

# A SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL E A INSUSTENTABILIDADE EM UMA METRÓPOLE DA AMAZÔNIA BRASILEIRA: UM ESTUDO DE CASO SOBRE A “NOVA BELÉM” E SEUS ENCLAVES FORTIFICADOS

## Bruno Soeiro Vieira

Doutor em Desenvolvimento Sustentável do Trópico Úmido pelo Núcleo de Altos Estudos Amazônicos da Universidade Federal do Pará (NAEA/UFPA). Doutor em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP). Mestre em Direito do Estado pela Universidade da Amazônia (Unama). Especialista em Direito Tributário pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (PUCMinas). Bacharel em Ciências Contábeis pela UFPA. Bacharel em Ciências Jurídicas pela UFPA. Auditor Fiscal da Secretaria Municipal de Finanças do Município de Belém/PA. Professor da Faculdade Integrada Brasil-Amazônia (FIBRA). Professor titular Pós-Stricto Sensu I da Universidade da Unama.  
E-mail: bruno\_vieira@yahoo.com.br

## Hélio Regis Almeida

Mestrando em Direitos Fundamentais pela Universidade da Amazônia (Unama). Especialista em Direito Privado pelo Instituto de Educação Superior UNYAHNA de Salvador – IESUS (Unyhana/BA). Especialista em Direito Público pelo Instituto de Educação Superior UNYAHNA de Salvador – IESUS (Unyhana/BA). Bacharel em Ciências Jurídicas pela Universidade Estadual de Feira de Santana (UEFS/BA).  
E-mail: helio.mestrado.unama@gmail.com

## Jeferson Fernandes Bacelar

Doutor em Novos Direitos pela Universidade Estácio de Sá – RJ. Mestre em Direito do Estado pela Universidade da Amazônia (Unama). Especialista em Docência do Ensino Superior pela Faculdade do Pará (FAP). Bacharel em Direito pela Universidade Federal do Pará (UFPA).  
E-mail: jeferson.bacelar@unama.br

## Carla Noura Teixeira

Doutora em Direito do Estado pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP). Mestre em Direito das Relações Sociais pela PUC-SP. Especialista em Direito Processual Civil pelas Faculdades Metropolitanas Unidas (FMU/SP). Bacharel em Ciências Jurídicas pela Universidade Federal do Pará (UFPA).  
E-mail: c.noura@uol.com.br

## 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 de “Nova Belém”). O frenético processo de reconfiguração do espaço e do solo da “Nova Belém” deve-se a diversos fatores, entre os quais destacam-se: 1) a estratégia dos “promotores imobiliários” visando ampliar seus negócios; 2) 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, através de um estudo de caso, 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, resultando no aprofundamento da segregação socioespacial e ampliação da desigualdade socioeconômica e espacial no tecido urbano da cidade de Belém.

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

*SOCIOESPACIAL SEGREGATION AND INSTABILITY IN A METROPOLIS OF THE BRAZILIAN AMAZON: A CASE STUDY ON “NOVA BELÉM” AND ITS FORTIFIED ENCLAVES*

*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, resulting in the deepening of socio-spatial segregation and widening socioeconomic and spatial inequality in the urban space of the city of Belém.*

**Keywords:** *Fortified enclaves; Social function of property; Amazonian metropolis; New Belém; Socio-spatial segregation.*

## 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 as 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 (CALDEIRA, 1997), 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 5.172 (BRASIL, 1966) 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 o 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.

Para o desenvolvimento desta pesquisa também foi necessário a eleição de objetivos específicos que agora se relacionam: 1) Definir o que é a “Nova Belém”; 2) Identificar os condomínios horizontais fechados situados na “Nova Belém”; 3) Coletar as informações cadastrais dos imóveis situados nos condomínios selecionados; 4) Aplicar questionário nos condomínios nos quais existam informações e dados que precisam ser confirmados e complementados; 5) 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 6) 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: 1<sup>a</sup>) 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; 2<sup>a</sup>) Os condomínios inaugurados há mais tempo possuem um número menor de imóveis sem nenhuma espécie de edificação; e 3<sup>a</sup>) 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 (BRASIL, 2001).

## 1 “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 (VIANA, 1967).

Desta forma, para proteger a foz do Rio Amazonas e garantir o território sob posse e domínio ibérico contra as invasões francesas, inglesas e holandesas, (PEREIRA; LIMA, 2007) 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 (CRUZ, 1973).

Ainda sobre a ocupação da região amazônica e, portanto, Belém (PA), Becker (2009, p. 24-25) 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. 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 e, 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 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 expansão capitalista devorante dos recursos públicos, uma vez que são orientados para os investimentos econômicos, em detrimento dos gastos sociais” (SANTOS, 2009, p. 105).

Lencioni (2016) 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”.

Com base nesta lógica de apropriação do espaço urbano, os agentes imobiliários: incorporadoras, construtoras, bancos e corretores (CORRÊA, 1989, p. 19), 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 Lefèbvre (2001) 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 (2012), 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” (GUIMARÃES, 2013, p. 32).

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 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 (FRÚGOLI JR., 2000).

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 das 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, nem tampouco compunha a zona urbana de Belém. Portanto, estava situado 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, este espaço também é entendido como aquele cujo valor locativo é o único acessível às classes menos favorecidas, confirmando que a ocupação solo das cidades é fruto de um processo de segregação socioespacial.

Para dar início ao seu plano imobiliário e de ocupação da área da rodovia Augusto Montenegro e entorno, os agentes imobiliários precisavam construir uma outra representação 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 aquisição de um estoque imobiliário (*pousio social*) e, para tanto, é necessário que o valor do solo seja mais elevado.

Foi no final da década de 1980 que se registrou o termo inicial desse processo de configuração de uma centralidade baseada na tentativa de replicar as bases do movimento denominado de “New Urbanism”<sup>1</sup>, fazendo-o de modo equivocado e distinta das concepções básicas do citado movimento. E para tanto elabora um discurso, por meio das estratégias de marketing imobiliário, na tentativa de estimular a autosegregação (SOUZA, 2010), 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.

Percebe-se que, no intuito de vender os lotes nos condomínios horizontais fechados, os agentes imobiliários decidiram ser necessário construir um discursivo que transformasse aquele espaço urbano tão estigmatizado em um lugar onde haveria, em tese, qualidade de vida e segurança. Esta narrativa que também deprecia concomitantemente a representação da cidade tradicional, em especial, da centralidade consolidada na primeira légua patrimonial<sup>2</sup>, rechaçando, portanto, o

1 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 essa 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.

2 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.



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 uma outra denominação àquela área da mancha urbana que fosse capaz de gerar uma imagem satisfatória para fins de negócio. Naquele momento surgiu a “Nova Belém” para os agentes imobiliários.

Dessa maneira, apesar de ter sido o lançamento imobiliário denominado “Green Ville” que inaugurou a reconfiguração daquele pedaço do tecido urbano, 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 fossem observados na “Nova Belém” a existência de diversos “enclaves fortificados” (CALDEIRA, 1997, p. 155), 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 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 de 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 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), bem como, 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 as 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 (GUIMARÃES, 2013, p. 32-33).*

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 ideais pelas propagandas do marketing imobiliário” (MENDES, 2014, p. 112).

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 enunciam as vantagens (muitas consistem apenas em ilusão) de morar nos enclaves fortificados, tais como:

1. “O bairro do Parque verde ganhou por sua facilidade de acesso”; indicando 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 a comercialização de seus “produtos”;
4. “Investir com confiança”; estimulando a especulação imobiliária; e
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;

Desse modo, constata-se que a narrativa presente nas peças publicitárias da época (final do ano de 1989) inauguraram o estilo de retórica do marketing dos agentes imobiliários, 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.

## **2 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 baseado em uma narrativa que explorou o medo da cidade por parte dos belenenses, os agentes imobiliários visaram estimular seus negócios relacionados a criação de diversos condomínios horizontais fechados no trecho da mancha urbana analisado neste artigo.

Asensação de medo, o temor de viver na cidade tradicional<sup>3</sup> – *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 (1997, p. 155), os enclaves fortificados são espaços que encontram no medo da violência uma de suas principais justificativas, 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 (2009, p. 22), os “não assimiláveis” em geral. No entanto, este 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-jardim<sup>4</sup> concebida originalmente por Ebenezer Howard (JACOBS, 2009, p. 16) e, por outro, tenta gerar o desprezo pela cidade antiga.

O mesmo fenômeno pode ser observado no município de São Paulo, evidentemente, em escala distinta da cidade Belém, mas que pode ser utilizado como dado analítico nesta pesquisa e 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 (CALDEIRA, 1997, p. 158).

No que diz respeito à 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 do belenense em conviver com o seu conterrâneo, afinal, em regra os condomínios em que residem, apesar de terem ruas e espaços destinados

3 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).

4 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.

à convivência social, em tais espaços há pouca circulação de pessoas, são “ruas silenciosas” e espaços “públicos” quase que “virtuais” que não geram vida social e interação entre aqueles que detém 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 social e economicamente iguais, onde preferem manter suas relações (MENDES, 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 este 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 [...] (BAUMAN, 2009, p. 62, grifos do autor)

Sendo assim, é possível compreender que a construção de fortalezas horizontais nas cidades localizados nos países do sul global, representa uma face daquilo que Graham (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 possam fazer 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, emprego que lhes garantirá 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, este paradigma de urbanização finda por repercutir, inclusive, na elevação do custo *per capita* de urbanização<sup>5</sup>, afinal, a forma urbana quando 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.

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

Importante destacar, desde agora, que a expressão fortaleza horizontal diz respeito a 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

---

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

cidade e, desse modo, maximizarem o capital financeiro investido em estoque de terra urbana na área da “Nova Belém”.

Outrossim, é relevante dizer que palavra “enclave” corresponde a “parte de um território ou de um país encerrada dentro dos limites geográficos de um território ou de um país diferente” (PRIBERAM, 2013). Dito com outras palavras, Sousa (2005) ensina que enclave significa “o território de um Estado rodeado pelo território de outro Estado”.

A partir do significado original da palavra “enclave”, Caldeira (1997) 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 caracterizarem-se 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 desses 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 (BAUMAN, 2009). Em função disso, muitos arquitetos e urbanistas, mas principalmente, os agentes imobiliários, sugerem a construção dos enclaves fortificados, justificando suas opiniões fazendo remissão ao ideário das cidades-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, demonstra um tipo de saudosismo que visa justificar este 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 aonde

podem, inclusive em áreas de risco, v. g., as baixadas (nestas os agentes imobiliários não têm interesse prioritário).

Em relação as 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 (TRINDADE JR., 2016, p. 101).

Sobre o espaço destinado aos pobres neste paradigma de produção do espaço urbano, Caldeira (1997, p. 171), ao comparar São Paulo à 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 (1990, p. 223-224) 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”.

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 aonde for possível. Desta 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.

Retomando a trilha discursiva, necessário dizer que os denominados enclaves fortificados caracterizam-se por serem espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer ou trabalho (CALDEIRA, 1997, p. 155), 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.

Neste 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 o 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 (BRASIL, 1988) “faculta”<sup>6</sup> à municipalidade, por meio de lei específica, para área definida no plano diretor, a exigência, de acordo com o Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), 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 nos artigos 5º, inc. XXIII, art.156, § 1º, art. 170, inc. III, art. 182, §§ 1º e 2º e art. 184 da Carta da República (BRASIL, 1988), no art. 1228, § 1º da Lei nº 10.406, o Código Civil (BRASIL, 2002) e na Lei nº 10.257, o Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001).

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” (SILVA, 2008, p. 79-80).

Desse modo, definiu-se o recorte metodológico visando analisar os condomínios horizontais fechados localizados na “Nova Belém” e conforme acima esclarecido, trecho do espaço urbano, concebido pelo

---

6 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.

marketing dos agentes imobiliários e, posteriormente, assimilado pela municipalidade e por parte da população belenense<sup>7</sup>, está circunscrito ao entorno e ao longo da rodovia Augusto Montenegro, conforme considerou Mendes (2014, p. 111) em sua dissertação de mestrado e evidenciado na carta-imagem<sup>8</sup> a seguir:



**Figura 1** Carta-imagem do norte de Belém com os enclaves fortificados ao longo da “Nova Belém”.

Sendo assim, considera-se que a “Nova Belém” abrange o percurso da avenida Centenário e da rodovia Augusto Montenegro (sentido

<sup>7</sup> 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”.

<sup>8</sup> As Cartas-imagens são imagens de satélite no formato de folhas de carta. Neste 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).

norte) até o Distrito Administrativo de Icoaraci<sup>9</sup>, conforme o traçado em vermelho na carta-imagem acima. Desconsiderou-se o trecho sul da rodovia Augusto Montenegro, devido aquele 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, 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.

Isto posto, nesta pesquisa científica acredita-se que está materializado o desrespeito à ordem urbana e, portanto, não cumpre com a função social da propriedade, os imóveis (lotes) existentes nos condomínios horizontais fechados da “Nova Belém” que estiverem: 1) não edificadas; e 2) 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<sup>10</sup>, apuraram-se os dados constantes na tabela a seguir:

---

9 São 6,1 Km apenas o trecho da rodovia Augusto Montenegro (até o Distrito Administrativo de Icoaraci).

10 Com base na informação contida no site eletrônico 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 do descumprimento da função social da propriedade | Valor médio de mercado                         |
|---------------------------------|-------------|----------------------|---------------------------------|--|--|
| Condomínio Cidade Jardim I      | 250         | 10                   | 12                              | 8,80%  | Casa:<br>495.000,00<br>Lote:<br>220.000,00     |
| Condomínio Cidade Jardim II     | 642         | 37                   | 66                              | 16,04%   | Casa:<br>565.000,00<br>Lote:<br>250.000,00     |
| Condomínio Greenville I         | 302         | 12                   | 43                              | 18,21%   | Casa:<br>1.200.000,00<br>Lote:<br>450.000,00   |
| Condomínio Greenville II        | 169         | 11                   | 16                              | 15,98%   | Casa:<br>1.200.000,00<br>Lote:<br>450.000,00   |
| Condomínio Greenville Exclusive | 140         | 0                    | 14                              | 10%  | Casa:<br>680.000,00<br>Lote:<br>Indisponível   |
| Condomínio Montenegro Boulevard | 393         | 0                    | 14                              | 3,56%  | Casa:<br>1.100.000,00<br>Lote:<br>300.000,00   |
| Condomínio Jardim Portugal      | 250         | 97                   | 16                              | 45,2%  | Casa:<br>390.000,00<br>Lote:<br>100.000,00     |
| Condomínio Park Ville Residence | 210         | 0                    | 16                              | 7,62%  | Casa:<br>350.000,00<br>Lote:<br>Indisponível   |
| Condomínio Água Cristal         | 270         | 68                   | 9                               | 28,89%   | Casa:<br>2.550.000,00<br>Lote:<br>1.050.000,00 |
| Condomínio Cristal Ville        | 180         | 2                    | 10                              | 6,67%  | Casa:<br>1.900.000,00<br>Lote:<br>780.000,00   |
|                                 |             |                      |                                 | $\bar{x}$<br>16,97%  |  |

Fonte: Trabalho de campo; elaborada pelos autores.

Desse modo, constata-se que, entre 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 este 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. Isto quer dizer que é natural que hajam variações ao longo do tempo, afinal, parte dos imóveis que hoje não cumpre a função social são utilizados como fonte de renda de seus proprietários (aluguéis), 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 este retrato de um 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 aonde ele consegue e não aonde deseja. Dito de outro modo, há 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 utilizado para fins privados em detrimento de objetivos que sejam benéficos ao conjunto da sociedade, potencializando a segregação na mancha urbana de Belém. Sobre este 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 (SOUZA, 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 envidar 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 dos 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, perdem em opções, em virtude do isolamento do convívio social.

Tal empobrecimento da vida urbana, em outros termos, é decorrente deste modelo de urbanização corporativa segregador 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, isto porque estas devem servir ao convívio entre os seus usuários e habitantes. Logo, as cidades devem ser multicolores, multiculturais, multiétnicas, equitativas, por fim, ter espaços nos quais as

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 a venda àqueles que tiverem o valor por eles oferecido, uma prática que aprimora a segregação socioespacial nas cidades.

Entretanto, o preço do lote em 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 semelhante, tem renda semelhante, tem 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 outros, (IBGE, 2018) e o enclave fortificado. O primeiro estigmatizado como ambiente de violência e de pobreza, uma generalização perigosa e preconceituosa. O segundo 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 (2015, p. 274) aduz que em oposição (simbólica e real) ao “enclave fortificado” têm-se a “periferia” e a “favela”, *locus* no qual se difunde o estereótipo da violência, “imagem que os meios de comunicação não pararam de reproduzir nas últimas décadas”. 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.

## **2.2 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 urbana, podem coexistir as fortalezas horizontais.

Contudo é necessário que o espaço urbano apto a receber esta 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.

Esta falta de regulação por parte da municipalidade é muito benéfica aos interesses dos promotores imobiliário (CORRÊA, 1989) 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 de visualização de imagens de satélite (Google Earth), caso seja considerado que os condomínios Montenegro Boulevard e Green 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.

Desta maneira, em Belém o empreendedor imobiliário está autorizado a construir fortalezas horizontais com área superior a 10 hectares<sup>11</sup>, 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),

---

<sup>11</sup> Um hectare equivale a 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.



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 (BELÉM, 1999).

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 o interação entre os habitantes, bem como, provoca o desenraizamento de parcela da população expulsando-a para as franjas da cidades (segregação socioespacial), *locus* estigmatizado no qual o direito à cidade é um 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 consequências (sic) 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 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 (CALDEIRA, 1997, p. 174).

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 (SÃO PAULO, 2016) a “área máxima de lote no território da zona urbana do Município é de 20.000m<sup>2</sup>

(vinte mil metros quadrados) e a frente máxima é de 150m (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 esta área máxima de lote poderá ser até inferior a depender das características e do grau de infraestrutura existente na respectiva zona. Isto 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 (SÃO PAULO, 2016):

Art. 43. A área máxima de quadra no território da zona urbana do Município é de 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) e o comprimento máximo da face de quadra é de 300m (trezentos metros), observados os limites menores estabelecidos para as diferentes zonas (SÃO PAULO, 2016).

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

## 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, incapaz de garantir a troca e a convivência entre os seus habitantes, tem-se como considerações finais.

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 autoss segregação ou a segregação imposta; ambas extremamente danosas à sustentabilidade e a 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 dos 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 desta 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.

## REFERÊNCIAS

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

BAZOLLI, J.A (2015). A geopolítica da expansão urbana de Palmas. In: BARROS, Patrícia Orfila (Org.). *Palmas um projeto e múltiplos olhares*. Palmas-TO: Eduft, pp. 49-62.

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](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](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](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](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](https://ww2.ibge.gov.br/home/geociencias/cartografia/manual_nocoos/representacao.html)>. Acesso em: 13 jan. 2019.

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

DAVIS, Mike. *City of quartz: Excavating the future in Los Angeles*. London: Verso, 1990.

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

CRUZ, Ernesto (1973). *História de Belém*. Belém: UFPA.

FRÚGOLI JR., H (2000). *Centralidade em São Paulo: Trajetórias, conflitos e negociações na Metrópole*. São Paulo: Edusp.

GRAHAM, Sthepen (2018). *Como o 'novo urbanismo militar' está redesenhando as grandes cidades*. Entrevista. Disponível em: <<http://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 (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.

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

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

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

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*. 11(2). 259-270. Julho-Dezembro.

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.

MENEZES, Adriano Lima de; SANTA ROSA, Stélio Saldanha (2011). Visões de um bairro planejado: um estudo urbano do bairro do Marco em Belém do Pará. In: SILVA, Luiz de Jesus Dias da; PONTE, Juliano Pamplona Ximenes. *Urbanização e ambiente: experiências de pesquisa na Amazônia Oriental*. Belém: Paka-Tatu.

PEREIRA, Iacimary Socorro de Oliveira; LIMA, Paulo Castilho. Reurbanização e Legalização – Projetos que contribuem para a valorização das baixadas de Belém. *ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR*, 12./2007 – Belém. Anais. Belém: Campus Universitário do Guamá, 2007.

PRIBERAM. “enclave”, in *Dicionário Priberam da Língua Portuguesa*. Disponível em: <<https://www.priberam.pt/dlpo/enclave>>. Acesso em: 27 dez. 2018.

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

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](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 (2008). *Direito urbanístico brasileiro*. 5ª ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros.

SILVA, Micaele Dias da; ÁVILA, Giovani Manso (2014). Bairro sustentável: uma alternativa sustentável ou estratégia de marketing? *Cidades Verdes*, v.02, n.02, pp. 43-59.

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

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

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

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

ZAPATEL, Juan Antonio (2017). Das Neue Frankfurt. *Pós. Revista Programa Pós-Graduação Arquitetura Urbanismo* – FAUUSP, São Paulo, v. 24, n. 42, p. 64-73.

Artigo recebido em: 22/01/2019.

Artigo aceito em: 16/04/2019.

**Como citar este artigo (ABNT):**

VIEIRA, B. S. V. et al. A segregação socioespacial e a insustentabilidade em uma metrópole da Amazônia Brasileira: um estudo de caso sobre a “Nova Belém” e seus enclaves fortificados. *Veredas do Direito*, Belo Horizonte, v. 16, n. 34, p. 311-342, jan./abr. 2019. Disponível em: <<http://www.domhelder.edu.br/revista/index.php/veredas/article/view/1466>>. Acesso em: dia mês. ano.