assim, que agentes hegemônicos, com anuência do poder público, segmentam o espaço para otimizar a acumulação de capitais, criando uma paisagem onde o acesso às modernizações e facilidades próprias às metrópoles é desigual.

Mostra ademais, que os shoppings centers tem representado mais do que espaços de comércio e lazer para a população boa-vistense. Eles são manifestações concretas da produção capitalista do espaço, vetores de valorização imobiliária e nós importantes na reconfiguração das relações sociais e espaciais na cidade, introduzindo novos hábitos e incentivando o consumo de mercadorias, ao mesmo tempo em que contribuíram para atrair o público de maior renda para os loteamentos, casas e condomínios planejados em suas adjacências.

Os dados apresentados indicam que, sob o signo do conforto, comodidade, segurança e praticidade, os promotores imobiliários vêm forçando um novo padrão de residência

para as camadas de média e alta rendas. A população de baixa renda tenta se inserir na nova dinâmica da metrópole, dentro dos espaços que o capital lhes reserva para ao consumo de novas mercadorias e espaços de lazer dentro de shoppings centers. Esta população está sendo inserida num projeto modernizador que altera seu cotidiano, mas que não deixa espaço para negá-lo, pois, como afirma o Milton Santos: “a modernidade é irrecusável”. (SANTOS, 1997, p. 80)

Considerando que os resultados da pesquisa ainda são preliminares, o artigo sugere a necessidade de um maior aprofundamento das bases teóricas e conceituais para pensar a urbanidade em Boa Vista, e indica várias lacunas como em relação ao comércio, a oferta de emprego e à alteração do modo de vida da população local.

Conclui-se que a construção dos shoppings e de condomínios luxuosos, acompanhada da revitalização e ampliação de avenidas e demais infraestruturas, no contexto de rápida urbanização, crescimento demográfico e fluxos de capital, imprimiram uma feição modernizadora que aproxima a cidade do ethos metropolitano, mas esse é um processo seletivo no tempo rápido das transações financeiras e ofertas para setores privilegiados, e no tempo lento das comunidades locais e sem acesso a esses bens. Assim como no espaço da cidade, porque esses agentes definem quem de fato tem direito à cidade – esta cidade produzida para a esfera do capital.

## AGRADECIMENTOS

A Universidade Federal de Roraima e à Fundação Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – CAPES, que através do Programa de Bolsas de Iniciação à Docência/PIBID, tem incentivado a pesquisa e as ações de extensão que nos permitiram juntar os dados para a elaboração deste artigo.

## CONTRIBUIÇÕES DOS AUTORES

**Concepção:** Altiva Barbosa da Silva e Felipe Rhuan dos Santos Paixão. **Metodologia:** Altiva Barbosa da Silva e Felipe Rhuan dos Santos Paixão. **Análise formal:** Altiva Barbosa da Silva. **Pesquisa:** Altiva Barbosa da Silva e Felipe Rhuan dos Santos Paixão. **Recursos:** Altiva Barbosa da Silva e Felipe Rhuan dos Santos Paixão. **Preparação de dados:** Altiva Barbosa da Silva e Felipe Rhuan dos Santos Paixão. **Escrita do artigo:** Altiva Barbosa da Silva e Felipe Rhuan dos Santos Paixão. **Revisão:** Altiva Barbosa da Silva. **Supervisão:** Altiva Barbosa da Silva. **Aquisição de financiamento:** Não se aplica. Todos os autores leram e concordaram com a versão publicada do manuscrito.

## REFERÊNCIAS

ABRASCE – Associação Brasileira de Shopping Centers. <https://abrasce.com.br>

APPADURAI, Arjun. (1996), **Modernity at large: cultural dimensions of globalization**. Minneapolis, University of Minnesota Press

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE RORAIMA. Lei Complementar nº 229, de 09 de dezembro de 2014. "Altera dispositivos da Lei Complementar Estadual nº 130, de 21 de dezembro de 2007 as regiões metropolitanas. <https://sapl.al.rr.leg.br>

BAUMAN, Zygmunt. (2000), **Liquid modernity**. Cambridge, Polity Press.

BECK, Ulrich. (2002), "The cosmopolitan society and its enemies". **Theory, Culture & Society**, 19 (1-2): 17-44.

\_\_\_\_\_. (2000), "The cosmopolitan perspective: sociology in the second age of modernity". **British Journal of Sociology**, 51 (1): 9-107.

BECKER, Bertha K. **Amazônia: geopolítica na virada do terceiro milênio**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Garamond, 2006.

\_\_\_\_\_. Significância contemporânea da fronteira: uma interpretação geopolítica a partir da Amazônia brasileira". In: AUBERTIN, Catharine (org.). **Fronteiras**, Brasília. Editora da Universidade de Brasília (UnB). Paris, Orstom, 1988.

\_\_\_\_\_. A Geografia e o resgate da Geopolítica. **Espaço Aberto**, PPGG - UFRJ, V. 2, N.1, 2012

BERMAN, Marshall. **Tudo que é sólido desmancha no ar: A Aventura da Modernidade**. São Paulo: Companhia das Letras, 1986

BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA. Mercado Imobiliário. Boa Vista/RR. Grupo Brain. ([https://sinduscon-rr.org.br/Panorama\\_Sinduscon\\_RR](https://sinduscon-rr.org.br/Panorama_Sinduscon_RR)). 2023

CARLOS, A. F. A. **O lugar no/do mundo**. São Paulo: FFLCH, 2007

CARMO, Simone Arruda do. **Geografia do crime: Boa Vista (RR) e o estudo de caso do Residencial Vila Jardim (2015-2023)**. (Dissertação de Mestrado em Geografia). UFRR. Boa Vista: 2024.

CASTELLS, Manuel. (1996), **The rise of the network society**. Oxford, Blackwell Publishers

CORRÊA, Roberto Lobato. As redes de localidades centrais nos países subdesenvolvidos. **Revista Brasileira de Geografia**, v. 50, n. 1, p. 61-83, 1988.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV. 2023. Shopping Pátio Roraima. Disponível em: (<https://boavista.rr.gov.br/estudo-de-impacto-de-vizinhanca>). Acesso em 18/02/2025.

FIX, Mariana de A. B; PAULANI, L. M. Acumulação e rentismo: resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo contemporâneo. **Revista de Economia Política** (Online). v. 39, n. 4 (157), 2019.

FOLHA DE BOA VISTA. RR ganha hoje primeiro shopping. **Folha de Boa Vista**, 23/11/2014. Disponível em: (<https://www.folhabv.com.br/cotidiano/rr-ganha-hoje-primeiro-shopping/>). Acesso em 20/12/2024

GOVERNO DO ESTADO DE RORAIMA. Roraima tem o maior crescimento real do PIB entre os estados brasileiros. 14/11/2024. Disponível em: (<https://portal.rr.gov.br/roraima-tem-o-maior-crescimento-real-do-pib-entre-os-estados-brasileiros/>). Acesso em 10/12/2024

HALL, Stuart “Cosmopolitan promises, multicultural realities”. In: Scholar, Richard (org.). **Divided cities: the Oxford amnesty lectures**. Oxford, Oxford University Press, pp. 20-51, 2006.

HARVEY, David. **Limits to capital**. New York, Verso, 2006

\_\_\_\_\_. **Condição pós-moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural**. 6 ED. SÃO PAULO: LOYOLA, 2012.

\_\_\_\_\_. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. Tradução Jeferson Camargo. São Paulo: Martins Fontes - selo Martins, 2014.

\_\_\_\_\_. **Os sentidos do mundo: textos essenciais**. São Paulo: Boitempo, 2020.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/>. Acesso em 28/04/25

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em: (<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rr/panorama>). Acesso em 25/01/25

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. Tradução: Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001.

LÖSCH, S.; RAMBO, C. A.; FERREIRA, J. de L. A pesquisa exploratória na abordagem qualitativa em educação. **Revista Ibero-Americana de Estudos em Educação**, Araraquara, v. 18, n. 00, 2023.

MADEIRA FILHO, Magno de Lara. **Shopping center: consumo do espaço, cotidianidade e fetichismo**. Tese (doutorado em Geografia) - UNESP, 2016

OLIVEIRA, José Aldemir de, MAGALHÃES, Soraia Pereira de. A circulação de Manaus da Belle Époque: modernização e exclusão. Mercator. **Revista de Geografia da UFC**, ano 02, nº 04, 2003



OLIVEIRA, Kelson da Luz. Dinâmica da transformação urbana nas proximidades do Pátio Roraima Shopping em Boa Vista-RR. **Ambiente: Gestão e Desenvolvimento**. Vol. 13, nº 02, Mai/Ago 2020.

O TEMPO. “Único Estado sem shopping, Roraima inaugura primeiro centro comercial”. **O Tempo Online** (25/11/2014) Disponível em (<https://www.otempo.com.br/brasil/unico-estado-sem-shopping-roraima-inaugura-primeiro-centro-comercial>). Acesso em 14/05/2024.

PINTAUDI, Silvana Maria; FRÚGOLI Jr., Heitor (org.). **Shopping Centers: espaço, cultura e modernidade nas cidades brasileiras**. São Paulo: UNESP, 2010.

RAMALHO, Paulina Onofre. **Lugar de Memória: o plano urbanístico de Boa Vista/RR**. Dissertação de Mestrado do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, Rio de Janeiro, 2012.

RIBEIRO, Tony Guarnielle Barbosa, FILHO, Artur Rosa. Da cidade planejada aos espaços de segregação induzida em Boa Vista – RR. **ACTA Geográfica**, Boa Vista, v. 18, n. 50, set.-dez. 2024. Pp. 47-63

SANTOS, Milton. **O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos**. 2. ed. São Paulo: Edusp, 2004.

\_\_\_\_\_. **Técnica, espaço, tempo, globalização e meio técnico-científico informacional**. Hucitec, 1997

SASSEN, Saskia. **The global city: New York, London, Tokyo**. Princeton, Princeton University Press, 1991.

SILVA, Altiva Barbosa da. **Geopolítica na fronteira norte do Brasil: o papel das forças armadas nas transformações sócio-espaciais do estado de Roraima**. 2007. (Doutorado em Geografia Humana), São Paulo: USP, 2007.

SILVA, Pâmela Vieira da. **Transformações Urbanas na sede do município de Bonfim entre 2011-2021: Análise das ocupações recentes nos Bairros de Cidade Nova, Getúlio Vargas e 13 de Maio**. (Dissertação de Mestrado em Geografia). Boa Vista: UFRR, 2021.

SILVEIRA, Maria Laura (Org.). **Circuitos de la economía urbana**. 1. ed. Buenos Aires: **Café de las Ciudades**, 2016. v. 1.

SMITH, Neil. **The New Urban Frontier Gentrification and the Revanchist City**. Londres, Routledge, 1996

SOJA, E. W. **Postmetropolis: critical studies of cities and regions**. Oxford: Blackwell Publishing, 2002

SOUZA, Jefferson Silva de. **Novas tendências de (re) produção do espaço urbano: a dinâmica socioespacial dos condomínios horizontais fechados no município de Boa Vista-RR e entorno.** (Dissertação de Mestrado em Geografia). Boa Vista: UFRR, 2018.

VERAS, Antonio Tourino R. A. **Produção do espaço urbano de Boa Vista.** Roraima. Tese (Doutorado em Geografia). São Paulo: USP, 2009.

VERTOVEC, Steven. (2009), **Transnationalism.** Nova York, Routledge.

WALTER, Pâmola Andreia Lemke. **Requalificação urbana e exclusão socioespacial: um estudo da área central “Beiral” de Boa Vista-RR.** (Dissertação de Mestrado em Geografia). Boa Vista: UFRR: 2021.



Revista Geonorte, Programa de Pós-Graduação em Geografia. Universidade Federal do Amazonas. Manaus-Brasil. Obra licenciada sob Creative Commons Atribuição 3.0

