

WITELSON, S. Wires of the mind: anatomical variation in the corpus callosum in relation to hemispheric specialization and integration. *Neurology and Neurobiology*, v. 17, p. 117-138, 1986.

WITELSON, S., KIGER, D. L. Anatomical development of the corpus callosum in humans: a review with reference to sex and cognition. In: MOLFESE, D. L., SEGALOWITZ, S. J. (Eds.), *Brain lateralization in children*. Guilford, 1988, p. 35-58.

YOUNG, H. B., KNAPP, R. Personality characteristics of converted left-handers. *Perceptual and Motor Skills*, v. 23, p. 35-40, 1966.

A VALORIZAÇÃO DE ÁREAS CENTRAIS EM BELÉM: OS BAIROS DO REDUTO E UMARIZAL.

Saint-Clair C. da TRINDADE Jr.
Departamento de Geografia do
CFCH da UFPA.

RESUMO: Discute-se o processo de valorização da área central de Belém, tomando como exemplo os bairros do Reduto e Umarizal. Ênfaziza-se a dimensão espacial dessa dinâmica, através de uma de suas expressões, a verticalização, entendida como um processo decorrente da proliferação das construções verticais, sendo esta uma estratégia do capital imobiliário no sentido de intensificar o aproveitamento do solo urbano. A análise histórico-espacial da verticalização busca compreender o papel desses dois bairros no contexto da divisão social do espaço urbano belenense.

PALAVRAS-CHAVE: organização espacial, valorização, verticalização, segregação espacial.

VALUATION OF CENTRAL AREAS IN BELEM: THE BARRIOS OF REDUTO AND UMARIZAL.

ABSTRACT: This paper discusses the process of sectional valuation in Belém, exemplified, respectively, by the barrios of Reduto and Umarizal. The dynamics of spatial dimension are pointed out by reference to one aspect, here denoted "verticalization". This refers to a process involving the proliferation of high-rise building construction, in itself construed as a corporate real estate strategy designed to intensify exploitation of urban land space. An historical and a spatial analysis of "verticalization" is undertaken, in order to better understand the situation of these two barrios in the context of social divisions taking place within Belém's urban space.

KEY-WORDS: spatial organization, valuation, high-rise construction, spatial segregation.

A capacidade que cada grupo social tem para pagar sua moradia ou para exercer atividades sócio-econômicas, possui um rebatimento a nível de espaço urbano, caracterizando tipos diferenciais de bairros e moradias, ruas e espaços especializados, enfim, padrões espaciais que refletem o conteúdo social desses mesmos espaços.

Chama atenção, na atual organização do espaço urbano da Região Metropolitana de Belém (RMB)*, o novo arranjo espacial, fruto de um processo acelerado de periferização urbana. Tal processo se dá, entre outros fatores, em função da valorização fundiária das áreas mais centrais, bem como pela ausência de mecanismos eficientes de controle do uso do solo urbano, que, por sua vez, estimula a migração das camadas populares para áreas habitacionais que se situam na periferia distante.

A esse processo está relacionada a intervenção urbanística ocorrida na área de baixada** existente nos bairros do Reduto e Umarizal, na área central de Belém, e a conseqüente expulsão de sua população pobre, expli-

* A RMB ou Grande Belém, segundo a Lei Complementar nº 14 de 08/07/73, que a instituiu, abrange dois municípios paraenses: Belém, que possui quatro distritos (Belém, Val-de-Cães, Icoaraci e Mosqueiro) e Ananindeua.

** Essa denominação decorre das condições topográficas de certas frações da área urbana, correspondentes ao nível da planície de inundação, constantemente alagadas ou sujeitas a inundações durante determinadas épocas do ano.

citando-se, assim, a dinâmica e os mecanismos que permeiam a valorização do espaço urbano. É sobre esses elementos que se baseia essa análise.

O ESPAÇO URBANO E SUA VALORIZAÇÃO

A distribuição espacial da infra-estrutura, dos serviços e dos equipamentos urbanos é altamente desigual e, por isso, confere também ao espaço diferenciais de valores que repercutem na sua apropriação. Em geral são as áreas centrais as que concentram os investimentos dos recursos públicos, supervalorizando-se devido à qualidade de vida que oferecem, face às demais frações do espaço urbano, a exemplo das periferias distantes.

A segregação configura-se como uma das principais manifestações desse processo, uma vez que é produzida pela dinâmica da formação do preço do solo, que, por sua vez, é determinada pela divisão social e espacial do trabalho (LOJKINE, 1981).

Nesse sentido CASTELLS (1983) define segregação como

"a tendência à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social interna e com intensa disparidade social entre elas, sendo esta disparidade compreendida não só em termos de diferença, como também de hierarquia" (p. 210).

O'NEILL (1986) menciona duas formas de segregação residencial: a auto-segregação e a segregação imposta. O primeiro caso refere-se principalmente aos grupos sociais dominantes, que procuram, em razão de seu poder econômico, reservar os melhores espaços para si ou que venham satisfazer seus interesses. Assim, a auto-segregação se processa na medida em que a classe dominante ou frações dela controlam o mercado imobiliário, a incorporação imobiliária e a construção, definindo, de forma seletiva, a localização dos demais grupos e classes sociais. A segregação imposta, por sua vez, engendra áreas residenciais dos grupos sociais de baixa renda. São grupos cujas opções de como e onde morar são pequenas ou nulas, restando-lhes aceitar os espaços que lhes são "reservados".

Vale ressaltar que a segregação não é imóvel frente às mudanças sociais. Ela é dinâmica e acompanha a evolução da própria cidade. Em determinados momentos, áreas diferenciadas por sua localização, condições de infra-estrutura, qualidade do terreno, etc, não chegam a ter uma importância muito grande a ponto de gerar uma renda fundiária significativa. São áreas que se transformam em bairros destinados à moradia de camadas sociais com baixo poder aquisitivo. Com expansão da cidade e com a realização de obras de renovação urbana, tais bairros redefinem-se espacialmente e passam a ser mais valorizados, mudando seu conteúdo social. Redefine-se, assim, a fisionomia e a segregação, que passam a ter uma nova caracterização.

Na busca dessa compreensão é preciso destacar a relação que se estabelece entre o valor e o espaço, posto que as obras do trabalho humano no espaço representam, em última análise, criação de valor. A esse respeito

impõe-se a necessidade de distinguirmos o que vem a ser valor no e do espaço, de que tratam MORAES & COSTA (1982):

"No primeiro caso, nos referimos ao valor criado pelo trabalho, em que o espaço é o receptáculo da produção material. Esta relaciona-se com os lugares, apropriando-se basicamente de sua extensão e de seus limites. O espaço aparecerá no custo final do produto apenas como preço areolar das terras. A variação do trabalho acumulado sobre as áreas define o valor real. A produção instala-se no espaço valorizando neste a localização e a distância. Trata-se de um valor criado. Porque o trabalho também transfere valor aos objetos que molda e pelo fato de se dirigir sempre sobre formas preexistentes (frutos ou não do trabalho) podemos distinguir um valor do espaço. Este é transferido no processo de trabalho para o produto, através das características próprias de cada lugar (singularidades). Neste caso o espaço é diferentemente valorizado em si mesmo. Não se trata tão somente de suas potencialidades naturais no processo produtivo, mas, principalmente nos dias de hoje, do valor que lhe é atribuído (...). Pode-se afirmar que o valor do espaço, dado o caráter durável de suas características, impõe formas específicas de trabalho, estando na origem do processo social da divisão espacial da produção. De certo modo, podemos dizer que ele é uma mediação fundamental na determinação do uso da terra (lato sensu). Mas é o valor criado (no espaço) que cada vez mais determina o seu preço" (p. 121-22).

A assertiva anterior nos remete a algumas considerações de fundamental importância para o nosso estudo. O espaço aparece, assim, como condição geral de produção, uma vez que é considerado, num primeiro momento, como valor de uso. As singularidades de cada lugar, sejam elas naturais ou fruto do trabalho do homem, conferem um valor, considerado aqui como valor do espaço. "Às desigualdades naturais da superfície da terra, sobrepõe-se as desigualdades de alocação do trabalho" (MORAES & COSTA, 1984, p. 124), e, por esse motivo o espaço é em si diferentemente valorizado. Não o é, entretanto, em função tão somente de suas potencialidades naturais. O espaço pode ter seu valor em razão de obras, fruto do trabalho do homem. São, em outras palavras, as materializações das relações sociais de produção que o originaram.

"O valor do espaço, em todas as suas formas de manifestação, aparece frente ao processo de produção como valor contido. O lugar e seus recursos naturais ou construídos. Enfim, o espaço concreto, tal como ele se apresenta para a produção" (MORAES & COSTA, 1984, p. 127).

Os autores anteriormente citados chamam atenção para a manifestação do valor do espaço nas diversas formas de renda fundiária, também expressas a nível de espaço urbano. Entende-se como renda da terra ou renda fundiária aquela fração do valor de troca da qual se apossa o proprietário da terra, e que é obtida pela cessão deste bem a terceiros para que estes

venham extrair algo do mesmo (LOW-BEER, 1983). A utilização do bem se dá mediante a compra de um direito de propriedade ou tendo em vista o pagamento de um aluguel periódico.

A ocorrência da renda diferencial, uma das formas de renda da terra, explica-se pelas qualidades específicas de frações do espaço urbano, sejam elas de caráter natural ou produto do trabalho, dessa forma as diferentes localizações na cidade promovem diferenciais de preço. Por ser o solo urbano a base das edificações que se incorporam a ele, há uma relação direta entre o serviço produzido através das edificações e o solo que lhe serve de base. Assim, as quantidades de capitais investidos estão condicionados às localizações dos terrenos e às vantagens dadas pelo lucro extraordinário possível de ser auferido em cada uma das localizações.

Assinala GONZALES (1985) que "os terrenos urbanos só têm valor determinado ao se realizar para o alojamento, através da edificação ou pela potencialidade para ser edificado" (p. 103). O preço da produção da habitação apresenta variações que decorrem, dentre outros fatores, do preço dos terrenos que, por sua vez, requerem maiores investimentos ou não. A realização de superlucros diferenciados dá-se graças à localização dos terrenos ou às condições excepcionais de se multiplicarem em área ou de oferecerem serviço de habitação de alto luxo.

A localização do imóvel e a qualidade do solo podem favorecer a produção de benfeitorias. Essas duas causas, em certas circunstâncias, atuam em sentidos opostos, mas ambas podem levar o proprietário a auferir uma renda de caráter diferencial em relação a outros imóveis, ou pelos gastos maiores que se realiza na preparação do terreno a ser edificado, ou pelo aluguel reduzido devido à má acessibilidade do local, por exemplo.

Por outro lado, a renda diferencial pode ser oriunda dos investimentos de capital no solo a fim de que a sua potencialidade possa se multiplicar. A verticalização* parece ser um mecanismo de investimento que engendra esse tipo de rendimento diferencial do solo urbano:

"um terreno edificado em altura multiplica sua área de utilização e o serviço produzido nele também se vê multiplicado em relação àquela produzido num terreno de mesma área, em setores onde não se constrói em altura. Houve, então, em terrenos de igual tamanho uma produção maior por m² e o terreno que, por razões diversas, permitiu ou suscitou o investimento de um capital maior exige como tributo uma renda maior do que aquela que é exigida pelo solo suporte de uma construção térrea. Da mesma forma a construção de maior área ou mais luxuosa vai exigir uma maior quantidade de trabalho num terreno de igual tamanho" (GONZALES, 1985, p. 103-4).

* Processo decorrente da proliferação de construções verticais (edifícios de apartamentos e de escritórios) como forma de intensificar o aproveitamento do solo urbano. Para efeito do presente estudo, considera-se como construções verticais apenas os prédios de apartamentos destinados à habitação.

Entretanto, não é a renda fundiária a origem primeira do arranjo do espaço urbano, mas sim o perfil da repartição da renda monetária, a estrutura imediatamente maior na qual se enquadra a renda fundiária na genealogia e dinâmica do urbanismo (MOREIRA, 1987). A extrema estratificação da renda monetária é o elemento responsável pela estratificação do espaço socialmente organizado. A este elemento combinam-se as regulações do mercado e as políticas públicas do Estado capitalista.

A DIVISÃO SOCIAL DO ESPAÇO URBANO BELENENSE

Visualizando o espaço urbano de Belém, todo esse processo torna-se bem nítido. A supervalorização das áreas próximas ao centro tem repercussão em termos de remoção da população de baixo poder aquisitivo para a periferia distante da RMB.

As áreas centrais redefinem-se no contexto urbano devido à construção de canais de drenagem, ao saneamento, à implantação de grandes vias e à própria expansão da malha urbana. Há um círculo vicioso em que os recursos são canalizados para essas áreas, alvos principais da promoção imobiliária que se intensifica em função desses investimentos:

"A correlação de forças políticas, claramente favorável às classes alta e média, faz com que os escassos recursos do Município se canalizem para investimentos em áreas já servidas de infra-estrutura, como é o caso daquelas em processo de verticalização, pouco sobrando para a ampliação dos serviços públicos na periferia da cidade. Isto ocorre porque nas áreas verticalizadas o adensamento populacional faz com que a infra-estrutura instalada rapidamente esgote sua capacidade de atendimento, exigindo sua substituição por outra de maior capacidade. A elevação dos preços da terra faz com que os custos de renovação e ampliação da infra-estrutura central se multipliquem. O poder estatal local assume encargos cada vez maiores com o adensamento e verticalização do centro" (SOUZA, 1992, p. 123).

Um exemplo dessa prioridade do poder público a esses bairros mais centrais pode ser constatado no quadro 1, que mostra a situação das vias pavimentadas em bairros na área distrital de Belém.

QUADRO 1
CONDIÇÕES DAS VIAS

BAIRROS	EXTENSÃO DE VIAS (Km)			% (A/C)
	A - PAVIMENTADAS	B - NÃO PAVIMENTADAS	C - TOTAL	
Comércio	20,7	0,3	21,0	98,6
Nazaré	19,3	0,6	19,9	97,0
Reduto	12,2	0,4	12,6	96,8
B. Campos	14,2	1,6	15,8	89,9
São Braz	17,7	2,5	20,2	87,6
Umarizal	24,5	3,9	28,5	86,0
C. Velha	10,9	3,5	14,4	75,7
Canudos	5,2	3,3	8,6	60,5
Marco	35,5	24,6	60,0	59,2
Pedreira	22,1	18,0	40,2	55,0
Cremação	8,5	10,4	18,8	45,2
Fátima	3,5	4,6	8,1	43,2
Jurunas	13,0	18,0	31,0	41,9
Telégrafo	10,4	17,9	28,3	36,7
Condor	6,6	17,9	24,4	27,0
Guamá	12,2	40,7	52,8	23,1
Terra Firme	6,8	31,9	38,6	17,6
TOTAL	243,3	200,1	443,2	54,9

FONTE: Segundo o JAPAN INTERNATIONAL COOPERATION AGENCY (JICA);
p. 58.

Os bairros que concentram maiores extensões de vias pavimentadas são, em geral, aqueles situados na chamada área central da cidade. A desigualdade na alocação dos investimentos públicos ocorre devido à correlação de força que se estabelece entre os agentes responsáveis pela organização do espaço urbano (proprietários dos meios de produção, proprietários fundiários, promotores imobiliários, Estado e grupos sociais excluídos). É o que se constata, por exemplo, nos bairros do Reduto e Umarizal, localizados na área central de Belém.

REDUTO E UMARIZAL: A VERTICALIZAÇÃO COMO EXPRESSÃO ESPACIAL DA VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO

Os bairros do Reduto e Umarizal, juntamente com os bairros de Batista Campos e Nazaré têm sido, nas últimas décadas, os de maior interesse do capital imobiliário. Os imóveis aí produzidos, diferentemente dos bairros do Marco e Pedreira - bairros mais afastados e vetores recentes do crescimento vertical em Belém - destinam-se a um estrato social de renda mais elevada, ou seja, a uma demanda solvável da população residente em Belém. Aí estão concentrados os apartamentos chamados de primeira classe pelos incorporadores. São apartamentos que, em geral, possuem mais de dois quartos e com pelo menos uma suíte (vide anexos I e II), sendo por isso mais valorizados.

Os terrenos desses bairros são mais disputados e chegam a custar de 10 a 15% do total da construção, o mesmo não ocorre em outros bairros como Marco e Pedreira, onde o preço do terreno gira em torno de 7% do empreendimento e atende a uma demanda constituída principalmente pela classe média empobrecida, de menor poder aquisitivo (BELEM: COGEP, 1991).

Em função disso, as estratégias de decisão dos incorporadores que atuam nos bairros do Reduto e Umarizal levam em conta fatores como: a renda média e alta da clientela atendida, a tecnologia de construção mais sofisticada e a necessidade de construir prédios com mais de dez andares - cerca de 86% do total de prédios do Reduto e de 83% do total de prédios do Umarizal possuem dez ou mais andares (vide anexos I e II). Isso tudo devido à necessidade de propiciar o retorno do empreendimento a partir de um certo número de unidades habitacionais com maiores e melhores comodidades.

Um outro fator que chama atenção é a escala espacial de atuação das empresas imobiliárias. As maiores incorporadoras que atuam no mercado imobiliário de Belém têm presença marcante nos bairros centrais. São empresas como: ENCOL, J. CRUZ E ENGENHARIA E REPRESENTAÇÕES LTDA., EMARKI, ORLANDO MAUÉS CONSTRUÇÕES LTDA., ENDECO ENGENHARIA LTDA., SOERGA ENGENHARIA LTDA. (BELEM, COGEP, 1991).

Caso se observe a listagem dos edifícios nos bairros do Reduto e

Umarizal (anexos I e II), perceber-se-á a presença dessas grandes empresas como responsáveis por um considerável número de empreendimentos imobiliários nesses dois bairros.

A qualidade dos terrenos - pouco sedimentados - em algumas áreas dos dois bairros citados, também contribui para o encarecimento das edificações. Geralmente o custo das fundações corresponde à faixa de 10 a 15% do valor total da construção, mas em áreas de baixadas esses custos elevam-se freqüentemente à faixa de 15 a 20%, provocando o encarecimento do custo total do empreendimento e reduzindo o lucro médio da construtora (OLIVEIRA, 1992). Nesse caso busca-se fazer construções bem mais caras, voltadas para uma classe que possui condições de pagar por esse tipo de imóvel.

Dentre os principais fatores que concorreram para o processo de verticalização nos bairros do Reduto e Umarizal, notadamente a partir da década de 70, destacam-se:

a) a intensificação da verticalidade no espaço urbano de Belém como um todo, estimulada por uma conjuntura favorável, tendo como marcos a fundação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e do Banco Nacional da Habitação (BNH), ainda na década de 60, e o incremento generalizado na economia amazônica, via governo federal, na década de 70 (OLIVEIRA, 1992);

b) a localização desses dois bairros próximos ao núcleo central da cidade, vetor inicial do processo de verticalização em Belém; onde se verifica a concentração da infra-estrutura urbana e as vias nobres. Observando a cronologia da verticalização nos bairros do Reduto e Umarizal (anexos I e II) conclui-se que as construções verticais iniciaram-se naquelas áreas mais altas, de terrenos mais sólidos, bem como em áreas com melhor dotação de serviços e equipamentos urbanos. No caso do bairro do Reduto, o processo de verticalização iniciou-se nas partes mais altas das ruas Rui Barbosa, Tiradentes e Benjamim Constant, e no Umarizal, na avenida Generalíssimo Deodoro, próximo ao bairro de Nazaré, um dos bairros mais valorizados do espaço urbano de Belém;

c) as obras de drenagem e saneamento realizadas nas bacias dos antigos igarapés do Reduto e das Almas, especialmente neste último, que sanearam as áreas de baixadas ali existentes dando origem aos canais de drenagem - canal da Doca de Souza Franco e canal do Reduto - e que marcam a paisagem dos dois bairros. O que se observa nesse caso é a intensificação da verticalização após as obras de saneamento, realizadas nas décadas de 60 e 70. Em função disso valorizam-se não só as áreas originalmente de baixadas, como também passam a ser mais intensamente verticalizadas as terras, de cotas mais elevadas, situadas às proximidades da área saneada. Isso se dá devido à melhoria substancial do sistema de esgoto, drenagem e pavimentação nos dois bairros, fatores que antes, pela sua insuficiência e/ou ineficiência, não atraíam os empreendimentos imobiliários.

Observando a cronologia da verticalização nos bairros do Reduto e Umarizal, com base na data do "habite-se" dos edifícios, constata-se uma intensificação do crescimento vertical desses bairros a partir da década de 80 (vide anexos I e II). Isso ocorreu principalmente em virtude das intervenções urbanísticas ocorridas nas duas décadas anteriores. Os investimentos públicos aí realizados foram os principais responsáveis pela valorização espacial desses bairros por atrair os investimentos imobiliários, expulsando moradores de baixa renda, a exemplo daqueles que habitavam a favela denominada de "Vila Sarará" e que foram remanejados para um conjunto da Companhia de Habitação do Pará (COHAB-PA) no bairro da Nova Marambaia, na época periferia distante da cidade.

A Lei de Zoneamento, criada em janeiro de 1988, desestimula a construção de habitação multifamiliar em determinadas áreas, especialmente às proximidades da orla marítima e em áreas de baixadas. São as chamadas zonas habitacionais de média densidade - ZH-4, que também abrangem pequenas frações dos bairros analisados. Ressalta-se, entretanto, que no momento em que se tem notícia da aprovação da lei, há uma corrida da promoção imobiliária para se dar entrada à autorização de projetos de construção antes mesmo que a legislação passasse a vigorar. Os prédios hoje existentes nessa área vetada à verticalização foram aprovados antes da lei de 88. É o caso, por exemplo, do edifício "Ibsa", um prédio de primeira classe de 16 pavimentos, em acabamento, localizado em área ZH-4.

Existe ainda o problema técnico de construção, pois o subsolo da área originalmente de baixada apresenta argila orgânica de baixa consistência. Em Belém, pelo menos dois exemplos de fundação causaram problemas. Um deles, ocorrido no bairro do Reduto, diz respeito ao conjunto Cabanagem, situado na Rua Tiradentes com a Avenida Doca de Souza Franco, problema este logo corrigido através da utilização de tecnologias adequadas. Ainda na Doca de Souza Franco, no bairro do Umarizal, registrou-se o desabamento de um prédio em construção - o edifício Raimundo Farias -, cujo processo judicial ainda não foi concluído, cogitando-se, entretanto, falha técnica na elaboração do projeto.

Um elemento que expressa muito bem a verticalização é a variação populacional. O bairro do Reduto é bastante exemplar nesse aspecto, pois vinha apresentando, a partir da década de 50, uma diminuição gradativa de sua população, conseqüência da perda de suas antigas funções (comercial e industrial). Essa tendência se dá até a década de 70. É o que se constata com base nos dados dos censos de 1960, 1970 e 1980. Na década de 80 verifica-se uma retomada do crescimento populacional - de 6.332 habitantes em 1980, passa para 7.314 em 1991 - representando uma certa revitalização do bairro, especialmente no aspecto do uso do solo para efeitos residenciais, através da intensificação da ocupação e da maior densidade populacional. Uma expressão espacial dessa dinâmica é a própria verticalização, pois como se viu é na década de 80 que se verifica uma maior corrida da promoção imobiliária no bairro.

Nos dias atuais, verifica-se, entretanto, um certo arrefecimento da corrida imobiliária nos dois bairros. Dois fatores principais concorrem para isso: a) a crise do setor imobiliário, que tem contribuído para a redução dos investimentos em toda a cidade; b) as especificidades dos terrenos, que encarecem bastante os custos das obras, seja pelo diferencial de localização, seja pelos gastos com as fundações, no caso dos terrenos menos sólidos. Assim sendo, para muitas empresas torna-se mais rentável investir em bairros como Pedreira e Marco, dada a facilidade de se encontrar terrenos sólidos e mais baratos e com infra-estrutura instalada, devido às intervenções feitas nesses bairros através do Projeto Comunidades Urbanas para Recuperação Acelerada (CURA). Ainda assim não deixa de ser marcante a tendência de construções verticais para a classe média e alta nos bairros do Reduto e Umarizal.

Essa apropriação de áreas mais centrais por uma demanda solvável da população revela um padrão do tipo pré-industrial de segregação sócio-espacial, que foi definido por KOHL (apud CORRÊA, 1989), no final da primeira metade do século XIX. Normalmente o que se tem verificado, a partir do processo de industrialização, é a saída da população de mais alto status dos bairros mais centrais e a entrada da população de baixo status. Em geral a tendência da elite é de abandonar o centro e de se estabelecer ao longo de setores (eixos) seletivos, caracterizados por amenidades naturais ou socialmente produzidas. Essa tendência ainda é muito tímida em Belém. É o que se constata no caso analisado, em que as proximidades do centro é ainda um fator de valorização diferencial do espaço, induzindo à realização de investimentos significativos e concentração dos orçamentos públicos nos bairros aí localizados. Com isso, novas e modernas formas espaciais são acrescidas à paisagem; são condomínios residenciais verticalizados que estabelecem novos conteúdos sociais para o espaço, redefinindo o seu papel na divisão social da cidade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BELÉM. Prefeitura Municipal. Coordenadoria Geral e de Planejamento (COGEP). **Plano Diretor de Belém**: diagnóstico. Belém, 1991.
- CASTELLS, M. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.
- CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.
- GONZALEZ, S. A renda do solo urbano: hipóteses de explicação de seu papel na evolução da cidade. In: FARRET, Ricardo (org.). **O espaço da cidade**: contribuições à análise urbana. São Paulo, 1985.

- JAPAN INTERNATIONAL COOPERATION AGENCY (JICA). **The Masterplan Study on Urban Transport in Belém in the Federative Republic of Brazil**: final report. Belém, 1991.
- LOJIKINE, J. **O Estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1981.
- LOW-BEER, J.D. Renda da terra: algumas noções básicas para a compreensão do caso urbano. **Espaço & Debates**. São Paulo, v. 8, n. 1, p. 31-34, jan./abr. 1983.
- MORAES, A. C., COSTA, W. M. A geografia e o processo de valorização do espaço. In: SANTOS, Milton (org.). **Novos rumos da geografia brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1982.
- _____. **Geografia crítica: a valorização do espaço**. São Paulo: Hucitec, 1984.
- MOREIRA, R. **O discurso do avesso: para a crítica da geografia que se ensina**. Rio de Janeiro: Dois Pontos, 1987.
- OLIVEIRA, J. **Produção e apropriação do espaço urbano: a verticalização em Belém (Pa)**. São Paulo, 1992. Tese (Doutorado). Universidade de São Paulo.
- O'NEILL, M. M. Condomínios exclusivos: um estudo de caso. **Revista Brasileira de Geografia**. Rio de Janeiro, v. 48, n. 1, p. 68-81, 1986.
- SOUZA, D. **Intervenção estatal no município: o caso de Belém na década de 80**. Belém, 1992. Dissertação (Mestrado). Núcleo de Altos Estudos Amazônicos, Universidade Federal do Pará.

ANEXO I

CRONOLOGIA DA VERTICALIZAÇÃO NO BAIRRO DO REDUTO POR ANO DO "HABITE-SE" (PRÉDIOS RESIDENCIAIS)

ANO DO "HABITE-SE"	NOME DO PRÉDIO	LOCALIZAÇÃO	Nº DE ANDARES	RESPONSABILIDADE	Nº DE SUITES	Nº DE QUARTOS	TIPO DE CONSTRUÇÃO
1973	José Pinheiro	R. Barbosa (A. Lobo/O de Almeida)	06	ECCAL	1	2	INCORP.
1978	Tridentes	Tridentes (Piedade/B. Constant)	11	EMP. ENG* HOTÉIS GUAJARÁ LTDA.	1	23	INCORP.
1979	Marcechal Rondón	B. Constant (Boa Ventura/H. Gurjão)	10	ENEL	01	1/2	INCORP.
1980	Abílio Velho	Q. Bocaiúva (G. Viana/28 de Set.)	06	IMP. PERRAGENS	0	23	INCORP.
1980	Eduardo Anjelin	Tridentes (V. S. Franco/Q. Bocaiúva)	16	ENEL	0	23	INCORP.
1980	Felipe Patroni	Tridentes (V. S. Franco/Q. Bocaiúva)	16	ENEL	0	23	INCORP.
1980	Baía das Compas	Tridentes (V. S. Franco/Q. Bocaiúva)	15	ENPLACON	0	2	INCORP.
1980	Boaventura da Silva	B. da Silva (V. S. Franco/Q. Bocaiúva)	15	ENDECO	0	1/2	INCORP.
1981	V. de Souza Franco	V. S. Franco (Tridentes/B. da Silva)	12	VILLA DEL REY	1	1	INCORP.
1982	Stella	Gen. Magalhães (G. Viana/Pq. Mag.)	15	CATE	1	1	INCORP.
1982	El Greco*	V. S. Franco (B. da Silva/J. Balbi)	12	EMP. ENG* HOTÉIS GUAJARÁ LTDA.	0	1	INCORP.
1982	Guajará	Tridentes (Piedade/B. Constant)	07	ENEL	1	2	INCORP.
1982	Marceia	Tridentes (V. S. Franco/Q. Bocaiúva)	18	ENEL	1	2	INCORP.
1982	Guarani	Tridentes (Piedade/B. Constant)	18	ENEL	1	2	INCORP.
1982	Maria Tudor	Tridentes (V. S. Franco/Q. Bocaiúva)	10	ENGEPLAN	0	4	ADM.
1982	Tom Leal	B. da Silva (V. S. Franco/O. Bocaiúva)	08	OTÁVIO MEIRA	4	0	ADM.
1982	Otávio Meira I*	B. Constant (B. da Silva/H. Gurjão)	16	ESTACON	1	1/2	INCORP.
1984	Vina del Mar	B. Constant (B. da Silva/H. Gurjão)	17	ENCOLO	3	0	ADM.
1984	Taiamã	B. Constant (B. da Silva/H. Gurjão)	16	ENG* CANDIDO BORDALO	01	1	INCORP.
1984	Celina Cláudia	Q. Bocaiúva (Tridentes/B. da Silva)	16	VILLA DEL REY	1	1/2	INCORP.
1984	Beverly Hills	H. Gurjão (Piedade/B. Constant)	26	ENCOLO	2	4	INCORP.
1985	Maison Grenville	B. Constant (B. da Silva/H. Gurjão)	18	ENCOLO	2	2	INCORP.
1987	San Diego	H. Gurjão (Piedade/B. Constant)	06	EMA CONST. E INCORP. LTDA.	1	2	INCORP.
1987	Central Park	R. Barbosa (Tridentes/A. Lobo)	18	MODULO ENGENHARIA.	0	23	INCORP.
1988	Munhattan	R. Barbosa (Tridentes/A. Lobo)	18	ENDECO	1	2	INCORP.
1988	Maison Blanche	Tridentes (B. Constant/R. Barbosa)	16	ENCOLO	1	3	INCORP.
1991	Alalanta	V. S. Franco (Tridentes/A. Lobo)	20	RODOBENS S/A	8	0	INCORP.
1992	Ilha Belo	R. Barbosa (Tridentes/B. da Silva)	18	ENCOLO	1	2	INCORP.
1992	Monte Monet	R. Barbosa (A. Lobo/Tridentes)	17	ACRÓPOLE	1	2	INCORP.
1992	Priza Monet	Q. Bocaiúva (Tridentes/B. da Silva)	12	CKOM ENG* LTDA.	3	0	INCORP.
**	Otávio Meira II*	B. da Silva (V. S. Franco/Q. Bocaiúva)	16	ENCOLO	4	0	ADM.
**	Bóia do Guajará	Q. Bocaiúva (Boaventura/Tridentes)	21	CONST. OTÁVIO MEIRA FREIRE MELO	1	0	ADM.

FONTE: Pesquisa de Campo, 1992.

* Edifícios situados no bairro de Nazaré, mas em contato com a área de estudo.

** Edifícios em construção.

ANEXO II

CRONOLOGIA DA VERTICALIZAÇÃO NO BAIRRO DO UMARIZAL POR ANO DO "HABITE-SE" (PRÉDIOS RESIDENCIAIS)

ANO DO "HABITE-SE"	NOME DO PRÉDIO	LOCALIZAÇÃO	Nº DE ANDARES	RESPONSABILIDADE	Nº DE SUITES	Nº DE QUARTOS	TIPO DE CONSTRUÇÃO
1972	Paulo Maranhão	Gen. Deodoro (O. Belo/B. do Couto)	12	CONST. AMAZÔNIA	1	3	INCORP.
1976	Barão do Guamã	Gen. Deodoro (A. Barreto/D. Marreiros)	14	NAUSSAR	1	12	INCORP.
1977	Carmen Sylvia	D. R. de Seixas (B. do Couto/O. Belo)	6	CARLOS ZOGHIB	1	2	ADM.
1978	Emílio P. Martins	A. Barreto (D. R. Seixas/Gen. Deodoro)	6	SOERGA	1	2	INCORP.
1979	Frênix de Moraes Las Palmas	V. S. Franco (Boaventura/D. Marreiros) Jiverra Belo (G. Deodoro/O. de Nazaré)	18	ENCOLO	1	1	INCORP.
1991	Maison Nice	D. R. de Seixas (J. Pimentel/B. do Couto)	16	ENCOLO	1	2	INCORP.
1991	Abdjan	D. R. de Seixas (S. Lemos/J. Pimentel)	16	ENCOLO	0	2	INCORP.
1991	Las Lenas	J. Pimentel (Pombal/D. Pedro)	18	ENCOLO	1	3	INCORP.
1992	Maison Lalibre	B. da Silva (Wandenkolk/D. R. de Seixas)	18	ECCA	1	2	INCORP.
1992	Gery	B. do Couto (Wandenkolk/D. R. Coelho)	7	ACRÓPOLE	0	2	INCORP.
1992	Miguel Barbosa	D. Marreiros (Wandenkolk/D. R. de Seixas)	16	MAPE ENG* COMÉRCIO LTDA.	3	0	ADM.
**	Monte Carlo	B. da Silva (V. S. Franco/Wandenkolk)	18	FREIRE MELO	1	3	ADM.
**	Tapajós	A. Caciela (Boaventura/J. Balbi)	10	ENCOLO	2	1	INCORP.
**	Miguel Barbosa	Município (D. R. Coelho/Wandenkolk)	16	FREIRE MELO	4	0	ADM.
**	Ville Saint Paul	D. Marreiros (Wandenkolk/D. R. de Seixas)	16	MAPE ENG* COMÉRCIO LTDA.	3	0	ADM.
**	Maison Classique	Diogo Mória (Wandenkolk/D. R. de Seixas)	17	VILLAGES	4	0	ADM.
**	Stúdio A. Segóvia	A. Barreto (A. Caciela/H de Março)	18	ENCOLO	2	2	INCORP.
**	Times Square	A. Barreto (A. Caciela/9 de Janeiro)	10	ALMIRANTE	1	0	ADM.
**	Wandenkolk 304	V. S. Franco (A. Barreto/D. Marreiros)	15 (2 B)	ENGEPLAN	1/2	2	ADM.
**	Wandenkolk 304	Wandenkolk (B. do Couto/Diogo Mória)	7	ALMIRANTE	3	0	ADM.

FONTE: Pesquisa de Campo, 1992.

* Edifícios situados no bairro de Nazaré, mas em contato com a área de estudo.

** Edifícios em construção.

(2 B) Dois blocos.

A VALORIZAÇÃO

ANEXO II

CRONOLOGIA DA VERTICALIZAÇÃO NO BAIRRO DO UMARIZAL POR ANO DO "HABITE-SE" (PRÉDIOS RESIDENCIAIS)

ANO DO "HABITE-SE"	NOME DO PRÉDIO	LOCALIZAÇÃO	Nº DE ANDARES	RESPONSABILIDADE	Nº DE SUÍTES	Nº DE QUARTOS	TIPO DE CONSTRUÇÃO
1972	Paulo Maranhão	Gen. Deodoro (O. Belo/B. do Couto)	12	CONST. AMAZÔNIA	1	3	INCORP.
1976	Barão do Guamá	Gen. Deodoro (A. Barreto/D. Marreiros)	14	NAUSSAR	1	1/2	INCORP.
1977	Carmen Sylvia	D. R. de Seixas (B. do Couto/O. Belo)	6	CARLOS ZOGHIB	1	2	ADM.
1978	Emílio P. Martins	A. Barreto (D. R. Seixas/Gen. Deodoro)	6	SOERGA	1	2	INCORP.
1979	Eneida de Moraes	V. S. Franco (Boaventura/D. Marreiros)	9	CIAL	0	1/2	INCORP.
1979	Amílcar Oliveira	D. R. de Seixas (J. Pimentel/B. do Couto)	4	GOMOARO. LTDA.	0	1	INCORP.
1980	Renoir *	V. S. Franco (Boaventura/J. Balbi)	15	CATE	4	0	INCORP.
1980	Umarizal	14 de Março (F. Pena/B. do Couto)	6	SOERGA	0	2/3	INCORP.
1980	Ignácio Moura	D. R. Seixas (D. Mória/A. Barreto)	20	ENEL	1	2	INCORP.
1981	Visconti *	V. S. Franco (Boaventura/J. Balbi)	10	CATE	1	4	INCORP.
1981	Ismael Nery	V. S. Franco (D. Marreiros/Boaventura)	15	CATE	0/1	2	INCORP.
1981	Estoril	A. Cacela (D. Marreiros/Boaventura)	20	ENCOL	0/1	2/3	INCORP.
1981	Joaquim Amaral	A. Cacela (J. Balbi/Boaventura)	10	SOERGA	0	2/3	INCORP.
1981	Dulce Miranda	Gen. Deodoro (D. Marreiros/Boaventura)	17	FREIRE MELO	4	0	ADM.
1982	Antares	D. Marreiros (Wandenkolk/D. R. Seixas)	18	ALMIRANTE	1	2	INCORP.
1982	Marupiará	B. da Silva (A. Cacela/9 de Janeiro)	11	COND. MARUPIARA	3	0	ADM.
1982	Trianon	Curuçá (Pombal/Soares Carneiro)	12	SOERGA	1	2/3	INCORP.
1982	Castro Martins	Dom Pedro (Sen. Lemos/J. Pimentel)	12	ALMIRANTE	1	2/3	INCORP.
1982	Raissa	D. Marreiros (V. S. Franco/Wandenkolk)	10	ENEL	0	1/2	INCORP.
1982	Áries	Diogo Mória (V. S. Franco/Wandenkolk)	6	ALMIRANTE	1	2	INCORP.
1983	Columbia	D. R. de Seixas (D. Marreiros/Boaventura)	11	SOERGA	0	1	INCORP.
1983	Júpiter	Municipalidade (S. Carneiro/M. Evaristo)	15	C. C. A. LTDA.	0	3	INCORP.
1983	Saturno	Municipalidade (S. Carneiro/M. Evaristo)	15	C. C. A. LTDA.	0	3	INCORP.
1983	Marte	Municipalidade (S. Carneiro/M. Evaristo)	15	C. C. A. LTDA.	0	3	INCORP.
1983	Urano	Municipalidade (S. Carneiro/M. Evaristo)	15	C. C. A. LTDA.	0	3	INCORP.
1983	Santos Dumont	Municipalidade (D. Pedro/S. Carneiro)	10	ENEL	0	1/2	INCORP.
1983	Villaza Maria	J. Pimentel (D. R. Coelho/D. R. Seixas)	16	VILLA DEL REY	0	2	INCORP.
1983	Cón. J. Pimentel	J. Pimentel (V. S. Franco/Wandenkolk)	10	ALMIRANTE	1	2	INCORP.
1983	Tamer Haber	Diogo Mória (V. S. Franco/Wandenkolk)	7	ALMIRANTE	0	2	INCORP.
1984	Janvier	9 de Janeiro (D. Marreiros/Boaventura)	11	BARRA VASCONCELOS LTDA.	0/1	1/2	INCORP.
1984	Umarama	D. R. de Seixas (O. Belo/B. do Couto)	16	EMBRACON LTDA.	0	2/3	INCORP.
1984	Netuno	Municipalidade (S. Carneiro/M. Evaristo)	15	C. C. A. LTDA.	0	3	INCORP.
1984	Apolo	Municipalidade (S. Carneiro/M. Evaristo)	15	C. C. A. LTDA.	0	1/2	INCORP.
1984	Antônio Barreto	A. Barreto (D. R. Coelho/D. R. de Seixas)	10 (2 B)	ENGEPLAN	0	3	INCORP.
1985	San Marino	Diogo Mória (G. Deodoro/14 de Março)	10	SOERGA	2	2	INCORP.
1986	Palais de Versalles	Wandenkolk (D. Mória/A. Barreto)	18	ENCOL	1	2	INCORP.
1986	Godoy III	A. Cacela (D. Marreiros/A. Barreto)	9	GODOY	0	2	INCORP.
1986	Costa do Sol	Sen. Lemos (D. Pedro/Pombal)	10	J. CRUZ ENGENHARIA	3	0	INCORP.
1987	Dulce Marques	9 de Janeiro (A. Barreto/D. Marreiros)	6	APOLO ENGENHARIA	1	1	INCORP.
1988	Green Village	D. R. de Seixas (D. Mória/A. Barreto)	11	J. CRUZ ENGENHARIA	1	2	INCORP.
1988	Kyalami	D. R. Coelho (B. do Couto/D. Mória)	17	EMARKY ENGENHARIA	1	2	INCORP.
1989	Berilo	9 de Janeiro (A. Barreto/D. Marreiros)	11	LEAL MOREIRA LTDA.	1	2	INCORP.
1989	Marbella	B. da Silva (14 de Março/ A. Cacela)	16	ENCOL	1	2	INCORP.
1989	Málaga	D. R. de Seixas (D. Mória/A. Barreto)	21	FREIRE MELO	2	2	INCORP.
1989	Gênova	B. do Couto (Wandenkolk/D. R. Coelho)	11	ACRÓPOLE	1	2	INCORP.
1989	Maison Laffite	D. Marreiros (G. Deodoro/14 de Março)	22	J. CRUZ ENGENHARIA	1	3	INCORP.
1990	Mónaco	Boaventura da Silva (14 de Março/A. Cacela)	12	COIMBRA	1	2	INCORP.
1990	Juno	Municipalidade (S. Carneiro/M. Evaristo)	15	C. C. A. LTDA.	0	3	INCORP.
1990	Florença	Sen. Lemos (V. S. Franco/Wandenkolk)	12	SOERGA	1	2	INCORP.
1990	Las Palmas	Oliveira Belo (G. Deodoro/14 de Março)	18	ENCOL	1	1	INCORP.
1991	Maison Nice	D. R. de Seixas (J. Pimentel/B. do Couto)	16	ENCOL	1	2	INCORP.
1991	Abdjan	D. R. de Seixas (S. Lemos/J. Pimentel)	16	ENCOL	0	2	INCORP.
1991	Las Lenas	J. Pimentel (Pombal/D. Pedro)	18	ENCOL	1	3	INCORP.
1992	Maison Laloire	B. da Silva (Wandenkolk/D. R. de Seixas)	18	ECCA	1	2	INCORP.
1992	Geny	B. do Couto (Wandenkolk/D. R. Coelho)	7	ACRÓPOLE	0	2	INCORP.
1992	Miguel Barbosa	D. Marreiros (Wandenkolk/D. R. de Seixas)	16	MAPE ENG+ COMÉRCIO LTDA.	3	0	ADM.
**	Monte Carlo	B. da Silva (V. S. Franco/Wandenkolk)	18	FREIRE MELO	1	3	ADM.
**	Tapajós	A. Cacela (Boaventura/J. Balbi)	10	ENCOL	2	1	INCORP.
**	Ibsa	Municipalidade (D. R. Coelho/Wandenkolk)	16	FREIRE MELO	4	0	ADM.
**	Miguel Barbosa	D. Marreiros (Wandenkolk/D. R. de Seixas)	16	MAPE ENG+ COMÉRCIO LTDA.	3	0	ADM.
**	Ville Saint Paul	Diogo Mória (Wandenkolk/D. R. de Seixas)	17	VILLAGES	4	0	ADM.
**	Maison Classique	A. Barreto (A. Cacela/14 de Março)	18	ENCOL	2	2	INCORP.
**	Stúdio A. Segóvia	A. Barreto (A. Cacela/9 de Janeiro)	10	ALMIRANTE	1	0	ADM.
**	Times Square	V. S. Franco (A. Barreto/D. Marreiros)	15 (2 B)	ENGEPLAN	1/2	2	ADM.
**	Wandenkolk 304	Wandenkolk (B. do Couto/Diogo Mória)	7	ALMIRANTE	3	0	ADM.

A VALORIZAÇÃO DE ÁREAS CENTRAIS EM BELÉM. . . 101

FONTE: Pesquisa de Campo, 1992.

* Edifícios situados no bairro de Nazaré, mas em contato com a área de estudo.

** Edifícios em construção.

(2 B) Dois blocos.