

A segregação socioespacial e a insustentabilidade em uma metrópole da Amazônia brasileira

Bruno Soeiro Vieira

Auditor Fiscal da Secretaria Municipal de Finanças do Município de Belém/PA. Especialista em Direito Tributário (PUC Minas). Mestre em Direito do Estado (Universidade da Amazônia – UNAMA). Professor da Faculdade Integrada Brasil-Amazônia – FIBRA. Professor Titular *Pós-Stricto Sensu I* da Universidade da Amazônia – UNAMA. Doutor em Direito (PUC-SP). Doutor em Desenvolvimento Sustentável do Trópico Úmido (NAEA/UFPa). *E-mail:* brunovieira1972@gmail.com.

Hélio Jorge Reis Almeida

Mestrando em Direitos Fundamentais na Universidade da Amazônia – UNAMA (2018). Especialista em Direito Público (2011) e em Direito Privado (2015). Analista Jurídico do Ministério Público do Estado do Pará. *E-mail:* helio.mestrado.unama@gmail.com.

Jeferson Antônio Fernandes Bacelar

Doutor em Direitos Fundamentais e Novos Direitos na UNESA-RJ (2018). Mestre em Direito do Estado pela Universidade da Amazônia (2009). Gestor Educacional na Universidade da Amazônia. Professor Adjunto da Universidade da Amazônia – UNAMA.

Resumo: Em pouco mais de duas décadas, observa-se a dinâmica de reconfiguração do espaço urbano no eixo da rodovia Augusto Montenegro, em Belém/PA (denominada “Nova Belém”). O frenético processo de reconfiguração do espaço e do solo da “Nova Belém” deve-se a diversos fatores, dentre os quais, destacam-se: i) a estratégia dos “promotores imobiliários” visando ampliar seus negócios; ii) a autosegregação adotada por parcela da população urbana que, submetida aos encantos do *marketing* imobiliário, abandonou a parte mais antiga do tecido urbano para residir em “fortalezas horizontais”. Este artigo visa identificar a dimensão do descumprimento da função social da propriedade nos condomínios horizontais fechados localizados na denominada “Nova Belém”; para tanto, realizou-se um debate teórico e, empiricamente, analisam-se as leis urbanísticas e documentos, viabilizando a correlação de tais dados com as consequências da ampliação da privatização do espaço urbano e o fenômeno da segregação socioespacial, este que, em Belém/PA, ganha maior dimensão devido a uma legislação urbanística demasiadamente permissiva.

Palavras-chave: Enclaves fortificados. Função social da propriedade. Metrópole amazônica. “Nova Belém”. Segregação socioespacial.

Sumário: **1** Introdução – **2** “Nova Belém”: estratégia de *marketing* imobiliário – **3** O medo da cidade e suas consequências – **4** Conclusão – Referências

1 Introdução

A problemática da configuração do solo das cidades por meio da forma urbana dispersa tem suscitado muitas pesquisas acadêmicas que visam compreender as peculiaridades e consequências da adoção desse paradigma de ocupação do solo urbano. Portanto, registra-se que esta pesquisa científica, devido ao objeto pesquisado ser complexo, requer que o referencial teórico materialize a adoção de uma perspectiva interdisciplinar em seu desenvolvimento.

Em Belém/PA, em pouco mais de duas décadas, ocorreu uma forte reconfiguração do eixo da rodovia Augusto Montenegro, transformando drasticamente aquele trecho da mancha urbana, provocando o aumento da densidade populacional e construtiva naquela área da cidade e, sobretudo, “privatizando” significativamente o solo urbano em decorrência da construção de fortalezas horizontais ou, ainda, de enclaves fortificados,¹ nos quais uma das suas características mais importantes é o aprimoramento da segregação socioespacial.

Sendo assim, utilizando-se de estudos e formulações acadêmicas sobre o objeto de pesquisa, busca-se contribuir com o aprofundamento do debate teórico acerca do paradigma da cidade dispersa e a expansão da fronteira urbano-imobiliária decorrente da instalação de fortalezas horizontais no tecido urbano de Belém. Para tanto, realizou-se a análise de documentos públicos, dentre os quais, o cadastro imobiliário e os demais dados coletados pela Secretaria Municipal de Finanças de Belém/PA relativos aos condomínios horizontais situados no eixo de expansão urbana denominada “Nova Belém”, bem como da legislação urbanística municipal.

Destarte, como um dos autores atua profissionalmente no órgão da administração tributária municipal, respeitando o previsto no art. 198 da Lei nº 5.172² no que tange ao sigilo fiscal, foi possível ter acesso aos dados cadastrais dos imóveis localizados nos condomínios selecionados. Ademais, aplicaram-se questionários aos gestores dos condomínios selecionados visando, em última análise, responder: qual a dimensão do descumprimento da função social da propriedade nos condomínios horizontais fechados localizados na denominada “Nova Belém”?

Visando traçar um percurso metodológico claro que facilitasse responder ao problema de pesquisa, estabeleceu-se também o seguinte objetivo geral de pesquisa: apurar, nos condomínios horizontais fechados selecionados, o quantitativo e o percentual de imóveis que não apresentam função social da propriedade urbana.

¹ CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. *Novos Estudos CEBRAP*, n. 47, mar. 1997, p. 155-176.

² BRASIL. Código Tributário Nacional. *Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966*. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Palácio do Planalto. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5172.htm. Acesso em: 12 jan. 2019.

Para o desenvolvimento desta pesquisa, também foi necessária a eleição de objetivos específicos que agora se relacionam: i) definir o que é a “Nova Belém”; ii) identificar os condomínios horizontais fechados situados na “Nova Belém”; iii) coletar as informações cadastrais dos imóveis situados nos condomínios selecionados; iv) aplicar questionário nos condomínios nos quais existam informações e dados que precisam ser confirmados e complementados; v) correlacionar o percentual de imóveis que não têm função social com o valor médio de mercado a partir do cadastro imobiliário municipal e de consulta em sítio eletrônico especializado em transações imobiliárias; e vi) correlacionar os dados, as informações, a legislação urbanística e os resultados da pesquisa empírica com o fenômeno da segregação socioespacial.

Sobre o objeto pesquisado, foram construídas algumas hipóteses, objetivando facilitar o desenvolvimento empírico da pesquisa científica, que, ao final do artigo, serão confirmadas ou refutadas, como segue: 1ª) o percentual dos imóveis urbanos situados nos enclaves fortificados da “Nova Belém” que não atendem à função social da propriedade está relacionado diretamente ao valor médio de mercado dos imóveis; 2ª) os condomínios inaugurados há mais tempo possuem um número menor de imóveis sem nenhuma espécie de edificação; e 3ª) a legislação urbanística municipal contribui para o aperfeiçoamento do processo de segregação socioespacial em Belém.

Por fim, com o intuito de colaborar com a questão da ocupação do solo urbano em consonância com a ordem urbana, em especial no que tange ao cumprimento da função social das propriedades situadas nas fortalezas horizontais existentes na fictícia “Nova Belém”, convida-se o leitor a analisar este artigo e tecer suas críticas objetivando amplificar o debate sobre o objeto pesquisado; afinal, trata-se de uma questão de suma importância na construção de cidades sustentáveis, tal como preconizado no Estatuto da Cidade.³

2 “Nova Belém”: estratégia de *marketing* imobiliário

De importância estratégica para consolidação do domínio territorial na região Amazônica dada a sua localização geográfica, o surgimento da cidade de Belém data do início do século XVII como resultado da disputa da colonização das Américas pelas duas maiores potências da época: as Coroas Portuguesa e Espanhola.⁴

³ BRASIL. *Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001*. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Palácio do Planalto. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm. Acesso em: 13 jan. 2019.

⁴ VIANA, Hélio. *História do Brasil*. São Paulo: Melhoramentos, 1967.

Dessa forma, para proteger a foz do Rio Amazonas e garantir o território sob posse e domínio ibérico contra as invasões francesas, inglesas e holandesas,⁵ Francisco Caldeira Castelo Branco, um antigo capitão-mor do Rio Grande do Norte e um dos heróis da expulsão dos franceses do Maranhão, comandou uma expedição de 200 homens com o objetivo de afastar do litoral norte os corsários estrangeiros e iniciar a colonização do denominado Império das Amazonas (IBGE, 2018).

Assim, em 12 de janeiro de 1616, Francisco Caldeira Castelo Branco fundou oficialmente a cidade de Belém, lançando os alicerces da cidade no lugar hoje chamado de Forte do Castelo e que outrora foi nominado de Forte do Presépio, fortificação situada estrategicamente no sul do estuário amazônico e protegido do oceano, construção que contribuiu decisivamente para a expansão lusitana ao norte do Brasil.⁶

Ainda sobre a ocupação da região amazônica e, portanto, de Belém/PA, Becker⁷ enumera os elementos que ganharam destaque no longo período de formação da região, são eles: a) uma ocupação tardia que aconteceu impulsionada pela valorização momentânea de recursos naturais voltados ao mercado internacional; b) a importância geopolítica da região visando, em última análise, controlar o território para garantir interesses econômicos, materializada com a construção de fortes em locais estratégicos e unidades administrativas ligadas ao governo central; e c) o choque de modelos de ocupação territorial, sendo o primeiro aquele que via a região como espaço geográfico de fornecimento de recursos naturais – *v.g.*, o *boom* da borracha –, e o segundo modelo contrastante ao primeiro foi aquele que buscava o crescimento endógeno e autonomia local, *v.g.*, o projeto missionário.

Inicialmente batizada de Feliz Lusitânia, posteriormente denominada Santa Maria do Grão Pará e, por fim, Santa Maria de Belém do Grão Pará, a cidade de Belém do Pará, como é mais conhecida, possui atualmente uma população estimada de 1.452.275 pessoas (IBGE, 2018), fazendo com que a mesma seja uma cidade milionária, pois possui mais de um milhão de habitantes.

Entretanto, em que pese a sua riqueza e sua relevância para o país dada a sua vocação natural de liderança na região norte dado o seu destaque econômico, histórico e cultural no contexto amazônico, afirma-se que Belém é uma cidade rica em problemas urbano-ambientais, fruto de uma urbanização corporativa, fortemente vinculada aos interesses das empresas de grande porte, em especial dos agentes imobiliários, caracterizada como “um receptáculo das consequências de uma

⁵ PEREIRA, Iacimary Socorro de Oliveira; LIMA, Paulo Castilho. Reurbanização e Legalização – Projetos que contribuem para a valorização das baixadas de Belém. *In*: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, dez. 2007. Belém. *Anais*. Belém: Campus Universitário do Guamá, 2007.

⁶ CRUZ, Ernesto. *História de Belém*. Belém: UFPA, 1973.

⁷ BECKER, Bertha K. *Amazônia: geopolítica na virada do II milênio*. Rio de Janeiro: Garamond, 2009. p. 24-25.

expansão capitalista devorante dos recursos públicos, uma vez que são orientados para os investimentos econômicos, em detrimento dos gastos sociais”.⁸

Lencioni afirma que, “ao mesmo tempo em que Belém é moderna e sofisticada, é, igualmente, uma cidade com graves déficits habitacionais, expressos nas favelas, denominadas de baixadas, bem como na falta de infraestrutura urbana e de serviços”.⁹

Com base nessa lógica de apropriação do espaço urbano, os agentes imobiliários – incorporadoras, construtoras, bancos e corretores¹⁰ – decidiram articuladamente, como estratégia de negócio, explorar o solo da cidade no perímetro do eixo da rodovia Augusto Montenegro e entorno, transformando-o em mercadoria, em uma lógica que se enquadra naquilo descrito por Lefebvre¹¹ como a utilização da cidade enquanto valor de troca em detrimento do seu valor de uso.

A outrora cidade de Santa Maria de Belém do Grão-Pará, que, no passado não tão remoto, deteve preponderantemente um valor de uso, agora apresenta claramente um valor de troca devido à força do capital imobiliário-especulativo (agentes imobiliários) que a trata como um produto capaz de gerar a maximização do valor investido, pois, como ensina Harvey,¹² a cidade é necessária para que o capitalista reinvesta seu capital excedente.

Sendo assim, visando vender o solo urbano no eixo da rodovia Augusto Montenegro e entorno, os agentes imobiliários deram início a uma campanha de *marketing* imobiliário na qual passaram a denominar de “Nova Belém” aquele trecho da mancha urbana do município.

Sobre a rodovia Augusto Montenegro, cabe transcrever o trecho seguinte:

[...] a área da rodovia Augusto Montenegro ou, simplesmente Nova Belém, foi entendida, por um período de 40 anos (1960 a 1990), como periferia e fronteira da expansão urbano-imobiliária de Belém, entretanto, atualmente, confirma-se como novo espaço imobiliário.¹³

É necessário lembrar que o espaço urbano periférico é pouco valorizado, estigmatizado e, portanto, desperta pouco interesse dos agentes imobiliários, condição que propiciou, durante quase quatro décadas, que o solo urbano naquela área funcionasse como *pousio social*, uma espécie de estoque imobiliário apto a ser

⁸ SANTOS, Milton. *A urbanização brasileira*. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2009. p. 105.

⁹ LENCIONI, Sandra. Prefácio. In: TRINDADE JR., Saint-Clair Cordeiro da. *Formação metropolitana de Belém (1960-1997)*. 1 ed. Belém, PA: Paka-Tatu, 2016.

¹⁰ CORRÊA, Roberto Lobato. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 1989. p. 19.

¹¹ LEFEBVRE, Henri. *O direito à cidade*. Tradução: Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001. (Original publicado em 1968).

¹² HARVEY, David. O direito à cidade. *Lutas Sociais*, São Paulo, n. 29, jul./dez. 2012, p. 73-89.

¹³ GUIMARÃES, Gisele Joicy da Silva (2013). *Novas centralidades na malha urbana da região metropolitana de Belém: estudo aplicado ao espaço da rodovia Augusto Montenegro*. Dissertação (Mestrado). Universidade Federal do Pará, Instituto de Tecnologia, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo.

utilizado no futuro. Logo, no início da década de 1990, o “futuro chegou”, ou seja, os agentes imobiliários deram início ao seu planejamento empresarial que visava criar uma nova centralidade no tecido urbano – neste caso, uma “Nova Belém”.

Sobre a criação de novas centralidades, necessário dizer que são projetos que se materializam em processos conduzidos por grandes empresários, pelo Estado ou mesmo por grupos com interesses na qualificação ou, ainda, ressignificação de determinadas áreas, espaços da mancha urbana que são reconfigurados visando atender interesses do turismo ou empresariais para o funcionamento de *shopping centers*, bem como a instalação de condomínios residenciais ou empresariais.¹⁴

Por conseguinte, nas duas últimas décadas foi possível observar que a “Nova Belém” foi o *locus* da nova centralidade em Belém/PA, e isto aconteceu, sobretudo, devido à ação orquestrada dos agentes imobiliários, cabendo ao poder público municipal apenas vir a reboque dos interesses corporativos por meio do dispêndio de recurso público para garantir, tardiamente, a infraestrutura urbana mínima, esta que também contribui para a valorização do solo na nova centralidade e, em última análise, contribui com a reprodução do capital investido na aquisição do solo naquela região da cidade (enriquecimento privado custeado com recursos públicos).

Cabe dizer, inclusive, que, nas décadas de 1960 a 1990, a área da rodovia Augusto Montenegro era considerada um espaço suburbano, ou seja, não fazia parte da dita zona rural, tampouco compunha a zona urbana de Belém. Portanto, estava situada em uma zona cinzenta de intercessão entre a parte de urbanização consolidada e a área rural do município.

Sendo assim, o subúrbio ou, ainda, a periferia de qualquer cidade brasileira consiste em um espaço estigmatizado e malvisto pela população em geral; está no imaginário da sociedade como um perímetro de violência e pobreza, no qual o solo é de difícil utilização, onde há carência de serviços, no qual o valor da terra é baixo e o transporte público de massa é precário. Ademais, esse espaço também é entendido como aquele cujo valor locativo é o único acessível às classes menos favorecidas, confirmando que a ocupação do solo das cidades é fruto de um processo de segregação socioespacial.

Para darem início ao seu plano imobiliário e de ocupação da área da rodovia Augusto Montenegro e entorno, os agentes imobiliários precisavam construir outra imagem daquele espaço do tecido urbano (mesmo que a essência daquele *locus* continuasse a ser parcialmente a mesma), por meio de uma narrativa que visasse tornar o “produto imobiliário” (condomínios horizontais fechados) mais atraente para seus clientes. Tal esforço buscou a maximização do recurso utilizado na

¹⁴ FRÚGOLI JR., H. *Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na Metrópole*. São Paulo: Edusp, 2000.

aquisição de um estoque imobiliário (*pousio social*) e, para tanto, é necessário que o valor do solo seja mais elevado.

Abaixo, há uma imagem que evidencia o momento inicial desse processo de configuração de uma centralidade baseada na tentativa de replicar as bases do movimento denominado de *new urbanism*,¹⁵ fazendo-o de modo equivocado e distinta das concepções básicas do citado movimento. Para tanto, elaborou-se um discurso, por meio das estratégias de *marketing* imobiliário, na tentativa de estimular a autosegregação,¹⁶ em busca de um lugar para morar que seja mais bucólico, seguro e saudável, um discurso que chega a ser até mesmo saudosista, resgatando um tempo que já não mais existe, de uma cidade que ficou no passado.

Figura 1 – Publicidade em jornal impresso de grande circulação, dando ênfase a uma “nova Belém” (30 de setembro de 1989)

GreenVille Residence.
Arazão e a emoção de morar bem.

El GreenVille Residence é um empreendimento imobiliário de alto padrão que vai além de um simples conjunto residencial. É um projeto que busca trazer para Belém a qualidade de vida e a emoção de morar bem. Com suas áreas verdes, piscinas, quadras de tênis e outros amenities, o GreenVille Residence oferece um estilo de vida único e sofisticado.

No GreenVille a razão de Belém é a emoção de morar bem.

Um novo conceito de arquitetura e urbanismo que busca trazer para Belém a qualidade de vida e a emoção de morar bem. Com suas áreas verdes, piscinas, quadras de tênis e outros amenities, o GreenVille Residence oferece um estilo de vida único e sofisticado.

Infra-estrutura digna de um bairro.

Um novo conceito de arquitetura e urbanismo que busca trazer para Belém a qualidade de vida e a emoção de morar bem. Com suas áreas verdes, piscinas, quadras de tênis e outros amenities, o GreenVille Residence oferece um estilo de vida único e sofisticado.

Uma nova Belém para você.

Um novo conceito de arquitetura e urbanismo que busca trazer para Belém a qualidade de vida e a emoção de morar bem. Com suas áreas verdes, piscinas, quadras de tênis e outros amenities, o GreenVille Residence oferece um estilo de vida único e sofisticado.

Segurança Impecável.

Um novo conceito de arquitetura e urbanismo que busca trazer para Belém a qualidade de vida e a emoção de morar bem. Com suas áreas verdes, piscinas, quadras de tênis e outros amenities, o GreenVille Residence oferece um estilo de vida único e sofisticado.

GreenVille RESIDENCE

Segurança Impecável

Alguns crises boas se você
deba pensar por sempre.
Como o GreenVille Residence.

Fonte: Biblioteca Nacional Digital.

¹⁵ Segundo Silva e Ávila (2014), o *new urbanism* é o movimento de arquitetura e urbanismo mais influente nos Estados Unidos da América desde o Movimento Moderno e prevê uma nova estruturação da cidade, na qual esta aparece mais compacta e com usos mistos, facilitando tanto os deslocamentos por modos não motorizados quanto o encontro de pessoas e o senso de comunidade.

¹⁶ SOUZA, Marcelo Lopes de. *O ABC do desenvolvimento urbano*. 5. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.

Percebe-se que, no intuito de vender os lotes nos condomínios horizontais fechados, os agentes imobiliários decidiram ser necessário construir um discurso que transformasse aquele espaço urbano tão estigmatizado em um lugar onde haveria, em tese, qualidade de vida e segurança. Essa narrativa também deprecia concomitantemente a imagem da cidade tradicional, em especial, da centralidade consolidada na primeira légua patrimonial,¹⁷ rechaçando, portanto, o verdadeiro sentido de uma cidade, qual seja, o de ser um espaço plural e de convivência entre seus habitantes.

Assim, além do discurso enaltecendo as virtudes de morar em um ambiente confinado da cidade real, no qual há segurança permanente e diversas comodidades, uma segunda estratégia adotada pelos agentes imobiliários consistiu em atribuir outra denominação àquela área da mancha urbana que fosse capaz de gerar uma imagem satisfatória para fins de negócio – pode ser observado na figura 1 em um subtítulo que diz “Uma nova Belém para você”. Naquele momento, surgia a “Nova Belém” para os agentes imobiliários.

Apesar do lançamento imobiliário *Green Ville* ter inaugurado a reconfiguração daquele pedaço do tecido urbano, assevera-se que foi somente a partir da segunda metade da década de 1990 e, principalmente, ao longo dos anos 2000 que a ocupação do solo na “Nova Belém” ganhou um ritmo mais intenso, permitindo que fosse observada na “Nova Belém” a existência de diversos “enclaves fortificados”,¹⁸ em especial, os condomínios horizontais fechados, objeto desta pesquisa acadêmica.

Desse modo, ficou patente que os profissionais do *marketing* e os agentes imobiliários passaram a denominar a rodovia Augusto Montenegro e entorno de “Nova Belém”, objetivando gerar um novo rótulo àquele espaço urbano que favorecesse a comercialização dos empreendimentos imobiliários lá situados, restando enfraquecido ou eliminando o estigma de *locus* da violência e pobreza.

Tal estratégia contou com o auxílio dos poderes municipais (Executivo e Legislativo) e pode ser exemplificada com a mudança na delimitação do bairro do Benguí (*locus* urbano farto em rótulos pejorativos, localizado àquela altura na periferia do município), que se materializou com a transferência de área do Benguí para o bairro denominado Parque Verde, conforme pode ser notado na síntese da evolução legislativa abaixo descrita:

- em 24 de janeiro de 1984, foi aprovada a Lei Ordinária nº 7.245, definindo os limites dos bairros de Belém. Àquela altura, segundo o art. 1º

¹⁷ De acordo com Menezes e Santa Rosa (2011), em 1703, foi demarcada a Primeira Légua Patrimonial da cidade de Belém do Grão-Pará, área cedida por intermédio da Carta de Sesmaria, 1628, pelo capitão-general Francisco Coelho de Carvalho, tendo início o patrimônio do município de Belém.

¹⁸ CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. *Novos Estudos CEBRAP*, n. 47, mar. 1997, p. 155-176.

daquele diploma legal, eram 20 (vinte) os bairros que compunham a área patrimonial municipal;

- em 05 de janeiro de 1994, foi aprovada a Lei Ordinária nº 7.682, que dispôs sobre a regionalização administrativa do município de Belém, delimitando os respectivos espaços territoriais dos distritos administrativos. De acordo com o art. 6º, IV, o bairro do Benguí constituía o 4º distrito administrativo (DABEN), enquanto o art. 7º, IV, delimitava os limites daquele bairro;
- em 30 de julho de 1996, foi aprovada a Lei Ordinária nº 7.806, instituindo novos bairros e delimitando suas respectivas áreas. Destarte, a Belém, que tinha 20 (vinte), com a nova lei passou a ter 71 (setenta e um) bairros, dentre os quais o novo bairro do Parque Verde, fruto do desmembramento de área do bairro do Benguí.

Percebe-se, portanto, que o bairro do Benguí teve sua área diminuída (dividida), criando-se, a partir dele, o bairro do Parque Verde, este, sim, sem a fama, os rótulos e o estigma que pesavam sobre o bairro do Benguí. Logo, um bairro novo e apto às ações dos agentes do mercado imobiliário, que poderiam elaborar com mais segurança suas ações de *marketing* e comercialização, informando que os empreendimentos imobiliários estavam localizados no novo bairro (Parque Verde).

Ilustrando o raciocínio, transcreve-se o trecho abaixo:

A incorporação de áreas que antigamente não eram reconhecidas institucionalmente/legalmente demonstra os arranjos estabelecidos entre diferentes agentes, estando em conformidade com estratégias e interesses do processo de capitalização do espaço urbano, destarte, a incorporação da periferia ilustra, de forma especial, a mobilidade e/ou avanço do capital ao englobar novos espaços imobiliários.¹⁹

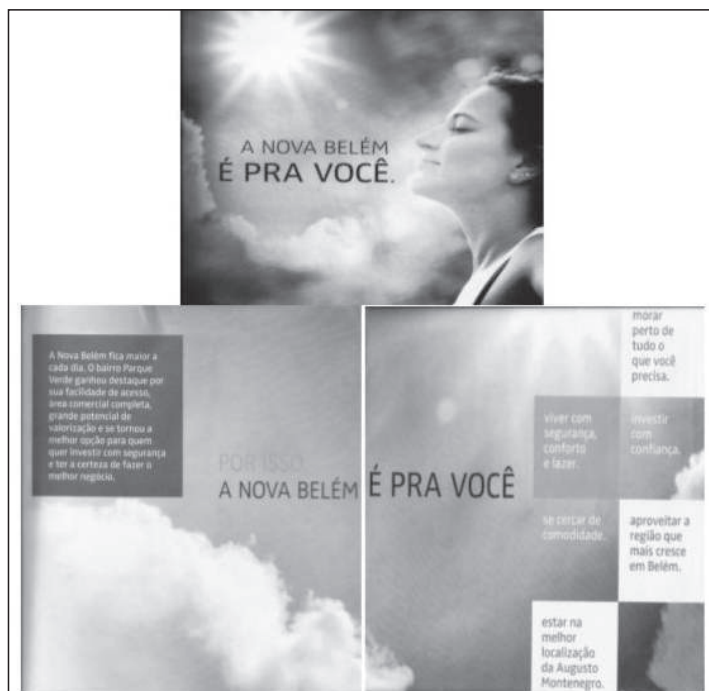
Dessa maneira, no caso em tela, identifica-se que houve um explícito arranjo entre agentes (imobiliários e políticos) objetivando incorporar áreas da cidade ao portfólio de produtos imobiliários a serem comercializados pelos agentes imobiliários, em uma típica ação dos agentes que produzem o espaço urbano em uma perspectiva corporativa.

Na mesma trilha, as imagens e propagandas que circulam na região metropolitana objetivam fomentar o interesse dos consumidores e moradores pela “Nova Belém”, dando ênfase aos “apelos visuais, como: de paz, de tranquilidade, de desenvolvimento, de modernidade e de beleza. São retratados como espaços

¹⁹ GUIMARÃES, Gisele Joicy da Silva (2013). *Novas centralidades na malha urbana da região metropolitana de Belém: estudo aplicado ao espaço da rodovia Augusto Montenegro*. Dissertação (Mestrado). Universidade Federal do Pará, Instituto de Tecnologia, Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. p. 32-33.

ideais pelas propagandas do *marketing* imobiliário”,²⁰ tal como a figura 2 – abaixo – confirma.

Figura 2 – Publicidade enaltecendo as vantagens de morar na “Nova Belém” das empresas PDG e ELOO



Fonte: MENDES, *op. cit.*, 2014, p. 113.

O discurso construído pelo *marketing* imobiliário é contundente ao criar uma projeção de um espaço urbano no qual é muito satisfatório residir e, para tanto, enuncia as vantagens, como a publicidade acima demonstra:

- 1) “o bairro do Parque Verde ganhou por sua facilidade de acesso”, indicando que a mobilidade das pessoas pela mancha urbana é importante;
- 2) “morar perto de tudo o que você precisa”, fazendo alusão a uma infraestrutura urbana já consolidada, requisito muito exigido por seus clientes;
- 3) “viver com segurança, conforto e lazer”, palavras-chave no discurso dos agentes imobiliários visando à comercialização de seus “produtos”;

²⁰ MENDES, Luiz Augusto Soares. *Espaços elitizados de moradia e consumo: a reestruturação urbana da Avenida Augusto Montenegro no quadro das centralidades da Região Metropolitana de Belém*. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal do Pará, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Belém, 2014. p. 112.

- 4) “investir com confiança”, estimulando a especulação imobiliária;
- 5) “aproveitar a região que cresce em Belém”, reforçando ao leitor que aquela é a “Nova Belém”, dinâmica e pronta a recebê-lo como morador ou investidor.

Constata-se que o encarte comercial acima repete a retórica do *marketing* dos agentes imobiliários, construída, inicialmente, no final de 1989 (Figura 1), mas, principalmente, a partir de meados da década de 1990, apregoando o surgimento de uma cidade idealizada e apta a ser habitada por aqueles que desejam ter qualidade de vida e, subliminarmente, enunciando a falência da antiga Belém ou do modo de viver na centralidade consolidada, particularmente, na primeira légua patrimonial.

3 O medo da cidade e suas consequências

Esta pesquisa definiu como recorte metodológico analisar os denominados enclaves fortificados e sua instalação na “Nova Belém” a partir do início da década de 1990 e, baseados em uma narrativa que explorou o medo da cidade por parte dos belenenses, os agentes imobiliários visaram estimular seus negócios relacionados à criação de diversos condomínios horizontais fechados no trecho da mancha urbana analisado neste artigo.

A sensação de medo, o temor de viver na cidade tradicional²¹ – *locus* da pluralidade e da convivência entre seres diferentes –, é uma ferramenta de especulação imobiliária que está sendo utilizada eficientemente nas últimas décadas pelos agentes imobiliários e políticos nas cidades dos países do terceiro mundo.

De acordo com Caldeira,²² os enclaves fortificados são espaços que encontram no medo da violência uma de suas principais justificativas e, em razão disso, vêm atraindo cada vez mais aqueles que preferem abandonar a tradicional esfera pública das ruas para os pobres, os marginais, os excluídos ou, como ensina Bauman,²³ os “não assimiláveis” em geral. No entanto, esse sentimento foi apropriado pelo mercado imobiliário e utilizado como elemento fundamental de um discurso que, por um lado, tenta criar uma cidade ideal, tal como o modelo de cidade-jardim²⁴ concebido originalmente por Ebenezer Howard e, por outro, tenta gerar o desprezo pela cidade antiga.

²¹ De acordo com Trindade Jr. (2016), Belém foi, outrora, uma cidade compacta; hoje tem a forma urbana dispersa. Destarte, a cidade compacta é uma proposta que preconiza a proximidade, os espaços públicos, o contato entre indivíduos e potencializa a atividade humana (LIMA, 2014, p. 267).

²² CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. *Novos Estudos CEBRAP*, n. 47, mar. 1997, p. 155-176.

²³ BAUMAN, Zygmunt. *Confiança e medo na cidade*. Tradução: Eliana Aguiar. Rio de Janeiro: Zahar, 2009. p. 22.

²⁴ Segundo lição de Zapatel (2017), o ideário de cidade-jardim é uma resposta à expansão desordenada da metrópole moderna. Sua concepção parte de uma visão de descentralização, onde distintos assentamentos se articulam com áreas verdes, buscando uma solução intermediária entre a cidade e o campo, visando ao resgate da vida social no convívio com a natureza.

O mesmo fenômeno pode ser observado no município de São Paulo, evidentemente em escala distinta da cidade de Belém, mas que pode ser utilizado como dado analítico nesta pesquisa. Para tanto, compreende-se que o trecho seguinte contribui com este objetivo, como segue:

Com o crescimento da violência, da insegurança e do medo, os cidadãos adotam novas estratégias de proteção, as quais estão modificando a paisagem urbana, os padrões de residência e circulação, as trajetórias cotidianas, os hábitos e gestos relacionados ao uso das ruas e do transporte público. Na verdade, o medo do crime acaba modificando todos os tipos de interação pública no espaço da cidade.²⁵

No que diz respeito a Belém, observa-se que o enclausuramento em condomínios horizontais decorre, entre outros fatores, do sentimento de medo da violência urbana, implicando na perda sensível da capacidade dos belenenses em conviverem com o seu conterrâneo – afinal, em regra, nos condomínios em que residem, apesar de terem ruas e espaços destinados à convivência social, há pouca circulação de pessoas, são “ruas silenciosas” e espaços “públicos” quase que “virtuais”, que não geram vida social e interação entre aqueles que detêm o domínio comum das áreas condominiais, conforme os fragmentos abaixo:

As ruas sempre sem ninguém, pois não se configuram como lugar de contato e do estabelecimento de relações sociais da vida cotidiana, é apenas o espaço de entrada, espaço sempre limpo, pouco utilizado pelos moradores. Os que utilizam são os funcionários, quando da limpeza e do serviço de jardinagem ou para se deslocarem para seus locais de trabalho ou até mesmo de volta para casa, ou os moradores com seus automóveis.

[...]

As praças e os outros equipamentos públicos, como telefones e bancos públicos (Fotos 16), também expressam os “arremedos de espaços”, pois não realizam sua real função de contato e de estabelecimento das relações sociais. Nesse caso, a rua está negada a si mesmo, por dentro do condomínio tornar-se privada de circulação e de relações, isso por que para a elite brasileira a rua é o espaço do não familiar que vem sendo substituída pelo shopping center e por lugares seletivos e exclusivos de uso dos social e economicamente iguais, onde preferem manter suas relações.²⁶

²⁵ CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. *Novos Estudos CEBRAP*, n. 47, mar. 1997, p. 155-176.

²⁶ MENDES, Luiz Augusto Soares (2014). *Espaços elitizados de moradia e consumo: a reestruturação urbana da Avenida Augusto Montenegro no quadro das centralidades da Região Metropolitana de Belém*. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal do Pará, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Belém, 2014. p. 136-137.

Outra consequência do medo, enquanto ferramenta de *marketing* imobiliário e ideológico, é a construção de condomínios horizontais fechados, que podem ser comparados aos feudos da Idade Média devido aos aparatos de segurança que neles são instalados: os muros seriam as muralhas, as portarias com segregação de acesso para condôminos e visitantes seriam os portões da cidadela medieval, os seguranças armados seriam os guardas do feudo, as câmeras de monitoramento seriam os sentinelas, etc. Sobre esse tema, entende-se cabível a contribuição seguinte:

A guerra à insegurança, aos riscos e aos perigos está em curso *dentro* da cidade; nela os campos de batalha são nitidamente delimitados, e as linhas de frente são “demarcadas”. Embora assumam formas muito diversas, e seus designers se esforcem para assimilá-las ao panorama das cidades – “normalizando” o estado de emergência no qual os moradores, viciados em segurança, vivem o dia a dia [...].²⁷

Sendo assim, é possível compreender que a construção de fortalezas horizontais nas cidades localizadas nos países do sul global representa uma face daquilo que Graham²⁸ (2016) denomina de novo urbanismo militar, consistindo em novo conjunto de ideias, doutrinas e estratégias que é construído sobre um longo histórico de fortificações urbanas e de construções voltadas para vigiar e combater militarmente a insurgência.

Tal arsenal ideológico é bem utilizado pelas elites dominantes, que reconfiguram as suas próprias cidades visando conectá-las globalmente, permitindo que as mesmas façam parte de um circuito de consumo internacional de turistas (*city marketing*), de investidores e daqueles que participam de megaeventos. Contudo, do outro lado, existem as massas de trabalhadores que reivindicam o direito de usufruir da vida urbana (direito à cidade), pleiteando por serviços, educação e emprego que lhes garantirão dignidade e segurança.

Logo, o medo da cidade tradicional é uma das causas mais relevantes que geram o espraiamento da mancha urbana, pois os condomínios horizontais fechados exercem uma agressiva ocupação do solo urbano em virtude de necessitarem de grandes áreas (área expressiva da cidade passa a ser totalmente privada), implicando, em última análise, na ampliação da fronteira urbano-imobiliária. Dessa maneira, esse paradigma de urbanização finda por repercutir, inclusive, na elevação do custo *per capita* de urbanização,²⁹ afinal, a forma urbana, quando

²⁷ BAUMAN, Zygmunt. *Confiança e medo na cidade*. Tradução: Eliana Aguiar. Rio de Janeiro: Zahar, 2009. p. 62.

²⁸ GRAHAM, Stephen. *Como o 'novo urbanismo militar' está redesenhando as grandes cidades*. Entrevista. 2018. Disponível em: www.nexojournal.com.br/entrevista/2016/08/06/Como-o-%E2%80%98novo-urbanismo-militar%E2%80%99-est%C3%A1-redesenhando-as-grandes-cidades. Acesso em: 27 dez. 2018.

²⁹ De acordo com Bazolli (2015), o custo *per capita* de urbanização em Belém no ano de 2015 era da ordem de R\$84,27.

aumenta sua dimensão no sentido horizontal (cidade dispersa), tem como uma das consequências a ampliação do valor necessário ao custeio público das obras e serviços urbanos.

3.1 Fortalezas horizontais e a segregação socioespacial na Belém da “Nova Belém”

Importante destacar, desde agora, que a expressão fortaleza horizontal diz respeito à já consagrada expressão enclave fortificado. Em outros termos, anuncia-se que tais fortalezas projetadas e construídas representam os condomínios horizontais fechados, que, por seu turno, decorrem, como acima dito, de uma opção dos agentes imobiliários que atuam em Belém/PA visando ampliar a fronteira urbano-imobiliária da cidade e, desse modo, maximizar o capital financeiro investido em estoque de terra urbana na área da “Nova Belém”.

Outrossim, é relevante dizer que palavra “enclave” corresponde à “parte de um território ou de um país encerrada dentro dos limites geográficos de um território ou de um país diferente”.³⁰ Dito com outras palavras, Sousa ensina que enclave significa “o território de um Estado rodeado pelo território de outro Estado”.³¹

A partir do significado original da palavra “enclave”, Caldeira³² elaborou uma metáfora visando criar um paralelo entre o enclave econômico-político e os condomínios horizontais fechados, que, já àquela altura da história da urbanização brasileira, já indicavam seu poder de reconfiguração da cidade. Assim, pelo fato de os condomínios horizontais fechados se caracterizarem como áreas privadas, segregadas e cercadas pelo restante do tecido urbano, a autora transportou o significado da palavra para o interior da temática da produção do espaço urbano e anunciou a existência de enclaves urbanos.

Ademais, a autora acrescentou o adjetivo “fortificado” devido ao fato de esses condomínios serem fortemente protegidos, comparando-os a fortalezas ou castelos, conforme já mencionado quando se aborda a questão do medo da cidade.

Dessa maneira, pugnar pela instalação de enclaves fortificados significa atacar o paradigma de cidade tradicional, segundo o discurso reinante: violenta, suja, caótica, *locus* dos não assimiláveis.³³ Em função disso, muitos arquitetos, urbanistas e, principalmente, os agentes imobiliários sugerem a construção dos enclaves fortificados, justificando suas opiniões fazendo remissão ao ideário das

³⁰ ENCLAVE. In: *Dicionário Priberam da Língua Portuguesa*. Disponível em: <https://www.priberam.pt/dlpo/enclave>. Acesso em: 27 dez. 2018.

³¹ SOUSA, Fernando. *Dicionário de Relações Internacionais*. Santa Maria da Feira (Portugal): Edições Afrontamento/ CEPESE – Centro de Estudos da População, Economia e Sociedade, 2005.

³² CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. *Novos Estudos CEBRAP*, n. 47, mar. 1997, p. 155-176.

³³ BAUMAN, Zygmunt. *Confiança e medo na cidade*. Tradução: Eliana Aguiar. Rio de Janeiro: Zahar, 2009.

idades-jardim, em uma evidente tentativa de regressão ao passado citadino, no qual as cidades apresentavam um índice maior de arborização, eram mais bucólicas, nas quais havia segurança e o medo era quase inexistente; enfim, demonstram um tipo de saudosismo que visa justificar esse paradigma de ocupação do solo urbano.

Assevera-se que, apesar das críticas formuladas e transcritas em relação ao paradigma urbanístico cujo resultado são as fortalezas horizontais, a cidade deve abrigar espaços múltiplos, inclusive, os condomínios horizontais fechados, desde que seja possível que os cidadãos tenham a possibilidade de escolher onde morar. Entretanto, a especulação não permite que essa opção ocorra, e o mais claro exemplo são as famílias carentes de recursos financeiros, pois estas não têm escolha, moram onde podem, inclusive em áreas de risco, *v.g.*, as baixadas – nestas, os agentes imobiliários não têm interesse prioritário.

Em relação às baixadas, registra-se:

Até os anos 1940, essas áreas não eram vistas como espaços que despertassem tanta atenção por parte dos investimentos urbanos, fossem eles públicos ou privados. A partir dos anos 1950, as dimensões da produção do espaço urbano belenense repercutiram de forma mais significativa sobre as mesmas, intensificando-se nos anos 1960, 1970 e início dos anos 1980, como parte do acelerado processo de urbanização deflagrado com a nova dinâmica de produção do espaço regional.³⁴

Sobre o espaço destinado aos pobres nesse paradigma de produção do espaço urbano, Caldeira,³⁵ ao comparar São Paulo a Los Angeles (EUA), afirma que, em ambas, “as elites estão se recolhendo em ambientes privados cada vez mais controlados e abandonando os espaços públicos modernos para os pobres”.

No mesmo sentido, Davis diz que os habitantes de Los Angeles “vivem em ‘cidades-fortalezas’ brutalmente divididas entre as ‘células fortificadas’ da sociedade afluyente e os ‘locais de terror’ onde a polícia combate os pobres criminalizados”.³⁶

Logo, percebe-se que a cidade violenta, na qual o medo é reinante – pelo menos no discurso dos defensores da forma urbana segregadora –, é destinada a abrigar aqueles despossuídos e que não podem escolher onde morar, residem onde for possível. Dessa maneira, o mesmo paradigma de produção do espaço urbano e metropolitano das duas cidades globais também pode ser percebido com muita clareza na cidade de Belém, embora em uma escala menor.

³⁴ TRINDADE JR., Saint-Clair Cordeiro da. *Formação metropolitana de Belém (1960-1997)*. 1. ed. Belém, PA: Paka-Tatu, 2016. p. 101.

³⁵ CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. *Novos Estudos CEBRAP*, n. 47, mar. 1997, p. 155-176.

³⁶ DAVIS, Mike. *City of quartz*. Excavating the future in Los Angeles. London: Verso, 1990. p. 223-224.

Retomando a trilha discursiva, necessário dizer que os denominados enclaves fortificados se caracterizam por serem espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer ou trabalho,³⁷ ou seja, constituem-se em espaços privados dentro da mancha urbana, cuja maior característica é o aparato de segurança que promete impedir que a violência da cidade caótica – de acordo com seus entusiastas – adentre os limites de um prometido paraíso, um oásis urbano que tem normas de convivência e de edificação próprias.

Nesse contexto de fortalecimento de uma reconfiguração urbana rumo a uma cidade dispersa na qual os lotes dos diversos condomínios estão segregados do restante da cidade, cabe afirmar que tais propriedades também estão inseridas no bojo da ordem urbana – em outros termos, estão submetidas ao disciplinamento do planejamento urbanístico municipal, em especial, do plano diretor, enquanto instrumento básico da política de desenvolvimento da cidade.

Assim sendo, o solo urbano está sujeito ao previsto nas leis urbanísticas e no plano diretor, pois a Constituição Federal, no art. 182, §4º, “faculta”³⁸ à municipalidade, por meio de lei específica, para área definida no plano diretor, a exigência, de acordo com o Estatuto da Cidade,³⁹ do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de: (i) parcelamento ou edificação compulsórios; (ii) IPTU progressivo no tempo; (iii) desapropriação-sanção.

Assim, os lotes condominiais também devem cumprir uma função social bem evidente; afinal, a ordem jurídica do país deixa patente que a propriedade deve servir à coletividade, ou seja, o uso, o gozo e a fruição individual da propriedade precisam estar acompanhados do dever de servir difusamente a todos; portanto, a propriedade tem o dever prioritário de desempenhar uma função social. Tal raciocínio encontra guarida no art. 5º, inc. XXIII, art. 156, §1º, art. 170, inc. III, art. 182, §§1º e 2º e art. 184 da Carta da República,⁴⁰ no art. 1.228, §1º, da Lei nº 10.406 (Código Civil)⁴¹ e na Lei nº 10.257 (Estatuto da Cidade).⁴²

³⁷ CALDEIRA, Teresa Pires do Rio (1997, março). Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. *Novos Estudos CEBRAP*. Nº 47. pp. 155-176..

³⁸ Infere-se que o legislador constituinte andou mal ao dispor uma regra facultativa, pois em uma interpretação teleológica da Carta da República, o direito de propriedade deve estar acompanhado da prestação de uma função social. Portanto, deveria o texto constitucional trazer uma norma cogente que desse poderes (fruto de um dever) às municipalidades para exigir o cumprimento da função social da propriedade. Outrossim, o fato da legislação municipal urbanística não possibilitar que os instrumentos urbanísticos previstos no §4º do Art. 182 sejam aplicados, não impede que sejam detectadas as propriedades que deixam de cumprir seu papel social. Tal tarefa é, fundamental, à tomada de decisão por parte dos gestores públicos, objetivando ordenar o uso e a ocupação do solo urbano.

³⁹ BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

⁴⁰ BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*.

⁴¹ BRASIL. *Lei nº 10.406, de janeiro de 2001*. Institui o Código Civil.

⁴² BRASIL. *Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001*. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

Logo, percebe-se que o regime jurídico da propriedade urbana é inspirado fortemente no princípio da função social e, portanto, cabe entender que tal regime é “fundamentalmente de direito urbanístico, [...] que determina os princípios que dominam o regime jurídico da propriedade urbana, pois, como foi visto, o direito de propriedade urbana está submetido à função pública do urbanismo”.⁴³

Desse modo, definiu-se o recorte metodológico visando analisar os condomínios horizontais fechados localizados na “Nova Belém” e, conforme acima esclarecido, o trecho do espaço urbano, concebido pelo *marketing* dos agentes imobiliários e, posteriormente, assimilado pela municipalidade e por parte da população belenense,⁴⁴ está circunscrito ao entorno e ao longo da rodovia Augusto Montenegro, conforme considerou Mendes⁴⁵ em sua dissertação de mestrado e evidenciado na carta-imagem⁴⁶ abaixo:

Imagem 1 – Carta-imagem do norte de Belém com os enclaves fortificados ao longo da “Nova Belém”



⁴³ SILVA, José Afonso da. *Direito urbanístico brasileiro*. 5. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2008. p. 79-80.

⁴⁴ Mendes (2014) afirma que parte da população que reside ou trabalha na “Nova Belém” assume aquela área da mancha urbana “como novo espaço de consumo e de oportunidades”.

⁴⁵ MENDES, *op. cit.*, p. 111.

⁴⁶ As cartas-imagens são imagens de satélite no formato de folhas de carta. Nesse tipo de produto, as cenas de satélites são ligadas digitalmente para cobrir a área requisitada e subseccionadas em unidades de folhas de cartas (IBGE, 2018).

Sendo assim, considera-se que a “Nova Belém” abrange o percurso da avenida Centenário e da rodovia Augusto Montenegro (sentido norte) até o Distrito Administrativo de Icoaraci,⁴⁷ conforme o traçado em vermelho na carta-imagem acima. Desconsiderou-se o trecho sul da rodovia Augusto Montenegro devido àquele ter sido ocupado antes mesmo da década de 1990 e porque nele não existem enclaves fortificados. Por outro lado, na avenida Independência, na rodovia Mário Covas, na Estrada do Tapanã, não existem enclaves fortificados e, portanto, tais vias não estão marcadas em vermelho na carta-imagem acima.

Assinala-se que existem outros condomínios horizontais na “Nova Belém” que, em um primeiro olhar, poderiam estar compondo o objeto pesquisado, tais como os conjuntos Satélite, Catalina, Tapajós, Maguari e Cohab (Icoaraci). Contudo, reitera-se que os pesquisadores promoveram o recorte do objeto da pesquisa apenas em torno dos condomínios horizontais fechados, visto que esses, em virtude de serem espaços urbanos privatizados, contribuem para a segregação socioespacial, conforme posteriormente será abordado.

Isso posto, nesta pesquisa científica acredita-se que está materializado o desrespeito à ordem urbana e, portanto, não cumprem com a função social da propriedade os imóveis (lotes) existentes nos condomínios horizontais fechados da “Nova Belém” que estiverem não edificadas e não utilizadas.

No desenvolvimento da pesquisa, após a realização de coleta dos dados cadastrais dos imóveis situados nos condomínios selecionados (no cadastro imobiliário municipal) e a aplicação do questionário junto às administrações condominiais visando obter e confirmar informações extras, bem como após ter realizado a pesquisa do valor médio de mercado dos lotes e casas situados nos enclaves fortificados, a partir das informações contidas nos anúncios dos classificados do jornal de maior circulação no estado do Pará,⁴⁸ apuraram-se os dados constantes no quadro seguinte:

⁴⁷ São apenas 6,1 km o trecho da rodovia Augusto Montenegro até o Distrito Administrativo de Icoaraci.

⁴⁸ Com base na informação contida no *site* da Associação Nacional de Jornais. Disponível em: <http://www.anj.org.br/maiores-jornais-do-brasil/>. Acesso em: 30 dez. 2018.

Quadro 1 – Apuração do descumprimento da função social da propriedade nos enclaves fortificados na “Nova Belém”

Enclaves fortificados	Nº de lotes	Lotes sem construção	Lotes construídos e desabitados	Percentual de descumprimento da função social da propriedade	Valor médio de mercado
CONDOMÍNIO CIDADE JARDIM I	250	10	12	8,80%	Casa: 495.000,00 Lote: 220.000,00
CONDOMÍNIO CIDADE JARDIM II	642	37	66	16,04%	Casa: 565.000,00 Lote: 250.000,00
CONDOMÍNIO GREENVILLE I	302	12	43	18,21%	Casa: 1.200.000,00 Lote: 450.000,00
CONDOMÍNIO GREENVILLE II	169	11	16	15,98%	Casa: 1.200.000,00 Lote: 450.000,00
CONDOMÍNIO GREENVILLE EXCLUSIVE	140	0	14	10%	Casa: 680.000,00 Lote: Indisponível
CONDOMÍNIO MONTENEGRO BOULEVARD	393	0	14	3,56%	Casa: 1.100.000,00 Lote: 300.000,00
CONDOMÍNIO JARDIM PORTUGAL	250	97	16	45,2%	Casa: 390.000,00 Lote: 100.000,00
CONDOMÍNIO PARK VILLE RESIDENCE	210	0	16	7,62%	Casa: 350.000,00 Lote: Indisponível
CONDOMÍNIO ÁGUA CRISTAL	270	68	9	28,89%	Casa: 2.550.000,00 Lote: 1.050.000,00
CONDOMÍNIO CRISTAL VILLE	180	2	10	6,67%	Casa: 1.900.000,00 Lote: 780.000,00
				\bar{X} 16,97%	

Fonte: Trabalho de campo; elaborado pelos autores.

Desse modo, constata-se que, dentre os lotes situados nos enclaves fortificados, em média, 16,97% dos imóveis/lotês não estão cumprindo com a função social da propriedade, conforme determina a ordem urbana brasileira.

Necessário informar ao leitor que esse percentual de imóveis que não estão cumprindo nenhuma função à sociedade retrata uma posição estática no tempo, pois os dados foram obtidos nos meses de abril e maio de 2018. Isso quer dizer que é natural que haja variações ao longo do tempo; afinal, parte dos imóveis que hoje não cumprem a função social é utilizada como fonte de renda de seus proprietários (aluguéis), e outros são utilizados para “investimento” (especulação).

Destaca-se que existem outras razões para que tais imóveis não estejam de acordo com a ordem urbana – não foi um objetivo deste artigo averiguar as causas de tal desrespeito à ordem urbana. Todavia, registra-se que é importante esse retrato de determinado momento para que se tenha conhecimento acerca da dimensão do descumprimento da função social da propriedade nos condomínios horizontais fechados localizados na denominada “Nova Belém”.

No entanto, o que significa quando quase 17% dos imóveis contidos nos enclaves fortificados não cumprem nenhuma função social?

Considerando que o enclave fortificado ou fortaleza horizontal consiste em um espaço privatizado e que não tem comunicação com o restante da cidade, pode-se afirmar, preliminarmente, que a área total dos condomínios pesquisados está segregada da sociedade e só pode ser acessada por aqueles que tiverem os recursos financeiros suficientes para isso. Ademais, depreende-se que 17% da área total dos condomínios não geram nenhuma utilidade (função social) até mesmo aos próprios condomínios, em uma evidente afronta à ordem urbano-ambiental. Tais constatações permitem entender que o cidadão mais carente mora onde ele consegue, e não onde deseja. Dito de outro modo, a alguns o direito à cidade é garantido; a outros, é negado.

Em paralelo com a consequência acima, pode-se afirmar também que o espaço urbano ocioso e sem função social poderia contribuir para a configuração de uma cidade menos dispersa e, portanto, mais compacta e com menor custo de urbanização. Logo, se os enclaves fortificados, pelo contrário, aprofundam a forma urbana de uma cidade dispersa e se parte da área dos “feudos urbanos” não pode ser acessada pelos habitantes com menor renda, implica asseverar que aquele munícipe hipossuficiente só conseguirá uma moradia nas franjas da mancha urbana – em regra, região extremamente carente de infraestrutura urbana –, resultando em uma menor qualidade de vida àqueles habitantes de segunda classe.

Em suma, o percentual médio acima indica que uma parcela significativa do solo urbano está sendo utilizada para fins privados em detrimento de objetivos que sejam benéficos ao conjunto da sociedade, potencializando a segregação na mancha urbana de Belém. Sobre esse tema, cabe a transcrição seguinte:

Quanto à segregação residencial, ela é essencialmente, um produto da cidade. Mero povoados ou aldeias rurais não possuem uma complexidade que dê origem a bairros inteiros ou grandes espaços segregados, sendo, pelo contrário, relativamente homogêneos. A segregação residencial é um fenômeno urbano, e da grande cidade muito mais que das cidades pequenas. A segregação residencial é um problema por várias razões.⁴⁹

⁴⁹ SOUZA, Marcelo Lopes de. *O ABC do desenvolvimento urbano*. 5. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010. p. 83.

É evidente que o diagnóstico acima não torna compulsória que as grandes cidades sejam configuradas segundo a forma dispersa e aptas à segregação socioespacial. Pelo contrário, cabe aos agentes produtores do espaço urbano envolver esforços e energia na tentativa de regular a segregação socioespacial ou residencial no município e na metrópole de Belém.

Outra consequência da segregação socioespacial diz respeito ao fato de os condomínios horizontais fechados gerarem o empobrecimento da vida urbana coletiva, pois seus moradores, por estarem em seu gueto urbano, têm mais dificuldades de acessarem os diversos serviços urbanos espalhados pela mancha urbana e perdem em opções em virtude do isolamento do convívio social.

Tal empobrecimento da vida urbana, em outros termos, é decorrente desse modelo de urbanização corporativa segregadora, que gera um tecido urbano descontínuo, dificultando a mistura social e a convivência entre os habitantes, resultando em cidades divididas e vigiadas, tal como um feudo da Idade Média, no qual apenas alguns poucos privilegiados tinham o direito de acesso e à proteção.

São essas razões suficientes para reconhecer-se que o enclave fortificado não produz cidades, isso porque estas devem servir ao convívio entre os seus usuários e habitantes. Logo, as cidades devem ser multicolores, multiculturais, multiétnicas, equitativas, enfim, ter espaços nos quais distintas classes sociais possam viver em harmonia e sem preconceitos.

Infelizmente, o falso brilhante do *marketing* imobiliário induz o cidadão enclausurado no condomínio horizontal a pensar que está seguro da violência da cidade. Em verdade, os agentes imobiliários concebem os condomínios horizontais fechados como um produto imobiliário, um instrumento de segurança ou, ainda, um objeto de lazer que está em uma prateleira à venda àqueles que tiverem o valor por eles oferecido, uma prática que aprimora a segregação socioespacial nas cidades.

Entretanto, o preço do lote em um condomínio horizontal fechado, decorrente das estratégias de *marketing* e comercialização, é relativamente alto (quadro 1) e, portanto, está dentro das condições financeiras de poucos cidadãos. Assim, criam-se guetos de pessoas que, em regra, pensam semelhantemente, têm rendas semelhantes e têm a mesma cor, enfraquecendo a ideia original de cidade enquanto um espaço plural e de troca social.

Sendo assim, o aperfeiçoamento da segregação socioespacial é confirmado quando se observa a contraposição entre aglomerado subnormal – favelas, invasões, grotas, baixadas, comunidades, vilas, ressacas, mocambos, palafitas, entre outros⁵⁰ – e o enclave fortificado. O primeiro, estigmatizado como ambiente de violência e de pobreza, uma generalização perigosa e preconceituosa; o segundo,

⁵⁰ BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Aglomerados subnormais*: Informações Territoriais. Disponível em: https://ww2.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/aglomerados_subnormais_informacoes_territoriais/default_informacoes_territoriais.shtm. Acesso em: 14 jan. 2019.

entendido como um retiro, um oásis, protegido da violência existente na cidade perversa. No entanto, trata-se de uma grande ilusão gerada pelos agentes imobiliários, porque quem decide residir em um enclave fortificado, em verdade, tem uma falsa sensação de segurança.

Sobre o acima afirmado, Rolnik aduz que, em oposição – simbólica e real – ao “enclave fortificado”, têm-se a “periferia” e a “favela”, *locus* nos quais se difunde o estereótipo da violência, “imagem que os meios de comunicação não pararam de reproduzir nas últimas décadas”.⁵¹ Em vista disso, a segregação socioespacial finda por também ser fruto de um discurso preconceituoso, que aprofunda a autosegregação (sentido centro-periferia) e, por consequência, a segregação imposta àqueles muitos não privilegiados e carentes de direito à cidade.

3.2 A legislação urbanística municipal e o “*laissez-faire*” no parcelamento e controle do uso do solo urbano

Apesar da forte crítica aos enclaves fortificados, entende-se que, no *mix* de tipologias urbanas, podem coexistir as fortalezas horizontais. Contudo, é necessário que o espaço urbano apto a receber essa tipologia esteja muito bem definido no plano diretor municipal e os parâmetros urbanísticos previstos na legislação urbanística para tais áreas sejam claros e razoáveis, com vistas a garantir a sustentabilidade urbano-ambiental nas cidades, impedindo a sobrecarga infraestrutural e a segregação socioespacial.

Entretanto, tais requisitos não são observáveis na legislação urbanística do município de Belém, pois esta não impõe limites ao tamanho máximo para lotes existentes na cidade, aperfeiçoando a lógica corporativa de produzir o espaço da cidade, uma espécie de *laissez-faire* no controle do parcelamento e do uso do solo municipal.

Essa falta de regulação por parte da municipalidade é muito benéfica aos interesses dos promotores imobiliários,⁵² que maximizam seus investimentos em detrimento da sustentabilidade urbano-ambiental em virtude de permitir que os enclaves fortificados se configurem em imensas porções de terra privada no interior da mancha urbana, influenciando na dinâmica da circulação intraurbana, pois tais condomínios possuem muralhas que, por vezes, ultrapassam 400 metros de extensão e que, ao se unirem a outras muralhas de condomínios vizinhos, aprofundam os efeitos da privatização do espaço urbano.

Visando exemplificar, a partir da visualização de imagens de satélite (Google Earth), caso seja considerado que os condomínios Montenegro Boulevard e Green

⁵¹ ROLNIK, Raquel. *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. São Paulo: Boitempo, 2015. p. 274.

⁵² CORRÊA, Roberto Lobato. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 1989.

Ville Residence I são vizinhos (ambos no bairro Parque Verde), a união das áreas privadas gera uma supressão bem considerável de terra que outrora compunha a parte pública da cidade, resultando em uma fratura insanável da mancha urbana.

Para aqueles que estão do lado externo, ou seja, na cidade do medo, os muros constituem-se em mecanismos de aprofundamento da insegurança pública e de obstaculização da dinâmica de mobilidade urbana, porque, para que seja viável chegar a determinadas áreas da cidade, é necessário que o habitante contorne as enormes áreas privatizadas pelas fortalezas horizontais.

Dessa maneira, em Belém o empreendedor imobiliário está autorizado a construir fortalezas horizontais com área superior a 10 hectares,⁵³ tal como pode ser observado no disposto no art. 101 da Lei Complementar nº 02, de 19 de julho de 1999 (Lei de Controle Urbanístico), norma que tem a importante missão de definir as regras de parcelamento e ocupação e uso do solo urbano do município de Belém, conforme abaixo:

Art. 101. O loteamento com área superior a 10 ha (dez hectares) deverá ter, pelo menos, uma via de acesso com largura capaz de comportar, no mínimo, quatro faixas de rolamento, construída ou alargada pelo interessado até sua conexão a uma via do sistema viário existente.⁵⁴

Logo, se for considerado que a legislação urbanística municipal permite que existam condomínios com mais de 100.000 metros quadrados, ou seja, fortalezas horizontais superiores a 10 ha, implica compreender que é possível existirem lotes cujos muros tenham mais de 300 metros de comprimento, mais de 300 metros de muralhas contínuas que obstaculizam a interação entre os habitantes, bem como provocam o desraizamento de parcela da população, expulsando-a para as franjas da cidades (segregação socioespacial), *locus* estigmatizado no qual o direito à cidade é uma abstração para aqueles que lá residem e sobrevivem.

Na mesma trilha está o fragmento seguinte:

Essas falas contribuem para a construção de separações inflexíveis que são, nesse sentido, análogas aos muros que se multiplicam na cidade. Impõem fronteiras rígidas. Assim, uma das conseqüências de morar em cidades segregadas por enclaves e marcadas pelo medo do crime é que, ao mesmo tempo que diminui o contato entre pessoas de grupos diferentes, as diferenças sociais são percebidas com

⁵³ Um hectare equivale à área igual a 10.000 metros quadrados. Disponível em: <https://www.metric-conversions.org/pt-br/area/hectares-em-metros-quadrados.htm>. Acesso em: 24 set. 2018.

⁵⁴ BELÉM. *Lei Complementar nº 02, de 19 de julho de 1999*. Dispõe sobre o parcelamento, ocupação e uso solo urbano do Município de Belém e dá outras providências. Disponível em: http://www.belem.pa.gov.br/planodiretor/pdfs_legislacao/lccu.pdf?id_lei=724. Acesso em: 14 jan. 2019.

maior rigidez e a proximidade de estranhos é vista como perigosa. Em cidades de muros e medos, as desigualdades e as distâncias sociais são produzidas e reforçadas a cada passo.⁵⁵

O trecho acima ilustra bem as consequências desse paradigma de cidade privatizada que gera externalidades negativas (difusas) para todos os seus habitantes, inclusive para aqueles que entendem estar protegidos por muros, guaritas e vigilantes armados, afinal, todos são obrigados a circular pelo restante da cidade, mesmo que contra as suas vontades.

Apenas como um exercício de comparação, no município de São Paulo, atualmente, não ocorre o que se denomina de *laissez-faire* no controle do parcelamento e do uso e ocupação do solo urbano, pois, de acordo com o art. 42 da Lei nº 16.402,⁵⁶ a “área máxima de lote no território da zona urbana do Município é de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) e a frente máxima é de 150 m (cento e cinquenta metros), ambas podendo ser menores de acordo com a zona na qual o lote está inserido”.

Percebe-se que, em determinadas zonas da cidade, essa área máxima de lote poderá ser até inferior, a depender das características e do grau de infraestrutura existente na respectiva zona. Isso é muito razoável, afinal, a norma estabelece parâmetros distintos para diferentes espaços da cidade, respeitando-se o número de serviços urbanos ofertados à população, assim como a densidade construtiva e populacional existente em cada zona.

Sobre a possibilidade de existirem enormes fatias de terra urbana privatizadas decorrentes da junção de áreas condominiais contíguas, tal como pode ser observado no espaço urbano da “Nova Belém”, é relevante afirmar-se que, em São Paulo, esta hipótese não existe, porque, de acordo com a Lei nº 16.402:

Art. 43. A área máxima de quadra no território da zona urbana do Município é de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) e o comprimento máximo da face de quadra é de 300 m (trezentos metros), observados os limites menores estabelecidos para as diferentes zonas.⁵⁷

Logo, fica patente que a legislação urbanística excessivamente permissiva em Belém, ao favorecer os interesses corporativos dos promotores imobiliários,

⁵⁵ CALDEIRA, Teresa Pires do Rio (1997, março). Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. *Novos Estudos CEBRAP*, n. 47, mar. 1997, p. 155-176.

⁵⁶ SÃO PAULO. Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016. Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/2014-07-31_-_lei_16050_-_plano_diretor_estratgico_1428507821.pdf. Acesso em: 23 dez. 2018.

⁵⁷ SÃO PAULO. Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016. Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/2014-07-31_-_lei_16050_-_plano_diretor_estratgico_1428507821.pdf. Acesso em: 23 dez. 2018.

transfere as externalidades negativas, ou seja, as consequências danosas decorrentes da implantação de grandes enclaves fortificados no tecido urbano para o conjunto dos habitantes que são obrigados a viver em uma cidade fragmentada, na qual alguns privilegiados residem em miniaturas de cidades-jardim, enquanto os despossuídos, os pobres, assumem os ônus decorrentes da privatização de grandes trechos do solo urbano.

4 Conclusão

Este artigo contribui com o debate acerca do paradigma de configuração e reconfiguração do solo da cidade de Belém, notadamente sobre a forma urbana dispersa decorrente do avanço da fronteira urbano-imobiliária, fruto da construção de fortalezas horizontais na ilusória e abstrata “Nova Belém” e, por consequência, a nociva capacidade de amplificar a segregação socioespacial que agudiza a iniquidade no interior do tecido urbano e divide a cidade em áreas homogêneas, incapazes de garantir a troca e a convivência entre os seus habitantes.

Desse modo, fazendo referência ao problema de pesquisa, apura-se que há um percentual de quase 17%, em média, de imóveis localizados nos enclaves fortificados que estão à margem da ordem urbana, ou seja, imóveis que não estão cumprindo com nenhuma função social, não prestam nenhum serviço à sociedade. São imóveis que servem apenas e exclusivamente aos seus proprietários, ratificando uma lógica capitalista de uso e ocupação do solo urbano. Ademais, é relevante informar que o fato de tais lotes não estarem a serviço da sociedade implica em concluir que contribuem com o aprofundamento da segregação socioespacial, seja a autosegregação ou a segregação imposta, ambas extremamente danosas à sustentabilidade e equidade na cidade de Belém.

Sendo assim, a “Nova Belém”, enquanto produto do mercado imobiliário, está sendo configurada por meio da criação de guetos fortificados que em nada ajudam na construção de uma Belém plural e democrática; pelo contrário, a “Nova Belém” serve apenas para aumentar a desigualdade socioeconômica e espacial no tecido urbano da cidade de Belém.

Acerca dos objetivos específicos, expõe-se o seguinte: definiu-se com apoio de outras pesquisas pretéritas que a “Nova Belém” consiste naquele espaço urbano circunscrito ao entorno e ao longo da rodovia Augusto Montenegro no qual estão instaladas as fortalezas horizontais que compõem o corpo analítico desta pesquisa empírica.

Realizou-se a correlação do percentual de imóveis que não cumprem com a função social com o valor médio de mercado dos imóveis (localizados nos condomínios que compõem o corpo analítico da pesquisa) e, apesar de os condomínios horizontais (Green Ville I e Água Cristal), ambos com elevados percentuais de

descumprimento da função social da propriedade (18% e 28%, respectivamente), serem os “enclaves fortificados” nos quais os imóveis alcançam maior valor venal, também foi possível identificar que os imóveis localizados no condomínio Jardim Portugal, não obstante possuam valor venal bem aquém dos imóveis existentes nos dois condomínios acima citados, apresentam um percentual de 45% de descumprimento da função social da propriedade. Destarte, ainda que se tenha empreendido grande esforço analítico, não foi possível identificar nenhuma relação pertinente que fosse capaz de gerar conclusões satisfatórias sobre as causas dessa contradição.

Também não foi possível correlacionar o percentual de descumprimento da função social da propriedade dos imóveis localizados nos condomínios horizontais com o tempo de existência dos condomínios pesquisados, pois não foram obtidas as informações relativas ao ano de inauguração dos citados condomínios.

Merece também destaque que, após a análise da legislação urbanística municipal, ficou bem evidente que o legislador municipal foi demasiadamente liberal ao não estabelecer tamanho máximo para os lotes urbanos, notadamente em relação aos enclaves fortificados. Tal opção legislativa resulta no maior espraiamento do tecido urbano (implicando em um maior custo de urbanização *per capita*), na formatação de espaços urbanos homogêneos e, portanto, sem a salutar mistura social, na privatização de grande porção do espaço urbano.

Por conseguinte, a ausência de regulação legal que seja capaz de controlar o parcelamento e o uso do solo urbano tem consequência maior no que diz respeito ao aperfeiçoamento da segregação socioespacial, tornando a “Nova Belém” em uma “cidade de fortalezas”.

Sendo assim, esta pesquisa foi exitosa, porque conseguiu atingir a maioria de seus objetivos e respondeu ao problema de pesquisa. Portanto, poderá ser utilizada como ponto de partida ou de apoio a outras pesquisas que tenham o mesmo objeto pesquisado.

Sociespacial segregation and insustainability in a metropole of the Brazilian Amazon

Abstract: In just over two decades, the dynamics of reconfiguration of the urban space in the axis of the highway Augusto Montenegro, in Belém/PA (denominated “New Belém”). The frantic process of reconfiguration of space and soil of the “New Belém” is due to several factors, among which, we highlight: 1) the strategy of “real estate developers” aiming to expand their businesses; 2) the self-segregation adopted by a portion of the urban population, which, subject to the charms of real estate marketing, abandoned the oldest part of the urban fabric, to reside in “horizontal fortresses”. This article aims to identify the extent of the noncompliance with the social function of the property in the closed horizontal condominiums located in the so-called “New Belém”, for which a theoretical debate was carried out and, empirically, the urban laws and documents are analyzed, making possible the correlation of such data with the consequences of the expansion of the privatization of urban space and the phenomenon of socio-spatial segregation; which in Belém (PA) gains greater size due to overly permissive urban planning legislation.

Keywords: Fortified enclaves. Social function of property. Amazonian metropolis. New Belém. Sociospacial segregation.

Referências

- BAUMAN, Zygmunt. *Confiança e medo na cidade*. Tradução: Eliana Aguiar. Rio de Janeiro: Zahar, 2009.
- BECKER, Bertha K. *Amazônia: geopolítica na virada do II milênio*. Rio de Janeiro: Garamond, 2009.
- BELÉM. *Lei Complementar nº 02, de 19 de julho de 1999*. Dispõe sobre o parcelamento, ocupação e uso solo urbano do Município de Belém e dá outras providências. Disponível em: http://www.belem.pa.gov.br/planodiretor/pdfs_legislacao/lccu.pdf?id_lei=724. Acesso em: 14 jan. 2019.
- BRASIL. Constituição. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.
- BRASIL. Código Civil. *Lei nº 10.406, de janeiro de 2001*. Institui o Código Civil. *Palácio do Planalto*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 14 jan. 2019.
- BRASIL. *Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001*. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. *Palácio do Planalto*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm. Acesso em: 13 jan. 2019.
- BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Belém: História e fotos*. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pa/belem/historico>. Acesso em: 14 jan. 2019.
- BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Belém: Panorama*. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pa/belem/panorama>. Acesso: 14 jan. 2019.
- BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Aglomerados subnormais: Informações Territoriais*. Disponível em: https://ww2.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/aglomerados_subnormais_informacoes_territoriais/default_informacoes_territoriais.shtm. Acesso em: 14 jan. 2019.
- BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Noções Básicas de Cartografia*. Disponível em: https://ww2.ibge.gov.br/home/geociencias/cartografia/manual_nocoos/representacao.html. Acesso em: 13 jan. 2019.
- BRASIL. Biblioteca Nacional Digital. *Jornal O Liberal*. Edição do dia 30 de setembro de 1989. Disponível em: http://memoria.bn.br/pdf/761036/per761036_1989_22443.pdf. Acesso em: 13 jan. 2019.
- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. *Novos Estudos CEBRAP*, n. 47, mar. 1997, p. 155-176.
- CORRÊA, Roberto Lobato. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 1989.
- CRUZ, Ernesto. *História de Belém*. Belém: UFPA, 1973.
- DAVIS, Mike. *City of quartz: Excavating the future in Los Angeles*. London: Verso, 1990.
- ENCLAVE. In: *Dicionário Priberam da Língua Portuguesa*. Disponível em: <https://www.priberam.pt/dlpo/enclave>. Acesso em: 27 dez. 2018.
- FRÚGOLI JR., H. *Centralidade em São Paulo: Trajetórias, conflitos e negociações na Metrópole*. São Paulo: Edusp, 2000.
- GRAHAM, Stephen. *Como o 'novo urbanismo militar' está redesenhando as grandes cidades*. Entrevista. 2018. Disponível em: www.nexojournal.com.br/entrevista/2016/08/06/Como-o-%E2%80%98novo-urbanismo-militar%E2%80%99-est%C3%A1-redesenhando-as-grandes-cidades. Acesso em: 27 dez. 2018.

- GUIMARÃES, Gisele Joicy da Silva. *Novas centralidades na malha urbana da região metropolitana de Belém: estudo aplicado ao espaço da rodovia Augusto Montenegro*. 2013. Dissertação (Mestrado). Universidade Federal do Pará, Instituto de Tecnologia, Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo.
- HARVEY, David. O direito à cidade. *Lutas Sociais*, São Paulo, n. 29, p. 73-89, jul./dez. 2012.
- LEFEBVRE, Henri. *O direito à cidade*. Tradução: Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001. (Original publicado em 1968).
- LENCIONI, Sandra. Prefácio. In: TRINDADE JR., Saint-Clair Cordeiro da. *Formação metropolitana de Belém (1960-1997)*. 1. ed. Belém, PA: Paka-Tatu, 2016.
- LIMA, Fernando Tadeu de Araujo (2014). A parametrização do conceito de cidade compacta: uma abordagem pós-moderna para centros urbanos contemporâneos sustentáveis. *Oculum ens*, Campinas, v. 11, n. 2, 259-270. jul./dez. 2014.
- MENDES, Luiz Augusto Soares. *Espaços elitizados de moradia e consumo: a reestruturação urbana da Avenida Augusto Montenegro no quadro das centralidades da Região Metropolitana de Belém*. 2014. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal do Pará, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Belém.
- PEREIRA, Iacimary Socorro de Oliveira; LIMA, Paulo Castilho. Reurbanização e Legalização – Projetos que contribuem para a valorização das baixadas de Belém. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 12., 2007, Belém. *Anais*. Belém: Campus Universitário do Guamá, 2007.
- ROLNIK, Raquel. *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. São Paulo: Boitempo, 2015.
- SANTOS, Milton. *A urbanização brasileira*. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2009.
- SÃO PAULO. *Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016*. Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/2014-07-31_-_lei_16050_-_plano_diretor_estrategico_1428507821.pdf. Acesso em: 23 dez. 2018.
- SILVA, José Afonso da. *Direito urbanístico brasileiro*. 5. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2008.
- SOUSA, Fernando. *Dicionário de Relações Internacionais*. Santa Maria da Feira (Portugal): Edições Afrontamento/CEPESE – Centro de Estudos da População, Economia e Sociedade, 2005.
- SOUZA, Marcelo Lopes de. *O ABC do desenvolvimento urbano*. 5. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.
- TRINDADE JR., Saint-Clair Cordeiro da. *Formação metropolitana de Belém (1960-1997)*. 1. ed. Belém, PA: Paka-Tatu, 2016.
- VIANA, Hélio. *História do Brasil*. São Paulo: Melhoramentos, 1967.
- ZAPATEL, Juan Antonio. Das Neue Frankfurt. *Pós. Revista Programa Pós-Graduação Arquitetura Urbanismo - FAUUSP*, São Paulo, v. 24, n. 42, 2017, p. 64-73.

Informação bibliográfica deste texto, conforme a NBR 6023:2018 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

VIEIRA, Bruno Soeiro; ALMEIDA, Hélio Jorge Reis; BACELAR, Jeferson Antônio Fernandes. A segregação socioespacial e a insustentabilidade em uma metrópole da Amazônia brasileira. *Revista Brasileira de Direito Urbanístico – RBDU*, Belo Horizonte, ano 4, n. 7, p. 35-62, jul./dez. 2018.
