

UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA  
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM URBANISMO

**Iacimary Socorro de Oliveira Pereira**

**AS POLÍTICAS PÚBLICAS DE REVITALIZAÇÃO URBANA E A  
LOCALIZAÇÃO DAS CLASSES SOCIAIS: O CASO DE BELÉM – PA**

Brasília  
2009

**Iacimary Socorro de Oliveira Pereira**

**AS POLÍTICAS PÚBLICAS DE REVITALIZAÇÃO URBANA E A LOCALIZAÇÃO  
DAS CLASSES SOCIAIS: O CASO DE BELÉM - PA**

**Tese de Doutorado em Urbanismo**

**Orientador: Prof. Dr. Paulo Castilho Lima**

**Universidade de Brasília  
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo  
Programa de Pós-Graduação  
Brasília  
2009**

**AS POLÍTICAS PÚBLICAS DE REVITALIZAÇÃO URBANA E A LOCALIZAÇÃO  
DAS CLASSES SOCIAIS: O CASO DE BELÉM - PA**

Tese submetida ao Corpo Docente do Programa de Pós-Graduação em Urbanismo da Universidade de Brasília como parte dos requisitos necessários para obtenção de grau de Doutor.

Aprovada por:

---

Prof. Dr. Paulo Castilho Lima – Orientador  
PPG/ FAU/ UnB

---

Prof. Titular Dr. Frank Svensson  
PPG/ FAU/ UnB

---

Prof. Dr. Neander Furtado da Silva  
PPG/ FAU/ UnB

---

Prof. Dr. Perci Coelho Souza  
IH/ UnB

---

Prof. Dr. Ronaldo Conde Aguiar  
UniCEUB

Brasília  
Julho  
2009

Pereira, Iacimary Socorro de O.  
AS POLÍTICAS PÚBLICAS DE REVITALIZAÇÃO URBANA E A LOCALIZAÇÃO  
DAS CLASSES SOCIAIS: O CASO DE BELÉM - PA./ Iacimary Socorro de Oliveira  
Pereira – 2009.  
304 f. ; 30 cm

Orientador: Paulo Castilho Lima.  
Tese (doutorado) – Universidade de Brasília – Faculdade de Arquitetura e  
Urbanismo - Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, 2009.

Bibliografia: f. 277 – 284.

1. Urbanização. 2. Valorização Imobiliária - teorias. 3. Cidade de Belém (PA). 4.  
Valorização Imobiliária dos Alagados. I. Lima, Paulo Castilho. II. Universidade de  
Brasília. Programa de Pós-Graduação em Urbanismo. III. Título.

**Dedico este trabalho:**

A meu filho por sua paciência e compreensão, pelas longas ausências.

À minha mãe pelas constantes orações e lições de fé e à minha irmã Dodjinha (in memoriam) pelo incentivo inicial.

## AGRADECIMENTOS

A lista é imensa e peço perdão àqueles que não estiverem relacionados neste espaço, quero que saibam que não foram esquecidos, pois foram muitas as palavras de incentivo para não cair na tentação de escolher o caminho mais fácil.

Agradeço a Deus, a todos os Anjos e Santos, em cuja fé me amparei para buscar inspiração, orientação e força nos momentos de dificuldades e que têm guiado minha caminhada ao longo de todo o percurso e na luta por alcançar meus objetivos.

A CAPES, pelo financiamento deste curso e, particularmente, ao meu orientador Prof. Dr. Paulo Castilho Lima, por sua orientação e iniciação na pesquisa relacionada à valorização imobiliária, desde o mestrado.

À minha família, Ingrid, Iolane, Ione, Marcelo, Sousinha, Dulce e sobrinhos e às amigas “Nessita” e Regina, que sempre estiveram presentes, com palavras de apoio e no incentivo à conclusão deste curso e, principalmente, pela paciência nos momentos de mau humor. A todos vocês o meu carinhoso agradecimento.

Ao meu amigo arquiteto Eliel Américo pelo apoio em todas as circunstâncias, principalmente, nos momentos de crise e, ainda, pelas constantes discussões sobre urbanismo, inclusive disponibilizando material para pesquisa.

À professora Carmem Cal (UFPA), que despertou em mim o amor pelo urbanismo, minha admiração e respeito.

Aos professores da Universidade de Brasília; Prof. Dr. Flávio Kothe, Prof. Dr. Neander Furtado Silva e Prof. Dr. Gabriel Dorfman (Diretor da Faculdade de Arquitetura em 2004), que na fase de seleção, possibilitaram a realização deste curso de doutoramento. Assim como, a todos os funcionários da Secretaria da Pós-Graduação da FAU/ UnB.

A Edineide Coelho, Diretora do DETI/ SEFIN, e à Marly Brito, Bibliotecária da SEGEP, por disponibilizarem dados, que foram fundamentais para a elaboração desta pesquisa.

Aos vendedores ambulantes da João Alfredo que disponibilizaram um momento de seu precioso tempo e atenção para responderem ao questionário. E, ainda, aos funcionários dos órgãos públicos pesquisados (Biblioteca Pública do Estado, CODEM, SEURB, SEFIN e NAEA/ UFPA) pela atenção e cordialidade com que me receberam e prestaram informações ao longo da coleta de dados, meus sinceros agradecimentos.

## RESUMO

A presente tese trata da aplicação de projetos urbanos, como as obras públicas de infra-estrutura e saneamento, em áreas de alagados em Belém. Tais obras têm contribuído para alterar a imagem dessas áreas e seu conteúdo social, favorecendo para o agravamento do quadro de segregação sócioespacial de seus residentes. Estas áreas, inicialmente, moradas insalubres de populações pobres, após as obras, são valorizadas e seus moradores tendem a serem deslocados para locais mais afastados. Apesar de ser uma situação que ocorre em outras cidades, em Belém o problema é agravado, visto que as áreas disponíveis são muito afastadas do centro, devido a peculiaridades na morfologia da cidade, justificando sua escolha como objeto de pesquisa ao longo do tempo. Esta questão é contrária às políticas públicas que visam a promover melhor qualidade de vida aos residentes desses locais, criando uma maior segregação social. Pois, os alagados depois das obras tende a ser ocupado por população com maior poder aquisitivo devido à sua localização e pelo desejo de se manter no centro de Belém. Esta pesquisa evidenciou que a valorização imobiliária decorrente de obras públicas pode ser considerada como a principal causa do problema dos deslocamentos. O método utilizado foi constituído de uma análise quantitativa do espaço urbano, com base na teoria da renda fundiária urbana e de uma análise qualitativa, por meio de questionário efetuado em segmento da população pobre. Esta teoria teve sua origem na economia clássica e os estudos foram aplicados para o solo agrícola por meio de autores como Adam Smith, David Ricardo e posteriormente por Karl Marx. A partir da década de 1970, sob a escola de economia neoclássica, passou a ser aplicada ao solo urbano por autores como Harvey, Lojkine e Topalov, dentre outros. Segundo esta teoria o preço de um imóvel é definido pela renda fundiária que ele fornece (renda de monopólio, absoluta e as diferenciais I e II). Os resultados comprovam a valorização imobiliária das habitações pelas obras públicas e os deslocamentos pelas respostas dos entrevistados, direcionando a uma comprovação desse mecanismo urbano. Os capítulos abordam uma introdução relacionada ao tema selecionado; à urbanização e às políticas; à teoria adotada; à cidade de Belém; à pesquisa de campo e as considerações finais.

## ABSTRACT

This research is about government urban projects for revitalization on poor areas named "alagados" in Belém City (PA). The projects increase the quality of these places but have the tendency to move the population to other areas far away and like this starting more urban segregation, not desired, which is the problem here pointed. This is known in most big cities and it is chosen Belem because this mechanism is more visible due to its geography and land use. The poor tend to leave their houses now revitalized mostly due to the increase of the real estate values and this is the adopted hypothesis. The methodology is based in the theory of the land use, which tells how the real estate values are formed place as a quantitative research; and the population segregation by means of a quest in a qualitative research. At first is made a general idea of the studies of urban locations, as in the Chicago School, going through the classical economists that deal with the matter of the theory of land use reaching the French School of urban land describing the four parts that explains the real estate value: the Absolute Rent, the Monopoly Rent and the Differential Rents I and II. Belem follows these matters by describing its location, which is in a land point, surrounded by rivers with the only possible part to expand occupied by a large government land (CI) that enables the natural urban expand for the attached suburbs. This situation increased by the population density made the poor to move to far away places beyond this CI and the necessity to take transport to get back daily to Belem center for their jobs meaning costs and time not needed since. The valorization of the "alagados", already with a good location and now revitalized made a natural aim for the upper classes and speculators in real estate to use these areas for fine residential needs. The quantitative research is made in selected boroughs and the selling prices are placed in several tables along the years as well as the qualitative research in a survey made in the adequate poor population which results where places in figures. The analyses of these results bring out in place that the hypothesis can be said to be affirmative with the due cares for these research types. The conclusion tells about this urban mechanism which is present in many cities and the possibility of the govern policy to be able to solve the resulted people segregation.

## LISTA DE SIGLAS

APA	Área de Proteção Ambiental
BNH	Banco Nacional da Habitação
BID	Banco Interamericano para o Desenvolvimento
CELPA	Centrais Elétricas do Pará
CEF	Caixa Econômica Federal
CODEM	Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém
GDF	Governo do Distrito Federal
CODEG	Companhia de Desenvolvimento do Estado de Goiás
COHAB-PA	Companhia de Habitação do Pará
COSANPA	Companhia de Saneamento do Pará
CURA	Comunidades Urbanas para Recuperação Acelerada
CTM	Cadastro Técnico Multifinalitário
DABEL	Distrito Administrativo Belém
DABEN	Distrito Administrativo do Bengüi
DAENT	Distrito Administrativo do Entroncamento
DAGUA	Distrito Administrativo do Guamá
DAICO	Distrito Administrativo de Icoaraci
DAMOS	Distrito Administrativo de Mosqueiro
DAOUT	Distrito Administrativo do Outeiro
DASAC	Distrito Administrativo da Sacramenta
DAP	Departamento de Análise de Projeto
DNOS	Departamento Nacional de Obras e Saneamento
EMBRAPA	Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária
FCAP	Faculdade de Agronomia do Pará

FINEP	Financiadora de Estudos e Projetos
GEP	Governo do Estado do Pará
http	Hiper Text Transfer Protocol
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IDH	Índice de Desenvolvimento Humano
IDESP	Instituto de Desenvolvimento do Estado do Pará
IPCA-E	Índice de Preço ao Consumidor Amplo Especial
IPEA	Instituto de Pesquisa e Econômica Aplicada
IPPUR	Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional
UFRJ	Universidade Federal do Rio de Janeiro
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
ITBI	Imposto de Transferência de Bens Intervivos
NAEA	Núcleo de Altos Estudos Amazônicos
PAI	Plano de Ação Imediata
PDGB	Plano de Desenvolvimento da Grande Belém
PDTU	Plano Diretor de Transportes Urbanos
PDU	Plano Diretor Urbano do Município de Belém
PEMAS	Plano Estratégico Municipal para Assentamento Subnormais
PIB	Produto Interno Bruto
PIN	Programa de Integração Nacional
PLAMBEL	Planejamento de Belo Horizonte
PMB	Prefeitura Municipal de Belém
PNH	Plano Nacional da Habitação
PROMABEN	Programa de Macrodrenagem da Bacia de Estrada Nova
PRP	Projeto de Recuperação das Baixadas
PVG	Planta de Valores Genéricos
RFU	Renda Fundiária Urbana
RMB	Região Metropolitana de Belém

SEFIN	Secretaria Municipal de Finanças
SEGEP	Secretaria Municipal de Coordenação Geral do Planejamento e Gestão
SESAN	Secretaria de Saneamento
SESP	Serviço Especial de Saúde Pública
SEURB	Secretaria Municipal de Urbanismo
SFH	Sistema Financeiro da Habitação
SUDAM	Superintendência do Desenvolvimento da Amazônia
UFPA	Universidade Federal do Pará
UnB	Universidade de Brasília
UFIR	Unidade Fiscal de Referência
www	World Wide Web
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social

## LISTA DE TABELAS

<b>Tabela 1.</b>	Localizações Urbanas: Principais Contribuições Teóricas .....	81
<b>Tabela 2.</b>	Evolução da população do Município de Belém.....	125
<b>Tabela 3.</b>	Densidade Demográfica por Distrito Administrativo Belém .....	127
<b>Tabela 4.</b>	Indicadores de Renda e Nível de Instrução por .....	129
	Distrito Administrativo Belém	
<b>Tabela 5.</b>	Distribuição dos domicílios na Região Metropolitana de Belém .....	158
<b>Tabela 6.</b>	<b>Números referentes ao Crescimento Populacional na RMB</b> .....	163
<b>Tabela 7.</b>	Ocupações ocorridas até a década de 1980, na 1ª Légua Patrimonial ....	192
<b>Tabela 8.</b>	Situação de áreas ocupadas na 1ª Légua Patrimonial .....	192
	Até a década de 1980	
<b>Tabela 9.</b>	Bacias Drenagem definidas pelo Projeto de Recuperação das.....	201
	Baixadas na década de 1970 e sua extensão de áreas alagável	
<b>Tabela 10.</b>	Bairros e Canais que constituem a Bacia do Una .....	203
<b>Tabela 11.</b>	Imóveis Licenciados no Município de Belém 1999 – 2004 .....	223
<b>Tabela 12.</b>	Relação do Percentual de área alagável, Renda da .....	230
	população e Valores da PVG	
<b>Tabela 13.</b>	Movimentação do Mercado Imobiliário em Bairros.....	233
	da Área Central de Belém	
<b>Tabela 14.</b>	Variação Média de valores imobiliários segundo .....	235
	Dados fornecidos pelo ITBI para bairros da Área Central	
<b>Tabela 15.</b>	Evolução da População da RMB entre 1970 e 1990.....	237
<b>Tabela 16.</b>	Densidade demográfica de Distritos Administrativos .....	239
	que constituem a Área Central de Belém	
<b>Tabela 17.</b>	Ocupações irregulares ocorridas na década de 1990 na RMB .....	240
<b>Tabela 18.</b>	Famílias residentes de baixadas remanejadas de Áreas .....	245
	de Projetos Urbanos na Área Central de Belém	
<b>Tabela 19.</b>	População, densidade e renda por bairros.....	248
	Localizados na Área Central de Belém	
<b>Tabela 20.</b>	Situação Econômica de domicílios do Município de.....	251
	Belém na década de 1970 – ordenada por setores	

<b>Tabela 21...</b> População e domicílios por Distrito Administrativo 1996 – 2000 .....	252
<b>Tabela 22.</b> Densidade segundo Distrito Administrativo do Município de Belém .....	253
<b>Tabela 23.</b> Nível de instrução do chefe do domicílio por Distrito Administrativo..... do Município de Belém – 2000	253
<b>Tabela 24.</b> Destino de famílias remanejadas da Bacia do Tucunduba.....	262

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 1.</b> Agache, Plano do Rio de Janeiro, 1928 .....	52
<b>Figura 2.</b> Localização da Região Metropolitana de Belém .....	123
<b>Figura 3.</b> A Cidade de Belém e os Municípios que constituem..... a Região Metropolitana de Belém	124
<b>Figura 4.</b> Os Distritos Administrativos de Belém.....	128
<b>Figura 5.</b> Evolução Urbana de Belém.....	135
<b>Figura 6.</b> A Localização das Áreas Institucionais na Região .....	144
Metropolitana de Belém	
<b>Figura 7.</b> Centro Comercial de Belém no início do Século XX.....	149
<b>Figura 8.</b> Planta de Uso do Solo do Bairro de Nazaré.....	151
<b>Figura 9.</b> Sistema Viário Principal da RMB.....	154
<b>Figura 10.</b> Localização das Áreas Alagadas na RMB.....	156
<b>Figura 11.</b> Localização dos assentamentos subnormais .....	157
<b>Figura 12.</b> Estrutura Urbana de Belém .....	186
<b>Figura 13.</b> Hidrografia da Região Metropolitana de Belém.....	190
<b>Figura 14.</b> Localização do Universo de Estudo .....	198
<b>Figura 15.</b> Bairros localizados na Área Central de Belém .....	200
<b>Figura 16.</b> Bacia Hidrográfica do Una.....	202
<b>Figura 17.</b> Bacia Hidrográfica da Tamandaré .....	204
<b>Figura 18.</b> Bacia Hidrográfica do Reduto.....	205
<b>Figura 19.</b> Bacia Hidrográfica da Estrada Nova.....	206
<b>Figura 20.</b> Distritos Administrativos Localizados na Área Central .....	236
de Belém	

## LISTA DE FOTOS

<b>Fotos 1 e 2.</b>	Cidade Velha .....	164
<b>Fotos 3, 4 e 5.</b>	Vistas do Bairro Umarizal .....	165
<b>Fotos 6 e 7.</b>	Bairro Cremação e Batista Campos respectivamente .....	166
<b>Foto 8.</b>	Bairro Cremação.....	166
<b>Foto 9.</b>	Bairro Cremação.....	167
<b>Fotos 10 e 11.</b>	Bairros Condor e Pedreira respectivamente .....	168
<b>Fotos 12 e 13.</b>	Vista dos Bairros Pedreira e Marco .....	169
<b>Foto 14.</b>	Condomínio Horizontal na Área de Expansão .....	169
<b>Fotos 15, 16 e 17.</b>	Condomínios Verticais na Área de Expansão.....	170
<b>Foto 18.</b>	Praças e edificações públicas que substituíram o alagadiço Piri .....	209
<b>Foto 19 e 20.</b>	Malha de Bairros Populares (Ortofoto Belém) .....	220
<b>Fotos 21 e 22.</b>	Malha de Bairros valorizados (Ortofoto Belém) .....	222
<b>Foto 23.</b>	Verticalização do Bairro Umarizal.....	224
<b>Foto 24.</b>	Construção de Torres com 40 pavimentos no Umarizal .....	224
<b>Fotos da Contra-Capa – Belém da Saudade: Memória da Belém do Início do Século em Cartões-Postais.</b> Belém: SECULT, 1996.		

## LISTA DE GRÁFICOS

<b>Gráfico 1.</b>	Ciclo vicioso da segregação sócioespacial.....	183
<b>Gráfico 2.</b>	Valores PVG x percentual de área alagável .....	229
<b>Gráfico 3.</b>	Evolução dos valores imobiliários de bairros centrais..... entre 2002 e 2008	234
<b>Gráfico 4.</b>	Variação média dos valores imobiliários nos Bairros..... de menor valor	234
<b>Gráfico 5.</b>	Localização das residências segundo a regularização .....	255
	Fundiária da área em 2009	
<b>Gráfico 6.</b>	Localização das moradias dos entrevistados .....	256
	em 2009	

## **ENCARTES**

- 1. Modelo de questionário de entrevistas com ambulantes.**
- 2. Requerimentos de solicitação de dados**
- 3. Relatórios de ITBI: 2000 – 2009**
- 4. Relatório Quantitativo de Obras aprovadas pela SEURB: 2000 – 2008**

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	1
<b>Capítulo 1. OS CAMINHOS DA URBANIZAÇÃO A PARTIR DO SÉCULO XX...</b>	12
1.1. Desenvolvimento das formas urbanas .....	15
1.2. Sobre a Centralidade das cidades .....	35
1.2.1. Densidade Urbana .....	40
1.2.2. Segregação Urbana .....	42
1.3. O processo de urbanização.....	48
1.4. Considerações relacionadas ao Planejamento Urbano.....	57
1.5. Políticas Públicas .....	60
<b>Capítulo 2. VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA: CONCEITOS E PROBLEMAS</b> .....	66
2.1. Conceitos relacionados à Renda Fundiária.....	73
2.2. A localização de Cidades .....	80
2.3. A Estrutura Interna das Cidades .....	84
2.4. Teoria da Renda Fundiária Urbana .....	94
2.5. Estudos relacionados à Valorização Imobiliária .....	107
2.5.1. Valorização Imobiliária .....	107
2.5.2. Atores que atuam no Espaço Urbano.....	115
2.5.3. O Capital Incorporador .....	118
<b>Capítulo 3. EVOLUÇÃO URBANA DA CIDADE DE BELÉM</b> .....	122
3.1. Características físico-territoriais .....	123
3.2. Breve relato sobre a colonização brasileira.....	130
3.3. A fundação da Cidade de Belém.....	132
3.4. O processo de expansão da Cidade .....	134
3.5. A reestruturação urbana no Ciclo da Borracha .....	138
3.6. A expansão da 1ª Léguas Patrimonial .....	140
3.7. A Centralidade de Belém.....	147
3.7.1. Situação atual do Centro Comercial antigo .....	150
3.7.2. O desenvolvimento das Baixadas .....	155
3.7.3. A valorização do solo nas baixadas .....	156

3.7.4. A escassez do solo na área central.....	158
3.7.5. O Movimento Popular e a regularização das áreas de invasões.....	159
3.8. A formação do subcentro na Área de Expansão .....	161
3.9. Caracterização dos Bairros .....	164
3.10. O Planejamento Urbano em Belém.....	171

**Capítulo 4. OS PROJETOS URBANOS COMO MECANISMO DE VALORIZAÇÃO DO SOLO EM BELÉM.....** 176

4.1. Uma alternativa para habitar no Centro.....	181
4.2. A estrutura urbana de Belém.....	184
4.3. O espaço de Belém.....	188
4.4. As revitalizações e as transformações dos espaços residenciais .....	193
4.4.1. Objeto de estudo: as bacias hidrográficas da área central de Belém.....	198
4.4.2. As reformas urbanas na Área Central de Belém .....	206
4.4.3. O mercado do solo urbano .....	218
4.4.4. A quem pertence o Centro? .....	236

**CONSIDERAÇÕES FINAIS .....** 263

**REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA.....** 277 – 284

**ENCARTES.....** 285 - 310

# Introdução

*O desenvolvimento do meio urbano é a educação capitalista do espaço (...)* (Críticas situacionistas ao urbanismo moderno. Debord, 1961)

As cidades da atualidade são conglomerados constituídos por uma diversidade de espaços heterogêneos e dissociados entre si, compostos por barreiras<sup>1</sup> de natureza física e social, mas quando agregadas constituem uma totalidade.

As cidades se expandiram e, por conseguinte, foram sendo modificadas com o acréscimo de novos espaços. Isto contribui para que elas se desenvolvam como organismos vivos<sup>2</sup> que se expandem além do limite urbano, adquirindo novas morfologias e dimensões maiores. De forma gradativa os antigos espaços vão sendo degradados e, em função disso revitalizados e reincorporados à cidade adquirindo novos valores.

Implicitamente, sabe-se que, o que jaz subjacente ao processo de expansão das cidades é a sociedade<sup>3</sup>. E, ainda, que foi pela forma de apropriação do espaço, pela sociedade sob a égide do capital, que ocorreram alterações significativas na dinâmica e na estrutura espacial, contribuindo para que se cristalizassem em seus espaços “morfologias perversas”<sup>4</sup>. Logo, espaço e sociedade não podem ser dissociados, quando se pensa no processo de urbanização das cidades.

Temos presenciado um grande desenvolvimento das tecnologias e da informatização, que contribui para a crescente inovação em produtos tecnológicos, que são produzidos em massa e lançados para o consumo da sociedade. Esses vão

---

<sup>1</sup> As barreiras são consideradas neste caso como obstáculos que impedem a livre circulação e apropriação dos espaços pela sociedade. O termo poderia ser substituído, ainda, pelo que Caldeira (2000) define como “enclaves fortificados”, espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho. Nestes espaços os grupos sociais estão próximos, mas separados por muros e tecnologias de segurança.

<sup>2</sup> Esse termo comparativo que associa a cidade a um organismo vivo foi inicialmente utilizado por LAMAS (2004), para a compreensão das contínuas modificações que ocorrem na morfologia das cidades.

<sup>3</sup> Na linguagem comum e nas disciplinas sociológicas a palavra sociedade costuma ser usada como um conjunto de indivíduos caracterizados por uma atitude comum ou institucionalizada. Neste sentido, designa tanto um grupo de indivíduos quanto a instituição que caracteriza este grupo. Abbagnano (2000, p. 914).

<sup>4</sup> Considera-se como “morfologia perversa” os espaços degradados que se constituíram nas cidades, segregados por suas características físicas e sociais, por exemplo, os cortiços, as favelas etc.

desde pequenos aparelhos (como celulares, computadores, televisores etc.) até ao nível urbano (*shopping center*, condomínios verticais e horizontais com circuitos internos de TV, *home theater*, academias de ginástica, espaço gourmet etc). As novas tipologias<sup>5</sup> habitacionais e estratégicas são constituídas de condomínios horizontais e verticais que se disseminam nos territórios das grandes cidades. Nessas formas, a vida social e comunitária se desenvolve intramuros<sup>6</sup> monitoradas 24 horas por dia, denominados por Caldeira (2000) como “enclaves fortificados”, que tem como justificativa o medo do crime e da violência.

As novas tipologias habitacionais são direcionadas para as classes sociais<sup>7</sup> que podem pagar por elas, desta forma as cidades vão ganhando novas tipologias e novas conformações que fragmentam seu espaço e contribuem para o desenvolvimento de disparidades intra-urbanas.

Durante as últimas décadas, os espaços ocupados clandestinamente pela população economicamente menos favorecida, tem sido um tema exaustivamente discutido nos meios científicos e nos meios políticos.

Nos meios científicos, surgem novas terminologias como a de “cidade dual”, que segundo Castells (1998), está relacionada à manifestação contemporânea de uma estrutura urbana social e economicamente polarizada, que reproduz um modelo

---

<sup>5</sup> Estudos dos tipos numa disciplina ou ciência qualquer (Abbagnano, 2000, p. 959). A tipologia se apresenta como o estudo dos tipos não ulteriormente redutíveis dos elementos urbanos, tanto de uma cidade como de uma arquitetura (ROSSI, 1985, p. 27) Neste caso, está relacionada aos tipos ou modelos de edificações ou, ainda, de conjuntos de edificações que se proliferam nas cidades da atualidade.

<sup>6</sup> Esta expressão está relacionada a espaços que se desenvolvem cercados por muros e sistemas de segurança.

<sup>7</sup> Segundo Bourdieu (1997) uma classe ou fração de classe é definida não só por sua posição nas relações de produção, tal como ela pode ser identificada através de índices – por exemplo, profissão, renda, ou, até mesmo, nível de instrução –, mas também pela proporção entre o número de homens e de mulheres, correspondente a determinada distribuição no espaço geográfico (que do ponto de vista social, nunca é neutra), e por um conjunto de características auxiliares que, a título de exigências tácitas, podem funcionar como princípios reais de seleção ou exclusão sem nunca serem formalmente enunciados – esse é o caso, por exemplo, da filiação étnica ou do gênero; com efeito, inúmeros critérios oficiais servem de máscara a critérios dissimulados, de modo que o fato de exigir determinado diploma pode ser a maneira de exigir, efetivamente, determinada origem social (BOURDIEU, 1997, p. 97).

de desenvolvimento distinto da realidade econômica, tecnológica e social dos países, nos quais convivem as sociedades duais do consumo e da sobrevivência em um mesmo espaço, gerando diferenciações espaciais e sociais entre seus habitantes<sup>8</sup>.

Neste contexto, propõe-se uma discussão do espaço urbano, levando-se em consideração os fatores históricos, sociais, políticos e econômicos que contribuíram para a transformação das cidades no capitalismo. Sabe-se que o estudo das formas urbanas não está dissociado das implicações políticas, históricas e sociais que ocorreram ao longo de sua constituição.

Ao analisar as transformações que ocorreram na morfologia urbana<sup>9</sup> das cidades durante o capitalismo, principalmente, no estágio atual, torna-se pertinente, ainda, que se realize uma avaliação do desenvolvimento das cidades estimuladas pela industrialização. Esta é apontada por muitos autores como responsável pelo agravamento do quadro urbano, em decorrência do aumento das densidades e da desqualificação dos espaços habitáveis pela classe pobre.

Não se pretende com isso realizar uma análise somente de cunho historicista, mas também, avaliar quais os elementos intrínsecos na formação e no desenvolvimento de novas tipologias no interior das cidades (favelas, cortiços etc) ao longo do seu processo evolutivo, centrando-se no atual estágio da urbanização a globalização, que tem sido associada ao agravamento do quadro de exclusão social que ocorrem nas cidades atuais.

Pretende-se, ainda, dar ênfase ao planejamento urbano no Brasil, que desde o final do século XX e início do XXI têm sido intensificado, com base na Lei nº

---

<sup>8</sup> HAMPF, M, T. A cidade dual: sua interpretação no sul. Arquitexto n. 047, abril de 2004. Disponível em <<http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arquitextos.asp>>.

<sup>9</sup> Para Lamas, a morfologia urbana engloba o estudo das cidades no tempo. Qualquer cidade evolui encadeando, pedaço a pedaço, modificações na sua forma (a menos que seja algum cataclismo como em 1755 em Lisboa) (LAMAS, 2004, p. 111).

10.257 denominada como “Estatuto das Cidades” aprovado em 2001, cuja premissa básica é “o pleno desenvolvimento das funções sociais das cidades”. Esta nova política do Governo atual tem favorecido para modificar a imagem de espaços da cidade, que até então, encontravam-se degradados e preteridos, em termos de investimentos, pelo poder público local.

No desenvolvimento da pesquisa as discussões propostas vão estar focalizadas nas transformações do uso do solo urbano provenientes das ações públicas, procurando priorizar as análises relacionadas à segregação sócioespacial das populações pobres por meio da valorização imobiliária de seus espaços residenciais, principalmente, as populações que ocupam áreas degradadas e ilegais.

O problema abordado nesta pesquisa é que, contrário ao que é preconizado pelas políticas públicas, os programas de revitalização<sup>10</sup> em áreas pobres não fixam a população no local. Os locais, assinalados se constituem de espaços invadidos pela população pobre, localizados em morros e alagados no Brasil, que não dispõem de infra-estrutura e saneamento básico ou, mesmo, titulação fundiária. Tais locais que se destinam à habitação dessa parcela da população se caracterizam por suas moradias precárias e sem condição de habitabilidade.

No entanto, alguns desses locais estão em localização privilegiada e em decorrência do aumento populacional e de obras públicas aumentam a valorização dos imóveis, agora com titulação.

---

<sup>10</sup> A socióloga inglesa Ruth Glass (1964), observou um processo de valorização do centro de Londres que deslocava um segmento da população para os subúrbios ou para bairros desvalorizados, por outro lado, atraía para o centro de Londres um outro segmento social. Este processo foi denominado pela autora como “gentrificação”. Esta expressão foi apropriada por acadêmicos para denominar as transformações que ocorriam nas cidades contemporâneas. No Brasil, os termos mais utilizados são reabilitação, requalificação e revitalização. Os projetos de revitalização urbana são importantes para a análise sociológica, por estarem alterando a composição de classe dessas áreas por meio da revalorização do uso do solo, criando ambiência direcionada para as classes mais altas. (FREITAS, C. M. 2006, pp. 10 - 11).

A pressão da especulação imobiliária associada com a de incorporadores, que priorizam as classes mais altas em decorrência das melhorias urbanas pode gerar o deslocamento dos mais pobres dessas áreas. Esta situação resulta no distanciamento de seus locais de trabalho e dos centros urbanos da cidade, gerando aumento nos custos e no tempo de deslocamento de áreas mais afastadas das que moravam até então.

Acentua este mecanismo de movimentações urbanas, as especulações imobiliárias, que atuam nessas áreas, pela demanda decorrente de mais habitações, e da qual se amparam as construtoras e imobiliárias em especial pelo valor de troca dos imóveis, além de seu valor de uso.

Em épocas de crise financeira esta procura tende a aumentar, visto que, aplicações em papéis (títulos) tornam-se mais voláteis e em imóveis, mais seguras, apesar de apresentarem menor liquidez<sup>11</sup>.

Parte-se da hipótese de que as ações governamentais contribuem para a valorização fundiária dos espaços saneados. Por conseguinte, os antigos residentes de áreas beneficiadas com projetos de revitalização urbana, dificilmente permanecem em seu habitat original, já que são removidos para outras áreas, localizadas em periferias distantes.

Assim, a teoria da renda fundiária é a metodologia utilizada para comprovar a hipótese de que o problema de segregação sócioespacial que se manifesta com o deslocamento da população pobre de seus antigos espaços residenciais ocorre, pela valorização fundiária. Segundo essa teoria, a valorização fundiária resulta da aplicação de investimentos no solo ou pela administração de sua escassez.

---

<sup>11</sup> SAYAD, 1977.

E, ainda, que o preço do solo é constituído de rendas (diferencial, monopólio e absoluta), que ao se desenvolverem favorecem para o aumento do seu preço. Desse modo, associa-se o aumento no preço do solo nas áreas beneficiadas com melhoramentos urbanos, à renda diferencial, pela aplicação de recursos em infraestrutura e à renda de monopólio pela exigüidade de terras na área central.

O que se questiona sobre a aplicação dos projetos de revitalizações é o fato de que são direcionados, principalmente, para áreas que se constituem foco de interesse para o capital imobiliário, ou seja, os centros urbanos. Sabe-se que no Brasil, algumas cidades, ainda guardam características de cidades monocêntricas, nas quais em seu centro o valor do solo é elevado e a oferta de terras é escassa.

O processo de deslocamento da classe mais pobre para a periferia tem favorecido para transformar essa população que, até então, era excluída em termos de infra-estrutura e serviços urbanos em segregados do espaço social da cidade.

Portanto, será dada ênfase, à segregação da população pobre<sup>12</sup> que, ainda, reside em áreas centrais (com boa acessibilidade e próximas de amenidades como praias, rios etc.), ante os projetos de revitalização urbana, que são aplicados com a finalidade de proporcionar uma melhor qualidade de vida a essa população.

Por um longo período a cidade tem sido objeto de análise, apreendida, pelos mais distintos profissionais (geógrafos, economistas, sociólogos, arquitetos dentre outros) e sob os mais variados enfoques. Esses grupos buscam formas de compreensão da dinâmica e das transformações pelas quais as cidades atravessaram com base em parâmetros fornecidos pelos mais variados paradigmas inseridos em teorias de cunho econômico, social, espacial, dentre outras.

---

<sup>12</sup> Essa população é constituída, principalmente, de mão de obra empregada no setor informal ou desempregados, com baixos rendimentos e baixos níveis de escolaridade.

Para determinados analistas as alterações nas formas urbanas, que resultaram nas cidades da atualidade, estão associadas a fatores históricos, políticos e sociais, e são diversos os agentes que contribuíram para que as cidades da atualidade se apresentem como são hoje.

O Estatuto da Cidade envolve diversos enfoques. No caso iremos destacar o da valorização imobiliária, considerando este como fator relevante para o sistema capitalista, nele concebido com a dualidade da especulação (valor de troca) com a necessidade de sua utilização (valor de uso) como moradia.

É histórico, o processo de deslocamento das classes mais pobres, pela expansão das áreas ocupadas pelas classes média ou alta. Em Belém, esse processo se configurou desde a ampliação do núcleo inicial, quando o centro antigo se apresentou congestionando e os vetores de expansão da cidade foram direcionados para sudoeste, ao longo do espigão central, ocupado até então pelas classes mais pobres.

Nesta pesquisa a Teoria da Renda Fundiária Urbana será apreendida na tentativa de explicar a formação dos espaços excludentes, suas características e sua evolução para bairros que atualmente já constituem a cidade formal, utilizando como objeto para esta análise a cidade de Belém (PA).

As baixadas ficaram caracterizadas pela sua forma de ocupação clandestina, pela insalubridade, pelo adensamento e pela irregularidade nos traçados das vias. Esses lugares, desde sua origem foram segregados, seja na priorização de investimentos urbanos, seja por seu conteúdo social. Porém, a população residente encontrava-se integrada à cidade, em decorrência da proximidade aos locais de

trabalho, e a outros equipamentos de educação, saúde e lazer, no limite da Primeira Léguas Patrimonial<sup>13</sup>.

Durante a década de 1960, com o crescimento populacional na área central, a consolidação do cinturão institucional<sup>14</sup>, o rareamento de terras altas e a ausência de política habitacional, direcionada para a classe mais pobre, foram determinantes para a ocupação de áreas localizadas ao longo dos leitos de rios e igarapés, por essa população, que receberam a denominação de “baixadas”. Definidas como locais alagados ou alagáveis, com cotas abaixo de 4m do nível do mar, localizadas ao longo ou próximas às baías, rios e igarapés que cortam a cidade.

Uma das principais características de Belém é a de apresentar uma morfologia que concentra muitas atividades e população em sua área central, ainda, que já esteja se tornando significativa, a movimentação de população e disponibilidade de comércio e serviços na periferia, localizada após o cinturão institucional. Essa ocupação tem sido estimulada pelo poder público desde a década de 1970, em decorrência do crescimento populacional e do rareamento de terras altas na área central. Contudo, o centro continua com forte poder de polarizar população e atividades. Assim sendo, o deslocamento das famílias com menor poder aquisitivo para a área de expansão, aumenta as distâncias físicas e sociais e agrava, o quadro de segregação social, pois essa população, continua mantendo fortes vínculos com a área central. Para melhor entendimento vide figura 12 na p.186.

---

<sup>13</sup> Doação de terra feita pela Coroa Portuguesa para o Conselho Municipal de Belém, por meio de carta de doação de sesmaria. Teve como origem o Forte do Castelo, marco de fundação da cidade, do qual foi contado uma légua em forma de arco.

<sup>14</sup> O cinturão institucional se constitui de grandes porções de terras, localizadas no limite da 1ª Léguas Patrimonial que foram doadas a instituições públicas federais, estaduais e municipais (civis e militares) por meio de decretos e portarias a partir da década de 1950.

Essa pesquisa será desenvolvida, inicialmente, a partir da análise das transformações que estão sendo operadas nos espaços residenciais da cidade de Belém, especificamente, na área central, com vistas a avaliar o processo de valorização do solo.

Deste modo, a questão relaciona-se à segregação sócioespacial de populações pobres, que residem na área central da cidade, manifestada, principalmente, pela expansão residencial das classes de maior poder aquisitivo, para os bairros populares. Isto dificulta a permanência dos antigos residentes dentro desses espaços por vários fatores, dentre os quais se destacam a pressão dos empreendedores e o peso dos impostos e taxas.

Para tentar comprovar esta hipótese, adotou-se uma metodologia que consiste em identificar e selecionar espaços do município de Belém submetidos a projetos de reurbanização, os quais incluíram saneamento e drenagem de canais, asfaltamento de vias e fornecimento de serviços urbanos, localizados na primeira légua patrimonial do município, para em seguida identificar quais os projetos aplicados e os bairros que sofreram intervenção nos últimos trinta anos. As variáveis selecionadas foram, como já assinalado anteriormente, as ações decorrentes do planejamento urbano, as transformações na cidade e a valorização imobiliária decorrente.

A presente tese encontra-se estruturada em 4 (quatro) capítulos, nos quais se tentará expor o processo de transformação dos espaços residenciais que culminam com a segregação da população pobre, que habita áreas residenciais com forte atração para o capital imobiliário, por se localizarem em áreas estratégicas nos centros urbanos.

Com esta finalidade, as cidades são apreendidas de forma a avaliar as dicotomias entre centro x periferia, valores imobiliários x distâncias, sua dinâmica e sua expansão, sem desprezar o conteúdo social que a constitui.

Para atender aos objetivos definidos, o primeiro capítulo propõe-se a realizar um estudo das transformações nas formas da cidade ao longo do tempo, ou seja, sua evolução, dando ênfase ao período que se inicia no modernismo até as formas mais discutidas da atualidade, que estão associados a modernização tecnológica e informacional que alterou o espaço urbano e os valores culturais e, por conseguinte, os modos de apropriação do território. Torna-se relevante para esta pesquisa a compreensão do processo de valorização do solo, a partir da apreensão dos elementos que contribuem para o seu desenvolvimento como a centralidade e o adensamento populacional, que resultam no processo de segregação socioespacial.

No segundo capítulo, torna-se pertinente uma revisão de literatura relacionada às Teorias Fundiária e de Uso do Solo. Que se desenvolveram a partir da Economia Clássica, por meio de autores como Ricardo, Adam Smith e Malthus e por Marx. Enfatiza-se a Teoria da Renda Fundiária Urbana, cujos estudos datam da década de 1970, divulgada por autores como David Harvey, Lojkine, Topalov, dentre outros, os quais aplicaram os fundamentos da Teoria da Renda Fundiária ao espaço urbano. Essa análise visa à compreensão do processo de valorização imobiliária, da formação da renda do solo, e dos tipos de renda que constituem o preço do solo urbano.

No terceiro capítulo, a análise se constituirá da avaliação do processo de evolução do objeto de estudo, a cidade de Belém (PA), principalmente, sua área central. Propõe-se um estudo das transformações que ocorreram em seu espaço em função da forma de apropriação e produção do espaço urbano da cidade. Tem por

finalidade apresentar como a cidade encontra-se estruturada, o desenvolvimento das baixadas e a forma de apropriação do solo pela população de baixa renda.

No quarto capítulo pretende-se comprovar a hipótese de que as reformas urbanas estimulam os mecanismos de formação das rendas do solo e contribuem para a valorização imobiliária, alterando os espaços sociais, por meio da distribuição das classes sociais no espaço das cidades. Portanto, são avaliados os elementos que tem contribuído para a valorização dos espaços localizados na área central da cidade, principalmente, os melhoramentos urbanos nas baixadas, que favorecem para o deslocamento da população de baixa renda.

No quinto capítulo são elaboradas as considerações finais, sugestões e críticas pertinentes ao tema tratado.

# Capítulo 1

**Os caminhos da urbanização a partir do século XX**

A análise do processo de urbanização procura elucidar as alterações que ocorreram nas cidades em função da transformação no modo de produção no capitalismo e na forma de apropriação do espaço. A principal percepção e, neste caso, a mais relevante para este estudo é a transformação que tem ocorrido nas cidades e o decorrente desenvolvimento de morfologias perversas (as favelas, os cortiços etc) e de novas tipologias construtivas (condomínios verticais e horizontais).

Porém, em uma análise direcionada às alterações das formas urbanas estão também inseridos os processos históricos, políticos e sociais, ou seja, os fatos históricos, que estão sedimentados e justapostos ao longo de todo o período de evolução das formas urbanas, desde sua origem até o período atual. São esses processos que deram base às transformações que ocorreram no espaço urbano, pois o meio físico nada mais é que o receptáculo que condensa e assimila as transformações econômicas, sociais e políticas ao longo do percurso da história.

Para Secchi (2006) o urbanismo se ocupa da forma como as transformações do território aconteceram ou acontecem, dos sujeitos envolvidos, de suas intenções e das técnicas utilizadas, dos resultados esperados, dos êxitos obtidos, dos problemas que surgem e induzem a novas transformações. Entende que o urbanismo é o testemunho de um vasto conjunto de práticas que de forma contínua e consciente modificam o estado do território e da cidade. Do ponto de vista de Harvey (2005) seria mais apropriado definir a urbanização;

“[...] como um processo social espacialmente fundamentado, no qual um amplo leque de atores, com objetivos e compromissos diversos, interagem por meio de uma configuração específica de práticas espaciais. Em uma sociedade vinculada por classes, como a sociedade capitalista, essas práticas espaciais adquirem um conteúdo de classe definido, o que não quer dizer que todas as práticas espaciais possam ser assim interpretadas”.

Sabe-se que a evolução da divisão do trabalho associada ao desenvolvimento de novas tecnologias e a modernização automobilística foram os responsáveis pela alteração das morfologias urbanas e tipologias construtivas e contribuíram para que as cidades evoluíssem para as formas atuais. A proposta é percorrer este caminho dando ênfase às transformações que ocorrem a partir do século XIX, período no qual começam a se processar mudanças significativas nos padrões de vida da sociedade e do espaço urbano.

Lojkine define a urbanização capitalista da atualidade, como *a forma mais desenvolvida da divisão do trabalho material e intelectual* [grifo do autor]. O autor continua, afirmando que enquanto para Marx os dois termos espaciais desta oposição são a cidade – que concentra a população, os instrumentos de produção, de capital, dos prazeres e das necessidades – e o campo – que isola e espalha esses mesmos elementos –, torna-se possível, para o autor formular a hipótese de que a oposição que ocorre atualmente é materializada pela segregação espacial entre os grandes centros urbanos – que concentram ao mesmo tempo o trabalho intelectual e os órgãos de comando – e as zonas periféricas onde estão disseminadas as atividades de execução e os lugares de reprodução empobrecida da força de trabalho (LOJKINE. J., 1997; p.164).

Na atual fase do sistema capitalista, observa-se que as cidades apresentam uma forma fragmentada e dispersa – espalhada para o limite rural – pela expansão da área urbana – decorrente do desenvolvimento de novas áreas. Essas áreas se desenvolvem à medida que novos espaços são requeridos pela população urbana, que nos últimos anos do século XX apresentou um crescimento vertiginoso em relação à população rural.

## 1.1. Desenvolvimento das Formas Urbanas

Ao longo de sua evolução, as cidades, foram modificando sua configuração e assumindo diversas formas. Essas alterações foram responsáveis pelo desenvolvimento de terminologias, que estavam associadas a transformações econômicas e ao decorrente modo de produção de cada período, tais como cidade antiga, cidade mercantilista, cidade industrial, cidade polinuclear, cidade contemporânea, cidade global, cidade dispersa, cidade dual etc.

Lamas (2004) considera que o conceito mais geral sobre a forma de um objeto faz referência à sua aparência ou à sua configuração exterior. Este conceito pode ser apreendido por fazer parte da experiência cotidiana do universo. Porém, quando relacionado a um instrumento de leitura – visual – exterior, esta definição não revelará todos os conteúdos da forma, para tanto se torna necessário a aplicação de outros instrumentos de leitura.

Para o autor anteriormente citado, quando o entendimento da forma relaciona-se à morfologia urbana seriam de interesse os instrumentos de leituras urbanísticas e arquiteturas, levando-se em conta o princípio que as disciplinas de concepção do espaço têm instrumentos de leitura que lhe são próprios. Um exemplo ilustrativo é a leitura da cidade como fato arquitetural. Portanto, “a construção do espaço físico passa necessariamente pela arquitetura”, assim sendo a noção de forma urbana corresponde ao meio urbano como arquitetura, ou seja, “um conjunto de objetos arquitetônicos ligados entre si por relações espaciais”. De acordo com este autor;

“A noção de forma aplica-se a todo o espaço construído em que o homem introduziu a sua ordem e refere-se ao meio urbano, quer como objeto de análise quer como objetivo final de concepção arquitetônica. <O objetivo final da concepção é a forma>” (LAMAS, 2004; p.41).

O autor segue afirmando que a forma deve satisfazer um conjunto de critérios designado como contexto. O contexto das formas urbanas pode envolver tanto critérios funcionais como econômicos, tecnológicos, jurídico, administrativos (as relações entre o parcelamento e as formas urbanas) ou critérios de natureza estética, arquitetônica.<sup>15</sup>

As cidades antigas, que estão na origem do processo de urbanização, se caracterizavam pela concentração de atividades políticas, sociais e econômicas em uma área central. A partir desse centro o território era administrado, organizado, protegido e explorado. Sua população se constituía de camponeses, pastores e habitantes do vilarejo. A cidade política dominava pela guerra e pelo mercado de trocas (comércio) um território com extensão, em alguns casos, significativamente maior que os seus arredores.

A cidade medieval se desenvolveu pela inversão do poder central. Assim sendo, o campo passou a dominar a cidade. Para Lefévre (2001), a sociedade feudal surgiu a partir de um duplo processo: a decomposição do império romano e a chegada dos bárbaros que restituem a comunidade dos camponeses. Porém não ocorre a restituição da antiga propriedade comunal, a não ser pela subordinação à estrutura feudal. Caracterizava-se pela descentralização e dispersão do poder e da população.

A estrutura da sociedade era constituída pela soberania fundiária e militar e, pelas comunidades camponesas subjugadas. A estrutura feudal se voltou em uma luta crescente contra os camponeses (que constituía a classe produtora dominante) e contra os burgueses (que habitavam as cidades e praticavam o comércio e mantinham as trocas). Simbolizando o início da Revolução Urbana da Idade Média,

---

<sup>15</sup> LAMAS, 2004; p. 48.

que ocorreu pela dupla luta de classe entre os senhores feudais e a burguesia, resultando na emergência do Estado Absolutista. Por conseguinte, a cidade conquista o domínio, por meio da destruição e transformação da estrutura feudal.<sup>16</sup>

A disputa pela liderança da Europa Ocidental entre o poder real e o poder municipal está na origem da Idade Média. Em algumas partes da Europa, o poder real se consolidou mais rapidamente, mantendo as cidades em estado de vassalagem feudal como ocorria em cidades como a Inglaterra, a Sicília e a Áustria. As cidades onde o poder real atuou de forma menos proeminente alcançaram um elevado grau de independência, tornando-se entidades políticas mais completas, como foi o caso da Itália<sup>17</sup>.

Para Mumford (1982) a consolidação de estados feudais dispersos e o surgimento de campos contínuos de administração política dentro de uma estrutura definida foram importantes para o bem estar das comunidades. O problema residia em descobrir se essa consolidação se daria em benefício de uma pequena classe privilegiada ou se teria de ser conseguida por meio da livre união de cidades e regiões. Essas regiões não estavam imunes às tentações que o domínio das armas militares tornava possível, por conseguinte, exploravam pela força, não apenas seus territórios, como o de outras regiões.

Enquanto na Antiguidade Clássica, o centro da história era a cidade, como centro da vida rural, tendo sua base na propriedade fundiária e na agricultura, na Idade Média ocorre uma inversão e o campo passou a ser o centro da história, foi quando se desenvolveu, a violenta oposição entre o campo e cidade. Dessa forma, a cidade dominava o campo politicamente, mas, economicamente, era dominada por ele. Para Marx “a história da cidade moderna é a urbanização do campo, e não

---

<sup>16</sup> LEFÉBVRE. 1999; p. 40.

<sup>17</sup> MUMFORD. L, 1982; p. 382.

como na Antiguidade, a ruralização da cidade”. (Lefévre, 1999 apud GRUNDRISSE, p. 444).

Segundo Mumford (1982) quando o Estado Moderno se desenvolveu no século XIV, foi necessário se estabelecer em uma localização central, que facilitasse a condução e dos negócios oficiais. A estabilidade na administração financeira, com sede própria, mais tarde, foi estendida a outros departamentos do Estado. Essa centralização, da autoridade, requeria a criação de uma capital, a partir da qual, fosse possível comandar as principais rotas de comércio e do movimento militar.

A estabilidade adquirida nesse período foi fundamental não só para a unificação do Estado, mas também, para a ascendência da burocracia oficial. Desta forma, foram sendo criados os arquivos, as escrituras, os registros de impostos e um regimento de funcionários burocráticos da capital.

A consolidação do poder na capital se seguiu da extinção de poder e de iniciativa dos centros menores. O prestígio nacional se transformou no elo de ligação entre grupos, corporações e cidades.

Depois do século XVI as cidades que aumentavam mais rapidamente em população, superfície e riquezas, eram aquelas que abrigavam a corte real, fonte do poder econômico.

Com o aumento de importância das municipalidades, foi necessário que se realizasse o controle, que se concretizou por meio da Legislação Nacional, reforçando a autoridade central. As capitais naturais, geralmente eram escolhidas, levando-se em consideração uma localização que fornecesse vantagens para o comércio e a defesa militar. Neste período, a construção de cidades se tornou uma forma de consolidar o poder político num único centro nacional. Portanto, as

idades-livres cederam o lugar para as cidades absolutas, que em alguns lugares cresceram de forma desordenada.

O que exerceu, de certo modo, influência significativa na transformação das cidades foi, a modernização da arte da guerra, pois até o século XV, a defesa predominava sobre o ataque. Com o emprego de nova artilharia, no final do século XV, as cidades se tornaram vulneráveis e, assim sendo, abandonaram o antigo sistema de muralhas simples e passaram a adotar o novo método das fortificações, que exigia um vasto conhecimento de engenharia e vultosas quantias de dinheiro.

No antigo sistema, a cidade era dividida em quarteirões e praças e depois envolvida por muralhas. Na cidade fortificada, desde o princípio, a cidade está confinada à fortificação que, na maioria dos casos, ocupa um espaço maior que a cidade inteira. Deste modo, o crescimento só poderia ocorrer pela verticalização. As fortificações afastaram para longe o subúrbio, jardins e pomares – que só poderiam ser alcançados pelas classes ricas – e adensaram os espaços interiores, que rapidamente eram cobertos por construção.

Os congestionamentos foram agravados antes do século XVII e a competição por espaço contribuiu para a elevação do valor da terra nas capitais políticas. Em Berlim, na época de Frederico, o Grande, o valor da terra foi cristalizado sob a forma de sobre-povoamento, que se manifestava na ausência de lugares livres para as crianças, falta de luz, ar, acomodação interior, aluguéis caros. Assim, a opção pelo cortiço tornou-se uma característica do século XVII.<sup>18</sup>

Durante o século XVI a prática dos engenheiros italianos dominou a construção das cidades. Palladio, em seus cadernos, tratou da cidade propriamente dita, sugerindo algumas soluções para o espaço das cidades como a separação de

---

<sup>18</sup> MUMFORD. L, 1982; p. 391.

vias para pedestres, as artérias de tráfego pesado, inclusive, insistindo na padronização da produção em massa de casas para trabalhadores. Mas, na maioria do tempo, dedicou-se ao aperfeiçoamento da arte de construir fortificações. Essa forma de construção encontrou seu apogeu e colapso no século XVII.

Para Mumford (1982) o desenvolvimento das fortificações alterou o quadro urbano da cidade medieval, com suas curtas distâncias, perspectivas fechadas, seu espaço interno interrompido, para o amplo mundo da política barroca, com seus espaços amplos, as longas distâncias, seus veículos de rodas e seu crescente desejo de ganhar espaço.<sup>19</sup>

Com a formação dos grandes Estados do mundo moderno, as capitais passaram a monopolizar população. Diferente do período medieval, o poder político e a população não mais se encontravam descentralizados e dispersos. O Estado ganhou mais significado e importância, crescendo em decorrência das partes que o constituía. À medida que ganhava importância, sua sede também se desenvolvia, a capital crescia de forma desordenada e fora de todas as proporções com as cidades provinciais e à custa delas.<sup>20</sup>

Para Secchi (2006) grande parte da angústia e do medo na cidade na sociedade moderna se concentra na figura da concentração, ou seja, nas palavras de Sombart (1912) o rápido aumento demográfico que ocorreu em inúmeras cidades a partir do século XVI, deu origem a um novo tipo de cidade: a cidade de centenas de milhares de habitantes, a “Metrópole” que ao final do século XVII aproxima-se, como Londres e Paris, da moderna forma da cidade com milhões de habitantes (Secchi, 2006 apud SOMBART, 1912)<sup>21</sup>.

---

<sup>19</sup> IDEM, p. 392.

<sup>20</sup> MUMFORD. L, 1982; p.387.

<sup>21</sup> SECCHI (2006), p. 31.

O que impulsionava o desenvolvimento da cidade barroca era o sentimento de aventura e a expansão do território, por meio da conquista de outros territórios. Os agentes desse novo sistema eram o exército e a burocracia, influenciados pela indústria e pelas finanças capitalista.

A economia mercantil foi substituída pela economia monetária, favorecendo a ampliação dos recursos estatais, com explica Mumford (1982):

“O monopólio dos aluguéis, a participação nos resultados da pirataria e do banditismo, os despojos da conquista, o monopólio de privilégios especiais na produção e venda, por meio de patentes concedidas pelo Estado, a aplicação desse último sistema às invenções técnicas, todos esses recursos abarrotam o cofre do soberano. Aumentar as fronteiras do Estado era aumentar a população sujeita a tributação: aumentar a população da capital, era aumentar a renda da terra. Ambas as formas de aumento puderam ser afinal traduzidas em termos de acúmulo de moedas no tesouro central” (MUMFORD, 1982; p. 395).

Observa-se que este período apresenta uma intensa movimentação financeira, realizada, principalmente, sob a administração dos governos reais, que se transformaram em capitalistas, inclusive nas suas operações, por meio da fundação de indústrias próprias de armas, porcelanas e tapeçarias. Neste período, “o capitalismo por sua vez, tornou-se militarista: apoiava-se nas armas do Estado quando não podia mais especular com vantagens sem elas: tais os fundamentos da exploração e do imperialismo colonialista” (MUMFORD, 1982, p. 395).

No desenvolvimento do capitalismo foram introduzidos na sociedade hábitos, pensamentos e métodos organizados em arranjos eficazes e superficiais sobre os quais a vida barroca se desenvolvia, principalmente, as classes dos banqueiros e as mercantis se organizando a partir do método, da ordem, da rotina, do poder, da mobilidade, tais hábitos foram aplicados para ampliar o domínio do prático e do efetivo.

O amor ao dinheiro e ao poder provocou mudanças de toda ordem no modo de percepção dos mais variados aspectos da vida como um todo, neste contexto, as mais importantes, foram as mudanças relacionadas ao espaço urbano, a partir das quais se tornou necessária a sua organização, tornando-o contínuo e ordenado, estendendo os limites de grandeza para abrangência do remoto e do pequeno e, associando-o ao movimento e ao tempo.

As transformações do espaço urbano estiveram inicialmente sob o domínio de pintores, desenhistas de cenários e arquitetos, que organizavam o espaço a partir de linhas e planos, resultando nas grandes perspectivas, inicialmente nas molduras das pinturas. Mais tarde, essa técnica foi aplicada ao espaço urbano como meio de expressar o movimento mecânico, por meio da construção de longas avenidas e de fachadas uniformes, que passavam a se apresentar sem limites visuais. A perspectiva longa e a vista voltada para dentro do espaço eram as principais características do planejamento urbano barroco, que tinham por finalidade a expressão da ordem urbana e das sensações visuais.

Solà Morales (2002) forneceu uma visão do processo de formação das cidades capitalistas deste período, que foram marcadas por questões culturais na constituição das formas das cidades. Segundo este autor as modificações que ocorreram nas cidades não podem ser entendidas somente pelo desenvolvimento de novos meios técnicos. As inovações devem estender-se a um campo mais amplo, no qual a representação do fenômeno urbano encontra-se vinculado, à representação artística e filosófica.

Com a ascendência da cidade-capital, entendida em seu duplo sentido. Capital do latim “caput-itis”, a cabeça, o centro do poder e das decisões, o lugar onde está acumulada a capacidade organizativa e onde a nação se encontra

representada e; 'capital', que também procede do latim "capitalis", representando bens, riquezas, patrimônio, denotando a concentração de bens e de recursos que constituem o imenso capital (SOLÀ-MORALES, 2002; pp. 57-58).

Produto da acumulação de capital é o motor de uma nova forma de economia da qual se desenvolve uma nova forma social.

O capitalismo é além de um sistema de relações econômicas baseadas no livre mercado, é acima de tudo um sistema de relações públicas e privadas que tem como sede a cidade-capital. Com o seu surgimento destrói as formas de produção feudal, mercantilistas e fisiocráticas e, por conseguinte, com as formas de cidades originadas dessas relações.

As formas cidade-capital deixaram de ser recintos limitados para se configurarem como aglomerações contínuas e sempre inacabadas, tornando-se cenários de interesses privados dos capitais que buscavam na concentração urbana novas possibilidades de rentabilidade. Caracterizava-se por ser limitada e levemente planejada, pois tinha por objetivo principal o jogo das forças produtivas e financeiras, que aí concentram suas energias e seus mercados.<sup>22</sup>

Solà-Morales (2002) considerou Paris, Berlim, Londres e Viena como centros neurológicos de territórios nacionais, foram as capitais administrativas e políticas e, ainda, as formas capitais mais complexas e elaboradas que o capitalismo foi capaz de produzir de modo inovador.

As cidades capitais do século XIX nada tinham em comum com as grandes cidades anteriores à revolução francesa. Sevilha, Amsterdã, Roma ou Constantinopla, poderiam ter sido, ou foram grandes cidades no início do século XIX,

---

<sup>22</sup> SOLÀ-MORALES, 2002; p.58.

porém não eram a ponta de lança da inovação urbana que o capitalismo fora capaz de gerar.<sup>23</sup>

Em uma análise sobre Paris do século XIX. Proudhon (1865) descreve a cidade como: “Os monumentos e as ações de embelezamento, quer dizer, de qualificação do espaço público – ruas, praças, parques e jardins – são um testemunho estético da consciência nacional”. Esta forma de pensamento de Proudhon é considerada como positivista, pela fé na técnica que o leva ao abandonar o fundo historicista que fundamentava todas as ações urbanísticas de Paris. Por outro lado sua confiança progressista não nos homens e sim nos objetos o leva a aplaudir os novos espaços centrais, os bancos, os boulevares, as novas praças ajardinadas e as lamparinas de gás<sup>24</sup>.

Simultaneamente à crise das cidades liberais, do *laissez faire*, desenvolvem-se as teorias Grobstadt (cidade moderna). A primeira fase do capitalismo encerra seu ciclo com a 1ª Grande Guerra Européia (1914-1917). Nessa fase a cidade era o cenário de livre concorrência capitalista.

Para Solà-Morales (2002) a grande cidade moderna deve ser o lugar de total racionalização dos recursos e a produtividade do conjunto da grande cidade como centro produtivo. Estende-se além do limite do território, ocupando toda sua extensão como uma “mancha de azeite”,<sup>25</sup> sempre em crescimento do centro para a periferia.

Não se trata mais, de uma fase de pura acumulação, mas sim que essa acumulação que se constituiu para que a grande cidade seja rentável. Portanto, existe a necessidade de um planejamento como um todo, não só do espaço público

---

<sup>23</sup> IDEM, p. 58.

<sup>24</sup> IDEM, p. 59.

<sup>25</sup> Termo empregado pelo autor para definir a forma de expansão da cidade moderna. (SOLÀ-MORALES, 2002; p. 63).

e dos monumentos de poder. Mas, também, do transporte, da habitação, da doutrina do ócio, das áreas industriais, das reservas de solo livre em qualidade de espaço verde público.

Em sua evolução essa “mancha de azeite” se converte em rede, um organismo dinâmico que estende seus tentáculos em direção a uma multiplicidade de pontos, núcleos e áreas especializadas. Eram representadas, nos *boulevares* de Hausmann em Paris, no *Ring* em Viena. A grande cidade se constituiu de uma rede de autopistas periféricas e da descentralização da grande Londres, do sistema de bairros satélites e das *Siedlungen* de Berlim ou Frankfurt.

Hausmann foi nomeado por Napoleão III, ficou por dezessete anos como prefeito de Paris e executou grandes avenidas, que permitiam o rápido fluxo de deslocamentos e acesso a diversos pontos da cidade, construindo novos apartamentos nestes locais, muitos disputados pela população.

Apesar de toda a extensão e descentralização com a especialização de novas áreas, a grande cidade conserva a noção de um centro único e de uma hierarquia férrea. Era necessário, portanto, que se fizesse um reordenamento total desses centros global. Nas palavras de Solà-Morales; “Estabelecer sobre a ruína da cidade histórica ou sobre a arqueologia da cidade do primeiro capitalismo, novas ordenações, novas tipologias, novos padrões” (Sola-Morales, 2002; 64).

No seu desenvolvimento a industrialização acarreta uma descontinuidade entre a indústria emergente e a forma de cidade e de sociedade que ela encontra, pois não são nem os mesmos homens nem as mesmas coisas, nem os mesmos valores. A expansão das trocas, da economia monetária, da produção mercantil, do mundo da mercadoria que resulta na industrialização, implica em uma mudança radical em todos os âmbitos da vida pública e privada.

Com a industrialização emerge a burguesia, constituída pelos empresários. Nesse contexto, a riqueza não era mais mobiliária, ou seja, não se concentrava mais nas mãos dos senhores feudais, da produção agrícola ou da propriedade da terra, mas no domínio dos capitalistas urbanos que haviam enriquecido pelo comércio, pelo banco e pela usura.

A industrialização carrega consigo o ônus do desenvolvimento de áreas nas quais predominava as péssimas condições das habitações da classe operária, a falta de higiene, de salubridade, a violência e todas as formas de degradação, oriundas da exploração de uma classe dominante, a burguesia, ante a classe explorada, o proletário.

Para Secchi (2006) as mudanças que ocorreram no século XX, compreendem um período estabelecido entre a Primeira Guerra Mundial e o início dos anos 90, denominado por Eric J. Hobsbawm, como “século breve”. Essas alterações incluem algumas experiências da cidade e do urbanismo ocidental como o movimento moderno, a construção da cidade soviética, da cidade New Deal e das cidades da ditadura europeia, as reconstruções pós-bélicas, a formação – em algumas regiões – de megalópoles e, no final do último período a transição para a cidade contemporânea.

O modernismo foi resultante de uma tentativa de adaptação das cidades à era industrial e às necessidades da produção capitalista e, além disso, procurava mimetizar a racionalidade da produção industrial, transpondo para o espaço urbano categorias próprias do universo industrial (SOUZA, 2002, p. 127).

A principal característica do modernismo é a fé no tecnicismo, na ciência e na crença nos fluxos permanentes e determinantes incluídos na Carta de Atenas (habitar, circular, trabalhar, recrear e comprar). Historicamente está enquadrado em

um período de pós-guerra e entre guerra. Os países capitalistas destruídos pelas guerras necessitavam de reconstrução e solução para os problemas de habitação.

Ações que fundamentaram esse movimento foram: o construtivismo russo que buscava uma nova era de pensamento político e social; o Plano Voissan, proposto por Le Corbusier para o centro de Paris em 1935; a antológica Escola Alemã da Bauhaus e; o objetivo de formar os novos artesãos da era moderna.

Koolhaas (1989) estudou a cidade contemporânea e observou além da existência de uma fragmentação, a ocorrência de um deslocamento para a periferia. Percebeu, ainda, a presença de processos espontâneos em curso, que ele denominou como *edges cities*. Em seus estudos o autor interpretou uma série de processos independentes e espontâneos que ocorrem em cidades diversas como Paris, Atlanta e Tóquio. Os processos resultam na fragmentação da cidade, num deslocamento do centro de gravidade da dinâmica urbana do centro da cidade para a periferia e, ainda, na criatividade de fugir às regras urbanísticas (KOOLHAAS, 1989, p.357).

Para este autor é nas margens da periferia que são observadas as transformações nas cidades e os subúrbios deveriam ser redefinidos como fronteiras ou limites da periferia. Afirma que a cidade da atualidade é mais ou menos formada de fragmentos da modernidade.

A cidade contemporânea, aquela que é constituída por essas periferias, deveria gerar uma espécie de manifesto e homenagem prematura a uma forma de modernidade que, confrontada com as cidades do passado, talvez parecesse desprovida de qualidades, mas na qual é possível reconhecer ao mesmo tempo vantagens e desvantagens (KOOLHAAS, 1989, pp. 358-359).

Fora do mundo ocidental, as cidades cresceram de forma desmesurada propondo modelos, temas e problemas parcialmente diversos daqueles conhecidos da experiência europeia e norte-americana. Essas cidades se transformam, ao mesmo tempo, em espantosas concentrações de pobreza e importantes novos centros da economia mundial. Após uma transição iniciada nas últimas décadas do século XIX, terminou a transição da cidade moderna para a contemporânea. Em decorrência, as cidades do modernismo, têm despertado a nostalgia de um lugar seguro e ordenado, protegido do imprevisto, em contrapartida, o período contemporâneo, ainda que se apresente mais livre para alguns, apresenta-se dominado pelo caos, desprovido de forma, incompreensível e imprevisível (SECCHI, 2006, pp. 85-86).

O *New Urbanism* surgiu nos Estados Unidos nos anos 80 e inspirava-se em padrões utilizados antes da 2ª Guerra Mundial. Fundamentava-se em autores clássicos como Camillo Sitte e Raymond Unwin. Ao lado da repetição dos princípios do passado a Duany Plater-Zyberk e Cia insiste em mais dois, a universalidade do paradigma e a necessidade de adaptações das condições locais (PHILIP GUN, 2005).

Busca a reintegração dos componentes da vida moderna – habitação, local de trabalho, fazer compras e recreação – em bairros de uso misto, compactos e adaptados aos pedestres, interligados por um sistema de tráfego, sem esquecer o espaço mais amplo da cidade. Apresenta-se como uma alternativa aos *suburbs*, que pode ser definido como uma forma de assentamento de baixa densidade situado no entorno das grandes cidades americanas, em sua grande maioria, elitizados, que abriga conjunto de escritórios, moradias unifamiliares, complexos de apartamentos e

*shopping centers*, com acessos disponibilizados, somente, por meio do automóvel (SOUZA, 2002; p. 145).

Algumas cidades contemporâneas apresentaram mudanças em sua estrutura espacial interna e o centro passou a exercer poucas funções, em decorrência da suburbanização dos empregos e das residências das populações de maior poder aquisitivo, são as chamadas formas de cidade descentralizada que se desenvolveram, principalmente, nos Estados Unidos e tem sido disseminada pelo mundo desde meados do século XX. Este processo foi reflexo de políticas governamentais como a construção de rodovias e a modernização dos meios de transportes e comunicações.

O processo de substituição dos centros urbanos ocorreu pela desqualificação de sua área associada com desvinculação espacial da civilização em decorrência do desenvolvimento de novas tecnologias, processo que deu origem a uma intensa suburbanização, que favoreceu para o desenvolvimento de uma visão apocalíptica que preconizava a morte das cidades, seja pela crise, seja pela dissolução da civilização urbana<sup>26</sup>.

Quando todas as profecias determinavam o fim das cidades elas foram reinventadas e renasceram definindo uma nova realidade urbana que caracterizam as cidades pós-modernas, bem diferente das cidades do passado, na qual coexistem dois fenômenos que até então pareciam incompatíveis como a reafirmação de seu centro e o vertiginoso crescimento dos subúrbios<sup>27</sup>.

O processo de suburbanização ocorreu pelo investimento dos especuladores imobiliários nas áreas afastadas do centro, em decorrência de amenidades como a qualidade ambiental (áreas verdes, ar sem poluição) das áreas afastadas do centro

---

<sup>26</sup> AMENDOLA, G, 2000.

<sup>27</sup> IDEM

congestionado das grandes metrópoles, com poluição ambiental e violência urbana; pelos baixos preços dos terrenos e pela proximidade dos escritórios, já que estes se transferiram do centro seguindo seus funcionários. Essas novas áreas ofereciam além de boa qualidade de vida uma homogeneidade social.

É certo que a modernização automobilística modificou a vida nas cidades na era moderna. Se, nas análises anteriores, o que se priorizava era a importância da centralidade na vida econômica e social da população, hoje pouca diferença faz qual lugar se ocupa.

Uma análise das cidades da atualidade deve estar focada nos problemas cotidianos da sociedade contemporânea, destacando-se dentre esses o consumismo, que condicionam as forças internas em todos os âmbitos da vida, seja pública, seja privada.

A resignificação do consumismo tem contribuído para o aumento das disparidades entre ricos e pobres, que são acentuadas no interior de cada cidade e, por conseguinte, para o aumento da violência e da exclusão das classes sociais.

Nas palavras de Santos (2007):

“Numa sociedade em que a pobreza se agrava e se aprofunda, a fabricação de novas necessidades agravava a vocação ao consumo, e esta só é saciada para alguns, enquanto para os pobres não contemplados, e para os novos pobres que se criam pelo mesmo processo econômico, a revolução das expectativas crescentes renova a alimentação das esperanças: é a esperança dos inconscientes de sua condenação à pobreza. Como a criação de novos objetos oferece novas opções às classes médias, estas novamente aparecem como um exemplo a seguir, mas na verdade um exemplo impossível. É dessa forma que o consumo prossegue o seu trabalho ideológico, uma mitologia entranhada nas coisas, um ópio social mais eficaz que as religiões o foram no passado, já que se alimenta das práticas individuais e coletivas experimentadas no próprio processo da vida: o trabalho, a casa, a educação e o lazer” (SANTOS, 2007, p.53).

Santos (2007), afirma ainda que o consumo instala sua fé por meio dos objetos que nos cercam em nosso cotidiano, seja por sua presença imediata, seja pela esperança de obtê-los um dia e tem como templo o *shopping center* e os

*supermercados*. Afirma que a glorificação do consumo alimenta um individualismo feroz e sem fronteiras, contribuindo para o aniquilamento da personalidade.<sup>28</sup>

Baudrillard (1970) considera a *sociedade de consumo*<sup>29</sup> como uma sociedade de aprendizado e de condicionamento social do consumo, ou seja, um novo modo de socialização que se relaciona com a emergência de novas forças produtivas e pela reestruturação monopolística de um sistema econômico de alta produtividade<sup>30</sup>.

Esse fator é determinante, ainda, para que os espaços públicos estejam perdendo, gradativamente, a importância para a realização dos encontros interpessoais, uma vez que esses podem ocorrer ao nível cibernético, via Internet, hipoteticamente, com maior segurança. Os valores nas sociedades atuais estão sendo modificados em função das novas tecnologias e de novos modos de produção.

Atualmente o termo “cidade global” tem sido recorrente nos textos técnicos. Esse termo surgiu em 1984 e tinha por objetivo ressaltar a especificidade do global hoje. A cidade pode se transformar em decorrência da economia global e pela integração de novas cidades em sua rede.

Características da cidade global: dispersão geográfica das atividades econômicas, que caracterizam a globalização; a complexidade das funções das empresas, com a tendência a subcontratar totalmente ou em partes outras empresas, com alto grau de especialização; as sociedades de serviços espacializados, que operam nos mercados mais complexos e mundializados, estão sujeitas a uma economia de aglomeração; quanto mais as sedes centrais exteriorizam suas funções complexas e não padronizadas – principalmente, as que

---

<sup>28</sup> Neste processo o homem passa a se identificar somente pelos objetos que deseja adquirir, isso destrói sua personalidade e sua identidade, alimenta a individualidade e torna-o semelhante aos outros com os mesmos interesses.

<sup>29</sup> BAUDRILLARD, 1970 apud SANTOS, 2007, p.49.

<sup>30</sup> Idem.

não dependem de mercados com rápidas variações – maior a liberdade de escolha para sua localização; as sociedades de serviços especializados operam em nível mundial, o que implica o desenvolvimento de uma rede global de filiais ou associados; o aumento crescente de equipes com alto grau de qualificação e de sociedades de serviços especializados incrementa os índices de desigualdade socioeconômica e espacial nas cidades; impossibilitadas de concorrer com as empresas mais rentáveis, um significativo número de atividades econômicas (pequenas empresas), com vistas a encontrar uma demanda efetiva, recorre parcial ou totalmente à informalidade.

Nas quatro primeiras hipóteses Sassen (2000) relaciona, o que está em vias de se converter em um discurso dominante sobre a globalização, para o qual as cidades não serão entidades econômicas essenciais. Pois existe a tendência de ser criado um sistema econômico global como resultado do desenvolvimento das multinacionais e das comunicações globais. O investimento em tecnologias de informação e o desenvolvimento de multinacionais deve ser incentivado. Com isso a autora agrega uma nova dimensão aos argumentos discutidos, que seria o apogeu das grandes empresas e a eliminação das distâncias e do lugar, graças às novas tecnologias. Esta limitação restitui ao terreno das práticas que constituem o que se chama globalização econômica (SASSEN, 2000; p.108).

Os recursos necessários para as atividades da economia global estão fundamentados no local, particularmente, nas cidades e regiões globais. Esta infraestrutura é indispensável para o progresso de uma economia avançada, que é apresentada em termos de “hipermobilidade” dos recursos e do poder das redes transnacionais, sobretudo na base da produção: o trabalho, a equipe ou empregos

não especializados que participam destas atividades econômicas (SASSEN, 2000; p.108).

Apesar da insistência na neutralidade da geografia, graças ao aperfeiçoamento de novas tecnologias, é importante enfatizar sobre o lugar a infraestrutura e os empregos especializados. Em contrapartida, insistir sobre os espaços nos remete às questões dos limites, que são de duas ordens: a fronteira territorial e o limite da extensão da globalização na organização das indústrias, das instituições, dos lugares etc<sup>31</sup>.

No caso da cidade global, a análise está relacionada à dinâmica da “cidade” e não ao continente, pois, neste caso, exige a definição de fronteiras territoriais. Ao destacar a importância da dinâmica e de sua espacialidade, ao mesmo tempo física e virtual, não se resolverá totalmente o problema dos limites, entretanto, os limites estarão mais ou menos claros entre o motor da dinâmica e a expansão institucional e espacial<sup>32</sup>.

As novas formas de centralidade: As mais variadas hipóteses relacionadas, ao modelo de cidade global, remetem à persistência do centro nos sistemas econômicos avançados, frente a novas tecnologias que favorecem a dispersão. Historicamente, o centro surgiu com o urbano<sup>33</sup>.

As transformações anteriormente analisadas estão modificando a noção de centralidade e suas expressões físicas. Atualmente, a centralidade não é, necessariamente, coextensiva a lugares geográficos, como o centro urbano ou o centro de negócios. Ela toma diversas formas, inclusive nos espaços virtuais. É o centro de negócios como, por exemplo, Nova York, ou é uma zona metropolitana

---

<sup>31</sup> SASSEN, 2000.

<sup>32</sup> Idem

<sup>33</sup> Idem

extensa, uma malha repleta de atividade econômica como em Frankfurt ou Zurique<sup>34</sup>.

Vale ressaltar que as telecomunicações e, particularmente, o progresso da economia global estão produzindo uma nova geografia da centralidade (e da periferia), que Sassen (2000) identifica por meio de quatro formas (SASSEN, 2000; pp. 110-111): a) a centralidade pode assinalar um local em diversos espaços físicos, pois o centro de negócios continua se mantendo como um local estratégico para as empresas; b) o centro deve ser visto como uma zona metropolitana que cobre uma rede de atividades comerciais intensas; c) está se formando um “centro” transterritorial, constituído pelo espaço digital, por meio das intensas transações econômicas das redes de cidades globais. Estas redes relacionam os principais foros internacionais e constituem as novas geografias de centralidade e por fim; d) as novas formas de centralidade que surgem nos espaços gerados eletronicamente. Como exemplo podem ser citados os componentes estratégicos nas finanças.

Para Sassen (2000) as cidades globais do planeta são o terreno onde se atualizam localmente, multiplicidades de processos mundiais. Estas realizações locais constituem o essencial da globalização. Reencontrar o lugar significa reencontrar a pluralidade de registros da paisagem. A grande cidade atual se converteu em lugar estratégico de todo tipo de novas operações – políticas, econômicas, “culturais”, subjetivas – um ponto onde tanto os favorecidos como os excluídos formulam novas reivindicações, e onde estas se constituem e encontram sua expressão concreta.

Como analisado anteriormente, as cidades atravessaram um longo processo de transformações até a forma atual. Assim sendo, foi sedimentada no espaço uma

---

<sup>34</sup> SASSEN, 2000.

diversidade de problemas que, atualmente, se manifestam de forma mais exacerbada para a população, principalmente, a população pobre. No estágio atual, problemas como o medo da violência e do crime resultou no agravamento da segregação, pois o espaço público e a convivência social estão sendo extintos, em decorrência do desenvolvimento de novas formas de segregação, como o afastamento das classes privilegiadas, pelo encarceramento em condomínios que são disseminados no espaço urbano.

Porém, nesta pesquisa será dada ênfase aos problemas relacionados à exclusão da classe pobre, em decorrência da valorização do espaço e da aplicação de instrumentos de planejamento utilizados para reorganizar o espaço das cidades.

A valorização do solo está associada à centralização de atividades em um espaço específico, no caso, os centros urbanos e aos aumentos de densidades que decorrem dessa centralização. Este processo decorre no desenvolvimento de áreas excludentes, como as favelas, as invasões e, no caso de Belém, as baixadas. Em decorrência da dificuldade de acesso à habitação. Portanto, a seguir serão abordados os temas relacionados à valorização dos espaços urbanos.

## **1.2. Sobre a Centralidade das Cidades**

Das pesquisas dedicadas ao estudo das cidades, as que se relacionam à centralidade e centros urbanos, são significativas. Essas visam a definir e caracterizar os centros urbanos na tentativa de compreender as modificações que estão ocorrendo nesses espaços desde o século XX. Principalmente, após a Segunda Guerra Mundial, quando foi necessário reconstruir inúmeros centros de cidades da Europa, alvos de bombardeios.

Durante o século XX o mundo assistiu a uma crescente modificação nas cidades, influenciada por uma série de fatores, dentre os quais os relacionados a um novo modo de produção, ao desenvolvimento dos veículos automotivos, ao uso de novas formas de energia e de comunicação.

A modernização dos meios de transporte e comunicação, bem como os investimentos na construção de sistemas viários contribuíram para a expansão da cidade e, por conseguinte, para o desenvolvimento de novas configurações, implementadas por planos e ações descentralizadores que visavam descongestionar os centros urbanos.

Em 1951, na Inglaterra, durante o 8º Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM), foi discutida a importância dos centros urbanos nas cidades, sendo considerado, então, como centro de vida coletiva e coração da cidade. Neste congresso, foi despertada a atenção para que, esta área fosse tratada de forma diferenciada em relação à dispersão urbana da cidade moderna e para que se agilizasse a intervenção nas zonas centrais afetadas pela guerra<sup>35</sup>.

Deste período em diante novas discussões e novos conceitos surgiram em torno do centro urbano, como os de centro histórico e centro direcional ou ainda, o ressurgimento de velhos conceitos como o de CBD (Central Business District).

Dentre os elementos<sup>36</sup> que constituem a estrutura territorial<sup>37</sup>, os problemas relacionados ao centro urbano foram os mais focalizados ao longo desse período de

---

<sup>35</sup> TOURINHO (2004)

<sup>36</sup> São elementos da estrutura urbana: o centro principal da metrópole (maior aglomeração diversificada de empregos, ou a maior aglomeração de comércio e serviços), subcentros de comércio e serviços (aglomerações diversificadas de comércio e serviços, réplicas menores do centro principal), bairros residenciais ou conjunto de bairros residenciais segundo as classes sociais e as áreas industriais (VILLAÇA, 2001).

<sup>37</sup> Definida como um todo constituído de elementos que se relacionam entre si de tal forma que a alteração de um elemento ou de uma relação altera todos os demais elementos e todas as demais relações (BASTIDE, 1971).

mudanças, seja na tentativa de compreender as transformações, seja na de preservar suas características e funções.

O modelo clássico da zona concêntrica foi desenvolvido por Burgess, fundamentado na teoria de Von Thunen (1826) e de Weber (1899), procurava explicar as alterações dos padrões do uso do solo, relacionando a mudança de diferenciação interna da cidade com o processo de crescimento urbano<sup>38</sup>, tendo como noção de centralidade a de que:

“[...] o centro da cidade, por força dessa posição e como resultado de um processo histórico de aglomeração, dominava a competição em torno dele. À medida que a população aumentava, a competição e a divisão do trabalho cada vez mais especializada disparariam dois processos ecológicos adicionais, chamado centralização e descentralização, que eram uma versão funcional do ciclo invasão sucessão” (GOTTDIENER, 1993; p. 40).

A compreensão de centralidade como o espaço no qual se concentram muitas atividades comerciais, industriais, culturais e de serviços, ou ainda, como o ponto no qual o tempo e os custos são otimizados é o enfoque que Villaça (2001) utiliza para definir *centro urbano*. Entende que a formação do centro principal tem sua origem a partir do desenvolvimento de uma comunidade organizada, e com isso, o desenvolvimento de um ponto no território que minimiza o somatório dos deslocamentos do conjunto dos membros da aglomeração. Esse ponto seria aquele, no qual a comunidade gastaria menos tempo possível para se reunir. O centro surge, então, a partir de dois fatores principais; os deslocamentos regulares e socialmente determinados e pelo controle de tempo e energia gastos nos deslocamentos espaciais, que dão origem às disputas por localizações<sup>39</sup>. Villaça (2001) afirma, ainda, que o desenvolvimento de todas as localidades incluindo o do

---

<sup>38</sup> GOTTDIENER, 1993; p - 40.

<sup>39</sup> VILLAÇA, 2001; p - 239.

*centro* e do *não-centro* é regido pela disputa e pelo controle das condições de deslocamento.

De acordo com pesquisas realizadas anteriormente, Carlos Nelson dos Santos (1988) considera que a centralidade pode ser entendida como um local onde ocorre, a maioria das representações, ou seja, é o espaço onde está a animação e a agitação, logo, onde acontecem as mudanças e a cada centro corresponde um território de influência e, quanto mais os locais se afastam dele mais é sentido como o contrário de tudo o que o centro pode oferecer. Segundo esse autor o crescimento das cidades contribui para a formação de subcentros, centros secundários e centros de bairros.

Já para Castells (1983) a ideologia dos planos urbanísticos tende a garantir aos centros um caráter essencialmente integrador e são caracterizados pela concentração de atividades destinadas a favorecer a comunicação e a acessibilidade em relação ao conjunto da zona urbana da qual assume a centralidade. Ao lado da concepção de centro intimamente ligada ao centro integrado surge a interpretação do centro como aquele que realiza as trocas e coordena as atividades descentralizadas. A concepção de centro sob este enfoque está estritamente associada à análise dos processos de divisão social do trabalho e de especialização funcional que caracterizam o predomínio industrial sobre o organismo urbano<sup>40</sup>.

Segundo Corrêa (1997), a centralidade é resultado de um processo de centralização, associada a uma economia de mercado levado ao extremo pelo capitalismo industrial, onde predominam as atividades que podem transformar a

---

<sup>40</sup> CASTTELS, M. 1983; p. 311.

acessibilidade em lucros, com forte verticalização e altos preços da terra e de impostos.

Para Corrêa (1997), a descentralização é uma resultante da força de repulsão da área central que favorece o aparecimento de núcleos secundários associados com o baixo preço da terra e de impostos, implementação de infra-estrutura, facilidade de transporte etc. A descentralização está relacionada à diminuição de acessibilidade ao centro e ao aumento de acessibilidade a outros locais, relacionando-se ainda ao desenvolvimento dos meios de transportes intra-urbano.<sup>41</sup>

É pertinente o entendimento do centro urbano como um local onde ocorre a maior concorrência pelo espaço, manifestada a partir do aumento de densidades. Este processo contribui para o desenvolvimento de uma maior competição por terrenos e para a decorrente da valorização imobiliária que conseqüentemente converge para o agravamento do quadro de exclusão social.

Para Villaça (2001), os terrenos localizados num ponto no qual os deslocamentos de uma comunidade são otimizados possuem um determinado valor de uso, que contribui para que a acessibilidade a esse ponto passe a ser disputada por membros dessa comunidade, reforçando seu valor de troca. Como o valor material é a fonte do valor simbólico, esse valor tende a aumentar quanto mais difíceis forem as condições de deslocamento da comunidade, ou seja, os desníveis de preço, na economia de mercado, serão maiores, quanto menor o desenvolvimento dos meios de deslocamento<sup>42</sup>.

Portanto, a fonte de centralidade está em diminuir os tempos e os custos de deslocamento dos seres humanos em uma dada localidade.

---

<sup>41</sup> CORRÊA (1997).

<sup>42</sup> VILLAÇA (2001; p. 242).

### 1.2.1. Densidade Urbana

O aumento da densidade em determinadas cidades estimulou o estudo de autores como Cláudio Acioly & Forbes Davidson (1998), cujo trabalho contribuiu para a conferência Habitat II, realizada em Istambul em 1996, na qual concluíram que, as cidades não poderiam crescer linearmente e de forma indefinida sem que isso resultasse em risco aos recursos naturais.

O trabalho apresentado por Acioly & Davidson trata sobre a dimensão, a forma e o padrão de crescimento das cidades para o século XXI.

Para Acioly. & Davidson (1998) as cidades compactas ou as cidades densamente ocupadas e verticalizadas, acarretam impacto para o meio ambiente urbano. Para os autores, as altas densidades urbanas afetam negativamente no desenvolvimento da cidade como um todo e acarretam conseqüências como os congestionamentos, a falta de espaços de lazer, diminuindo, com isso, o nível de qualidade de vida da população. Essas discrepâncias são geradas, principalmente, em decorrência de imperfeições na elaboração de políticas habitacionais e fundiárias urbanas, por uma gestão do planejamento urbano inadequada, por regulamentações obsoletas e por certos parâmetros do desenho urbano que limitam a oferta e a disponibilidade de espaço residencial, o que resulta num aumento excessivo dos custos e, por conseguinte, dos valores do espaço urbano.

A questão da densidade é relativa a determinados grupos sociais, dependendo de suas origens sociais, econômicas e étnicas e sob determinados aspectos de sua configuração, forma e construção do espaço urbano em questão. Em alguns países como na Ásia e na África os valores são extremamente altos, em contrapartida, em algumas cidades americanas como Los Angeles, são baixas.

Do ponto de vista econômico, quanto maior a densidade maior o retorno do investimento e maior a geração de recursos, por meio de taxas e impostos urbanos. Para os especialistas urbanos, a alta densidade maximiza o uso da infra-estrutura e do solo urbano, permitindo uma utilização eficiente da quantidade de terra disponível. Em contrapartida, pode sobrecarregar as redes de infra-estrutura e serviços urbanos, pela pressão da demanda sobre o solo urbano acarretando um ambiente superpopuloso e inadequado ao desenvolvimento urbano.

A baixa densidade, por outro lado, oferece menos poluição, mais tranquilidade e a possibilidade de saneamento de baixo custo, mas acarreta problemas como altos custos e deficiência dos serviços de transporte, precária acessibilidade aos serviços e excesso de consumo da terra urbana e da infra-estrutura. Existem muitos debates em torno da sustentabilidade de locais suburbanizados e com crescimento linear, como ocorre na cidade de Los Angeles, discutindo-se dentre outras questões as deseconomias, o processo de deterioração dos centros urbanos e a segregação sócio-espacial resultante desse modelo de desenvolvimento urbano.

No caso dos bairros populares e de assentamentos informais que se caracterizam por apresentar alta densidade, traçado de vias irregulares, ruas estreitas, exíguos espaços livres e nenhuma área de convívio social e de uso comunitário; entende-se que a formação de um rearranjo espacial e uma reestruturação urbana da configuração físico-espacial capaz de minimizar a densidade populacional e construída, somente será possível por meio do reassentamento de famílias em áreas localizadas fora do assentamento.

Para os autores torna-se necessária muita cautela com o reassentamento de famílias, pois acarreta sérias implicações sociais e econômicas para a população, recomendam uma aplicação racional dessa ferramenta, pois quando aplicada de

forma inadequada pode desenvolver problemas como o aumento da pressão sobre a terra e sobre as edificações existentes, acarretando um crescimento ainda maior da densidade. E dependendo da localização (proximidade de centros e locais de serviço e emprego), a valorização da terra tende a estimular aumentos na taxa de ocupação e, mesmo, mudanças nas regulamentações que regem a densidade, podendo se transformar em um mecanismo invisível de expulsão da população mais pobre<sup>43</sup>.

### 1.2.2. Segregação Urbana

Para Lefebvre (2001) a segregação pode se manifestar de três formas distintas, ora simultâneas, ora sucessivas: espontânea, resultante das rendas e das ideologias; voluntária, se estabelece a partir de locais separados; e a programada, se desenvolve pela execução de planos urbanísticos com a justificativa de organizar o espaço. Para este autor;

“[...] mesmo onde a separação dos grupos sociais não aparece de imediato, com uma evidência berrante, surgem, ao exame, uma pressão nesse sentido e indícios de segregação (...) O fenômeno da segregação deve ser analisado segundo índices e critérios diferentes: ecológicos (favelas, pardieiros, apodrecimento do coração da cidade), formais (deterioração dos signos e significações da cidade, degradação do urbano por deslocação de seus elementos arquitetônicos), sociológico (níveis de vida e modos de vida, etnias, culturas e sub-culturas etc)”.<sup>44</sup>

Para Castells (1983), no sistema capitalista, a distribuição dos locais segue as regras da distribuição dos produtos. Em decorrência ocorrem os reagrupamentos em função de suas rendas, de seu status profissional, do nível de instrução, de filiação étnica etc. Por conseguinte, desenvolvem-se as estratificações urbanas, correspondentes ao sistema de estratificação social e quando as distâncias sociais

---

<sup>43</sup> ACIOLY & DAVIDSON (1998, p.24)

<sup>44</sup> LEFEBVRE (2001, p. 94)

que se expressam no espaço urbano são grandes, ocorre a segregação urbana. A segregação urbana é definida por este autor como sendo, *a tendência à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social interna e com intensa disparidade entre elas, sendo esta disparidade compreendida não só em termos de diferença, como também de hierarquia.*<sup>45</sup>

Na composição do espaço residencial ocorre uma interação de determinações econômicas, políticas e ideológica, podendo-se observar que existe um reforço da segregação nestes espaços. Sua estrutura, então, será determinada pelos seguintes fatores:

De ordem econômica, neste caso a segregação obedece à distribuição do produto entre os indivíduos, sendo seu produto específico, a moradia. Este fator é a base do conjunto desse processo e pode-se considerar a segregação como sendo a capacidade de deslocamento e de acesso em relação a pontos estratégicos da rede urbana.

De ordem político-institucional, a democracia local tende a reforçar o processo de segregação ao por em prática uma política de serviços, que prioriza os interesses de uma fração dominante de uma unidade administrativa. Já que os recursos locais dependem do nível econômico da população, a autonomia local perpetua a desigualdade.

De ordem ideológica, aqui o processo ocorre por dois movimentos, primeiro pelos símbolos ideológicos em relação aos lugares ocupados nas relações de produção, pois interferem nas leis econômicas de distribuição dos indivíduos, entre tipos de residência e de espaço e; segundo, pela correspondência entre a situação social e a implantação espacial, pois reforça as tendências à autonomização

---

<sup>45</sup> CASTELLS (1983, p.250)

ideológica de certos grupos, levando à constituição de subculturas ecologicamente delimitadas<sup>46</sup>.

Para Caldeira (2000) o espaço urbano é organizado segundo regras de padrões de diferenciação social e de separação, que sofrem variações culturais e históricas, revelando os princípios que estruturam a vida pública indicando como os grupos sociais se inter-relacionam no espaço da cidade.

Para esta autora a segregação se apresenta no espaço urbano sob diferentes formas, na primeira, os grupos sociais se comprimem em uma área urbana pequena e se encontram segregados pelo tipo de residência; na segunda, denominada centro-periferia, os diferentes grupos encontram-se separados por grandes distâncias (as classes média e alta encontram-se concentradas nos bairros centrais, dispendo de boa infra-estrutura e os pobres vivem nas distantes periferias em precárias condições de infra-estrutura); e na terceira, que vem se configurando desde os anos 1980, os grupos sociais estão bem próximos uns dos outros, mas são separados por muros e tecnologias de segurança e tendem a não circular nem interagir em áreas comuns, definidos pela autora como “enclaves fortificados”.

Para Luciana Lago (2000), a estruturação interna das cidades durante os anos 80 foi marcada pela polarização social, informalização do mercado de trabalho, e por uma dinâmica urbana caracterizada pela inserção das classes sociais médias nas áreas destinadas à população pobre, em decorrência da expansão dos assentamentos populares nas áreas centrais mais valorizadas e, ainda; pelo desenvolvimento de uma nova forma de segregação social, norteadas pela exclusividade residencial e comercial.

---

<sup>46</sup> CASTELLS, 1983 p. 263.

A forma mais agravante de segregação, ou a que se desenvolve em períodos atuais está relacionada à globalização. A autora trata da intensificação da dualização social que está sendo agravada com as transformações que estão em curso na economia, que resultam na emergência das cidades globais. A dualização social é resultante das transformações tecnológicas, especialmente as relacionadas à expansão do setor informacional e da crescente financeirização da economia global (Lago, 2000 apud SASSEN, 1991). Em decorrência, ocorreria uma alteração no mercado de trabalho, refletindo o forte crescimento das categorias profissionais superiores no setor terciário dominante e das categorias inferiores empregadas nos serviços de consumo (restaurantes, hotéis) e de escritório.

Essas transformações acarretaram um impacto no espaço urbano com tendência à dualização da estrutura social. Que se manifestou de um lado na apropriação cada vez mais exclusiva dos espaços mais valorizados pelas funções ligadas ao consumo e a moradia de luxo e, de outro a conformação de espaços exclusivos da pobreza.

Para Lago (2000) no âmbito dessas transformações surgiram como resultado desse novo padrão de segregação espacial, expressões do tipo: “cidade dual, cidade dividida e espaço fragmentado” em torno das quais tem se desenvolvido um amplo discurso acadêmico ensejado por autores de várias perspectivas que contestam a tese da dualização socioespacial (Castells, 1992; Fainstein, Gordon e Harloe, 1992; Preteceille, 1994; Marcuse, 1989; Kempen, 1994).

No entender de Lago (2000), a crítica dos autores anteriormente mencionados se centra na impossibilidade do modelo dual explicar a complexidade das sociedades e cidades contemporâneas. A idéia de dualidade se fundamenta no que existe de mais explícito nas cidades da atualidade, ou seja, na diferenciação social e

espacial entre as áreas centrais prósperas, onde se concentram as classes mais ricas e, os enclaves, geograficamente, próximos onde se concentram os pobres (LAGO, 2000; p. 22).

Para esta autora, as análises relacionadas à segregação socioespacial elaboradas para as cidades brasileiras estudam a conjuntura social, elucidando uma correlação entre as mudanças macroestruturais e os processos socioespaciais localizados. Ocorreram historicamente duas mudanças que alteraram de forma direta ou indiretamente a dinâmica das grandes metrópoles. A primeira se relaciona ao deslocamento da economia para o setor de exportação, seguindo uma tendência de outras economias latino-americanas. A segunda foi o aumento da participação do setor financeiro na economia, que repercutiu na dinâmica urbana/ imobiliária, gerada tanto pelo aumento da demanda por imóveis comerciais direcionados a este setor e aos serviços a ele vinculados, quanto pela criação do fundo de pensão, responsável pelo boom dos *shoppings centers* e edifícios comerciais nos grandes centros urbanos.

A autora afirma que a segregação espacial expressa uma dualização sociopolítica resultante, em parte, da fragmentação sociocultural de grande parcela da população. Por conseguinte, existe uma elite que atua em conjunto com o poder público local nos grandes projetos de reestruturação urbana na área central, aprofundando a segregação espacial vigente.

Outro efeito socioespacial decorrente da reestruturação econômica amplamente discutido nos meios acadêmicos é o da nova pobreza urbana. Esta concepção guarda estreita relação com a tese da dualização social, pois contempla um segmento marginalizado nas sociedades crescentemente polarizadas e marcadas pela desigualdade e segregação de parte de seus membros do mercado

de trabalho e das redes de sociabilidade vigentes. Nascimento (1994) explica a exclusão social, pela ocorrência de uma ruptura com a idéia de unidade. As diferenças não se articulam para compor um todo, mas são partes independentes e mesmo opostas (Lago, 2000 apud NASCIMENTO, 1994; p. 294).

Nascimento (1994, p.294) define o modelo dual, da seguinte maneira:

“A idéia de dualidade, dualização, sociedade dual, no sentido forte do termo, tem este significado. Sociedades com lógica de estruturação, princípios de solidariedade e dinamismo social distintos. Quando não separados ou... opostos” (NASCIMENTO, 1994).

A produção do espaço urbano com a finalidade de atrair investimentos vem orientando a lógica da produção do ambiente construído urbano, que na competição intercidades os governos locais, em parceria com o setor imobiliário/ financeiro, passam a priorizar políticas de renovação urbana visando ao crescimento econômico, em detrimento das políticas de bem-estar social (Lago, 2000 apud HARLOE e FAINSTEIN, 1992).

A autora trata sobre o agravamento do quadro de segregação em decorrência dos projetos de reabilitação das áreas centrais, que tem diferenciado os espaços urbanos por meio da transformação de seu quadro social. Referindo-se à questão, Lago (2000; pp. 28-29) afirma:

“Um novo modelo de diferenciação socioespacial nas grandes cidades, marcado pela segregação excludente ou mesmo pelos enclaves, é o resultado dessa nova racionalidade subjacente aos grandes empreendimentos urbanos/ imobiliários. O processo de *gentrification* nas áreas centrais é uma das expressões dessa nova racionalidade e não deve ser entendido apenas como um conjunto de projetos de reabilitação residencial de áreas degradadas direcionadas para as novas camadas médias, mas como uma faceta da reestruturação econômica, social e espacial em curso. *Gentrification* diz respeito: (i) ao sobrelucro gerado e apropriado pelo setor imobiliário através da alteração do padrão de uso do solo existente no centro; (ii) à criação de um novo padrão de consumo para os novos setores médios profissionais, ou seja, um *bourgeois playground*, que engloba moradia, lazer e comércio; e (iii) ao deslocamento da classe operária para os subúrbios e periferias urbanas (Smith, 1988). É interessante observar que o novo modelo de segregação espacial não tende a excluir completamente os trabalhadores manuais ou de serviços de baixa qualificação do núcleo urbano”.

### 1.3. O Processo de Urbanização

A concentração urbana marcou as reflexões no pensamento ocidental, a essa concentração estavam associadas conseqüências que dela advinham como as multidões, o congestionamento, a falta de higiene e tudo que significou, na segunda metade do século XIX, desmoralização e degeneração da população urbana. Uma das soluções encontradas foi, a emergência, durante o século XIX, de uma forma discursiva específica e autônoma, denominada urbanismo.

Portanto, o urbanismo surgiu da necessidade de solucionar as questões relacionadas às transformações industriais, ao crescimento demográfico, aos problemas de higiene e salubridade, da necessidade de encontrar soluções espaciais e atender aos problemas urbanos de natureza socioeconômica.

Face aos problemas anteriormente mencionados, as utopias sociais convergiram para o desenvolvimento de um campo de estudo e intervenção na cidade. O urbanismo se constituiu como uma disciplina autônoma, principalmente, como síntese artística e técnica do conhecimento e intervenção da cidade.

Os problemas que os urbanistas tiveram de enfrentar desde o início centravam-se na organização de áreas habitacionais e das habitações, criação de condições de higiene e salubridade, organização das funções industriais e de expansão urbana, infra-estrutura e equipamentos urbanos<sup>47</sup>.

A urbanística francesa teve um papel proeminente na divulgação dessa nova disciplina e os urbanistas dessa escola atuaram em muitos países, seja por meio de participação em concursos, elaboração de planos; seja na divulgação por meio de conferências, exercendo influência em muitos países da Europa e América do Sul, inclusive no Brasil.

---

<sup>47</sup> LAMAS (2004; p.231).

De acordo com Lamas (2004), na primeira metade do século XX a França se encontrava em plena atividade urbanística. O termo “*Urbanisme*” foi utilizado pela primeira vez em 1910, em um artigo de Paul Clerget, no *Bulletin de la Société Geographique de Neufchâtel*, para designar “a ciência da organização da população no solo – ou ciência de planejamento das cidades”.

Em 1919 foi criada a “Lei Cornudet” (revisada em 1924) e a “École Pratique d’Études Urbaines et d’Administration Municipales”, posteriormente, transformada no “Institut d’Urbanisme de l’Université de Paris”<sup>48</sup>, uma das primeiras escolas de urbanismo. Por seu intermédio foi estabelecido o ensino de urbanismo, codificando e definindo a metodologia de composição urbana. Caracterizava-se pela utilização de traçados clássicos, quadriculas, praças e perspectivas, a metodologia utilizada era a realização de planos.

A Lei Cornudet se constituiu como a primeira carta de urbanismo, onde foram impostas, dentre outras, a obrigação de um plano a todas as cidades que possuíssem mais de 10.000 habitantes, denominados “Planos de Extensão e Embelezamento”. Neste plano, eram priorizados o aspecto estético e o ordenamento visual da cidade. Sob sua égide foram elaborados planos de reconstrução das cidades destruídas pela guerra, organização do crescimento das cidades, renovação dos centros etc. desta forma havia um controle das transformações ao mesmo tempo em que era dada forma às cidades<sup>49</sup>.

O processo de elaboração dos planos adotava uma metodologia cartesiana que partia dos inquéritos para as análises até atingirem as propostas, trabalhando as diferentes escalas do geral ao particular (cidade ao bairro). Desta forma, estabeleceu

---

<sup>48</sup> A École Pratique d’Études Urbaines et d’Administration Municipales, foi fundada por Marcel Poète em conjunto com outros e sua transformação em Institut d’Urbanisme, ocorreu em 1924. (LAMAS, 2004, p. 259).

<sup>49</sup> LAMAS (2004; p. 259).

princípios universais, tais como a necessidade de observação e compreensão da cidade antes de nela intervir. Neste contexto cabia ao urbanista-arquiteto coordenar as intervenções, sendo este o único capaz da síntese, por ser o único apto a “desenhar”.

A escola francesa de urbanismo exportou saber e formação. Seus urbanistas trabalharam na organização de muitas cidades no mundo conferindo-lhes determinada homogeneidade cultural técnica e distributiva, realizaram planos para cidades como S. Petersburgo, Istambul, Rio de Janeiro, e nas colônias e nações em desenvolvimento na América do Sul, num conjunto de obras que foram o campo laboratorial da nova disciplina<sup>50</sup>.

Agache pertenceu ao grupo de arquitetos que divulgaram o urbanismo como prática e ciência de estudo e intervenção nas cidades. Foi co-fundador da Société Française des Urbanistes, em 1914. Atuou em muitos países que apresentavam problemas com o ordenamento urbano, foi vencedor de concursos internacionais e como teórico proferiu debates sobre a higiene urbana e a jovem disciplina urbanística, dando importantes conferências no Colégio Livre das Ciências Sociais entre 1922 e 1932.

Em 1928 o prefeito do Rio de Janeiro Antonio Prado Junior encomendou a Agache um plano de urbanização ou remodelação da capital do Brasil. Agache concluiu o plano em 1932, neste plano foi desenvolvido um método e uma técnica que assentavam a estrutura da cidade no *zoning* e no plano-diretor. Lamas (2004; p.276) define *zoning* como “a repartição racional das necessidades da vida urbana: habitação, trabalho, lazer, permitindo regulamentar o mercado fundiário, bloqueando a sobredensificação, definindo o bairro e controlando o crescimento urbano”.

---

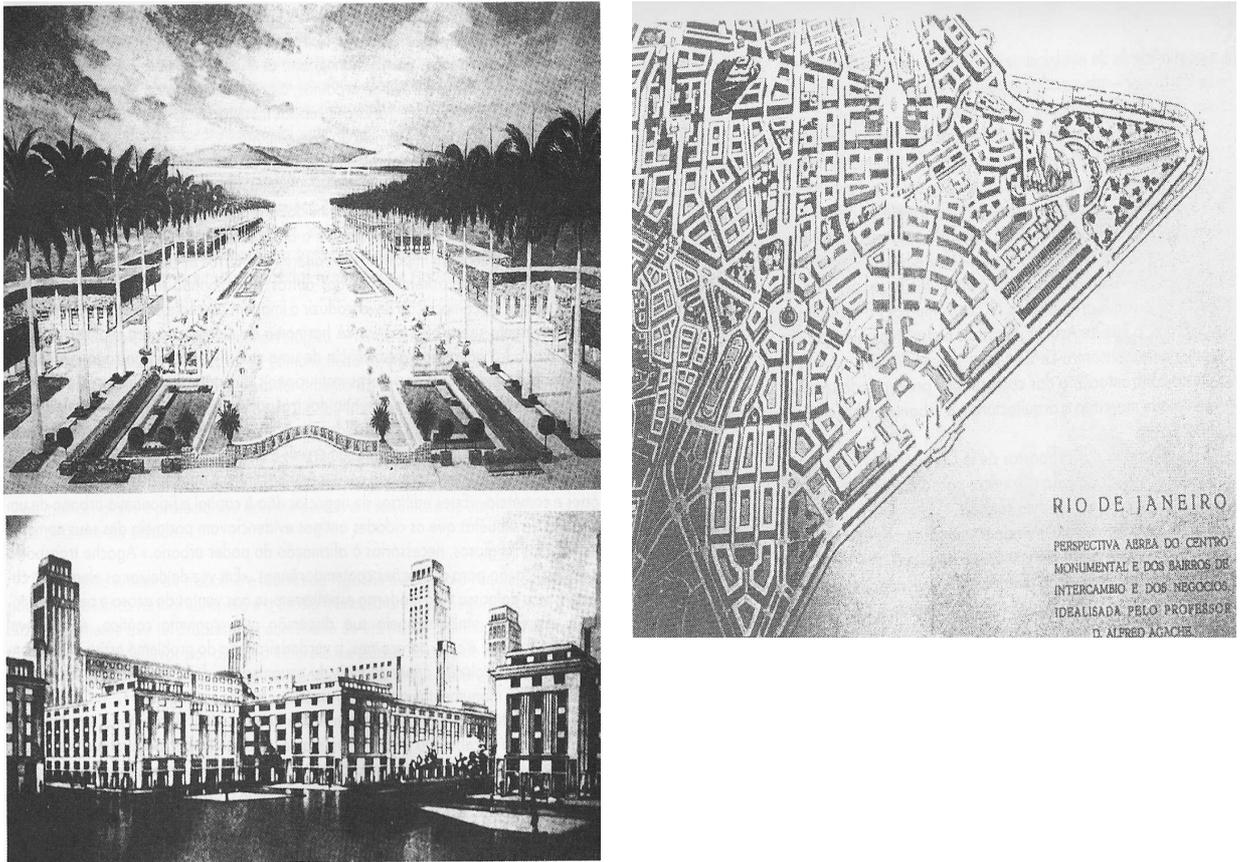
<sup>50</sup> LAMAS (2004, p. 260).

Segundo Lamas (2004), as densidades do plano e do tipo de habitação predominante em cada bairro foram fixadas, resultavam na definição da forma urbana. O sistema de zoning optava pelo crescimento em estrela, que permitiria a criação de espaços livres no interior da mancha urbana.

Para Lamas (2004) o plano-diretor de Agache “define a estrutura urbana e os elementos funcionais da cidade, hierarquizados nas suas posições no território. Os perímetros urbanos definem os limites das áreas a construir, e são determinados pelas distâncias ao centro e pelos transportes. É a *distância prática*, medida em tempo de transporte, mais do que em quilômetros, que se conjuga com a unidade de vizinhança”.

Na concepção de Agache (1928 apud LAMAS, 2004, p.277) a unidade de vizinhança, ultrapassa a noção de bairro, e pode ser definida como associação de famílias ou indivíduos criada por ligações de vizinhança, sem as quais não é possível subtrair as relações econômicas, como a troca de produtos, a prestação de trabalho e de serviços, as relações indispensáveis em certas circunstâncias tristes ou alegres da vida, ou por servidões, que são obrigatórias em vista do bem comum”. Neste plano, os bairros correspondem à “unidade de vizinhança”, porém não seriam separadas pelo anel verde “vazio”, o que resultaria numa estrutura urbana contínua, como nas cidades tradicionais.

No Rio de Janeiro Agache utilizou a composição clássica, o traçado e quarteirões para a definição do espaço, jogando com todas as ferramentas do urbanismo barroco-haussmaniano: avenidas, boulevards, praças, valorizações dos sítios, traçados geométricos e quarteirões. Contudo, este plano não foi utilizado e, posteriormente foi criada uma comissão para sua reformulação.



**Figura 1** - Agache. Plano do Rio de Janeiro, 1928 – 1930 (Projeto dos jardins para Ponta do Calabouço e a Praça do Castelo, Centro de Negócios; Perspectiva Axonométrica do centro monumental e bairros de intercâmbio e negócios)<sup>51</sup>.

O urbanismo no século XX se caracterizou por apresentar um discurso iluminista que tentava redimir a sociedade, por meio da obra do arquiteto, tanto na forma arquitetônica quanto na urbanística. Foi um discurso filantrópico financiado pelo Estado, com bases intelectuais e ideológicas em pré-urbanistas do século XIX, como Fourier, Godin e Owen e nos modelos sem projetos de Marx e Engels. Nas palavras de Peter Hall (2005), o planejamento no século XX, como movimento intelectual e profissional, representa essencialmente uma reação contra os males produzidos pela cidade do século XIX.

<sup>51</sup> Fonte: LAMAS, J., 2004; p.277.

No Brasil foi significativo o número de tentativas em construir cidade-modelo que representassem um modelo para as expectativas de ocupação do território, influenciadas por mudanças econômicas e políticas com base em uma nova ordem. A síntese desse ideal repercute na construção de algumas cidades como Belo Horizonte, Goiânia, Brasília, Volta Redonda, Londrina e Palmas.

Todas essas empreitadas foram dotadas de um desenho e intenção funcional de conceituar-se como sede de seus respectivos estados. A Belo Horizonte de Aarão Reis (1897) com suas diagonais que buscavam belas visuais em meio a uma grelha rigorosa, aos moldes de Haussmann e a Goiânia de Atilio Corrêa e Lima (1934) com seu eixo monumental norte e sul de filiação parisiense, firmaram o conceito de cidades-capitais ou utopias que incentivaram a livre circulação de mercadorias, de idéias e de novas paisagens urbanas<sup>52</sup>.

Segundo Carlos Nelson dos Santos (1988) Belo Horizonte como proposta espacial de disciplina foi superada, pois sua versão dá as costas aos horizontes antigos e vai de encontroas fronteiras do futuro. A capital de Minas só inaugura uma série de tentativas que culmina com a construção de Brasília.

O autor considerava esses projetos como experiências de centros urbanos que tentavam apressar o futuro por meio de uma versão acabada. Expressavam o que consideravam desejável e eliminavam o indesejável. Estas propostas sintetizavam o sonho de uma sociedade que buscava seu grande futuro, por isso despertaram grandes entusiasmos.

Para Secchi (2006) o urbanismo dos últimos 150 anos representa o produto das idéias e das obras de diferentes personagens, cuja influência específica não é difícil de estimar. O projeto da cidade foi apresentado pela maioria dos urbanistas

---

<sup>52</sup> SILVA (2008, p. 3).

como produto de uma cultura, que não poderia ser remetido a um único autor, mas somente a sujeitos coletivos, vagamente identificáveis (SECCHI, 2006; p.46).

A história da cidade, de qualquer lugarejo, de suas transformações ao longo do tempo, está relacionada, na maioria das vezes a um conjunto de eventos, ou ações, ou a uma coleção de discursos, desenhos, projetos e ações produzidas por uma multidão de atores, tais como: o asfaltamento ou alargamento de uma rua, colocação de rede de esgoto, construção de um bairro, de um jardim, ou de um conjunto de edifícios com diversas destinações, reutilização, transformação ou restauro de um edifício, de uma praça, de uma parte da cidade, os debates e deliberações de uma assembléia, as leis os projetos e os planos, as relações, os artigos e as conferências, as ordens do dia, as intervenções em uma assembléia popular, os livros e as revistas de arquitetura e urbanismo.

Todos os eventos, documentos e ações, relacionados anteriormente reconstituem a história da cidade e não podem estar dissociados uns dos outros. A diversidade e volume de documentos, eventos, dentre outros dificulta a tarefa de delimitar uma coleção de eventos e discursos pertinentes ao urbanismo. É possível nos limitar a observar os numerosos e heterogêneos documentos, que aqui e agora, ou em qualquer vilarejo ou região, são considerados, por leis locais, necessários para a prática do urbanismo e para pensar a história institucional do urbanismo.

Ao tratar sobre a urbanização nos países subdesenvolvidos, Castells (1985 apud ROSTOV, 1960, p.79) considera errônea a forma de interpretar o processo de urbanização associando ao crescimento econômico, que resulta da industrialização. Argumenta que nos países *subdesenvolvidos* a população urbana alcança índices elevados e o nível de industrialização é inferior aos níveis alcançados pelos países

*desenvolvidos* no mesmo estágio de urbanização em que se encontram as sociedades subdesenvolvidas.

O adensamento nas cidades subdesenvolvidas acarreta uma série de problemas, em decorrência da necessidade de disponibilizar recursos, sob a forma de investimentos em serviços públicos indispensáveis, que são requeridos para suprir a demanda das concentrações de população em número crescente, aparece como um obstáculo ao desenvolvimento. Entretanto, esses investimentos somente constituirão fonte de gastos improdutivos se for provado que os capitais investidos nos serviços públicos poderiam ter sido empregados de forma mais produtiva. Para Castells (1985, p.81), a principal característica do subdesenvolvimento é, além da falta de recursos, a impossibilidade de uma organização social capaz de concentrar e dirigir os meios existentes em direção ao desenvolvimento da coletividade.

O conceito de urbanização dependente foi aplicado por Charles Bettelheim, que substitui o termo “países subdesenvolvidos” pela expressão “*países explorados, dominados e com economia deformada*”. Esses efeitos são produzidos pela inserção diferencial dos países subdesenvolvidos em uma estrutura organizada em torno da dominação e dependência com relação ao desenvolvimento, ou seja, se todas as sociedades são interdependentes suas relações são assimétricas.

A urbanização brasileira encontra-se em um estágio que varia a cada região, em decorrência da desigualdade regional. Desta forma, é possível encontrar em seu espaço regiões que apresentam um significativo desenvolvimento econômico e, em contrapartida regiões com níveis de desenvolvimento industrial incipiente, acentuando a disparidade no nível de vida das populações. Esta desigualdade está associada ao desenvolvimento de forças produtivas, resultante da aptidão natural que varia de região para região. Em função disto existe a tendência de se encontrar

regiões que concentram capitais e recursos sociais mais volumosos que garantem a alta produtividade.

Tais fatores estão associados à concentração de investimentos e população, o que resulta na expansão dos assalariados, na divisão social do trabalho e na concentração econômica e espacial. Mas, o que se desenvolve de forma homogênea é a concentração de pobreza que transformam a estrutura interna das cidades, pelo desenvolvimento de áreas que abrigam, predominantemente, a população pobre.

Para este autor, uma sociedade é dependente quando a articulação de sua estrutura social, em nível econômico, político e ideológico, exprime relações assimétricas com uma outra formação social que ocupa, frente à primeira, uma situação de poder. Por situação de poder, entendemos o fato de que a organização das relações de classe na sociedade dependente exprime a forma de supremacia social adotada pela classe no poder na sociedade dominante (CASTELLS, 1985, p.82).

Castells (1985) afirma que o principal ponto a ser analisado não é a subordinação política dos países subdesenvolvidos às metrópoles imperialistas, mas, principalmente, a expressão dessa dependência na organização interna das sociedades em questão e, mais concretamente, na articulação do sistema de produção e das relações de classes. Entende-se, assim, que o processo de urbanização é tido como uma expressão, em nível espacial, de uma dinâmica social baseada na penetração do modo de produção capitalista, historicamente formado nos países ocidentais, situadas em diferentes níveis do ponto de vista técnico, econômico e social, abrangendo culturas extremamente complexas (China ou Índia) e organizações de base tribal como na África Central.

À medida que se desenvolve o tipo de produção capitalista no Ocidente e o processo de industrialização se acelera; seus efeitos são sentidos na organização espacial e na estrutura demográfica das sociedades dominadas. Porém é equivocado tratar do impacto da indústria sobre a urbanização, pois no início da implantação industrial é rara e pouco significativa, mas do impacto do processo de industrialização ocidental através de uma relação de dependência específica.

Deve-se estabelecer uma relação entre industrialização dominante e urbanização dependente e, por outro lado, entre urbanização e o crescimento, no país, das atividades manufatureiras tecnologicamente modernas. Com base na análise de Castells pode-se perceber a transformação no tipo de dependência que tem ocorrido no Brasil. Em primeiro momento a forma de dominação a que foi submetido, por Portugal se caracterizava pela exploração de matéria prima e mão-de-obra, atualmente a relação ocorre pela dependência com países ocidentais e orientais, desse país às novas tecnologias de informação e pela absorção de uma cultura do consumismo.

#### **1.4. Considerações relacionadas ao Planejamento Urbano**

Para Souza (2002), o planejamento físico territorial (*blueprint planning*) consiste na concepção do planejamento utilizado como atividade de elaboração de planos e ordenamento espacial para a “cidade ideal”. São planos nos quais estão projetadas as imagens do desejo de um futuro mais ou menos remoto, funciona como um conjunto de diretrizes e metas a serem seguidas (relacionadas ao uso da terra, ao traçado urbanístico, ao controle da expansão e do adensamento urbanos, à provisão de áreas verdes e ao sistema de circulação). Neste caso o planejamento urbano é reduzido a um planejamento da organização espacial, com a atenção

centrada no traçado urbanístico, nas densidades de ocupação, no uso do solo (Souza, 2002 apud TAYLOR, 1998). Ou seja, o “planejamento físico-territorial” convencional se caracterizou ao longo do tempo por suas ações “marcadamente regulatórias” (SOUZA, 2002).

O autor explica que no planejamento regulatório (*regulative planning*), o Estado se apresenta fazendo pleno uso de seus poderes de controle e disciplinamento da expansão urbana e do uso do solo urbano, estes poderes estão assegurados no Town and Country Planning Act de 1947, pedra angular do moderno sistema britânico de planejamento (Souza, 2002: 123 apud Brindley et al., 1989:27). Segundo este autor o estilo de planejamento regulatório clássico “central na ideologia da profissão de planejamento”, como destacou Brindley et al. (1989:14), durante muitas décadas reinou absoluto como forma de planejamento urbano em todos os lugares onde era praticado.

O planejamento regulatório clássico compreende duas modalidades diferenciadas de planejamento: o “planejamento físico territorial” o mais antigo, e o planejamento sistêmico, que surgiu nos anos 60. O período que compreende o final da 2ª Guerra Mundial e os anos 70 é considerado como apogeu do planejamento regulatório (SOUZA, 2002; p. 124).

Para este autor as bases intelectuais do blueprint planning vinham sendo preparadas muito antes dos anos 40: institucionalização do urbanismo como profissão no começo do século XX (a Société Française d’Urbanistes, primeira organização profissional da área foi fundada em 1912 [STUCKEN BRUCK, 1996, p. 93]) e a ascensão das idéias modernistas no urbanismo, tendo Tony Garnier (antes dos anos 20) e logo em seguida, Le Corbusier, como pioneiros. Porém, foi somente

após a guerra de 1939 – 1945, que grandes sistemas de planejamento começaram a se estabelecer.

A partir da década de 1970, o ataque ao planejamento regulatório, tanto pelos marxistas, quanto pelos “New Right” começou a encontrar expressiva ressonância. Embora, esses ataques tenham sido precedidos por importantes críticas “humanistas” ao urbanismo modernista, por autores como Jacobs (1994; primeira edição: 1961) e Gans (1965), ainda no começo dos anos 60, assim como, pela emergência de um de um estilo de planejamento urbano popular/ progressista como era o “planejamento advocatático” (*advocacy planning*), também na década de 1960, geralmente não era a base institucional do planejamento regulatório (Estado forte, capaz de regular e intervir maciçamente) e muito menos o sistema capitalista que estavam sendo questionados. Destarte, os anos 50 e 60 podem ser vistos como os anos “gloriosos” do planejamento regulatório (SOUZA, 2002; p.125).

O planejamento físico territorial não se limitou ao urbanismo modernista, do qual foi somente subconjunto. Com influencias, no ideário do Movimento Moderno (principalmente a partir da Carta de Atenas), difundiu os zoneamentos de uso da terra fundamentado na separação funcional, coração dos Planos Diretores (Máster Plans), convencionais, girando em torno do apriorismo extremado de arquitetos-urbanistas como Le Corbusier. Muito do que se fez e, ainda, se faz em matéria de “blueprint planning” – pois, em muitos lugares continua sendo a modalidade exclusiva e dominante de planejamento urbano – era do tipo semi-apriorístico, já definido anteriormente.

Na opinião deste autor o blueprint planning é compatível com ideais estéticos diferentes do modernismo e não precisa ser impositivo ou autoritário, como sugerido pelo radicalismo corbusiano. E, o que sobreviveu e resiste até os dias em curso, do

urbanismo modernista, na prática do planejamento, nos mais diferentes países, não é tanto a estética, mas sim o espírito funcionalista de zoneamento e uso do solo. Além do mais a idéia força central do urbanismo modernista é a *modernização da cidade*, que é a idéia-força central do “planejamento físico-territorial” clássico em geral, o mesmo aplicando-se às demais idéias-força como *ordem e racionalidade*.

As críticas de Jacobs (1960) a essa forma de planejamento estavam relacionadas, principalmente, às renovações urbanas que adquiriam, neste período, um caráter higienista e segregador, pois atuava em bairros nos quais predominavam populações pobres constituídas de negros e imigrantes, que eram realocados para áreas afastadas e planejadas para esta finalidade.

### **1.5. Políticas Públicas**

A ação governamental no caso de moradias para a classe pobre nunca deu certo plenamente, no sentido global de titulação fundiária, moradia, infra-estrutura e fixação do morador no local. Como constatou Valladares (1978) ao assinalar os problemas relacionados à remoção das favelas no Rio de Janeiro na década de 1970, localizadas em áreas nobres, na zona sul e que, posteriormente, geraram locais de habitações para as classes mais altas. Principalmente, pela forma truculenta como essas remoções foram realizadas pelo governo estadual.

De fato, desde o surgimento do Plano Nacional da Habitação (PNH) e do Banco Nacional da Habitação (BNH) com a criação das companhias de habitação em todo o Brasil, as COHABs surgiram problemas tanto nas remoções, como na produção para atender a demanda decorrente do déficit habitacional das classes

mais baixas, em especial a fixação do morador provável meta maior dessas políticas.

Na publicação *Habitação Popular: inventário da ação governamental*, (GAP, 1985), temos a seguinte constatação:

“A parcela mais carente da população dispunha de oferta menor, encontrava dificuldade em saldar seus compromissos atrasando prestações de seu contrato com o BNH e, ainda, parte considerável negava-se a ocupar os conjuntos construídos pelas COHABs, devido à grande distância que os separava do centro urbano e à total precariedade dos serviços públicos disponíveis” (FINEP – GAP, 1983: p. 91-92).

Tal situação podia-se encontrar por todo o território nacional, como atesta a mesma publicação, em diversas situações fundiárias:

“No Rio de Janeiro através do Dec. nº 3.303 de 3 de julho de 1980, desapropriou-se sob a denominação de ‘interesse social’ a área ocupada (invadida) das favelas do Tambá e Vidigal, visando a fixação de seus moradores. O mesmo ocorre em Recife, PE, através do Dec. nº 11.670 de 22 de agosto com a ‘delimitação de áreas especiais’ para a aplicação de programas de melhoramento de áreas de mocambos.

Na passagem de 1979 para 1980, o Ministério do Interior lança, com grande ênfase da divulgação o Projeto Rio, conhecido oficialmente como ‘Plano de Urbanização das Favelas da Maré’, no Rio de Janeiro. O objetivo fundamental era o de fixar essa população de cerca de 75.000 pessoas residentes na área, genericamente denominada “Maré” e integradas pelas favelas do Timbau, Baixa do Sapateiro, Maré, Nova Holanda, Rubem Vaz e Marcílio Dias, criando condições para sua integração à estrutura urbana existente, através do saneamento da área e da urbanização de grande superfície conquistada ao mar através de aterro. O projeto teve coordenação inicial de um dos agentes do MINTER, o Departamento Nacional de Obras e Saneamento/ DNOS, passando depois ao BNH através do PROMORAR com a participação de diversos órgãos das administrações estadual e municipal (FINEP – GAP, 1983: p. 95).

Em Lajes, SC, a administração municipal convocou a população para uma experiência inédita: estabelecer um programa conjunto ‘povo e governo’ para a solução do problema habitacional no município.

Em 1981, a Prefeitura Municipal de Paraty, RJ, estabeleceu acordo com o Ministério da Fazenda, para proceder urbanização de uma área contígua ao seu bairro histórico denominada Ilha das Cobras e Parque da Mangueira. Deste acordo participou uma entidade de caráter privado e sem fins lucrativos – A Fundação Roberto Marinho, estimulando a captação de recursos públicos e privados; organismos públicos como o CNPq estiveram presentes ao projeto e o Ministério do Exército, através de seu Serviço Geográfico, contribuiu com o levantamento da topográfico da área.

Em Goiânia, o governo estadual, através do CODEG/ Companhia de Desenvolvimento do Estado de Goiás, em ação coordenada pessoalmente pelo Governador Íris Resende, contribuiu em 10 horas de um

domingo 17 de outubro de 1983, mil unidades habitacionais com a participação de vinte mil pessoas que formaram o 'mutirão da moradia'. A área dista cerca de oito quilômetros do centro da cidade, e o governo anunciou que a experiência deverá ser repetida em outros terrenos já adquiridos para esse fim" (FINEP – GAP, 1983: p. 96).

Nos casos de inadimplência de pagamentos verificados o sistema BNH optou pela possibilidade de uma política de aluguéis nessas moradias, devolvidas pelos mutuários em meados de 1972.

As informações de inadimplências de pagamentos são fornecidas de público com dados defasados e incorretos, como foi constatada na pesquisa de mestrado realizada por Lanoy (2005), onde houve grande resistência para o fornecimento de números reais, muito maiores que os divulgados.

A questão da não fixação do morador decorrente da venda do imóvel pelo próprio proprietário, beneficiado por políticas públicas, foi constatado por Calela Doyle (1996),<sup>53</sup> onde em pesquisa realizada no Distrito Federal foi constatado os percentuais de venda de residências nos seguintes locais: Candangolândia 20%, Setor M Norte 07%, QE 38 Guará 70% e Ceub 60%.

Tal situação continua em prática, como atesta o recente artigo de página inteira, publicado dia 20 de maio de 2009, no jornal Correio Braziliense, sob o título "A volta da indústria do lote", onde são mostradas as práticas que ocorrem para o comércio de imóveis residenciais beneficiados pelo governo, mesmo com medida de contenção deste tipo de comércio ilegal. A repórter Helena Mader denuncia que:

"As ruas recém-asfaltadas e a chegada da infra-estrutura pública valorizam a QNR 5 de Ceilândia e fizeram o preço dos imóveis da região se multiplicar. Na quadra, são comuns os anúncios de casas à venda. Os negócios são lucrativos: um terreno de 250 metros quadrados custa, pelo menos, R\$ 25 mil. Mas o comércio de residências na região é ilegal e representa a volta de um antigo problema: a indústria de lotes. Na capital federal, são cada vez mais comuns os casos de pessoas que receberam

---

<sup>53</sup> O artigo constitui um capítulo do livro Brasília, Moradia e Exclusão (coordenação Aldo Paviani) de 1996.

terrenos do governo simplesmente para revendê-los e ganhar em cima da negociação.

As tentativas de fraudes para burlar a política de distribuição de lotes do GDF fizeram a Secretaria de Habitação redobrar os cuidados antes da entrega da documentação aos beneficiados. Nos últimos nove meses, houve 37 denúncias de irregularidades. Há casos até de bombeiros que receberam terrenos em becos e, logo depois, venderam os imóveis por meio de procuração em cartório – o método mais usado para burlar as regras. Quando casos como esses são descobertos, o GDF retoma o lote e a pessoa é excluída definitivamente da lista de espera por um imóvel” (Jornal Braziliense de 05/ 2009; Caderno 25, Cidades, p.30).

Na continuidade da reportagem discute-se a aplicação de instrumentos como a lei 3.877/ 06, que ampara a política habitacional, e a Lei Orgânica do DF, as quais estabelecem as normas sobre os prováveis beneficiados com doações de terrenos, segundo essas leis é necessário que o beneficiado possua uma renda inferior a 12 salários mínimos e seja residente do DF há pelo menos cinco anos. Sendo vedado: a venda, o aluguel e até mesmo o empréstimo do espaço. Os beneficiados com imóveis nesta área foram residentes de áreas de invasões e de locais de risco no Varjão e na Vila Rafael, removidos desses locais pelo governo em 2006. Segundo a repórter todos receberam termos de concessão de uso da área para que saíssem da ilegalidade. No início a área não dispunha de infra-estrutura, porém no ano em curso foram concluídas as obras de asfalto e iluminação pública.

Denuncia, ainda, que está ocorrendo o mesmo processo na Brazlândia:

“[...] o GDF criou um conjunto habitacional para ocupar a Quadra 34 da cidade, ao lado da Vila São José. Ao todo, 432 famílias que viviam em área de risco na Quadra 55 foram transferidas para o novo espaço e muitas já começaram a construir casas. Mas coma novidade da distribuição de lotes, muitos fraudadores se infiltraram no grupo dos beneficiados para tentar receber um imóvel irregularmente.

Entre os 432 contemplados com terrenos na Quadra 34, já foram identificados 17 casos de entrega indevida de lotes” (Jornal Braziliense de 05/ 2009; Caderno 25, Cidades, p.30).

Dessa forma apesar da forte correlação empírica constatada entre urbanização e crescimento de renda “per capita” (Buarque e Lima, 2005: 14), que

devia fixar o morador ao novo local destinado ou escolhido, não ocorre de forma parcial nos locais destinados ou escolhidos das classes mais pobres.

Tal constatação reforça o conhecido processo urbano de que as classes mais altas escolhem onde morar e as demais ficam com o restante, que no caso de revitalização chegam a deslocar as classes mais pobres pela valorização de locais antes insalubres.

Uma avaliação dessas políticas e sob esses aspectos deveria ser levada adiante, já que a ação governamental deve ser alimentada com dados que possibilitem correções ao longo do tempo. O Ministério das Cidades em seus resultados apresentados não enfoca esta questão, conforme sua última publicação de 2008, Resultados Projeções Ações.

Em Belém, objeto deste estudo, não foram conseguidos dados sobre a questão, podendo-se considerar esta pesquisa com aspectos inéditos apesar dos problemas encontrados para o acesso a diversas bases de dados, conforme exposto no capítulo 5.

Ao longo do capítulo foram elaboradas análises sobre as transformações nas cidades e as conseqüências para a sociedade. Nesse contexto, situam-se as políticas públicas, sejam num plano mais geral, sejam em planos locais, de obras de infra-estrutura e saneamento básico, no sentido de fornecer melhores condições de qualidade de vida.

No entanto, ao serem usados em locais, como as invasões, podem levar à expulsão de seus moradores.

Em suma, se os mais ricos, no início, escolherem os melhores locais, os mais pobres ficam com o que resta da área. Ao densificar as cidades, o Estado atua com

políticas urbanas, os mais ricos, então, vão para os melhores locais centrais, agora embelezados, e os mais pobres se deslocam para a periferia.

# Capítulo 2

**Valorização Imobiliária: conceitos e problemas**

Na constituição de um pensamento crítico<sup>54</sup> estão sedimentadas o somatório de todas as idéias e conceitos que fundamentaram a compreensão do fenômeno urbano, neste caso, as direcionadas à renda do solo urbano. Por isso, no decorrer desta análise estarão relacionados conceitos e fundamentos sobre a valorização imobiliária que resultaram primeiramente do conhecimento empírico e posteriormente de um saber crítico sobre a dinâmica das cidades modernas, resultantes do processo dialético. Nas palavras de Caio Prado Junior,

“O conhecimento não se faz e refaz de novo em cada indivíduo. Representa uma acumulação progressiva no tempo e no espaço, que se acrescenta permanentemente com a contribuição de cada um e de todos, em maior ou menor proporção. E o ponto de partida de cada acréscimo é sempre o realizado e acumulado anteriormente: é na base de um patrimônio cultural transmitido do passado e enriquecido no presente, que cada indivíduo traz a sua contribuição própria” (PRADO JR., 1955, p. 57).

Para esta análise torna-se pertinente o entendimento das transformações que ocorreram nas cidades, ao longo do capitalismo, que em seu estágio inicial resultou em uma urbanização que concentrava atividades e pessoas em uma área do espaço, acarretando mudanças em sua estrutura urbana pelo desenvolvimento de áreas degradadas e problemáticas. No atual estágio do capitalismo, ocorreram alterações no quadro urbano, pois as cidades se apresentam dispersas e difusas, e os espaços são reordenados e produzidos para se adaptar ao modelo de acumulação de capital. As novas expressões tentam definir as cidades a partir das mudanças que ocorreram no em seu cenário, em sua territorialização e nas formas de interação social, podendo-se citar a “cidade contemporânea” (1988) e a “cidade genérica” (1994) de Koolhaas, a “cidade global” (1984) Saskia Sassen, dentre outras.

---

<sup>54</sup> Para Caio Prado Junior o pensamento dirige a ação e é por ela condicionado, e é nesse condicionamento que vamos encontrar o conhecimento: é o pensamento gerado na interação do homem com o universo, realizada na ação, que brota e se constitui o conhecimento. PRADO JR. C (1955). Dialética do Conhecimento. São Paulo; Editora Brasiliense, p.57.

Koolhaas (2006) afirma que a cidade genérica é a cidade liberada do cativeiro do centro e do “espartilho” da identidade. Ela rompe com esse ciclo destrutivo da dependência e se torna um reflexo da necessidade e da capacidade da atualidade. É a cidade sem história, suficientemente grande para suportar todos, é fácil, não precisa ser constantemente adaptada ou mantida (como os antigos centros das cidades). Se ficar pequena se expande, se ficar velha se renova. É do mesmo modo emocionante – ou pouco emocionante – em todas as partes. É superficial, tal qual um estúdio de Hollywood, pois pode produzir uma nova identidade a cada dia (KOOLHAAS, 2006, p. 12).

Para Sassen o emprego do termo “cidade global” tinha por objetivo ressaltar uma especificidade do global hoje em dia, trata-se de uma questão de ordem empírica, a cidade global pode mudar em função da extensão e do tipo de economia global e, ainda, pela integração de novas cidades em sua rede. As cidades globais são os espaços onde se atualizam a nível local uma multiplicidade de processos mundializantes. São essas realizações locais que constituem o essencial da globalização. Reencontrar o lugar significa reencontrar a pluralidade de registros da paisagem. A grande cidade atual foi convertida num lugar estratégico de todo tipo de novas operações – políticas, econômicas, “culturais” subjetivas –, um dos nós onde tanto os favorecidos como os excluídos formulam novas reivindicações, e onde elas se constituem e encontram expressão concreta.

Harvey (2001) considera a urbanização como um processo social que se fundamenta no espaço, onde atores com os mais diversos objetivos e compromissos se inter-relacionam produzindo configurações específicas de práticas espaciais entrelaçadas. Como a sociedade capitalista é estruturada a partir das classes sociais, as práticas espaciais irão adquirir um conteúdo de classe definido, o que não

quer dizer que todas práticas espaciais possam ser interpretadas dessa forma. Neste contexto, a urbanização, segundo esse autor, irá produzir diversos artefatos como as formas construídas, os espaços produzidos e sistemas de recursos com qualidades específicas, todos organizados em uma configuração espacial distintiva.

A urbanização estabelece, ainda, determinados arranjos institucionais, formas legais, sistemas políticos e administrativos, hierarquias de poder etc. Estes elementos concedem qualidades objetivadas à “cidade”, que de alguma forma dominam as práticas cotidianas, restringindo cursos posteriores de ação. Desta forma, a consciência dos moradores urbanos é influenciada pelo ambiente da experiência, a partir do qual nascem as percepções, as leituras simbólicas e as aspirações<sup>55</sup>.

Para este autor continuar definindo o urbano a partir de uma perspectiva rígida e imutável é no mínimo problemática, pois as constantes transformações nas práticas espaciais criam espaços distintivos. Logo, o espaço social encontra-se fragmentado em comunidades e zonas distintas no espaço urbano.

A integração e o transporte rápido encurtam as distancias e o tempo, e contribuem para que as cidades se dispersem, portanto é um absurdo pensar a cidade da atualidade como uma “unidade física hermeticamente murada” ou mesmo “um domínio administrativo coerentemente organizado”. Na forma de cidade esparramada, a criação de novas estruturas e de padrões ecológicos é importante na medida em que se relacionam à forma como se realiza a produção, a troca e o consumo, de como se estabelecem os relacionamentos sociais, de como se exerce o poder (financeiro e político), de como se alcança a integração espacial da ação social.<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup> HARVEY (2001, p. 169 – 170).

<sup>56</sup> Idem, p. 171.

Ao tratar sobre as formas das cidades, resultante do atual estágio do capitalismo Soja (1993), cita argumentos apresentados por Lefévre, para quem:

“[...] no espaço socialmente produzido (essencialmente, o espaço urbanizado do capitalismo tardio, mesmo no campo) é onde se reproduzem as relações dominantes de produção. Elas são reproduzidas numa espacialidade concretizada e criadas, que tem sido progressivamente ‘ocupada’ por um capitalismo que avança, fragmentada em pedaços, homogeneizada em mercadorias distintas, organizadas em posição de controle e ampliada para a escala global. A sobrevivência do capitalismo tem dependido dessa produção e ocupação distintas de um espaço fragmentado, homogeneizado e hierarquicamente estruturado – obtido, sobretudo, através do consumo coletivo burocraticamente controlado (isto é, controlado pelo Estado), da diferenciação entre os centros e as periferias em escalas múltiplas, e da penetração do poder estatal na vida cotidiana”<sup>57</sup>.

Soja (1993) considera o processo de urbanização como um hieróglifo social, que foi capaz desvendar a dinâmica do desenvolvimento capitalista do pós-guerra, e ainda desenvolver uma resposta política apropriada a uma economia mundial cada vez mais urbanizada<sup>58</sup>. Desta forma a cidade passou a ser vista não apenas como de centro de produção e acumulação industrial, mas também como o ponto de controle da reprodução da sociedade capitalista em termos de força de trabalho, da troca e dos padrões de consumo. Afirma, ainda, que as análises realizadas criticavam o Estado por usar o planejamento urbano como instrumento para atender os interesses das classes dominantes, pois o espaço urbano era organizado e reorganizado em benefício da acumulação de capital e da administração da crise.

O autor trata, ainda, sobre as transformações que ocorreram no urbanismo, pois se nos primórdios do capitalismo, o urbanismo era uma decorrência da industrialização, no atual estágio o espaço é organizado e produzido pelo Estado, principalmente, como forma de controle da reprodução da sociedade e do capital.

---

<sup>57</sup> SOJA (1993; p. 115).

<sup>58</sup> Idem, p. 118.

Soja (1993) remete-se a Lefr bvre para tratar sobre as mudanças que se operaram no capitalismo ao longo do século XX;

“Em contraste com a época anterior, em que a industrializa o produzia o urbanismo, estamos agora diante de uma situa o em que a industrializa o e o crescimento econômico, bases da acumula o capitalista, são primordialmente moldados pela e através da produ o social do espaço urbanizado, planejada e orquestrada com crescente poder do Estado, e que se expande rumo a um abarcamento cada vez maior da popula o e dos recursos mundiais. Os movimentos sociais urbanos que receberam tamanha aten o contemporânea radicaram-se, essencialmente, na resposta política dos que são subordinados, marginalizados e explorados pelas particularidades desse processo de planejamento espacial cada vez mais global<sup>59</sup>”.

Essas mudanças que ocorrem nas cidades se refletem na altera o da rela o histórica entre o circuito primário e o secundário – industrial e financeiro respectivamente. Harvey (1973)   citado por Soja, para explicar a inversão da propor o da mais-valia global, pois o circuito secundário superou o circuito principal, principalmente, decorrente da crescente propor o realizada na especula o e na constru o de bens imobiliários. Pois, o circuito secundário está envolvido na manipula o do meio-ambiente construído, na extra o da renda urbana no estabelecimento dos valores da terra e na organiza o do espaço urbano para consumo coletivo, facilitados, na maioria dos casos, pelo Estado local e nacional<sup>60</sup>.

Em primeiro lugar, o principal elemento do novo empreendedorismo   a no o de “parceria público-privada”, em que a iniciativa privada local se integra com o uso dos poderes governamentais locais, na busca de fontes externas de financiamento e novos investimentos diretos ou novas fontes de emprego.<sup>61</sup>

---

<sup>59</sup> Idem, p. 119 – 120.

<sup>60</sup> SOJA (1993 apud HARVEY, 1973)

<sup>61</sup> HARVEY (2001, p. 172)

Em segundo lugar, a parceria público-privada exerce uma atividade empreendedora, pois é especulativa, na execução e no projeto, portanto, sujeita a todos os obstáculos e riscos que estão associados ao desenvolvimento especulativo, ao contrário do que ocorre no desenvolvimento racionalmente planejado e coordenado. Em muitos casos, essa parceria, significou que o setor público assumiu o risco e o setor privado ficou com os benefícios, ainda que existam exemplos onde isso não ocorreu.

Em terceiro lugar, o empreendedorismo enfoca muito mais a economia política do lugar do que o território. Em relação ao território, o autor remete nos projetos econômicos (moradia, educação etc.) idealizados com a finalidade de melhorar as condições de moradia ou trabalho em uma jurisdição específica. A construção do lugar (um novo centro cívico, um parque industrial) ou a melhoria das condições de um lugar (intervenção no mercado local de trabalho mediante programas de requalificação ou pressão para redução dos salários locais), por outro lado, pode ter impacto menor ou maior do que o território específico em que tais projetos se localizam<sup>62</sup>.

Portanto, no atual estágio de evolução em que as cidades se encontram, trazem sedimentadas em seu bojo as transformações econômicas, sociais e políticas provocadas pelo capitalismo e pela urbanização decorrente, que tem afetado o modo de vida de toda sociedade precedente e, principalmente, sua estrutura urbana.

No decorrer de sua evolução, foi desenvolvida uma série de teorias e de um leque de disciplinas que tentavam explicar os fenômenos relacionados estruturação espacial, dentre os quais se destacava o processo de valorização do solo e as escolhas localizacionais de moradia e trabalho, por exemplo.

---

<sup>62</sup> HARVEY (2001, p. 172 – 3).

## 2.1. Conceitos relacionados à Renda Fundiária

O termo solo está associado ao conceito fundiário antigo, e somente ele era portador de valor, ou seja, era aproveitável, já o termo terra se refere ao solo, ao subsolo e a todos os pavimentos construídos acima dela, portanto o espaço detém um valor em sua totalidade. O termo foi substituído por Lojkine, em 1981, quando aplicou a análise da renda fundiária à terra urbana.

Para Villaça a terra urbana é matéria natural que recebe um trabalho, ou seja, é terra trabalhada, de forma sofisticada, como qualquer objeto. Nas últimas décadas as expressões “ambiente construído” e “produção social do espaço” se generalizaram nos meios científicos, ao fazer referência ao espaço urbano, tais expressões tinham a finalidade de veicular a idéia de que o espaço urbano é produzido e não um dom gratuito da natureza, portanto é fruto do trabalho social e como produto de trabalho, lhe é atribuído um valor, que nada tem a ver com as ruas, os edifícios ou a infra-estrutura, pois o valor do espaço é diferente do valor dos elementos que o constitui. A terra urbana é, assim sendo, somente a matéria-prima daquele produto, assim como o é o alumínio para o avião. O espaço produzido tem valor, e seu preço como preço dos produtos produzidos em geral é a expressão monetária desse valor.

Ao longo do texto o autor cita Lojkine (1981, p.163) que criou um terceiro valor de uso para ser aplicado ao espaço urbano – Marx reduziu o valor de uso a duas funções: a de instrumento de produção (minas, quedas d’água, terreno agrícola) e de simples suporte passivo de meios de produção (usina), de circulação (armazém, banco) ou de consumo (moradias) – porém, os dois valores de que Marx tratou, era insuficiente para a compreensão do espaço social, especialmente do espaço urbano. O terceiro valor de uso reside: “na propriedade que tem o próprio *espaço urbano de*

*fazer com que se relacionem entre si os diferentes elementos da cidade*” [grifo no original] (Villaça, 2001apud LOJKINE, 1981, p. 164). É o que o autor chama de *localização* ou *ponto* [grifo do autor]. “A localização ou ponto é o valor de uso produzido pelo trabalho coletivo despendido da construção da cidade” (VILLAÇA, 2001, p. 74).

Villaça (2001) afirma que a terra-localização é somente monopólio, ou seja, o monopólio tem um peso significativo em seu preço. Toda terra tem algum grau de monopólio, mas na maioria dos casos esse grau é pequeno na determinação de seu preço. Como qualquer produto produzido, a terra-localização, tem seu preço determinado basicamente pelas condições de produção (pelo seu custo de produção segundo Lefévre) e pelo seu valor. Portanto, o valor de uso da localização intra-urbana. É o valor de uso dessa localização enquanto parte de uma aglomeração social (VILLAÇA, p.75).

Tendo por referência as proposições de Villaça (2001), é possível afirmar que o valor de uso originado na força produtiva social do trabalho, da aglomeração na cidade, consiste no valor de uso das localizações. E, ainda, que no valor de uso dos pontos ou localizações está incluído uma parcela desse excedente decorrente da força produtiva social do trabalho, o que quer dizer a inclusão de uma parcela correspondente única, e exclusivamente ao valor de uso, decorrente de sua inserção numa aglomeração, cuja produção se faz “segundo um plano” [grifo do autor]. Existem outras parcelas, como exemplo, o valor de uso decorrente da infra-estrutura (que independe do deslocamento). O valor do ponto, entretanto é o que mais pesa no valor, e, portanto, no preço, da localização. Esse valor não se confunde com o valor dos edifícios, das ruas, da infra-estrutura, embora, o valor de tais elementos

seja transferido para o valor do ponto. Esta é a especificidade do valor do ponto, da localização (“pura”) e, por conseguinte, da terra urbana [grifo do autor].

Após algumas considerações, o autor conclui que não existe renda diferencial, no espaço urbano, como a que foi desenvolvida por Marx para as terras agrícolas (um dom gratuito da natureza), uma vez que a localização é um produto do trabalho socialmente necessário, desta forma, aquilo que se denomina como renda diferencial no espaço urbano, é na verdade um diferencial de valor. Pois os terrenos possuem preços diferentes em função dos valores diferentes, e não porque possuem rendas diferentes.

O autor afirma que a valorização de um terreno vago, ocorre pelo acréscimo de valor, decorrente da produção da cidade e na cidade, assim sendo, o terreno vago não gera renda diferencial. A localização, ou a “terra localização<sup>63</sup>” [grifo do autor], tem valor; seu preço, portanto, é a expressão monetária desse valor.

O autor conclui que no preço da terra urbana existem dois componentes: um que decorre do seu preço de produção e um segundo, que é o preço de monopólio.

Ocorre uma contradição em se afirmar que no espaço urbano não existe renda diferencial, e em seguida sustentar que tanto a localização como as ruas, a infra-estrutura e os edifícios estão embutidos no preço do terreno. Uma vez que a renda diferencial II é produzida pelos investimentos capitalistas em infra-estrutura, principalmente, nos centros comerciais, esses melhoramentos, tanto das vias como dos edifícios constituem a renda diferencial urbana.

Harvey (2004, p.149) define valor como:

“Uma construção espaço-temporal distintiva que depende do desenvolvimento de uma gama de práticas espaço-temporais (incluindo a territorialização da superfície da terra por meio de direitos de propriedade e da formação de Estados, bem como o desenvolvimento de redes

---

<sup>63</sup> VILLAÇA (1985).

geográficas e sistemas de troca para o dinheiro e as mercadorias, incluindo a própria força de trabalho)".

O solo, como mercadoria está associada a um preço que é definido pela renda fundiária que ele fornece. E quando se aplica um determinado capital sobre ele, na forma de investimentos, são cobrados juros. Desta forma, o valor do solo será revertido para o proprietário não somente sob a forma de renda fundiária, mas também, dos juros do capital investido. Seu preço será composto então pela renda fundiária, pelos juros do capital investido e pelas expectativas de sua valorização.

No modo de produção capitalista (modo próprio da produção de mercadorias) o valor do solo é determinado pela quantidade de trabalho socialmente necessária à sua produção. O preço se distingue do valor, embora tenham uma tendência a se igualarem. No caso da produção agrícola, por exemplo, a existência de barreiras à livre circulação de capital e à livre utilização dos meios de produção (neste caso, a terra apropriada) determina uma diferença entre o preço de mercado e o custo de produção das mercadorias, diferença que se transforma em renda fundiária (PASTORE, 1984, pp. 21-22).

A definição de renda fundiária, na economia clássica foi desenvolvida, basicamente por Ricardo, e não pode ser dissociado da teoria do valor-trabalho, ou seja, de que somente tem valor o que foi produzido pelo trabalho humano. Coube a Marx a formulação mais completa e coerente da teoria da renda fundiária e a sua categorização mais explícita, ainda hoje utilizada pelos economistas Marxistas.

Furtado (2005) afirma que o termo renda é freqüentemente usado como equivalente a juro ou lucro. A autora fornece a definição empregada por Marx, o qual considera que a renda fundiária é tudo o que o arrendatário, paga ao proprietário da terra na forma de tributo pela permissão de explorar a terra. (1987, p. 717). Segundo esta autora Henry George (1982), adotou a definição *ricardiana* de renda [grifo da

autora], e distinguiu o uso científico do uso comum do termo “renda” [grifo da autora], qualificando as diferenças, pois, especifica, que, ao contrário do que possa parecer, o sentido popular não é apenas uma extensão do sentido econômico.

O sentido econômico, segundo Furtado (2005, p.p. 55-56), é mais abrangente que a forma empregada na linguagem usual, pois no primeiro caso, refere-se à existência de renda, somente quando o proprietário e o usuário são pessoas distintas. Ao contrário, do sentido econômico, para o qual renda existe também quando eles são a mesma pessoa. Por outro lado, o sentido econômico é mais restrito que o significado comum, uma vez que considera somente o pagamento pelo uso da terra nua, excluindo os pagamentos pelo uso de construções ou outros melhoramentos, que devem ser considerados mais apropriadamente como juros.

A autora continua sua explanação sobre o tema, afirmando que segundo essa definição econômica, não seria necessário falar em renda “fundiária”, ou renda “da terra” [grifos da autora], ao menos no interior do debate científico. Atualmente, porém, o termo *renda* [grifo da autora] é empregado em um sentido mais amplo, podendo referir-se ao produto do aluguel de qualquer bem. Em alguns idiomas costuma ser usada como o equivalente a “rendimento” [grifo da autora]. Assim, a palavra “fundiária” ou o termo “da terra” [grifo da autora], hoje em dia, teria o objetivo principal de situar o campo de investigação abordado<sup>64</sup>.

Ricardo (1978, p.197) partiu da definição de renda de Malthus (1815), assim concebida:

“Renda é a parte do produto total que resta ao proprietário após o pagamento de todas as despesas de qualquer espécie correspondente ao cultivo, incluindo-se nestas despesas o lucro do capital empregado, calculados segundo a taxa usual e comum dos lucros do capital agrícola no período de tempo considerado”.

---

<sup>64</sup> FURTADO, Op. cit.

Para Smolka (1987), o valor do terreno está associado ao tipo de atividade que ocorre em seu entorno e ao tipo de atividade que competem por seu uso, conclui-se então que o valor de um terreno é constituído pelas qualidades atribuídas ao lote e pelas qualidades do entorno. Ao preço do terreno estão agregadas, as perspectivas da realização de um valor potencial e as expectativas de uma futura valorização do terreno.

A terra urbana passa, então, a ser utilizada como reserva de capital, o que provoca a sua escassez. A realização da valorização potencial é calculada pela capacidade que os proprietários fundiários possuem de exercerem influência no uso que se dá a terra, atuando sobre o processo de acumulação de capital ou restringindo-o, de forma a reproduzir dependência do setor produtivo sobre este meio de produção<sup>65</sup>.

Este autor, afirma que o valor do terreno não é composto somente pelo valor em si, mas também pelo somatório de todas as benfeitorias, em termos de infraestrutura, acessibilidade, rede de serviços públicos e pelas áreas de lazer, ou seja, pelos meios de produção e de consumo providos pelo Poder Público. Ao preço do terreno estão adicionados suas condições físicas, a produção do meio ambiente construído e, especialmente, o preço da edificação em si. As alterações no meio ambiente construído, onde o terreno está localizado, por meio de investimento público e privado, contribuem para a valorização dos imóveis.

O termo “mais-valia” provém da idéia de “valor excedente” [grifos da autora] e, por isso, está sujeito às controvérsias que recaem sobre o entendimento da formação e distribuição do valor. Pode-se então reconhecer a mais-valia, valor excedente, como sendo o produto do trabalho excedente, para, deste modo,

---

<sup>65</sup> SMOLKA (1987)

entender que toda renda fundiária é mais-valia. Isto não significa, porém, que toda mais-valia seja renda fundiária. Ao abordar a gênese da renda fundiária capitalista, Marx (Livro III, Capítulo 47) percorreu as diferentes formas de renda fundiária, para mostrar de que forma a renda em suas formas anteriores (renda em trabalho, renda em produto) se identificava com a mais-valia, a forma normal em que se expressava, o trabalho excedente não pago. No entanto, quando a renda assumiu a forma de renda-dinheiro, e quando o arrendatário capitalista tornou-se o comandante do processo de produção, “a renda deixou de ser a forma normal de mais-valia e do trabalho excedente e reduziu-se a sobra desse trabalho excedente, a qual apareceu depois de deduzida a parte de que se apropria o explorador capitalista sob a forma de lucro. O lucro, e não mais a renda, passou a ser a forma normal da mais-valia” (FURTADO, 2005, pp. 56-57).

Com base nos conceitos estabelecidos na teoria da renda fundiária marxista, Ribeiro (1997) afirma que, o *lucro suplementar* [grifo nosso] “resulta de se vender a mercadoria ao preço geral de mercado, ao preço que nivela os preços individuais, e ainda da maior produtividade individual do trabalho redundar em favor dos empregados e não dos trabalhadores, como toda produtividade do capital”.<sup>66</sup> Portanto, o autor define a renda fundiária como sendo a forma como a propriedade fundiária se realiza e se valoriza economicamente<sup>67</sup> (MARX apud RIBEIRO, 1997, p. 59).

Para Ribeiro (1997), o *lucro suplementar* se desenvolve porque a condição que permite maior produtividade do trabalho não é reprodutível e é monopolizável. Cita como exemplo, que a maior produtividade do trabalho devido à cooperação permite o surgimento de um lucro suplementar acessível a todos os capitais. Deste

---

<sup>66</sup> Marx (apud RIBEIRO, 1997, p. 59).

<sup>67</sup> Idem, p. 828.

modo, na medida em que há uma competição entre os capitais, a tendência é que esta vantagem desapareça por que deixa de ser uma condição de uso exclusivo de determinado capital.

## **2.2. A localização das cidades**

A origem dos estudos da renda do solo está associada ao que Peter Hall denominou como revolução intelectual, que ocorreu nos anos 50, em todo o conjunto de estudos sociais urbanos e regionais. Quando um grupo de acadêmicos (geógrafos e economistas), descobriram os trabalhos de teóricos da localização, alemães tais como Johan Heinrich Von Thünen (1826) sobre agricultura, Alfred Weber (1909) sobre a indústria, Walter Christaller (1933) sobre locais centrais e August Lösch (1940) sobre teoria geral da localização. A partir deste ponto, acadêmicos americanos, oriundos de várias disciplinas, passaram a analisar e, em alguns casos, a traduzir esses trabalhos, identificando simetrias em muitas distribuições, inclusive nas espaciais. Geógrafos, “neófitos” [grifo nosso] dos princípios do positivismo, sugeriram uma mudança na forma de apreender a cidade, abandonando as antigas descrições da diferenciação pormenorizada da superfície terrestre, para, a partir de então, desenvolver hipóteses gerais sobre a distribuição espacial, que pudessem ser testadas quando confrontadas com a realidade (HALL, 2005, p. 387).

Deste modo, muitas abordagens foram desenvolvidas interessadas em compreender como se processava a organização das funções no espaço urbano. Decorrente da crescente modernização e concentração de atividades, que geravam uma diferenciação nas cidades. Os geógrafos tentaram explicar a distribuição a partir da análise do sítio e da situação por meio de minuciosas classificações das

posições, mas havia pouca clareza na elaboração dos princípios de localização. Posteriormente, concentraram-se na construção de modelos sobre as relações e processos sociais e econômicos com a finalidade de determinar o padrão geográfico urbano (Tabela 1).

**Tabela 1** - Localização urbana: principais contribuições teóricas

Cidades como centros de serviços	Christaller (1933)
Cidades como centros de manufatura	Weber (1909), Hoover (1948), Lösch (1954), Greenhut (1956), Isard (1956)
Cidades como centros gerenciais	Thorngren (1970), Tornqvist (1970), Warneryd (1968), Goddard (1973)

Fonte: CLARK (1985, p. 128).

Os modelos se fundamentaram, principalmente, na teoria de localização de Von Thünen (1826) e Alfred Weber (1909), sendo representados por Hoover (1948), Lösch (1954), Greenhut (1956) e Isard (1956) que se centraram no modelo da distribuição das atividades manufatureiras. O trabalho de Christaller denominado *Central Places in Southern Germany* publicado em 1933, foi de grande contribuição para esses estudos, pois continha um estudo abrangente sobre o dimensionamento e funções dos centros de serviços. Os modelos de localização das ocupações gerenciais e de controle acentuavam a importância das comunicações e da disponibilidade de informações nas atividades comerciais, representados nos trabalhos de Warneryd (1968), Thorngren (1970), Tornqvist (1970) e Goddard (1973)<sup>68</sup>.

De acordo com Clark (1985) o modelo clássico do lugar central, desenvolvido por Christaller e refinado por Barry e Garrison (1958a, b), segundo acrescenta esse

<sup>68</sup> CLARK (1985, p. 128)

autor, fornece uma teoria que se relaciona ao tamanho, função e espaçamento dos centros de mercados fundamentado em princípios que tem por finalidade, o desenvolvimento de uma superfície homogênea, designada como plano de transporte isotrópico. Sua característica fundamental é a de uma distribuição na qual todas as localizações dispõem das mesmas facilidades, custo de acesso ou mesmo preço de mercadorias e serviços que sejam vendidas nessa superfície.

Neste contexto são impostas algumas limitações ao comportamento geográfico e econômico: a) deve haver uma equiparação entre oferta e demanda, sempre que possível; b) o somatório das distâncias percorridas deve ser mínimas; c) os lucros devem ser maximizados e; d) o número de centros, que serve a área deve ter um número reduzido.

Segundo esse autor as restrições do comportamento, produzem um sistema de mercado capitalista habitado pelo “Homem Econômico”, definido como: “[...] aquele indivíduo mítico que procura minimizar os custos e maximizar os lucros, elaborando decisões inteiramente racionais com base no conhecimento pleno e completo de todos os aspectos do mercado” (CLARK, 1985, p. 129).

As pesquisas realizadas pelos ecologistas urbanos, entre 1917 e 1940 estavam associadas à obra da Escola de Chicago, que foi dividida em dois períodos distintos, localizados antes e após a Segunda Guerra Mundial. No primeiro período, havia um entendimento de que a pesquisa da cidade deveria revelar uma ação organizada de princípios formais de comportamento humano, deste modo, os padrões urbanos deveriam ser explicados, segundo o que denominou Park (1936), de natureza humana. Contudo, essa forma de entender os padrões urbanos não foi capaz de explicar a variação espacial observada nas diferentes áreas da cidade.

A primeira fase da Escola de Chicago vinculava o comportamento humano à competição econômica e a ordem social ao desdobramento espacial da divisão do trabalho, ou seja, à perspectiva comportamental. Este preceito está explícito no texto de Mckenzie (1925), que trata sobre os padrões do uso do solo.

O efeito geral dos processos contínuos de invasões e acomodações é dar à comunidade desenvolvida, áreas bem definidas, tendo cada uma delas sua própria e peculiar característica cultural e seletiva. Tais unidades de vida comunal podem ser chamadas “áreas naturais ou formações” [grifo do autor], para usar o termo do ecologista de planta. De qualquer modo, as áreas de seleção e função podem conter muitas subformações ou associações, que se tornam, parte da estrutura orgânica do distrito ou da comunidade como um todo. Sugeriram-se que essas áreas naturais, ou formações, podem ser definidas em termos de valores da terra, onde o ponto de valor mais alto representa o centro geográfico ou cabeça da formação (não necessariamente o centro geográfico, mas o centro econômico ou cultural), enquanto os pontos de valor da terra mais baixo representam a periferia da formação ou a linha fronteira entre duas formações adjacentes (Gottdiener, 1993 apud MCKENZIE, 1925, p. 7-8).

O modelo clássico da zona concêntrica foi desenvolvido por Burgess, baseado na teoria de Von Thünen (1826) e de Weber (1909), por meio do qual tentava explicar as alterações dos padrões do uso do solo, relacionando a mudança de diferenciação interna da cidade com o processo de crescimento urbano, tendo como noção de centralidade.

“[...] o centro da cidade, por força dessa posição e como resultado de um processo histórico de aglomeração, dominava a competição em torno dele. À medida que a população aumentava, a competição e a divisão do trabalho cada vez mais especializada disparariam dois processos ecológicos adicionais, chamados centralização e descentralização, que eram uma versão funcional do ciclo invasão sucessão” (Gottdiener, 1993, p. 40).

### 2.3. A Estrutura Interna das Cidades

As teorias direcionadas ao espaço urbano passaram a estudar a estruturação e a diferenciação dos espaços urbanos, foram desenvolvidas por economistas neoclássicos e têm centrado o interesse na maximização do uso de determinadas localizações, para empresas e famílias.

Entre os modelos teóricos elaborados, que tem fundamentado as pesquisas relacionadas à valorização do solo, destacam-se aqueles que se baseiam nas variáveis, distância e densidade como os de Robert M. Haig (1926), Lowdon Wingo (1961), William Alonso (1964), Richard Muth (1968), Edwin Mills (1973) e L. Marshall (1975).<sup>69</sup>

Deste conjunto, Hurd e Haig, foram os primeiros a empregar argumentos similares ao modelo de livre-comércio de Von Thünen. Tais argumentos, posteriormente, foram reelaborados e recolocados por Alonso (1964), Muth (1969) e Mills (1972), cuja hipótese principal era a de que “os proprietários procuravam minimizar os custos de localização por lucros de livre-comércio contra os custos de transporte<sup>70</sup>”. Esses teóricos estão associados à escola de economia urbana neoclássica.

O principal objetivo da economia urbana neoclássica, segundo Abramo (2001) era apresentar o equilíbrio de Von Thünen de acordo com um programa de maximização microeconômica, que permitia o estabelecimento de um raciocínio econômico que pretendia circunscrever a configuração da estrutura espacial em função das decisões descentralizadas dos agentes do mercado. Afirma, ainda, que o cerne da economia urbana neoclássica (os modelos de estruturação residencial

---

<sup>69</sup> Relatório Preliminar PLAMBEL “O Processo de Desenvolvimento de Belo Horizonte – 1897 – 1972, elaborado em 1977”, p. 5.

<sup>70</sup> CLARK (1985, p. 186)

intra-urbana) tem como referência de base, a resposta dada por Alonso às questões residenciais, que constitui cerne do que às vezes se denomina de “teoria” das escolhas residenciais.<sup>71</sup>

Sob a escola de economia neoclássica, a partir da década de 1970, desenvolveu-se a teoria da renda fundiária urbana, que passou a realizar as análises relacionadas à valorização do solo, sob uma perspectiva marxista. Destacando-se do conjunto os trabalhos de Lojkine (1971), Lipietz (1976), Topalov (1979) e Harvey (1980).

As análises marxistas, segundo asseveram Clark (1985), se iniciam a partir de pressupostos implícitos e da anuência de uma economia capitalista, procurando explicações sobre a estrutura urbana em termos de processos e relações que são produzidas por esse tipo de economia. Esse autor considera a abordagem marxista totalmente mais fundamental. Pois, ao invés de processos secundários e seus resultados questiona a ordem social e a economia subjacente. As diversidades social e espacial existentes na área urbana decorrem de forma inevitável e necessária de um modo de produção capitalista. Considera fundamental para uma abordagem marxista a análise da organização da produção<sup>72</sup>.

Já para Pastore (1984) a abordagem marxista é um posicionamento teórico que considera a totalidade das relações humanas nas explicações dos fenômenos sociais. Está fundamentada na dialética do processo histórico e espera concorrer para a transformação social ao definir a necessidade de um novo modo de produção. A visão histórica dos teóricos marxistas conjectura uma seqüência de modos de produção dialeticamente sucessivos, que estabelecem relações qualitativamente diferentes na sociedade. Quanto ao conhecimento, procura não se

---

<sup>71</sup> ABRAMO (2001, p. 21).

<sup>72</sup> CLARK, D (1985, p. 218)

limitar à observação dos fatos aparentes, pois procuram estabelecer relações mediatizadas pela lógica do conhecimento a níveis cada vez mais profundos de essencialidade<sup>73</sup>.

O ponto de partida para a teoria espacial, no contexto capitalista, segundo Harvey (2001), situa-se na interface entre as possibilidades de transporte e comunicações, por um lado, e as decisões localizacionais, por outro. Para este autor, Marx (1973) defendeu a idéia de que a capacidade de superar barreiras espaciais e anular o espaço pelo tempo por meio do investimento e da inovação nos sistemas de transporte e comunicações cabia às forças produtivas do capitalismo. (HARVEY, 2001, p. 145 apud Marx, 1973).

No campo espacial, o impulso para revolucionar as forças produtivas é tanto maior quanto em qualquer outro. Assim sendo, a história do capitalismo ficou marcada por reduções dramáticas no custo ou tempo de movimento, além de melhorias na continuidade do fluxo. As relações espaciais estão sujeitas, a transformação contínua. Outras formas de mudança tecnológica podem alcançar o mesmo objetivo, mas por via diferente. As mudanças contemporâneas, liberam a produção, da dependência relacionada as habilidades localizadas de mão-de-obra, matérias-primas, produtos intermediários, fontes de energia etc. Promovidas pelo aumento da variedade das possíveis substituições em determinado processo produtivo, os capitalistas podem cada vez mais se livrar dos limites geográficos específicos<sup>74</sup>.

Com estas explicações iniciais serão analisadas as teorias que tem contribuído para a realização de análises da estrutura urbana, relacionadas ao processo de valorização de solo.

---

<sup>73</sup> PASTORE (1984, p.17-18)

<sup>74</sup> HARVEY (2001, p. 145-6).

Robert M. Haig (1927 apud PLAMBEL, 1977, p. 6) desenvolveu estudos relacionados a influência dos custos de transportes na determinação do preço da terra, sendo considerado um dos primeiros fatores de valoração encontrados na literatura. A partir da aplicação de seu método foram desenvolvidos conceitos como acessibilidade e fricção do espaço; além disso, associava o preço da terra à economia nos custos de transporte, possibilitada por um certo limite, a partir do qual torna-se obrigatório o uso de algum transporte.

Para Haig quanto melhor o meio de transporte, menor a fricção. Neste caso, a renda de situação e os custos de transporte representam o custo causado pela fricção. Desta forma, o usuário de dado espaço urbano paga, como “custo de fricção”, os custos de transporte e a renda da situação (o que significa a economia nos custos de transportes entre dois locais do espaço urbano). Haig afirma que, *teoricamente a melhor localização para uma atividade específica é aquela que fornece o grau de acessibilidade desejado, ao menor custo de fricção*. A teoria de Haig amplamente divulgada nos Estados Unidos influenciou particularmente a Lowdon Wingo e William Alonso<sup>75</sup>.

A teoria desenvolvida por R. M. Hurd (1903) estava relacionada à valorização do espaço em relação à distância ao centro, no que se assemelhava a de Von Thünen. Esse autor considera que à medida que uma cidade se expande, necessita de terras mais afastadas, o que se torna determinante para a valorização das terras localizadas próximas ao centro. Os maiores benefícios, portanto, se distribuem do centro para a periferia. Como o valor da terra depende da renda econômica e esta da localização, que por sua vez depende das vantagens que possa oferecer, conclui-se que o valor da terra depende da proximidade a um centro. Hurd

---

<sup>75</sup>PLAMBEL (1977, p. 6).

considerada de grande importância na redistribuição dos valores da terra urbana, o crescimento da população e da riqueza, assim como as mudanças operadas no transporte e a expansão das facilidades públicas (Hurd, 1903)<sup>76</sup>.

Os modelos de Muth, Wingo e Alonso, expostos adiante, são considerados por Abramo (2001) semelhantes quanto ao resultado final, apesar de revelarem diferenças, relacionadas ao alcance e a forma. Assim se a apresentação do equilíbrio individual das famílias proposto por Muth parece ser a mais realista e elegante do ponto de vista da forma estrutural, a proposição de Alonso é considerada a mais abrangente e a que mais se aproxima dos escritos de Von Thünen.

O modelo empregado por Alonso (1964), denominado como teoria do equilíbrio espacial, foi elaborado a partir de pressupostos básicos da análise econômica neoclássica, ou seja, em princípios como a existência de uma concorrência perfeita e da racionalidade dos agentes econômicos.

Ainda, segundo Abramo (2001), Alonso procura comprovar que as escolhas de localização descentralizada feitas pelos agentes econômicos seguem uma regularidade espacial e, que esta configuração se apresenta como uma ordem espacial estável e eficiente. Caso essa distribuição não ocorra de forma aleatória, procura encontrar os mecanismos de coordenação que garantem essa ordem espacial estável e eficiente.

A partir do pressuposto de que as relações entre os indivíduos se estabelecem pelas trocas realizadas dentro de um mercado, provenientes da livre escolha desses indivíduos. Então, a configuração espacial será coordenada pelo mercado e pelo agregado das escolhas de cada um dos usuários de espaço.

---

<sup>76</sup> MASSENA, R. M (1975, p. 7).

O primeiro passo seria a identificação dos tipos de usuários, para que se possa distinguir o raciocínio seguido por cada um desses tipos de usuários virtuais e suas intenções de localização em função da renda de cada um.

Este mesmo autor afirma que Alonso destacou três maneiras de utilizar o espaço a partir de objetivos (função) distintos. Como segue, o uso do solo agrícola que visa à produção de bens agrícolas para o mercado; a que utiliza o espaço enquanto área onde os bens são produzidos/ estocados / vendidos e onde o agente econômico típico é a empresa e; o uso residencial, em que o agente usuário agora não é outro senão a família.

Em uma sociedade em que o mercado coordena a alocação de recursos, essas três classes de consumidores de espaço vão estabelecer uma concorrência em torno do binômio espaço-localização. Se considerarmos o mercado da disputa pela localização, como que regido, pelo lado da demanda, por uma concorrência perfeita e, pelo lado da oferta. Teremos, então, uma concorrência espacial em que o preço de equilíbrio será determinado por um tipo particular de confronto de mercado.<sup>77</sup>

A metodologia aplicada por Alonso consistiu em, inicialmente, considerar que o custo de deslocamento depende somente da distância ao centro, e que neste local se concentram todos os empregos e serviços. E, ainda, que a área dos terrenos é a única variável física que interfere nos preços; Em segundo lugar, determinou a estrutura dos preços da terra, em função das preferências localizacionais das famílias e empresas. Concluiu, que a localização ótima das pessoas (conhecida no modelo de equilíbrio espacial) é expressa pelo o grau máximo de satisfação das

---

<sup>77</sup> ABRAMO (2001; pp, 65 – 66).

famílias e empresas, apresentada em uma curva que retrata o preço máximo que cada um está disposto a pagar por um terreno com área desejada.

Em seguida Alonso avaliou, qual seriam as influências, que variações na renda, no crescimento demográfico e nas melhorias nos transportes, provocariam no preço da terra. Em relação ao aumento da renda, supôs que ocorreria um acréscimo na quantidade de terrenos desejados pelas famílias, desde que os custos de transportes apresentassem crescimento menor que o da renda.

Quanto ao crescimento demográfico, acarretaria a expansão da cidade e um aumento na demanda, por conseguinte, no preço da terra. A melhoria dos transportes reduziria os preços dos terrenos no centro e aumentaria os da periferia. Em decorrência se verificaria aumento de terras urbanizáveis e a expansão do tecido urbano.

O aumento do valor do solo dado pelo conjunto de três fatores: a) o acréscimo de renda, induzindo os estratos de maior poder aquisitivo a se deslocar das situações centrais para as periféricas; b) o crescimento demográfico provocando o aumento do valor da terra; c) a diminuição dos tempos de deslocamento, reduzindo os valores da terra no centro e aumentando-os na periferia.<sup>78</sup>

Na teoria de Lowdon Wingo (1961), o mercado da terra urbana está condicionado à noção de custos de transporte e extensão dos deslocamentos, sobretudo, ligados aos gastos monetários, ao número de deslocamentos e ao tempo de trajeto<sup>79</sup>.

Nesse modelo cada indivíduo procura maximizar sua renda localizando-se mais próximo do trabalho e, desta forma, diminuindo os custos de deslocamento casa-trabalho. Em decorrência determina uma concorrência por localizações

---

<sup>78</sup> PLAMBEL (1977, p. 7).

<sup>79</sup> Idem, pp. 88 – 90.

próximas ao centro, onde “teoricamente” devem concentrar-se todos os empregos. Considera o preço da terra na periferia nulo e o custo de transporte máximo. Quanto à densidade, o autor afirma que é mais elevada nos centros que na periferia, pois tende a se elevar com o preço da terra.<sup>80</sup>

Os trabalhos de Wingo, conforme afirma Abramo (2001), exerceram influência sobre os modelos neoclássicos de estruturação intra-urbana, principalmente, por sua abordagem aprofundada dos efeitos do sistema de transportes no processo de localização dos agentes e pela forma dada ao equilíbrio espacial das famílias, que incorporava explicitamente a dimensão de densidade residencial.

Wingo afirmou que considerar dimensão espacial partindo-se do problema da escolha da localização residencial modificava os termos tradicionais da explicação neoclássica, relacionada à remuneração do fator trabalho. Logo, considerar o espaço, a partir da localização residencial, significava apresentar uma diferenciação quanto ao poder de compra dos trabalhadores, definido pelos seus rendimentos. Foi este autor quem introduziu a noção de renda de situação, que poderia ser entendida com um *“mecanismo de mercado que permite estabelecer critério de uniformidade do poder de compra do salário e, portanto, de ‘neutralidade’ da variável espaço nas despesas relacionadas à escolha de localização dos assalariados”* [grifo nosso].

O modelo empregado por Wingo utilizava a determinação do salário no mercado de trabalho e a relação entre esse salário e a localização residencial dos trabalhadores como ponto de partida para sua análise espacial urbana, criando uma diferença entre o modelo empregado por ele, e os outros ‘modelos fundadores’[grifo do autor] da síntese neoclássica.<sup>81</sup>

---

<sup>80</sup> PLAMBEL (1977, p. 6)

<sup>81</sup> Idem, p. 89 – 90.

Os autores Richard Muth, Edwin Mills e Marshal desenvolveram modelos baseados na densidade, como variável estratégica da estruturação urbana. Portanto, o modelo elaborado por Mills, estuda a relação entre densidade e preço da terra. De acordo com Mills a economia urbana caracteriza-se pela intensidade de utilização do fator terra na geração dos bens e serviços. E que a diferença entre o espaço urbano do espaço rural ocorre pela intensa utilização do espaço urbano, além de admitir uma multiplicidade de usos econômicos, que não são encontrados no espaço rural.

Por conseguinte, dada a intensidade de utilização e a limitação da quantidade de terras disponíveis, ocorre uma procura que será tanto maior quanto maior for a possibilidade de se obter diversidade de usos em determinada área do espaço urbano. O valor da terra urbana será determinado, então, pela maior ou menor economicidade da terra, enquanto fator de uma determinada atividade produtiva<sup>82</sup>.

Richard Muth (1968) desenvolveu um modelo de usos alternativos da terra, a partir da conversão de terra agrícola em urbana. Não analisa a estrutura dos preços, nem as conseqüências que ela tem para os diversos grupos sociais e para a localização destes no espaço. Conclui que a diminuição das densidades (curva exponencial) seria função do comportamento da oferta e demanda de moradias e do crescimento dos custos de transporte, a partir de uma localização central.

Em seu modelo de equilíbrio residencial, foi o primeiro a abordar a idéia de uma configuração espacial não-aleatória relacionada à altura dos prédios residenciais urbanos, isto é, quanto a uma certa regularidade (ordem) na distribuição espacial do número de andares, regularidade que seria, ela própria, um resultado da coordenação das decisões de uso do solo pelo mercado de localização (ABRAMO, 2001).

---

<sup>82</sup> Idem, p. 8.

Propôs substituir a expressão demanda de espaço por “serviços residenciais”, na função de utilidade das famílias. Esses serviços estão associados ao critério da distância entre a residência e o centro de negócios; eles não modificam a arbitragem do consumo das famílias, considerado uma característica da escolha de localização residencial no modelo ortodoxo de base.

A partir de então, a expressão de serviços residenciais possibilitava raciocinar sobre a escolha de localização levando-se em consideração a unidade espacial “apartamento”. Se o jogo do mercado opõe a oferta e a demanda de bens, então introduzir o consumo de serviços residenciais implica introduzir a outra “lâmina” da tesoura marshalliana, a saber: a indústria que oferece esses serviços<sup>83</sup>.

Jean Jacques Granelle (1971 apud PLAMBEL (1977, p. 9) estudou a influência da distancia em relação ao centro sobre o preço da terra de várias cidades da França, segundo a variação nos de construções e zonas. O autor afirma que, a variação dos preços no espaço urbano obedece ao jogo de três variáveis: a) acessibilidade aos pólos de atração da cidade: distância ao centro e qualidade do transporte; b) meio ambiente (superfície, forma do terreno e densidade de ocupação do solo nas áreas próximas) e; c) fatores de regulamentação.

L. Marshall (1975) desenvolveu o modelo, denominado “Princípio da Economia Política”. Limitou-se à análise da localização das famílias, considerando que a população de uma zona é função da população total da cidade, da disponibilidade de terra nesta zona e também, uma função exponencial negativa da distância ao centro. Adotou o pressuposto de que o decréscimo das densidades é função da disponibilidade de terras e de restrições geográficas.<sup>84</sup>

---

<sup>83</sup> ABRAMO (2001, pp. 127 – 128)

<sup>84</sup> PLAMBEL, Op. cit., p.9.

## 2.4. Teoria da Renda Fundiária Urbana

Na seqüência será apresentado um conjunto de autores, que têm contribuído para o desenvolvimento das pesquisas relacionadas ao “valor do solo urbano”, fundamentados na teoria da renda fundiária. Portanto, serão apresentados estudos que contribuem para a formação de um conhecimento dialético relacionado, a teoria da renda fundiária aplicada ao espaço urbano, desde a década de 1970.

Um dos fundamentos dessa teoria está na compreensão de que na economia capitalista, o solo e suas benfeitorias são considerados como mercadorias, diferenciando-se das outras por algumas similaridades como: sua imobilidade (pois sua localização permanente no espaço confere direitos de monopólio ao proprietário); seu caráter indispensável ao indivíduo; por não assumir a forma de mercadoria com freqüência (por ser um bem estável); por ser considerada fonte de recursos financeiros e pelos diversificado tipo de uso.

O solo se assemelha ao capital em decorrência de seu caráter de propriedade privada, que favorece ao desenvolvimento de rendas. Portanto, a disputa pelo solo urbano nas cidades está associada a uma grande concentração de pessoas e atividades no espaço que disputam os mais diferentes usos, sob as regras do capitalismo<sup>85</sup>.

Para Harvey (1973), Marx fornece ampla generalização e síntese do argumento que cerca o conceito de renda em O capital e em Teorias da Mais-Valia. O aspecto comum em todos os casos reside na propriedade privada do solo e no poder legal para usar ou não certas porções do globo. Com base nessa premissa, busca verificar o valor econômico do solo, ciente de que o uso desse valor depende das condições econômicas. E, que, independente da forma da renda todas tem em

---

<sup>85</sup> HARVEY (1973).

comum o princípio de que “a apropriação da renda é a forma econômica na qual a propriedade do solo se realiza”.

Segundo este autor Marx procurou “descobrir diferenças que de outro modo poderia escapar à averiguação<sup>86</sup>” a partir da concepção de que “os proprietários detém o monopólio sobre o solo”. Demonstrando que a renda pode se desenvolver de variadas formas, dependendo do modo de produção dominante. E, ainda, que Marx estaria interessado, principalmente, nas manifestações da renda em uma economia de mercado competitivo. Afirma que Marx encontrou três espécies de renda no modo de produção capitalista:

A Renda de Monopólio surge quando se torna possível cobrar um preço de monopólio. A possibilidade de cobrar um preço de monopólio cria a oportunidade para o proprietário de obter renda de monopólio. Citando Marx, o autor afirma que as rendas de monopólio são cruciais no caso do solo e propriedade urbanos, e pode haver condições, particularmente em áreas densamente povoadas, nas quais as rendas da casa e do solo são somente explicáveis como rendas de monopólio.

As Rendas Diferenciais surgem da diferença entre “o preço de produção individual de um capital particular e o preço de produção geral do capital total investido na esfera concernente de produção<sup>87</sup>”. Para Harvey (1973), a renda diferencial não pode entrar no custo de produção ou no preço dos produtos porque ela surge novamente do excesso de lucros de certos produtores em virtude de sua situação vantajosa. Esses lucros excessivos são embolsados pelos proprietários sob forma de renda. A renda diferencial assume seu significado em um espaço relativo que é estruturado por diferenciais em capacidade produtiva, em localizações

---

<sup>86</sup> Idem.

<sup>87</sup> HARVEY, D. (1973, p.154).

diferentes e que é integrado, especialmente, através das relações de custo de transporte.

A Renda Absoluta distingue-se da renda de monopólio por dar origem ao preço de monopólio, enquanto um preço, determinado independentemente permite que se ganhe a renda de monopólio. Se o capital encontra uma força que ele não pode senão parcialmente, ou de modo algum, superar, e que limita seu investimento em certas esferas, admitindo isso somente sob condições que inteira ou parcialmente excluem aquela igualização geral de mais-valia em lucro médio, então é evidente que o excesso de valor das mercadorias em tais esferas de produção, daria origem a um lucro excedente, que deveria ser convertido em renda e como tal tornado independente com respeito ao lucro. Tais forças adversas e barreiras são representadas pela propriedade do solo, quando se confronta com o capital em seu empenho em investir no solo; tal força é o proprietário da terra, *vis-a-vis*, o capitalista.<sup>88</sup>

Lojkine (1971) transfere para o caso urbano, as modalidades de rendas fundiárias distinguidas por Marx, a saber:

Renda Diferencial I ou Renda de Situação, produzida por diferenças de construtibilidade dos lotes urbanos, onde os meios de comunicação desempenham um papel chave para diferenciar o terreno;

Renda Diferencial II, que é produzida pela diferença entre os investimentos capitalistas nos centros comerciais e imóveis para escritórios, logo, por diferenças de produtividade e;

---

<sup>88</sup> Idem, p. 154 – 5.

Renda Absoluta resultante, somente, da propriedade privada do solo e da barreira que ela estabelece contra a livre circulação de capitais e a formação de uma taxa de lucro média<sup>89</sup>.

Para Topalov (1979), as condições de construtibilidade estritamente não reprodutíveis pelo capital privado são, a base de fixação da Renda Absoluta. Deste modo, a renda absoluta tem por base um obstáculo à transferência de valor de um setor, com baixa composição orgânica do capital, para outros setores. As condições de construtibilidade que o capital às vezes encontra pré-construídas, mas que ele não pode produzir, se elas não estão disponíveis são, a base de sobrelucros de localização suscetíveis de fixarem as rendas diferenciais. A Renda de Monopólio tem por base a não reprodutibilidade da mercadoria<sup>90</sup>.

Para Gonzáles (1985) em todos os casos em que se realizam lucros extraordinários diferentes, graças à localização dos terrenos ou às condições excepcionais de se multiplicarem em área ou oferecer serviço de alojamento de alto luxo através de edificações especiais. No primeiro caso, entre dois terrenos de mesma área, pode haver uma diferença na quantidade de lucro suplementar propiciado na produção do alojamento idêntico, ou pelos gastos maiores realizados na preparação do terreno ou das bases da construção, ou pelo aluguel reduzido pela má acessibilidade do local. Esse lucro suplementar seria a fonte da Renda Diferencial I (RD-I), provêm da situação dos terrenos edificáveis e de suas condições materiais e técnicas.

Essa autora afirma que um terreno multiplicado em altura multiplica sua área de utilização e o serviço produzido nele também se vê multiplicado em relação àquele produzido num terreno de mesma área, em setores onde não se constrói em

---

<sup>89</sup> MARCONDES, M. J. Formação do Preço do Solo Urbano no Município de São Paulo. (Dissertação de Mestrado) Universidade Federal do Rio de Janeiro, 1986, p. 20.

<sup>90</sup> Idem, p. 20-21.

altura. Houve, então, em terrenos de igual tamanho, uma produção maior em m<sup>2</sup> 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. O lucro suplementar resultante desta condição particular é fonte da Renda Diferencial II (RD-II) e resulta do zoneamento urbano<sup>91</sup>.

Para a autora, a Renda Absoluta, não resultando de vantagens obtidas através da produção do alojamento, é possível por um desconto efetuado sobre a massa de mais-valia da sociedade. Como os preços de mercado dos piores alojamentos urbanos estão sempre acima do seu preço de produção, este excedente é a fonte de Renda Absoluta (RA).

De acordo com Gonzáles (1985) a condição de raridade do solo urbano (objeto de propriedade privada) aliada às qualidades extraordinárias adquiridas através de diferente status e dos diferentes setores da cidade, transforma o solo urbano em mercadoria rara, com condições especiais, particularmente favoráveis, para produzir, em quantidades limitadas, alojamentos com preços superiores ao valor de sua produção, principalmente nas cidades em processo de crescimento significativo. Esta condição lhe permite obter preços de monopólio, no mercado, cuja diferença do preço de produção do alojamento confere ao produtor um lucro suplementar extra, fonte da Renda de Monopólio (RM). Ela é em última instância, a determinante da medida dos preços do solo urbano.

---

<sup>91</sup> GONZALES (1985, p. 103-4)

Para a Alquier (1971), a Renda Diferencial resulta da captação de lucro suplementar do proprietário sobre o solo<sup>92</sup>. E fundamentado em Marx fornece a definição de *lucro suplementar*, que resulta da diferença entre a totalidade de duas quantidades iguais de capital e de trabalho, este lucro extraordinário é convertido em renda do solo quando duas quantidades iguais de capital e trabalho são investidos com resultados desiguais em extensões iguais de terra. A partir do momento em que esses resultados são diferentes e essa diferença não provêm nem do capital fixo invertido pelo capitalista, nem da força de trabalho assalariado, a diferença provêm dos terrenos, particularmente, de suas características que são a “propriedade” do proprietário das terras<sup>93</sup>.

Alquier (1971) cita Marx para afirmar que o lucro suplementar relativo de um terreno em relação a outro – a Renda Diferencial – que aparece aqui “existiria” ainda que não existisse a propriedade da terra. A propriedade da terra não gera, pois a parcela de valor que se transforma em lucro suplementar; permite simplesmente ao proprietário das terras transferir esse lucro suplementar do bolso do capitalista que explora a terra para o seu.

Para este autor, além das causas particulares, tais como a desigualdade na divisão do imposto sobre os solos ou o desenvolvimento desigual da agricultura, segundo as regiões, existem duas séries de causas gerais para os resultados diferentes que dão origem à renda diferencial – a primeira compreende causas independentes do capital: fertilidade do solo, situação dos terrenos; a segunda provém da desigualdade na divisão do capital entre os exploradores capitalistas.

No primeiro caso, Marx utiliza a expressão Renda Diferencial I, no segundo caso, Renda Diferencial II.

---

<sup>92</sup> ALQUIER, F (1971), “Contribucion Al Estudio De La Renta Del Suelo Urbano”. Revista Espaces et Sociétés, Nº 2, marzo, 1971, Paris, Francia. Revista

<sup>93</sup> Idem, p. 8.

Evidentemente a Renda Diferencial II é decorrência da Renda Diferencial I, o que Marx expressa declarando que: a Renda Diferencial I é a base histórica que serve de ponto de partida.

Além da Renda Diferencial Marx evidencia a existência da Renda Absoluta. Definida como a diferença que existe entre o preço da produção de um produto agrícola e seu valor.

Na tentativa de definir a Renda Diferencial, Low-Beer (1987), pressupõe que existem diferentes tipos de terrenos: os que incorporam mais horas de trabalho, ou mais insumos por serem menos férteis (no caso da propriedade agrícola) ou os que se encontram a uma maior distância do mercado ou do pólo de atração (no caso dos centros urbanos), e que, portanto qualificam de maneira diferente cada parcela de terreno, isto é, diferenciam qualitativamente e, portanto quantitativamente (no que se refere ao valor ou preço) os terrenos uns dos outros. Em função disto, haverá um capital que cobrirá os custos com uma margem maior de lucro, realizando, portanto um *superlucro*. Outros capitais apenas cobrirão o seu investimento com uma margem de lucro média. Assim, os fatores determinantes da Renda Diferencial nos custos de produção são: as diferentes qualidades de terrenos e a sua localização em relação ao mercado ou a outro centro de atração qualquer.

Para esta autora existem dois tipos de Renda Diferencial. E, segundo ela, aí se constitui uma polêmica entre diferentes autores. Alguns autores como Galvan, por exemplo, consideram ser o mesmo tipo de renda, isto é, a Renda Diferencial que surge dentro das condições sociais de monopólio, chamando os dois tipos de Renda Diferencial I (RDI) e Renda Diferencial II (RDII), sendo a RDII decorrência da RDI. Na verdade, o destaque entre os dois tipos se dá em função da condição de monopólio.

A partir de conceitos de Singer (1978), a autora busca criar uma distinção entre Renda Diferencial e Renda de Monopólio, afirmando que a Renda Diferencial não implica que os preços das mercadorias sejam majorados pelas empresas que pagam essa renda, enquanto a renda de monopólio implica, em geral, no aumento dos preços (em relação a concorrência) dos produtos vendidos pelas empresas que detém o monopólio<sup>94</sup>.

Low-Beer (1987) afirma que a Renda Absoluta se fundamenta na necessidade de existir renda para qualquer tipo de terreno, independentemente das vantagens comparativas que este possa oferecer. Esta renda se fundamenta na determinação do proprietário de colocar ou não seu terreno a disposição e este ser ou não arrendado ou alugado, confirmando-se a priori a existência de uma renda.

Yujonvky considerou que a Renda Diferencial I, no caso urbano, poderia ser percebida de duas formas: como uma renda obtida pela situação do imóvel, ela seria recebida pelos proprietários dos terrenos cujas localizações ou características privilegiadas permitissem ou favorecessem certos usos e exigissem menores custos de urbanização (similar à fertilidade do solo no caso agrícola) ou onde a legislação do uso do solo fosse mais permissiva.

Segundo esse autor a renda Diferencial II, diz respeito à incorporação do capital ou o acesso ao mesmo. Em relação à incorporação do capital, podem-se considerar os valores agregados aos terrenos urbanos pela implantação de infraestrutura, redes viárias e equipamentos urbanos, investimentos normalmente pagos pela coletividade e que são apropriados pelos proprietários. Para a renda conseguida através do acesso ao capital, no caso brasileiro só é permitida aos

---

<sup>94</sup> LOW-BEER (1987), "Renda da Terra – Algumas noções básicas para a compreensão do caso urbano" Espaço e Debates, Janeiro/ Abril, 1985, p.36.

terrenos situados em loteamentos aprovados, que podem utilizar mecanismos de financiamento proporcionados pelo SFH.

Quanto à Renda Absoluta, o autor afirma que, face ao instituto da propriedade privada da terra e o direito de retenção reservado aos proprietários, ela poderá ser maior ou menor na medida da incompatibilidade dos terrenos e na medida da força da classe proprietária, dada a maior ou menor concentração da propriedade.

Para Yujonvky a apropriação diferenciada das “rendas” da terra urbana, por meio do mercado, redistribui entre os grupos sociais as vantagens e desvantagens da cidade, trazendo como conseqüências implicações profundas sobre a transformação do tecido urbano. E de acordo com a forma como os grupos sociais intervêm no setor imobiliário, podem-se identificar os seguintes grupos e instituições envolvidas: os usuários do espaço, os proprietários, os agentes imobiliários (comerciantes ou corretores), os construtores empreendedores, os agentes financeiros e o poder público.

De acordo com Yujnovsk (1977) na renda diferencial os proprietários se acham em condições de apropriar-se de todos os benefícios que excedam a taxa de lucro médio ou normal que existe na economia em virtude da equiparação de taxas em todos os ramos, ocasionada pela mobilidade dos capitais. Porque o preço de mercado foi determinado em uma margem, para as condições dos custos de produção no “pior” terreno. Os benefícios extraordinários são gerados pelos menores custos de produção relativos, devido em geral a melhor fertilidade da terra ou ao fator situação.

Continua afirmando que se não incide nas condições anteriores a desigual distribuição do capital ou acesso ao mesmo (via sistema financeiro), é válido dizer que as características diferenciais se devem exclusivamente a fertilidade ou a

localização, então se trata da Renda Diferencial II, pois aqui havia uma determinante do tipo social.

O autor define a Renda Absoluta como aquela que surge quando o preço de mercado é maior que o preço de produção da pior terra, o qual se deve ao efeito de barreira que se impõe a propriedade territorial em seu conjunto para a inversão de capitais. No caso da Renda Diferencial I, o proprietário recebe um lucro extra; pois a propriedade privada não é a causa que cria o preço que permite esses lucros. Em compensação, na Renda Absoluta, a propriedade imobiliária é a causa do incremento nos preços. Segundo Marx esta forma de renda se diferencia do preço de monopólio; no último caso o preço de mercado é maior que o valor da mercadoria devido a uma imperfeição do mercado. Pois, quando existe Renda Absoluta o preço de mercado é maior que o preço de produção, podendo este ser menor ou igual ao valor da mercadoria. Isto surge como consequência da adoção da suposição, como condição necessária, que no ramo agrário existe uma composição orgânica menor que a média, o que provoca que preço de produção seja menor que o valor do produto. A diferença conceitual com o preço de monopólio seria difícil, se não adotar tal suposição, que leva em conta uma realidade histórica.<sup>95</sup>

Para Lima (1991) a natureza da renda fundiária urbana se apresenta sob três formas:

A Renda Absoluta que está relacionada com o sistema de propriedade. Existindo a propriedade privada no sistema capitalista, isto implica em que o proprietário somente irá vender seu terreno no momento em que desejar e pelo preço que quiser. O sistema de mercado irá determinar o preço do imóvel, que pode ser aumentado no sentido de convencer o proprietário para efetuar esta venda.

---

<sup>95</sup> YUJNOVSK, O. "La Renta Del Suelo Y La Configuracion Del Espacio Y Del Médio Ambiente Urbano". Revista Interamericana de Planificacion. Volume 11, nº 41, marzo, 1977, p.87.

A Renda de monopólio que resulta de um aumento do preço do terreno em face de não haver outros concorrentes para um determinado imóvel. Este fato eleva o preço até o ponto de haver uma demanda solvável que pague o estipulado.

Segundo este autor, a Renda Diferencial se apresenta de duas formas:

A Renda Diferencial I é relativa às peculiaridades do terreno, tais como topografia, subsolo, acessibilidade. Já que não existem dois lotes absolutamente iguais, pressupõe-se que essas características diferenciadas geram preços diferenciados.

A Renda Diferencial II, por sua vez, reflete os valores obtidos pelas inversões de capital no lote. Relaciona-se com os melhoramentos para facilitar seu aproveitamento agrícola, tais como obras de irrigação, formas de adubagem e colheitas etc. Na área urbana, ela tem relação com outro fator, além do capital empregado na sua edificação. Este fator de grande relevância na composição da RFU é a incorporação advinda das externalidades positivas. As inversões de capital, externas ao lote, geralmente efetuadas pela área governamental, e que envolvem grandes obras de infra-estrutura, urbana e social acabam por incorporar estes valores aos imóveis da área beneficiada.

Para fornecer uma maior compreensão sobre o processo constituição das rendas o autor afirma que: “No preço da terra, o que está escondido é, isto sim, a redistribuição do valor (mais-valia) produzido em outro lugar e a ele incorporado, principalmente através dos investimentos públicos em serviços e melhorias urbanas e dos efeitos do zoneamento de uso do solo”.<sup>96</sup>

Para Ribeiro (1997) a renda diferencial se origina da maior produtividade do trabalho realizado nas seguintes condições de: 1) maior fertilidade da terra; 2)

---

<sup>96</sup> LIMA (1991, p. 19-20).

melhor localização em relação ao mercado consumidor; 3) a aplicação de maior quantidade de capital. Nestes casos, o processo de produção necessita de menor quantidade de trabalho do que outros processos executados em situações nas quais não existem tais vantagens. As vantagens permitem, assim, o surgimento de um lucro suplementar em relação ao lucro médio, transformado em renda fundiária. Mas, é pertinente frisar que o lucro suplementar não nasce apenas pela existência destas condições excepcionais em certos terrenos. Ela surge porque o capitalista que utiliza o seu capital nestas circunstâncias (e pelas quais paga) pode vender suas mercadorias a um preço de produção determinado pelas condições médias de produção e não ao preço individual de produção<sup>97</sup>.

Renda Absoluta, para este autor, provém da diferença entre preço de produção e valor das mercadorias agrícolas, que se mantém como fenômeno mais ou menos duradouro pela existência da propriedade fundiária. A parcela da diferença entre preço de produção e valor das mercadorias agrícolas que se transforma em renda absoluta depende de alguns fatores, fundamentais: 1) da relação entre oferta e procura; 2) da extensão das terras cultivadas. “Quando a renda não absorve todo excedente do valor dos produtos agrícolas sobre os preços de produção, parte dele entrará no nivelamento geral e na repartição proporcional da mais-valia entre capitais existentes, individualmente considerados” [grifo do autor] (Marx apud RIBEIRO, 1997, p.65).

Para este autor a Renda de Monopólio é uma forma particular de renda nascida sob condições singulares. Ela tem como fonte a diferença entre o preço de produção regulador do mercado e o valor das mercadorias. Neste caso estamos diante de bens que não são mercadorias no sentido estrito do termo. Trata-se de

---

<sup>97</sup> RIBEIRO (1997, pp. 58-59).

objetos, como, por exemplo, obras de arte cujo preço não é regulado pela lei do valor, mas pelas necessidades, desejos e capacidades de pagamento dos compradores. Segundo o ponto de vista do autor, o preço do monopólio nasce quando se tem um bem não reprodutível ou parcialmente reprodutível. Neste sentido cria-se verdadeiramente um preço de monopólio.

Para facilitar a compreensão o autor criou um quadro que mostra a diferença entre as Rendas, Diferencial e Absoluta e, ainda, entre Renda Absoluta e de Monopólio<sup>98</sup>:

**Renda Diferencial:**

- a) resulta do carácter capitalista da produção dos produtos agrícolas.
- b) continuaria a existir, na forma de sobre-lucro, se o solo fosse nacionalizado.
- c) não determina o preço de produção, antes o supõe.
- d) resulta das diferenças entre os preços de produção em cada terreno.
- e) não tem impacto direto sobre os salários dos operários industriais.

**Renda Absoluta:**

- a) resulta da propriedade privada da terra.
- b) desapareceria se o solo fosse nacionalizado.
- c) determina o preço de produção, ou seja, o preço pelo qual são vendidas as mercadorias.
- d) resultado da diferença entre valor e o preço geral de produção.
- e) tem impacto direto sobre os salários industriais.

E, ainda, a diferença entre as Rendas, Absoluta e de Monopólio:

---

<sup>98</sup> RIBEIRO (1997, pp. 66 – 69).

**Renda Absoluta:**

- a) é a renda que gera um preço de monopólio
- b) tem como limite o valor das mercadorias.

**Renda de Monopólio:**

- a) é o preço do monopólio que gera a renda.
- b) tem como limite o desejo e a capacidade de pagamento dos compradores

**2.5. Estudos Relacionados à Valorização Imobiliária**

O imóvel pode se valorizar no decorrer do tempo dentro de um mecanismo que implica em certas condições urbanas que a modificam. Este mecanismo é explicável pela teoria da renda fundiária urbana através do entendimento de seus componentes. Assim, a seguir para melhor entendimento da valorização imobiliária serão apresentados os seguintes conceitos: (1) Valorização Imobiliária; (2) externalidades positiva e negativa e; (3) Atores da produção imobiliária.

**2.5.1. Valorização Imobiliária**

Em seus estudos realizados em 1973, David Harvey estendeu a análise econômica Marxista ao contexto urbano, comprovando que a pouca disponibilidade e as limitações quantitativas do solo urbano acarretavam valor econômico, distinguindo duas medidas de valor: O valor de uso (que expressa a “utilidade” de um objeto) e o valor de troca (que exprime o “poder de compra” de outros bens a partir da posse de um determinado objeto).

De acordo com Harvey (1973) o termo “Valor” apresenta dois significados distintos: valor de uso, que expressa a utilidade de um objeto e; valor de troca que

exprime o poder de compra de outros bens a partir da posse de determinado objeto. A distinção do termo gerou algumas considerações entre economistas políticos do século XIX. E estabeleceu-se como ponto de partida dos *Princípios de Economia Política e Tributação*, de Ricardo e *O Capital*, de Marx. Porém, foi Jevons (1871, p. 128-44) quem relacionou os dois significados por meio de uma definição formal na qual o valor de uso é igual à "*utilidade total*" e valor de troca à "*proporção de troca*". Este autor relacionou a economia política e a ciência econômica com ênfase em artifícios sofisticados para a análise marginal. É importante lembrar a distinção entre valor de uso e valor de troca em sua forma original, e questionar se o debate clássico pode fornecer esclarecimentos relacionados aos problemas urbanos contemporâneos<sup>99</sup>.

No modo de produção capitalista os produtos agrícolas deixam de ser produzidos como meio de subsistência para o próprio produtor, tornando-se mercadorias, pois possuem um valor de troca realizável e conversível em dinheiro, desde que existam outras mercadorias (produto não agrícola) que sejam confrontáveis e equivalentes entre si e com um valor associado. O valor-de-uso só se concretiza depois de transformado em valor-de-troca (dinheiro)<sup>100</sup>. Portanto, a propriedade fundiária, o capital e o trabalho assalariado são fontes de renda neste sentido: o capital confere ao capitalista na forma de lucro, parte da mais-valia que ele extrai do trabalho; o monopólio da terra confere ao dono do solo, outra parte na forma de renda, e o trabalho confere ao trabalhador, a parte restante do valor, na forma do salário. Assim sendo, uma parte do valor toma forma de lucro, a outra parte toma a forma de renda (fundiária), e, a terceira a forma de salário. Agora, essas fontes passam a ser as fontes efetivas de onde se originam as partes do valor e as

---

<sup>99</sup> HARVEY (1973, p. 131-132)

<sup>100</sup> Idem, p.849.

correspondentes partes do produto que lhes dão forma e pelas quais se pode trocar. E nessas fontes se encontram então a origem última do valor do produto.<sup>101</sup>

Para Svensson (2001), o capitalismo transformou o produto do trabalho em mercadoria, portanto o valor de uso do que é produzido pelo homem se transforma em valor de troca, o autor explica da seguinte forma,

“No capitalismo, os produtos do trabalho são transformados em mercadoria, ou seja, o valor de uso do que o homem produz é transformado em valor de troca. À medida que o valor de troca se sobrepõe ao valor de uso, o homem passa a viver virtualmente, o que traz incríveis problemas de ensino e aprendizagem. A cultura do saber como as coisas são feitas e a cultura do fazer são substituídas por um cotidiano impressionista e virtual que distorce a ética da vida em sociedade e distorce categorias de totalidade como democracia, cultura, conhecimento histórico e interpretações religiosas”.<sup>102</sup>

Harvey afirma que o poder de competição é quem determina o valor de troca e da propriedade do solo. Cria uma situação hipotética, na qual as localizações de poltronas de um teatro são comparadas às parcelas de solo na cidade. Deste modo, as parcelas de solo estariam alocadas, na maior parte dos casos, de modo semelhante à forma como as poltronas estão ocupadas em um teatro lotado: a primeira pessoa que entra tem  $n$  possibilidades de escolha, a segunda tem  $n-1$ , a terceira tem  $n-2$  escolhas, e assim por diante. Se aqueles que entram fizessem isso de acordo com seu poder de compra, então aqueles com os mais altos rendimentos teriam maior escolha, enquanto os de baixo rendimento pegam qualquer espaço que sobrou, quando todos já exerceram as suas escolhas. O autor conclui observando que as classes de baixo rendimento podem, na realidade, verificar que todo solo já está ocupado, alocados àqueles a quem eles serão forçados a pagar aluguel. A

---

<sup>101</sup>Citado por Marx. K, “Salário, lucro e renda fundiária são três fontes primitivas de todas as espécies de renda e de todo o valor de troca” (A. Smith). “Assim, as causas da produção material são ao mesmo tempo as fontes das rendas originais existentes” ( Storch, [Cours d'économie politique, São Petersburgo, 1815], I, p. 259).

<sup>102</sup> SVENSSON, F., 2001: p. VII.

característica mais importante desse processo seqüencial de ocupação mostra que o custo relativo do espaço na cidade é baixo para os grupos de altos rendimentos e é alto para os grupos de baixo rendimento. O grupo mais rico tem de pagar uma pequena quantidade a mais do que o grupo de ricos mais próximos, no processo de adquirir e comprar as melhores locações e moradias na cidade. Os mais pobres, por outro lado, têm de esticar suas finanças até o limite máximo para comprar no mercado a níveis mais baixos.

A capacidade para levantar uma soma de dinheiro equivalente ao valor de troca (isto é, o preço de compra) do solo leva à criação de uma classe de proprietários monopolistas na cidade. O poder de compra dos grupos de altos rendimentos é tal que grandes espaços da cidade são tipicamente possuídos por um pequeno número de proprietários, que controlam efetivamente o mercado de solo urbano. Alguns lotes de terra serão ocupados por proprietários, mas outros serão alugados ou arrendados para quem não está capacitado a comprar. A análise marxista sugere que os proprietários num sistema capitalista têm se interessado em maximizar o retorno ou lucro de seu investimento em terra, de modo que, elas arrendam tão caro quanto possíveis, e reduzem ao mínimo os gastos em reparos e manutenção. Pode até ser de seu interesse deixar que suas propriedades fiquem velhas e abandonadas, se puderem contribuir aos objetivos de redesenvolvimento adequado envolvendo a produção de alta renda do espaço com a construção de edifícios de escritórios. Do mesmo modo, propriedades podem ser deixadas de lado se isso cria uma diminuição que provocará aumento de rendas em outros locais. É pela fixação e manipulação dos aluguéis que o monopólio das classes de proprietários determina o padrão de uso do solo urbano. O aluguel para o dono é o

preço que é pago por ocupar o espaço na cidade e representa, portanto, o **valor de uso do solo**<sup>103</sup>.

Outro autor que pode contribuir para o entendimento do processo de valor do solo é Villaça (2001), que fez um estudo direcionado à localização, valor e preço do solo, para compreensão do processo de produção do valor do solo, centra-se em argumentos de Lefévre, a partir do seguinte texto: “A mobilização do espaço para permitir sua produção tem exigências severas. Ela começa – é sabido – pelo solo, que, de início, precisa ser arrancado da propriedade do tipo tradicional, da estabilidade, da transmissão patrimonial – não sem dificuldades e concessões ao proprietário (as rendas fundiárias). A mobilização se estende a seguir ao espaço, subsolo e volumes acima do solo. O espaço inteiro deve receber *valor de troca* [grifo no original]. Ora, a troca implica intercambialidade. A intercambialidade de um bem faz dele uma mercadoria, análoga a uma quantidade de açúcar ou de carvão; ela exige que o bem seja comparável a outros bens e mesmo a todos os bens do mesmo gênero. O ‘mundo da mercadoria’ com seus traços se estende às coisas e bens produzidos no espaço e, de suas circulações e fluxos, ao espaço inteiro que toma assim a realidade autônoma (na aparência) da coisa, do dinheiro. O valor de troca – Marx, depois dos ‘clássicos’, mostro-o para os produtos-coisa – se exprime em dinheiro. Outrora, vendia-se, alugava-se a terra. Hoje, compra-se e vende-se (mais do que se aluga) um volume: apartamento, habitações, peças, andares, terraços, equipamentos diversos (piscinas, quadras de tênis, estacionamento). Cada lugar permutável figura assim no encadeamento das operações mercantis – *oferta e demanda* [grifo nosso] formação de um preço (os preços guardando, aliás um vínculo elástico com os ‘custos de produção’, Istoé, com o tempo de trabalho social

---

<sup>103</sup> CLARK (1985, pp. 221-222).

médio necessário para a produção). Neste caso, como em outros, diversas causas perturbam e complicam esta relação, notadamente a especulação. os preços se afastam dos valores e *custos de produção* [grifo nosso]. A comparabilidade indispensável foi atingida pela produção de ‘células’ praticamente idênticas”.<sup>104</sup>

Para Villaça (2001) destaca-se no trecho de Lefébvre a sutil diferença entre espaço produzido e solo (a terra do tipo tradicional); a distinção entre o espaço social – como um todo – e as estruturas e objetos (edifícios, casas, ruas, infraestrutura, etc.) que dele são elementos constitutivos; a colocação do espaço como valor e como mercadoria; a clara colocação do espaço como fruto de um processo de produção, com seu custo de produção; a existência de oferta e demanda de espaço, tal como existe oferta e demanda de água potável tratada; a vinculação, no mercado, entre o preço e “um volume” (os objetos dele constitutivos, cada um com seu valor próprio). Para este autor o valor do espaço não se confunde com os valores desses objetos. O valor do espaço, entretanto, é maior que o somatório desses valores, pois envolve o valor da força produtiva representada pela e oriunda da aglomeração. Note-se, finalmente, que a produção de apartamentos, lotes ou escritórios é considerado produção; portanto, oferta de espaço. Com sua produção atinge-se a comparabilidade necessária à produção de mercadorias, embora, teoricamente, nunca dois pontos do espaço sejam iguais. São, no entanto, “células praticamente idênticas”.

Há consenso atualmente de que o espaço urbano é produzido – todo espaço social o é, mas vamos nos limitar ao espaço urbano. É produzido pelo trabalho social despendido na produção de algo socialmente útil. Logo esse trabalho produz um valor. Uma pergunta fundamental que todos fazem: qual é o produto desse trabalho?

---

<sup>104</sup> Lefébvre (1974 apud Villaça, 2001, p.71).

Há aí dois valores a considerar. O primeiro é o dos produtos em si – os edifícios, as ruas, as praças, as infra-estruturas. O outro é o valor produzido pela aglomeração. Esse valor é dado pela *localização* dos edifícios, ruas e praças, pois é essa localização que os insere na aglomeração. A localização se apresenta assim como um valor do uso da terra – dos lotes, das ruas, das praças, das praias – valor que, no mercado, se traduz em preço da terra. Tal como qualquer valor, o da localização também é dado pelo tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-la, ou seja, para produzir a cidade inteira da qual a localização é parte<sup>105</sup>.

Ainda, relacionado ao tema de valorização tem se discutido, principalmente, nos meios acadêmicos, formas de evitar que, os investimentos em infra-estrutura urbana promovidos pelo governo, sejam assimilados por uma parcela mínima da população sobre a forma de lucro pela valorização das áreas beneficiadas. Foi desenvolvido um projeto denominado “Capacitação de agentes locais: instrumentos didáticos para o ensino da regulação urbanística desenvolvido pelo Instituto Polis com o apoio do Lincoln Institute of Land Policy, que resultou em um caderno: “Gestão Social e Valorização da Terra”. Que teve origem a partir da constatação de dentre os instrumentos e diretrizes estabelecidas no “Estatuto da Cidade”, alguns possuem a potencialidade de reverter o quadro de exclusão territorial em que se encontram as cidades brasileiras. O objetivo do projeto é “potencializar a rede de multiplicadores já consolidada, que tem abrangência nacional e inclui parte significativa dos atores sociais, instituições e profissionais que vêm desempenhando papéis centrais nas disputas em âmbito local e nacional. Os instrumentos a serem agregados destinam-se à potencialização de alguns aspectos do instrumental do

---

<sup>105</sup> Idem, p. 72

Estatuto: instrumentos de promoção da justiça tributária e de gestão social da valorização da terra”(Gestão Social de Valorização da Terra, 1985, p. 5).

Portanto, o termo “gestão social da valorização da terra” corresponde a uma significativa construção sobre conceitos já disseminados como “recuperação de mais-valia fundiária”, “participação em mais-valias”, entre outros. Entende-se por gestão de valorização da terra:

Determinadas ações e decisões urbanísticas podem alterar o valor da terra. Essas ações podem ser principalmente de três tipos: 1) Realização de obras públicas localizadas, como, por exemplo, abrir novas vias ou melhorar as vias existentes; instalar rede de esgoto e de água; implantar calçadas e iluminação pública; construir escolas e hospitais; criar parques, entre outras. Tais condições quase sempre fazem aumentar o valor da terra; 2) Outras ações que também provocam alteração no valor do solo são mudanças na legislação urbanística, que alterem o uso do solo. Nesse caso, por exemplo, uma lei que passe a permitir uso comercial em determinado local, onde antes só se permitira uso habitacional, determina imediata alteração no valor das áreas incluídas na nova lei.

Também há valorização da terra, quando se alteram os chamados “parâmetros construtivos”; por exemplo, quando uma nova lei passa a permitir que se construa mais, ou seja, prédios mais altos, com mais pavimentos, em área onde antes só se permitiam prédios mais baixos; 3) Outro tipo de ação que provoca alterações no valor da terra são as mudanças na classificação do solo. Por exemplo, quando se criam novas áreas para urbanização, em áreas definidas antes como áreas rurais, passam a valer mais porque passam a ser áreas urbanas. Os casos 2 e 3 acima são resultado de alterações que podem ser promovidas pelo Plano Diretor Municipal.

Segundo Santoro (2005) o que se deve ter em mente, ao pensar estas questões, é que essas ações que tem potencial para promover a alteração do valor do solo podem aumentar o preço de venda de algumas propriedades particulares (que são afetadas por essas ações públicas); nesse caso, uma ação pública – e que tem custos para a sociedade – resulta em benefícios para entes privados.

Há vários instrumentos para regular essas ações públicas – de modo que elas não revertam em benefícios exclusivamente privados, e para recuperar e gerir, no interesse de toda coletividade, a valorização que venha a ocorrer. Esses instrumentos são conhecidos como instrumentos de recuperação, ou de gestão social da valorização da terra.

O principal objetivo desses instrumentos é redistribuir para a coletividade – para todos – uma valorização que não pode beneficiar apenas alguns poucos proprietários privados, uma vez que, para obter aquela valorização da terra mobilizaram-se fundos públicos. Fazer a gestão social da valorização da terra significa, precisamente, construir e fazer funcionar os meios legais e normativos que garantam que a valorização seja redistribuída para toda coletividade que passa a ser também beneficiada por aquelas ações públicas que sempre implicam algum benefício privado. (...) Entende-se, portanto, que a gestão de valorização da terra é parte da idéia da justa distribuição de ônus e benefícios da urbanização, um conceito muito mais amplo<sup>106</sup>.

### **2.5.2. Atores que atuam no Espaço Urbano**

Harvey cita os conflitos de interesses desses agentes, do ponto de vista, residencial, concentrando atenção na definição que cada um deles dá ao valor de

---

<sup>106</sup> SANTORO, P(org). Gestão social da valorização da terra. São Paulo: Instituto Polis, 2004, pp. 9 – 10.

uso ou valor de troca dos imóveis. De forma simplificada pode-se descrever os interesses de cada um dos agentes:

a) Os usuários das moradias – consomem as moradias de acordo com seus desejos e necessidades. Distinguem-se os inquilinos e os proprietários – usuários. Os primeiros estão preocupados com seu valor de uso, enquanto o usuário proprietário, além de necessitar da casa para seu uso, tem a preocupação com o seu valor de troca na medida em que a casa é instrumento de acumulação de capital. De um modo geral, no entanto, os usuários – inquilinos ou proprietários têm problema muito semelhante: “conseguir valores de uso”.

b) A empresa imobiliária quer sejam corretoras ou empresas comerciais – atuam em busca de valores de troca, com base na compra e venda ou na cobrança de percentagem por sua mediação. Buscam por todos os meios aumentar o número de transações;

c) Os proprietários – atuam, em geral, buscando o valor de troca, trocando serviços de alojamento por dinheiro. Eles podem comprar o imóvel e alugá-lo para obter renda periódica através do aluguel, ou comprar por hipoteca utilizando o valor do aluguel para pagá-la, privilegiando o aumento de patrimônio. A escolha entre essas alternativas depende principalmente da situação conjuntural da economia. O certo é que o proprietário profissional considera a moradia como um meio de troca, sem ter valor de uso para si mesmo;

d) Os construtores e a indústria de construção de moradias, geralmente, produzem novos valores de uso para outros, a fim de conseguir valores de troca para si mesmos. A construção exige um desembolso de capital razoável. Existe uma grande competição entre as empresas definindo poderosos interesses que as obrigam a produzir os valores de uso para manter seus lucros. Tendo em vista isto,

nos países desenvolvidos há fortes interesses dos construtores nos processos de suburbanização e renovação urbana. No caso brasileiro, as construtoras e imobiliárias empreendedoras necessitam estimular a expansão constante da frente urbana o adensamento e a superutilização das áreas já ocupadas próximo ao centro urbano. Além de fortes interesses ao sentido de obter melhorias nos serviços urbanos e de infra-estrutura;

e) As instituições financeiras – têm papel importante no mercado imobiliário, dado o alto valor unitário dos imóveis e outras peculiaridades suas, sobretudo a instituição da hipoteca que transforma o imóvel em capital. Há o financiamento dos inquilinos-proprietários e dos construtores pelos vários tipos de instituições financeiras. Além das instituições financeiras especializadas no setor imobiliário, ou seja, Sociedades de Poupança e Empréstimo, Empresa de Financiamento Imobiliário, etc, no caso brasileiro totalmente ligadas ao Sistema Financeiro da Habitação, vinculado ao BNH, os outros tipos de financeira e bancos também atuam no setor imobiliário nos momentos em que ele oferece altos lucros e pequenos riscos. Estas instituições financeiras atuam principalmente no setor da habitação, mas também financiam construções para fins comerciais e industriais. Na maioria dos casos, apesar dos recursos financeiros se originarem de uma instituição pública, é para os setores que oferecem maiores lucros que são oferecidas linha de financiamento. Portanto, os lucros das instituições financeiras podem influir no tipo de uso que se faz do espaço urbano;

f) As instituições governamentais – atuam buscando aumento da disponibilidade de valores de uso para os usuários de moradia. Podem atuar diretamente, por exemplo, na construção da habitação social, ou indiretamente, através de ajuda aos construtores e às instituições financeiras para estas obterem

seus valores troca através de subsídios de juros, redução de impostos, garantindo, portanto, os lucros ou eliminando os riscos. Esta atuação indireta pode não ter efeitos desejados sobre a produção de moradias para os usuários. O governo define, também, especialmente através das instituições locais, limitações ao uso do solo e proporciona serviços e equipamentos urbanos que modificam o valor de uso das moradias e condicionam a obtenção de valores de troca no mercado imobiliário.

### **2.5.3. O Capital Incorporador**

Deste ponto em diante, dedicaremos particular atenção ao capital incorporador, uma vez que este atua no espaço urbano e opera transformações, que provocam a valorização do solo.

O capital incorporador pode ser definido como o responsável pela organização do uso do solo urbano, visando a apropriação das rendas fundiárias na forma de lucros. Ao tentar organizar (ou tentar racionalizar) direta ou indiretamente o uso do solo urbano é como se sofresse uma miopia, ou seja, é a mesma endêmica aos outros capitais e que os impedem de evitar as freqüentes crises de subconsumo e/ ou sobre-acumulação. O efeito combinado dos empreendimentos imobiliários, realizados segundo a lógica de valorização pela incorporação raramente, respeita qualquer critério social de eficiência para a planta urbana.

O capital incorporador vale-se apenas das externalidades positivas, as negativas decorrem de problemas como a congestão futura provocada pelo adensamento imobiliário que correm por conta dos mutuários, a degradação ambiental que esse adensamento acarreta, dentre outras. Esta situação é bem ilustrada pelo fato que na promoção de lançamento de determinados empreendimentos imobiliário apela-se para atributos variados no local, como vista

para o verde, rua bucólica, tranqüila, com pouco movimento, baixa densidade, etc. No entanto construído o empreendimento, esses atributos são destruídos. Este processo fica mais transparente quando certa área num certo espaço de tempo é objeto de atuação simultânea de um ou vários incorporadores. Estes são evitados somente por meio de dispendiosos investimentos públicos destinados a manter a valorização imobiliária (ex: obras de ampliação de vias públicas como o metro, o emissário submarino, etc.)<sup>107</sup>.

No contexto urbano, o espaço é o "*locus standi*" de substanciais imobilizações financeiras, na forma de capital fixo de longa duração, compondo-se num ambiente construído para a produção e o consumo. O valor do terreno não se compõe somente pelo valor em si, mas também do somatório de todas as benfeitorias, em termos de infra-estrutura, acessibilidade, da rede de serviços públicos e de áreas de lazer, ou seja, dos meios de produção e de consumo providos pelo Poder Público.

Percebe-se ainda que seu preço enquanto esteve retido, dependerá da relação entre valor depreciado do capital fixo ali retido e do capital a se instalar, não dependendo a desvalorização apenas das características físicas, mas, principalmente, das novas oportunidades de uso, ou seja, da rentabilidade que poderá ser alcançada a partir de novos investimentos que podem surgir no entorno como: modificações no mapa de acessibilidade; maior demanda por terrenos, decorrente de uma aceleração na indústria imobiliária; ou por uma queda na taxa de juros que contribui para que o proprietário do terreno negocie o preço do terreno mais elevado, caso as variáveis anteriores permaneçam constantes.

Conclui-se que ao preço do terreno estão agregados ainda as condições da produção do meio ambiente construído, e em especial, o preço da edificação.

---

<sup>107</sup> SMOLKA (1987, p. 69).

De acordo com Smolka (1987, p.69), as modificações no meio ambiente construído, onde o terreno está localizado em decorrência de investimentos públicos ou privados, se constituem em externalidades e, concorrem para a valorização dos imóveis da área.

Assim sendo, existe uma possibilidade de controlar a valorização fundiária, subordinando o terreno às aplicações de capital na mudança de uso do solo urbano. Quando se admite que o capital privado é em parte responsável pela organização do espaço urbano é lógico admitir que este capital venha paulatinamente recapturar os benefícios do qual o proprietário da terra se apropriou. Essa possibilidade só se aplica quando as condições *históricso-institucionais* reais reconhece a figura do Incorporador.

O capital incorporador desenvolve o espaço geográfico, organizando os investimentos privados no ambiente construído, em especial aqueles destinados à construção de habitações. Para a realização desses empreendimentos imobiliários, estão envolvidos desde a compra ou aquisição de terrenos até a contratação de firmas de consultoria, projetos, agentes financeiros para as diversas etapas do projeto e os agentes responsáveis pela comercialização final do produto, os imóveis (promotores de vendas etc.).

Segundo esse autor, o capital Incorporador pode ser, ainda, definido como aquele que associa a valorização do capital à articulação dos diversos serviços contratados, partindo-se deste princípio pode-se distinguir a valorização imobiliária a partir de três momentos:

- a) A partir da alteração no preço do terreno, ou seja, o valor da aquisição original e o valor de venda ao novo usuário, isto é, o Incorporador;
- b) Pela realização de melhorias que o Incorporador realiza no terreno; e

c) Pelas modificações na estrutura espacial urbana na qual o terreno está inserido.

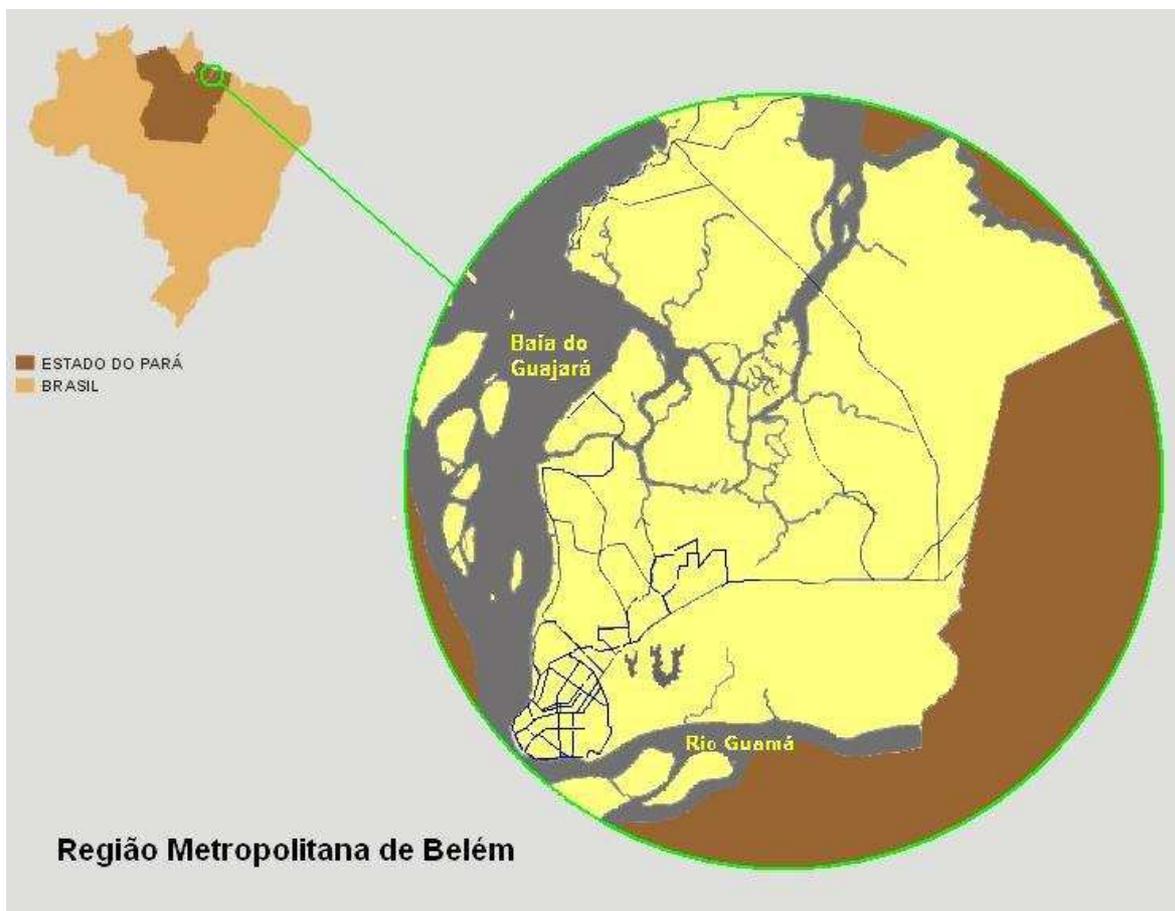
É preciso considerar, ainda, as possibilidades do capital Incorporador expandir seu espaço de atuação a partir do controle sobre as bases em que as rendas fundiárias são alteradas, isto é, pelo processo de criação de externalidades, que sejam internalizáveis (privatizáveis) de forma cada vez mais integral pelo imóvel (movimento de expansão intensiva).

A atuação do capital incorporador é entendida, então, como aquele que se valoriza ao tentar assumir o controle do processo pelo qual rendas fundiárias são criadas e apropriadas. Para que isso ocorra, o capital Incorporador deve assumir esse processo de forma contraditória. Num primeiro momento, tenta provocar a desvalorização do terreno antes de sua aquisição e num segundo momento, como proprietário do terreno, realiza benfeitorias que promovam a sua valorização.

# **Capítulo 3**

## **Evolução Urbana da Cidade de Belém**

### 3.1. Características Físico-territoriais



**Figura 2 – Localização da Região Metropolitana de Belém (RMB)**

Fonte: Prefeitura Municipal de Belém, 2001.

A cidade de Belém é capital do Estado do Pará, localizado na Região Norte do Brasil, a  $01^{\circ}27'20''$  Latitude Sul e  $48^{\circ}30'15''$  Longitude, W-Gr. Está situada na faixa equatorial, denominada como faixa de depressão da Amazônia Central, distante 160 km da linha do Equador e 1.585,5 km em linha reta de Brasília.

A cidade é limitada, ao Norte pela Baía do Marajó, ao Nordeste pelo Município de Santo Antônio do Tauá, a Leste pelo Município de Santa Bárbara do Pará, a Sudeste pelos Municípios de Ananindeua e Benevides, ao Sul pelo Município de Acará, a Sudoeste pelo Município de Barcarena e a Oeste pelo Arquipélago do Marajó (Figura 3).

A Região Metropolitana de Belém (RMB) é constituída em conjunto com os Municípios de Ananindeua, Benevides, Marituba e Santa Bárbara do Pará a Região. Foi aprovada e instituída pela Lei Complementar n.º 27, de outubro de 1995, possui área aproximada de 1.820 km<sup>2</sup> e altitude de 10,3 metros do nível do mar. Segundo os dados do Censo de 2000, fornecidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, apresenta uma população de 1.795.536 habitantes, distribuídos em uma área de 716 km<sup>2</sup>.



**Figura 3 – A cidade de Belém e os Municípios que constituem a Região Metropolitana de Belém**  
Fonte: Elaborado pela autora, a partir de Base Total da RMB, 2009.

A cidade está dividida em 8 (oito) Distritos Administrativos (**Figura 4**), definidos conforme a Lei nº 7.682 de 12 de janeiro de 1994 e são os seguintes: 1º. DAMOS (Distrito Administrativo do Mosqueiro), 2º. DAOUT (Distrito Administrativo do Outeiro), 3º. DAICO (Distrito Administrativo de Icoaraci), 4º. DABEN (Distrito

Administrativo do Benguí), 5º. DAENT (Distrito Administrativo do Entroncamento), 6º. DASAC (Distrito Administrativo da Sacramento), 7º. DABEL (Distrito Administrativo de Belém) e 8º. DAGUA (Distrito Administrativo do Guamá). Sua população, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, baseado na estimativa de 2007, em 1.408.847 habitantes, com densidade de 1.322,86 hab/ km<sup>2</sup>, a incidência de pobreza do município é de 40,60% (lim. Min: 34,82% e Lim. Máx: 46,38) e o índice GINI<sup>108</sup> é de 0,43. (*Ver Mapa da Divisão Política-Administrativa do Município, elaborado pela Secretaria Municipal de Coordenação Geral do Planejamento e Gestão – SEGEP*).

**Tabela 2 - Evolução da população do Município de Belém**

<b>Ano</b>	<b>População (habitantes)</b>	<b>Taxa de Urbanização (%)</b>
1991	1.244.689	68,2
1996	1.140.349	-
2000	1.280.614	99,4
2007*	1.408.847	-

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

\*Estimativa IBGE 2007.

O Distrito Administrativo do Mosqueiro (DAMOS) é constituído pelas seguintes ilhas: Mosqueiro, Maracajá, Pombas, Papagaio, Maruim I, Maruim II, Sem nome, sem nome, Sem nome, Cunuari, Coroinha, Sem nome e São Pedro.

O Distrito Administrativo de Outeiro (DAOUT) é constituído pelas ilhas: Caratateua (Outeiro), Santa Cruz, Tatuoca, Cotijuba, Sem nome, Coroinha, Nova, Jutuba, Urubuocas/ Paquetá/ Paquetá-Açu, Sem nome, Sem nome, Patos/ Nova/ Mirim, Papagaios/ Urubuocas/ Jararaca, Barra dos Patos/ Jararaquinha, Sem nome,

<sup>108</sup> Este índice mede o grau de distribuição de renda (em alguns casos os gastos com consumo) entre os indivíduos em uma economia. Medido com referência ao desvio de uma distribuição perfeita, um índice GINI zero implica uma perfeita equanimidade na distribuição de renda, enquanto que um índice de 100 implica uma perfeita desigualdade.

Sem nome, Redonda/ Jararaca/ Longa, do Fortim da Barra, do Cruzador, do Fortinho, Patos, Cintra/ Maracujá, Marineira/ Cumbu, Murutura/ Murutucu, Paulo da Cunha Grande.

O Distrito Administrativo de Icoaraci (DAICO) abrange as áreas de Icoaraci: Paracuri, Parque Guajará, Tenoné, Águas Negras, Agulha, Ponta Grossa, Cruzeiro, Campina, Maguari e Maracacuera.

Distrito Administrativo do Bengüi (DABEN) envolve as áreas: Pratinha, Tapanã, São Clemente, Bengüi, Cabanagem, Una, Coqueiro e Parque Verde.

Distrito Administrativo do Entroncamento (DAENT) é composto pelas áreas: Val-de-Cães, Marambaia, Mangueirão, Entroncamento, Curió-Utinga, Universitário, Aurá, Águas Lindas, Guanabara e Souza.

Distrito Administrativo da Sacramenta (DASAC) constitui-se de parte dos seguintes bairros: Telégrafo, Fátima, Pedreira, Sacramenta, Barreiro, Marancagalha e Miramar.

Distrito Administrativo de Belém (DABEL) abrange grande parte dos bairros da Cidade Velha, Batista Campos, Nazaré, Umarizal, Reduto, Campina, São Brás, Marco e Comércio.

Distrito Administrativo do Guamá (DAGUA) contempla os bairros do Guamá, Jurunas, Cremação, Canudos, Montese (Terra Firme) e Condor.

**Tabela 3 – Densidade Demográfica por Distrito Administrativo de Belém**

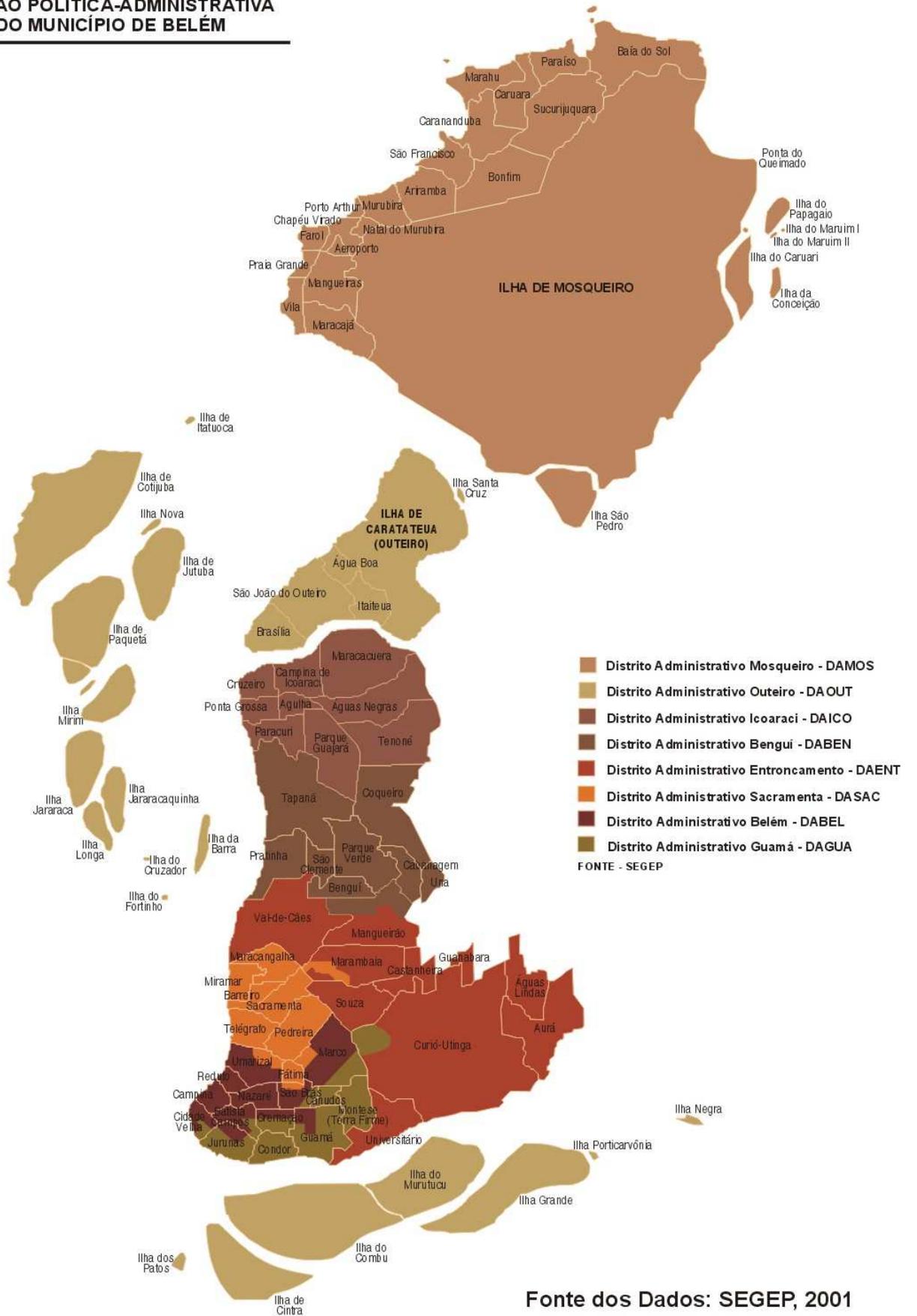
<b>Distrito Administrativo</b>	<b>Área (km<sup>2</sup>)</b>	<b>População</b>	<b>Densidade (hab/ km<sup>2</sup>)</b>
DAMOS	220,6411	27.896	126,43
DAOUT	111,3956	26.225	235,42
DAICO	32,9498	133.150	4.041,00
DABEN	33,6883	237.303	7.044,08
DAENT	64,054	116.561	1.819,73
DASAC	15,2911	249.370	16.308,18
DABEL	13,7331	140.574	10.236,14
DAGUA	140701	349.535	24.842,40
<b>TOTAL</b>	<b>505,8231</b>	<b>1.280.614</b>	<b>2.531,74</b>

Fonte: Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, Censo Demográfico 2000.

Cálculo Secretaria Municipal de Coordenação Geral do Planejamento e Gestão – SEGEP

Densidade demográfica é o número de habitantes por km<sup>2</sup>.

**DIVISÃO POLÍTICA-ADMINISTRATIVA  
DO MUNICÍPIO DE BELÉM**



**Figura 4 - Distritos Administrativos do Município de Belém**

Fonte: PMB/ SEGEP

Tabela 4 – Indicadores de Renda e Nível de Instrução por Distritos Administrativos de Belém

Distrito Administrativo	Valor do Rendimento Nominal Médio Mensal (R\$)	Pessoas com Rendimento responsáveis pelos domicílios	Pessoas responsáveis pelo domicílio particulares Grupos de anos de estudo.						
			Sem instrução	1 a 3 anos	4 a 7 anos	8 a 10 anos	11 a 14 anos	15 anos ou mais	Total
<b>DAMOS</b>	457,48	5.570	836	1520	2047	968	856	110	6337
<b>DAOUT</b>	406,69	5.683	738	1446	2169	1182	703	97	6335
<b>DAICO</b>	494,09	28.103	2152	5379	10786	6636	5670	787	31415
<b>DABEN</b>	562,63	48.762	3475	8705	17134	12018	12330	2616	56278
<b>DAENT</b>	930,77	25.058	1230	3169	6866	5015	8069	3114	27463
<b>DASAC</b>	689,19	49.602	3257	8302	16502	10545	12925	4041	55572
<b>DABEL</b>	2.476,95	34.745	308	1299	4629	3634	12638	13962	36470
<b>DAGUA</b>	565,53	67.548	5682	13136	23727	14322	15421	3446	75734

Fonte: Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, Censo Demográfico 2000.  
Cálculo Secretaria Municipal de Coordenação Geral do Planejamento e Gestão – SEGEP

Os Distritos que constituem o espaço urbano da cidade apresentam disparidades tanto no que se relaciona à concentração de população, quanto à renda e ao nível de escolaridade. Portanto, os mais populosos tendem a concentrar os menores níveis de renda e escolaridade. Exceto os Distritos de Icoaraci, Mosqueiro e Outeiro que concentram baixas populações e baixos níveis de renda e escolaridade (**Tabela 4**).

O Distrito que concentra os maiores níveis de renda e escolaridade é o de Belém, localizado em área central, com significativa verticalização e serviços. É uma forte característica da cidade, a disparidade socioeconômica entre os distritos, deve-se enfatizar que a localização na área central, de alguns desses distritos (DAGUA e parte do DASAC) favorece para que as disparidades sejam agravadas. E desenvolva-se, o que alguns pesquisadores denominam como cidade dual, na qual convivem essas disparidades acentuando-as umas às outras. Pois, a idéia de dualidade está baseada na enorme diferenciação social e espacial entre as áreas centrais prósperas, onde se localizam os grupos sociais mais afluentes, e os

enclaves, próximos geograficamente, onde se concentra a pobreza (LAGO, 2000; p.22). Portanto, em Belém as diferentes classes, ainda, convivem em um mesmo espaço, a área central, acentuando-se a dicotomia entre os espaços, pois de um lado encontram-se áreas verticalizadas e bem equipadas em termos de serviços urbanos e de outro as áreas carentes de tudo.

### **3.2. Breve relato sobre a colonização brasileira**

A expansão colonial para a América Latina iniciada a partir do século XV e promovida por países Absolutistas da Europa, principalmente, Portugal e Espanha, foi resultante da revolução comercial e do desenvolvimento da ciência náutica.

O Estado Nacional Absolutista<sup>109</sup> empregou vultosas quantias de capital em navegações marítimas com o objetivo de ampliar condições para o desenvolvimento do capitalismo. Esse investimento na economia mercantil foi considerado por alguns autores como o embrião para a ampliação espacial da urbanização. E o desenvolvimento dos novos núcleos coloniais, tinha por finalidade dar suporte ao capitalismo europeu<sup>110</sup>.

Andrade (2004) considera que o povoamento e a colonização do Brasil, que ocorreu após o domínio português, a partir do século XVI. Resultou na devastação da floresta e na expropriação da população nativa. Pois, durante este período grandes áreas de terras foram devastadas, seja para a exploração do pau-brasil, construção de habitações, móveis e caixas para o armazenamento de açúcar; seja para o desenvolvimento da agricultura, sobretudo o cultivo da cana-de-açúcar, para

---

<sup>109</sup> O Estado Absolutista emergiu da Revolução Urbana que ocorreu na Idade Média (Lefévre, 1999; p.40-41), e caracterizou-se por apresentar uma estrutura política centralizada e personificada no Estado Nacional (Mumford, 1982; p. 376).

<sup>110</sup> SPOSITO (2005).

a produção do açúcar, que no decorrer dos séculos XVI e XVII seria produzido, principalmente, no Brasil. A expropriação da população nativa decorreu da necessidade de mão de obra para o cultivo da cana-de-açúcar e a produção do açúcar, e ocorreu pelo aprisionamento dos indígenas na tentativa de escravizá-los.

A colonização do Brasil foi caracterizada como uma expansão capitalista, principalmente, pela grande aplicação de capital que requeria multiplicar-se, para isso foi necessário restaurar formas de acumulação primitiva, como a destruição da natureza e a escravidão. Neste contexto, a escravização dos indígenas, além de mais econômica, era necessária, pois nas terras recém descobertas não havia disponibilidade de reservas populacionais pobres que pudessem ser proletarizadas<sup>111</sup>.

A fundação dos primeiros núcleos coloniais no Brasil ocorreu ao longo do litoral em decorrência da dificuldade de penetração do território, o clima litorâneo ser propício ao cultivo da cana-de-açúcar e por localização facilitar o acesso às exportações. Portanto, a conquista do interior do território foi iniciada a partir das colônias que se localizavam próximas à costa como Pernambuco, Bahia e São Vicente e tinham por finalidade: 1) a captura de indígena para serem escravizados; 2) a procura terras para o desenvolvimento da pecuária e de pastagens para o gado trazido da Europa e; 3) a descoberta de minas de ouro, prata e pedras preciosas, que resultou na fundação de cidades como Minas Gerais, Goiás e Mato Grosso.

A ocupação da Amazônia aconteceu mais lentamente em decorrência de fatores como: as longas distâncias; a extensão do território; o clima da região; a hostilidade dos indígenas e as moléstias que atingiam os navegadores. Como estratégia para a penetração da Amazônia os colonizadores portugueses se

---

<sup>111</sup> ANDRADE (2004)

instalaram, inicialmente, na cidade de Belém (PA) – que forneceu uma posição vantajosa em relação a outras expedições estrangeiras, principalmente, francesas e holandesas – esta localização viabilizava as expedições de caça aos indígenas e de procura por drogas do sertão.

### **3.3. A Fundação da Cidade de Belém**

A ocupação do Pará ocorreu, principalmente, pela necessidade de resguardar o domínio português, protegendo as fronteiras do Estado das invasões de estrangeiros (holandeses, ingleses e franceses), que no período realizavam expedições de reconhecimento no litoral, mantendo comércio com os indígenas e instalando feitorias e fortins, na tentativa estabelecer núcleos de fixação.

A Coroa Portuguesa enviou uma expedição colonizadora com a finalidade de preservar o domínio português sobre o território. Comandava a expedição o capitão-mor Francisco Caldeira Castelo Branco, que partiu do Maranhão no dia 22 de dezembro de 1615 e a 12 de janeiro de 1616 lançava os fundamentos do Forte do Presépio, que representou o início da ocupação da cidade.

O capitão-mor da província apesar de atuar como um governante e dispor de poderes para guerrear com os indígenas, criar novos núcleos de povoados, organizar as forças militares, conceder sesmarias, prover cargos funcionais etc., estava subordinado ao governador geral do Brasil.

A ocupação de Belém além de assegurar a posse do território garantia a exploração das riquezas e definia uma posição geograficamente estratégica para a Coroa Portuguesa. Denominada, inicialmente, como *Feliz Lusitânia*, sua posição estratégica dominava todos os caminhos fluviais passíveis de invasão, favorecendo a atividade defensiva.

Desde sua colonização a cidade estabeleceu um vínculo com a metrópole, mantendo-se isolada das questões relacionadas ao território nacional. Tanto é verdade que no início da colonização do Brasil, os bandeirantes se concentraram nas regiões nordeste e sudeste, enquanto a região norte era paulatinamente colonizada por outros povos europeus (franceses, ingleses, holandeses).

Os portugueses só atentaram para esta região, quando perceberam que poderiam perder grandes porções de terras para navegantes de outros países. A partir de então, iniciou-se o processo de integração e colonização da Amazônia, com a finalidade de resguardar o território conquistado.

A própria escolha da localização para implantação do forte, foi elaborada como uma forma de resguardar a costa da cidade contra futuros ataques estrangeiros, que já mantinham negociações com os indígenas.

A cidade limitava-se ao Sul pelo Rio Guamá e a Oeste pela Baía do Guajará e ficava isolada do continente em grande parte do ano, por um imenso alagado que circundava o núcleo da colonização, denominado pelos índios de "Piri de Juçara", drenado pelo igarapé do Piri.

No dia 1º de setembro de 1627, o Governador e Capitão General do Estado do Maranhão e do Grão-Pará, Francisco Coelho de Carvalho, representante da Coroa Portuguesa, fez a doação da primeira légua de terra (cerca de 4.110 ha) ao redor desta cidade, por meio de "Carta de Doação de Datta e Sesmaria" aos "Officiaes da Camara da Cidade de Belém". Porém, sua posse só ocorreu no dia 29 de março de 1628. Este espaço foi designado mais tarde como a "1ª Légua Patrimonial" e atualmente constitui a área central na estrutura urbana da cidade.

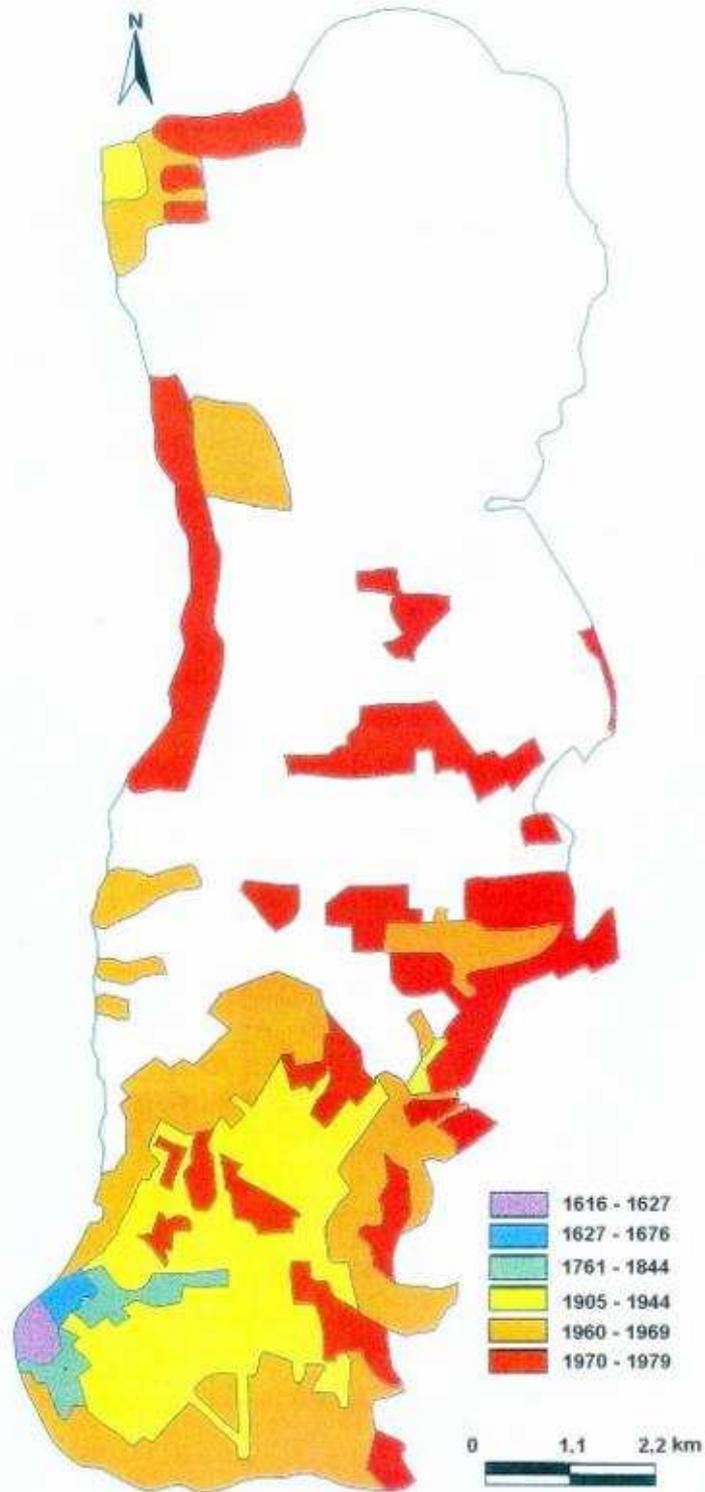
### 3.4. O processo de expansão da Cidade

A cidade de Belém foi fundada às margens da Baía do Guajará, a partir da construção de uma fortaleza que se denominou como Forte do Presépio, ponto do qual se realizou o processo de ocupação do núcleo colonial realizou-se por meio de doações de terras a colonos e a ordens religiosas pelo sistema de sesmaria. O núcleo expandiu-se, inicialmente, ocupando as terras em direção ao sul, acompanhando o litoral, ao longo do Rio Guamá, onde encontrou o obstáculo natural constituído pelo Igarapé do Piri. Conforme foi descrito no relatório da SUDAM (1976),

Situada no vértice de um estuário, no ponto de junção das influências marítimas e fluviais, Belém nasceu e cresceu ao influxo das atrações do interior e do mar. O rio prendia-se ao continente; o estuário ao oceano. Por força disso, duas tendências regiam inicialmente o crescimento da cidade, com vetores orientados para o rio e para o mar.

O primeiro acompanhava o Guamá no sentido remontante ao rio, a razão porque a primeira rua da cidade, a Rua do Norte, hoje Siqueira Mendes, surgiu desse lado e se orientava no mesmo sentido. Isto mostra que Belém foi mais GUAMAENSE do que GUAJARINA, embora o ancoradouro estivesse do lado da Baía do Guajará e não daquele rio (SUDAM, 1976 apud MOREIRA, 1966, p. 24).

O aumento da populacional e a demanda por mais terrenos edificáveis estimulou a expansão da cidade em uma nova direção, em sentido oposto ao núcleo inicial, ultrapassando o igarapé do Piri, na direção norte (Figura 4). Os primeiros ocupantes desse espaço foram os representantes da Ordem dos Capuchos de Santo Antônio.



**Figura 5 – Evolução Urbana de Belém**

Fonte: Prefeitura Municipal de Belém – Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém (CODEM), 1993.

Ao final do século XVII, a cidade era constituída por dois bairros; ambos separados pelo alagado e pelo Igarapé do Piri, interligados por meio de pontes de madeira. O bairro da Cidade, que se desenvolvia nas imediações do Forte do Presépio e o Bairro da Campina, que se desenvolvia nas imediações da Rua dos Mercadores (atual Conselheiro João Alfredo).

Se o ponto escolhido para implantar o núcleo que deu origem à cidade se destacava em termos de segurança contra possíveis ataques, logo perceberam que a implantação da cidade neste local, não favorecia sua expansão, em decorrência da presença de barreiras naturais, como o alagado e o igarapé. Note-se que a expansão da cidade foi condicionada às barreiras naturais impostas pela escolha de um sítio em função de uma localização estratégica. Decorre que resultante dessa topografia a cidade se desenvolveu espacialmente segmentada, pois a ocupação contornava os espaços alagados privilegiando a escolha de terrenos de cota mais elevada.

Durante um século e meio a cidade se desenvolveu à beira-rio, de forma periférica e ribeirinha, porém a partir da segunda metade do século XVIII, o vetor de expansão assumiu uma direção em sentido contrário à gravitação dos rios, para o sudoeste, ao longo do divisor de águas composto pelas avenidas 16 de Novembro e Presidente Vargas, ou seja, o processo de interiorização assumiu a característica de uma frente sertaneja em oposição à fluvial<sup>112</sup>.

Os fatores que contribuíram para dinamizar a expansão da cidade numa frente de penetração do território foi o desenvolvimento de uma economia que se baseava em processos extensivos, logo, havia a necessidade de grandes áreas de terras; a demanda por terrenos maiores, em oposição à situação do Bairro da

---

<sup>112</sup> CONVÊNIO SUDAM/GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ. **Monografia das Baixadas de Belém: subsídios para um projeto de recuperação**. 2ª ed. rev. Belém, SUDAM, 1976. 2v.

Cidade, cuja disponibilidade por terras já havia esgotado em decorrência do aumento populacional; as vantagens das terras centrais sobre as ribeirinhas e a abertura da Estrada de Ferro Bragança.

O século XVII se caracterizou pela homogeneidade espacial, em decorrência da ausência de serviços infra-estrutura e pela facilidade de acesso a qualquer ponto do espaço; ao contrário do que ocorreu a partir do século XVIII, quando as heterogeneidades intra-urbanas começaram a se manifestar, em razão das diferenciações entre as edificações públicas e privadas, bem como devido à especialização de uma área comercial no Bairro da Campina<sup>113</sup>.

Com a expansão da cidade, o alagado e o Igarapé do Piri ficaram centralizados, e a condição higiênica precária incomodava a população e o poder público. Em resposta a essa insatisfação surgiu o primeiro projeto de urbanização destinado a sanear um espaço alagado. Após vários estudos optou-se pelo ensecamento do alagado. A obra foi iniciada no ano de 1803, no governo do Conde dos Arcos (Dom Marcos de Noronha e Brito), e teve por meta a urbanização da área compreendida entre os Bairros da Cidade e o da Campina.

Com o aterramento do igarapé e do alagado, as cotas foram modificadas para um nível de 4 a 5m, o que resultou na integração entre os Bairros da Cidade e o da Campina<sup>114</sup>. No lugar do alagado foram construídas as Praças do Relógio, D. Pedro II e Felipe Patroni (onde está localizada a Prefeitura Municipal de Belém), parte das ruas Estrada das Mongubeiras (atual Avenida Almirante Tamandaré), Estrada de São Mateus (atual Travessa Padre Eutíquio) e a antiga Estrada de São José (atual Rua 16 de Novembro).

---

<sup>113</sup> FERREIRA, Carmena Fadul. **Produção do Espaço Urbano e Degradação Ambiental: Um estudo sobre a várzea do Igarapé do Tucunduba (Belém-Pará)**. São Paulo, 1995. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade de São Paulo – Departamento de Geografia.

<sup>114</sup> FERREIRA, 1995.

### **3.5. A reestruturação urbana no Ciclo da Borracha**

As transformações urbanas promovidas por Antônio Lemos durante o ciclo da borracha entre 1880 e 1912, corroboram a hipótese de que as ações políticas aplicadas ao espaço, por meio do planejamento urbano, procuram organizar, equipar e adaptar a cidade às exigências do capital, e contribuem para acentuar as disparidades intra-urbanas e a exclusão da classe pobre. Assim sendo, as modificações que ocorreram na cidade durante esse ciclo, refletiram-se no aumento das heterogeneidades e no desenvolvimento da segregação sócioespacial.

A produção do espaço urbano de Belém durante o ciclo da borracha acentuou as heterogeneidades. Resultado da expansão significativa da malha e pela constituição de uma estrutura urbana com diferenças intra-urbanas, em decorrência da diversificação de atividades (no bairro da Campina se desenvolviam as atividades terciárias e no do Reduto a implantação das primeiras indústrias), disponibilidade de serviços urbanos, diferenciação construtiva entre as habitações no núcleo antigo e ocupação dos subúrbios mais afastados pela classe pobre.

O novo estilo de vida provocado pela exportação da borracha manifestava-se no espaço urbano por meio da renovação espacial com a construção de novos edifícios (Teatro da Paz, o Mercado Municipal do Ver-o-Pêso, Palacete Bolonha, Palacete Pinho), instalações de agências bancárias, embelezamento de edificações e vias, limpeza de ruas, praças, quiosques e boulevards. Essas amenidades eram produzidas visando a transformar a cidade em uma metrópole mercantil e demonstrar que o núcleo urbano poderia oferecer conforto e segurança que os visitantes necessitavam, e deste modo atrair investimentos estrangeiros.

A cidade foi reordenada seguindo padrões europeus, e dentro desta nova concepção a pobreza não era compatível, logo deveria ser afastada. A estratégia

utilizada pela Municipalidade foi a aplicação de normas que exigiam a adaptação das residências aos novos padrões estabelecidos. Portanto, aqueles que não disponibilizassem de recursos para atendê-los eram induzidos a se retirarem para outras áreas.

O processo de expansão da cidade ocorreu, principalmente, pela transferência das residências das classes de maior poder aquisitivo para a periferia. Pois, à medida que a classe alta se deslocava para a periferia, ocupada pela camada pobre, o local recebia melhoramentos como infra-estrutura e serviços urbanos, ressaltando a diferenciação espacial manifestada na elevação do preço dos terrenos e na renda da população residente. Os antigos residentes eram transferidos para áreas mais distantes, que posteriormente transformaram-se em bairros da periferia, como o atual Bairro da Pedreira. Penteado (1968) descreve o processo de migração das camadas de maior poder aquisitivo para as áreas localizadas na periferia originando alguns dos principais bairros da cidade.

“Com a valorização do bairro comercial, as residências das melhores e mais ricas famílias foram sendo transferidas para Umarizal, Nazaré e Batista Campos, onde a terra mais barata compensava a aquisição de grandes lotes e a construção de vivendas mais amplas e confortáveis, em sítios mais ventilados, sem o acanhamento do bairro comercial” (PENTEADO, 1968, p. 135).

A produção da cidade por meio de investimentos públicos é uma característica do processo capitalista, uma vez que tais investimentos que produzem as localidades, envolvem a aplicação de capitais e, por conseguinte, o desenvolvimento da renda diferencial que altera o valor da localidade e o aumento no seu preço.

A ocupação dos setores urbanos destinados à classe pobre era inexpressiva no período, e se caracterizava pelo afastamento das áreas centrais e ausência de

infra-estrutura e saneamento básico, como foi o caso das ocupações de várzeas. Essa situação acentuava o agravamento do quadro de segregação já naquele período, pois os recursos municipais e estaduais eram destinados ao segmento social ligado ao luxo que o comércio da borracha propiciava<sup>115</sup>.

### **3.6. A expansão da 1ª Léguas Patrimonial**

A intenção de modernizar o espaço urbano durante o ciclo da borracha direcionou os investimentos públicos e privados para as áreas mais centrais, provocando a valorização das terras localizadas nessa parte da cidade e, com isso, o deslocamento da população pobre para áreas mais afastadas do centro.

Esse deslocamento foi orientado pelo vetor criado a partir da linha da Estrada de Ferro Belém-Bragança (ao longo da hoje Avenida Almirante Barroso, prosseguindo pela BR-316), no sentido do município de Ananindeua (Rodrigues, 1996).

O fim do ciclo da borracha e as interrupções nas importações de produtos manufaturados da Europa contribuíram para o desenvolvimento de um pequeno parque industrial no bairro do Reduto. Que visava a atender a demanda interna e o beneficiamento de produtos da região.

Neste período (1920-1930) a cidade estava estruturada como segue: no bairro do Reduto se desenvolviam as atividades industriais; no bairro da Campina as atividades terciárias e nos demais setores o uso residencial. As áreas de baixadas eram destinadas as atividades agrárias e se caracterizavam pelas grandes extensões e baixa densidade. Entre as décadas de 1940 e 1950 a queda das exportações dos produtos associada à recessão provocada pela Primeira e Segunda

---

<sup>115</sup> Ibidem, p. 43.

Guerra Mundial, refletiu-se na economia do município por meio de uma crise econômica que provocou sua estagnação e seu esvaziamento parcial. A população da cidade diminuiu, correspondendo a 208.706 habitantes, bem menores que os 236.400 habitantes em 1920.

A atividade comercial desenvolvida no Bairro da Campina era dividida em quatro zonas<sup>116</sup>:

- a. O *velho centro*, a parte mais antiga onde se localizavam os armazinhos, o comércio de miudezas e alguns escritórios;
- b. O *Ver-O-Pêso*, mercado ao ar livre próximo ao cais do porto, onde se desenvolvia o Mercado da praia;
- c. A *zona portuária*, cais localizado ao norte do Mercado da praia, com armazéns e equipamentos razoáveis e;
- d. O *novo centro*, que se desenvolvia próximo à Avenida 15 de Agosto (atual Presidente Vargas), onde se localizavam os melhores hotéis, escritórios de companhias de navegação, repartições públicas e alguns bares, cafés e restaurantes.

E o setor residencial, era dividido em três áreas distintas:

- a. A área residencial elegante era constituída pelos Bairros de Nazaré e São Brás, dispunham de ruas arborizadas e numerosas mansões ao longo das avenidas Nazaré, São Jerônimo (atual Governador José Malcher) e Independência (atual Magalhães Barata);
- b. No entorno do Bairro do Comércio se localizava a área residencial modesta ocupada pela classe média, com residências no alinhamento da rua e finalmente;

---

<sup>116</sup> PENTEADO, Antonio Rocha (1968). **Belém – Estudo de Geografia Urbana** – 1º volume. Belém, Universidade Federal do Pará.

- c. Os Bairros residenciais pobres que se estendiam pela periferia da cidade e caracterizavam-se por suas habitações de madeiras cobertas com folhas de palmeiras, em alguns casos, edificadas em terrenos úmidos, diretamente assentadas no solo ou elevadas do solo sobre estacas.

Já neste período a pobreza das áreas periféricas despertava a atenção de todos que transitavam pelas referidas áreas, provocada pelas condições como se apresentavam<sup>117</sup>.

Na década de 1930, Belém atravessou um período de crise econômica, que se estendeu até o início da Segunda Guerra Mundial, em 1940 terminou a influência da borracha na economia do Estado, resultando na estagnação de sua economia. Esses problemas se refletiram na população, por meio de um êxodo, provocou um esvaziamento parcial que a cidade. A população da cidade neste período correspondia a 208.706 habitantes, bem menores que os 236.400 habitantes em 1920.

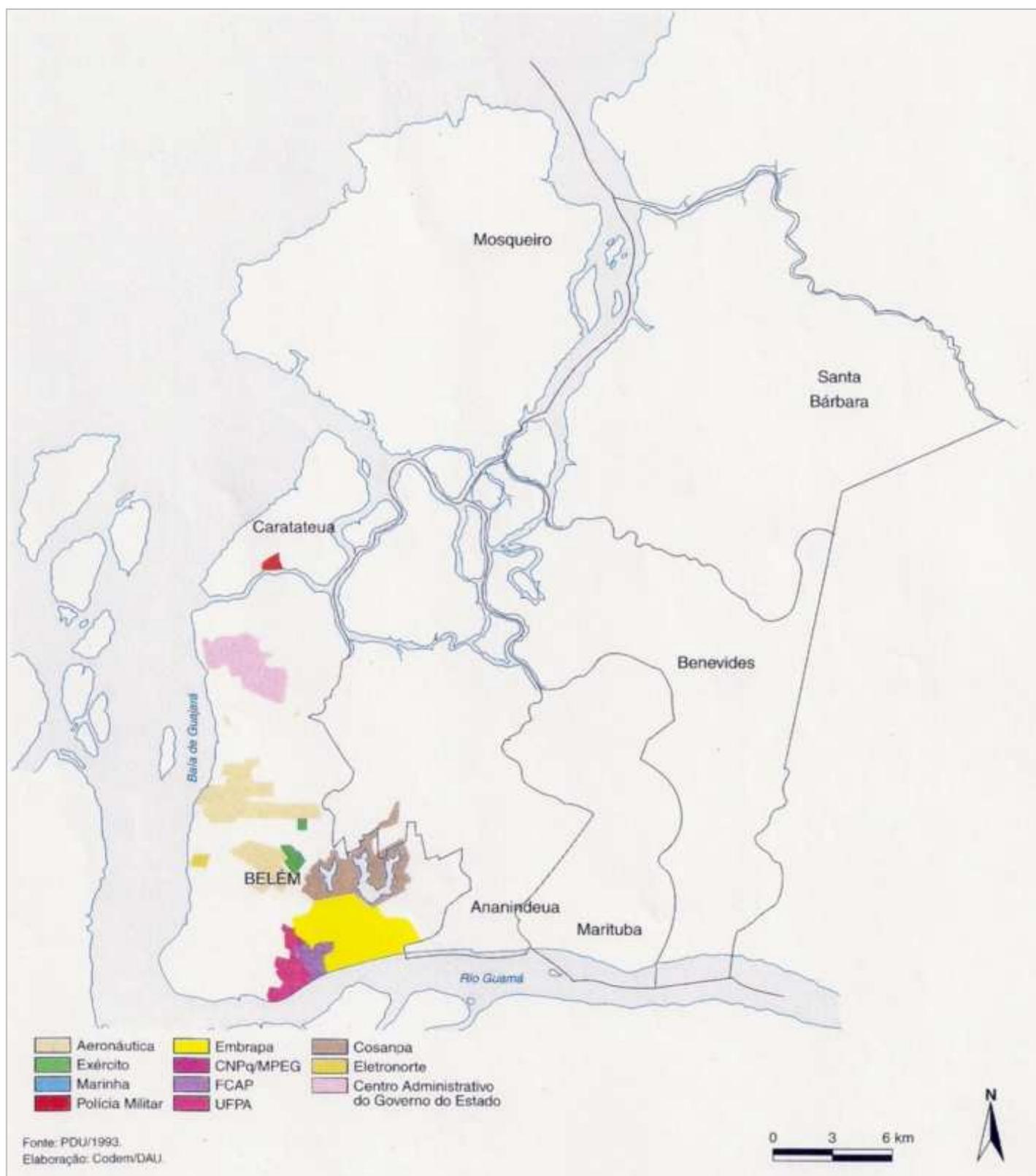
Durante a década de 1940, Belém beneficiou-se com a instalação de bases militares, inclusive, segundo, alguns autores, norte-americanas. Processo que estaria relacionado à localização que Belém ocupa em relação a outros países e pela comunicação beneficiada por meio de rios e o Oceano Atlântico.

O processo de ocupação da cidade ocorria, inicialmente, pela disponibilidade de terrenos de cotas mais elevadas, localizados antes da 1ª Léguas Patrimonial. Contudo, este processo de ocupação, estava predestinado a entrar em crise, quando o aumento da extensão da malha urbana, ultrapassasse os limites das linhas centro-periferia e constituísse deseconomias, em decorrência do aumento das distâncias do centro aos pontos de crescimento da cidade (SUDAM, 1976).

---

<sup>117</sup> PENTEADO, Antonio Rocha (1968).

As doações de terras que iriam constituir o cinturão institucional foram iniciadas entre as décadas de 1930 e 1940. Inicialmente, destinava-se a instalações militares como a base aérea, a base naval, o aeroporto, hospitais militares e centros de formação de marítimos. E baseavam-se no Decreto Federal n.º 3.365, de 21 de junho de 1941, que trata sobre desapropriações de terrenos por utilidade pública em todo território nacional. Concretizou-se entre as décadas de 1940 e 1950, com a doação de grandes extensões de terras a Instituições Públicas Civis COSANPA (15,68 km<sup>2</sup>), FCAP e EMBRAPA (15,25 km<sup>2</sup>), UFPA (2,51 km<sup>2</sup>), ELETRONORTE, Instituições Militares (EXÉRCITO, MARINHA, AERONÁUTICA) e Aeroporto (13,39 km<sup>2</sup>) (Figura 6).



**Figura 6 - A Localização das Áreas Institucionais na Região Metropolitana de Belém**  
 Fonte: Prefeitura Municipal de Belém – Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém (CODEM), 1993.

O Cinturão Institucional possui extensão de 52,90 km<sup>2</sup> e está localizado no limite da 1ª Léguas Patrimonial. Desde sua implantação constituiu-se em um

obstáculo para a expansão natural da cidade e aumentou as distâncias entre o centro e a Periferia.

A fase de continentalização, que teve início a partir do século XIX, durante o ciclo da borracha, consolidou-se após a implantação do CI com a ocupação das baixadas. A implantação do CI na década de 1950 contribuiu para a ruptura na tendência natural de expansão da malha urbana de Belém, que até a década de 1960 se processava a partir da ocupação das terras altas, localizadas no entorno do espigão central (as vias Almirante Barroso e seu prolongamento a Br-316).

Com base em estudos realizados pela CODEM<sup>118</sup> (1986) observou-se que a implantação do cinturão institucional associado ao crescimento demográfico propiciou o desenvolvimento de cinco formas de ocupação do espaço urbano em Belém:

- a) a verticalização das áreas localizadas antes da Primeira Légua Patrimonial;
- b) a ocupação dos miolos de quadras por meio da propagação de vilas<sup>119</sup> e passagens<sup>120</sup>;
- c) a substituição das áreas verdes por edificações, em decorrência do aumento de densidade dos terraços (terras altas);
- d) a ocupação das áreas localizadas após o cinturão institucional por meio de conjuntos habitacionais, industria e de habitações periféricas (áreas de invasões) de baixo padrão construtivo;
- e) a ocupação das baixadas<sup>121</sup>.

---

<sup>118</sup> Companhia de Desenvolvimento e Administração de Áreas Metropolitanas de Belém.

<sup>119</sup> É o conjunto de pequenas habitações independentes, em geral idênticas ou de mesmo padrão habitacional e disposta de modo a formar rua ou praça no interior da quadra (CODEM, 1994).

<sup>120</sup> Denominação aplicada a vias com largura compreendida entre quatro e oito metros (CODEM, 1994).

Neste contexto a cidade passou a ser estruturada a partir de quatro áreas: a área central (1ª Léguas Patrimonial), a área de transição (no limite da 1ª Léguas Patrimonial, inclui o cinturão institucional), a área de expansão (após o cinturão institucional) e o Conjunto de Ilhas.

A área central localiza-se dentro do limite da 1ª Léguas Patrimonial<sup>122</sup> envolvendo a parte mais antiga da cidade. Neste espaço se concentra a melhor infra-estrutura, os serviços urbanos, os locais de trabalho, comércio e lazer, por conseguinte, apresenta intensa verticalização e valorização dos terrenos e concentra os maiores níveis de renda. Encontram-se, ainda, neste espaço as baixadas localizadas, principalmente, nos bairros do Guamá, Condor, Pedreira e Jurunas.

Grande percentual da área de transição é ocupada pelo *cinturão institucional*<sup>123</sup>. Em decorrência da presença dos conjuntos residenciais para funcionários públicos do Estado e as vilas militares, predominam nessa área o nível de renda médio. Esse espaço é constituído, ainda, por um significativo número de invasões, localizados em terrenos públicos (institucionais), que ocuparam essa área a partir da década de 1980, nesses locais o nível de renda da população e a qualidade de vida são baixos, mas a acessibilidade é boa, pois estão próximos ao centro. Nesta área, estão sendo aplicados projetos de macrodrenagem e reurbanização desde a década de 1990.

---

<sup>121</sup> PEREIRA, I. & LIMA, P (2007). Reurbanização e Legalização Projetos que Contribuem para a Valorização das Baixadas de Belém. In: **XII ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR: BELÉM-PA.**

<sup>122</sup> Área de terra de aproximadamente uma légua, que foi cedida pela Coroa Portuguesa ao Conselho Municipal de Belém por meio de Carta de Doação de Sesmaria, no dia 1º de setembro de 1627, no governo do capitão-geral do Estado do Maranhão e Grão Pará, ficando a partir desse momento, sob *Jus Domini* do Governo desse Município. O limite dessa légua localiza-se no atual Bairro do Marco, assim denominado por ter sido aí fixado o marco desse limite.

<sup>123</sup> Conjunto formado por grandes extensões de áreas institucionais, localizadas na primeira légua patrimonial, doadas à instituições públicas civis e militares entre as década de 1940 e 1950, por meio de decretos estaduais e municipais. Que se constituiu em uma barreira à contigüidade da malha urbana de Belém.

A área de expansão constitui a periferia da cidade, está localizada após o *cinturão institucional*, contribuindo para aumentar a distância física com a área central. A expansão da cidade foi estimulada para esta área desde a década de 1960, com a implantação de indústrias e conjuntos habitacionais para a baixa renda e funcionários estaduais. Tinha por finalidade a descentralização das atividades do centro, que já se encontrava congestionado.

Do conjunto analisado, a área de expansão é a que apresenta maior e extensão e maior crescimento populacional, concentrando mais de 60% da população da cidade. Predomina em seu núcleo as áreas ocupadas pelas classes pobres, residentes das áreas de invasões, conjuntos habitacionais e bairros para a baixa renda. Porém, está se cristalizando, neste espaço, a presença de condomínios para classe de maior poder aquisitivo, por conseguinte, já começou a se desenvolver nesta área, um centro de comércio e serviços dispendo de universidades, órgãos públicos municipais, dentre outros, contribuindo para que este espaço se caracterize como um sub-centro de Belém. A expansão da cidade para esta área não foge a especificidade das demais cidades da atualidade, pois a área de expansão, localizada após o cinturão institucional, se caracteriza pela predominância de condomínios verticais e horizontais e pelo desenvolvimento de áreas de invasão em suas franjas, que se expandem para os outros municípios que constituem a RMB.

### **3.7. A Centralidade de Belém**

Ao final do século XIX já era crescente a valorização e o congestionamento no núcleo antigo. Por conseguinte, a acentuada especulação imobiliária, exacerbada durante o ciclo da borracha, resultou no retalhamento deste espaço em lotes exíguos, acarretando o êxodo das classes de maior poder aquisitivo em busca de

lotes com maiores dimensões e menores preços. Essa camada deslocou-se em sentido nordeste, iniciando um processo de interiorização que se concretizou na década de 1970, com a ocupação da 2ª Léguas Patrimonial.

Para Santos (2005), a especulação imobiliária deriva da conjugação de dois movimentos: pela superposição do sítio social ao sítio natural e pela disputa de pessoas ou atividades por determinada localização. O sítio social é criado pela sociedade urbana, em decorrência da transformação seletiva dos lugares, ao adaptá-lo às suas exigências funcionais. O autor explica que é deste modo que determinados pontos da cidade se tornam mais atrativos que outros, assim como mais valorizados. Afirma, ainda, que o processo é o mesmo para as residências, com as classes de maior poder aquisitivo, alojando-se onde lhes é mais conveniente segundo os cânones de cada época, por conseguinte, são atribuídos ou não valor a determinado local ao longo do tempo<sup>124</sup>.

---

<sup>124</sup> SANTOS (2005)

A produção e a reorganização dos espaços na área central ocorreram desde o ciclo da borracha, no Governo de Antonio Lemos, quando nesta área foi aplicado



*Grande Hotel, que foi demolido para dar lugar ao Hilton Hotel.*



*Rua João Alfredo, no detalhe a direita os dois prédios altos que seriam o Banco do Pará e a antiga Livraria Universal.*



*Boulevard da República hoje Castilho França, detalhe a esquerda, o anexo do Solar da Beira, antiga Recebedoria de Rendas, bem como, ao centro da avenida o circuito elétrico dos bondes.*

um grande volume de investimentos e beneficiamentos públicos originando prédios e ruas suntuosas (Figura 6), em detrimento das áreas periféricas, onde residiam as famílias de baixa renda. Porém, neste período a periferia, localizava-se nas imediações das vias principais que constituem a área central.

O centro comercial se desenvolveu, inicialmente, às proximidades do núcleo antigo da cidade e do porto. Durante o *ciclo da borracha* já havia se expandido até as imediações da Avenida Presidente Vargas.

Até a década de 1980, polarizava cerca de 70% das atividades comerciais da cidade, caracterizando-se como centro de compras de toda a região.

**Figura 7 – Centro Comercial de Belém no início do Século XX.**

Fonte: Belém da Saudade, 1994.

Com o aumento do fluxo de veículos na cidade. Essa área começou a apresentar uma descentralização de atividades, por conseguinte, um processo de degradação, decorrente de problemas, relacionados ao dimensionamento de suas vias e da carência de estacionamento, provocando crescentes congestionamentos e embarços para aqueles que desenvolviam atividades nesse espaço.

### **3.7.1. Situação atual do Centro Comercial antigo**

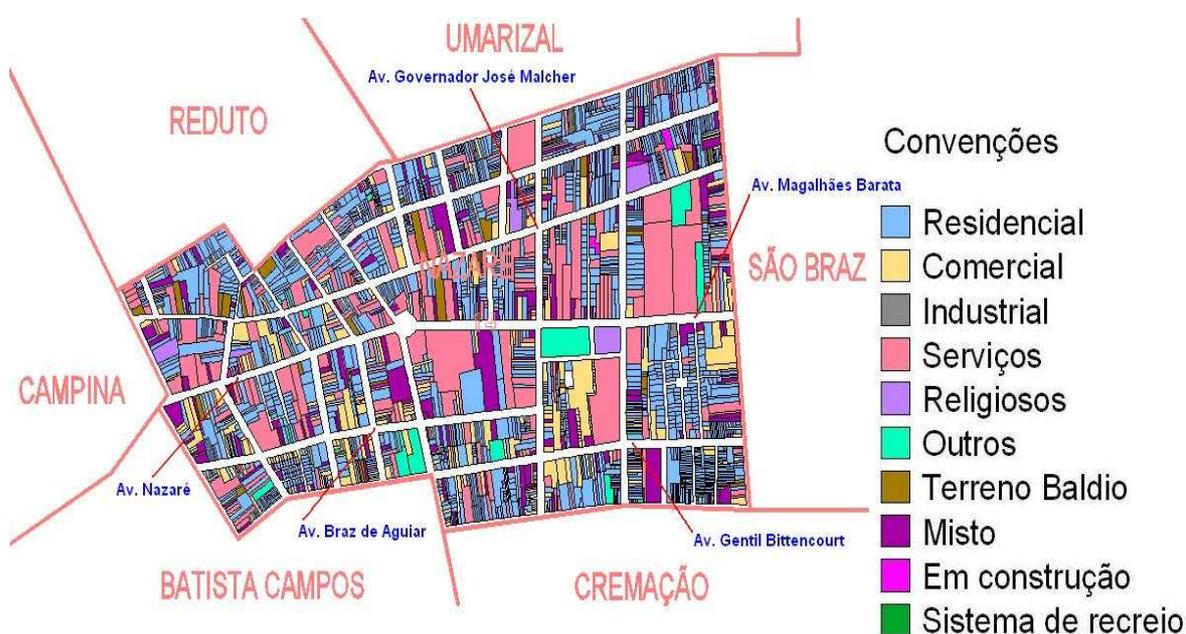
Nas últimas décadas do século XX, os problemas de congestionamento e estacionamento do antigo centro estimularam o desenvolvimento de novas áreas comerciais. Surgiram na cidade centros comerciais e de serviços ao longo das avenidas Brás de Aguiar, Nazaré e Rua Padre Eutíquio, que atendiam a demanda por serviços das classes de maior poder aquisitivo. Porém, o centro antigo continuava com força atrativa, concentrando muitas atividades dentre as quais as repartições públicas e os setores bancários, que atraíam a classe média para esse espaço.

Com a inauguração dos shoppings e a descentralização das atividades bancárias, o centro antigo perdeu seu poder de atração e as classes média e alta abandonaram em definitivo esse espaço, ocorrendo o que Villaça (2001) denomina como, *decadência do centro*, que consiste do abandono do centro pelas camadas de alta renda e por sua ocupação pelas classes de menor poder aquisitivo, como o próprio autor define,

“O processo popularmente chamado de” decadência “ou” deterioração “do centro consiste no seu abandono por parte das camadas de alta renda e em sua tomada pelas camadas populares. Esse abandono apresenta várias manifestações com diferentes graus de intensidade nas várias metrópoles: abandono do centro principal como local de emprego das camadas de mais alta renda; abandono de diversão, lazer e atividades culturais; como local de compras e de moradia” (VILLAÇA, 2001, p. 277).

Atualmente, o centro antigo encontra-se densamente ocupado por vendedores ambulantes e concentra os locais de compras e empregos das camadas populares. Percebe-se, que nos últimos anos está ocorrendo um deslocamento das atividades comerciais e de serviços ao longo do eixo divisor de águas da cidade, constituído pelas avenidas Presidente Vargas, Nazaré, Magalhães Barata e Almirante Barroso e nas ruas adjacentes, nota-se uma crescente substituição de funções, até então residencial, por comercial.

O “corredor comercial” atravessa os bairros de Nazaré, São Braz, Marco, Batista Campos, que concentram os maiores valores imobiliários, alto investimento do mercado imobiliário e significativo número de habitações para as faixas de maiores rendas da cidade, ou seja, ainda é predominante a função residencial nesses espaços (Figura 8).



**Figura 8 – Planta de Uso do Solo do Bairro de Nazaré 2005**

Fonte: Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém (CODEM).

Souza (1992) corrobora com as premissas desta tese ao afirmar que na área central, ocorre tanto a concentração de investimentos como a apropriação da por grupos de maior poder aquisitivo, nas palavras do autor:

“A correlação de forças políticas, claramente favoráveis 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 a 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 a verticalização do centro” (SOUZA, 1992 apud TRINDADE, 1997, p. 267).

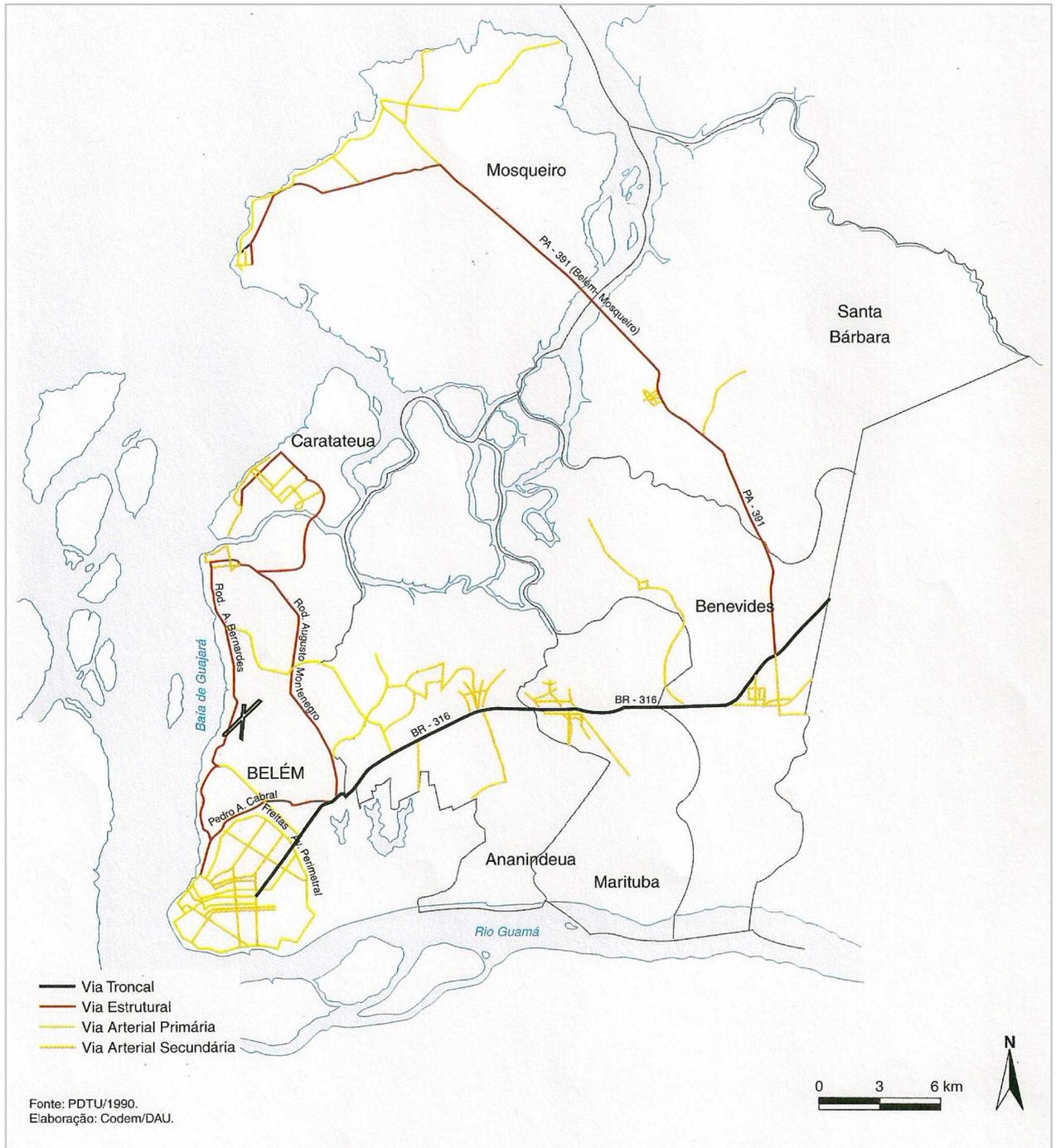
Outro autor que fornece informações relevantes relacionadas aos investimentos direcionados pelo poder público a bairros populares, acarretando a apropriação dessas áreas por parte de incorporadoras, que investem em empreendimentos imobiliários direcionados para a classe média e alta, provocando o deslocamento dos residentes é Trindade (1997), nas palavras do autor:

“Considerando-se a saturação dessas áreas mais centrais, apresenta-se nitidamente, um movimento de expansão de espaços necessários a inversões das empresas imobiliárias mais bem estruturadas, o que leva o poder público a produzir espaços novos para os investimentos imobiliário, que só tem expandido a área de atuação das principais incorporadoras. O exemplo mais flagrante foi a implementação do projeto CURA em Belém. Esse projeto realizado nos anos de 1987 e 1988, teve o financiamento da Caixa Econômica Federal e voltou-se para os bairros do Marco e Pedreira, onde foram realizadas obras como drenagem, macrodrenagem, terraplenagem, asfaltamento, calçamento, meios-fios, construção de áreas de recreação e lazer, além de outros serviços de urbanização. Com uma filosofia de realizar investimentos em áreas onde reside população de baixa renda, o poder público tem concentrado suas ações de dotação de infra-estrutura em áreas desse tipo. Mesmo que um grande percentual da pobreza urbana em Belém ainda esteja espacializada nas áreas de baixadas, esses investimentos têm claramente favorecido à expansão territorial dos espaços de investimento das grandes empresas imobiliárias, uma vez que não se tem considerado os processos de dispersão da população de baixa renda em direção à Área de Expansão” (TRINDADE, 1997, p. 268).

Portanto, existe um consenso de que os melhoramentos direcionados à área central visam a expansão das classes ricas, a partir da produção de empreendimentos imobiliários, assim sendo, os espaços são valorizados e a população pobre tem como destino as dispersas invasões localizadas na área de expansão.

Conclui-se, então, que o centro da região, ainda, se desenvolve na área central e continua polarizando em seu entorno uma variedade de atividades, que atrai a aplicação de investimentos urbanos.

O centro, que antes estava restrito ao bairro do comércio e de Nazaré, atualmente, tende a expandir-se ou deslocar-se para outros bairros, criando um corredor de serviços que concentra inúmeras atividades ao longo do eixo divisor de águas da cidade, responsável pela crescente valorização das áreas localizadas em seu entorno e pela crescente verticalização de bairros distantes do núcleo antigo como São Braz e Marco (Figura 9).



**Figura 9 – Sistema viário principal da Região Metropolitana de Belém**

Fonte: Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém (CODEM), 1990.

### 3.7.2. O Desenvolvimento das Baixadas

A carência de legislação relacionada ao uso do solo entre 1822 e 1850 contribuiu para que se desenvolvesse na periferia da área central de Belém grandes possessões urbanas, onde foi instalado significativo número de vacarias, responsáveis pelo abastecimento de leite dessa região.

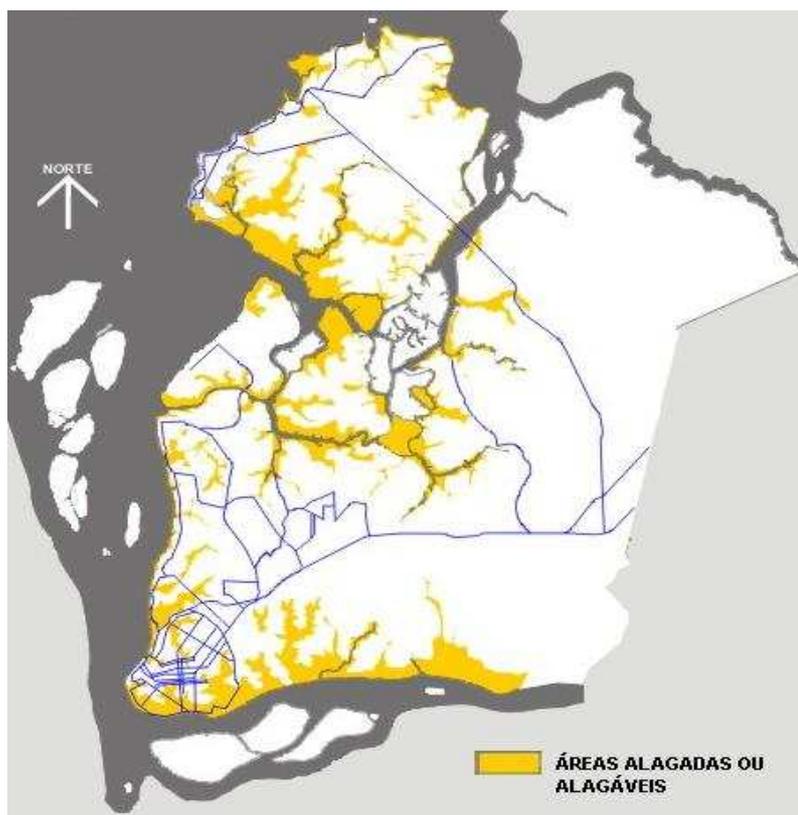
A partir da década de 1950 a construção de rodovias, implementada pelo Governo Federal, por meio do Programa de Integração Nacional (PIN), facilitou a penetração de produtos industrializados oriundos de outras regiões do país, contribuindo para que o leite “in natura”, produzido pelas vacarias, fosse substituído pelo leite industrializado. Com a substituição da produção local, as vacarias foram desativadas, o que deu origem a grandes vazios urbanos<sup>125</sup>.

A década de 1970 foi marcada por um acelerado adensamento populacional e pela excessiva valorização dos terrenos localizados em terras altas, resultando no deslocamento de famílias pobres para a ocupação de planícies alagadas (baixadas), por apropriação ilegal ou pela compra de lotes. A ocupação desses locais ocorreu segundo uma ordem cronológica, inicialmente foram ocupados os terrenos localizados próximos ao núcleo central, nesses locais os custos com transportes e o tempo de deslocamento casa/ trabalho era otimizado, assim sendo, apesar das condições insalubres de suas residências a população desses locais tinha a vantagem de localizar-se próxima a áreas dotadas de infra-estrutura e de comércio.

As áreas alagadas ou alagáveis ocupam cerca de 40% da área central, nesses locais, a população pobre construiu suas habitações, no estilo palafita ou em terrenos recuperados por meio de aterros, as estivas (Figura 10).

---

<sup>125</sup> FERREIRA (1995)



**Figura 10 – Localização das Áreas Alagadas na Região Metropolitana de Belém.**  
Fonte: MERCÊS, 1997 – Reelaboração Equipe Técnica/ Consultoria, 2000.

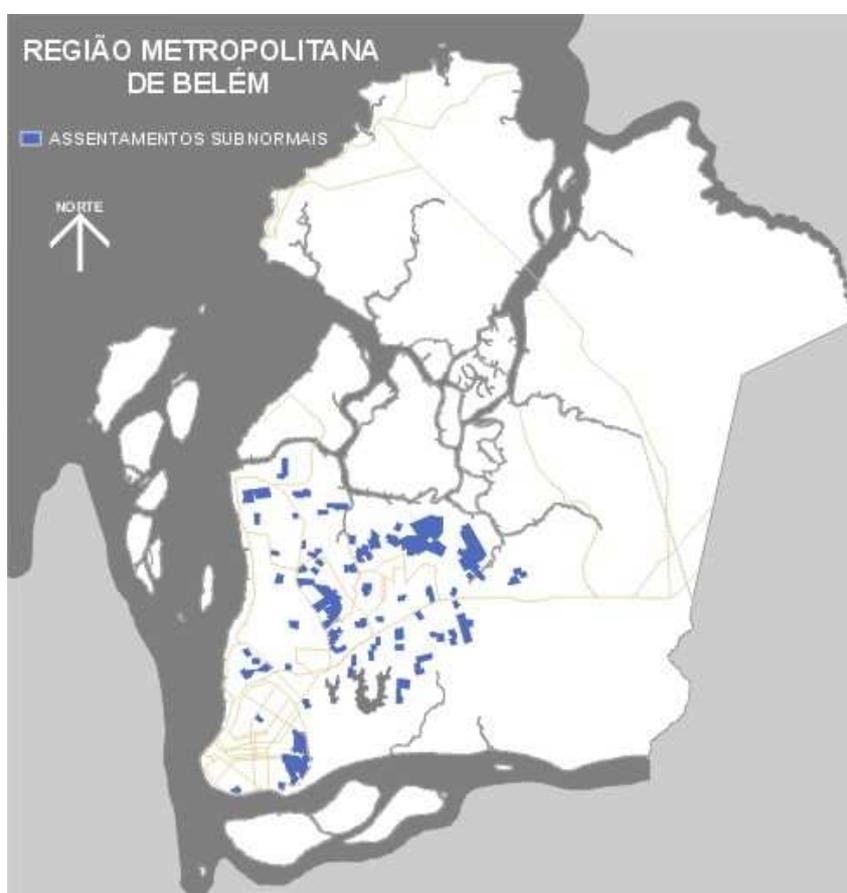
### **3.7.3. A valorização do solo nas baixadas**

A valorização imobiliária que está ocorrendo nas baixadas da área central de Belém é determinada, principalmente, por fatores como a escassez de solo na área central, pela realização de investimentos urbanos, pela melhoria dos transportes, por sua acessibilidade e proximidade ao núcleo central, por sua legalização e pelos tipos de atividades que ocorrem em seu entorno.

Esses elementos participam na composição do valor imobiliário pelo desenvolvimento da Renda de Monopólio e das Rendas Diferenciais I e II.

Portanto, a valorização imobiliária resulta: 1) o desenvolvimento da Renda de Monopólio que está associado com a implantação do CI e com o aumento

populacional que ocorreu durante a década de 1970, provocando a escassez de terras altas; 2) a Renda Diferencial I, decorre da localização e do tipo de terreno, ou seja, suas características naturais e; 3) Renda Diferencial II, resultante dos capitais investidos em infra-estrutura e saneamento básico das áreas de baixadas, implementados por meio de projetos de reurbanização, visando a garantir a melhoria da qualidade de vida da população.



**Figura 11 – Localização dos assentamentos subnormais na Região Metropolitana de Belém**

Fonte: Mercês, 1997. Reelaboração Equipe Técnica Consultoria/ 2000.

### 3.7.4. A escassez do solo na área central

De acordo com Trindade (1997), o crescimento de Belém e das demais capitais amazônicas expressa, por um lado, a criação de novas atividades urbanas pelo Estado e pelas empresas privadas e, por outro lado, a profunda decadência e transformação das atividades agropecuárias e extrativistas, que passaram a desencadear correntes migratórias no sentido rural-urbano, definindo formas marcantes de apropriação do espaço da cidade e de constituição de sua paisagem, a exemplo de favelas (Figura 11).

Na Tabela 5 observa-se que mais de 30% dos domicílios da área central concentram-se nas baixadas, que pode ser justificado pela ausência de investimentos públicos em moradia para a população com renda abaixo de três salários mínimos. Este quadro favoreceu para o agravamento habitacional de Belém, impulsionando as camadas populares a ocuparem terrenos alagados e sem utilização em áreas centrais.

Porém, mais significativo ainda é o número de domicílios localizados na área de expansão, cerca de 42% da região, comprovando que, esgotada as possibilidades de ocupar as áreas centrais, restou para a classe popular, ocupar as invasões da periferia da área de expansão.

**Tabela 5 – Distribuição Espacial dos Domicílios na Região Metropolitana de Belém**

<b>Unidades espaciais</b>	<b>Domicílios</b>	<b>Participação percentual no total de Domicílios</b>
Núcleo Metropolitano	57.965	19,35
Baixadas	97.258	32,47
Áreas Institucionais	19.801	6,61
Áreas de Expansão	124.521	41,57
<b>TOTAL</b>	<b>299.545</b>	<b>100,00</b>

Fonte: COGEP(1991 apud TRINDADE JR., 1995, p. 237).

Em termos de estruturação física essas áreas apresentam um intenso fracionamento dos espaços, decorrente do dimensionamento mínimo dos lotes, fato que contribui para o adensamento populacional que ocorrem nestes bairros. Segundo a Prefeitura Municipal de Belém (2001), quando a densidade domiciliar brasileira totalizava 3,96 habitantes por domicílio e a densidade geral de Belém 4,58 habitantes por domicílio, a densidade nas áreas de baixadas de Belém eram de 4,70 e 4,82 habitantes por domicílio nas baixadas do Guajará e do Guamá respectivamente.

Segundo estimativa da CODEM, existem na Região Metropolitana de Belém (RMB) cerca de 180 assentamentos enquadrados como subnormais dos quais 22,20% correspondem às ocupações das baixadas e 87,80% às áreas de invasões na periferia. A população estimada para cada área foi a de que existem 89 mil pessoas morando em áreas de baixadas e 217 mil em áreas de invasões.

### **3.7.5. O Movimento Popular e a regularização das Áreas de Invasões**

Segundo dados da Prefeitura Municipal de Belém, cerca de 70.077 famílias, totalizando aproximadamente 350.385 habitantes residem em invasões na RMB. Até período recente, os residentes das baixadas além de conviverem em condições insalubres não detinham as posses da propriedade em que viviam, uma vez que tais áreas pertenciam a particulares ou a instituições públicas, sendo por isso denominados como *posseiros*.

Segundo Trindade Jr. (1995), os movimentos populares pela legalização da posse da terra surgiram a partir da década de 1970, inicialmente por meio de abaixo assinados, mutirões, coletas etc e se consolidou a partir de 1982, após a eleição de

um novo governo, que assegurou a vitória de alguns grupos que se encontravam em conflito na época.

Entretanto, esse modelo de administração contribuiu para que se acentuasse a questão relacionada à posse ilegal de terras e para que esta forma de apropriação fosse disseminada no espaço da cidade, ou seja, as invasões a áreas públicas ou particulares localizadas, principalmente, na área de expansão. Os conflitos fundiários passaram, então, a se concentrar nesse local, o que favoreceu para o aumento do fluxo populacional nessa área<sup>126</sup>.

Entre 1991 e 1994, um grande número de invasões foi declarado como sendo de utilidade pública ou desapropriadas, garantindo, neste caso, a titulação e o assentamento definitivo das famílias nos lotes ocupados.

O processo de abertura democrática, com as eleições diretas para governador em 1982, marcou o desenvolvimento da indústria das invasões, que rapidamente preencheram os interstícios entre os conjuntos habitacionais existentes e de áreas reservadas pelo setor imobiliário, com anuência política do governador. O processo estabelecido favorecia os proprietários da terra (bem indenizados), a população excluída (que conseguia acesso à “terra urbana”) e os políticos, que intermediavam as negociações e eram recompensados com votos (Cardoso, 2002 apud LIMA et al., 2005).

Quando as áreas são declaradas como sendo de interesse social, por meio de ato expropriatório, é necessário que se realize a validação do decreto dentro de um determinado período de tempo, com a finalidade de se concretizar a desapropriação da área. Na maioria das ocupações, o Governo do Estado não realizou a desapropriação da área, foi efetuado somente o assentamento provisório

---

<sup>126</sup> TRINDADE JR., 1995.

por meio de ato expropriatório sem que se tenha efetivado o pagamento dos valores correspondentes. Esta situação criou um clima de instabilidade e de insatisfação com relação á permanência dos moradores de terrenos invadidos, pois a regularização fundiária que inicialmente se processou, em grande parte não foi definitiva (TRINDADE JR., 1995, p. 211).

### **3.8. A formação do subcentro na Área de Expansão**

Até meados da década de 1960, a periferia de Belém se desenvolvia nas imediações dos bairros ocupados pela classe média na área central. Essa população ocupava áreas, consideradas, inicialmente, impróprias à urbanização, localizadas em locais alagados ou sujeitos a alagamento, denominadas como *áreas de baixadas*<sup>127</sup> do centro.

Sob o comando do Banco Nacional de Habitação carro chefe das políticas habitacional do Governo Federal, foi implementado a construção de inúmeros conjuntos habitacionais nas periferias das cidades onde o preço da terra era mais baixo, esses locais se caracterizaram pela carência de equipamentos e serviços urbanos. A inauguração da rodovia Belém-Brasília na década de 1960, as Políticas Habitacionais do Governo Federal associados com:

- a) A implantação de indústrias ao longo da BR-316;
- b) Os fluxos em direção ao sul;
- c) As relações da região com sua área de influência (Bragantina e Salgado);
- d) Implantação de glebas doadas à Companhia de Habitação do Pará

(COHAB-PA)

---

<sup>127</sup> Denominação dada a certa parcela da região, cujas curvas de nível não ultrapassam a cota de quatro metros e compõe cerca de 40% das áreas mais valorizadas da cidade, ou seja, encontram-se localizadas dentro do limite da Primeira Léguas Patrimonial.

e) Construção de conjuntos habitacionais ao longo das Rodovias BR-316 e Augusto Montenegro. Contribuiu para que a tendência de expansão em direção ao interior fosse retomada.

A ocupação da 2a. Léguas Patrimonial vem ocorrendo desde a década de 1970, quando foram construídos inúmeros conjuntos habitacionais produzidos pela COHAB, para suprir a demanda por habitação da classe de menor poder aquisitivo.

Entre 1965 e 1990, das 22.830 habitações construídas na Região Metropolitana de Belém (RMB), 77,13% foram construídas no município de Ananindeua (município integrante da RMB), localizado na área de expansão. Esses dados confirmam o processo de *'periferização'* e de *'descentralização'* que vem ocorrendo na RMB desde esse período.

Segundo Trindade (1998), as intervenções do poder público nas questões habitacionais foram influenciadas pela alteração que ocorreu no Sistema Financeiro da Habitação (SFH), associada a um conjunto de mudanças no modo de produção, que repercutiram no aumento da demanda por moradia, em função da intensificação do fluxo de migrantes e pela abertura da fronteira econômica estadual.

A ocupação da segunda léguas por meio da construção de conjuntos habitacionais para a baixa renda antecede a dois processos de ocupação subseqüentes: o espontâneo, denominado por invasões e os conjuntos e condomínios para alta renda, produzidos por imobiliárias, e que se encontra em desenvolvimento. Das invasões a terrenos públicos ou privados que ocorreram na região cerca de 60% ocorreram na área de expansão, localizando-se ao longo da Rodovia BR-316.

Até as últimas décadas do século XX, essa área apresentava-se segregada, seja pela carência de infra-estrutura e serviços urbanos, seja pela distância em relação ao centro, que polarizava as oportunidades de emprego, escola e lazer.

Esse quadro vem se modificando nas últimas décadas, pois já é possível perceber nesse local o desenvolvimento de uma área comercial e de serviços composta por universidades, hospitais, comércio local, repartições públicas estaduais e municipais e espaços de lazer, porém a vida cultural, continua muito ligada ao centro antigo que, ainda, conserva em seu núcleo as principais casas de espetáculos e galerias.

Com relação à renda, predomina em seus espaços um baixo nível de renda e de qualidade de vida, principalmente nas invasões recentes, nos bairros novos (originados de antigas invasões) e nos conjuntos habitacionais populares, que são predominantes em relação aos condomínios e conjuntos para classe alta. Instalados, em lotes grandes com maior segurança, por conta de sua conformação.

A segregação nesse espaço é acentuada pelos altos valores imobiliários e pela qualidade de construção das residências dos condomínios em relação ao conjunto, ou seja, o entorno.

**Tabela 6 – Números referentes ao Crescimento Populacional na RMB**

<b>Municípios</b>	<b>1960 – 1970 (%)</b>	<b>1970 – 1980 (%)</b>	<b>1980 – 1991 (%)</b>	<b>1991 – 2000 (%)</b>
Belém	58,0	47,0	18,0	17,0
Ananindeua	16,0	192	341	35,0
Benevides	-	-	-	63,0
Marituba	-	-	-	95,0
Santa Bárbara do Pará	-	-	-	0,01

Fonte: Lima et al. (2005)

### 3.9. Caracterização dos bairros

Os bairros se destacam pela heterogeneidade em sua distribuição no espaço, que se traduzem em uma diversidade de tipologias e função, que constituem a cidade em sua totalidade. Essa heterogeneidade resulta dos processos de transformação e produção do espaço ao longo do tempo, que tem produzido e reproduzido o espaço de forma a adequá-lo a um determinado estágio da economia.

Portanto, as transformações que se verificam nas cidades são resultantes desse processo de produção do espaço para adaptá-lo à uma forma de economia, utilizando com instrumento, em alguns casos, o planejamento, principalmente, as reformas urbanas. Assim o foram no modernismo e assim evoluiu para o período atual.

Deste modo, os espaços vão sendo modificados com a adição de elementos mais modernos como shopping centers, prédios de escritórios, os novos residenciais etc. todos produtos da modernização econômica e de necessidades produzidas na sociedade.



**Fotos 1 e 2 – Bairro Cidade Velha** (Foto: Diogo Pereira, 2009).

Em Belém, alguns bairros apresentam uma unidade ou homogeneidade, como é o caso, do Bairro Cidade Velha que se caracteriza por seus casarios antigos que datam do início da fundação da cidade. Predomina nesses espaços a arquitetura europeia, especificamente, a portuguesa. (*Ver fotos 1 e 2*)

Outro bairro que apresenta, uma certa, homogeneidade é o do Umarizal, que se caracteriza como uma área habitada, predominantemente, pelas classes média e alta, o que confere ao bairro um padrão habitacional uniforme no qual predominam os modernos edifícios residenciais (*Ver Fotos 3, 4 e 5*).



**Fotos 3, 4 e 5 - Vistas do Bairro Umarizal** (Fotos Diogo Pereira, 2009).

Nos Bairros Batista Campos, São Brás, Marco e Cremação verifica-se uma maior heterogeneidade em seus espaços e edificações, principalmente quando se

aproximam dos bairros localizados em seus limites, nesses espaços as edificações mais modernas se misturam à habitações populares, destacando a maior heterogeneidade que se manifesta não somente nas edificações, mas, principalmente, na socialização entre os residentes desses espaços. Pois, apesar de dividirem os mesmos espaços as parcelas sociais, que residem nos condomínios verticais não se integram à vida social do bairro (*Fotos 6, 7, 8 e 9*).



**Foto 6 e 7 – Bairro da Cremação e Batista Campos respectivamente**  
(Fotos: Diogo Pereira, 2009).



**Foto 8 – Bairro da Cremação** (Fotos: Diogo Pereira, 2009).



**Foto 9 – Vista do Bairro da Cremação** (Foto: Diogo Pereira, 2009).

Portanto, os espaços da cidade encontram-se fragmentados, em todos os sentidos do termo, seja pela produção do espaço que ocorreram ao longo de sua constituição histórica, seja no âmbito social, no qual cada parcela de classe convive em um mesmo espaço ou bairro, sem que ocorra a interação entre as partes, ou ainda, seja na forma espacial em decorrência da expansão, que gera a divisão da cidade em áreas como a central, a de transição e a de expansão e nesta última, a periferia constituída de invasões, que avançam em direção os municípios do entorno.

O conceito de centro como núcleo central tende a ser substituído por uma centralidade, que se expande, além do limite restrito do núcleo inicial que inclui os Bairros Cidade Velha e Campina, se expandindo para áreas que abrange partes de bairros como Nazaré, Batista Campos, São Brás e Marco.

A presença de condomínios verticais e horizontais compromete a urbanidade, que vem sendo afetada desde a intensificação do uso do veículo automotivo, pois ocorre um abandono das vias públicas, e a vida fica restrita a deslocamentos entre a residência e os locais pré-definidos de destino por meio de veículos particulares, abolindo-se com o uso dos passeios públicos. Em Belém, esse processo de

isolamento atinge, principalmente, as classes de maior poder aquisitivo. Pois, nos bairros populares ainda se verifica uma intensa sociabilidade, assim como, maior apropriação do espaço público. O mesmo ocorrendo no antigo centro comercial, intensamente utilizado pelas classes de menor poder aquisitivo.

É essa sociabilidade que as reformas urbanas nos alagados compromete com o deslocamento das classes de menor poder aquisitivo. Pois, com a finalização das obras, ou mesmo antes de sua conclusão, surge um novo empreendimento, caracterizado como “enclave fortificado”, direcionado para as classes de maior poder aquisitivo. O processo, ainda, ocorre de forma pontual, mas tende a se expandir pelo território, em decorrência dos investimentos que provocam a valorização do solo.

Os Bairros populares como Guamá, Condor, Jurunas e Pedreira se caracterizam pela predominância de habitações individuais com baixo padrão construtivo, conferindo uma homogeneidade ao espaço. Porém, no Bairro Pedreira, já começa a se constituir uma heterogeneidade, em decorrência da verticalização, que vem se acentuando nos últimos anos, em decorrência dos melhoramentos que ocorreram nesse espaço durante a aplicação de investimento nos bairros que constituem a Bacia do Una.



**Fotos 10 e 11 - Bairros Condor e Pedreira respectivamente, esta última apresenta área que passou por recente obra de macrodrenagem (fotos: Diogo Pereira, 2009).**



**Fotos 12 e 13 – Vista dos Bairros Pedreira e Marco** (Fotos: Diogo Pereira, 2009).

A área de expansão se caracteriza por seus terrenos possuírem grandes extensões e por abrigar alguns conjuntos habitacionais, áreas de invasões e condomínios fechados para a classe alta, por conseguinte, apresenta forte heterogeneidade em seus espaços.

É significativo nesta área o número de condomínios verticais e horizontais. Esses se diferenciam uns dos outros pelo padrão de acabamento, ou seja, dependendo se o produto é direcionado para a classe média ou alta (Foto 14 a 18).



**Foto 14 – Condomínio Horizontal na Área de Expansão, direcionado para classes de maior poder aquisitivo** (Fotos Diogo Pereira, 2009).



**Foto 15, 16 e 17 - Condomínios Verticais na área de expansão.**  
(Fotos Diogo Pereira, 2009).

Desse modo, verifica-se que o padrão construtivo das edificações sofre alterações à medida que se afastam da área central e do público alvo que pretende atingir, como é o caso dos condomínios horizontais destinados à classe de maior poder aquisitivo.

### 3.10. O Planejamento Urbano em Belém

A criação da Região Metropolitana de Belém, por meio da Lei Complementar nº 14/ 1973 (Lima et al., 2005, p.106 apud Moura et al., 2004, p. 2), foi caracterizada como uma decisão geopolítica de desenvolvimento na Região Norte do país.

Segundo pesquisa realizada pelo NAEA em 1973, Belém era considerada como o pólo das redes de cidades existentes na região. Que envolvia a calha do rio Amazonas até Tefé (AM) na direção oeste, a calha do Rio Tocantins até Tucuruí (PA) ao sul, até Macapá (AP) ao norte, e toda a costa Atlântica do Pará, somada à pequena porção do Estado do Maranhão (Lima et al., 2005; p. 106 apud Ferreira et al., 1977) a leste.

Em Belém não ocorreu a criação de um órgão de coordenação metropolitana, a CODEM (Companhia de desenvolvimento da Área Metropolitana de Belém) criada pela Lei Municipal nº 6.795, de 24/ 5/ 1970, foi o órgão que assumiu a dimensão metropolitana, como escala obrigatória para solucionar problemas do município.

O Governo do Estado, a partir de um caráter político centralizador, assumiu o sistema de gestão do espaço metropolitano, com uma perspectiva institucional, nem sempre relacionado às demandas sociais. (op. cit., p. 107)

Foi criado um Conselho deliberativo constituído pelo representante do Governo do Estado (Governador), um representante da capital (escolhido por uma lista tríplice submetida ao Governador) e por um representante dos demais municípios, neste caso, o município de Ananindeua (indicado pela comunidade) e da sociedade civil (na pessoa de um militar) (op. cit., p. 107).

Apesar do Conselho não trabalhar regularmente, a aprovação dos estudos e projetos metropolitanos estava condicionado a sua aprovação. O Conselho Consultivo era composto por três membros, que não tinham direito de voto, nem

tampouco existia articulação entre os diversos segmentos das políticas públicas para a proposição de estratégias de ação baseadas na experiência e realidades locais (CAL, 2005).

A falta de regularidades nas reuniões e o “descompasso entre ações planejadas intersetorialmente, nas esferas estadual e municipal, e as diretrizes de estruturação metropolitana” (Lima et al., 2005; p. 108 apud Fernandes Junior, 2001; p. 24) resultava na não implementação de planos ou mesmo proposições de ações articuladas a serem desenvolvidas pelo Município.

Neste período, existia uma política de desenvolvimento nacional orientadora da questão metropolitana, que definia linhas gerais, mas não atendia as especificidades relativas à região. As políticas estaduais visavam a preencher as lacunas deixadas pelos programas federais standards, que ao serem implementadas no norte não contemplavam as dinâmicas locais (Lima et al., 2005; p. 108).

Até a década de 1980 não foi possível estabelecer uma política de desenvolvimento que viabilizasse o avanço do planejamento em relação ao atendimento emergencial de problemas ou que garantisse a articulação de políticas setoriais propostas no âmbito federal.

O que ocorria na ação “espontânea” e contínua do setor privado e a ação fragmentada do setor público.

Ações realizadas no período: Elaboração do Plano Diretor da Grande Belém de 1975 (CODEM, 1975) e o Plano de Estruturação Metropolitana de 1980 (GEOTÉCNICA, 1980). O acesso aos recursos do Fundo Metropolitano mantido pelo Governo Federal, impulsionava os governos estaduais a atuarem na Região Metropolitana que dependiam do cumprimento de suas metas programáticas estaduais e da cobrança da consecução daquelas que dependiam de parceiros

(empresas públicas, poder local e setor privado), imprimindo um ritmo regular de obras e provisão de serviços.

A função dos planos diretores metropolitanos era o controle do uso e ocupação do solo para Belém e Ananindeua concebidos no período de 1975 a 1980.

Para Fernandes Junior o Sistema Gestor Metropolitano, proposto em 1995, não difere do modelo de 1973, pois não incluem instrumentos de gestão preconizados na Constituição de 1988. Em decorrência da falta de competência no âmbito da administração para proporcionar uma aplicação eficiente dos instrumentos disponíveis.

O Plano Diretor Urbano do Município de Belém, Lei nº 7603 de 13 de janeiro de 1993, foi criado com bases nos trabalhos de elaboração das Constituições Federal e Estadual e da Lei Orgânica do Município de Belém. Construído em um contexto favorável à reforma urbana, instituiu um variado conjunto de instrumentos importantes na gestão urbana, dentre os quais IPTU Progressivo no Tempo e Outorga Onerosa do Direito de Construir.

O município encontra-se instrumentalizado com as seguintes normas: Plano Diretor Municipal; Lei do Desenvolvimento Urbano; Lei Complementar de Controle urbanístico; Código de Edificações e Obras e; Normas de Proteção Ambiental.

Quanto à evolução da cidade, o que pode ser apreendido tanto a partir da convivência na cidade, como das avaliações fundamentadas nas análises relacionadas à fundação do núcleo urbano. É que, inicialmente, a cidade se desenvolveu às margens do restante do Brasil, resultante das distâncias e da dificuldade de acesso, decorrente da extensão do território brasileiro.

Esses fatores foram determinantes para que a produção do espaço urbano e as obras arquitetônicas se consolidarem sob as influências da urbanística e da

arquitetura européia, principalmente, Portugal e França, contida na própria designação de termos como “boulevard”. O bairro Cidade Velha se caracteriza como um exemplo da urbanística portuguesa, que predominou na cidade desde o século XVII.

Desta forma, a cidade estabeleceu um vínculo não somente cultural, mas também econômico, com países europeus e, até com o norte-americano, durante o ciclo da borracha, inclusive, quando a crise política foi acentuada no Estado em decorrência “Pinheirismo<sup>128</sup>”, tornou-se corrente entre “os mais distintos representantes dos principais grupos da sociedade”, a idéia de entregar o domínio do Estado para os Estados Unidos (ANDRADE, 1913, p.18-20). Nas palavras do autor:

“[...] quando recentemente, o Pinheirismo quis provocar, no Pará uma intervenção armada das forças federaes, para esmagar o grande Estado do Norte e entregal-o humilhado ao Lemismo, o enervamento da população paraense chegou a tal ponto que degenerou um verdadeiro estado de morbidez, um estado neurastheneiforme capaz de a levar ás mais graves consequencias. N’esses de exaltação, já positivamente doentia, era corrente a opinião de ser preferível ‘se entregar o Pará ao protectorado Norte Americano’ do que ficar pertencendo a uma União que pretendia abusar de sua força para insultar e humilhar a quem só deseja paz para progredir pelo trabalho, a quem alimenta apenas o desejo de ver respeitada a sua autonomia política e soberania de sua vontade” (ANDRADE, Valente, 1913, p. 18).

Em período posterior, durante a Segunda Guerra Mundial, os Estados Unidos estabeleceu um intenso vínculo com a região, inclusive, participando na fundação de cidades (Fordlândia) e em apoio financeiros a projetos de melhoria urbana, como o caso das obras de saneamento de baixadas e construção de diques ao longo da Baía do Guajará e do Rio Guamá.

---

<sup>128</sup> Pinheiro Machado foi Senador no Governo do Presidente Marechal Hermes da Fonseca, que mantinha um poder oligárquico sobre o Brasil, com influências em diversas regiões do País. Na região, seu apoio era dirigido para membros de seu partido como Antonio José Lemos, Intendente Municipal de Belém, no período compreendido entre 1897 a 1912.

De certo modo, o afastamento do Estado em relação as demais regiões o Brasil, favorecia para que o Estado, mantivesse uma certa autonomia econômica, com o desenvolvimento de um campo industrial incipiente e economia voltada para o abastecimento das demais cidades da região norte, favorecendo para a vitalidade de seu porto e lhe valendo o título da Metrópole da Amazônia.

Com a inauguração da rodovia Belém-Brasília, que visava a integrar as diversas regiões do país, o Estado perdeu muito de sua primazia no aspecto econômico, decorrente da entrada de produtos oriundos de outras regiões do Brasil, o reflexo dessa fase para o Estado, foi o retrocesso no desenvolvimento da economia local, com o desmantelamento da industrialização incipiente e da agricultura local que não podiam competir com produtos oriundos de outros locais do país.

Neste período ocorreu um agravamento no quadro urbano de Belém, em decorrência da migração de populações oriundas de outras partes do estado e do país para a cidade, em busca de melhores condições de vida. Teve início, a partir de então, a ocupação das baixadas e, posteriormente, a proliferação de invasão, na área central da cidade. Caracterizando-se pela baixa qualidade de vida e condições de habitabilidade da população residente. É neste contexto que o poder público local passou a intervir, visando a garantir melhores condições de vida para a população dos alagados, mas essas intervenções resultaram na valorização do espaço e no deslocamento da população, substituídas por novos empreendimentos para a classe média e alta.

# Capítulo 4

**Os projetos urbanos como mecanismo da  
valorização do solo em Belém**

Como avaliar o processo de valorização imobiliária nas cidades, já que estas apresentam aspectos tão diversificados dos modelos anteriores? Alguns questionariam a validade de continuar analisando os atuais problemas relacionados ao solo urbano<sup>129</sup> à luz de antigos paradigmas.

A formação do processo cognitivo ocorre pela apreensão da produção literária que precederam as análises contemporâneas. Ou seja, as raízes do conhecimento de qualquer disciplina se fundamentam em estudos que a precederam, e não tem como desprezar os esforços iniciais de compreender a formação de uma teoria. Neste caso, a da renda fundiária que tem origem em autores como Marx, Ricardo, Adam Smith ou Von Thünen e pelos que os sucederam como é caso da Escola de Chicago ou da Escola Neoclássica, que procuraram compreender a formação da estrutura urbana e das rendas do solo.

Logo, a contemporaneidade de uma análise que tem como finalidade a avaliação do valor imobiliário, não pode desprender-se do conhecimento e da aplicação das teorias que a sustentam, por mais que se pretenda realizar uma análise contemporânea. Neste caso, as inovações estarão presentes pelo acréscimo de novos elementos que contribuam para uma análise dos preços das edificações inseridas espaço urbano e que influenciam na avaliação imobiliária nas cidades da atualidade. Pois, na atual fase em que a economia capitalista se apresenta, a globalização<sup>130</sup>, os processos de mudanças no interior das cidades ocorrem a uma velocidade vertiginosa.

---

<sup>129</sup> Para Rossi (1985), solo urbano é o local no qual se manifestam os fatos urbanos, a área na qual é possível detectá-los. Mas, pode-se compreendê-lo como um dado natural, também como uma obra civil e parte substancial da arquitetura e parte da cidade, podendo-se ver, ainda, essa área em seu conjunto, e então ela se constitui a projeção da forma da cidade, um plano horizontal, ou de partes específicas (p.62).

<sup>130</sup> Margareth Pereira in "Dos conceitos de cidade ou pequenos manifestos em favor de objetos múltiplos, indecisos e fluidos", fornece algumas reflexões sobre o tema relacionado à história da forma de apreender e conceituar as cidades. Neste estudo a autora afirma que ao levar em conta as temporalidades nos estudos urbanos, impõe-se que a "globalização" é um processo antigo que se

Nesta pesquisa optou-se por uma análise da ação dos agentes que produzem o espaço público e privado, e que tem interferido na transformação das cidades tradicionais em cidades globais, tão ou mais perversas como essas o foram no início do capitalismo. Portanto, vai estar centrada nas ações do Poder Público, ou seja, nas intervenções urbanas que produzem e adaptam o espaço urbano as novas necessidades requeridas pelo capital.

As intervenções urbanas alteram não só a morfologia das cidades, mas também os usos, os valores do solo, as densidades e as características sociais, resultando na alteração, em muitos casos, da identidade cultural. Tais como os processos de transformação que tem ocorrido nas cidades atuais, quando se verifica a extinção da identidade local, pois o Poder Público busca equipar seus espaços para inserir as cidades nos ditos mercados globais, dificultando uma distinção dos lugares, pois os mesmos se assemelham.

Defende-se a hipótese, como já citado, de que a política urbana – concretizada nas ações do Poder Público através da revitalização de áreas “*degradadas*”, localizadas em áreas com boa acessibilidade – atua como mecanismo para o desenvolvimento de *rendas* que estimulam a valorização do solo.

Deste modo, as revitalizações urbanas além de estimularem a valorização do solo, agravam o quadro de exclusão e a segregação sócio-espacial, pois no cerne das ações, as aplicações dos projetos são geridas pelos imperativos do mercado. De acordo com Santos é através do processo de produção que o homem transforma a natureza a fim de garantir sua sobrevivência ou de aumentar sua riqueza.

---

confunde com a própria construção da “cidade” e das “idéias de cidade”. Ou seja, “a globalização” é a face de um mesmo processo de expansão e reconstrução das redes de intercâmbio e trocas e de macro regulações que tem a cidade como um dos seus pilares e mobiliza diferentes tipos de “capital”. Em consequência, ela não só não é um fato novo, como possui uma história, que, no entanto, não se declina no singular.

A política urbana é apreendida, em conformidade com Lojkine (1997), como exercendo um papel fundamental para o desenvolvimento das contradições capital / trabalho, trabalho morto / trabalho vivo<sup>131</sup>.

Lojkine (1997) contesta que a política urbana remeta a um recorte ideológico que reduz o campo urbano a um domínio acessório da política estatal, logo exterior ao objetivo principal das sociedades capitalistas, que buscam o *progresso econômico* e a *acumulação de capital* [grifo do autor]. Para este autor a urbanização além de uma forma desenvolvida da divisão social do trabalho é um dos determinantes fundamentais do trabalho. Logo, o urbano mais que de um campo de aplicação da política urbana seria o componente-chave para sua análise.

É factual que a segregação sócio-espacial se manifesta nos primeiros estágios da aplicação de um projeto urbano. Ou seja, primeiro, na seleção dos espaços “degradados” que sofrerão intervenção urbanística; em seguida, na elaboração do projeto e; posteriormente, na execução, concretizada no remanejamento de residentes que possuem suas moradias localizadas em área de interesse para a realização de projetos. E, cristalizam-se em estágio posterior à conclusão das obras, quando os espaços saneados e, então, providos de infraestrutura, passam a compor um estoque para o mercado imobiliário. O que decorre desse processo é a expansão das classes altas para espaços até, então, ocupados pelas classes de menor poder aquisitivo, fato que se visualiza nas cidades da atualidade em vias de expansão.

A lógica aplicada no processo de remanejamento em Belém segue dois percursos: o primeiro por meio de indenizações aos antigos moradores e o segundo

---

<sup>131</sup> LOJKINE (1997)

pela transferência de famílias para conjuntos residenciais, construídos pelo poder público, e destinados a esta finalidade.

Na maioria dos casos, o destino dos antigos residentes são espaços localizados em áreas distantes da moradia de origem (área central da cidade) e com características análogas, no caso da mudança para outras áreas de invasões, ou seja, com baixa qualidade de vida e carência de infra-estrutura e saneamento básico. A diferenciação está nas características dos terrenos que, neste caso, não são alagados. A opção da população por esses locais ocorre em decorrência de dois fatores: primeiro pelo baixo valor das indenizações e, segundo, pelo alto valor da terra na área central.

Lama (2004) fornece uma base para a compreensão das transformações que se vivencia no espaço das cidades. Para este autor, as transformações na forma do território ocorrem quando a forma original não se adapta mais ao contexto em que se encontra e são resultantes da vitalidade econômica e social da cidade. Segundo o autor, a análise histórica da cidade vai revelar que existem elementos que estão em contínua transformação e, por outro lado, elementos que não se modificam totalmente, são os casos dos monumentos (pelo valor histórico), dos traçados das vias e, de certo modo, a estrutura fundiária.

Ao longo da análise do processo de evolução das cidades, percebe-se que ocorre o que se denomina por formação da paisagem humanizada, que se caracteriza pela atuação do homem no meio ambiente, manifestando-se, em alguns casos, por meio da aplicação de políticas que servem, principalmente, aos interesses do poder econômico (a serviço do capital), utilizando o poder político como ferramenta para concretização deste fim. Estas políticas são responsáveis

pela distribuição das classes sociais no espaço intra-urbano das cidades e pela divisão social do espaço urbano.

#### **4.1. Uma alternativa para habitar no Centro**

A escolha de fixação do núcleo urbano de Belém, levando-se em consideração somente estratégias militares<sup>132</sup>, tornou-se desde o início de sua ocupação um empecilho a ser transposto. Em pouco tempo esta opção mostrou-se inadequada à expansão de sua malha urbana em função de barreiras naturais, como os igarapés e os alagados constituintes do espaço físico da cidade. Ao longo de seu desenvolvimento, criou-se uma nova barreira física para sua expansão, desta feita de ordem político-administrativo que veio adicionar-se às naturais, já existentes: a implantação do cinturão institucional a partir da década de 1940.

Desde meados do século XX, o desenvolvimento da estrutura urbana teve de adaptar-se a algumas contingências como a pressão exercida pelo crescimento populacional e as barreiras impostas, tanto naturais como político-administrativo. Essas imposições se refletiram no espaço urbano, por meio da acentuação de disparidades nas localizações residenciais das classes sociais.

Desde o início da evolução da cidade foi estabelecida uma definição natural da localização dos bairros em função de sua constituição social, ou seja, as classes com maior poder político e econômico ocuparam as localizações mais valorizadas (com infra-estrutura, topograficamente mais altas) e a classe pobre as áreas degradadas e alagáveis, sem valor para o mercado imobiliário. Portanto, a cidade

---

<sup>132</sup> Considera-se, aqui, o fato da cidade de Belém ter sido fundada como forma de resguardar o domínio português, contra as invasões de franceses e holandeses, que no período já mantinham relações econômicas com os indígenas de várias regiões do Pará e do Amazonas. Em decorrência, foi escolhido um sítio em posição estratégica, que possibilitava guardar a cidade, contra uma possível invasão estrangeira.

sempre se apresentou fragmentada; seja por fatores físico-geográficos, seja por fatores sócio-econômicos.

A questão fundiária em Belém sempre esteve associada a disputas entre as classes e pelo direito de moradia, pois a classe menos privilegiada economicamente sem opções de escolha ocupava os terrenos pertencentes a terceiros (de propriedade pública ou privada), que se transformou em alvo de longos processos jurídicos, pois muitos moradores de áreas localizadas nas proximidades do centro, não possuem até a atualidade o título de propriedade.

Ao longo do processo de produção do espaço de Belém se destaca a presença de três atores urbanos, com participação fundamental para a concretização dos espaços, os quais sejam:

a) a classe pobre, por meio de movimento popular<sup>133</sup>, encontra-se no início do processo quando, como poderia se afirmar, apropria-se de uma área subutilizada, independente se a propriedade é privada ou pública, beneficiam por meio de aterros, abertura das ruas, energia elétrica etc. Que, a partir de então, passa a integrar o espaço urbano;

---

<sup>133</sup> Ao longo da década de 1970 a luta pela terra em Belém foi intensa e desencadeou-se em decorrência das expulsões de “posseiros” de propriedades dos Correios e Telégrafos (1970), da Aeronáutica (1972) e do Bairro do Jurunas (1977). A partir desses eventos, o movimento popular foi reorganizado, se manifestando por meio de abaixo-assinados, mutirões, coletas e com a criação de Centros Comunitários, vinculados à ala progressista da Igreja Católica. Em 1976 foi criada a Fundação da Sociedade Paraense de Defesa dos Direitos Humanos (SPDDH), que deu um caráter mais reivindicatório às lutas populares e alguns resultados vitoriosos como a revogação da Lei do Uso do Solo, aprovada em 1979. Essa Lei era contra a maioria das populações de baixadas, que residiam em habitações implantadas em lotes com testadas que variavam entre 4 e 7 metros, pois excluía o direito de construir, reformar ou ampliar suas residências, além de constituir-se um estímulo à especulação imobiliária (TRINDADE, 1995).

b) em seguida atua o poder público por meio dos melhoramentos, pela aplicação de projetos de urbanização e regularização dos lotes;

c) o mercado imobiliário se apropria dos beneficiamentos e produz espaços para as classes média e alta.

Esse processo pode ocorrer, ainda, pela inversão dos dois primeiros atores, ou seja, o poder público beneficia o espaço e a população pobre se apropria de forma irregular. Ocorre um processo cíclico que inicia e termina com a população pobre desapropriada e habitando espaços sem beneficiamento, em áreas subutilizadas (Figura 12).



**Gráfico 1 - Ciclo vicioso de segregação da classe pobre**

Este ciclo poderia ser denominado como: *ciclo vicioso de segregação da classe pobre*, que tem ocorrido desde os primórdios da ocupação de Belém e é responsável pela produção e transformação dos espaços, principalmente, os residenciais da cidade.

É importante enfatizar que esse processo ocorre de forma generalizada, ou seja, em outras cidades. A cidade de Belém é apreendida como um exemplo mais evidente, devido a grande quantidade de áreas alagadas e o número de invasões que ocorreram nessas áreas, localizadas nos melhores locais da cidade.

## 4.2. A estrutura urbana de Belém

Bastide (1971) define estrutura territorial como um todo constituído de elementos que se relacionam entre si de tal forma que a alteração de um elemento ou de uma relação altera todos os demais elementos e todas as demais relações. A estrutura urbana é constituída pelos seguintes elementos: o centro principal, o subcentro de comércio e serviços, os bairros residenciais ou conjunto de bairros residenciais segundo as classes sociais e as áreas industriais<sup>134</sup>.

Para Santos a combinação entre áreas públicas (ruas, avenidas e praças, ou seja, os espaços abertos) e as áreas privadas (os lotes), constituem a estrutura urbana de uma cidade. No caso de Belém, sua estrutura é constituída por três áreas distintas: a área central, a área de transição e a área de expansão.

Segundo Campos (2003) as diferentes configurações espaciais que caracterizam a estrutura intraurbana compõem, os diferentes campos ou, se prefere, os diferentes espaços sociais fisicamente objetivados, reificado<sup>135</sup>, que tendem a se sobrepor, ao menos grosseiramente: disto resulta concentrações dos bens mais raros e de seus proprietários em certos lugares do espaço físico que se opõem assim, em todos os aspectos, aos lugares que agrupam principalmente e por vezes exclusivamente os mais carentes.

---

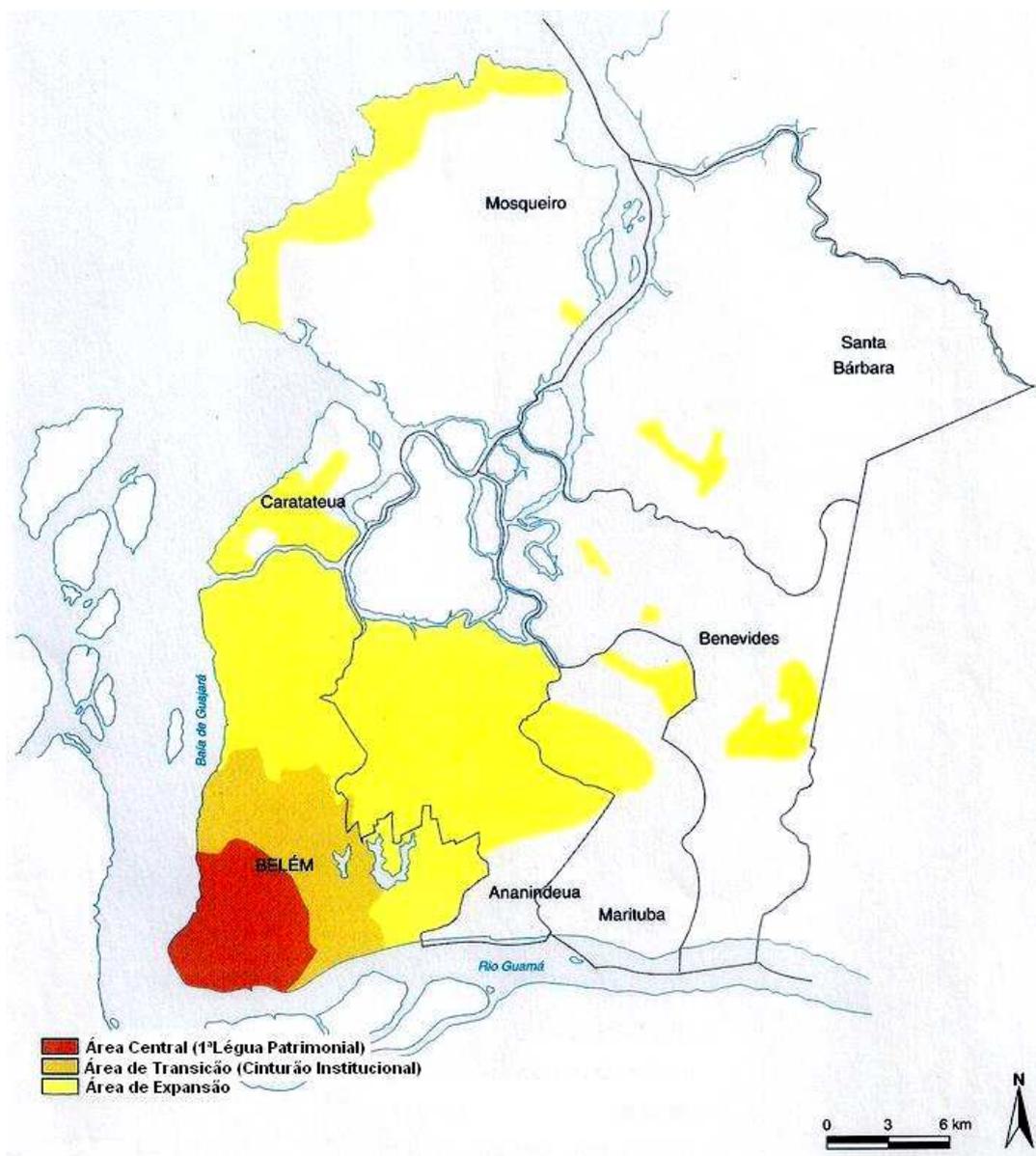
<sup>134</sup> VILLAÇA (2001).

<sup>135</sup> Esse termo foi empregado por alguns autores marxistas para designar o fenômeno, ressaltado por Marx, na economia capitalista, quando o trabalho humano, torna-se um simples atributo de uma coisa: "A magia consiste simplesmente em que, na forma de mercadoria, devolvem-se aos homens, como espelho, as características sociais de seu próprio trabalho, transformados em características objetivas dos produtos desse trabalho na forma de propriedades sociais naturais das coisas produzidas; portanto a mercadoria espelha também a relação social entre produtores e trabalho global, como relação social de coisas existentes fora dos próprios produtos. Por meio desse quid pro quo os produtos do trabalho tornam-se mercadorias, coisas sensivelmente supra-sensíveis, isto é, sociais. O termo reificação pode indicar esse processo, foi usado e difundido por G. Lukács (ABBAGNANO, Nicola. Dicionário de Filosofia. Tradução 1. ed. coordenada revista por Alfredo Bosi. 4.ed. Ivone Castilho Benedetti. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

A Estrutura Urbana do Município de Belém, adotada pelo Plano Diretor Urbano (Lei nº 7.603, de 13 de janeiro de 1994, Art. 145) com a finalidade de organizar o território tem como referência duas redes estruturais de transportes: a primeira para o tráfego de transporte coletivo e a segunda para o tráfego em geral, que operam, na maioria dos casos, na mesma via, porém em corredores de tráfego separados por faixas.

No parágrafo primeiro esta lei trata sobre a concentração de comércios e serviços no Núcleo Histórico de Belém, desde o final do século XVII até o início da década de 1970, e do deslocamento dessas atividades, a partir da década assinalada, em direção às vias principais dos Bairros de Nazaré e São Brás. E, principalmente, no parágrafo 2º, trata da expulsão da população de baixa renda para locais distantes do centro em decorrência, das formas adotadas para as recuperações das baixadas, neste parágrafo afirma, ainda, que nas baixadas recuperadas houve uma substituição de usos de cunho eminentemente residencial, pelo avanço do centro expandido.

Desta forma a Figura 12 apresenta a Estrutura Urbana da Cidade de Belém no contexto da Região Metropolitana de Belém. Que será descrita nos seguintes termos:



**Figura 12 – Estrutura urbana da Região Metropolitana de Belém**

Fonte: Prefeitura Municipal de Belém, 1993.

A **área central** possui dimensão de 37,13 km<sup>2</sup>, tem seus limites definidos por um semicírculo que parte do Forte do Castelo, marco de fundação da cidade, até o limite da 1ª Léguas Patrimonial, apresenta-se como a porção consolidada do território, nesta área localiza-se o núcleo central, ou seja, a parte mais antiga da cidade. É onde se concentra a melhor infra-estrutura, os serviços urbanos, os locais de trabalho, comércio e lazer, por conseguinte, apresenta altas taxas de densidade

populacional, intensa verticalização e uma crescente valorização dos terrenos, que favorece para a especulação imobiliária. Neste espaço concentram-se os maiores níveis de renda.

A **área de transição** localiza-se após a área central engloba as terras dos Bairros Sacramento, Marambaia, Montese, Mangueirão, Souza, Castanheira, Val-de-Cães e parte do Bairro do Bengüi. Possui dimensão de 52,90 km<sup>2</sup>, foi estruturada a partir da década de 1960 e consolidou-se na década seguinte, com a implantação de conjuntos residenciais para as populações de classe média. Caracteriza-se pela pouca verticalização e baixa densidade populacional em alguns trechos – em decorrência da presença do cinturão institucional – e de elevadas taxas de densidade em outros. Grande percentual da área de transição é ocupada pelo *cinturão institucional*. Predomina o nível de renda médio, em decorrência da presença de conjunto de vilas militares e de funcionários públicos do Estado. Esse espaço é constituído, ainda, por um significativo número de invasões (baixadas), que ocupam a área desde a década de 1980, nesses locais o nível de renda da população e a qualidade de vida são baixos, mas a acessibilidade é boa, pois estão localizados próximos ao centro.

A **área de expansão** constitui a periferia da cidade, onde se encontram os principais aglomerados urbanos de expansão da RMB, que são os Municípios de Ananindeua, Marituba, Benevides e Santa Bárbara, além dos Distritos de Icoaraci, Mosqueiro e Caratateua, pertencentes à Belém, estão localizados após o *cinturão institucional*, que contribui para aumentar a distância física com a área central.

A expansão da cidade nesta direção vem sendo estimulada desde a década de 1970, por meio da implantação de serviços e conjuntos habitacionais para a baixa

renda e funcionários estaduais, com a finalidade de descentralizar as atividades do centro, que já se encontrava congestionado.

Sua urbanização desenvolveu-se por um processo de ocupação mais espreado, com edificações isoladas nos lotes. Compõe-se por um grande número de conjuntos habitacionais e áreas denominadas como "invasões" (esta denominação está associada com a forma de ocupação, que ocorria pela apropriação ilegal de propriedade pública ou privada).

Do conjunto analisado, a área de expansão é a que apresenta maior e extensão e maior crescimento populacional, concentrando mais de 60% da população da cidade, predomina em seu núcleo as camadas populares, residentes das áreas de invasões, conjuntos habitacionais e bairros para a baixa renda. Porém, já se desenvolvem neste espaço, construções de condomínios e conjuntos para classe de maior poder aquisitivo, bem como, comércio, universidades e outros serviços que contribuem para o desenvolvimento de um subcentro, neste local. Contudo, apesar das tentativas de descentralizar as atividades da área central, essa área continua mantendo uma forte hegemonia diante das demais áreas, e a polarizar as principais atividades da cidade.

#### **4.3. O espaço<sup>136</sup> de Belém**

A área de Belém corresponde a 59,59% da área total da Região Metropolitana. Sua área terrestre é de 505,83 km<sup>2</sup>, dos quais 33,36% (173,79 km<sup>2</sup>) corresponde à parte continental e 65,64% (332,037 km<sup>2</sup>) à parte insular, que é

---

<sup>136</sup> O conceito de espaço foi exposto por Descartes em termos da sua geometria e estabelecia uma diferença apenas nominal entre espaço e lugar, porquanto "o lugar assinala mais expressamente a situação do que a grandeza ou a figura e pensamos mais nestas quando falamos do espaço". Mas as duas coisas são idênticas: "Se dizemos que uma coisa está em tal lugar, entendemos somente que está situada de tal modo em relação a outras coisas; mas se acrescentamos que ocupa tal espaço, ou tal lugar, entendemos ademais que ela é de tal grandeza e de tal forma que pode preenchê-lo exatamente" (ABBAGNANO, 2000; p. 349 apud *Princ. Phil.*, II, 14)

composta por 39 ilhas. A área urbanizada é de 244.744,04 km<sup>2</sup>, que totaliza 48,38% do território terrestre total<sup>137</sup>.

O clima da região coincide com o clima de floresta tropical, ou seja, permanentemente úmido, quente com média de 26° e chuvas abundantes, cujo índice pluviométrico varia entre 2.225 milímetros e 3.300 milímetros por ano. A cobertura vegetal é constituída por floresta secundária ou capoeira e matas de várzea nas áreas mais baixas.

A topografia da região é pouco variável e baixa, atingindo ponto de altitude máxima na ilha do Mosqueiro com 25m. Grande percentual de sua área urbana encontra-se abaixo da cota de 4 metros, sofrendo a influencia das marés altas e dificuldades no escoamento das águas da chuva, essas áreas são denominadas como “baixadas de Belém”.

Portanto, as limitações do sítio físico de Belém sempre foram uma dificuldade a transpor na produção do espaço residencial da cidade, pois a Região Metropolitana de Belém abriga em seu em seu espaço treze bacias hidrográficas<sup>138</sup> as quais sejam: Bacia do Reduto, da Tamandaré, da Estrada Nova, do Tucunduba, do Una, do Murucutum, do Aurá, de Val-de-Cães, do Mata fome, do Cajé, do Paracuri, do Anani e do Outeiro.

A produção do espaço urbano de Belém resultou de uma adaptação de suas características físicas às transformações sócio-econômicas que operaram na região, por isso apresenta algumas similaridades que devem ser relacionadas, possibilitando a compreensão da ocupação das áreas alagadas pela classe pobre:

---

<sup>137</sup> Anuário Estatístico do Município de Belém – 2006.

<sup>138</sup> Em seu sentido geográfico representa um conjunto de vertentes em torno de um rio ou mar interior (KURY, Adriano G. (org). *Minidicionário Gama Kury da Língua Portuguesa*. São Paulo: FTD, 2002, p. 105).



**Figura 13 – Hidrografia da Região Metropolitana de Belém**

Fonte: Mercês, 1997. Reelaboração Equipe Técnica/ Consultoria, 2000.

a) A cidade de Belém possui mais de 40% de sua área constituída de áreas alagadas ou alagáveis, ou seja, com cotas abaixo de 4 metros em relação ao nível do mar (Figura 13).

b) As áreas alagadas ou alagáveis que no início do século XX, se destinavam à cultura agro-pastoril<sup>139</sup>, perderam sua utilidade em decorrência da criação da Rodovia Belém-Brasília – responsável pela transformação econômica que ocorreu na região, inclusive, com a penetração de produtos manufaturados em outras regiões do país –, por conseguinte, essas áreas passaram a compor um estoque de terras subutilizadas, localizadas dentro do limite da primeira légua patrimonial;

c) O crescimento populacional na década de 1960, a exigüidade e a valorização das terras com níveis topográficos mais elevados – até o período a

<sup>139</sup> Na época do Intendente Senador Antonio Lemos, que governou a cidade dos finais do século XIX ao início do século XX, foi implementada uma política de saneamento, que designava que as atividades de construção de estábulos e pastoreio deveriam ser realizadas nos subúrbios de Belém. Relatório apresentado ao Conselho Municipal de Belém pelo Intendente em 1902, p. 88-89.

expansão da cidade contornava os terrenos com níveis topográficos mais baixos – impossibilitou que as populações pobres tivessem acesso a casa própria, passando, então, a ocupar as áreas devolutas, dando origem ao que costuma se denominar como “as baixadas de Belém”.

As baixadas são um tipo característico de ocupação do espaço urbano da cidade e se proliferou, principalmente, a partir da década de 1940 se acentuando entre as décadas de 1970 e 1980. Quando, então, essa área se transformou em alternativa para a construção de habitação da população pobre, que passou a ocupar os leitos dos rios e igarapés em decorrência dos seguintes fatores: aumento das densidades dentro do limite da primeira légua patrimonial, a exigüidade de terras altas e sua decorrente valorização e, principalmente, pela deficiência de uma política habitacional do Município e do Estado direcionado às classes pobres.

Com as Tabelas 7 e 8 é possível ter uma idéia da dimensão do problema que tem ocorrido em Belém, em decorrência dessa forma de apropriação da terra urbana. Torna-se pertinente informar, que esse processo tem se generalizado em todas as áreas da cidade, desde a década de 1980 e se acentuado, nos últimos anos, na área de expansão, o que demonstra que essa forma de apropriação, na fase atual está sendo redirecionada para o subúrbio. Na Tabela 7 encontram-se discriminadas as áreas de invasões que ocorreram nos últimos 20 anos no limite da 1ª Légua Patrimonial (Área Central) e a Tabela 8 o desfecho do conflito.

**Tabela 7 - Ocupações ocorridas até a década de 1980 na 1ª Léguas Patrimonial de Belém**

Denominação	Número de Famílias	Situação do Terreno
Alameda Palheta	46	ND
Barão do Triunfo	30	D
Boa Esperança	-	ND
Chady	-	D
COPALA	100	ND
José Pires Franco	25	ND
José Pires Franco II	1.260	D
MAPASA	163	D
MASERVA	71	D
Pantanal	970	D
Portuguesa	-	ND
Riacho Doce I	1.200	D
Riacho Doce II	900	D
Santa Lúcia	-	ND
São Francisco	-	ND
<b>TOTAL</b>	<b>4.765</b>	<b>-</b>

Fonte: Elaborada a partir de dados fornecidos em TRINDADE, 1998 apud COHAB-PA.

(D) Terreno Desapropriado

(ND) Terreno não Desapropriado

**Tabela 8 - Situação de Áreas Ocupadas na 1ª Léguas Patrimonial até a década de 1980**

Áreas ocupadas Desapropriadas			
Número de Áreas	%	Famílias	População
42	31,14	20.594	102.970
Áreas não Desapropriadas			
27	37,50	12.293	61.465
Áreas de Propriedade da COHAB			
7	70	7.490	37.450

Fonte: TRINDADE (1995)

A população das baixadas é constituída, também, por famílias de baixa renda, que foram remanejadas de outras áreas beneficiadas por projetos de renovação urbana, ocorridos na década de 1960. Que retornaram para a 1ª Léguas Patrimonial, principalmente, pela dificuldade de adaptação às novas condições dos conjuntos

residenciais, construídos pelo Estado, localizados em áreas distantes do centro urbano e carente de infra-estrutura.

#### 4.4. As Revitalizações e as Transformações dos Espaços Residenciais

Deste ponto em diante será aplicado um método de investigação para procurar comprovar que as alterações que ocorreram no espaço urbano da cidade, em função da aplicação de projetos urbanos em áreas de baixadas, foram responsáveis pela transformação social dos espaços residenciais.

Com este método tenta-se verificar a valorização dos espaços saneados e a decorrente transformação dos espaços sociais, mediante a cristalização das reformas urbanas. Ao tratar sobre o espaço social Bourdieu (1997) informa que:

“[...] se retraduz no espaço físico, mas sempre de maneira mais ou menos *confusa*: o poder sobre o espaço que a posse do capital proporciona, sob suas diferentes espécies, se manifesta no espaço físico apropriado sob a forma de uma certa relação entre a estrutura espacial da distribuição dos agentes e a estrutura espacial da distribuição dos bens ou dos serviços, privados ou públicos<sup>140</sup>”.

Para atender aos objetivos propostos, o método adotado consiste em:

1) elaborar um mapeamento<sup>141</sup> dos bairros localizados no limite da 1ª Léguas Patrimonial (na área central da cidade), que integram bacias hidrográficas, ou seja, possuem partes de suas terras em áreas alagadas ou alagáveis. Os bairros selecionados constituem o objeto de análise.

O objeto de análise foi selecionado, levando-se em consideração as transformações que vem ocorrendo nesses espaços, resultante da concentração de

<sup>140</sup> BOURDIEU (1997, p.160)

<sup>141</sup> Segundo a definição estabelecida por Harley e Woodward (1987), mapear são representações gráficas que facilitem a compreensão espacial de alguns conceitos, condições, processos ou eventos sociais. Nas palavras dos autores “ Graphic representations that facilitate a spatial understanding of things, concepts, conditions, process or events in human world”.

comércios, serviços, infra-estrutura e, principalmente, de obras de saneamento e drenagem implementadas desde meados do século XX. Algumas obras de saneamento e drenagem foram concluídas há mais de trinta anos, portanto já estão cristalizadas no espaço, concretizando-se na crescente valorização imobiliária de bairros localizados nessas áreas e na decorrente verticalização. E pela percepção de que esta área, ainda, abriga em seu núcleo um elevado percentual de espaços degradados. Mas, que desde o final do século XX estão recebendo melhorias, por meio de investimentos em obras de drenagem e saneamento, como medida para inserir os espaços e a população ao contexto da cidade, com base em preceitos do “Estatuto da Cidade”, que preconiza a “instauração da função social da cidade e da propriedade no processo de construção das cidades”;

2) Realizar uma análise dos projetos de urbanização direcionados para esta área, visando a mensurar de forma qualitativa a produção do espaço ao longo do tempo. Pois, leva-se em consideração que esses melhoramentos valorizam as áreas onde foram aplicados, no caso, as baixadas e contribuem para o deslocamento da população residente para locais distantes da área central;

3) Com base nesses estudos será elaborada uma avaliação da valorização imobiliária da área delimitada, levando-se em consideração a forma de ocupação, o uso do solo, a verticalização das áreas, as tipologias das edificações, a Planta de Valores Genéricos e os dados do ITBI coletados pela Prefeitura Municipal de Belém. Sobre as variáveis ITBI e Planta de Valores Genéricos pode-se afirmar que:

**Planta de Valores Genéricos (PVG):**

É utilizada como um dos componentes fundamentais da base de cálculo do IPTU. Consiste na espacialização de valores homogeneizados por face de quadra, tomando por base as ofertas e as transações ocorridas no mercado imobiliário<sup>142</sup>. Foi atualizada em Belém com base no levantamento aerofotogramétrico realizado em 1998. Nesta planta são lançados todos os valores do metro linear de testada (frente) dos terrenos de todas as quadras da cidade, denominados como “valores de face de quadra” e para apurar esses valores leva-se em consideração uma combinação de variáveis dentre as quais o preço de mercado, o tamanho do lote, sua localização e infra-estrutura instalada<sup>143</sup>.

**Imposto sobre Transmissão de Bens Intervivos (ITBI):**

As declarações do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis têm se apresentado como boa alternativa de fonte para o conhecimento do funcionamento e avaliação do mercado imobiliário, as bases teóricas para o emprego deste tributo como fonte de dados em pesquisas empíricas já foram enumeradas por Martim Oscar Smolka<sup>144</sup>, que demonstrou algumas possibilidades para sua utilização. Para Gonzáles (1997), as declarações dos contribuintes, quando da transmissão dos imóveis, constituem um excelente conjunto de dados, que com alguns procedimentos estatísticos, podem ser utilizados como fonte de informação.

Esta análise será elaborada com base na Teoria da Renda Fundiária Urbana, segundo a qual o preço do terreno é definido pela renda fundiária que ele fornece.

Portanto, adota-se a seguinte função:

---

<sup>142</sup> Metodologia adotada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

<sup>143</sup> Ver sobre este assunto em ERBA D. A (org.). Cadastro Multifinalitário como instrumento da política fiscal e urbana. Rio de Janeiro, 2005, p.118.

<sup>144</sup> Martim Oscar Smolka é Doutor em Economia Urbana e Regional, foi Coordenador do IPPUR/UFRJ e do Grupo de Pesquisas Urbanas, com diversos trabalhos e dois Seminários, tendo como base pesquisas com o ITBI, atualmente é Diretor do Programa para a América Latina e o Caribe do Lincoln Institute of Land Policy, em Cambridge, EUA.

(1).  $VI = f(RA + RM + RDI + RDII)$ , com domínio  $(D) = \mathbf{R}$ , correspondente aos números reais, onde  $\mathbf{R} > 0$  ou  $\mathbf{R} = 0$ .

Então temos:

VI – valor do imóvel, apresentada nesta função como variável dependente. E como variável independente, temos:

RA – renda absoluta (renda de monopólio relativa à existência da propriedade privada do solo)

RM – renda de monopólio (relativo à raridade de localização)

RDI – renda diferencial I (relativa às características do imóvel)

RDII – renda diferencial II (relativa às obras internas e externas, do governo ou particular).

Na função (1) apresentada acima, se apenas uma variável apresentar modificação e se verificar uma alteração em VI, pode-se afirmar que a alteração que ocorreu em VI, é decorrente da modificação desta variável. Ou seja, modificando-se RDII e permanecendo estáveis as demais variáveis ou, ainda, se apenas um dos componentes da RDII for modificado, pode-se dizer que este componente motivou a alteração da VI.

Desse modo, ocorrendo obras públicas externas ao imóvel e havendo aumento do VI, permanecendo iguais todas as demais variáveis, é possível afirmar que o aumento em VI é decorrente destas obras.

De fato, estudos indicam que obras públicas aumentam os valores imobiliários das obras afetadas e, que após geram obras particulares dentro de um processo de

sinergia urbana, como verificado na urbanização de Fortaleza, por exemplo, relatado por Lima (1991).

As conclusões obtidas da RFU têm como referência o plano clássico do experimento conforme relatado em Rúdio (1985) que afirma:

[...] havendo dois grupos semelhantes com variáveis definidas, ao se modificar apenas uma (ou introduzir uma nova) em um dos grupos e este se diferenciar do outro, a causa é a variável modificada ou nova (RUDIO, 1985: pp. 62-69).

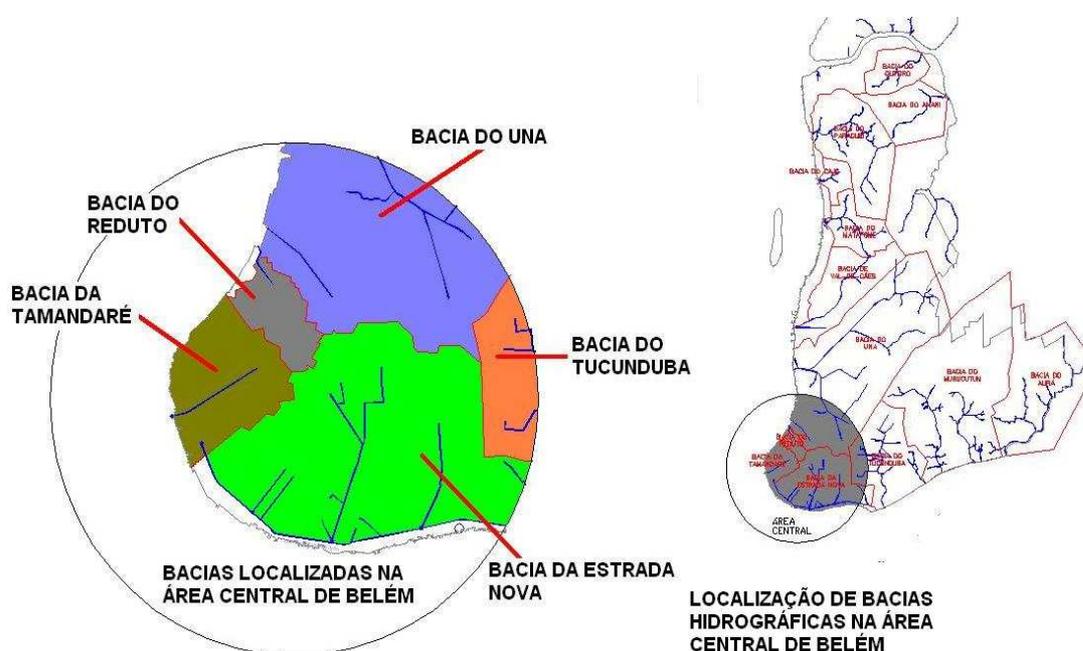
Se fosse o caso, não apresentado nesse estudo, de comprovar esta teoria, deveriam ser tomadas duas áreas alagadas de baixa renda e ocorrendo obras governamentais apenas em uma, se o valor imobiliário da área que passou por obras do governo aumentar, a causa seria as obras citadas, dentro de um período de tempo.

Portanto, é possível verificar que em caso de aplicação de investimentos de capital serão cobrados juros. Então, o preço do terreno retornará para o proprietário sob a forma de renda fundiária acrescida dos juros do capital investido. Seu preço será composto, então, pela Renda Fundiária, pelos juros do capital investido e pelas expectativas de sua valorização. Sendo que a renda fundiária constituída pelas Rendas de Monopólio, Renda Absoluta e Renda diferencial I e Renda Diferencial II.

A Renda Diferencial I, que resulta da aplicação de investimentos urbanos, contribui para o aumento do valor da terra, e pode ser apontada como a principal fonte do desenvolvimento de disparidades intra-urbanas. Portanto, a hipótese desta pesquisa, de que os beneficiamentos urbanos valorizam o solo, se ampara, justamente, na constituição da Renda Diferencial.

4) Neste contexto, pretende-se elaborar um levantamento socioeconômico da população residente nesses bairros, em períodos de tempos distintos. No qual será possível avaliar a aplicação de projetos de recuperação de áreas de baixadas e seus rebatimentos nas estruturas internas dos bairros, inclusive, de seu conteúdo social. A finalidade é comprovar que a transformação física dos espaços saneados atua na transformação do espaço social. Fato que tem contribuído para o agravamento do quadro da segregação sócioespacial, pela exclusão da população pobre. Apesar de perceber-se que este processo está ocorrendo de uma forma global no espaço da cidade, promovido por mudanças sociais, que estimulam a “exclusão” voluntária das classes de maior poder aquisitivo em “enclaves fortificados”,<sup>145</sup> que ameaçam a continuidade do espaço público e da solidariedade comum<sup>146</sup>.

#### 4.4.1. O Objeto de Estudo: As Bacias Hidrográficas da Área Central de Belém



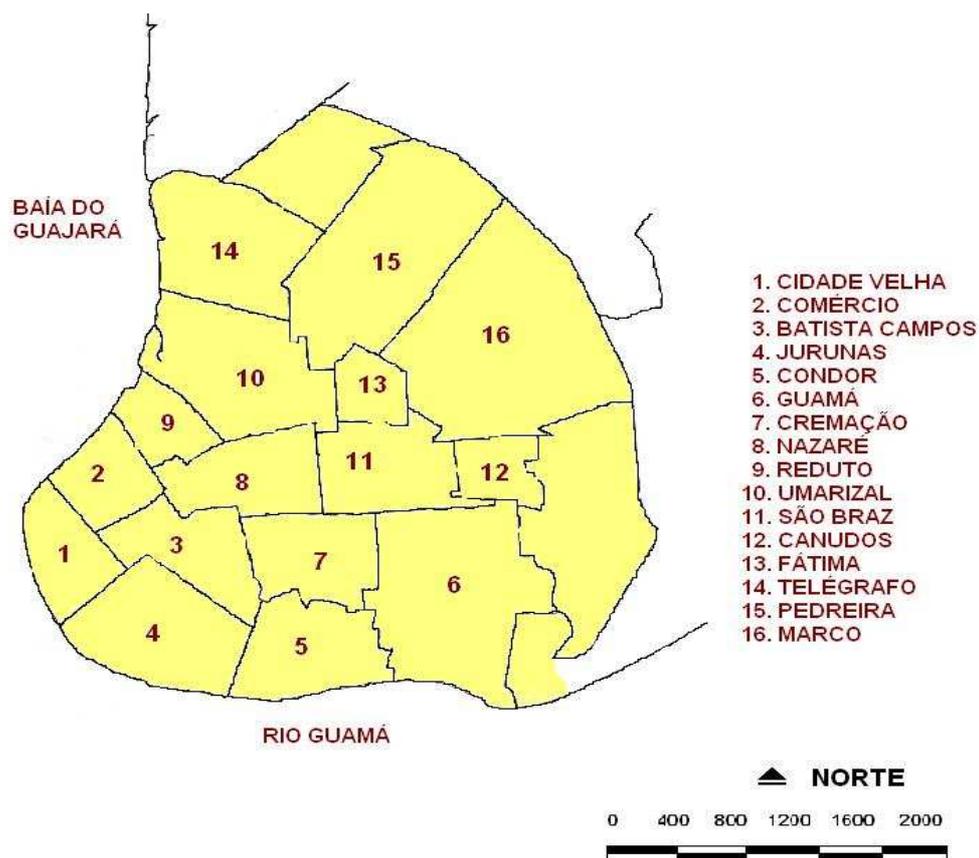
**Figura 14 – Localização do universo de estudo**

Fonte: Prefeitura Municipal de Belém – Secretaria Municipal de Coordenação Geral do Planejamento e Gestão (SEGEP). Reelaboração: Iacimary Pereira, 2009.

<sup>145</sup> Caldeira, Teresa P. (2000), p. 211.

<sup>146</sup> Giddens, A. (2001), p. 114.

Como assinalado anteriormente, o objeto de estudo compreende os bairros localizados em Bacias hidrográficas da Área Central da cidade de Belém, nas quais foram aplicados recursos públicos, por meio de obras de drenagens. Especificamente, os bairros localizados nas seguintes Bacias Hidrográficas: Tamandaré, Reduto, Estrada Nova, e Parte do Una (Figura 14). Cujas constituições compreendem os seguintes bairros: Cidade Velha, Comércio, Reduto, Umarizal, Batista Campos, Nazaré, São Braz, Fátima, Canudos, Marco, Jurunas, Condor, Guamá, Telégrafo, Pedreira, Parte da Sacramento (Figura 15). Os bairros que constituem essa análise foram selecionados por incluírem: 1) áreas saneadas em décadas passadas, que apresentam seus terrenos valorizados; 2) áreas nas quais se verifica a ocorrência de grande número de invasões e; 3) áreas que estão recebendo a aplicação de projetos urbanos em períodos recentes.



**Figura 15 – Bairros localizados na área central de Belém**

Fonte: SEPLAN/ Reelaboração: Iacimary Pereira, 2009.

O estudo Monografia da Baixadas de Belém: Subsídios para um Projeto de Recuperação, realizado entre 1974 e 1975, realizado sob a responsabilidade da Superintendência de Desenvolvimento da Amazônia (SUDAM), Departamento Nacional de Obras (DNOS) e Governo do Estado do Pará (GEP). Elaborou um estudo global sobre as baixadas, utilizando como variáveis a história, o meio físico, a infra-estrutura do local, a demografia e o levantamento sócio-econômico. Que resultou no mapeamento das bacias de drenagem de Belém e numa análise detalhada desse universo, a principal finalidade desse estudo era a implementação de obras de drenagem nas bacias delimitadas, porém o alto custo do projeto e a falta de recursos, limitaram a ação somente para a Bacia do Una. A Tabela 9 fornece

informações sobre a extensão e o percentual de terras alagável em cada bacia delimitada pelo Projeto de Recuperação das Baixadas (PRB).

**Tabela 9 – Bacias de drenagem definidas pelo PRB na década de 1970 e sua Extensão de Terras Alagáveis**

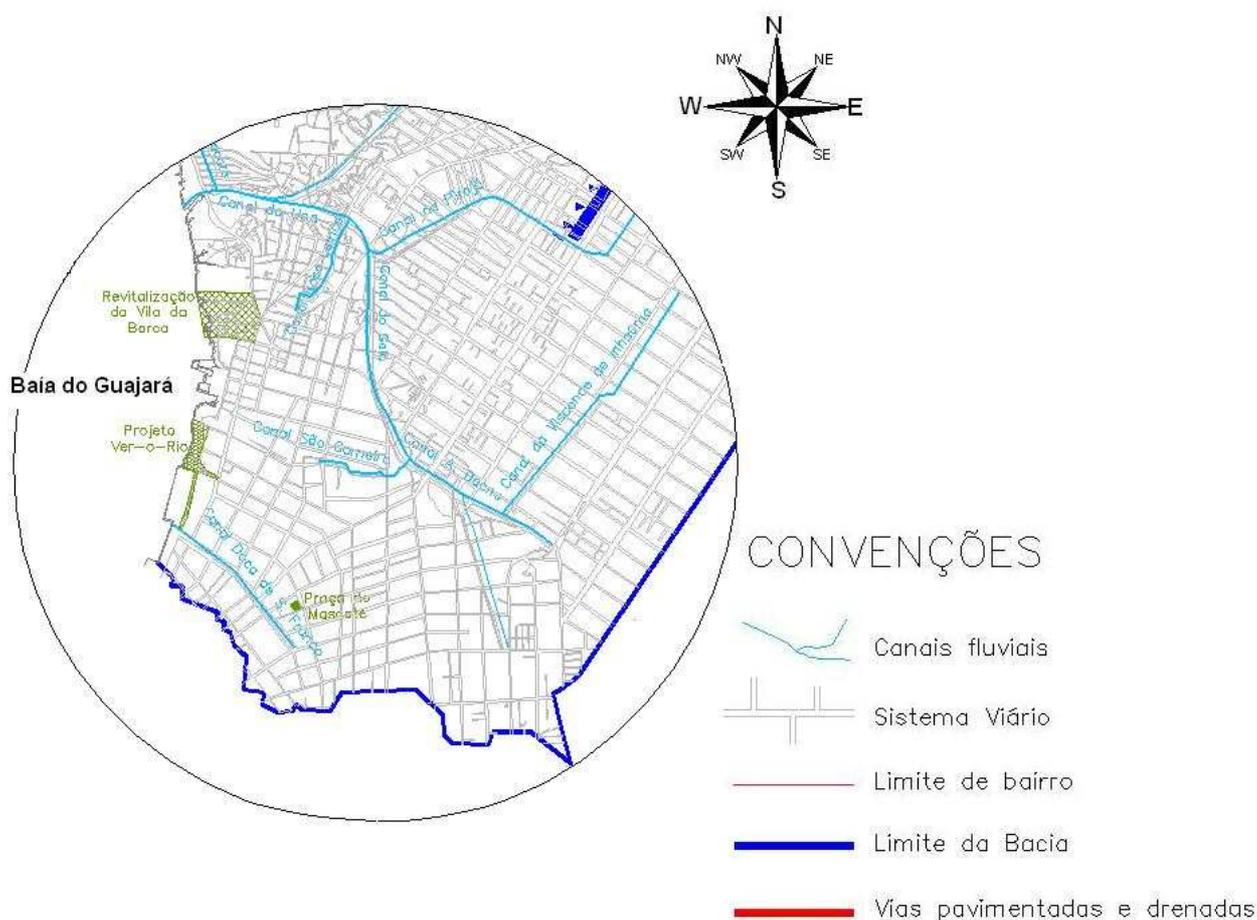
<b>Áreas de Estudo</b>	<b>Extensão em Hectare (a)</b>	<b>Terras Alagáveis em Hectare (b)</b>	<b>% (b/ a)</b>
A (Una)	2.531	689	27,22
B (Armas e Reduto)	274	84	30,66
C(Comércio, Tamandaré e São José).	361	191	52,90
D (Estrada Nova I, II, III).	796	469	58,91
E (Tucunduba)	1.055	575	54,50
<b>Universo de Estudo</b>	<b>5.017</b>	<b>2.008</b>	<b>40,02</b>

Fonte: CODEM, dados do DNOS e medidas planimétricas da Comissão de Recuperação das Baixadas.

**A Bacia do Una** possui a maior extensão territorial dentre as bacias hidrográficas da área central de Belém, alcançando cerca de 50,45% da área urbanizada, onde reside cerca 397.339 habitantes. Do total de sua área cerca de 6,97 km<sup>2</sup> corresponde à área alagável, o equivalente a 19,02% e abrange os Distritos Administrativos DABEN, DAENT, DASAC E DABEL.

No levantamento elaborado pelo estudo, Monografia da Baixadas de Belém: Subsídios para um Projeto de Recuperação, os dados de algumas áreas de terras da bacia do Una não foram computados, por ainda não se constituírem área urbanizada. De modo que a extensão da bacia do Una que correspondia a 2.531 ha e incluía nove bairros – São Brás, Umarizal, Matinha (atual Bairro de Fátima), Marco, Pedreira, Telegrafo, Sacramento, Marambaia e Souza – atualmente é de 3.665,1 km<sup>2</sup>, incluindo 20 bairros – resultante da adição dos Bairros do Barreiro, Parte do Nazaré, Parte do Miramar, Parte do Bengüi, Parte do Maracangalha, Parte do Val-

de-Cães, Parte do Parque Verde, Parte da Cabanagem, Parte do Castanheira e Parte do Mangueirão – e 22 canais<sup>147</sup>. O aumento da área de abrangência da bacia resultou da Lei 7.806 de 30 de junho de 1996, que incluiu alguns criados para remanejamentos de famílias oriundas das áreas de drenagem (Tabela 10 e Figura 16).



**Figura 16 – Bacia Hidrográfica do Una**

Fonte: SEGEP/ PMB

<sup>147</sup> Pequenos rios que se encontram poluídos e descaracterizados de suas formas originais, decorrentes da ocupação desordenada e da ausência de uma política de saneamento. (SEGEP/ PMB – Relatório de Governo 1997 a 2000, p. 16).

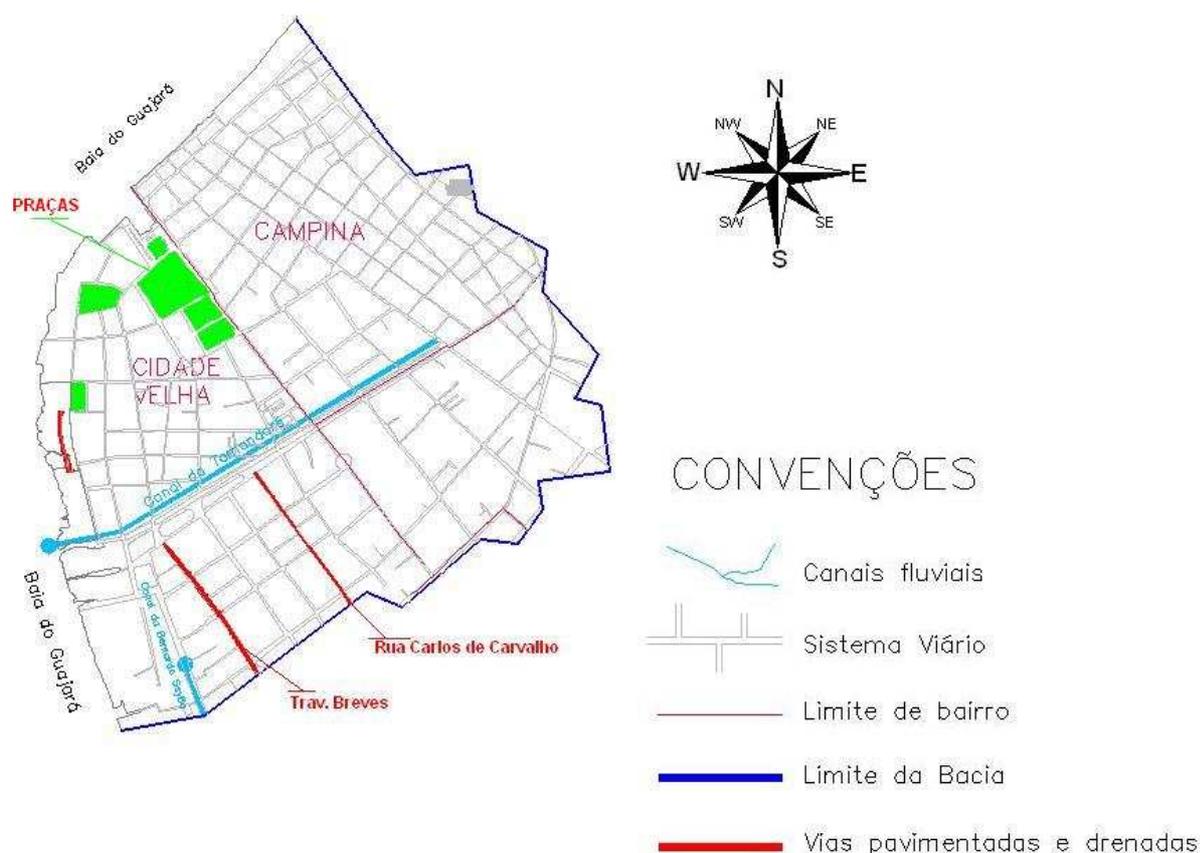
**Tabela 10 – Bairros e Canais que constituem a Bacia do Una**

<b>Bairros</b>	<b>Canais</b>	<b>Extensão (Metros)</b>
Umarizal	Soares Carneiro	750,00
Umarizal/ Fátima	Antonio Baena	1.075,00
Fátima/ São Brás	03 de Maio	750,00
Fátima/ São Brás	Honorato Figueiras	430,00
Pedreira/ Marco/ Fátima	Visconde de Inhaúma	2.010,00
Telégrafo/ Pedreira/ Sacramento	Galo	2.600,00
Telégrafo/ Barreiro	Una	750,00
Telégrafo	Rosa Lemos	700,00
Barreiro/ Miramar	Jacaré	520,00
Sacramento/ Pedreira	Pirajá	2.620,00
Barreiro/ Sacramento/ Maracangalha/ Marambaia/ Val-de- Cães/ Mangueirão	São Joaquim	5.650,00
Marambaia	Água Cristal	4.360,00
Marambaia/ Souza	5ª CIA	1.000,00
Mangueirão	Marinha	900,00
Mangueirão	Nova Marambaia	2.170,00
Mangueirão	1º de Abril	560,00
Mangueirão/ Ananindeua	1º de Maio	800,00
Mangueirão/ Ananindeua	Burrinho	580,00
Mangueirão/ Bengüi/ Parque Verde	Bengüi	2.040,00
Mangueirão/ Bengüi	Bengüí – Covão	830,00
Bairro Ignorado	Antônia Nunes	435,00
Bairro Ignorado	Boa Ventura da Silva	520,00
<b>TOTAL</b>		<b>32.050,00</b>

Fonte: SEGEP apud Projeto Una/ SESAN (Secretaria Municipal de Saneamento).

A **Bacia da Tamandaré** é constituída pelo canal da Tamandaré com extensão de 1.270 m. Possui área total de 1,74 km<sup>2</sup> e área alagável de 0,63 km<sup>2</sup>, o equivalente a 36,21% de sua área total. Abrange os Distritos administrativos de Belém e do Guamá (DABEL e DAGUA) e parte dos bairros da Cidade Velha, Batista Campos e Campina (Figura 17).

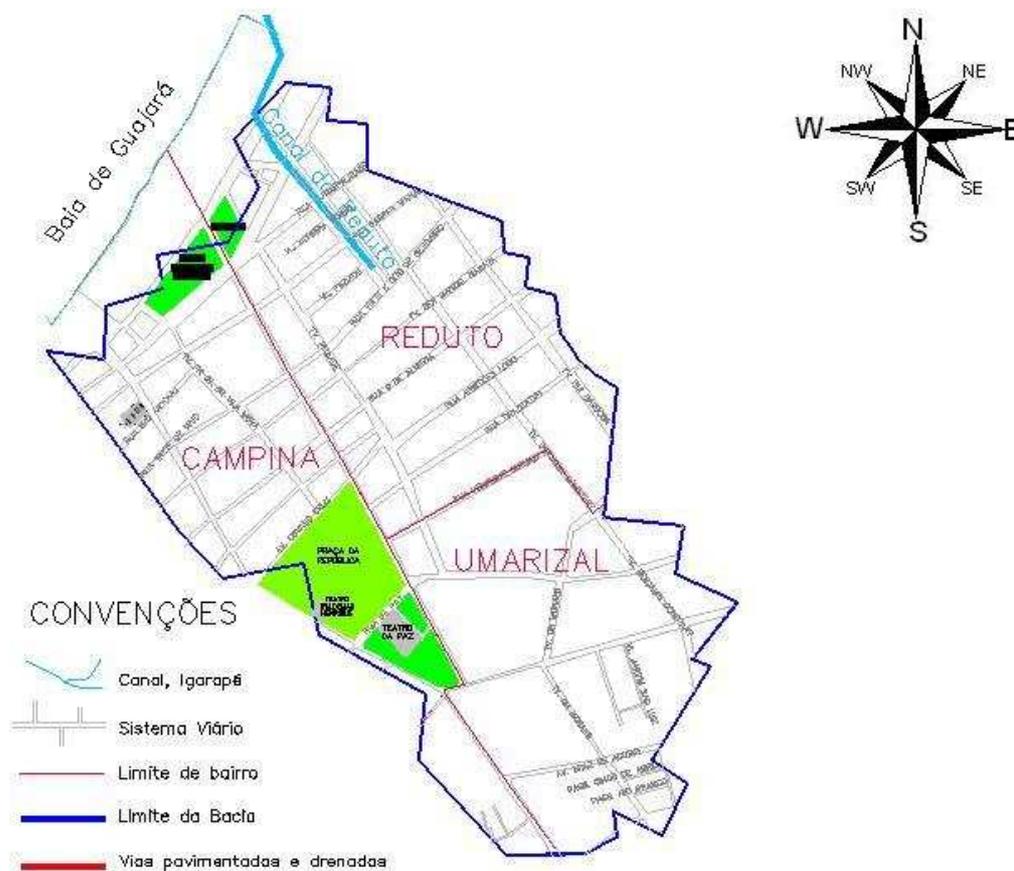
A **Bacia do Igarapé das Armas** abrange o Distrito Administrativo de Belém (DABEL) e parte dos bairros do Umarizal, do Reduto e de Nazaré. É constituída pelo canal Visconde de Souza Franco que possui uma extensão de 1.250m. Sua área total corresponde a 1,80 km<sup>2</sup>, com área alagável de 0,63 equivalente a 35% de sua área total.



**Figura 17 – Bacia Hidrográfica da Tamandaré**

Fonte: SEGEP/ PMB

A **Bacia do Reduto** apresenta uma área correspondente a 0,94 km<sup>2</sup> e área alagável de 0,21 km<sup>2</sup>, que equivale a 22,34% de sua área. Está localizada no Distrito Administrativo de Belém (DABEL) e abriga parte dos bairros do Reduto, Nazaré, Campina e Batista Campos (Figura 18).



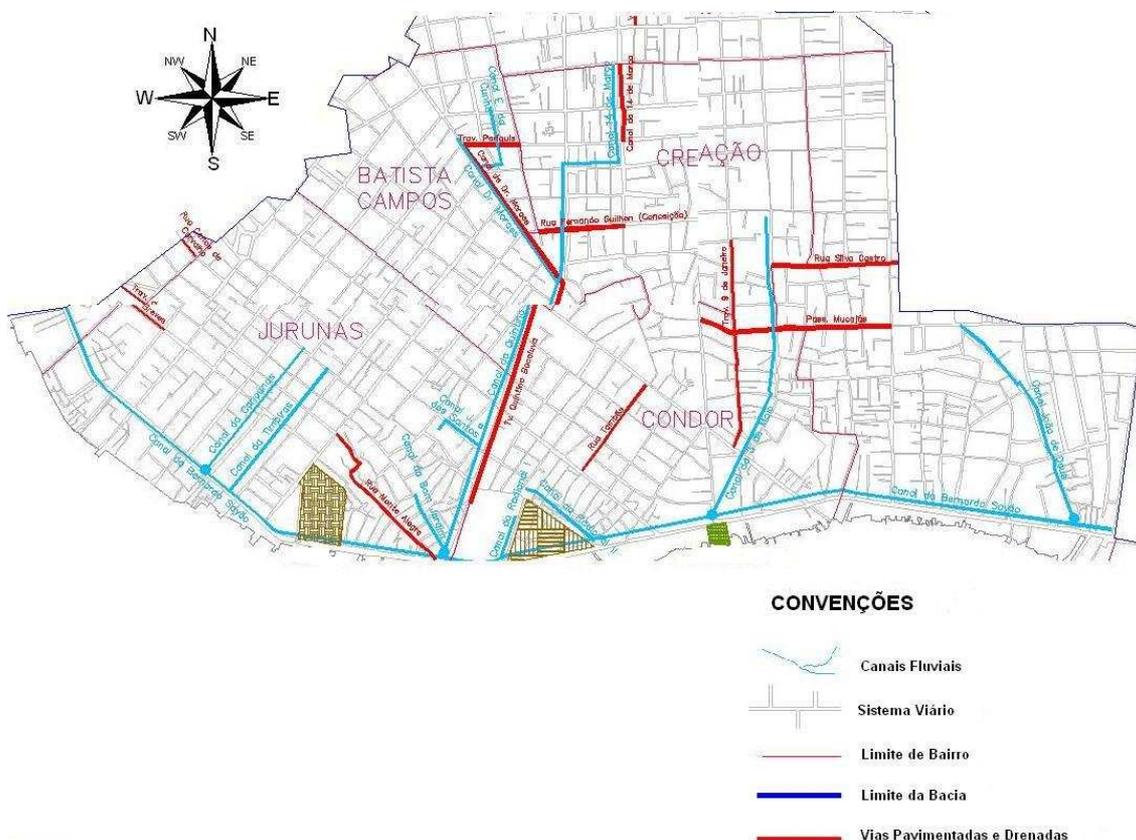
**Figura 18 – Bacia Hidrográfica do Reduto.**

Fonte: Prefeitura Municipal de Belém

A **Bacia do Comércio** não possui canais, sua área total é de 0,37 km<sup>2</sup> e área alagável de 0,06 km<sup>2</sup> o equivalente a 16,22% de sua área. Está localizada no DABEL, sendo constituída por parte dos bairros da Cidade Velha, Campina e Reduto.

A **Bacia da Estrada Nova** está localizada em uma área densamente ocupada e recebe influência do Rio Guamá. Apresenta uma área total de 9,64 km<sup>2</sup> e área alagável de 6,03 km<sup>2</sup> que equivale a 62,55% de sua área. Está localizada nos Distritos Administrativos do Guamá e de Belém, sendo constituída pelos bairros do Jurunas, Condor, Cremação e parte dos bairros do Guamá, da Batista Campos, de

Nazaré e de São Brás. Em sua área abriga 12 canais que totalizam 13.556m (Figura 19).



**Figura 19 – Bacia Hidrográfica da Estrada Nova**  
Fonte: Prefeitura Municipal de Belém

#### 4.4.2. As Reformas Urbanas na Área Central de Belém

O primeiro projeto de drenagem de áreas alagadas de Belém, datam do século XVIII, ocorreu nos Alagado Piri e visava minimizar os efeitos que a poluição e as condições de higiene do alagado acarretava para a população do núcleo inicial da cidade, bem como, integrar essa área ao espaço urbano. Localizava-se no atual Bairro Cidade Velha, Núcleo Histórico da cidade.

Segundo Penteado (1968), o primeiro projeto de aproveitamento do Piri, foi elaborado pelo Major Engenheiro Gaspar João Gerardo Gronfelds, que fazia parte da Comissão Demarcadora de Limites da Amazônia. Em seu plano, o engenheiro procurava resguardar as características naturais do ambiente e, segundo o autor do projeto, seguir a indicação fornecida pela natureza, com o objetivo de aperfeiçoar sua obra. Neste projeto, estava prevista a construção de um lagamar, que serviria para reter inundações e as ascendentess dos fluxos das marés, seu acesso seria por meio de canais navegáveis e em todo seu entorno deveria ser construído um cais de pedra com intensa arborização de frutas regionais.

Na segunda proposta de Gronfelds, para a área, o autor priorizou os aspectos defensivos. Neste plano, os dois bairros que constituíam a cidade, deveriam ser envolvidos por extensa muralha com baluartes dispostos em várias posições e o lagamar estaria situado a sudoeste da área fortificada. Num outro plano, o lagamar ocuparia o alagado Piri e a fortificação estaria restrita ao bairro da cidade. No texto a seguir Penteado (1968), descreve a proposta do Engenheiro para os problemas acarretados pelo alagado e igarapé do Piri.

"[...] a apresentação de um plano de seu aproveitamento, idealizado pelo Major Engenheiro Gaspar João Gronfelds, ao então governador Ataíde Teive, no qual seu autor propunha que "em vez de empregar trabalhos hidráulicos para obter a exsicação desta lezira era melhor ir com a indicação da natureza e aperfeiçoar sua obra, fazendo um lagamar que as águas da inundação do rio e as ascendentess no fluxo do mar naturalmente ocupassem".

O que desejava o referido engenheiro era abrir canais e não aterrar o Piri; propunha que se fizessem três entradas, "duas já apontadas pela natureza na paragem do Arsenal de Marinha e na do Ver-O-Pêso, e uma que devia ser aberta por detrás da casa do Pepe", "(...) para se aproveitar a comunicação do igarapé do Reduto já principiado pela natureza, que o levou na direção do Pau d'água (...)." Concluía, afirmando que todo o "perímetro do lagamar e as entradas para êle devia ter um cais de pedra todo cingido de uma ala de árvores fecundas entremeadas de árvores de ornato (...)", e após tecer outras considerações, inclusive sôbre como arranjar fundos para fazer face às despesas, acrescentava que, executada a obra, "a cidade de Belém do Pará ficará sendo mais bela que a Adriática Veneza tão celebrada" (PENTEADO, 1968, p. 113).

Porém, nenhum dos projetos elaborados por Gronfelds foi aprovado pela Coroa Portuguesa, primeiro pelos altos custos que a execução dos projetos acarretaria e, depois por considerar a construção de fortificações uma estratégia militar inadequada no período.

A solução adotada para o problema do alagado Piri, foi o total aterramento da área, iniciado no governo do Conde dos Arcos (Dom Marcos de Noronha e Brito), no ano de 1803. Essa opção tornou-se, até meados do século XX, a forma utilizada para saneamento das baixadas.

Ao optar por essa solução para as baixadas, a cidade perdeu a oportunidade de criar um modelo de ocupação que melhor se adaptaria às características físicas e paisagísticas da região, voltando as costas para o horizonte de águas que a posição de promontório favorecia<sup>148</sup>.

Deste modo, o igarapé e o alagado Piri desapareceram da paisagem. E foram incorporados à malha urbana, em decorrência dos aterros e dos trabalhos de drenagem, que elevaram o nível topográfico do terreno para 4 e 5 metros acima do nível do rio. Em seu lugar foram construídas praças e as sedes do Governo do Estado e da Prefeitura Municipal de Belém (Foto 18).

---

<sup>148</sup> CODEM (1975)



**Foto 18 – Praças e Edificações Públicas, ao fundo, que substituíram o Alagadiço Piri.**

Fonte: Prefeitura Municipal de Belém.

A partir da década de 1940, a atuação do Estado nas áreas de baixadas se modificou, pois passou a atuar na melhoria da infra-estrutura das áreas, com o objetivo de: 1) impedir a inundação pelas marés altas, quer pelo lado da Baía do Guajará, quer pelo do Rio Guamá; 2) construir um sistema de drenagem, que recolhesse as águas das áreas, que já se encontravam alagadas, pelas inundações e pelas chuvas. Por conseguinte, foram implementados sistemas de drenagem, retificação e canalização de talvegues principais de cada bacia hidrográfica, construção de baterias de comportas automáticas etc.

Essas obras foram postas em práticas quando o esforço de guerra brasileiro-americano, na área de Belém implantou o Serviço Especial de Saúde Pública. Com os objetivos de cuidar da saúde do “soldado da borracha” e do saneamento ambiental. A obra obteve financiamento do Governo Norte-Americano, interessado

em preservar a produção de látex da seringueira e do caucho<sup>149</sup>. Porém, o projeto não foi totalmente concluído, ficando restrito à construção de proteção da orla da Baía do Guajará e do Rio Guamá.

Neste contexto foram implementadas obras de melhorias na área de Val-de-Cães, com dragagem e retificação do leito do canal, ao longo da Rodovia SNAPP. E o projeto de construção de um dique de 6 km de extensão, que se estendia desde as proximidades do igarapé da Pedreira do Guamá até o igarapé do Arsenal, e o ensecamento das áreas alagadas adjacentes ao Rio Guamá.

Os investimentos nessas áreas provocaram alterações significativas na estrutura da cidade, decorrente da valorização dos espaços e, por conseguinte, pela apropriação de suas terras.

Após a construção do dique da Estrada Nova (atual avenida Bernardo Sayão), a partir da década de 1950, foi desencadeada uma intensa ocupação da área, se realizava pelo aterramento das áreas entrecortadas pelos diques. Essas ocupações eram constituídas de instalações de indústrias, serrarias, bares e pontos comerciais, impulsionados pela oportunidade de adquirir terras valorizadas, dispondo de trapiches particulares à beira-rio, que facilitariam a tarefa de embarque e desembarque de cargas. A principal consequência dessa ocupação para o espaço urbano foi, a obstrução da vista para rio, ao longo de toda Estrada Nova.

Até a década de 1960, o órgão responsável pela execução de obras desse porte era o Serviço Especial de Saúde Pública (SESP). A partir desse período, as intervenções nas denominadas "baixadas" de Belém, passaram a ser de responsabilidade do Departamento Nacional de Obras e Saneamento (DNOS).

---

<sup>149</sup> Prefeitura Municipal de Belém / Elaboração de Estudos e Projetos Básicos Necessários à preparação do Programa de Reabilitação Urbana e Ambiental da Bacia da Estrada Nova – PROMABEN, 2007. (Estudo de Impacto Ambiental).

Com a implantação do DNOS, as intervenções nas baixadas foram intensificadas, desta forma, várias bacias de drenagem tornaram-se alvo de implementação de projetos de recuperação de baixadas, destacando-se do conjunto as Bacias da Tamandaré, das Armas, Reduto e Una.

As intervenções promovidas pelo DNOS em Belém, iniciaram na década de 1960, quando as ações desse órgão foram intensificadas na Amazônia, deste ponto em diante promoveu o saneamento em diversas cidades da região, priorizando aquelas que apresentavam as “condições mais graves de salubridade”.<sup>150</sup>

Data deste período, o início das obras da Bacia da Tamandaré, cujos trabalhos de recuperação foram concluídas cinco anos depois. O projeto de recuperação da área da bacia da Tamandaré incluía ações de macro e micro drenagem, como construção do canal, com extensão de 1.100 metros por 10 metros de largura, sistema de galerias de águas pluviais, cinco pontes e duas passarelas de concreto armado e a construção das vias que margeavam o canal, por se tratar de área urbana consolidada, não houve necessidade de remoções de populações residentes.

Em conjunto com a intervenção na bacia da Tamandaré, iniciou-se a intervenção na bacia do Igarapé das Armas, por meio do remanejamento de uma favela existente. Pois, a existência dessa favela, às proximidades do igarapé, agravava o problema provocado pelas inundações que ocorriam periodicamente. O projeto previa a criação de um sistema de drenagem de águas pluviais de toda a bacia e, foram efetivadas, somente no ano 1968. Dentre as obras estavam incluídas, além da canalização e do revestimento do canal com extensão de 1.200,00m e

---

<sup>150</sup> Prefeitura Municipal de Belém / Elaboração de Estudos e Projetos Básicos Necessários à preparação do Programa de Reabilitação Urbana e Ambiental da Bacia da Estrada Nova – PROMABEM, 2007. (Estudo de Impacto Ambiental).

largura que variava entre dez e vinte metros, a construção de pontes de concreto armado, três galerias e avenidas marginais ao longo do canal.

O problema da proximidade do canal do Reduto ao canal das Armas ampliava a dimensão dos problemas para a população, em decorrência dos alagamentos e das inundações que ocorriam periodicamente, devido às marés e às chuvas, e pela ineficiência do sistema de drenagem da área. Antes da intervenção do DNOS, essa área já havia sido alvo de uma outra intervenção no início do século XX, que não solucionou os problemas decorrentes das inundações e da intensa ocupação de entorno.

A intervenção do DNOS no canal do Reduto sucedeu as obras do canal do Igarapé das Armas, que funcionavam de forma conjugada. E foi a melhor solução encontrada, pois visava a corrigir e restaurar as condições naturais do talvegue e implicavam além da realização de macrodrenagem, a regularização do sistema viário. O Canal das Armas foi super dimensionado e interligado ao canal do Reduto por meio de uma galeria, facilitando, assim, o escoamento das águas e evitando o transbordamento.

Dentre as obras previstas para a Bacia do Reduto estava a construção do canal com 320,00 metros de extensão por dez metros de largura, um sistema de galeria de águas pluviais extensivo a toda a bacia, uma galeria de lançamento na Baía do Guajará, uma galeria extravazadora para o Canal do Igarapé das Armas, ponte de concreto armado e sistemas de comportas automáticas com duas unidades.

No período de 1965 e 1979 foram executadas pelo DNOS, além das obras dos igarapés da Tamandaré, das Armas e do Reduto, obras de drenagem em diversas bacias de Belém, dentre as quais pode-se citar: as obras da Bacia de São

José e do Comercio, onde foram construídos canais e sistemas de galerias de águas pluviais abrangendo área de 150,00 ha e 37,00 ha, respectivamente; Na bacia do Tucunduba, foram realizadas obras de saneamento e construção de cais no campus universitário às margens do rio Guamá, além de canalização e revestimento em concreto armado de parte do igarapé; Obras de dragagem do igarapé da Caripunas (400,00 m) e do igarapé da Quintino (2.600,00 m).

Desde a década de 1960, as questões relacionadas aos problemas das baixadas em Belém, já se constituía foco de discussões e ações do Governo do Estado do Pará. Essas ações de caráter localista e desarticulado possuíam pouca abrangência a nível metropolitano. Não existindo, até a década de 1970, um estudo que avaliasse os problemas das baixadas, em sua globalidade, sendo disponibilizado somente informações seccionadas, que impossibilitavam conhecer e avaliar a área de terra alagável<sup>151</sup>.

Em meados da década de 1970, foi firmado um convênio entre a SUDAM, DNOS e o Governo do Estado do Pará, principalmente, para o planejamento e implementação da drenagem das dez principais bacias da área urbana de Belém. Com vistas a cumprir com tais objetivos foi realizado um levantamento das dez bacias hidrográficas do DNOS e uma estimativa da população e de sua condição socioeconômica, para que fossem identificadas, dimensionadas e caracterizadas as baixadas, visando a medir o grau de influência dessas áreas na estrutura econômica e social da cidade. Esse levantamento tinha como finalidade reunir subsídios que fornecesse um conhecimento do universo das baixadas de Belém, para que fosse elaborado de um plano de recuperação.

---

<sup>151</sup> CONVÊNIO SUDAM/ DNOS/ GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ. VOL. 1. (1976)

Em outras palavras, o Programa de Recuperação das Baixadas de Belém (PRB), possuía duas linhas de procedimentos simultâneos<sup>152</sup>: primeiro o termo de referência com vistas a um plano global; e em seguida um plano de emergência, ou Plano de Ação Imediata (PAI), com a finalidade de viabilizar as obras do Igarapé São Joaquim, localizado na Bacia do Una.

Neste Plano estava prevista a remoção de famílias residente na área onde seria construído o canal, mas não obteve o sucesso desejado, pois as famílias remanejadas não conseguiram fixar-se no local destinado para este fim. Logo, os melhoramentos na área não foram implementados, porém a valorização do espaço ficou assegurada, não só no local do projeto, como também, na área designada para receber as famílias oriundas da área do projeto<sup>153</sup>.

Em 1986, foi criada a Secretaria Municipal de Saneamento (SESAN) que possuía dentre suas atribuições ações de saneamento e drenagem das áreas alagadas. Um dos principais projetos implementado por essa secretaria foi o projeto CURA (Comunidades Urbanas para Recuperação Acelerada), financiado pela Caixa Econômica Federal (CEF) e aplicado nos Bairros do Marco e da Pedreira. Tinha por objetivo a realização de serviços de drenagem, terraplenagem, asfaltamento, construção de calçadas, meio-fio e de áreas de lazer e recreação, para atender uma população constituída por famílias de baixa renda, residentes de locais alagados.

O projeto CURA atuou nas baixadas de 1978 a 1988. Na maioria dos casos, a solução encontrada para os problemas das baixadas se apresentou de forma inadequada. A partir da segunda metade da década de 1980, foram implementados projetos e programas, como a intervenção nos Canais do Galo e da 3 de Maio em 1986; nos Canais Caraparu (Bairro do Guamá) e Vileta em 1988 e; no Canal

---

<sup>152</sup> TRINDADE (1998)

<sup>153</sup> ABELÉM (1988 apud TRINDADE, 1997, p. 56)

Tucunduba entre 1989 e 1990. Esses programas e projetos se caracterizavam por apresentarem soluções pontuais e parciais, que na maioria dos casos agravava os problemas ao invés de mitigá-los.<sup>154</sup>

A Bacia do Tucunduba possui área de 10,55 km<sup>2</sup>, é composta de 13 canais, o Canal Tucunduba tem extensão de 3.600 m. A Macrodrenagem da Bacia do Tucunduba em 1997 previa obras de retificação dos canais, pavimentação das pistas que margeiam o canal. Por meio do projeto Marcos foram concluídos 3500 metros de canal concretado.

O novo projeto, foi iniciado em 2000 e previa a desocupação da margem e calha do igarapé, a dragagem de margem e fundo do canal, drenagem pluvial de ruas, a urbanização das margens do igarapé, criando nas suas laterais, acesso viário e ciclístico, praças, portos e outras benfeitorias. Além de possibilitar a organização do acesso fluvial e a criação de mecanismos de inclusão social aos moradores de seu entorno, através de incentivo à ocupação ordenada de sua margem com atividades comerciais, turísticas e de lazer, objetivando a geração de trabalho e renda para a população residente<sup>155</sup>.

Em 1997, foi dada continuidade ao projeto Una, inserido no Programa de Recuperação das Baixadas. Desta feita, a ação desenvolvida pela PMB contou com o financiamento do Governo do Estado e do Banco Interamericano para o Desenvolvimento (BID), por meio de um convênio assinado em 1992. O objetivo principal desse projeto era a recuperação da Bacia do Una, na tentativa de solucionar os graves problemas decorrentes dos constantes alagamentos e inundações que ocorrem em uma área de 3.626 ha.

---

<sup>154</sup> ABELÉM (1988 apud TRINDADE, 1997).

<sup>155</sup> PEREIRA (2004)

O projeto envolveu obras de dragagem e retificação de 12 canais, com uma extensão de 12,5 km, representando aproximadamente 43% da extensão dos canais da bacia. As obras de macrodrenagem incluem 24,88 km de canais, construção de comportas do canal do Jacaré e recuperação da comporta do canal do Una. Nas obras de microdrenagem estavam incluídas as construções de 127km de sarjetas, a instalação de 109 km de rede em tubos de concreto armado 0,34 km de galerias de concreto armado. Além de um sistema de abastecimento de água e esgotamento sanitário, implantação de sistema viário, ampliação da coleta e remoção de lixo e equipamentos comunitários<sup>156</sup>.

Muitos terrenos ocupados na área da bacia do Una eram de propriedade de terceiros, o que impossibilitava a indenização dos terrenos, realizando-se somente a indenização das benfeitorias. Coube ao Governo do Estado por meio do Decreto n.º 901 de 8 de maio de 1993, declarar essa área, como sendo de utilidade pública e interesse social, para fins de desapropriação. Posteriormente, com o ajuizamento da Ação de Desapropriação, foi concedida pela justiça a posse da propriedade<sup>157</sup>.

O Programa de Macrodrenagem da Bacia da Estrada Nova (PROMABEN) abrange suas quatro sub-bacias. Começou a ser desenvolvido após a finalização do Projeto de Saneamento para Recuperação das Baixadas de Belém aplicado na Bacia do Una. E tem como objetivos principais, a promoção da melhoria da qualidade de vida da população, por meio da recuperação sócio-ambiental e da valorização do meio urbano.

A Bacia de drenagem da Estrada Nova possui uma área de 9,54 km<sup>2</sup> e ocupa cerca de 16% da área do município. Grande parte da Bacia da Estrada Nova está contida na Zona Especial de Interesse Social – 1 (ZEIS-1), nesta área se localizam

---

<sup>156</sup> PROJETO UNA (1999)

<sup>157</sup> PROJETO UNA, (1999)

invasões de áreas alagadas e de terra firme em terrenos de propriedade pública e particular. Nas ZEIS-1, há interesse, por parte do Poder Público, de urbanizar e promover a regularização jurídica da posse da terra e a aplicação de programas de habitação popular nessas áreas.

A macrodrenagem da Estrada Nova prevê a revitalização de 8.700 m de canais de drenagem, implantação de 68.450 m de redes com dispositivo para drenagem, implantação e recuperação de revestimentos de vias de circulação de tráfego. O projeto prevê, ainda, a drenagem da bacia, com adequação do sistema de macro e micro drenagens, saneamento básico, com melhoria nos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário, equipamentos urbanísticos, melhoria na habitação e, ainda, reassentamento e relocação de população residente em áreas de risco<sup>158</sup>.

Os projetos de melhoramentos urbanos, apresentados, anteriormente, possibilitam avaliar como tem sido intenso o processo de produção do espaço urbano na área central, deve-se evidenciar que todos os projetos se concentram nas áreas de baixadas, com a finalidade de melhorar a qualidade de vida da população residente, mas acabam por contribuir para a valorização desse espaço e possibilitando a inclusão de suas áreas no mercado de terras, como será avaliado posteriormente.

---

<sup>158</sup> Prefeitura Municipal de Belém / Elaboração de Estudos e Projetos Básicos Necessários à preparação do Programa de Reabilitação Urbana e Ambiental da Bacia da Estrada Nova – PROMABEN, 2007. (Estudo de Impacto Ambiental).

#### 4.4.3. O Mercado do Solo Urbano

Ao longo de todo o discurso procurou-se apreender o espaço urbano como resultante de forças sociais e políticas que agem sobre o espaço de forma a adequá-lo aos interesses de um grupo privilegiado essa atuação modifica a estrutura interna da cidade, por meio de obras públicas, conforme as exigências requeridas pelo mercado imobiliário de classes com maior poder aquisitivo, resultaram dessa transformação, principalmente, dois processos no espaço constituído pela Área Central, o primeiro é a proliferação de condomínios verticais, que estão se expandindo para bairros populares e o segundo é a segregação da classe que ocupava esses espaços e, ainda mantém vínculo com esta área.

Os processos de transformação alteram o preço da terra, porém não só a transformação urbana exerce influência nesse acréscimo. Mas também, o monopólio da terra, provocado pela sua escassez de solo, resultante do aumento das densidades e da conformação espacial da cidade. E, mais, a concentração de atividades em seus espaços, que aumenta a concorrência por lotes mais próximos dessa área, pela economia de localização, e afetam no valor que lhe é atribuído. O resultado é a disparidade existente entre as diversas áreas que constituem a cidade. Bourdieu afirma que:

“As surdas injunções e os chamados silenciosos à ordem das estruturas do espaço físico apropriado são uma das mediações através das quais as estruturas sociais se convertem progressivamente em estruturas mentais e em sistemas de preferências. Mais precisamente, a incorporação insensível das estruturas de ordem social realiza-se, sem dúvida, para uma parte importante, através da experiência prolongada e indefinidamente repetida das distâncias espaciais nas quais se afirmam as distâncias sociais, e também, mais concretamente, através dos deslocamentos e dos movimentos do corpo que essas estruturas sociais convertidas em estruturas espaciais e assim naturalizadas organizam e qualificam socialmente como ascensão ou declínio, entrada ou saída, aproximação ou distanciamento em relação a um lugar central valorizado” (BOURDIEU, 1997, p.160).

Na área central, a densidade média alcança 1.768,6 hab/km<sup>2</sup>, seu espaço está dividido entre os bairros cristalizados com elevados valor do solo e os bairros populares com as áreas de baixadas, que ainda apresentam uma baixa valorização, mas em função de sua localização tornam-se alvo de expectativas para o mercado imobiliário. A exemplo do que ocorreu com as áreas de baixadas saneadas na década de 1970, dentre as quais se incluem os bairros do Reduto, o Umarizal, Campina.

Os bairros Populares se caracterizam por sua elevada densidade, que alcançam uma média de 2.250 hab/km<sup>2</sup>. Localizam-se em locais periféricos da Área Central, geralmente, as proximidades da Baía do Guajará ou do Rio Guamá, justificando o elevado percentual de áreas alagáveis (variando entre 48% e 100%). Constituem esse grupo os bairros do Guamá, Condor, Jurunas, Fátima, Canudos, Pedreira. Sua malha é constituída de lotes estreitos e vias irregulares, com usos predominantemente residenciais, que se modifica nas ruas principais, que cortam esses bairros (Fotos 19 e 20).



**Foto 19 – Malha Viária de Bairros Populares Limítrofes à esquerda Bairro Jurunas e à direita Condor.**  
Fonte: ORTOFOTO/ CODEM/ PMB.



**Foto 20 – Malha Viária de Bairros Populares Limítrofes à esquerda Bairro Condor e à direita Guamá.**  
Fonte: ORTOFOTO/ CODEM/ PMB.

Os bairros populares são constituídos por significativo número de ocupações irregulares, o que justifica o adensamento na área e a ausência de espaços livres. As edificações ocupam quase que, toda a extensão dos terrenos, e em sua maioria são construídas sem orientação de técnicos especializados. Nesses espaços, ainda não é significativa a presença de prédios em altura, predominando habitações térreas, e em alguns casos, de até dois pavimentos. Esses bairros se concentram nos Distritos Administrativos do Guamá o que justifica os valores 70.111 habitações. É pertinente ressaltar que estes bairros encontram-se inseridos na Bacia Hidrográfica da Estrada Nova, que está sendo beneficiada com projeto de reforma urbana, onde será construído o “Portal da Amazônia”, que se encontra em fase de execução. Quanto à renda, predomina uma faixa de renda que varia entre R\$ 400,00 e R\$ 700,00.

Os bairros ocupados pelas classes média e alta encontram-se consolidados no espaço intra-urbano, dispendo de melhor infra-estrutura e acessibilidade. Por conseguinte, apresentam valores imobiliários mais elevados. Observa-se nesses bairros a atuação de técnicos especializados, no cuidado e na estética das edificações.

Suas edificações ocupam lotes com maiores extensões, exceto nos bairros mais antigos, como o da Cidade Velha, pela forma de apropriação portuguesa, no início da colonização.



**Foto 21 – Malha Viária de Bairros mais valorizados limítrofes à esquerda Bairro Umarizal, Reduto e Nazaré.**  
Fonte: ORTOFOTO/ CODEM/ PMB.



**Foto 22 – Malha Viária de Bairros mais valorizados limítrofes Bairros Umarizal, Reduto e Nazaré.**  
Fonte: ORTOFOTO/ CODEM/ PMB.

Os bairros apresentam densidade média de 1.251,8 hab/ km<sup>2</sup> e renda mensal média do chefe de família na faixa de R\$ 2.161, 14. Os terrenos que constituem esses bairros apresentam os menores percentuais de áreas alagáveis e menores índices de ocupação. O processo de verticalização tem sido intensificado, nos últimos anos, acarretando congestionamentos e poluição sonora e ambiental. A Tabela 11 apresenta o quantitativo de obras aprovadas e direcionadas para Belém nos seis últimos anos, percebe-se que entre o período analisado a quantidade de edifício residencial duplicou em relação a 1999, totalizando 180 unidades no espaço de Belém até o ano de 2004.

**Tabela 11 – Imóveis Licenciados no Município de Belém de 1999 - 2004**

Uso	1999	2000	2001	2002	2003	2004
	Unidades	Unidades	Unidades	Unidades	Unidades	Unidades
<b>Comércio e Serviço</b>	61	38	104	145	90	78
<b>Edifício Residencial</b>	16	19	35	36	38	36
<b>Industria</b>	01	0	04	06	06	01
<b>Residência</b>	139	76	118	129	122	145
<b>Total</b>	<b>217</b>	<b>133</b>	<b>261</b>	<b>316</b>	<b>263</b>	<b>260</b>

Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo (SEURB) – Departamento de Análise de Projetos e Fiscalização (DAP), 2009.

Para Souza (1989), o processo de verticalização é caracterizado como um estágio avançado da produção capitalista do solo urbano, que explodiu no Brasil atingindo não somente as cidades de grande porte, como também as médias. Em Belém, esse processo se intensificou a partir da década de 1980, inicialmente no Bairro do Umarizal, mas em períodos recentes tem se espalhado por toda a Área Central, principalmente, nos Bairros de Nazaré, Batista Campos, Cremação, Marco e São Braz.

Nos últimos anos, o gabarito de altura tem aumentado e só tem sido limitado pelo Ministério da Aeronáutica, por meio dos critérios de segurança aérea que

estabelece a altura máxima de 120 metros. Em Belém, no Bairro do Umarizal, já se verifica a ocorrência de prédios que atingem 40 pavimentos<sup>159</sup>. (Ver Fotos 23 e 24)



**Fotos 23 e 24** – A Verticalização do Bairro do Umarizal e a construção de Torres de 40 pavimentos no mesmo local, abril de 2009  
Fonte: Pereira (2009).

Os novos edifícios, ou condomínios fechados, na linguagem corrente, estabelecem-se dentro de novos padrões construtivos e restritivos, pois restringe seu uso para aqueles, que podem pagar pelas amenidades disponibilizadas nesses espaços. Construídos segundo altos padrões estéticos e de segurança. Em sua área condominial são oferecidos sofisticados equipamentos de lazer que incluem academias de ginásticas, salão de jogos adulto, Lan House, quadras de squash, boliche, cinema, piscina com borda infinita etc. Todas essas amenidades estão asseguradas no valor do investimento que, no caso do Residencial Portal do Mangal, varia de R\$ 618.000,00 a R\$ 1.072.000,00. Os custos para o espaço social da cidade é o agravamento do quadro de segregação, que a partir da proliferação dessas novas formas habitacionais excluem a classe de maior poder aquisitivo. A diferença entre esse tipo de segregação e a sofrida pela classe pobre é que ela ocorre por opção desses indivíduos.

---

<sup>159</sup> OLIVEIRA. J. M. G. (2007).

Segundo Oliveira (2007), o entendimento para a elevação dos gabaritos das edificações, que ocorreu na cidade nos últimos dez anos, acentuando a verticalização da área central, está relacionado às estratégias das construtoras e das incorporadoras, em atuar aos políticos, visando a modificar a legislação que, até o período limitava os índices de aproveitamento dos terrenos em até três vezes a sua dimensão. Após a legislação de 1999 (Lei Complementar de Controle Urbanístico), da Prefeitura Municipal de Belém, foi estabelecido um índice de aproveitamento básico de quatro, podendo a obra alcançar até seis vezes o tamanho do terreno, dependendo da zona de sua localização. Logo, subjacente ao interesse em liberar os gabaritos, estava a busca por maiores lucros, decorrente do aumento da quantidade de pavimentos construídos, evidenciando-se tanto o poder político das construtoras, quanto a dimensão da especulação do capital imobiliário na cidade.

A disputa pelo solo urbano em Belém, ainda, se concentra na área central. Seja por melhores localizações, seja por melhores moradias e áreas infra-estruturadas. Dentre os fatores concorrem para o aumento de seu valor pode-se citar: a acessibilidade, os melhoramentos urbanos em seu entorno, as tipologias habitacionais<sup>160</sup>etc. A valorização do solo, por conseguinte, acarreta alguns transtornos para essa área como a intensa verticalização, a desqualificação ambiental, a especulação imobiliária etc.

Para comprovar a valorização imobiliária que tem ocorrido na área central da cidade serão utilizadas duas variáveis: o ITBI (Imposto de Transferência de Bens Intervivos) e a Planta de Valores Genéricos (PVG).

---

<sup>160</sup> A tipologia se apresenta como o estudo dos tipos não ulteriormente redutíveis dos elementos urbanos, tanto de uma cidade como de uma arquitetura (ROSSI, A. 1985, p.27).

A PVG é utilizada na elaboração do cálculo de IPTU, sua planta mais atualizada foi elaborada com base no levantamento do Cadastro Técnico Multifinalitário (CTM), realizado entre 1998 e 2000.

O Plano Diretor Urbano de Belém de 1993 determinou que a PVG deveria ser atualizada a cada quatro anos e entre os intervalos pelos índices de inflação do governo (IPCA-E). O Inciso 1.º do Art. 7º da Lei n.º 7.934, de 29 de dezembro de 1998, determina que a atualização da PVG, deve ser anual com base na variação do mercado imobiliário, sem prejuízo da atualização monetária<sup>161</sup>. O índice utilizado é o Índice de Preço ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E), com variação em 2009 de 1,14%.

Portanto, para avaliar a valorização imobiliária na Área Central, foi elaborada uma tabela que relaciona os valores da PVG, o percentual de áreas alagadas dos bairros incluídos na análise e a renda da população residente nesses bairros. A segunda variável utilizada é o ITBI, imposto arrecado na transação de compra e venda de imóveis, correspondente a 2% do valor de venda ou valor de mercado do imóvel. Neste caso, a avaliação da valorização, utilizando como instrumento o ITBI, será realizada com base nas movimentações, ou seja, no quantitativo de guias e do valor arrecadado.

Os bairros encontram-se estruturados na área central, seguindo uma lógica de valorização imobiliária associada ao percentual de área alagável e à renda da população. Por conseguinte, a maior valorização imobiliária e os maiores níveis de renda, serão predominantes nos bairros que possuem baixo percentual de área alagável. Como é o caso dos bairros Batista Campos (34% de área alagável e renda na faixa R\$ 2.771,83), Campina (13,59% de área alagável e renda na faixa de R\$

---

<sup>161</sup> PEREIRA. I, 2004.

2.158,41), Nazaré (não possui terrenos alagáveis e a renda encontra-se na faixa de R\$ 3.445,50), Marco (9,79% de área alagável e renda na faixa R\$ 1.384,86) e São Brás (15,57% de área alagável e renda na faixa R\$ 2.290,69). O bairro de Nazaré se destaca desse conjunto por possuir as maiores variações de renda média e de valores imobiliários. Como se existisse uma relação matemática proporcionalmente inversa, associando os valores dos percentuais de áreas alagáveis com a renda e o valor do imóvel (Ver Gráfico 2 e Tabela 12).

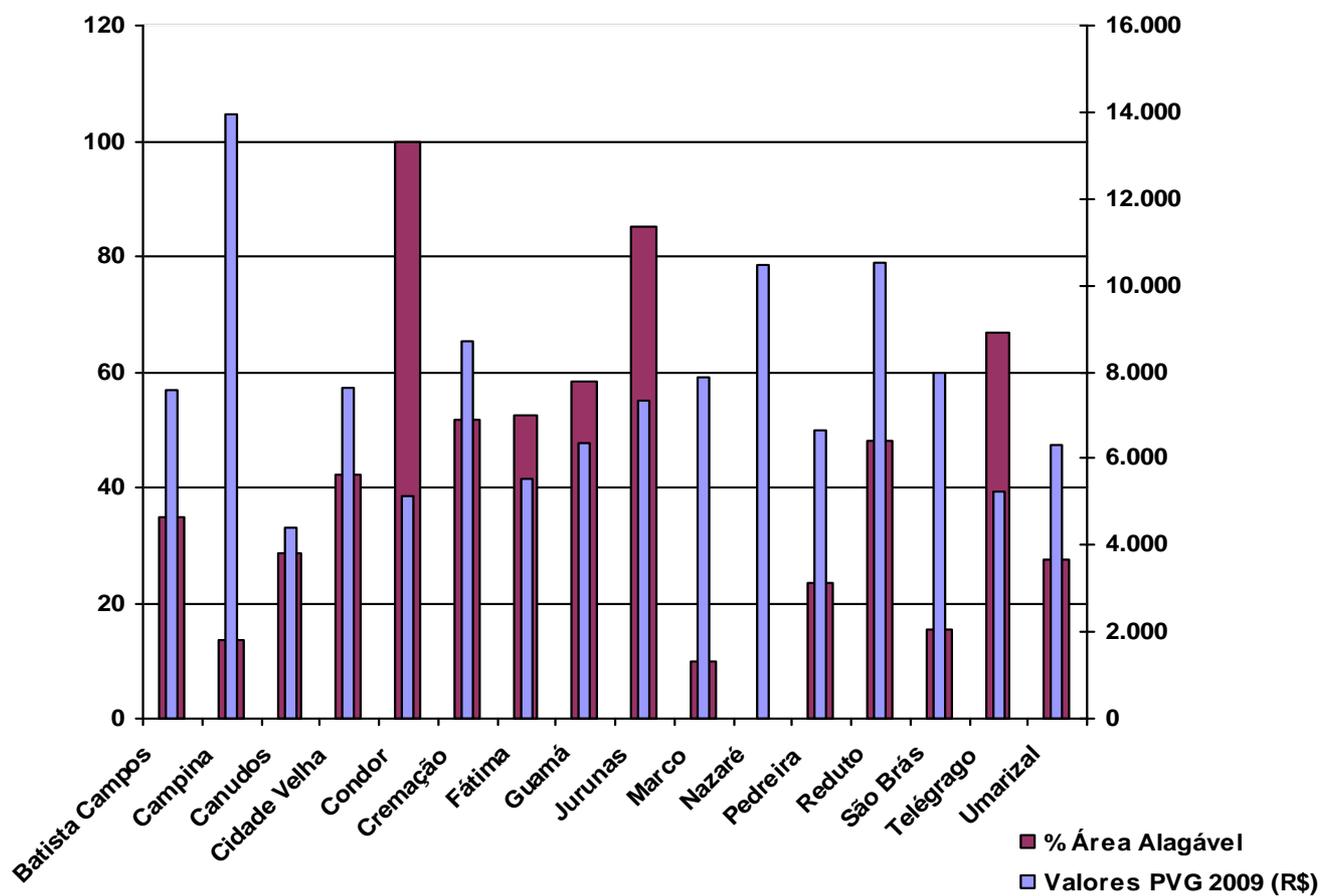
Por outro lado, encontram-se no conjunto, alguns bairros que apesar de serem constituídos de elevados percentuais de área alagável, concentram significativos níveis de renda média e suas terras são bem valorizadas, com um mercado imobiliário aquecido decorrente da intensa procura por suas áreas. Fato justificado por tais bairros, integrarem bacias hidrográficas, saneadas na década de 1970, portanto, atualmente, os melhoramentos já estão cristalizados no espaço urbano, o que acarreta a valorização da área. No que se relaciona ao elevado nível de renda, a alteração decorre da transformação do espaço social, ou seja, os espaços sociais, dos bairros saneados, não são mais constituídos pelos antigos residentes. Como se verificam nos bairros Reduto (48% de percentual de área alagável e renda média na faixa de R\$ 2.874,62), Cidade Velha (42,24% de percentual de área alagável e renda média na faixa de R\$ 1.395,34) e Cremação (51,68% de percentual de área alagável e renda média na faixa de R\$ 1.134,47) (Gráfico 2 e Tabela 12).

De um modo geral, predomina nessa área a relação que associa a valorização do solo ao percentual de área alagável, pois neste conjunto são encontrados casos nos quais são relacionados os maiores percentuais de área alagável aos menores valores imobiliários e à maior concentração de baixo nível de renda.

Como ocorre nos bairros Condor (100% de percentual de área alagável e renda média de R\$ 486,13), Fátima (52,46% de percentual de área alagável e renda média de R\$ 682,46), Guamá (58,48% de percentual de área alagável e renda média de R\$ 555,24), Jurunas (84,96% de percentual de área alagável e renda média de R\$ 701,99) e Telégrafo (66,67% de percentual de área alagável e renda média de R\$ 639,32) (Gráfico 2 e Tabela 12).

Em alguns casos, os baixos valores não se justificam, pois se tratam de bairros que já receberam melhoramentos, como ocorreu com os bairros Guamá (Projeto Tucunduba), Condor, Jurunas (Projeto Orla) e Pedreira (Projeto Una). A baixa valorização e o baixo nível de renda resultam, em alguns casos, dos seguintes fatores: essas áreas, ainda, não foram beneficiados com projetos urbanos, ou esses projetos estão em andamento, o que justifica os baixos valores imobiliários e; os melhoramentos foram concluídos em período recente, logo, ainda não ocorreram mudanças em seu espaço social, ou seja, continuam agregando os antigos residentes, justificando os baixos níveis de renda.

Gráfico 2 – Valores PVG 2009 x percentual de Área Alagável



**Tabela 12 – Relação do Percentual de Área Alagável com Renda da População e Valores da PVG.**

Bairros	Valores da PVG*		% de Áreas Alagáveis**	Renda Média Mensal (R\$)***
	2004 (R\$)	2009 (R\$)		
Batista Campos	3.929	7.565	34,72	2.771,83
Campina	7.232	13.925	13,59	2.158,41
Canudos	2.298	4.425	28,79	718,33
Cidade Velha	3.953	7.611	42,24	1.395,34
Condor	2.672	5.145	100,00	486,13
Cremação	4.534	8.730	51,68	1.134,47
Fátima	2.883	5.551	52,46	682,46
Guamá	3.298	6.350	58,48	555,24
Jurunas	3.806	7.328	84,96	701,99
Marco	4.097	7.888	9,79	1.384,86
Nazaré	5.426	10.447	0,00	3.445,50
Pedreira	3.455	6.652	23,45	982,57
Reduto	5.461	10.515	48,10	2.874,62
São Braz	4.147	7.985	15,57	2.290,69
Telégrafo	2.724	5.245	66,67	639,32
Umarizal	3.270	6.296	27,60	1.994,56
<b>A. CENTRAL</b>	<b>3.949</b>	<b>7.604</b>	<b>-</b>	<b>1.416,03</b>

Fonte: \*Planta de Valores Genéricos, atualizada pela UFIR de 2004 e IPCA-E de 2009. \*\*Medidas Planimétricas da Comissão de Recuperação de Baixadas a partir do levantamento aerofotogramétrico de Belém – CODEM e dados da FIBGE. \*\*\*Anuário Estatístico 2006 – Prefeitura Municipal de Belém. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) – Censo 2000.

A análise da valorização dos bairros, por meio das tabelas, elaboradas a partir de dados retirados das guias de ITBI, possibilita avaliar: 1) a dinâmica do mercado imobiliário por bairro, ou seja, quais os bairros se constituem focos de interesse para o mercado imobiliário, por conseguinte, sua valorização (Tabela 13) e; 2) os valores médios que os imóveis estão sendo comercializados nos bairros, ou seja, aproximadamente o preço médio do valor de mercado, dos imóveis. Fornece, ainda, condições de avaliar se o solo, do conjunto de bairros selecionados, está sofrendo valorização em um período de tempo relacionado (Tabela 14).

Os dados da Tabela 14, que fornece a média dos valores de venda dos imóveis por bairros, foram sistematizados a partir dos valores globais, arrecadados por meio ITBI, em cada bairro, pelo número de guias recolhidas.

As primeiras considerações estão relacionadas à hegemonia exercida pelos Bairros Campina, Nazaré, Umarizal, Batista Campos, Cremação, Pedreira, Marco e São Brás no período de 2002 a 2007, período em que a procura direcionada para esse conjunto, manteve uma curva ascendente e positiva, declinando em 2008, quando ocorreu uma queda na procura por imóveis em todo o conjunto, exceto para os bairros de Nazaré, Marco, Umarizal e Pedreira;

O reflexo desse interesse do mercado por esse conjunto de bairros resulta em uma intensa verticalização e nos inúmeros investimentos direcionados para esta área. Os empreendimentos constituem-se de condomínios verticais para fins residenciais e comerciais que estão sendo disseminados em toda a área, são investimentos direcionados para a classe média e alta, dispendo de inúmeras amenidades, que se refletem em seu preço.

Deve-se ressaltar, a vitalidade do bairro da Pedreira, que é justificado pelo baixo valor de suas terras, pela proximidade da área central e, principalmente, por pertencer ao conjunto de bairros que formam a Bacia do Una, que recentemente passou por obras de drenagem. No período de 2002 a 2007, os Bairros Pedreira e Marco destacaram-se do conjunto, pelo volume significativo de guias, que evoluíram de 197 e 263 no ano de 2003, para 349 e 581 respectivamente;

Os bairros do Centro antigo, tais como Reduto e Cidade Velha, não apresentaram movimentação significativa mantendo um número de guias inferior a 200 por ano. Porém, em 2007 o preço médio encontrado para o Bairro Cidade Velha (R\$ 276.000,00), apresentou um crescimento superior a 100%, que pode estar

associado a um único investimento de vulto na área, assim como ocorreu nos Bairros Fátima em 2002 (R\$ 363.762,00) e 2007 (R\$ 122.008,00) e Condor em 2005 (R\$ 268.247,00). Contudo. É pertinente destacar o significativo aumento no preço médio encontrado no Bairro Pedreira que evoluiu de R\$ 41.437,00 em 2002 para R\$ 84.652,00 em 2007.

O Bairro Nazaré que a princípio mantinha uma certa primazia em relação ao conjunto, tanto no que se relaciona, a maior movimentação imobiliária, quanto ao maior preço médio dos imóveis. No decorrer do período foi perdendo a hegemonia, para os Bairros Batista Campos (onde se concentram os maiores preços imobiliários), Umarizal e São Brás que passaram a concentrar tanto a maior movimentação no mercado, como o maior preço dos imóveis. Durante o ano de 2007 ocorreu uma elevada variação nos preços dos imóveis de todo o conjunto, alcançando uma variação superior a 100%.

Na mesma proporção em que, no período entre 2002 e 2008, ocorreu uma significativa variação, na procura e nos preços do conjunto avaliado. Ocorreu, também, de forma significativa um acréscimo na procura e nos preços de áreas localizadas após a 1ª Léguas Patrimonial, como por exemplo, o Bairro Águas Negras, Castanheira e Tenoné, pois em 2002 apresentavam um preço médio de R\$ 23.111,00; R\$ 19.192,00 e R\$ 13.370,00, respectivamente, saltaram para R\$ 231.101,00; R\$ 159.246,00 e R\$ 114.405,00 em 2007. O acréscimo, neste caso, está associado ao grande número de condomínios verticais e horizontais que estão sendo construídos na área de expansão.

Outras áreas que estão se tornando foco dos investidores e, já apresentam alteração em seus preços, são os bairros que se localizam no limite da 1ª Léguas Patrimonial como o Bairro Marambaia e Val-de-Cães, que apresentaram a seguinte

variação R\$ 38.214,00 - R\$ 55.281,00 e R\$ 60. 578,00 – R\$ 99.627,00 em períodos distintos 2002 a 2008 e 2002 a 2007.

Os Gráficos 3 e 4 representam as variações dos preços médios ao longo do período estudado. No caso do Gráfico 4, representam a variação no conjunto que apresenta os menores preços do universo estudado. Em ambos, os casos são perceptíveis, a variação dos valores no período.

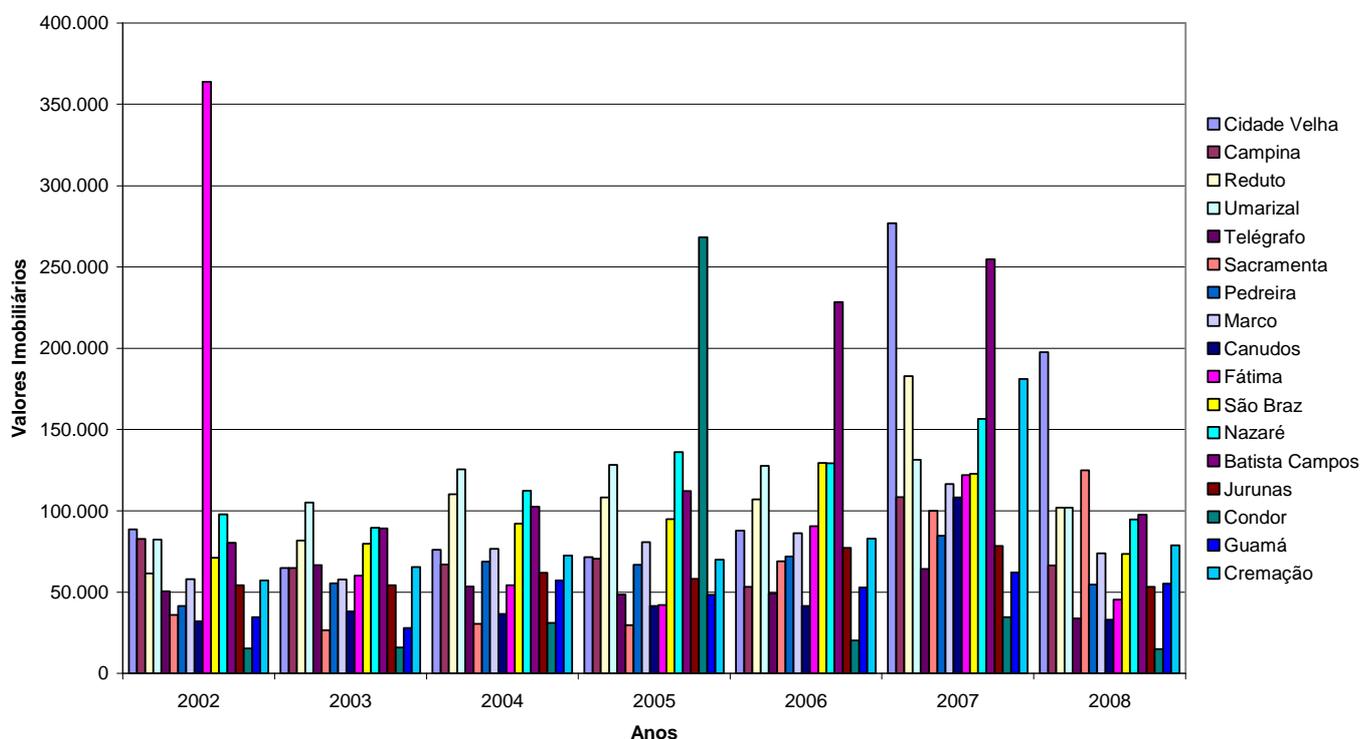
**Tabela 13 – Movimentação do Mercado Imobiliário em bairros da Área Central de Belém no período de 2002 e 2008**

Setor	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Total por Bairros
	Nº de Guias							
Batista Campos	161	250	289	286	297	349	138	1.770
Campina	109	122	171	182	155	145	76	960
Canudos	26	16	21	24	29	29	15	160
Cidade Velha	62	44	55	47	33	57	34	332
Condor	23	26	18	25	133	23	24	272
Cremação	183	145	149	144	123	213	100	1057
Fátima	27	39	50	39	22	26	17	220
Guamá	53	79	91	95	103	100	66	587
Jurunas	68	96	81	97	93	91	48	574
Marco	263	401	414	455	417	581	341	2.872
Nazaré	203	285	324	352	327	437	240	2.168
Pedreira	197	291	390	337	312	349	181	2.057
Reduto	54	82	173	105	63	108	42	627
São Braz	134	270	258	213	238	265	114	1.492
Telégrafo	45	57	93	91	57	91	31	465
Umarizal	181	276	373	312	356	531	328	2.357
<b>A. CENTRAL</b>	1.789	2.479	2950	2.804	2.758	3.395	1.795	17.970

Fonte: Prefeitura Municipal de Belém (PMB)- Secretaria de Finanças do Município, 2009.

**Gráfico 3 – Evolução dos Valores Imobiliários de Bairros Centrais entre 2002 e 2008**

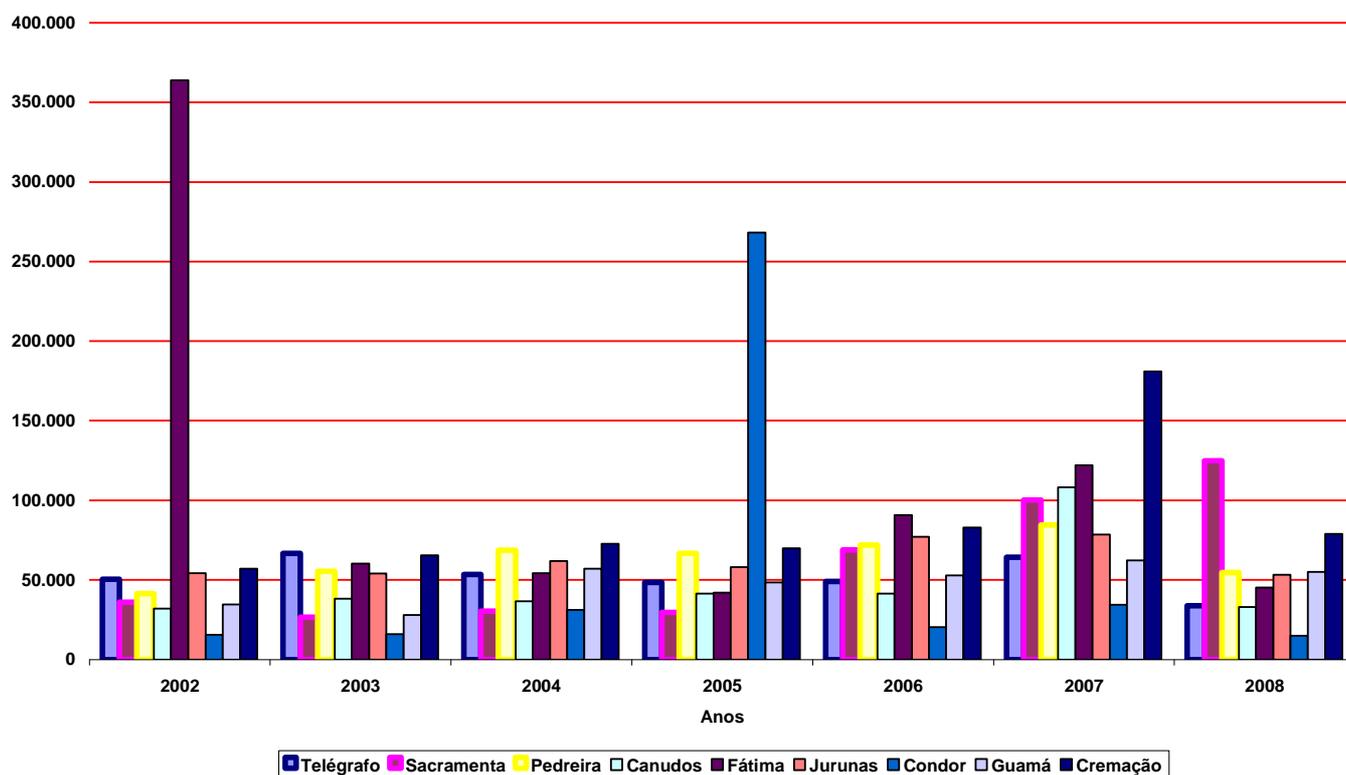
**Evolução dos Valores Imobiliários de Bairros da Área Central**



**Gráfico 4 – Variação Média dos Valores Imobiliários nos Bairros de Menores Valores**

Valores Imobiliários

**Variação Média dos Valores Imobiliários nos Bairros de Menores Valores Imobiliários**



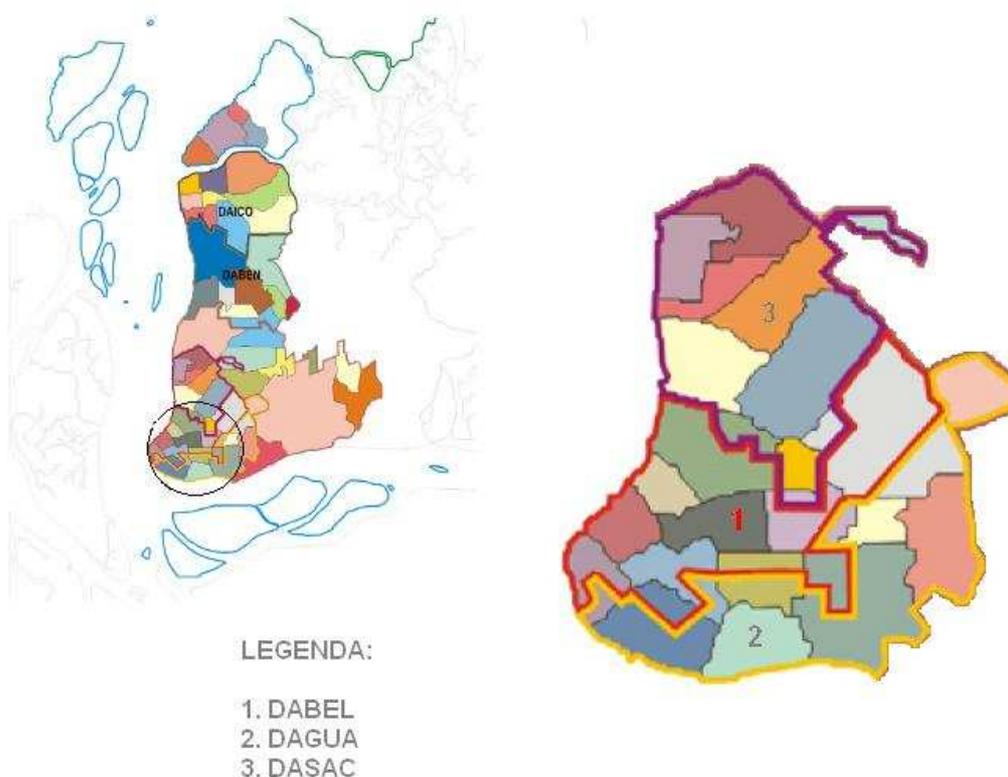
**Tabela 14 – Variação Média de Valores Imobiliários da Área Central de Belém segundo dados fornecidos no ITBI para bairros da Área Central**

Setor	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
	VI. Médio(R\$)						
Batista Campos	80.322	89.073	102.570	112.179	228.531	254.738	97.722
Campina	82.760	64.778	66.921	70.394	53.197	108.420	66.430
Canudos	31.980	38.181	36.609	41.513	41.364	108.241	32.979
Cidade Velha	88.598	64.787	76.097	71.560	87.850	276.916	197.426
Condor	15.437	15.973	31.061	268.247	20.291	34.528	15.002
Cremação	57.129	65.378	72.576	69.868	82.926	181.062	78.921
Fátima	363.762	60.163	54.296	42.146	90.656	122.008	45.335
Guamá	34.588	27.878	57.104	48.415	52.858	62.174	55.105
Jurunas	54.205	54.122	61.885	58.151	77.199	78.442	53.241
Marco	57.994	57.788	76.695	80.709	86.201	116.508	73.829
Nazaré	97.825	89.590	112.374	136.204	129.282	156.504	94.726
Pedreira	41.437	55.502	68.722	66.770	71.880	84.652	54.689
Reduto	61.442	81.635	110.157	108.230	107.137	182.810	102.003
São Braz	71.151	79.668	92.193	94.897	129.470	122.806	73.389
Telégrafo	50.464	66.715	53.436	48.533	49.076	64.303	33.860
Umarizal	82.399	105.159	125.655	128.319	127.663	131.317	101.992

Fonte: Prefeitura Municipal de Belém (PMB)- Secretaria de Finanças do Município, 2009.

#### 4.4.4. A Quem Pertence o Centro?

O conjunto de bairros analisados, nesta pesquisa, está distribuído em três Distritos Administrativos conforme segue o DABEL, o DAGUA e o DASAC, que constituem a área central da cidade. A divisão da cidade em Distritos Administrativos está fundamentada na Lei Municipal 7.682 de 5 de janeiro de 1994, que para efeito administrativo, dividiu a cidade em 8 Distritos administrativos: Distrito Administrativo Mosqueiro (DAMOS), Distrito Administrativo Outeiro (DAOUT), Distrito Administrativo Icoaraci (DAICO), Distrito Administrativo Bengüi (DABEN), Distrito Administrativo Entroncamento (DAENT), Distrito Administrativo Sacramento (DASAC), Distrito Administrativo Belém (DABEL) e Distrito Administrativo Guamá (DAGUA) conforme pode ser observado na Figura 20.



**Figura 20 – Distritos Administrativos que constituem a Área Central de Belém**  
Fonte: SEGEP/ PMB, 1997.

Os reflexos negativos da economia brasileira, que ocorreram na década de 1980, geraram dissonâncias na cidade, manifestada no aumento do crescimento populacional, maior que a taxa do Produto Interno Bruto (PIB), responsável pelos elevados índices de desemprego, baixos níveis salariais e de concentração de renda<sup>162</sup>. Os efeitos dessas dissonâncias no espaço urbano refletiram-se no crescimento de áreas periféricas, no limite da área central, que se caracterizavam pela baixa qualidade de vida e a decorrente degradação ambiental. Os dados fornecidos pela Tabela 15 comprovam a evolução da área de expansão ao longo da década de 1980 e 1990, período em que são acentuadas as invasões não somente nas baixadas, mas também na área de expansão, permitindo avaliar como ocorreu, a dinâmica da produção do espaço das baixadas e das invasões da região metropolitana.

**Tabela 15 – Evolução da População da RMB entre 1970 e 1990**

Áreas	1970		1980		1990	
	População	%	População	%	População	%
Área Central (1ª Légua Patrimonial)	504.904	75,9	645.556	63,6	712.593	50,2
Área de Transição	85.000	12,8	150.000	14,8	205.000	14,5
Área de Expansão	62.747	9,4	203.114	20,0	484.107	34,1
Ilhas	13.000	1,9	16.753	1,6	16.706	1,2
<b>Total</b>	<b>665.651</b>	<b>100</b>	<b>1.015.423</b>	<b>100</b>	<b>1.418.406</b>	<b>100</b>

Fonte: PDTU, 1991.

Segundo Villaça (2001) e existência de favelas ou bairros populares, em regiões que concentram as camadas de alta renda, não altera o processo de produção e consumo diferenciado do espaço urbano.

<sup>162</sup> IPEA (2001, p. 35)

Para este autor, as “invasões” facilitaram o acesso das classes populares as vantagens do espaço privilegiado produzido pelas classes de alta renda, porém existe um preço a ser pago pelas vantagens de ocupar esse espaço, como é o caso de utilizar o sistema viário que cada vez mais prioriza o uso do automóvel, assim como os serviços e o comércio. Essas classes usufruem, principalmente, do subemprego.

Nos últimos anos se observa em Belém, uma concentração de projetos de revitalização nas áreas de baixadas, localizadas no limite da área central da cidade. O poder público investe em obras que, na maioria dos casos, são direcionadas para a classe de maior poder aquisitivo como o Projeto Orla de Belém, o Parque Mangal das Garças, a Estação das Docas, Centro de Convenções dentre outros empreendimentos turísticos. Em resposta a essas ações, está em andamento na cidade, a construção de inúmeros empreendimentos imobiliários direcionados, principalmente, para a classe alta ou média, sejam os que se localizam na área central, seja na área de expansão.

Para Ribeiro, existe uma conexão estreita entre as características de nossas cidades e o padrão de desigualdades que prevalecem na sociedade brasileira. Vigentes nos mecanismos de acumulação urbana, que tem como fundamento as desigualdades cristalizadas na ocupação do solo. A dinâmica urbana da sociedade latino-americana fundamenta-se na apropriação privada das várias formas de rendas do solo urbana, contribuindo para que os segmentos já privilegiados desfrutem, simultaneamente, de maior nível de bem-estar social e de riqueza acumulada, na forma de um patrimônio imobiliário de alto valor. Em contrapartida, grande percentual da população pobre, constituída de trabalhadores, sofre espoliações, por

não serem reconhecidas suas necessidades de consumo habitacional (moradia e serviços coletivos), inerentes ao modo de vida urbana.

Apesar do modelo centro-periferia estar sendo superado em muitas cidades, ainda, é prematuro afirmar que esse processo está ocorrendo em Belém, pois a área central continua a concentrar em seu núcleo os maiores investimentos e valores imobiliários da cidade, diferente do que ocorre na área de expansão. Essa valorização imobiliária que ocorre na área central de Belém estaria associada, a uma série de fatores dentre os quais se destacam o aumento da densidade demográfica e os recentes beneficiamentos direcionados para essa área (Tabela 16).

**Tabela 16 – Densidade Demográfica de Distritos administrativos que constituem a Área Central de Belém - 2000**

DISTRITO	ÁREA (km <sup>2</sup> )	POPULAÇÃO POR DISTRITO	DENSIDADE (hab/ km <sup>2</sup> )
DABEL	13,7331	140.574	10.236,14
DAGUA	14,0701	349.535	24.842,40
DASAC	15,2911	249.370	16.308,18
<b>TOTAL</b>	<b>43,0943</b>	<b>739.479</b>	<b>17.159,55</b>

Fonte: Secretaria Municipal de Coordenação Geral do Planejamento e Gestão - SEGEP apud Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística IBGE, Censo Demográfico 2000.

Os melhoramentos urbanos que são realizados na área central, especificamente nas baixadas, têm contribuído para dificultar a permanência da população de menor poder aquisitivo dentro de seus limites, seja pelo aumento dos encargos (impostos e taxas), seja pela ação de especuladores, que oferecem um bom preço pelas localizações neste espaço da cidade, para a execução de empreendimentos, para as classes de maior poder aquisitivo, que podem pagar pelas benfeitorias que a área central oferece.

O deslocamento das famílias com menor poder aquisitivo para a área de expansão, localizada após o cinturão institucional, além de aumentar as distâncias, os custos com transporte e o tempo de deslocamento, agrava o quadro de exclusão

social, pois, na área central ainda se concentra os empregos, os serviços urbanos e as atividades de lazer.

Villaça (2001) corrobora com o que foi dito anteriormente quando afirma que a grande maioria da classe popular ocupa as periferias afastadas e que a distância é produzida por muitos processos: pela dificuldade de acesso, econômico, a um sistema de transporte satisfatório, pelo aumento das distâncias em tempo e em quilômetros, a que são impelidas suas casas e, finalmente, pelos deslocamentos dos centros de emprego e subemprego terciários para direção oposta à de seus bairros residenciais. Cada vez mais os centros tornam-se populares, ou seja, tornam-se locais de empregos das camadas de baixa renda.<sup>163</sup>

Na Tabela 17, é possível avaliar os reflexos das ações operadas na área central, pelo Poder Público, implica num aumento dos deslocamentos de significativos contingentes populacionais para áreas onde a oferta de lote, ainda não se tornou escassa. Neste caso, a área de expansão, especificamente o eixo das Rodovias Augusto Montenegro e BR 316, que juntas totalizam mais de 87% do número de invasões ocorridas em décadas recentes, despontam como a alternativa da classe pobre que não tem acesso a terras centrais por sua valorização.

**Tabela 17 – Ocupações irregulares ocorridas na década de 1990 na RMB**

Área	Número de Ocupações	%
1ª Légua Patrimonial	16	7,17
Área de Transição	13	5,83
Eixo Rodovia Augusto Montenegro	53	23,77
Eixo Rodovia BR 316	141	63,23
<b>TOTAL</b>	<b>223</b>	<b>100,00</b>

Fonte: TRINDADE (1998)

O crescimento da área de expansão e de sua população, ocorrida nas últimas décadas, pode estar associada às mudanças que estão sendo operadas na

<sup>163</sup> VILLAÇA (2001, p. 225)

estrutura interna da área central, durante o processo da produção do espaço, desde a década de 1970, quando foram implementadas importantes obras de drenagem em vários canais da região.

As alterações realizadas na área central foram determinantes para a ocupação e configuração das outras áreas da cidade, em decorrência das medidas aplicadas pelo Poder Público, com vistas a viabilizar a execução de obras de drenagem, como meio de integrar e alimentar os estoques de terra na área e em seus espaços limítrofes. Pode-se afirmar que as características das tomadas decisões do Governo local foram concretizadas dentro de um contexto político vigente na época, ao molde do que ocorreu com algumas favelas do Rio de Janeiro na Administração de Lacerda<sup>164</sup>.

O aglomerado do Igarapé das Armas é considerado como a primeira área de baixada de Belém. Na época da realização do projeto de drenagem em 1965, esta baixada já existia havia 30 anos. Sua população estava estimada em 1.267 pessoas, distribuídas em 262 barracos, com uma média de 4,83 pessoas por barracos<sup>165</sup>.

Esse aglomerado se desenvolvia à margem direita do igarapé de mesmo nome e se caracterizava pela intensa utilização da área e por suas vias serem constituídas por estivas<sup>166</sup>. Com o projeto de recuperação do igarapé, os habitantes da favela foram remanejados para um conjunto habitacional localizado, em uma área não urbanizada, denominada Nova Marambaia, por ser uma expansão do bairro da Marambaia<sup>167</sup>. As casas foram entregues em fevereiro de 1968, de um total das 2.500 previstas foram entregues 840 casas, pela Companhia de Habitação do Pará (COHAB-PA).

---

<sup>164</sup> FERNANDES JUNIOR, 1989.

<sup>165</sup> IDEM

<sup>166</sup> Pontes de madeira construída pelos próprios moradores, que interligam as habitações e constituem as vias de acesso às residências.

<sup>167</sup> . TRINDADE (1998, p. 177).

Em 1976 foram iniciadas as obras de saneamento do bairro da Sacramento previstas pelo Programa de Recuperação das Baixadas, as famílias residentes na área foram remanejadas para o Conjunto Providência, localizado no antigo Distrito de Val-de-Cães, das famílias remanejadas: 222 receberam casas em lotes de 10,00 x 15,00 metros, construídas pelo Programa de Financiamento de Construção e Melhoria de Habitação de Interesse Social (FICAMI) e, 606 famílias receberam lotes urbanizados<sup>168</sup>. Neste caso, a proposta de remanejamento priorizava a manutenção de um maior número de famílias no local, optando pelo remanejamento, somente, dos moradores que se localizavam no leito do igarapé, onde estavam sendo realizadas as obras.

A retificação do Igarapé São Joaquim, pertencente à Bacia do Una, se caracterizou por envolver o remanejamento de significativo número de famílias. Seria uma retomada do Programa de Recuperação das Baixadas, que desta feita se concentraria somente em uma área da Bacia do Una, definida como área prioritária para a execução do projeto. Foi estabelecido um plano de Emergência ou um Plano de Ação Imediata (PAI), para viabilizar as diretrizes estabelecidas no PRB. Infelizmente, essa obra não foi acompanhada por obras de microdrenagem, nem de implantação de estrutura viária.

Em 1997, foram iniciadas as obras de Macrodrenagem da Bacia do Una. Até o ano de 2000, cerca de 3.664 famílias já haviam sido indenizadas, equivalendo a um percentual de 92,33%. Para as famílias que residiam nos principais canais, foram disponibilizadas 2.677 lotes, pela ação de reassentamento, sendo que 1.884 já haviam sido ocupados por famílias remanejadas dos locais das obras.

---

<sup>168</sup> IDESP (1990 apud TRINDADE, 1998, p. 178).

O plano de reassentamento determinou a distancia máxima de 1,5 km para realocar as famílias retiradas da área do projeto, porém não foi concretizado, em decorrência dos altos custos que as desapropriações e realização de melhorias nas áreas iriam requerer. Foi adotada, então a autoconstrução, com a supervisão e orientação de técnicos integrantes do Projeto Una, que incluía orientação para o projeto executivo (planta baixa, estrutura, hidro-sanitário e elétrico).<sup>169</sup>

Essa segunda opção também ficou comprometida, pela extensão do projeto e pelo desinteresse da equipe de fiscalização e acompanhamento da obra, decorrendo na baixa qualidade das construções. A última opção foi o remanejamento das famílias para o Conjunto Paraíso dos Pássaros, antigo Loteamento da CDP, localizado no Bairro de Val-de-Cães no limite da 1ª Légua Patrimonial.

Para a execução do projeto da Bacia do Tucunduba foi necessário o remanejamento e indenização de 468 benfeitorias que se encontravam localizadas na área de domínio do projeto, esse total de benfeitorias indenizadas, corresponde a 692 famílias atendidas.

O Projeto de Macrodrenagem da Bacia da Estrada Nova irá beneficiar diretamente a população que reside na área da bacia, estimada em 310.000 habitantes. Porém, indiretamente o projeto beneficiará toda a população de Belém.

Para a PMB (2007) a população que será atingida de “forma definitiva” será aquela que será removida e que terá seus empregos extintos em decorrência da remoção das atividades econômicas, que se encontram instaladas ao longo da avenida Bernardo Sayão e dos canais onde vão ocorrer as intervenções, estimada em 2. 129 habitantes<sup>170</sup>.

---

<sup>169</sup> Projeto Una, 1997.

<sup>170</sup> Projeto Una, 1997.

Segundo a PMB entre 1997 e 2000 foram retiradas ou recuadas cerca de 5.279 benfeitorias sobre os canais, valas e leito de vias nas Bacias do Una e Tucunduba, Bernardo Sayão, Timbiras, dentre outras. Foram investidos pela Prefeitura recursos no valor de R\$ 5,6 milhões, para a retirada de 1.340 construções irregulares<sup>171</sup>.

A Tabela 18 apresenta um resumo dos projetos de saneamento aplicados nas bacias hidrográficas da área central da cidade e dos deslocamentos das populações residentes, que são removidas no início da produção do espaço, o que evidencia que na, maioria dos casos, as ações do poder público, no espaço urbano, encontram-se comprometidas em reproduzir espaços que atendam as demandas e os interesses de uma classe dominante, em detrimento dos interesses das mais classes baixas, deslocadas do espaço urbano por imposição de forças coercitivas forjadas no bem comum. Mas que em seu bojo carregam o mesmo caráter das renovações do século passado.

---

<sup>171</sup> Prefeitura Municipal de Belém (PMB). Relatório de Governo – 1997 a 2000.

**Tabela 18 – Famílias Residentes de Baixadas, Remanejadas de Áreas de Projetos Urbanos na Área Central de Belém.**

Localização e Projetos Urbanos	Áno do projeto	Número de famílias atingidas	Numero de Famílias Remanejadas	Numero de Famílias Indenizadas
Igarapé das Armas: construção do canal, um sistema de galeria de águas pluviais, ponte de concreto armado e sistemas de comportas automáticas com duas unidades.	1965	1.267	1267	-
Igarapé São Joaquim: obra de retificação do canal	1976	832	832	-
Igarapé do Una: obras de retificação do igarapé e revestimento de suas margens, execução de sarjetas, sistema de abastecimento de água e esgotamento sanitário, implantação de sistema viário, ampliação da coleta e remoção de lixo e equipamentos comunitários.	1997	4.135	-	3.664
Igarapé do Tucunduba: drenagem pluvial de ruas que chegam à margem do igarapé, a urbanização das margens do igarapé, acesso viário e ciclístico, praças, portos construção de ciclo-faixas na parte lateral interna das pistas do igarapé, duas praças, calçadão na área frontal à Ilha do Pantanal, pertencente ao igarapé, e um Centro Turístico.	2000	946	468	478
<b>TOTAL</b>	-	<b>7.180</b>	<b>2.567</b>	<b>4.142</b>

Fonte: Elaborada a partir de dados da SEGEP – PMB. Pereira. I, 2009.

Ao considerar-se o contingente populacional deslocado por remanejamento para áreas mais afastadas do centro, em função das obras de reurbanização, ocorridas nas décadas de 1970 e em períodos recentes, tem-se a percepção de que execução das obras acarreta um ônus para a sociedade, principalmente, para a sociedade dos locais saneados. Pois, são obrigados, por força das circunstâncias, a adaptarem-se em outros espaços, que apesar das características similares, em

termos de espaço físico, implicam na transformação e muitas vezes no corte das relações sociais e de vizinhança que possuíam em seus espaços de origem.

Para Davis (2006) a segregação urbana não é um *status quo*, representa uma incessante guerra social, na qual o Estado intervém regularmente em nome do “progresso” e do embelezamento e até da “justiça social para os pobres”, com a finalidade de redesenhar as fronteiras espaciais em prol de proprietários de terrenos, investidores estrangeiros, a elite com suas casas próprias e trabalhadores de classe média.<sup>172</sup>

Essa forma de segregação já estava se cristalizando em Belém na década de 1970, quando eram definidas as áreas de ocupação das diferentes classes sociais no espaço da cidade, conforme se observa no Plano de Desenvolvimento de Belém, datado da década de 1970.

O Plano de Desenvolvimento da Grande Belém (PDGB), ao avaliar sobre o Uso do Solo Habitacional de Belém, trata sobre a valorização do solo e a distribuição das classes no espaço da cidade e afirma que: “as camadas de alta renda deverão permanecer nos limites da 1ª Léguas, particularmente, em bairros próximos ao CBD: Nazaré, Batista Campos, Umarizal e Jurunas (próximos à Batista Campos), principalmente em edifícios. As camadas de renda média deverão estar situadas dentro e fora da 1ª Léguas numa relação direta entre o nível de renda e a proximidade ao centro + qualidade do terreno. Os novos empreendimentos deverão estar predominantemente situados nos bairros do Jurunas, Pedreira, Marco e São Braz, sendo principalmente edifícios. As camadas de baixa e média rendas deverão ter parte de sua população deslocada para fora da 1ª Léguas, por força da valorização dos terrenos, particularmente, nas **áreas com melhoramentos**

---

<sup>172</sup> DAVIS (2006, p.105).

observando-se uma migração intra-urbana da população de baixa renda em direção à área de expansão”<sup>173</sup>.

Continua, afirmando que deverá ocorrer um incremento do grau de segregação sócio-espacial, em decorrência da gradativa elitização da área central.

A distribuição espacial das classes no espaço urbano de Belém, atualmente, segue os parâmetros estabelecidos no Plano, com sensíveis diferenças. Pois, as classes de maior poder aquisitivo, ainda, se concentram nos bairros Nazaré, Batista Campos, Reduto, Campina, Umarizal, porém a tendência de localização dessa classe está direcionada, atualmente, para o prolongamento do bairro Nazaré, ou seja, os bairros São Braz e Cremação. O bairro Marco mantém a tendência de concentração da classe média, assim como os bairros da Cremação e Cidade Velha. As menores rendas, ainda, se concentram na periferia da área central nos bairros Condor, Guamá, Telégrafo e Fátima, porém com tendência a ocupar os bairros localizados na área de Expansão (Tabela 19).

---

<sup>173</sup> BELÉM, Prefeitura Municipal/ CODEM. Plano de Desenvolvimento da Grande Belém (PDGB). Vol. I – Tomo 3. Belém: CODEM, 1975.

**Tabela 19 – População, Densidade e Renda por Bairros Localizados na Área Central de Belém.**

Bairros	Censo 2000			
	População	Área (km <sup>2</sup> )	Densidade (hab /km <sup>2</sup> )	Renda Média Mensal (R\$)
Batista Campos	19.649	1.430,8	1.373,3	2.771,83
Campina	5.155	1.035,3	497,9	2.158,41
Canudos	14.982	785,1	1.908,3	718,33
Cidade Velha	12.304	1.188,3	1.035,4	1.395,34
Condor	42.666	1.704,6	2.503	486,13
Cremação	31.730	1.478,2	2.146,5	1.134,47
Fátima	14.798	626,0	2.363,9	682,46
Guamá	98.959	4.127,8	2.397,4	555,24
Jurunas	66.823	2.282,3	2.927,9	701,99
Marco	69.635	4.993	1.394,7	1.384,86
Nazaré	20.249	1.510	1.341	3.445,50
Pedreira	69.948	3.724,6	1.878	982,57
Reduto	7.220	813,9	887,1	2.874,62
Sacramenta	43.737	2.264	1.931,8	495,61
São Braz	20.954	1.623,4	1.290,7	2.290,69
Telégrafo	40.085	2.317,3	1.729,8	639,32
Umarizal	32.426	2.659,8	1.219,1	1.994,56
<b>A. CENTRAL</b>	<b>611.320</b>	<b>34.564,4</b>	<b>1.768,6</b>	<b>1.416,03</b>

Fonte: Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (FIBGE). Censo 2000.

Caldeira faz uma análise da segregação espacial em São Paulo e afirma que a segregação se manifestou na cidade por meio de três formas diferentes de expressão no espaço urbano. A primeira se estendeu do final do século XIX até os anos 1940 e produziu uma cidade concentrada em que diferentes grupos sociais se comprimiam em uma área urbana e se encontravam segregados por tipo de moradia. A segunda forma urbana, a centro-periferia, dominou o desenvolvimento da cidade dos anos 1940 aos anos 1980. Nela diferentes grupos sociais estão separados por grandes distancias: as classes média e alta concentram-se nos bairros centrais com boa infra-estrutura e os pobres vivem nas precárias e distantes periferias. Segundo essa autora, moradores e cientistas sociais ainda concebem e

discutem a cidade em termos do segundo padrão, uma terceira forma vem se configurando desde os anos 1980 e mudando consideravelmente a cidade e sua região metropolitana. Sobrepostas ao padrão centro-periferia, as transformações recentes estão gerando espaços nos quais diferentes grupos sociais estão muitas vezes próximos, mas estão separados por muros e tecnologias de segurança, com tendências a não circular e interagir em áreas comuns. O principal instrumento desse novo padrão de segregação espacial é o que a autora denomina como “enclaves fortificados”, tratam-se de espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho. A sua principal justificativa é o medo do crime violento. Esses novos espaços atraem aqueles que estão abandonando a esfera pública tradicional da rua para os pobres, os “marginalizados” e os sem teto<sup>174</sup>.

Até a década de 1970, a cidade não apresentava grandes disparidades, no que se relaciona à segregação, pode-se deduzir que esse período está associado à primeira forma de segregação descrita por Caldeira (2000), pois as disparidades estavam restritas ao tipo de moradia que predominava em cada bairro. Os bairros Cidade Velha e Nazaré concentravam as maiores rendas do período, porém, esses bairros, no contexto histórico da cidade, se caracterizaram por concentrar as classes de maior poder aquisitivo.

Deve-se observar que no período analisado as obras de melhoramento nas bacias de drenagem, ainda, não haviam sido realizadas, logo os dados da Tabela 19, representam os valores dos rendimentos da população residente, ou seja, a população que constituía o espaço social desses bairros antes dos melhoramentos. A transformação do espaço social, não ocorre imediatamente após os

---

<sup>174</sup> CALDEIRA (2000, p. 211).

melhoramentos, considera-se que seja necessário um mínimo de 10 anos para que as transformações se concretizem.

De acordo com a Tabela 20, verifica-se que a maioria dos rendimentos da população residente nos bairros, que constituem objeto desta pesquisa, se concentrava na faixa de baixos rendimentos, alcançando, em alguns casos, um valor médio. Observa-se, ainda, a predominância de baixos rendimentos em todos os bairros da área central na década de 1970 e, que em períodos atuais os bairros mais populosos da área central, concentra também os menores rendimentos.

**Tabela 20 – Situação Econômica de Domicílios do Município de Belém na Década de 1970 – ordenada por setores**

Setores	1970			
	Área alagável (%)	Domicílios em madeira (%)	População	Renda (R\$)*
1. Comércio/ Cidade Velha	-	-	11.102	2.088,88
2. Cidade Velha/ Batista Campos	3,8	10,0	14.742	561,68
3. Batista Campos/ Nazaré	0,9	-	22.750	1.183,89
4. Reduto/ Umarizal	52,7	15,0	13.104	806,18
5. Umarizal/ Pedreira	1,4	15,0	25.935	813,32
6. Nazaré/ São Braz	-	2,0	23.205	1.145,80
7. Batista Campos/ Cremação	2,4	80,0	25.935	383,00
8. Jurunas	74,6	98,0	73.801	355,71
9. Cremação/ Condor	98,0	95,0	41.860	424,59
10. Guamá	63,6	98,0	42.315	240,24
11. Guamá/ São Brás/ Canudos	1,0	15,0	22.477	785,46
12. Marco	-	5,0	21.567	553,86
13. Marco/ Fátima /Pedreira	27,0	70,0	39.767	439,62
14. Pedreira	52,0	90,0	43.043	420,95
15. Telégrafo	65,7	95,0	16.107	427,61
16. Sacramenta	95,0	90,0	17.745	181,96
17. Pedreira/ Souza	2,2	80,0	24.297	298,09
18. Pedreira/ Marco	-	50,0	30.303	346,75
19. Pedreira/ Marco	-	30,0	15.743	612,24
20. Marco/ Terra Firme	32,0	95,0	47.138	379,48

Fonte: Tabela elaborada a partir de dados do Plano Diretor da Grande Belém (PDGB), 1975<sup>175</sup>.

\* Os fatores adotados para conversão da moeda foram baseados na evolução das ORTN's, OTN's, BTN's, TR's, IPC-R e INPC, aplicados, com exclusividade, aos feitos em curso na Justiça Estadual de Minas Gerais, sendo utilizado o INPC em substituição ao IPC-R<sup>176</sup>.

A área de expansão é o local para onde estão direcionados os vetores de expansão da cidade, por esta razão sua ocupação tem sido incentivada desde a década de 1970, quando o problema de espaço se agravou na área central. Caracteriza-se por concentrar um significativo número de invasões e, em período recente, de condomínios horizontais. A Tabela 21 apresenta o número de domicílios

<sup>175</sup> PDGB, 1975, p. 127-172 apud Pesquisa Sócio Econômica e Cálculos da DS.

<sup>176</sup> Os dados utilizados para conversão da moeda corrente em 1975 (Cr\$) para a atual (R\$) foram retirados do site: [www.tjmg.gov.br/corregedoria/f\\_fev3html](http://www.tjmg.gov.br/corregedoria/f_fev3html).

e população dos Distritos Administrativos de Belém. Observa-se que o DABEN (Distrito Administrativo do Bengüi), localizado na área de expansão apresenta significativo número de domicílios e população quase duplicados no período analisado, devendo estar relacionado ao aumento no número de invasões nessa área. Observa-se, ainda, que o conjunto de distritos, DABEL, DAGUA e DASAC localizados no limite da 1ª Léguas Patrimonial, ao serem agrupados, mantém uma hegemonia diante do conjunto tanto quanto a população, quanto ao número de domicílios. O Distrito Administrativo de Belém (DABEL), que apresentou o quantitativo populacional de 2000, inferior a 1996, mas esse fato pode ser justificado pela redução na média de moradores por domicílio que vem ocorrendo em Belém, que passou de 4,84 em 1991 para 4,31 em 2000, ou por distorções nos dados fornecidos pelo Anuário Estatístico 2006, elaborado pela Prefeitura Municipal de Belém.

**Tabela 21 – População e Domicílios por Distrito Administrativo 1996 - 2000**

Distritos	Número de Domicílios			
	1996*		2000**	
	Nº de Domicílios	População	Nº de Domicílios	População
DABEL	36.444	149.199	36.606	140.574
DAGUA	69.835	338.309	75.906	349.535
DASAC	50.381	240.040	55.690	249.370
DAENT	25.032	114.047	27.560	116.561
DABEN	42.215	187.369	56.383	237.303
DAICO	20.879	93.047	31.522	133.150
<b>TOTAL</b>	<b>244.786</b>	<b>1.122.011</b>	<b>283.667</b>	<b>1.226.493</b>

Fonte: (\*) SEGEP/ IBGE – Censo Preliminar de 1991. (\*\*) IBGE – Censo 2000

De um modo geral, Belém encontra-se estruturada em áreas heterogêneas e distintas com grandes disparidades mesmo entre o grupo de bairros que constituem a área central. Os bairros populares são bem distintos, seja pela tipologia, seja pela

forma de ocupação, constituídos por significativo número de ocupação irregulares, os aglomerados se caracterizam pelo dimensionamento mínimo do terreno, elevados números de moradores, vias estreitas, sem áreas verdes etc, ou seja, encontram-se densamente ocupados, favorecendo para que as densidades dessas áreas superem o Distrito Administrativo de Belém em um índice superior a 50%. Nessas áreas predominam elevadas densidades, número de populações, baixos rendimentos e baixo nível de instrução (Tabela 22 e 23).

**Tabela 22 – Densidade segundo Distrito Administrativo do Município de Belém**

<b>Distrito Administrativo</b>	<b>População</b>	<b>Densidade (pop./ km<sup>2</sup>)</b>
DABEL	140.575	10.236
DAGUA	349.535	24.842,40
DASAC	249.370	16.308,18
<b>TOTAL</b>	<b>739.480</b>	<b>17.128,86</b>

Fonte: Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, Censo 2000.  
Cálculo Secretaria Municipal de Coordenação Geral do Planejamento e Gestão – SEGEP.

**Tabela 23 – Nível de instrução do chefe do domicílio por Distrito Administrativo do Município de Belém – 2000.**

<b>Distrito Administrativo</b>	<b>Total</b>	<b>S/ inst. E menos de 1 ano</b>	<b>1 a 3 anos</b>	<b>4 a 7 anos</b>	<b>8 a 10 anos</b>	<b>11 a 14 anos</b>	<b>15 anos ou mais</b>	<b>Não determinados</b>
DABEL	36.606	308	1.299	4.629	3.634	12.638	13.962	136
DAGUA	75.906	5.682	13.136	23.727	14.322	15.421	14.322	172
DASAC	55.690	3.257	8.302	16.502	10.545	12.925	4.041	118
<b>TOTAL</b>	<b>16.8202</b>	<b>9.247</b>	<b>22.737</b>	<b>44.858</b>	<b>28.501</b>	<b>40.984</b>	<b>32325</b>	<b>426</b>

Fonte: Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, Censo 2000.

Na tentativa de comprovar a segregação sócio-espacial, de parcelas da população, principalmente, a população pobre que ocupa a área central como fonte de recursos econômicos. Foi elaborado e aplicado um questionário em usuários do Centro Comercial, no Núcleo Antigo.

A conceituação do questionário foi obtida em Martins (1992) abordando os seguintes aspectos abaixo transcritos.

Para a montagem do questionário foram determinadas perguntas que procurassem saber se o entrevistado tinha saído de alguma área dos alagados, onde morava atualmente, tempo de residência, local da residência anterior, motivo da mudança, infra-estrutura do bairro e qual o trabalho etc, conforme modelo no Encarte 1.

A caracterização da população dos alagados como classe carente, considerando o longo tempo de melhorias efetuado, não pode ser feito com os atuais moradores. Em decorrência foi necessário encontrar outra forma de determinar esta população, o que foi conseguido com os ambulantes do antigo centro comercial, localizados na avenida João Alfredo, conhecida pelo comércio informal de classes baixas.

O plano amostral foi feito com noventa pessoas que trabalham nesta rua, caracterizando uma população finita e uma amostra de 65% de cujo resultado foram retiradas as variáveis de moradia (antes e depois) cujos valores foram transformados em percentuais.

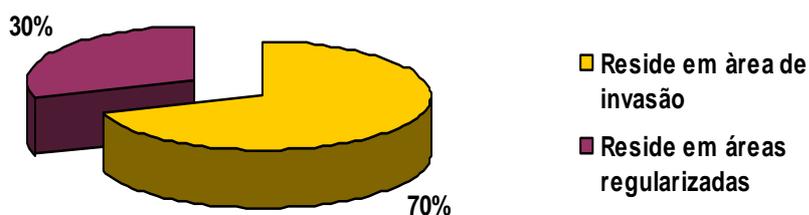
Os resultados foram os seguintes:

Segundo esse levantamento, comprovou-se que a profissão de ambulante apresenta uma certa estabilidade, pois aproximadamente 80% dos entrevistados exercem essa atividade há mais de 10 anos e a totalidade dos entrevistados não aspiram trocar de profissão.

Do universo analisado, 90% trabalha seis dias na semana, durante 12 horas por dia, arrecadando uma faixa de um e meio salário mínimo, dependendo do período. Possuem baixo nível de instrução e moram em locais distantes, como a

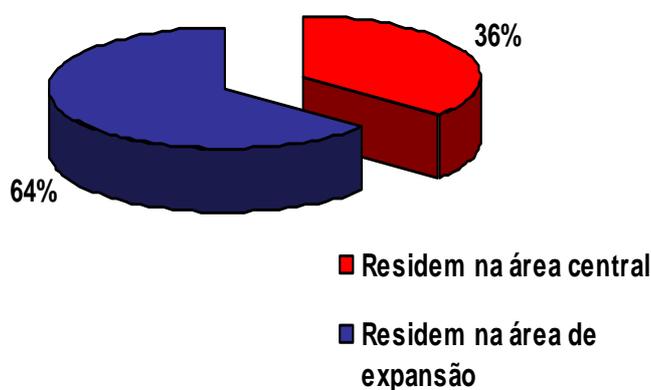
área de expansão, o que acarreta um tempo de deslocamento, de aproximadamente uma hora e meia de casa para o local de trabalho e vice-versa, dependendo do horário, pois esse tempo pode ser aumentado em decorrência dos congestionamentos. Na maioria dos casos, suas habitações se localizam em áreas de invasões com carência de infra-estrutura e saneamento básico (Gráfico 5).

**Gráfico 5 – Localização das residências segundo a regularização fundiária da área, em 2009.**



De modo geral foi observado que 36% dos entrevistados residem no centro, por conseguinte, 64% residem na área de expansão. Do percentual que residem na área de expansão, 44% foram transferidos da área central. Ou seja, das 57 pessoas que residem na área de expansão 25 foram transferidas da área central e 8 sempre morou na área ou foram transferidos de outras cidades ou municípios (Gráfico 6).

Gráfico 6 – Localização de Moradia dos entrevistados em 2009



Portanto, a quem pertence o Centro? Ao longo de todo o desenvolvimento da pesquisa foi tentado encontrar uma resposta para essa questão, seja quando foram elaboradas, formas de apresentar as condições em que vive a população pobre que, ainda, reside na área, seja na forma de apropriação empregada para ter acesso ao solo urbano, portanto, ao solo é atribuído um valor, apesar de não ser produto de trabalho social, sua raridade e imobilidade confere-lhe, um preço e o transforma em mercadoria. E quanto menor extensão ou a disponibilidade, maior a concorrência, maior o lucro, maior seu valor.

As informações fornecidas pelo Presidente do CRECI PA/AP em entrevista ao Diário do Pará, relacionadas ao mercado de imóveis em Belém corrobora com os dados encontrados nesta pesquisa, por ser pertinente para a compreensão dessa pesquisa a entrevista segue na íntegra:

O Presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Pará e do Amapá (CRECI), Jaci Colares informou que Belém está entre as cinco cidades mais caras do Brasil no que diz respeito ao mercado imobiliário, tornando mais difícil a possibilidade de aquisição da casa própria. Informou, ainda, que na capital, um apartamento recém-lançado não é vendido por menos de R\$ 180.000,00. Segundo Jaci Colares para reverter a situação e não passar muito tempo com um imóvel por vender devido aos altíssimos custos, Colares torna-se necessário de que haja a conscientização de construtoras e vendedores imobiliários.

Jaci Colares define a atual situação do mercado imobiliário no Pará como: “Um mercado aquecido para as vendas, mas com grandes oscilações”, pois dependendo do local escolhido para morar, os preços podem variar bastante. “Os locais mais caros são os bairros de Nazaré, Umarizal e Batista Campos. Até o Marco já está bastante valorizado”. Para Jaci Colares nesses bairros, o metro quadrado pode custar de R\$ 800,00 até R\$ 1.500,00. Se a Prefeitura parcelasse o pagamento do Imposto de Transmissão Imobiliário (ITBI), condicionando o valor do registro do imóvel à venda, facilitaria bastante para o comprador”.

Mesmo assim, o sonho da casa própria ainda parece distante para as classes menos favorecidas. As promessas de financiamento com prestações a perder de vista esbarram na grande inadimplência da população de baixa renda. Diante disso, as empresas financeiras costumam revender o imóvel anteriormente adquirido e não quitado. “Um financiamento nem sempre é o caminho mais fácil, porque a situação do brasileiro não é das melhores”. (Fonte: DIÁRIO DO PARÁ, 16 de agosto de 2006).

Nesta pesquisa considera-se que a Renda Diferencial é a fonte de valorização do solo na área central da cidade de Belém, pois esta renda se desenvolve a partir do emprego de capitais em melhoramentos de infra-estrutura urbana e pela localização em relação ao centro.

Contudo, existe uma outra renda que atua na valorização desta área. É a Renda de Monopólio, que se desenvolve a partir da propriedade privada do solo e, principalmente, pela exigüidade de terras.

A presença dessas rendas na constituição do preço dos imóveis concorre para a valorização do solo nesta área e, por conseguinte, para o deslocamento das camadas de menor poder aquisitivo.

Com base nas análises elaboradas pode-se afirmar que os melhoramentos em infra-estrutura e saneamento, direcionados para as áreas alagadas, disponibilizados pelo Governo, não afetam somente o espaço nas quais são aplicados os investimentos, por meio de sua valorização, mas também a todo o entorno imediato, pois está sendo intensificada a procura por bairros localizados nas imediações da área afetada pelos melhoramentos urbanos.

Dentre os elementos que contribuem para a valorização do solo de Belém, pode-se citar os aumentos de densidades na área, a concentração de atividades

comerciais, lazer e serviços, a exigüidade de terras, a infra-estrutura disponibilizada, a tipologia das edificações.

Conclui-se que a associação desses elementos, encontrados na área central, principalmente, após os melhoramentos, tem atuado na valorização dessa área e na decorrente transformação do espaço social, que é provocada pelos deslocamentos da população residente de bairros saneados. Portanto o processo de valorização segue a seguinte lógica: melhoramentos urbanos – valorização imobiliária – deslocamento da população.

Quanto às Reformas Urbanas (melhoramentos).

Durante as décadas de 1970 e 1980, foram aplicados inúmeros projetos de reformas nas bacias hidrográficas de Belém, como a do Igarapé da Armas, Reduto, Una Tucunduba e Estrada Nova (em andamento). Projetos que visavam a melhorar a qualidade de vida dos alagados, por meio de ações como a construção e drenagem de canais, implantação de sistemas de abastecimento de água, esgoto e viário. Algumas dessas intervenções contribuíram, na realidade, com correr dos anos, para o desenvolvimento de espaços excludentes.

O processo de produção do espaço contribui para a geração de desigualdades intra-urbanas, favorecendo a alguns proprietários, pela valorização de seus bens imóveis, mas desfavorecendo a outros, que são deslocados para a periferia distante. Pois essa forma de segregação, centro-periferia, que para Caldeira (2000) perdurou até a década de 1980, ainda persiste em Belém, apesar de ser muito evidente na área central o desenvolvimento da terceira forma, os “enclaves fortificados”.

Quanto à valorização do solo da área central:

As áreas cristalizadas apresentaram ao longo de todo o desenvolvimento da pesquisa os maiores valores imobiliários, a maior verticalização e a maior concentração de serviços em seus bairros, principalmente, nos bairros Batista Campos, Umarizal, Marco e São Brás, para onde estão se expandindo as atividades e os serviços, que tendem a se localizar ao longo das vias principais desses bairros.

O bairro de Nazaré manteve uma hegemonia nos elevados valores imobiliários e rendimento da população, pois desde o século XIX, durante o *ciclo da borracha*, esse bairro concentra as maiores classes.

O bairro Cidade Velha, apesar de apresentar valores imobiliários significativos, decorrente das obras realizadas no início do século, apresenta uma movimentação decrescente nos valores, nos últimos anos. E, já é considerável a presença de uma parcela de população pobre habitando de aluguel em seu espaço, caracterizando o que alguns autores definem como degradação do centro antigo.

Os bairros de São Brás e Marco estão em processo de transformação tanto de seu espaço social, como no físico. Pode-se considerar significativa a concentração de edificações direcionadas para as mais altas classes e renda e a predominância de comércio e serviços ao longo dos corredores principais de tráfego, caracterizando o processo de expansão do Núcleo Histórico, previsto no Plano Diretor.

Apesar dos melhoramentos urbanos na Bacia do Una, ter sido concluído em período recente (2005), já está se manifestando transformação em alguns bairros da área como é o caso do bairro Pedreira, que já apresenta significativa verticalização e uma grande movimentação no mercado imobiliário de sua área, refletindo-se na valorização imobiliária desse espaço.

Quanto ao deslocamento da classe pobre:

A valorização da área central está associada ao desenvolvimento de locais com péssimas qualidades de vida urbana, como ocorrem com as invasões localizadas na área de expansão, e com as baixadas da área central. Para Gonzales (1985), o desenvolvimento das cidades e a decorrente expansão de suas áreas tendem a provocar a valorização das áreas existentes sem que nenhuma benfeitoria tenha se realizado.

No caso das invasões, os residentes além de ter que enfrentar os mesmos problemas, com os quais a população da baixada convive, como a ocupação desordenada do espaço, a exigüidade de terrenos, a carência de infra-estrutura e saneamento básico tende a ser agravado, em decorrência do aumento das distâncias e da dificuldade de acesso, principalmente, ao trabalho. Como verificado nas entrevistas com os ambulantes do centro comercial de Belém, cujo principal problema enumerado, além dos de infra-estrutura, era o relacionado ao tempo gasto no transporte coletivo para se deslocar de casa para o trabalho e vice-versa.

As áreas de baixadas estão sendo valorizadas, principalmente, por sua localização e se acentua quando no seu espaço são aplicados projetos de reurbanização, o que têm contribuído para o deslocamento das famílias residentes nas baixadas para as invasões, comprovado pelo crescimento populacional, da área de expansão, durante as décadas de 1980 e 1990, e pelo desenvolvimento de significativo número de invasões no espaço (Ananindeua, Marituba e Benevides), coincidentes com os projetos urbanos, indicando que, a lógica da periferização da pobreza continua a prevalecer em Belém, pois a população das áreas de baixadas está se deslocando para as áreas de invasões, localizadas na área de expansão.

Observa-se que enquanto a taxa de crescimento de Belém equivale a, aproximadamente, 1,7% a do Município de Ananindeua, constituinte da Região Metropolitana de Belém, equivale a 16%, podendo-se atribuir esse crescimento, à prática das ocupações coletivas.

De forma simplificada:

Problema: deslocamentos intraurbanos de moradores de baixadas são verificados após a execução de obras públicas de revitalizações em seus locais de residência.

Hipótese: a causa desses deslocamentos é a valorização dos imóveis após as obras públicas de revitalização nas baixadas.

A metodologia empregada consistiu em comprovar que as obras públicas causam o aumento do valor imobiliário dos imóveis em sua área de influencia e tentar comprovar os deslocamentos que ocorreram após as obras públicas. No primeiro caso, por meio da teoria da renda fundiária e no segundo por meio do questionário realizado com os ambulantes da Rua João Alfredo.

Para reiterar a hipótese dessa tese, apresenta-se a Tabela 24, que foi elaborada com base em dados fornecidos pela Secretaria de Saneamento do Município de Belém, quando da realização das obras de macrodrenagem da Bacia do Tucunduba.

Segundo esses dados e mais entrevistas coletadas junto a moradores do local, no período da elaboração de outra pesquisa. Para a execução desse projeto foram necessários o remanejamento e indenização de 468 benfeitorias. Essas benfeitorias indenizadas correspondiam a um total de 692 famílias.

Segundo informou um morador da área, o destino das famílias remanejadas ficou dividido entre a permanência no mesmo bairro e a mudança para o Conjunto

Habitacional Eduardo Angelim, ou para a área de invasão "Mariguela", ambos localizados na área de expansão.

**Tabela 24 – Destino das Famílias remanejadas da Bacia do Tucunduba**

<b>Destino das famílias</b>	<b>N.º de Benfeitorias</b>	<b>%</b>
Mesmo bairro	94	20,90
Outro bairro	24	5,13
Outro município	30	6,41
Conj. Eduardo Angelim	23	4,91
Sem informação	297	63,46
<b>Total</b>	<b>468</b>	<b>100,00</b>

Fonte: Relatório Sócio Técnico da SESAN – janeiro de 2002.

Os dados fornecidos SESAN confirmam as informações fornecidas pelo morador e indicam que somente 20% dos moradores continuam no mesmo bairro, enquanto 63% têm destino ignorado, ou seja, provavelmente, o destino desses residentes foram, as áreas de invasões da Região Metropolitana de Belém como afirmou o morador.

# **Considerações Finais**

O que caracteriza as cidades da atualidade é um acirramento do processo capitalista, no qual a cidade é produzida por meio e para o emprego do capital. Desse modo, passam a serem adaptadas para uma nova forma de economia, que prioriza o lucro e desvirtua a cultura local, pela absorção de novas culturas, alheias a sua realidade.

Nesse processo as cidades vão sendo adaptadas a modelos universais, de modo a produzir amenidades que atraiam o capital estrangeiro. Essa produção se realiza por meio da transformação de seus espaços e de sua arquitetura, alijando desse processo, a população menos favorecida econômica e socialmente, por não ter condições econômicas de inserção aos exigentes padrões habitacionais da atualidade, contribuindo para o acirramento no quadro de segregação socioespacial.

Observa-se que o processo de urbanização ocorrido nas cidades brasileiras tem sido amplamente discutido nos meios acadêmicos. Os resultados dessas pesquisas indicam que os problemas urbanos, principalmente, os relacionados à segregação e pauperização da sociedade são resultantes do modo de produção do espaço associado ao capitalismo. Essa é uma condição elucidada por Marx, como indutora de tais problemas e das precárias condições da classe trabalhadora nas cidades, expropriada do direito a uma moradia decente em área que disponibilizasse uma boa qualidade de vida.

A vertiginosa busca por lucro que se desenvolveu com o capitalismo, fundamentou-se em dois pilares: o primeiro na exploração da classe operária, e o segundo na mecanização das fábricas e do campo, sendo este último o principal indutor da migração do campo para as cidades, responsável pela degradação e pelo “inchaço”, que se verificou nas cidades capitalistas, acarretando como ônus para a população pobre, a degradação do meio ambiente e da vida urbana.

No Brasil, as cidades cresceram em dimensões espaciais (expansão) e nas densidades, observando-se em seu núcleo uma fragmentação e uma divisão do território, como reflexo da própria divisão social.

A classe menos favorecida econômica e socialmente ocupou áreas degradadas e irregulares e, para a fração de classe alta, ocorreu uma intensa produção espacial, por meio dos incorporadores imobiliários, que adicionaram novos elementos às formas antigas. Como exemplo se destacam os atuais prédios residenciais, que disponibilizam novas amenidades construtivas, criadas para atrair as classes altas para redutos fortificados por meios eletrônicos.

O preço da habitação no Brasil tem subido a taxas elevadas, excluindo desse mercado grandes parcelas da população. A população pobre desprovida de recursos para investir em habitação, improvisa, ocupando ilegalmente áreas subutilizadas do espaço urbano, que muitas vezes constitui reserva de terreno para ampliação do mercado imobiliário.

Ao longo da evolução do fenômeno das invasões que ocorreram no Brasil, no século XX, os meios científicos se fixaram em criar neologismos, que definissem o processo de divisão do espaço urbano por meios de termos como cidade legal/ cidade ilegal, cidade formal/ cidade informal e em período mais recente, cidade dual, mas pouco se evoluiu em uma solução que minimizasse os problemas enfrentados pelas classes pobres, desprovidas de moradia.

Paralelo aos problemas das invasões, se desenvolveu no Brasil o fenômeno dos condomínios horizontais e verticais. Desta forma, o solo das cidades, já densamente ocupado e valorizado, passou a ser subdividido em lotes urbanizados na periferia, ocupados por condomínios horizontais, enquanto nas áreas centrais

foram disseminados os condomínios verticais, que agravam o quadro de segregação nas cidades.

Neste contexto as cidades passaram a se apresentar de forma fragmentada e dispersa no território; se bem que, no caso de Belém, este processo está na origem da constituição do município. Uma observação mais detalhada de seu território possibilita verificar que é constituído por uma parte continental e mais um conjunto de 40 ilhas distribuídas ao longo da Baía do Guajará e do Marajó. A área insular apresenta disparidades em relação à continental, tanto no que se relaciona em nível de desenvolvimento, como de renda e de instrução.

O termo fragmentação é entendido aqui, de um ponto de vista particular, estando relacionado mais à sobreposição de formas históricas, sedimentadas no espaço ao longo do processo de evolução das cidades, do que no sentido de dispersão. Pois, as cidades acumulam o modo de produção de cada período, o qual reordena o espaço urbano para adaptá-lo às novas necessidades, como foi o caso da ampliação das vias para o uso do veículo de rodas. Neste sentido, a cidade se apresenta como subproduto da evolução do modo de produção econômica de cada período especificamente.

É no atual estágio em que se encontram as cidades brasileiras, especificamente, Belém, que este trabalho foi buscar subsídios para realizar a compreensão do processo de produção e valorização do solo, responsável pela exclusão de classes pobre e rica, utilizando como instrumento de análise a teoria da renda fundiária urbana.

A concorrência por um espaço nas cidades decorrentes, sobretudo, dos processos de transformações econômicas que afetaram a sociedade, estimulando a concorrência nos diversos âmbitos da vida pública ou privada, foi responsável pelas

alterações no valor de uso do solo urbano, ao qual passou a ser atribuído um valor de troca e, portanto um caráter de mercadoria.

O solo passou a ser disputado e ao seu valor de uso foram agregados valores de trocas, quando, então, se desenvolveu a rentabilidade. Mas foi sua exigüidade, ou seja, quando começou a diminuir a disponibilidade de solo, que se desenvolveu a concorrência, a ganância e a busca por lucros. A partir deste ponto, passou-se a comprar e a vender uma localização.

Vários fatores concorrem para o aumento de seu valor: acessibilidade, imobilidade, exigüidade, aumento das densidades, os melhoramentos urbanos em seu entorno, a tipologia, entre outros. Nas cidades da atualidade, esse bem passou a ser mais valorizado, pois se tornou raro. Assim sendo, o aumento na valorização do solo acarreta alguns problemas para o espaço urbano, destacando-se entre eles: a intensa verticalização, a desqualificação ambiental, a especulação imobiliária.

A concorrência por solo e sua valorização nos últimos anos do século XX, contribuiu para o agravamento do quadro de segregação, pois eliminaram da concorrência grandes parcelas da sociedade que não dispõem de recursos para ter acesso a um bem tão caro como o é solo urbano. Em decorrência se disseminaram nas cidades, áreas que se caracterizam pela ilegalidade, altas densidades, baixa qualidade de vida, tipologias habitacionais improvisadas, localização em áreas inadequadas à urbanização, como o caso dos morros, de alagados em Belém, entre outros. Observa-se que, inicialmente, são espaços que não interessam nem ao mercado nem aos segmentos sociais que dispõe de recursos para adquiri-los, pois se constituem de restos ou sobras, porque as grandes e melhores fatias são destinadas às classes altas.

A ausência de uma política habitacional dirigida para as classes de menor poder aquisitivo e a necessidade natural por moradia podem ser indicados como principais agentes da expansão da área urbana para esses locais. E se processa pela apreensão de grandes extensões de áreas pelas classes pobres, inicialmente, de forma irregular (invasões), que aí sobrevivem, inicialmente, sem as mínimas condições de habitabilidade ou qualidade de vida.

Posteriormente, seja por pressão da população de classes mais ricas, pela necessidade de mais espaço para sua expansão, seja pela pressão do mercado para atender a essa demanda, as áreas, inicialmente, insalubres passam a ser beneficiadas, por meio de recursos públicos, que disponibilizam infra-estrutura e saneamento adequados, além de título de propriedade aos residentes, que passam, então, a integrar as reservas de solo para o mercado imobiliário.

Portanto, esgotadas as melhores fatias do território o mercado imobiliário tende a se voltar para as áreas, até então, consideradas excluídas. O capital incorporador, na figura do poder público, beneficia as áreas degradadas e as insere no mercado de terra. Este processo promove a expansão das classes médias para a periferia ocupada, até então, pelos pobres, que são deslocados para áreas mais distantes.

Entretanto, não se devem esquecer as mudanças que ocorreram no espaço das cidades, principalmente, das cidades norte americanas. Cujos investimentos foram direcionados para a periferia, com a construção de conjuntos residenciais, nos subúrbios direcionados as classes de maior poder aquisitivo, que se deslocaram para esses locais em buscas de terrenos maiores e mais baratos, que o centro não disponibilizava.

Esse processo resultou na desqualificação das áreas centrais, que passaram a abrigar a classe pobre, constituída de negros e imigrantes. As renovações urbanas reabilitaram essas áreas e, por conseguinte, as classes de maior poder aquisitivo retornaram para as áreas centrais valorizadas.

O processo de suburbanização, ainda, não está cristalizado no Brasil, mas é um processo, que se encontra em andamento. Manifesta-se, ainda, de forma branda na maioria das cidades, por meio da produção de condomínios horizontais nas periferias das cidades e da transferência das atividades para esse espaço.

Ao longo da elaboração do trabalho tentou-se elucidar meios para comprovar que os melhoramentos urbanos direcionados para as baixadas, onde predominam a baixa qualidade de vida, um número significativo de população pobre com baixa renda e envolvida no mercado informal, não beneficiam a população local; ao contrário, contribui a exclusão desse segmento social, em decorrência do deslocamento de grandes parcelas já no início do projeto, pelo remanejamento.

Foram pesquisadas formas de comprovar que os melhoramentos agregam valores ao solo, que contribui para o aumento de seu valor e para a decorrente disputa por solo nessas localizações, em decorrência de sua proximidade ao centro.

Tem sido divulgado nos meios acadêmicos que a dicotomia centro-periferia, é um paradigma a ser questionado, nas cidades contemporâneas. No caso de Belém, não se atribui a centralidade a um ponto fixo, como o foram os Bairros cidade Velha e Comércio até a década de 1970, mas sim como uma área expandida a partir desses núcleos em diversas direções como está ocorrendo nos Bairros Nazaré, Batista Campos, Umarizal, São Brás e Marco.

No desenvolvimento da pesquisa foi comprovado que esta dicotomia continua presente na constituição do preço da habitação em Belém quando relacionado à

valores de bairros localizados fora dos limites da área central, definida anteriormente, e pode ser verificada pela discrepância nos valores encontrados nas diversas localizações da área. Portanto, para Belém, ainda é possível avaliar seu espaço a partir de uma localização e de uma definição espacial, como é o caso da área central.

A método adotado para comprovar a hipótese de valorização dos alagados, localizados na área central e o decorrente deslocamento da população pobre foi:

a) primeiro na seleção de bairros localizados neste espaço enfatizando os percentuais de áreas alagáveis;

b) em seguida descrição dos investimentos urbanos direcionados para esses espaços desde a década de 1970;

c) na terceira etapa foram verificadas as disparidades existentes nos valores imobiliários à medida que se afastavam da área central, utilizando como instrumentos para a verificação dos valores, dados fornecidos no ITBI e na Planta de Valores Genéricos e;

d) para comprovar a segregação da população foi elaborado um questionário para ser aplicado na área comercial, a qual abriga significativo número de ambulantes, que pela informalidade da ocupação constituem uma parcela da população de baixa renda, portanto o universo de estudo foram os ambulantes que desenvolvem suas atividades no antigo centro comercial da cidade.

Quanto ao valor do solo, os estudos comprovam a polarização da área central, na valorização de seus terrenos, o que concorre para a ocorrência de uma diversidade de tipos habitacionais, produto dos modismos que aparecem em cada período do processo evolutivo.

Logo, dificilmente se encontra uma homogeneidade do espaço em sua totalidade, exceto em bairros, como os bairros da Cidade Velha, Nazaré e Umarizal e em alguns trechos (nas vias principais) dos bairros de Batista Campos, São Brás e Marco.

Nos Bairros de Batista Campos, São Braz, Marco e Cremação os padrões das edificações mais modernos contrastam com as mais humildes à medida que se aproximam de sua periferia, provocando maior heterogeneidade, em decorrência dos contrastes nas edificações, e confirmando o desenvolvimento da segregação, na forma dos enclaves fortificados, pois nesses espaços as diferentes classes ocupam as mesmas vias do bairro, sem que, no entanto, ocorra a socialização entre elas. Portanto, a heterogeneidade não está restrita aos tipos de edificação, mas, principalmente, nos padrões de renda e de sociabilidade entre as parcelas que constituem os referidos bairros.

Os bairros populares, localizados na área central, como os Bairros Pedreira, Guamá, Jurunas e Condor, limítrofes aos bairros analisados, anteriormente, apresentam baixa valorização imobiliária. E se caracterizam pela predominância de habitação com baixos padrões construtivos.

Entretanto, já é possível verificar alteração no padrão construtivo do Bairro da Pedreira, que vem apresentando uma incipiente verticalização, decorrente das melhorias urbanas promovida pelas obras aplicadas recentemente na Bacia do Una.

Os Bairros Guamá, Condor e Jurunas deverão ter seus valores imobiliários alterados, por se encontrarem situados na área que abrange as obras da Bacia da Estrada Nova, ou do “Portal da Amazônia”.

O processo de valorização de áreas beneficiadas com projetos urbanos, que altera o espaço social do bairro, não é novo na cidade, já ocorreu no Bairro

Umarizal, atualmente, uns dos mais valorizados e elitizados da cidade, que na década de 1950, abrigava uma favela e despertava a atenção da população dos outros bairros pelas péssimas condições de habitabilidade dos residentes locais.

Tanto é verdade que, o Portal da Amazônia ainda é um projeto em execução, ou seja, ainda não se concretizou, mas já se encontra instalado no local o stand de venda de um condomínio, com valores que variam entre R\$ 700.000,00 e R\$ 1.200.000,00, dependendo da distancia à piscina, que se localiza, próxima à orla. Assim sendo, o Portal da Amazônia, ainda, está em andamento, mas uma parte de sua janela já foi privatizada, por este empreendimento direcionado às classes mais altas.

Deve-se acrescentar que a vizinhança do suposto condomínio é constituída de casas em precárias condições nas quais reside população pobre, portanto, qual será o destino dos residentes? Provavelmente, as invasões da área de expansão, pois outros empreendimentos se encontram em estágio de negociação para ser instalado no local, e as famílias possivelmente serão indenizadas e deslocadas, pela impossibilidade de comprar uma casa no entorno, pois o valor atribuído ao imóvel é relativamente baixo o que resulta num valor de indenização também baixo.

Portanto, os melhoramentos, ainda, não foram concluídos no espaço público, mas o valor desse investimento já foi apropriado de forma privada, por esse empreendimento sem nem um retorno à coletividade. O que agrava o quadro de desigualdade espacial e, principalmente, a exclusão sócio-territorial.

A aplicação do questionário no antigo centro comercial tinha por finalidade comprovar a segregação da população pobre que ainda guarda um forte vínculo com a área central, seja em termos de ocupação seja de saúde ou educação. Desse

modo, foram entrevistados noventa (90) ambulantes que exercem atividades nessa área e os resultados obtidos foram os seguintes:

- a) 36% residem no centro contra 64% da área de expansão;
- b) dos 64% que residem na área de expansão 44% foram transferidos da área central;
- c) do total entrevistado 70% reside em áreas de invasões localizadas tanto no centro, quanto na periferia. Que se caracterizam pela carência e, em alguns casos, ausência de infra-estrutura urbana e saneamento básico;
- d) mais de 95% dos entrevistados dependem de transporte público para seu deslocamento, dentre os quais 66% leva, em torno, de uma hora ou mais, no deslocamento residência-local de trabalho e vice-versa.

Portanto, os questionários foram conclusivos para verificar que os residentes da área de expansão, principalmente, os mais pobres, que habitam as áreas de invasões desse espaço. Encontram-se segregados tanto do ponto de vista espacial, quanto social.

Uma vez que, residem em espaços distantes e carentes de infra-estrutura e saneamento básico e, por manterem, ainda, forte vínculo econômico com a área central, obrigando-os a se deslocarem diariamente por mais de uma hora para ir trabalhar. E quando questionados sobre a localização de suas residências, responderam que só residem nessa área, por não possuírem outra opção, em decorrência do elevado valor dos imóveis na área central.

Alguns dos entrevistados eram antigos residentes de alagados no centro, que passaram por processos de reurbanização e, por possuírem suas residências localizadas em área de interesse para a execução do projeto foram indenizados. Porém, o baixo valor da indenização só permitiu adquirir a casa própria em área de

invasão, ou seja, com as mesmas características que a área de origem, com um agravante, que agora se encontram distantes de seu local de trabalho.

Para o Estatuto da Cidade, a valorização imobiliária, gerada pelas ações públicas, deve permitir a recuperação de áreas e redistribuí-las em benefício de todos os habitantes da cidade, utilizando como instrumentos de gestão social de valorização do solo os instrumentos tributários (IPTU, ITBI, Contribuição de melhoria, Isenção e benefícios fiscais etc) e urbanísticos (Outorga Onerosa, Operação Urbana, Direito de Preempção, Consórcio Imobiliário etc).

O Plano Diretor de Belém inclui a maioria dos instrumentos de política pública e de controle de valorização do solo, entretanto sua aplicação, não se efetivou concretamente.

As soluções dos problemas relacionados à valorização do solo e à expropriação da classe pobre, não são fáceis de solucionar no sistema capitalista, porém a correta aplicação dos instrumentos de políticas públicas, postulados na lei do Estatuto da Cidade, poderia ser um caminho. Desde que houvesse comprometimento político, por parte do poder público, para com os residentes das áreas beneficiadas.

A dificuldade está em beneficiar essas áreas priorizando o bem comum, uma vez, que o processo de produção dos espaços está arraigado em uma mentalidade que prioriza todas as formas de lucro e de usura, inculcados na sociedade, desde a origem do capitalismo. Trata-se antes de tudo, de um problema político e social, daqueles que detém o poder de alterar a situação e de efetivar as verdadeiras transformações seja da sociedade, seja do espaço urbano. Mesmo assim, esses problemas estão na origem da propriedade privada do solo e desta forma difícil de resolver.

Ao concluir esta pesquisa seria relevante destacar as dificuldades encontradas em ter acesso aos dados, principalmente, os que dependiam de órgãos públicos, seja pela burocracia em ter acesso às fontes, pois os processos gerados demandam semanas para serem viabilizados, seja pela defasagem dos dados necessários à análise socioeconômica. Outro fator que deve ser destacado é a dispersão das fontes, que estão distribuídas em órgãos e esferas distintas (municipal, estadual e federal) e nem sempre são disponibilizados. O que justifica a defasagem de alguns dados.

# **Referência Bibliográfica**

ABRAMO, P. **Mercado e ordem urbana: do caos à teoria de localização residencial**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

\_\_\_\_\_. **A cidade caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana: uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

ACIOLY, C. & FORBES, D. **Densidade urbana: um instrumento de planejamento e gestão urbana**. Tradução de Cláudio Acioly. Rio de Janeiro: Mauad, 1998.

ALQUIER, F. **Contribucion al Estudio de la Renta Del Suelo Urbano**. Traducido por la Unidad de Estudio, Division de Arquitectura, Universidad Del Valle, Cali, Colômbia. In Revista Espaces et Sociétés. Paris. n. 2. marzo, 1971.

AMENDOLA, G. **La Ciudad Postmoderna: magia y miedo de la Metropolis Contemporánea**. Madrid: Ediciones Celeste, 2000.

ANDRADE, M. C. 2. ed. **A questão do território no Brasil**. São Paulo: Hucitec, 2004.

BAUDRILLARD, J. **La société de consommation**. Paris: Denöel, 1970.

BALTRUSIS, N. **O mercado imobiliário informal em favelas na região metropolitana de São Paulo. O caso de Guarulhos**. In Cadernos Metrôpole. São Paulo: EDUC, 1. sem. 2004. n. 11. p. 107 – 136.

\_\_\_\_\_. **Valorização Fundiária da propriedade urbana**. In Cadernos Metrôpole. São Paulo: EDUC, 2. sem. 2006. n.16. p. 121 – 139.

BELÉM, Prefeitura Municipal/ CODEM. **Plano de Desenvolvimento da Grande Belém (PDGB)**. Vol. I – Tomo 3. Belém: CODEM, 1975.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal. Secretaria Municipal de Coordenação Geral do Planejamento e Gestão (SEGEP). **Plano Estratégico Municipal para Assentamentos Subnormais – PEMAS**. Belém, 2001.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal. Congresso da Cidade Departamento de Pesquisa e Informação. **Indicadores da Cidade de Belém**, 2003.

\_\_\_\_\_. Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém – CODEM. Secretaria de Estado de Planejamento e Coordenação Geral – SEPLAN. **Planos Diretores para Áreas Urbanas da RMB, 1980**.

\_\_\_\_\_. **Lei n.º7.603 de 13 de Janeiro de 1993**. Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Belém.

\_\_\_\_\_. **Lei Complementar n.º 2 de 19 de Julho de 1999**. Dispõe sobre o parcelamento, ocupação e uso do solo urbano do Município de Belém.

\_\_\_\_\_. CODEM/ IDESP. Consultoria do SERFHAU. **Termos de referência para o Plano Metropolitano de Desenvolvimento Integrado – Hipóteses de Desenvolvimento e Programa de Trabalho**. Belém: Edição conjunta CODEM/ IDESP, 1971.

\_\_\_\_\_. **Elaboração de Estudos e Projetos Básicos Necessários à preparação do Programa de Reabilitação Urbana e Ambiental da Bacia da Estrada Nova – PROMABEM – Relatório de Estudo de Impacto Ambiental**, 2007. Disponível em: <[http://www.belem.pa.gov.br/relatório de impacto ambiental da bacia da Estrada Nova](http://www.belem.pa.gov.br/relatório_de_impacto_ambiental_da_bacia_da_Estrada_Nova)> visitado em 19/11/2007.

BORJA, J.; CASTELLS, M. **Local y Global: la gestión de las ciudades em la era de la información**. Espana: Tauros, 2004.

BRASIL. **Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana**. 2. ed. Brasília: Instituto Pólis, 2002.

\_\_\_\_\_. Ministério das Cidades: Resultados. Projeções. Ações, 2008. Disponível em< <http://www.cidades.gov.br>>.

BUARQUE, S. **Manual de estratégia de desenvolvimento para aglomerações urbanas**. Brasília: IPEA, 2005.

CALDEIRA, T. P. R. **Cidade de muros: crime segregação e cidadania em São Paulo**. Tradução de Frank de Oliveira e Henrique Monteiro. São Paulo: Ed. 34/ EDUSP, 2000.

CASTELLS, M. **A Questão urbana**. Tradução Arlene Caetano. 1.ed. rev. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2000.

CLARK, D. **Introdução à Geografia Urbana**. Tradução de Lúcia Helena de Oliveira Gerardi e Silvana Maria Pintaudi. São Paulo: Bertrand, 1985.

CORRÊA, R. L. **Trajetórias Geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997.  
\_\_\_\_\_. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática S/A, 2002.

DAVIS, M. **Planeta Favela**. Tradução de Beatriz Medina. São Paulo: Boitempo, 2006.

DOYLE, P. C. **Comercialização de habitações populares em Brasília**. In PAVIANI, A. (org.). **Brasília: Moradia e Exclusão**. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1996. p.115-137.

FERNANDES JUNIOR, D. L. **Recuperação de Áreas Urbanas – O problema das baixadas de Belém**. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) –

Faculdade de Arquitetura. Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, 1989.

FERREIRA, C. F. **Produção do Espaço Urbano e Degradação Ambiental: Um Estudo sobre a Várzea do Igarapé do Tucunduba (Belém-Pará)**. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Departamento de Geografia – Universidade de São Paulo. São Paulo, 1995.

FINEP – GAP. **Habitação Popular/ Inventário da ação governamental**. Rio de Janeiro, 1993.

FREITAS, C. M. **Uma reflexão sobre a gentrificação de áreas urbanas**. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2006. Disponível em <<http://www.ipur.ufrj.br>>. Base Minerva de Dissertações e Teses.

GEOTÉCNICA/ CODEM – Empresa de Consultoria. **Planos Diretores para Áreas Urbanas da Região Metropolitana de Belém**. Belém: CODEM, 1980.

GONZALES, Suely. **A Renda do Solo Urbano: Hipótese de Explicação de seu Papel na Evolução da Cidade**. In: Farret, Ricardo Libanez (Org). *O Espaço da Cidade: contribuições à análise urbana*. São Paulo: Projeto, 1985.

GOTTIDIENER, M. **A produção Social do Espaço Urbano**. São Paulo: EDUSP, 1993.

HALL, P. **Cidades do amanhã: uma história intelectual do planejamento e do projeto urbanos no século XX**. Tradução de Pérola de Carvalho. São Paulo: Perspectiva, 2005. (Estudos; 123/ dirigida por J. Guinsburg). Título original: *Cities of tomorrow*. 2ª reimpr. da 1. ed. de 1995.

HARVEY, D. **Justiça Social e a Cidade**. Tradução Armando Corrêa e Silva. São Paulo: Hucitec, 1973.

\_\_\_\_\_. **Condição pós-moderna**. Tradução Adail Ubirajara Sobral e Maria Estela Gonçalves. 14. ed. São Paulo. Edições Loyola, 2005.

\_\_\_\_\_. **Espaços de Esperança**. Tradução Adail Ubirajara Sobral e Maria Estela Gonçalves. São Paulo: Edições Loyola, 2004.

\_\_\_\_\_. **A produção capitalista do espaço**. Tradução Carlos Szlak. São Paulo: Annablume, 2005.

IPEA. USP. UFPA. UFPE. **Gestão do Uso do Solo e Disfunção do Crescimento Urbano: Instrumento de Planejamento e Gestão Urbana: Belém, Natal e Recife**. Brasília: IPEA, 2001.

KOOLHAAS, R. **La ciudad genérica**. Versión castellana Jorge Sains. 1. ed. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 2006.

\_\_\_\_\_. **Pós-Escrito: Introdução à nova pesquisa sobre “A Cidade Contemporânea”**. In Uma nova agenda para arquitetura: Antologia teórica (1965-1995). Kate Nesbitt (org). Tradução Vera Pereira. 2. ed. rev. São Paulo, 2008.

LAGO, L. C. **Desigualdades e segregação na metrópole: o Rio de Janeiro em tempo de crise**. Rio de Janeiro. Revan: Fase, 2000.

LAMAS, J. M. R. G. **Morfologia Urbana e Desenho da Cidade**. 3. ed. Porto: ORGAL, 2004.

LANNOY, C. P. **O descompasso das políticas públicas para solução do déficit habitacional**. Dissertação (Mestrado Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – Universidade de Brasília. Brasília, 2006.

LEFEBVRE, H. **A cidade do capital**. Rio de Janeiro: DP&A, 1999.

\_\_\_\_\_. **O direito à cidade**. Tradução de Rubens Eduardo Frias. 2. ed. São Paulo: Centauro, 2001.

LOJKINE, J. **O Estado capitalista e a questão urbana**. Tradução Estela dos Santos Abreu. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1997. – (Novas Direções).

LIMA, J. J. F; CARDOSO, A. C. D; HOLANDA, A. C. G. **Impasses e desafios na gestão da Região Metropolitana de Belém**. In Cadernos Metrópole. São Paulo: EDUC, 2. sem. 2005. n. 14. p. 103 – 126.

LIMA, P. C. **Ação Governamental e Valorização Imobiliária: evidências em Ipanema (RJ)**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Instituto de Arquitetura e Urbanismo - Universidade de Brasília. Brasília, 1991.

LOW-BEER, J. D. **Renda da Terra – Algumas noções básicas para a compreensão do caso urbano**. In Espaço & Debates. n. 8. Jan – abr, 1987. p. 31 – 41 – (Revista de Estudos Regionais e Urbanos).

MARCONDES, M. J. A. **Formação do preço do solo urbano no Município de São Paulo**. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 1986.

MARTINS, G. A. **Manual para elaboração de monografias: trabalhos acadêmicos, projetos de pesquisa, relatórios de pesquisa, dissertações, 50 resumos de dissertações**. São Paulo: Atlas, 1990.

MARX, K. **O capital: crítica da economia política, livro terceiro: o processo global de produção capitalista**, volume VI. Tradução Reginaldo Sant’Anna. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2008.

MUMFORD, L. **A cidade na história: suas origens, transformações e perspectivas**. Tradução Neil R. Silva. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1982.

NASCIMENTO, E. **A exclusão social na França e no Brasil: situações (aparentemente) invertidas, resultados (quase) similares.** In DINIZ, E. et al. O Brasil no rastro da crise, ANPOCS/ IPEA/ Hucitec, São Paulo, 1994.

PASTORE, E. A. **Regularização Fundiária e Parcelamento do Solo: Goiânia (1933 – 1983).** Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de Brasília. Brasília, 1984.

PENTEADO, Antonio Rocha. Belém – **Estudo de Geografia Urbana.** Belém: Universidade Federal do Pará, 1968. 2v.

PEREIRA, I. O. **A implantação do cinturão institucional e a valorização imobiliária em Belém.** Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de Brasília. Brasília, 2004.

PEREIRA, I. & LIMA, P. C. **Reurbanização e Legalização – Projetos que contribuem para a valorização das baixadas de Belém.** In XII Encontro Nacional da ANPUR. Belém (PA), 2007.

PLAMBEL. **O Processo de Desenvolvimento de Belo Horizonte – 1897 - 1972.** Relatório Preliminar, 1977.

PRETECEILLE, E. **Cidades Globais e segmentação social.** In RIBEIRO, L.C.Q., JUNIOR, O. S. Globalização, fragmentação e reforma urbana. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1994.

RIBEIRO, L. C. Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro.** Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997.

ROLNIK, R. **O que é cidade.** São Paulo: Brasiliense, 2004. – (Coleção primeiros passos; 203).

ROSSI, A. **A Arquitetura da cidade.** Tradução Eduardo Brandão. 1.ed. São Paulo, 1995.

RUDIO, F. V. **Introdução ao Projeto de Pesquisa Científica.** 14. ed. São Paulo: Vozes, 1985.

SANTORO, P. (org). **Gestão social e valorização da terra.** São Paulo: Instituto Pólis, 2004 – (Cadernos Pólis. n. 9).

SANTOS, C. N. F. **A cidade como um jogo de cartas.** São Paulo: Projetos, 1988.

SANTOS, M. **O Espaço Dividido: Os Dois Circuitos da Economia Urbana dos Países Subdesenvolvidos.** Tradução de Myrna T. Rego Viana. 2.ed. São Paulo:

Editora Universidade de São Paulo, 2004. 1. ed. 1979. Livraria Francisco Alves Editora S.A.

\_\_\_\_\_. **A Urbanização Brasileira**. 5. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2005. 1. ed. 1993. Hucitec.

\_\_\_\_\_. **Economia Espacial: Críticas e Alternativas**. Tradução de Maria Irene de Q. F. Szmrecsányi. 2. ed., 1ª reimpr. São Paulo: Editora Universidade de São Paulo, 2007. 1. ed. 1979. Editora Hucitec.

\_\_\_\_\_. **Por uma outra globalização: do pensamento único à consciência universal**. 7. ed. Rio de Janeiro: Record, 2001.

SASSEN, S. **The global city: New York, London, Tóquio**. Princeton University Press, 1991.

\_\_\_\_\_. **La Ciudad Global: Una introducción al concepto y su historia**. In Mutations. Francine Fort, Michel Jacques (org). Traducciones Victor Ténez com Lluís Rey, Ivan Alcázar y Alex Martinez, Anna Campeny, Glòria Bohigas, Isabel Núñez, Jordi Palou. Barcelona: ACTAR, 2000.

SAYAD, J. **O preço da terra e mercados financeiros**. In Pesquisa e Planejamento Econômico. Rio de Janeiro, 1977. n. 3. dez. vol. 7.

SECCHI, B. **Primeira lição de urbanismo**. Tradução Marisa Barda e Pedro M. R. Sales. São Paulo: Perspectiva, 2006.

SOLÀ-MORALES, I. **Territorios**. Barcelona: Gustavo Gili, 2002.

SMOLKA, Martim Oscar. **O Capital Incorporador e seus Movimentos de Valorização**. In: CADERNOS PUR/ UFRJ. Rio de Janeiro: Editora Universidade Federal do Rio de Janeiro, 1987.

\_\_\_\_\_. **“Mobilidade dos Imóveis” e Segregação Residencial na Cidade do Rio de Janeiro – Ou de como o mercado expulsa os pobres e redistribui os ricos**. Rio de Janeiro, 1990.

SOJA, E. W. **Geografias pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social**. Tradução Vera Ribeiro; revisão técnica Lia Machado. 2. ed. Rio de Janeiro: Zahar 1993.

SOUZA, M. L. de. **Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.

SPOSITO, M. E. B. **Capitalismo e Urbanização**. 13. ed. São Paulo: Contexto, 2001.

SUDAM. **Monografia das baixadas de Belém: subsídios para um projeto de recuperação**. 2ª ed. rev. Belém: SUDAM, 1976.

SVENSSON, F. **Visão de mundo: Arquitetura**. Brasília: ALVA, 2001.

TOURINHO, A. O. **Do centro aos centros: bases teórico-conceituais para o estudo da centralidade em São Paulo**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo. São Paulo, 2004.

TRINDADE JR., Saint-Clair Cordeiro. **Produção do Espaço e Uso do Solo Urbano em Belém**. Belém: UFPA/ NAEA/ PLADES, 1997.

\_\_\_\_\_. Saint-Clair Cordeiro. **Cidade Dispersa: os novos espaços de assentamentos em Belém e a Reestruturação Metropolitana**. Tese (Doutorado em Geografia) — Departamento de Geografia – Universidade de São Paulo. São Paulo, 1998.

VALLADARES, L. P. **Passa-se uma casa**. Rio de Janeiro: Zahar, 1978.

\_\_\_\_\_. **Habitação em questão**. Rio de Janeiro: Zahar, 1980.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

YUJNOVSKY, O. **La Renta Del Suelo y la configuracion del Espaço e del Médio Ambiente Urbano**. In Revista Interamericana de Planification. México, 1977. v. XI. n. 41.

#### **Sites visitados na Internet:**

Base Minerva de dissertações e teses – ufrj. Disponível em <<http://www.ipur.ufrj.br>>. Acesso em: 10 abr. 2009.

Fundação Perseu Abramo. Disponível em <<http://www.fpabramo.org.br/portal/modulos/news/index.php?storytopic=3>>. Acesso em: 13 jan. 2009.

Governo do estado do Pará. Disponível em <<http://www.pa.gov.br>>. Acesso em: 13 jan. 2009.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em: 15 fev. 2009.

Ministério das Cidades. Disponível em <<http://www.cidades.gov.br>>. Acesso em: 18 fev. 2009.

Prefeitura Municipal de Belém. Disponível em <<http://www.belem.pa.gov.br>>. Acesso em: 18 mar. 2009.

Revista eletrônica de geografia. Disponível em <<http://www.uff.br/degeografia/publicacoes.htm>>. Acesso em: 18 mar. 2009.

Scripta nova: revista eletrônica de geografia y ciencias sociales. Disponível em <<http://www.ub.edu/geocrit/nova.htm>>. Acesso em: 19 mar. 2009.

Vitruvius – portal da arquitetura. Disponível em <<http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arquitextos.asp>>. Acesso em: 5 mai. 2009.