

| 1164 | FORMAS DA PRODUÇÃO HABITACIONAL NA “NOVA BELÉM”: ESTUDO COMPARATIVO DOS DIFERENTES TIPOS DE PRODUÇÃO HABITACIONAL AO LONGO DA AV. AUGUSTO MONTENEGRO, BELÉM (PA) E SUAS TENDÊNCIAS DE CONSOLIDAÇÃO

Renata Durans Pessoa de Souza, Lilyan Galvão

Resumo

O acelerado crescimento urbano em direção à área de expansão da cidade de Belém, ao longo da Rodovia Augusto Montenegro, hoje mais conhecida como “Nova Belém”, tem modificado esta área rapidamente e de forma não planejada do ponto de vista urbanístico. A formação de um novo modelo de tecido urbano, que se contrapõe ao que é encontrado na área central da cidade é uma realidade produzida pela ação de diferentes agentes modeladores do espaço ao longo do processo de ocupação e de diferentes tipologias de assentamentos habitacionais. Assim este artigo tem como objetivo identificar e caracterizar as principais formas de produção habitacional encontradas ao longo do eixo da Rodovia Augusto Montenegro, com foco no bairro Parque Verde, através de análise morfológica das três tipologias básicas de assentamentos habitacionais encontradas na área de estudo: o conjunto habitacional, o condomínio fechado e os assentamentos precários, buscando traçar um perfil da morfologia resultante e identificar tendências no processo de consolidação da área de expansão de Belém

Palavras-chave: Área de Expansão, Rodovia Augusto Montenegro, Tipologias de Assentamentos Habitacionais, Morfologia Urbana.

Introdução

O recente processo de ocupação urbana intensiva da área que compreende o eixo da Rodovia Augusto Montenegro, tem produzido um contexto complexo de co-existência de padrões sócio-econômicos e de tipologias habitacionais que reforças as diferenças socioespaciais da cidade. Estes modelos de ocupação vem modificando rapidamente a paisagem urbana e chamam atenção pela velocidade com que estimulam o espraiamento da malha urbana de forma descontínua.

Compreender os padrões urbanísticos e morfológicos específicos através de três tipologias de assentamentos habitacionais: o conjunto habitacional, o condomínio fechado e os assentamentos informais de formas comparativas, permitem inferir análises sobre os possíveis efeitos desse processo e seus desdobramentos para a qualidade urbanística da expansão urbana de Belém.

Historicamente, cabem algumas considerações sobre o processo de ocupação urbana do território do município de Belém. Até o final do século XIX o território ocupado

de Belém estava concentrado na área delimitada pela 1ª Léguas Patrimonial¹, tendo as Avenidas Perimetral e Dr. Freitas como limites, até 1899, quando através do decreto nº 766, a 2ª Léguas Patrimonial foi anexada ao patrimônio de Belém, porém esta não foi formalmente delimitada (BELÉM, 1999).

Essa área, considerada como Área de Expansão Urbana de Belém, passou a abrigar grandes conjuntos habitacionais característicos da produção habitacional promovida pelo governo militar através do Banco Nacional de Habitação - BNH². A construção do primeiro conjunto habitacional da Companhia de Habitação do Estado do Pará - COHAB/PA (Conjunto Marambaia II), nos primeiros quilômetros da rodovia estimulou e intensificou o processo de ocupação e modificação da área a partir do final da década de 1960.¹

E assim

[...] a partir da construção dos primeiros conjuntos habitacionais em Belém na década de 1960, a periferia da cidade vernácula da Primeira Léguas Patrimonial passa por uma transformação radical. A transição de um passado rural para um presente urbano é feita de forma dissociada da identidade do passado do lugar. A situação fundiária antecedente é o elemento mais ativo nesta transformação. A divisão de propriedades é responsável inclusive pela continuidade das formas de ocupação de glebas anteriormente rurais. As grandes propriedades haviam cunhado glebas que se mantinham devido à impossibilidade de ter um valor de troca aceitável para as iniciativas de ocupação. A política habitacional que se inicia, nos final dos anos 60, é a força motivadora para as mudanças. Na periferia, glebas de frentes amplas voltadas para os únicos prolongamentos viários da Primeira Léguas Patrimonial servem como antecedente do desenho da nova cidade além dos limites ocupados.[...] (LIMA, 2002.)

É importante considerar que a intensificação da ocupação urbana ao longo da Rod. Augusto Montenegro se deu em função da produção habitacional financiada pelo Banco Nacional de Habitação - BNH - produzindo uma expansão relativamente planejada - e também em virtude de migração populacional ocasionada pela falta de acesso à moradia por

¹Primeira Léguas Patrimonial: O território do município de Belém foi formado inicialmente através da destinação de terras pela Coroa Portuguesa em 1627, por meio da doação de uma léguas de terra (cerca de 6.600m em linha reta do núcleo de origem da cidade) através de uma Carta de Doação e Sesmarias em favor do antigo conselho da Câmara. A chamada "Primeira Léguas Patrimonial" de Belém corresponde atualmente à porção mais central e de ocupação mais antiga do município, onde anteriormente vigia o regime enfitêutico de gestão de tal patrimônio (PMB, 2000). Posteriormente, em 1899 foi doada pelo governo do estado uma "Segunda Léguas Patrimonial", que nunca foi definitivamente demarcada, e que hoje correspondem à área de expansão de Belém, atualmente a principal frente de valorização imobiliária no município.

² O objetivo do banco era o estímulo ao desenvolvimento econômico e a redução do déficit habitacional, condição que seria refletida na qualidade projetual e urbanística da implantação dos conjuntos habitacionais típicos deste período. Como parte dessa política foi criado ainda o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), em 1967 (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2010).

parte da população menos favorecida da primeira légua - produzindo uma expansão espontânea.

Em 1980, o incentivo de ocupação subsidiado pelo poder público é interrompido com o fechamento do BNH. A partir da década de 1990, parte das grandes glebas ainda disponíveis foram utilizadas para a produção dos condomínios horizontais de alto padrão, voltados para as classes média e alta, introduzindo um novo modelo produção habitacional baseado na produção de extensos loteamentos isolados caracterizados pelo alto valor de segregação sócio-espacial.

1. A Área de análise

Os bairros ligados diretamente ao eixo da Rod. Augusto Montenegro ainda se encontram em processo de transformação devido ao intenso direcionamento de empreendimentos imobiliários, serviços e infraestrutura, até pouco tempo inexistentes na área.

A área de transformação compreende os bairros do Manguairão, Benguí, Parque Verde, Parque Guajará, Cabanagem, Coqueiro, Tapanã e Tenoné.

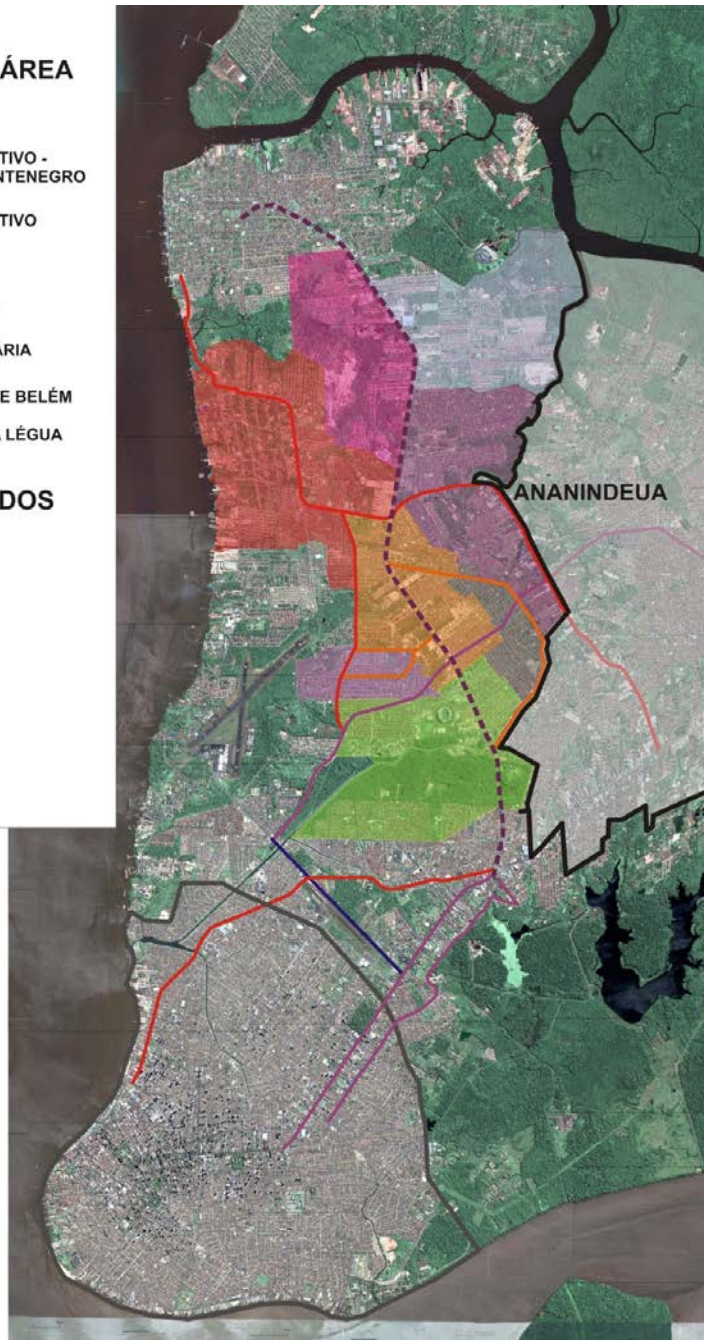


Figura 1: Imagem do território continental da cidade de Belém, com a localização da área objeto de estudo, destacando os bairros e sistema viário principal. Fonte:Imagens Google Earth, 2009. Elaboração: Renata Durans, 2012.

Segundo o Censo Demográfico do IBGE de 2010, estes bairros indicam altas taxas de crescimento populacional, embora se caracterizem pela baixa qualidade infraestrutural e localização distante do centro socioeconômico da cidade.

Tabela 01: Variação do crescimento populacional por bairro entre os anos 2000 e 2010 dos bairros ao longo da Rod. Augusto Montenegro em Belém.

BAIRRO	2000	2010	VARIAÇÃO
BENGUI	29.379	28.120	4,5%
MANGUEIRÃO	36.224	32.699	10,8%
CABANAGEM	27.781	29.013	-4,2%
COQUEIRO	51.776	36.963	40,1%
PARQUE VERDE	39.126	31.488	24,3%
PARQUE GUAJARÁ	34.778	23.073	50,7%
TAPANÃ	66.669	51.917	28,4%
TENONÉ	30.429	15.894	91,4%

Fonte: Censo IBGE 2000 e 2010.

Tabela 02: População residente, número de domicílios e densidade populacional dos bairros ao longo da Rod. Augusto Montenegro em Belém.

BAIRRO	POPULAÇÃO	DOMICÍLIOS	DENSIDADE (HAB/HA)	RENDA MÉDIA(R\$)
BENGUI	29.379	8317	144	1.260
MANGUEIRÃO	36.224	11397	60	2.278
CABANAGEM	27.781	8049	150	1.133
COQUEIRO	51.776	15470	77	2.198
PARQUE GUAJARÁ	34.778	10777	66	1.238
PARQUE VERDE	39.126	11915	77	2.421
TAPANÃ	66.669	19698	44	1.523
TENONÉ	30.429	9295	67	1.420
TOTAL	316.162	94.918	----	

Fonte: Censo IBGE 2010.

Este crescimento populacional é um forte indício das modificações urbanas ocorridas nesta área. A rarefeita ocupação iniciada em 1960 contrasta com a intensa proliferação de condomínios no principal eixo da Rodovia. As transformações diversificam o uso do solo e propiciam a manifestação de diferentes tipos de produção habitacional.

Através de imagens de satélite (Google Earth), cruzamento de dados do Cadastro Técnico Multifinalitário (CTM 2000) e dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), foi possível caracterizar as diferentes tipologias de assentamentos habitacionais, produzidos a partir de diferentes parâmetros urbanísticos.

A ocupação desses espaços da cidade, ora produzidos com incentivos ora espontâneos, configurou-lhes características peculiares principalmente no tocante a sua malha urbana, marcadamente descontínua e desconectada em geral direcionadas em função dos usos.

Depreende-se, conforme análises, a identificação predominante de 3 tipologias de assentamento básicas: Assentamentos Precários, Conjuntos Habitacionais e Condomínios Fechados. A partir de cada tipologia básica foram identificados sub-tipologias necessárias para a análise e identificação das especificidades de ocupação do território.

1.1. Assentamentos Precários

Segundo o Ministério das Cidades (2010) os assentamentos precários podem ser caracterizados como sendo uma categoria abrangente, que pode englobar tipologias como cortiços, loteamentos irregulares, favelas e, eventualmente, conjuntos habitacionais que apresentem situações de irregularidade como a fundiária, infraestrutura incompleta e estado de degradação.

No caso da área em análise, serão aqui tratadas duas sub-tipologias definidas pelo Ministério das Cidades (op. cit.): os Loteamentos Irregulares e as Favelas, por serem as predominantes na área.

As principais variáveis utilizadas para enquadramento destes assentamentos na área de estudo são: o traçado urbano, disponibilidade de infraestrutura, localização em relação a totalidade da malha urbana da cidade, o tipo e condição do terreno ocupado, o padrão urbanístico do sistema viário interno ao assentamento, o padrão urbanístico dos lotes e ocorrência de áreas de risco; conforme guia do Ministério das Cidades (op, cit, p. 22,23):

“As características do traçado urbano se acham imbricadas com os problemas da infraestrutura e localização dos assentamentos. A localização em sítios inadequados (sujeitos a enchentes ou com alta declividade, por exemplo) dificulta a implantação e manutenção do sistema viário e demais infraestruturas. As ruas subdimensionadas e os lotes menores fazem com que os assentamentos precários apresentem maior densidade, em relação ao conjunto da cidade, ainda que esse diferencial de densidade não seja uma regra verificável em todas as localidades. Há falta de áreas para praças e equipamentos públicos, como escolas e postos de saúde, seja porque a reserva de tais áreas não foi observada no processo (sempre irregular) de implantação do assentamento, ou porque elas foram invadidas por favelas”.

Outra categoria identificada é o de Aglomerado Subnormal, utilizado pelo IBGE como na realização de Censos Demográficos tendo surgido mais como uma funcionalidade para o processo de recenseamento do que enquanto categoria específica de análise. O IBGE define Aglomerado Subnormal como:

“um conjunto constituído de, no mínimo, 51 unidades habitacionais (barracos, casas etc.) carentes, em sua maioria de serviços públicos essenciais, tendo ocupado, até período recente, terreno de propriedade alheia (pública ou particular) e estando dispostas, em geral, de forma desordenada e densa” (IBGE, 2010. p. 43) .

Para a elaboração do Diagnóstico Habitacional de Belém realizado para subsidiar o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Belém (BELÉM/SEHAB/IAGUA, 2012a), foram identificados 54 Assentamentos Precários na área de estudo, incluindo conjunto habitacionais degradados. Estes foram identificados a partir dos setores censitários classificados como Aglomerados Subnormais pelo Censo Demográfico do IBGE de 2010 somados ao levantamento de campo realizado pelo Instituto Amazônico de Gestão Urbana e Ambiental - IAGUA em 2008 e se enquadram aos parâmetros estipulados pelo Ministério das Cidades (2010). A figura abaixo identifica os Assentamentos Precários na área de estudo.

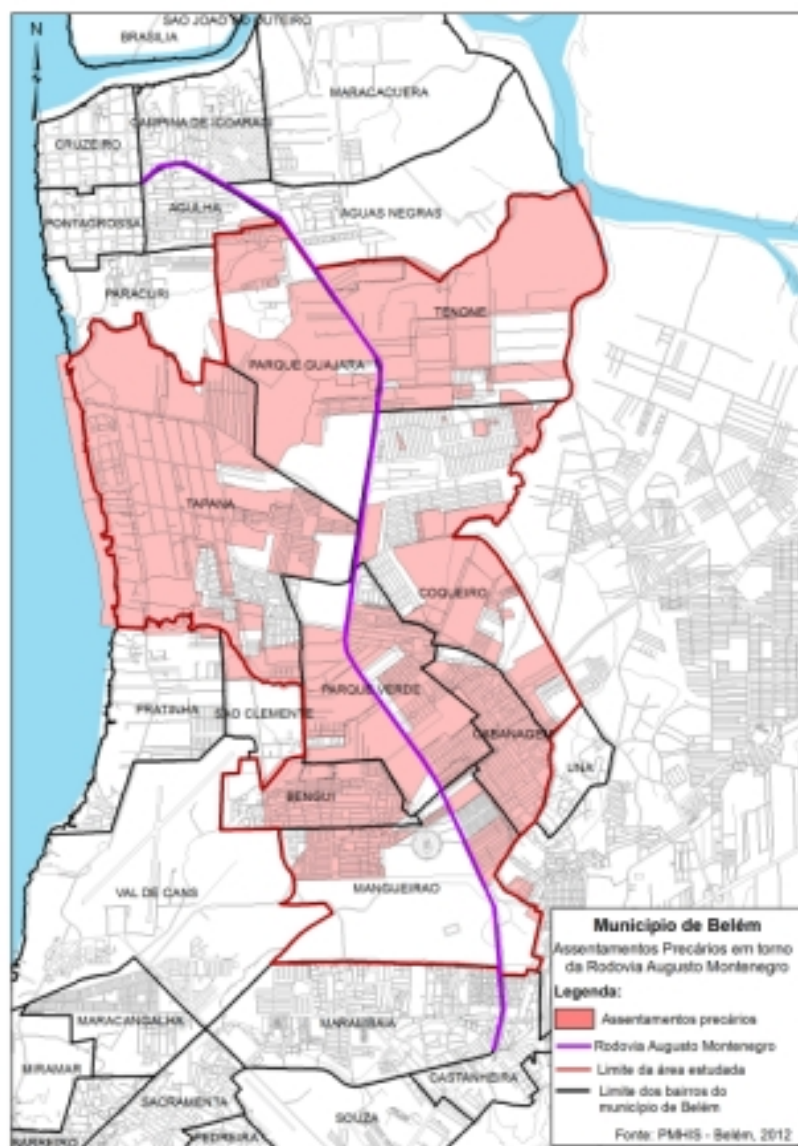


Figura 2: Assentamentos Precários ao longo da Rodovia Augusto Montenegro
 Fonte: BELÉM/SEHAB/IAGUA, 2012a. Elaboração: LABCAM, 2012.

De acordo com as áreas identificadas como Assentamentos Precários, é possível identificar duas sub-tipologias: Loteamentos Irregulares e Favela.

1.1.1. Loteamentos Irregulares

O parcelamento do solo urbano é o processo urbanístico que tem por finalidade proceder à divisão da gleba, para fins de ocupação. É disciplinado pela Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que teve sua redação alterada pelas Leis nº 9.785/99, 10.932/04 e recentemente pela Lei nº 11.445/07. Pela Lei 6.766/79, o parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

Os loteamentos irregulares são fruto de um processo de parcelamento do solo e urbanização de modo informal e irregular, não respeitando os parâmetros da legislação vigente, que controlam e padronizam o uso e ocupação do solo urbano. O não cumprimento das normas de parcelamento implica também na redução da qualidade ambiental, já que neste tipo de parcelamento não há reservas de lotes para a criação de áreas verdes, livres e institucionais. Este processo de parcelamento do solo e urbanização não planejada resultou em perda significativa de áreas verdes consequência das ocupações irregulares e especulação imobiliária.

Os loteamentos Irregulares identificados nos bairros pertencentes a essa área, caracterizam-se pela presença de quadra irregular e a malha viária com conexões precárias de acesso às principais vias de fluxo: Rod. Augusto Montenegro e a Estrada da Yamada.

No caso do Bairro Parque Verde, foram analisados dois Loteamentos Irregulares que apresentam um parcelamento do solo irregular sob a perspectiva dos parâmetros urbanísticos, do sistema viário, que não estabelece conexões com a estrutura viária ao redor e possui caixas de via que impossibilitam a entrada do transporte público.

A configuração do parcelamento do solo em lotes, quadras e ruas desta tipologia impõe uma dificuldade de acessibilidade para moradores, de acesso para o transporte público e serviços urbanos como coleta de lixo, sendo aprofundada pela existência de longos muros de segurança de fábricas e conjuntos habitacionais existentes no entorno.

1.1.2. Favela ²

As Favelas podem ser caracterizadas pelo processo de ocupação irregular de terras públicas ou privadas, seguidas de compra e venda informal de lotes, resultantes da subdivisão informal de gleba em dos lotes, resultando em traçado desordenado e com predominância de vias estreitas e para pedestres, com ausência ou precariedade de infraestrutura urbana básica. A localização das Favelas é relativa, podendo estar localizada em áreas centrais ou periféricas. É ainda característico das favelas a produção habitacional através da auto-construção empregando-se materiais e técnicas inadequados (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2010).

³ Estiva é o termo utilizado localmente para as pontes de madeira, não necessariamente construídas pelo poder público, mas também de iniciativa dos moradores, localizadas em meio às edificações existentes nas baixadas, conectam tanto as edificações palafitas como as demais localizadas na várzea com as ruas existentes nas baixadas.

As estratégias de ocupação dessas áreas pela população mais pobre incluem a ocupação intensiva do solo, vencendo eventualmente áreas alagadas através de construções adaptadas como a palafita e a estiva³. Porém, sob condições de alta densidade construtiva e populacional, essas áreas acumulam sérios problemas de saneamento, e, conseqüentemente, de precariedade habitacional e de saúde pública.

Sociologicamente, utiliza-se aqui a categoria definida por Valladares (2005) como Favela, que, segundo a autora, passaram a ser vistas como locais onde predominam diferentes tipos de "carências", de bens materiais, devido às habitações irregularmente construídas, sem arruamentos, sem esgoto, água ou luz; e de civilidade, já que sua população era vista como marginal, criminoso, perigoso, "carente" de moralidade. As favelas eram interpretadas, ainda, como lugares sem a presença do Estado e com uma organização social de comunidade.

As Favelas identificadas na área, mais precisamente no bairro Parque Verde, apresentam as características acima descritas, sendo que em relação à produção de moradias há a ocorrência, em algumas situações, da tipologia habitacional da palafita como forma de adaptação às áreas próximas à cursos d'água. Localizam-se ainda em áreas onde o terreno apresenta maior irregularidade topográfica, sem, entretanto, configurar área de risco geológico. Identificamos que as favelas na área de estudo caracterizam-se ainda pela localização de áreas de interstício e sobrantes de outras tipologias analisadas como Conjuntos Habitacionais e Loteamentos Irregulares.

Apesar da existência de áreas alagadas, é possível perceber também áreas mais secas, diferenciadas pelo tipo de edificação. Nas regiões alagadiças a madeira é a principal matéria prima utilizada na construção das unidades habitacionais, enquanto que de acordo com o afastamento dessas áreas já podemos notar a substituição deste tipo de unidade, e já são verificadas construções em alvenaria de baixa qualidade (sem reboco e sem acabamento).

1.2. Conjuntos Habitacionais

Os conjuntos habitacionais foram a principal forma de produção habitacional promovida e incentivada pelo estado durante o governo militar, durante as décadas de 1960 até a década de 1980. Apoiados pelo SERFHAU e BNH, os grandes conjuntos foram disseminados pela área de expansão de Belém, como o Conjunto Marambaia, no início da Rod. Augusto Montenegro, e o Conjunto Cidade Nova, localizado no município de Ananindeua.

A lógica da política pública de produção habitacional baseava-se principalmente na geração de emprego e renda, de forma que o atendimento da demanda por moradia seria uma consequência, ficando a questão social em segundo plano. Nesse contexto, o principal agente deste tipo de produção era o governo, que através da COHAB/Pa, iniciou a ocupação da 2ª Léguas Patrimonial.

A COHAB/Pa teve papel fundamental na ocupação da área de expansão de Belém, atuando como promotor público adquirindo terras a custos menores do que os praticados na 1ª léguas, contratando empresas, implantando infraestrutura, viabilizando à União a implantação e consolidação da política habitacional do governo e aos proprietários de terras e construtores civis um aquecimento sem precedentes de suas oportunidades comerciais (VAN DIJK e AMANAJÁS, 1997. p.30).

Assim foi materializado o plano para produção habitacional nacional, que estimulava a produção de conjuntos destinados à população de baixa renda, que seria a responsável pela ocupação das áreas periféricas, reduzindo a pressão por moradia no centro e produzindo novos vetores de valorização imobiliária e nova fronteira de expansão do capital (MAUTNER, 2004).

Van Dijk e Amanajás (1997) destacam que as características que foram estipuladas para a implantação dos conjuntos foram encontradas nas proximidades da rodovia, sendo estes, terrenos de boa qualidade e grandes glebas, mesmo estes estando isolados da estrutura urbana, comprometendo a acessibilidade a estes conjuntos. Vale ressaltar que foram os conjuntos habitacionais, os responsáveis pelo direcionamento e consolidação do avanço da ocupação rumo a Icoaraci, já que foram responsáveis neste primeiro momento pela atração de melhorias estruturais e oferta de serviços e de transporte público regular.

Neste trabalho foram destacadas duas formas básicas de conjunto habitacional, caracterizadas a partir da sua relação com o entorno, quanto a existência de conexão da malha viária interna com a externa, potencial dificuldade de acessibilidade estabelecida pela presença ou ausência de muros, qualidade e forma das unidades habitacionais e do traçado urbanístico. São eles: Conjunto Habitacional Aberto e Conjunto Habitacional Fechado.

1.2.1. Conjunto Habitacional Aberto

Chamamos de conjunto habitacional aberto, aquele espaço o assentamento formalmente e regularmente produzido e que não possuem restrição de acesso, como portaria, pátio ou segurança, apresentando regularidade no traçado urbanístico, sistema

viário bem delimitado, existência de infraestrutura básica para todas as unidades, encontrando-se em bom estado de conservação.

Como exemplo desta sub-tipologia, destacamos o Conjunto Residencial Benjamim Sodré, também localizado no bairro do Parque Verde. O acesso principal é feito pela Rua das Andorinhas, que está conectada à Rod. Augusto Montenegro e não possui nenhum tipo de restrição à entrada, nem muros que delimitem o seu perímetro. Apresenta lotes regulares com testada média de 10,28m, com 211m² sem determinação de partido arquitetônico único.

Nesse caso, a configuração da malha viária que serve o conjunto permite apenas o acesso às unidades do seu interior, não existindo neste caso uma interligação e continuidade das vias com o sistema viário do entorno, haja vista que o conjunto se encontra no meio de outros condomínios e ocupações irregulares.

A produção de unidades habitacionais horizontais é recorrente nos extensos conjuntos habitacionais abertos desta área, sendo característica da produção habitacional das décadas de 1970 e 1980. Por outro lado, essa característica tipológica de produção habitacional desse período é a baixa densidade do uso do solo, o que segundo Mascaró (2005) representa maiores custos de implantação e extensão das redes de infraestrutura.

1.2.2. Conjunto Habitacional Fechado

Seguindo a lógica dos conjuntos habitacionais produzidos principalmente pela COHAB-Pa, este modelo tipológico apresenta melhor qualidade de parcelamento em relação à sub-tipologia anterior, caracterizado pela maior incidência de áreas livres.

Não há uma tipologia habitacional única para esta sub-tipologia, podendo ser encontrados exemplares de residências unifamiliares, sobrados e até edifícios de até quatro pavimentos. Estes últimos tiveram destaque durante a década de 80, devido os efeitos da recessão econômica, uma vez que os prédios de até quatro pavimentos tem um custo mais baixo, não sendo edifícios sofisticados, representando 35,48% das obras licenciadas pela SEURB ao longo do eixo da Rod. Augusto Montenegro (VAN DIJK e AMANAJÁS, 1997).

1.3. Condomínios

Os primeiros condomínios de luxo que surgiram ao longo da Rod. Augusto Montenegro foram produto da iniciativa privada, durante a década de 90, após a crise econômica da década de 80, o mercado imobiliário encontrava-se ainda sob os efeitos da crise.

1.3.1. Condomínio de Luxo

Os condomínios de luxo surgiram no final dos anos 1980, sendo que, segundo Lima (2002), representavam a segunda tendência de um processo de desenvolvimento da periferia, que iria explorar não o parcelamento do solo, mas sim a unidade arquitetônica. Daí a existência de lotes maiores do que era praticado no restante da área, o elevado nível econômico dos moradores destes condomínios e a melhor qualidade paisagística e urbanística.

A intenção destes condomínios é produzir uma qualidade urbanística que se contraponha ao seu entorno imediato, onde seja oferecida uma qualidade de vida baseada nos padrões dos subúrbios americanos de classe média alta, com casas de alto padrão e sem muros.

Hoje estes condomínios são entraves para a integração da malha viária e acessibilidade na região de estudo, pois impossibilitam o estabelecimento de conexões viárias que poderiam beneficiar toda a população local e produzir outra condição de conexão entre os bairros da área de expansão e com outras áreas próximas como o distrito de Icoaraci e o município de Ananindeua. Os muros que os cercam separam realidades opostas que convivem no mesmo espaço e de forma extremamente desigual.

1.3.2. Condomínios Fechados para o Segmento Econômico.

Após o fim do BNH, a política habitacional brasileira sofreu uma total desestruturação, com o fim do período militar e a redemocratização do país, de forma que, segundo Bonduki (2008), produziu um esvaziamento do corpo técnico e da estrutura de financiamento e articulações já desenvolvidas pelo BNH, produzindo um retrocesso da política habitacional, apesar de seus erros no passado.

Após a total paralisação dos financiamentos pelo FGTS entre os anos de 1991 e 1995, durante o governo Collor houve o desenvolvimento de políticas habitacionais a nível estadual e municipal, buscando recursos variados, e explorando formas alternativas de produção valorizando a heterogeneidade, processos participativos e de autogestão, representando um modelo oposto ao desenvolvido pelo BNH (BONDUKI, 2008).

Programas como o PAR (Arrendamento Residencial) e PRÓ-CRED, estimularam a produção de conjuntos habitacionais na década de 1990 na área de expansão de Belém, despertando o interesse da iniciativa privada em adquirir terrenos na área para a produção de empreendimentos voltados para classes de maior renda.

A priorização da produção habitacional para a demanda solvável da sociedade deixa de atender o público responsável maior parte do déficit habitacional, correspondente à população que possui renda inferior a cinco salários mínimos, o que representa 90% do déficit brasileiro (Fundação João Pinheiro, 2008 apud FERREIRA, 2012).

Com o lançamento do Programa Federal Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que lançou uma vultosa quantidade de crédito no mercado, disponível para a construção 1 milhão de casas englobando tanto o atendimento do segmento com renda abaixo de três salários mínimos, quanto famílias com renda intermediária (até 10 s.m.), o chamado “segmento econômico” (FERREIRA, 2012). Daí provém a principal alteração da paisagem contemporânea das tipologias implantadas na Rod. Augusto Montenegro. A área tem sofrido, paralelamente, intervenções infraestruturais, e apresenta hoje um gama de serviços e equipamentos, que permitem a exploração e valorização acelerada dos terrenos nos bairros mais consolidados da região, como é o caso do Parque Verde.

A promoção de um novo modelo de moradia, que garanta qualidade urbanística, segurança, conforto, e a reprodução de uma qualidade de vida, que só seria encontrada no centro da cidade, e agora pode ser encontrada em empreendimentos de grande porte, identificados como “bairros planejados”, vem atraindo a classe média e investidores, além de uma gama de serviços que buscam atender, em grande medida, a esse grupo que se instala na região.

Verificamos um modelo de uso intensivo do solo em proporções bastante diferentes das até então implementadas na área de estudo. A produção atual de condomínios fechados é baseada na construção de condomínios de edifícios, localizados principalmente nos terrenos lindeiros à Rod. Augusto Montenegro, garantido uma localização em certos termos privilegiada.

A localização destes empreendimentos próximos à rodovia também tem como importante condicionante a legislação urbanística definida a partir do Plano Diretor de Belém, LEI N° 8.655/2008, já que nesta área existe um corredor formado pela Zona de Adensamento Urbano, ZAU 6, que apresenta o maior coeficiente de aproveitamentos de toda a área (2.5) para a construção de habitações multifamiliares. Assim, antes os maiores gabaritos eram dos edifícios de no máximos quatro pavimentos de condomínios populares produzidos pela iniciativa pública.

Aproveitando-se das condições naturais, regulamentares e econômicas, o mercado imobiliário percebeu o potencial da área para o desenvolvimento deste modelo padronizado e adensado através de verticalização. Seguindo este padrão vertical foram

contabilizados doze empreendimentos em andamento, que juntos somam 8.644 unidades habitacionais, segundo levantamento realizado na Secretaria de Urbanismo do município de Belém, órgão responsável pelo controle de obras. As unidades oferecidas possuem área útil por unidade que varia entre 44 e 115m², o que demonstra a qualidade duvidosa de partidos com área tão reduzida.

Estes empreendimentos se caracterizam pela formação de condomínios fechados, cercados por muros em todo o seu perímetro, isolando-os da dinâmica urbana da vizinhança. Esse isolamento gera a redução da fluidez urbana, já que os grandes terrenos ocupados não se articulam com o sistema viário.

O caráter segregador é reforçado também pela oferta equipamentos de lazer, áreas verdes, qualidades urbanísticas inexistentes no entorno e vantagens locacionais referentes à proximidade destes a grandes equipamentos como shoppings e hipermercados. A localização destes empreendimentos também está vinculada à facilidade de implantação nos terrenos escolhidos. Segundo Ferreira (2012), de acordo com os estudos de viabilidade desenvolvidos pelas incorporadoras os terrenos com declividades acentuadas são descartados, pois a implantação é mais fácil em terrenos planos. Na área de estudo essa lógica pode ser percebida claramente, através da análise da topografia, que indica onde estão os terrenos mais regulares, são as áreas onde hoje encontramos os canteiros de obras.

Em geral a implantação destes empreendimentos ocorre de forma aleatória, demonstrando a não preocupação com aspectos como ventilação e insolação nas unidades. O acesso ao condomínio é único, a tipologia como um todo incentiva o uso do automóvel como principal forma de deslocamento, pela extensa área reservada para o estacionamento de carros, o que aumenta a impermeabilidade do solo, contribuindo para a redução da qualidade ambiental.

Considerações finais

Coexistência das tipologias marcam diferentes períodos da produção habitacional em Belém e refletem a dinâmica da política nacional de Habitação. Num primeiro momento, a produção dos conjuntos habitacionais de grande extensão, seguidos pela produção informal e irregular de favelas e loteamentos. Posteriormente, a produção de grandes condomínios horizontais de alto padrão foram implantados, e mais atualmente a produção habitacional se diversificou com os novos empreendimentos verticais de maior porte que estão sendo implantados.

Essa produção indica algumas circunstâncias específicas:

- a) A produção dessas tipologias de assentamentos habitacionais foi possível pela disponibilidade de terra em função da estrutura fundiária da área de expansão de Belém, formada por grandes glebas, anteriormente parceladas para o uso agrícola, e que posteriormente perderam essa finalidade;
- b) A ocupação e consolidação urbana da área de expansão de Belém foi, por um lado, impulsionada e direcionada pela promoção de investimentos públicos, através da construção e financiamento de conjuntos habitacionais e instalação paulatina de infraestrutura urbana;
- c) As tipologias que coexistem não foram resultado de um parcelamento geral prévio da área de expansão, apresentando uma malha viária e de parcelamento do solo extremamente fragmentada e descontínua, comprometendo a qualidade urbanística de toda a área, nas diferentes tipologias, sendo umas mais prejudicadas que outras;
- d) A intensificação do uso do solo através da verticalização e da implantação de equipamentos e serviços de médio e grande porte, geradores de grande fluxo (como supermercados e shoppingcenters) tendem produzir condições de circulação e deslocamento mais difíceis. Investimentos públicos feitos em abertura de novas vias e corredor de ônibus ainda não alteram uma condição de saturamento das principais vias de acesso e conexão com o restante de Belém e com os demais municípios da Região Metropolitana de Belém.

Depreende-se, portanto, dessas constatações de análise que a condição de cada tipologia de assentamento habitacional, tomado de forma isolada, representa diferentes condições de acesso à cidade, no sentido de acesso aos múltiplos usos, serviços e fruição da condição de vida urbana para essa população. Todavia impactam o município como um todo, de forma que a malha urbana da parte continental do município de Belém aprofunda as diferenças entre três grandes áreas de ocupação urbana: a porção de ocupação mais antiga, a 1ª léguas, a área de expansão urbana ao longo da Rod. Augusto Montenegro e o distrito de Icoaraci. Essas estruturas apresentam padrões distintos de estruturação da malha viária e da forma e intensidade do uso do solo, cabendo destaque para a área de estudo, que apresenta as condições mais desfavoráveis tanto de integração interna, quanto com o restante do município e Região Metropolitana.

Considera-se relevante a necessidade de analisar em maior profundidade o impacto gerado pela estrutura de ocupação resultante do processo de consolidação urbana da então área de expansão urbana de Belém. Elaborar propostas de desenho urbano e

definição de parâmetros urbanísticos mais detalhados e adaptados às características da área são formas de melhorar as condições urbanas e de vida do município como um todo.

Referências

- BELÉM. Prefeitura Municipal de Belém. SEGEP. FUNPAPA. *Formas de Apropriação e Uso do Território*. Coleção Mapas de Belém. Vol.1. Belém, 2000.
- _____. Prefeitura Municipal de Belém. SEHAB – Secretaria Municipal de Habitação. IAGUA – Instituto Amazônico de Gestão Urbana e Ambiental. Diagnóstico Habitacional de Belém (Atualização) – Etapa 1. Plano Municipal de Habitação de Interesse Social. Etapa 2. Belém, 2012a.
- _____. Prefeitura Municipal de Belém. SEHAB – Secretaria Municipal de Habitação. IAGUA – Instituto Amazônico de Gestão Urbana e Ambiental. Plano Municipal de Habitação de Interesse Social. Etapa 2 – Plano de Ação. Belém, 2012b.
- BONDUKI, Nabil. Política Habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. Revista eletrônica de Arquitetura e Urbanismo. São Paulo. Nº 1. Páginas 71-104. Setembro de 2008. Disponível em <<http://www.usjt.br/arq.urb/>>.
- CODEM - Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém. BNH – Banco Nacional da Habitação e DS – Desenvolvimento e Sistemas. Plano de Desenvolvimento da Grande Belém - PDGB. Belém: CODEM/BNH/DS, 1975.
- CORRÊA, Antônio José Lamarão. *O Espaço das ilusões: planos compreensivos e planejamento urbano na região metropolitana de Belém*. 1989. 339f. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal do Pará, Núcleo de Altos Estudos Amazônicos, Curso Internacional de Mestrado em Planejamento do Desenvolvimento, Belém, 1989.
- CORRÊA, Roberto Lobato. *O Espaço Urbano*. Editora Ática, Série Princípios, 3a. edição, n. 174, 1995.
- DAVIS, Mike, 1946 – *Planeta Favela* / Mike Davis; Tradução de Beatriz Medina. São Paulo. Boitempo Editorial, 2006.
- DUARTE, Cristóvão Fernandes. *Belém na virada do século XIX: modernidade no plano urbanístico de expansão da cidade*. Dissertação de Mestrado. Rio de Janeiro: UFRJ, 1997.
- FERREIRA, José Sette Whitaker (coordenador). *Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil Urbano. Parâmetros de qualidade para a implementação de*

- projetos habitacionais urbanos. São Paulo-SP. Editora FUPAM. 1ª edição. 2012.
- GEOTÉCNICA Consultores, CODEM – Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém e SEPLAN – Secretaria Estadual de Planejamento do Estado do Pará. Planos Diretores para Áreas Urbanas de Belém. Belém: Geotécnica, 1980.
- LIMA, José Júlio. Conjuntos Habitacionais e condomínios de luxo em Belém: duas tipologias em confronto. *Arquitextos*, 027.07, ano 3, Agosto 2002. Disponível em <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/03.027/763>>
- MINISTÉRIO DAS CIDADES. *Guia para o mapeamento e caracterização de Assentamentos Precários*. Secretaria Nacional de Habitação. Brasília: Ministério das Cidades, 2010. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Publicacoes/Mapeamento_Ass_Precarios.pdf>. Acessado em maio de 2012.
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão - MPOG. Censo Demográfico 2010. Aglomerados Subnormais. Primeiros Resultados, 2010.
- MASCARÓ, Juan. *Loteamentos Urbanos*. São Paulo: Maisquatro, 2005.
- MAUTNER, Yvonne. “A periferia como fronteira de expansão do capital”. In: DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (orgs.) *O processo de urbanização no Brasil*. São Paulo: EDUSP, 1999. p. 245-259.
- SUDAM/DNOS/GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ. *Monografia das baixadas de Belém: subsídios para um projeto de recuperação*. 2 ed. rev. Belém, SUDAM, 1976. 2v.
- VALLADARES, Lícia do Prado. *A invenção da Favela: do mito de origem a favela.com*. Rio de Janeiro: Editora FGTI, 2005. 204p.
- VAN DIJK, Ana Isa & FUGUEIREDO, Luciane Amanajás de.” *A ação do capital imobiliário na produção de habitação popular: estudo da área de expansão de Belém*”. Universidade Federal do Pará. Núcleo de Altos Estudos Amazônicos, Associação de Universidades Amazônicas, 1997.
-