

FECHAMENTOS URBANOS: MORADIA, CONSUMO E IMOBILIÁRIO NA METRÓPOLE BELEMENSE

FERMETURES URBAINES: HABITAT, MAISON, CONSOMMATION ET IMMOBILIER DANS LA MÉTROPOLE DE BELÉM

URBAN CLOSINGS: HOUSING, CONSUMPTION AND REAL ESTATE IN THE METROPOLIS OF BELÉM

Luiz Augusto Soares Mendes

Universidade Federal Fluminense, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Niterói,
Brasil

iasmgeo@hotmail.com

RESUMO

O artigo consiste em uma pesquisa que revela o fechamento da fronteira urbano-imobiliária em Belém do Pará, demonstrando como a porção centro-norte da cidade, ao longo da Avenida Augusto Montenegro, tornou-se destino apenas de empresas imobiliárias de médio e grande porte. Busca-se mostrar as ações do capital imobiliário fechado, que se reproduz ao longo da referida via com vários produtos imobiliários, impossibilitando outros níveis de agentes investidores de atuarem. O resultado é o fechamento da expansão urbana para segmentos de baixo poder aquisitivo, os investidores autônomos e individuais, mas também para o pequeno empresário local, proprietário de comércios e serviços. Portanto, a porção norte de Belém deve ser identificada como o último espaço à incorporação do capital no núcleo da Região Metropolitana de Belém.

PALAVRAS-CHAVE: Fronteira urbano-imobiliária; Reprodução Espacial; Metrópole de Belém.

RÉSUMÉ

L'article consiste en recherche qui révèle la fermeture de la frontière urbaine-immobilière dans Belém, État du Pará, la manifestation comme la part du Nord de centre de la ville, le long d'Avenue Augusto Montenegro, il est devenu destinataire juste des entreprises immobilières de charge moyenne et grande. Il est cherché pour montrer les actions du capital immobilier fermé, elle se reproduit le long renvoyé avec sa route dans plusieurs produits immobiliers, mettant hors de service les investisseurs d'agents d'autres niveaux d'entre ils agissent. Le résultat est la fermeture de l'expansion urbaine pour les segments de pouvoir d'achat bas, les investisseurs autonomes et individuels, mais aussi pour le petit entrepreneur local, le propriétaire d'affaires et des services. Donc, la part du nord de Belém est dû identifié comme le dernier espace à l'incorporation du capital dans le noyau de la Région Métropolitaine de Belém.

MOTS-CLÉ: Frontière urbaine-immobilière; Reproduction spatiale; Métropole de Belém

ABSTRACT

The article consists of a research that reveals the closing of the urban-real estate border in Belém State of Pará, demonstrating as the center-north portion of the city, along the Street Augusto Montenegro, he became destined just of real estate companies of medium and big load. It is looked for to show the actions of the closed real estate capital that, she reproduces along referred her road with several real estate products, disabling agents investors' other levels of they act. The result is the closing of the urban expansion for segments of low purchasing power, the autonomous and individual investors, but also for the small local entrepreneur, proprietor of trades and services. Therefore, the north portion of Belém, is due identified as the last space to the incorporation of the capital in the nucleus of the Metropolitan Area of Belém.

KEYWORDS: Urban-real estate border; Space Reproduction; Metropolis of Belém.

INTRODUÇÃO

As transformações que hoje permeiam as cidades metropolitanas estão vinculadas, em maior ou menor grau, ao nível de globalidade assumida por suas realidades associadas ao capital. Este que é “o sangue que flui por meio do corpo político de todas as sociedades que chamamos de capitalistas” (HARVEY, 2011, p. 8). Transforma as formas e os conteúdos da produção urbana e é o sangue que se espalha, ora como filete, ora como inundação, em cada canto e recanto do mundo habitado, inundação esta que permeia Belém do Pará.

Vive-se a realidade de um “canteiro de obras” em dois eixos da Região Metropolitana de Belém (RMB): a Rodovia BR-316 e Avenida Augusto Montenegro, devido à construção de condomínios, loteamentos, *shoppings*, supermercados, agências bancárias; todos cercados com os mais diferentes e variados tapumes. Projetando uma reconfiguração da metrópole, fazendo uma inserção de Belém em circuitos econômicos, com a presença de empresas multinacionais e nacionais.

Esse processo metamorfoseia o espaço, gerando um “novo espaço”, pois as construções ocupam lugares que tinham outras destinações, como áreas industriais, de grandes galpões, áreas residenciais populares, ou ainda adentram áreas verdes, daquilo que restou da floresta. Assiste-se uma mudança funcional do uso do solo urbano em decorrência das necessidades impostas pela reprodução do capital.

Presencia-se um momento da produção espacial, no qual a propriedade privada do urbano é condição de reprodução da cidade sob a égide do capitalismo. Assim, objetiva-se entender a lógica das transformações urbanas que ocorrem ao longo da Avenida Augusto Montenegro, provocando o seu fechamento para os agentes sociais com menos poder de mudança espacial, em termos financeiros.

Para isso, alude-se que foram realizadas pesquisas de campo exploratórias e focais, análise documental e bibliográfica, observação sistemática na área empírica da Avenida que é um dos grandes eixos de ligação de Belém com sua área periférica, servindo de ligação, também, com outras cidades da RMB. Essa via possui 15 quilômetros de extensão, que passam por um processo de (re)ocupação e, se assim pode dizer, uma modernização pela sua incorporação ao capitalismo financeiro, como se busca expor nas páginas seguintes.

O FECHAMENTO DA FRONTEIRA URBANO-IMOBILIÁRIA EM BELÉM

Apresenta-se o conceito de fronteira urbano-imobiliária, entendendo que ele é capaz de dar conta dos processos específicos de apropriação do espaço pelo capital em momentos e lugares onde a terra circula sob condições estranhas à lógica de acumulação capitalista. O

espaço urbano é incorporado das mais variadas dinâmicas e níveis de renda, mas todos com a finalidade de salvaguardar a expansão do capitalismo, atribuindo ao solo urbano, não mais o valor de uso, e, sim o valor de troca, hoje assentados na financeirização econômica.

O estabelecimento e a constituição da fronteira urbano-imobiliária é o processo de transformação social da terra cidadina, intensificado por agentes e relações, moldado pelas dinâmicas e ações do Estado. Embasando tal ideia Lavinias e Ribeiro (1991), apontam que:

Na cidade encontramos, então, a coexistência de diversas formas de produção de moradia que tendem a gerar uma segmentação do espaço urbano. Há pedaços, com efeito, nos quais a terra já se transformou predominantemente num equivalente capital... Outros segmentos da cidade constituem-se em pedaços em transição no qual a terra circula sob a égide de uma pluralidade de formas de produção: produção rentista, produção sob encomenda do usuário, autoprodução, pequena incorporação, incorporação pública, etc. Na periferia tem prevalecido os loteamentos realizados por pequenos produtores descapitalizados – irregulares e clandestinos – e a autoprodução da moradia. Essas formas de produção constituem-se uma espécie de frente de expansão das relações capitalistas, já que dilatam as fronteiras do mercado de terras. (LAVINAS; RIBEIRO, 1991, p. 79).

O urbano é colocado como diverso e produzido por múltiplos agentes modeladores que inserem a forma de conjuntos habitacionais populares financiados pelo Estado e construídos por pequenos incorporados, pequenas empresas da construção civil. Para Trindade Jr. (1998, p. 162) esse processo desenvolveu em Belém uma espécie de “abertura das trilhas da expansão imobiliária”, com a consolidação do capital incorporador, devido ao incentivo dado pela política habitacional, criada no Brasil a partir da década de 1960.

Dijk e Figueiredo (1997) mostram que a ocupação das áreas do entorno da Avenida Augusto Montenegro, decorrem da remoção de população das áreas insalubres dentro do centro de Belém. Era o processo de realocação das populações para os “novos espaços de assentamentos”, constituídos em assentamentos planejados, dirigidos e espontâneos, que as referidas autoras chamaram de “tipologias de pobreza”.

Todas as três formas de assentamentos serão direcionadas pelo Estado, porém de maneira mais regular e ordenada os espontâneos e os dirigidos. Esses foram construídos dentro de uma lógica da política nacional de habitação, configurados como ações políticas do Governo Federal, à época, para solucionar o problema do “déficit habitacional” do Brasil e, conseqüentemente, o de Belém. É o momento da ação em escala nacional do Sistema Financeiro de Habitação (SFH)¹, do Banco Nacional da Habitação (BNH), da Caixa

¹ Segundo Trindade Jr., (1998) “Após a criação do SFH (em 1964), foi instalada uma delegacia regional do BNH em Belém, com escala de atuação no Estado do Pará e no Amapá. Para a implantação da política habitacional, a fonte de recursos financeiros passou a ser, em um primeiro momento, as letras imobiliárias emitidas pelo BNH e

Econômica Federal (CEF) e em escala estadual da Companhia de Habitação (COHAB) e do Instituto de Previdência e Assistência aos Servidores do Estado do Pará (IPASEP).

Outro caráter dessa frente de expansão e formação do mercado de terras é o incentivo à ocupação do espaço urbano pelas camadas de mais baixa renda, dos agentes socialmente excluídos que executaram e arranjaram o processo de expansão da fronteira urbano-imobiliária. O processo conhecido como “Indústria das Invasões”, produzia uma pressão no poder público para inserir infraestrutura e equipamentos públicos nos espaços dos assentamentos espontâneos dentro da periferia. O que de certa forma atenderia no todo, o conjunto da cidade nas áreas de expansão do urbano naquele momento.

Na metade da década de 1980 a COHAB-PA já havia atuado na produção de conjuntos habitacionais de forma isolada, para isso se associou com as cooperativas da construção civil e realizaram diversas ações, convênios e parcerias para incentivar a produção imobiliária. Esses vínculos constituíram-se como estratégias à utilização de todas as linhas de financiamento e programas disponíveis para fortalecer a COHAB e viabilizar a construção de habitações a baixo custo, seguindo uma tipologia de moradia da exclusão.

Associado a esse processo foi implantada nas décadas de 1970/80, por parte do Governo Federal, uma política chamada de “custo zero” à construção de habitações, em que se buscavam terrenos mais baratos, para viabilizar e baixar o valor dos empreendimentos populares. Assim, disseminaram vários conjuntos habitacionais ao longo da Avenida Augusto Montenegro, como constam no **Quadro 01**:

QUADRO 01 – Conjuntos habitacionais populares construídos pela COHAB-PA e IPASEP.

RESIDENCIAL POPULAR	ANO/CONSTRUÇÃO	Nº DE UNID.	ÓRGÃO RESPONSÁVEL PELA CONSTRUÇÃO
Marambaia II	1973	376	COHAB
Marambaia III	1975	332	COHAB
Icoaraci I	1975	296	COHAB
Icoaraci II	1976	554	COHAB
Icoaraci III	1977	600	COHAB
Pedro Teixeira	1978	360	COOPHAB
Cidade Satélite Nuneslândia	1978	1.709	IPASEP
Jardim Augusto Montenegro	1980	170	COOPHAB
Parque Tarumã	1980	---	IPASEP
Panorama XXI	1981	667	COHAB

pelas Sociedades de Crédito Imobiliário (SCI's) – “Vivenda” e “Socilar” -, criadas pela Lei Federal nº 4.320 de 21.8.1964, com a criação do FGTS e das Associações de Poupança e Empréstimo (APE's), estas passaram a ser as principais fontes de captação de recursos.

O estímulo a criação das companhias de Habitação como agentes do Sistema voltados a promover moradias a demanda de baixa renda, fez surgir, através da Lei Estadual nº 3.282 de 23.4.1965, a Companhia de Habitação do Pará (COHAB-PA), voltada para a coordenação e execução do plano de habitação do Estado do Pará. Segundo essa Lei, a COHAB-PA gozava dos benefícios de desapropriação por utilidade pública e ficava isenta do pagamento dos impostos estaduais. [...]”. (TRINDADE JR., 1998, p. 163)

Pedro Teixeira II	1981	360	COOPHAB
Jardim Maricá	1982	203	COOPHAB
Jardim Maguary	1982	2.580	COOPHAB
Castro Moura	1983	163	COOPHAB
Tapajós	1984	1.037	COOPHAB
Beijamim Sodré	1985	250	COOPHAB
Orlando Lobato	1987	484	COOPHAB
Park Ville II	1986/88*	480	COOPHAB
Park Ville III	1986/88*	480	COOPHAB
Augusto Montenegro II	1987	44	COHAB
Augusto Montenegro III	1988	208	COHAB
Catharina Caldas	1988	--	IPASEP
Res. Flamboyants	1988	--	IPASEP
Natália Lins	1989	928	COOPHAB
Morada do Sol	1990	864	COOPHAB
Z. M. Gueiros	1990	323	PEP
Izabela Garden	1990	160	PEP
Antonio Queirós	1991	402	PROHAB/SP
Tenoné II	1991	282	PAIH

FONTE: TRINDADE JR., (1998), DIJK; FIGUEIREDO, (1997).

* Ano de Implantação dos conjuntos habitacionais não preciso

PAIH – Plano de Ação Imediata para Habitação/ PEP – Plano Empresário Popular/ PROHAB/SP – Programa de Habitação Popular – Setor Privado/ COOPHAB – Programa de Cooperativas Habitacionais

Os conjuntos habitacionais se constituíam em uma forma necessária para o processo de acumulação a um circuito imobiliário secundário, que dilatou a malha urbana em níveis metropolitanos. Enquanto forma espacial servia à coerção, que se deu sobre as relações, com lugar no urbano, viabilizando o interesse do estado e do rico de colocar o pobre distante do centro de Belém, deslocando-os até mesmo das baixadas para a cidade dispersa. (TRINDADE JR., 1998).

A dilatação da malha urbana ocorre em meio aos programas de revitalização urbanística das baixadas alagadas da área central de Belém. Assim, foram executados vários programas que iniciam na década de 1970 e se delongam até o final da década de 1990. A dimensão que revela esse aspecto de transformações urbanas é a remoção da população da área que hoje é a Avenida Visconde de Sousa Franco, que ocorre na década de 1960. (TRINDADE JR., 1993).

Essa população removida foi alocada em um conjunto habitacional na extensão do bairro da Marambaia em área não urbanizada, local que para a época era de difícil acesso e distante do centro (TRINDADE JR., 1993). É o início da ocupação da Avenida Augusto Montenegro por conjuntos habitacionais populares, uma forma de segregação, característica da abertura da fronteira urbano-imobiliária, ou seja, forma de ocupação e de estruturação urbana, distante e sem infraestrutura à reprodução da vida.

A ocupação e a expansão da malha urbana ao longo da via deu-se, então, através da produção de conjuntos habitacionais, o que Lima (2002) chama de uma “tipologia segregacionista”. O governo do Estado na ação do IPASEP aumentou a produção dos conjuntos habitacionais, projetando conjuntos como o Cidade Satélite Nuneslândia, sendo construído no quilometro oito da Augusto Montenegro, no encontro com a antiga Avenida Transcoqueiro, hoje Avenida Mario Covas. Consiste em um empreendimento habitacional, com 1.958 habitações populares, conforme a **Figura 01**, ou seja, local longe e que impõe uma forma de controle ao indivíduo e sua família, o limitando do espaço da cidade e da expressão de sua liberdade, pois está sobre a ação mais fácil dos agentes ideológicos.



FIGURA 01: Folder promocional do Conjunto Satélite, construído em 1978.

FONTE: Lima (2002).

Consistia em um modelo de moradias para o pobre, o “inconveniente que se encontrava em terrenos com grande potencial de rentabilidade e acumulação para o capital imobiliário”. Os conjuntos habitacionais foram implantados em Belém de forma dispersa e extensa, criando uma morfologia no espaço metropolitano, na periferia distante, considerado espaço de casas dormitórios, concretizando assim uma “cidade dispersa”, segregada de forma imposta e violenta como afirma Trindade Jr. (1998).

Os conjuntos habitacionais assumindo esse modelo de segregação foram importantes à acumulação de capital, pois com sua implantação geraram aglomeração para além do centro de Belém. Possibilitando não só a circulação de capital e o surgimento de importantes subcentros no comércio da cidade, como também de acumulação por parte das construtoras locais, visto que o Estado forneceu mais subsídios às construtoras, do que para as populações adquirirem suas moradias.

É nesse processo de produção de conjuntos habitacionais para a camada popular e funcionários públicos com o financiamento do BNH e do SFH, juntamente com as parcerias público-privado e na oferta demasiada de terras a baixo custo ao longo da via aqui apresentada é que surgem os “enclaves fortificados” (CALDEIRA, 2000). Surgem as habitações em condomínios de luxo, os enclaves fortificados, na Augusto Montenegro no final da década de 1980 e na RMB, em Ananindeua, na metade da década de 1960.

Os condomínios de luxo que se aglomeram na Avenida Augusto Montenegro são produtos da mobilidade e expansão de fronteira imobiliária. O capital imobiliário que se acumulou na produção de moradias populares viu na classe alta de Belém a capacidade de consumir um novo produto imobiliário, fontes de uma nova forma de lucratividade.

A introdução dos condomínios fechados à época, os quais Mendes (2015) intitula de espaços elitizados de moradia, configura-se como o início do fechamento da fronteira urbano-imobiliária, por não ser mais uma frente de expansão para produção de moradias. Caracterizada agora como a produção capitalista de moradias, fechada às classes sociais com menor poder aquisitivo.

É a produção do espaço como mercadoria, as condições econômicas indicam apenas empreendimentos rentáveis e passa a fazer parte um intenso investimento por incorporação e construtoras de capital aberto. Ventura Neto (2012) afirma que é em um contexto de elevada disponibilidade de recursos e de expectativas de um futuro salutar para o mercado imobiliário de Belém, que se tem a entrada das primeiras incorporadoras nacionais de capital na bolsa de valores:

[...] Entre 2005 e 2008, entram no mercado imobiliário local: a Gafisa, a Inpar e a Agra; a Gafisa em associação com a construtora local Premium e a Agra como incorporadora e construtora local Leal Moreira e a Inpar que não se associa. (VENTURA NETO, 2012, p. 152)

Outras empresas passam a atuar no mercado imobiliário belemense desde o referido período, são empresas que fazem um forte investimento no mercado local e desencadearam um súbito aumento do metro quadrado construído e não construído na cidade. Um aumento na ordem dos 200% (*Op. cit.*, p. 154), sendo na área de influência da Avenida Augusto Montenegro que os terrenos tiveram o maior aumento, “terrenos que antes custavam 80 mil reais passaram a receber ofertas de compra no valor de 400 mil reais”.

No **Quadro 02**, ressalta-se as empresas que atuam na Avenida Augusto Montenegro.

QUADRO 02 – Empresas do setor imobiliário que atuam na Augusto Montenegro

EMPRESA IMOBILIÁRIA	SERVIÇO PRESTADO	ESCALA ATUAÇÃO*	BOLSA VALORES***
Revista GeoAmazônia	Belém	v. 06, n. 12	p. 53–72
			2018
			Página 59

Innovar	Construtora e Incorporadora	I	-
PDG (Poder de Garantir)	Comercialização	I	SIM
Cyrela Brazil Realty	Incorporadora	I	SIM
Brasil Brokers	Comercialização	I	SIM
JCC – Construções	Construtora	N	-
Ello	Incorporadora	N	SIM
Tenda	Construtora	N	SIM
Asa	Incorporadora	N	SIM
Status	Construtora	N	-
Premium Engenharia	Construtora	N	-
Blue Incorporação	Incorporadora e Construtora	N	SIM
Acrópole	Incorporadora	N	-
Living	Construtora	N	-
Viver	Comercialização	N	-
FGR Urbanismo S. A.**	Construtora	N	-
Pleno Teto Incorporação**	Incorporadora	N	-
Acrópole Arquitetura**	Consultoria e Projetos	N	-
Singular Incorporadora**	Incorporadora	N	-
Síntese	Construtora e Incorporadora	R	-
Chão e Teto	Comercialização	R	SIM
Leal Moreira	Construtora	R	-
Freire Melo	Construtora	R	-
Azevedo Barbosa	Consultoria	R	-
Villa Del Rey	Construtora	R	-
Círculo Engenharia	Construtora e Arquitetura	R	-
Amazônia Imóveis **	Comercialização	R	-
Ética	Comercialização	R	-
Mauro Guimarães /Irailton Cabral **	Comercialização	L	-
Santa Rosa Engenharia **	Construtora	L	-
Múltipla Engenharia **	Construtora Incorporadora	L	-
MD**	Incorporação/Comercialização	L	-
Colares Empreendimentos **	Comercialização	L	-

FONTE: Trabalho de Campo; pesquisa nos sites das empresas (2014); Fix (2011); Ventura Neto (2012).

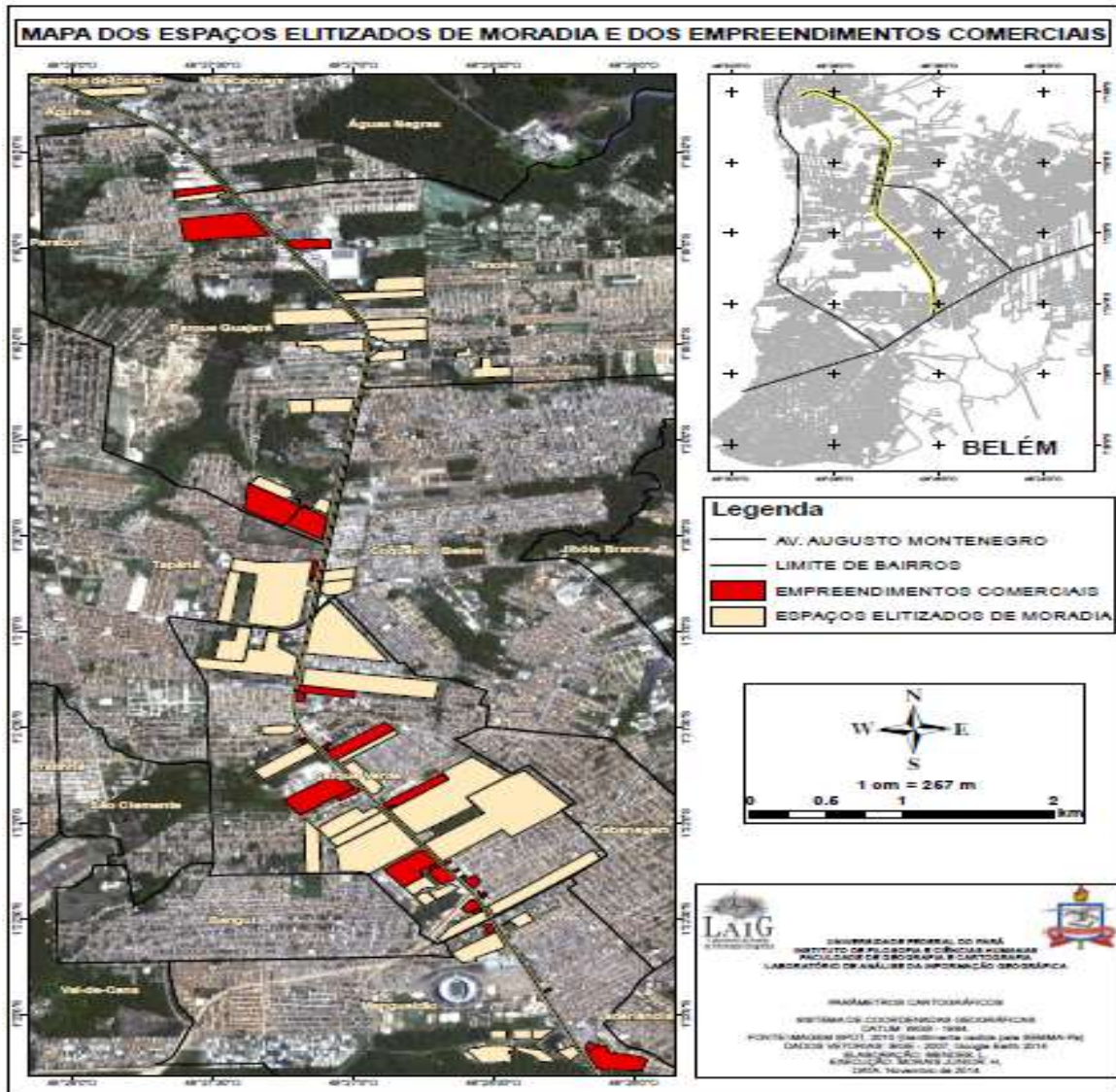
* Origem e abrangência da escala de atuação do capital da empresa, as letras “I”, “N”, “R” e “L”, significam Internacional, Nacional, Regional e Local, respectivamente.

** São empresas que atuam de forma secundária no mercado imobiliário de Belém.

*** As informações acerca da atuação desses grupos, com capitais circulantes na bolsa de Valores foi retirada de Fix (2011).

É um processo imobiliário que concentrou na referida via mais de 54% do total dos empreendimentos imobiliários da RMB até o ano de 2015. O quadro revela a presença de agentes imobiliários em vários níveis de atuação imobiliária. Essas redefinições afetam o setor de comércio e serviços, pois agora o que domina as relações comerciais são empreendimentos como *supercenters*, *magazines*, lojas de *fast food* e o *shoppings centers*, que se constituem como o outro lado do fechamento de fronteira imobiliária. Elementos que pode ser observado na realidade estudada, mas não analisado pelos autores que historicamente produzem esse conceito.

No **mapa 01** estão expostos os empreendimentos imobiliários na Avenida Augusto Montenegro, que são no total 46 espaços elitizados de moradia, condomínios fechados, e 48 empreendimentos comerciais, alocados entre os anos 2000 e 2015.



MAPA 01: Disposição dos espaços elitizados de moradia e dos empreendimentos comerciais do circuito superior da economia urbana.

ORG.: Autor/ Execução LAIG/ FGC, 2014.

No mapa fica evidente a proximidade e a dimensão de como os espaços de moradia e de consumo destinados às classes de alta e média renda estão próximos. O exemplo é o Parque *Shopping* Belém e o condomínio Chácaras Montenegro, que na construção dos dois foram agregados; o valor dos espaços de moradia com a entrada exclusiva nos espaços de consumo. Ainda sim, é notória a ausência do outro patamar valorizado de moradias no momento atual, os conjuntos habitacionais e residenciais produzidos via financiamento do

Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), não sendo mais construídos nessa via, sobretudo, moradias situadas na faixa de renda de 0 a 1 Salário Mínimo.

As habitações do PMCMV estão destinadas a outras frentes de expansão da fronteira urbano-imobiliária na RMB, como revela Mendes (2018). Desse modo, torna-se necessário entender como a Avenida Augusto Montenegro, se torna uma fatia de solo urbano valorizada.

A ÚLTIMA FATIA DO CENTRO METROPOLITANO: O PROJETO DA NOVA BELÉM

A Avenida Augusto Montenegro deve ser vista como a última “franga” da expansão urbana de Belém que assume uma centralidade na RMB. A ação do capital financeiro transformou a via em uma Nova Belém, forjou a periferia distante em um projeto de centralidade, que é resultado do discurso, que passa pela lógica do consumismo de uma sociedade burocrática do consumo dirigido e preza por luxo e exclusividade, duvidosos de existirem na realidade analisada.

Os *slogans* que classificam a Augusto Montenegro, como Nova Belém, criam imagens figurativas da via. E considerando as ideias de Marx (2010), quando o autor afirmar que o valor da mercadoria pauta-se na sua “aparência material” e é alocado ao seu valor; sendo produzido pelo humano, que dota vida às imagens. As imagens e propagandas que circulam na RMB, promovem as divulgações que atraem consumidores e moradores à via, são repletas de apelos visuais, como de paz, de tranquilidade, de desenvolvimento, de modernidade e de beleza.

Sendo retratados como espaços ideais pelo *marketing* imobiliário e fazem uma “cidade ideal”, que só pode ser utilizado por aqueles que comprarem apartamentos, lotes, residências ou alocarem seus empreendimentos na via. Assim, a localização e o valor produzido na Augusto Montenegro também se assentam na fetichização espacial, na promoção do espaço ideal, “sem o diferente e o inconveniente”. A **Figura 02** evidencia essa tranquilidade e fetichização do espaço. A harmonia na produção desse espaço funciona de chamariz à produção de localização e conseqüentemente à centralidade. É a mercadorização da segurança, do verde e da proximidade ao centro e ao consumo.



FIGURA 02: Folder de divulgação das empresas PDG e ELOO, retratando a moradia em condomínio fechado na Avenida Augusto Montenegro.

Já nas **fotos 01 e 02** demonstra-se um valor que o espaço possui que é diferente do valor dos objetos que constituem o espaço como o Bar e Restaurante Nova Belém, sendo que além dos bares os demais comércios apresentam este *slogan*, fruto do processo de redefinição de áreas na metrópole influenciados pelas empresas transnacionais.



FOTO 01 e 02: Restaurante e Bar e Loja de Varejo Nova Belém. Ambos espaços que se utilizam do *slogan* da Nova Belém, estes estabelecimento antes eram precários e voltados a uma classe econômica que não é a mesma que habita aos condomínios fechados, adaptou-se à esses moradores.

FONTE: Trabalho de Campo. Fotos do autor 2014.

Os empreendimentos, nas fotos tentam se mimetizar na via, demonstrando que o “[...] espaço produzido possui valor e seu preço, como preço dos produtos em geral, é a expressão monetária desse valor [...]”, o que não se pode confundir, mas o marketing estimula essa confusão. (VILLAÇA, 2001, p.73), estar na Augusto Montenegro não quer dizer ser Augusto Montenegro.

Assim, o *marketing* utiliza, tal como se refere Kaufmann (1993 *apud* MIRANDA, 2000, p. 215), “[...] os mecanismos que são criados no imaginário da sociedade [...]”, como o caso das imagens publicitárias, são empregados pelo sistema econômico para induzir o consumo, esses aspectos são nada mais que necessidades artificialmente produzidas pelo capitalismo, que impõem o consumismo. Tudo isso, resulta na alteração espacial.

O capital foi investido aumentando o limite de valorização da área central da RMB, esse limite de valorização vai para além da Avenida Augusto Montenegro no sentido da cidade de Marituba, em que se encontram as áreas de Ananindeua em todo seu contato com Belém; as áreas de conurbação e também as áreas verdes (ainda não ocupadas). É área de acesso à grandes ilhas ao norte de Belém e ao norte de Ananindeua.

No sentido leste, o da BR-316, altera o limite de valorização pelas áreas de influência dessa avenida, chegando aos novos municípios inseridos na RMB: Santa Izabel do Pará e Castanhal, espaços com grandes áreas verdes e pouco ocupados, conforme evidencia Mendes (2018). Logo, analisa-se o aumento do limite de valorização em direção ao norte de Belém, a Avenida Augusto Montenegro e às ilhas de Mosqueiro e Caratateua, como chamariz à entrada de empresas nacionais e internacionais de capital fechado na bolsa de valores.

É a abertura do capital das empresas imobiliárias que causa toda uma reestruturação e ainda estruturação do setor imobiliário em Belém. O movimento que se organiza no Brasil como um todo tem seu rebatimento na RMB, afirmação que se confirma no estudo de Ventura Neto (2012, p. 149), quando este autor destaca que é a entrada de um volume de recursos na ordem de R\$ 11,2 bilhões de reais no setor imobiliário brasileiro em 2005, o responsável primeiro por essa reestruturação.

Com tal montante, tornou-se necessário as empresas adequarem-se ao novo ambiente de produção imobiliária financeirizado aos moldes da globalização. Uma adequação na conjuntura interna das empresas, criando uma sustentação estrutural segura e atrativa aos investidores internacionais. Era preciso que produtos imobiliários no modelo dos condomínios, sejam eles moradias, rede de lojas, industriais, *flats*, rede hoteleira e grandes torres; conforme menciona Carlos (2009), apareçam com a finalidade de produzir os novos espaços da urbanização contemporânea.

O montante de recursos a partir de 2005 produzirá no primeiro momento, um acelerado processo de compra de terrenos, criando um banco de terras. O processo consiste em uma expansão do mercado imobiliário, agora com o investimento de fundos financeiros e rentistas da bolsa de valores de Nova Iorque, com a cooptação de empresas nacionais e locais. É com esse processo de formação do banco fundiário, que o processo chega na RMB, no contexto de expansão acelerada e de elevada disponibilização de recursos.

O ano de entrada das empresas com investimentos em fundos financeiros do *privaty equity* em Belém é 2005. Essa entrada causa todo um reordenamento do setor imobiliário local, desde o aumento do metro quadro construído (em algumas áreas de Belém ele chega a variar de R\$ 1.500,00 a R\$ 3.600,00), um aumento mais de 200%, até o lançamento de vários

empreendimentos de condomínios horizontais, sem mesmo ter a certeza de um considerável público consumidor. Esse é o caso da construtora e incorporadora local Vila Del Rey² que é a pioneira em produzir espaços elitizados de moradia na Augusto Montenegro, no início da década de 1990 e se consolida em 2005, após ter realizado o seu banco fundiário.

A formulação do PMCMV em 2009 viabiliza a continuidade de expansão do setor imobiliário nacional com rebatimento em Belém, alimentando a entrada de novas empresas no mercado de imóveis local. Nesse sentido, Ventura Neto (2012, p. 161) aponta para a empresa Gafisa criando a marca FIT, colocando em seu portfólio empreendimentos nas Avenidas Augusto Montenegro e Mario Covas. Devido essa expansão, Belém enquanto núcleo da Metrópole recebe apenas empreendimentos voltados para o segmento de média e alta renda.

É o contexto de entrada no mercado local de mais três empresas, além da Gafisa, da Inpar e da Agra, entram: a Cyrela Brazil Realty, a PDG e a Direcional; sendo que a “Cyrela se associa com a incorporadora e construtora Síntese Engenharia; a PDG adquire a Agra e com isso firma parceria com a Leal Moreira e a Direcional; a Inpar opta por não se associar” (VENTURA NETO, 2012, p. 162-163). Todas essas empresas com empreendimentos imobiliários na Augusto Montenegro: Cyrela construindo o Parques Jardins; PDG/ELLO/AGRA e Leal Moreira produzindo o Villa Solare e o Ville Lagune; e a Direcional com o Alegro Montenegro e o Verano Residence.

Nessas condições, a construção de prédios de 15 a 20 pavimentos como o Villa Solare, Ville Lagune e Verano Residence mostram a face da diferença substancial no espaço urbano. A partir da difusão de torres como moradias da classe média brasileira, prédios que pelas características teriam que se localizar no centro da cidade, mas essas torres sofisticadas e com valor elevado, constituem-se enquanto espaços elitizados de moradia, e estão localizados nas periferias das cidades.

Essa nova modalidade de condomínios fechados aparece com algumas especificidades, além da localização de edifícios para fora do centro da cidade, eles costumam assentar um número maior de pessoas e para isso requerem uma amplitude de áreas e equipamentos de uso coletivo. Provocando um crescimento populacional, pois os espaços elitizados de moradia somam mais de 10 mil unidades habitacionais, prontas e/ou sendo produzidas no entorno na Avenida Augusto Montenegro.

² Empresa do setor imobiliário local responsável por um grande número de empreendimentos imobiliários no entorno da Avenida Augusto Montenegro. Em 2005 lançou os empreendimentos cidade Jardim I e II, ofertando mais de 60 lotes.

A legislação foi alterada no sentido de dar legitimidade às transformações, assim a Lei complementar de Controle Urbanístico de Belém (LCCU) de 1999, define no parágrafo 2º do art. 89, que a Avenida Augusto Montenegro é uma área prioritária às operações urbanas:

§ 2º. São áreas prioritárias para fins de operações urbanas os centros do Entroncamento, da *Augusto Montenegro* [grifo nosso] e de Icoaraci, os corredores de comércio e Serviço discriminados no Anexo 06 desta Lei – QUADRO DE CORREDORES DE COMÉRCIO E SERVIÇO e as orlas do Rio Guamá e Baía do Guajará (PMB/GABINETE DO PREFEITO, 1999).

A legislação foi orientada no sentido de regulamentar todas as alterações e os processos na Augusto Montenegro, em 2001 por decorrência das alterações de modificação na morfologia dos espaços de moradia em Belém e uma pressão de mercado principalmente na área de expansão urbana da cidade, provocando alteração na LCCU. Através da Lei Ordinária nº 8080 de 17 de julho de 2001, colocando no Art. 5º que,

A rodovia Augusto Montenegro, no perímetro compreendido entre a Avenida Almirante Barroso e a Rua Primeira da Campina (Rua da Agulha), tem sua designação alterada de corredor de tráfego para corredor de comércio e serviços nível 5 – CCS-5, considerando como zona de uso misto 1, 5 e 6 (ZUM 1, ZUM 5 E ZUM 6) e zona de habitação 1-a, 2-a, 2-d e 3-b (ZH 1-a, ZH 2-a, ZH 2-d e ZH 3-b). (PMB/SEMAJ, 2001).

Em termos de análise, é possível perceber que a Prefeitura além de colocar à disposição do capital as terras no entorno da Avenida aqui analisada, coloca também condições para transformações contundentes, ao aumentar os coeficientes máximos de construção das Zonas Adensáveis, bem como dos Corredores de Comércios e Serviços (TOURINHO, 2009). Afirma-se que o zoneamento dos usos do solo, os coeficientes máximos e os corredores de comércio e serviços, são áreas sujeitas à aplicação da Outorga Onerosa, sendo possível perceber as coalizões feitas pelo poder público às mudanças, a verticalização que atinge a periferia à mercê do capital, alheia à população.

Nesse sentido, Tourinho (2009) afirma que:

É de se destacar que, na LCCU, o conceito do instituto da OODC foi totalmente alterado. O coeficiente básico deixou de ser idêntico para toda a cidade. Na ZACB o coeficiente de aproveitamento foi estabelecido em 2,0 (dois), e na ZAOO, os coeficientes variaram conforme os modelos urbanísticos. A outorga onerosa em vez de incidir sobre o diferencial entre as áreas construídas resultantes dos coeficientes de aproveitamento máximo e básico passou a ser aplicada sobre a área construída que excedia o cálculo do coeficiente máximo estabelecido nos quadros de modelos urbanísticos aplicados a cada zona. (TOURINHO, 2009, p. 80);

Consistem em vantagens para os mercadores da era pós-moderna (SALGUEIRO; CACHINHO, 2009), que se encontram cada vez mais na periferia irrigada de vias rápidas, um território rápido de acender, circular e estacionar onde os terrenos são baratos e as regras são facilmente dribladas, ou estão sendo postas as classes que comandam o Estado.

Encontra-se em Belém diferenças e similitudes com cidades do Centro-Sul, com áreas condominiais diferentes de São Paulo. Em Belém os condomínios surgem primeiro no formato horizontal e depois no vertical, expandindo os espaços de moradia de maneira lucrativa, mas como em Belém os espaços já são raros é necessário ir para novas frentes de expansão imobiliária. Altera-se novamente a legislação, mas enquanto não se cria infraestrutura para tais expansões, opta-se por construir vários condomínios verticais, provocando além do elevado crescimento populacional, o esgotamento de áreas dentro da cidade, possibilitando apenas lucros cada vez mais exorbitantes.

Portanto, é uma estratégia de igualar o aproveitamento máximo de construção como nas demais metrópoles brasileiras, a exemplo de Curitiba, Porto Alegre, Salvador (TOURINHO, 2009). Acredita-se que o município vá arcar com a infraestrutura necessária para adequar a cidade ao máximo, permitido pelo zoneamento anterior e só irá recuperar os investimentos ou financiar o que for dali excedente.

No caso de Belém, contudo, tal estratégia se deu associada ao estabelecimento de índices urbanísticos, sem que os mesmos tenham sido fundamentados em estudos técnicos consistentes de avaliação da capacidade de suporte infraestrutural (*Op. cit.*, 2009). É o esgotamento da cidade com engarrafamentos, congestionamentos, horas e horas dentro dos ônibus, sem saneamento básico e redes de esgoto que atenda às novas demandas das populações que habitam nessas áreas.

Além do inchaço populacional, do fechamento da fronteira urbano-imobiliária na Augusto Montenegro, há um processo de esvaziamento daquilo que seria a promessa de Nova Belém. Coloca-se como um projeto de centralidade, mas não para o Estado, visto que ao mesmo tempo em que ele outorga uma área de crescimento, com modificações nos elementos jurídicos, o mesmo não possibilita as modificações infraestruturais e muito menos sociais aos projetos. Verificada com a demora na execução do Projeto BRT-Belém (Ônibus de Transporte Rápido), que já se arrasta por mais de 10 anos, em duas diferentes administrações municipais.

O ESVAZIAMENTO DA NOVA BELÉM

Denomina-se de Nova Belém todo o processo de produção de moradias elitizadas, formação de espaços condominiais ao longo da Augusto Montenegro e a alocação de serviços e comércio inseridos no circuito superior da economia urbana. Consistiu em um processo de

modificação e elitização da periferia, além das cidades de muros de Caldeira (2000), pensou-se em produzir subúrbios em Belém.

No entanto, esse processo que se estrutura e reestrutura a cidade, está à revelia da sociedade que historicamente produziram a vida urbana no entorno da Avenida, como ocorre no modo de produção capitalista no todo. De acordo com os dados do IBGE, que há um predomínio de uma população de baixa renda, com salários precários, que vivem com o mínimo possível.

Há a exclusão da população, que além de estar fora dos muros, das cercas e dos circuitos de segurança, encontra-se à margem, na violência da cidade. As áreas dos bairros como Benguí, Parque Verde, Parque Guajará, Águas Negras e Tenoné padecem e perecem diante dos crescentes índices de violência registrados no cotidiano da Metrópole.

A precariedade dentro desses bairros é latente. A ausência do poder público local na coleta de lixo, sem sistema de esgoto e iluminação pública. É possível perceber tal realidade ao longo de toda a Augusto Montenegro, que revela a realidade de todos os bairros nos seus quarteirões sem iluminação pública, sem calçadas, sem sinalização e com lixões espalhados nos trechos habitados por populações precárias.



FOTO 03 e 04: Imagem das péssimas condições da Augusto Montenegro em vários trechos, do seus 15 km de extensão. Lixo, degradação, ausência de calçadas, de meio fio, de esgoto.

FONTE: Trabalho de Campo, 2014 – Fotos do autor.

As fotos revelam como a Nova Belém propagandeada pelas empresas do setor imobiliário é, sobretudo, precária, excluída e marginalizada. Realidade que leva a pensar Belém como uma metrópole que passa pelo mesmo esgotamento das grandes cidades já inseridas no bojo do sistema capitalismo internacional e financeiro há mais tempo. No entanto, acredita-se que esse processo decorra da ação de uma elite política e econômica provinciana.

Uma elite política que está no “poder há cerca de 400 anos”, elite que não deixa Belém crescer e nem coloca condições para que haja outra Belém. O primeiro exemplo é a demora na execução do BRT- Belém, obra que se arrastar por cerca de 10 anos. Projeto que se torna eleitoreiro, e quando próximo das eleições é retomado, e como isso causa engarrafamentos, transtornos, demora e um atraso nas propostas de desenvolvimento econômico.

Até o ano de 2018 foram concluídos apenas sete quilômetros das obras do BRT na Augusto Montenegro, em determinados ponto, que já estariam prontos para o uso da população, percebe-se a ausência de calçada, de passarelas para fazer a travessia, de sinalizadores para regular a velocidade do tráfego de carros, e bem como a transformação paisagística e urbanística que no projeto inicial se ofereceu e não está sendo implantada.

Outro exemplo de ausência nesse projeto de centralidade consiste na proposta de execução de uma ponte que ligaria as ilhas de Outeiro e Mosqueiro (**Figura 03**). Uma ligação que se constituirá enquanto opção para aqueles que moram nessa porção insular da Metrópole e se deslocam diariamente, para acessar serviços básicos, tendo que enfrentar congestionamentos e engarrafamentos na única saída de Belém, até então, que é a BR-010/316.

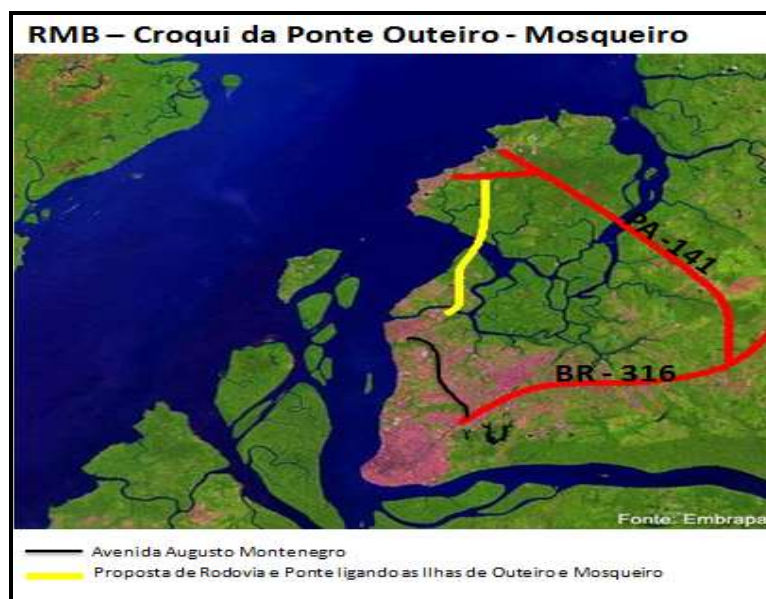


FIGURA 03: Croqui da possível ponte Outeiro-Mosqueiro

FONTE: <http://blogdomosqueiro.blogspot.com.br/2011/02/ate-o-momento-promessa-da-ponte-ligando.html>. Consultada em 04.11.2012. Adaptação do Autor.

Não se expõem apenas para o benefício e expansão do setor imobiliário, tais questionamentos. Articula-se aqui pelas parcelas da população, a excluída, que será beneficiada. Pensa-se na população que mora em Mosqueiro e que diminuirá o tempo de

deslocamento ao trabalho e de retorno à residência, mesmo sabendo que estas ilhas serão cada vez mais espaços de desejo para a alocação de residências à classe alta da Metrópole.

Os exemplos são os dois Condomínios *Alphaville* Belém (**Figura 04**), que foram implantados em Outeiro, com mais de 443.431 m² de área construída, 429 lotes residenciais, sendo o valor médio do lote cerca de R\$ 600.000,00, que são acompanhados de Marina e hoje com proposta de implantação de um *shopping center*, conforme Mendes (2018).



FIGURA 04: Localização dos Condomínios Alphaville Belém I

FONTE: <http://www.alphaville.com.br/portal/alphavillebelem/localizacao>

Organizado pelo Autor

Desse modo, de investimento em investimento imobiliário a população será marginalizada e ficará alheia aos processos. No entanto, acredita-se que enquanto não há a revolução, que romperá com o sistema corrupto do capitalismo que envolve a política e a obtenção de lucro, as classes pobres só se beneficiam das infraestruturas urbanas, dos sistemas de transportes modernos, que poderão ser implantados para atender à classe consumidora, a qual é destinada essa Nova Belém.

Sendo interessante destacar, ainda, ao observar a **Figura 04**, a quantidade de áreas verdes nas Ilhas e no contato dos municípios de Belém a Ananindeua, áreas que estão sendo incorporadas ao banco fundiário. Expandindo a fronteira urbano-imobiliária para as demais cidades da RMB, um fato já comprovado pela pesquisa realizada por Mendes (2018).

CONCLUSÃO

Avalia-se que o projeto de Augusto Montenegro como centralidade urbana está se consolidando, no entanto, a ideia da Nova Belém se limita, devido ela estar no plano do simbólico e das representações, e não na realidade de cada morador da referida via. Essa nova

cidade é projetada, é representada e pouco vivida nas áreas de expansão dessa nova frente urbano-imobiliária.

A Nova Belém não mudará a vida das pessoas que vivem nos espaços de moradias precários. A população encontra-se longe das mudanças de fato ao longo da via, as mudanças ocorrem apenas nos lugares de compra, de consumo e de moradias elitizadas, há de fato os muros para separar os cidadãos dos não cidadãos. As pessoas não conseguem consumi-la, passear nela, vivê-la, usa-la, por que não tem atrativos. Não há algo parecido com a urbanidade, há lixo, entulhos, barulho de carros e buzinas, a noite há escuridão e assaltos, impera a violência.

Parece que essa população que não possui condições de pagar, de exercer sua “cidadania do valor de troca”, será segregada novamente, quando o capital imobiliário entender, que fora dos muros dos condomínios fechados não se pode mais haver pessoas tão “diferentes” economicamente. Essa população que outrora fora segregada do centro de Belém, das áreas alagadiças, para constituir conjuntos habitacionais e as ocupações espontâneas, será novamente segregada, uma ressegregação? Agora para as outras cidades da RMB? Indagações que carecem investigação acadêmica.

Desse modo, a associação Estado-Espaço como aponta Carlos (2009) não existe ou é inoperante na metrópole belemense. Confirma-se isso devido à política arcaica praticada na prefeitura municipal de Belém, em várias gestões. O poder local é incapaz de atuar no espaço da cidade mediante políticas que criam infraestruturas necessárias à realização desse novo ciclo econômico (CARLOS, 2009). O Estado que seria capaz de redefinir a legislação e até desapropriar áreas necessárias à construção do novo espaço da metrópole contemporânea, age a revelia das demandas sociais, ou que de certa forma serviriam às classes dos despossuídos.

Segue-se, portanto, a ideia de Villaça (2001), quando o autor afirma que alguns pontos da cidade, bem como, certas “artérias” tornam-se mais atrativos e acessíveis e mais valorizadas. São eixos de direção delimitados pelo poder público e/ou pelo capital privado para o crescimento da cidade e para a expansão urbana, no caso de Belém é “poder privado” quem delimita essas direções e o Estado vai acompanhando com ações pontuais.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CALDEIRA, T. P. R. **Cidade de muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Edusp, 2000.

CARLOS, A. F. C. A Metrópole de São Paulo no contexto da urbanização contemporânea. **Revista Estudos Avançados**. n° 23, 2009. p. 303-314.

DIJK, A. I. N. V.; FIGUEIREDO, L. A. **A ação do capital imobiliário na produção de habitação popular**: Estudo na área de expansão de Belém. Belém: NAEA (Monografia de Especialização), 1997.

FIX, M. A. B. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. Capinas: Tese (Doutorado em Economia), UNICAMP/ Instituto de Economia, 2011.

LAVINAS, L.; RIBEIRO, L. C. Q. Terra e capital na urbanização do campo e da cidade. In: PIQUET, R.; RIBEIRO, A. C. T. (Orgs.) **Brasil, território da desigualdade**: descaminhos da modernização. Rio de Janeiro: Zahar, 1991. p. 69-84.

LIMA, J. J. F.. Conjuntos Habitacionais e condomínios de luxo. **Revista Arquitectos** (São Paulo), Internet, p. 1-15, 2002.

MARX, K. **O capital**: crítica da economia política. - livro I. 27 ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2010.

MENDES, L. A. S. **Espaços elitizados de moradia e consumo**: a reestruturação da Avenida Augusto Montenegro no quadro das centralidades da Região Metropolitana de Belém. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Pará, Belém, 2015.

MIRANDA, C. S. **As fortalezas, arquitetura da fantasia**: imagens dos condomínios exclusivos de Belém. Dissertação (Mestrado em Planejamento do Desenvolvimento) – Universidade Federal do Pará, Belém, 2000.

_____. **A urbanização metropolitana estendida**: aspectos da produção do espaço de Belém e de sua região. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2018.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM. **Mensagem do Prefeito à Câmara dos Vereadores no ano de 1999**. Belém, 1999.

_____. **Lei Ordinária Municipal n.º 8080. 17 de julho de 2001**.

SALGUEIRO, T. B.; CACHINHO, H. As relações cidade-comércio: dinâmicas de evolução modelos interpretativos. In: CARRERAS, C.; PACHECO, S. M. M. (Orgs.) **Cidade e comércio: a rua comercial na perspectiva internacional**. Rio de Janeiro: Armazém das Letras, 2009. p. 9-40.

TOURINHO, H. L. Z. Outorga onerosa do direito de construir: a experiência de Belém. **Revista Magister de Direito Imobiliário**, Registral, Urbanístico e Ambiental (Cessou em 2005). Cont. ISSN 2175-1994 Revista Magister de Direito Ambiental, v. 22, p. 74-87, 2009.

TRINDADE JR., S.-C. C. **Produção do espaço e diversidade do uso do solo em área de baixada saneada – Belém (PA)**. Dissertação (Mestrado em planejamento do desenvolvimento), NAEA/UFPA, Belém, 1993.

_____. **A cidade dispersa**: os novos espaços de assentamento em Belém e a reestruturação metropolitana. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – FFLCH/USP, São Paulo, 1998.

VENTURA NETO, R. S. **Circuito imobiliário e a cidade**: Coalizões urbanas e dinâmicas de acumulação do capital no espaço intraurbano de Belém. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – ITEC/PPGAU/UFPA, Belém, 2012.

VILLAÇA, F. **O espaço intra-urbano no Brasil**. Rio de Janeiro: Studio Nobel/ Faperj, 2001.