

## RELATÓRIO: OFICINA QUAPÁ-SEL II - BELÉM - PA



### OS SISTEMAS DE ESPAÇOS LIVRES E A FORMA URBANA DA CIDADE BRASILEIRA CONTEMPORÂNEA - PRODUÇÃO E APROPRIAÇÃO

#### Equipe QUAPÁ-SEL:

Prof. Dr. Silvio S. Macedo (FAUUSP)  
Prof. Dr. João Fernando Meyer (FAUUSP)  
Profa. Dra. Karina Leitão (FAUUSP)  
Bolsista Cristiane Aires (FAUUSP)

#### Coordenação Local:

Profa. Dra. Ana Cláudia Cardoso (FAUUFPA - Organizadora)  
Prof. Dr. José Julio Lima (FAUUFPA - Coord. PPGAU/UFPA)  
Prof. Dra. Roberta Menezes (FAUUFPA)  
Prof. Dr. Juliano Ximenes (FAUUFPA)  
Arq. MSc. Raul Ventura Neto (IE UNICAMP)

#### Bolsistas colaboradores da organização:

Arq. Taynara do Vale Gomes (secretária geral)  
Arq. Renata Durans  
Biatriz Fiok (PIBIC)  
Luna Bibas (PIBIC)  
Arq. MSc. Ana Carolina Melo  
Arq. Louise Pontes

## **SUMÁRIO**

- 1. Apresentação**
- 2. Palestras dos agentes locais**
- 3. Dinâmica da Oficina**
- 4. Resultados da Oficina**
- 5. Anexos: Programação, Cartaz**

## **1. APRESENTAÇÃO:**

A Oficina QUAPÁ-SEL sobre Belém foi realizada nos dias 11 e 12 de maio de 2015, sob a coordenação do professor Silvio Macedo, como parte de uma parceria entre o Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da UFPA, o Laboratório Cidades na Amazônia (FAU/UFPA) e o Laboratório da Paisagem (FAUUSP). A oficina foi conduzida em parceria pela equipe de professores da FAUUSP e dos professores, bolsistas e colaboradores da FAUUFPA, com organização da Profa. Ana Cláudia Cardoso. A decisão de realizar a oficina em Belém em 2015 ocorreu por ocasião do III Seminário APPUrbana, que contou com Sessão Livre sobre o projeto “Os sistemas de espaços livres e a forma urbana da cidade brasileira contemporânea - produção e apropriação” em 11 de setembro de 2014, nesta oportunidade foi realizado o sobrevoo sobre a área central e parte da área de expansão da Belém continental, o que permitiu que a oficina fosse realizada em dois dias em 2015. A existência das imagens e o trabalho de produção de cartografias a partir de recursos do Street View e do Google Earth realizado pela estudante Cristiane Aires viabilizou a elaboração de um caderno de mapas dedicados à caracterização de aspectos morfológicos da cidade, focando mancha urbana, volumetrias, espaços livres (parques, praças, intraquadra), arborização intraquadra, recuos intraquadra, aspectos demográficos estratificados por grau de incidência. A sistematização dessas informações gerou uma chave de tipologias que permite a comparação com outras áreas de estudo da pesquisa, mas que diferiu da forma como os arranjos espaciais são nominados localmente. Essa cartografia e o debate sobre as tipologias foi central na segunda parte da oficina.

## **2. PALESTRAS**

A primeira parte da oficina foi realizada no Auditório da FAU UFPA, com audiência de estudantes e profissionais, e teve início com a mensagem de boas vindas da Profa. Ana Cláudia Cardoso à equipe e audiência, e

apresentação do Prof. Dr. Silvio Macedo, coordenador do projeto QUAPÁ-SEL, à audiência. Em seguida o Prof. Silvio apresentou a todos o projeto de pesquisa que motivou a oficina, intitulado “Os sistemas de espaços livres e a forma urbana da cidade brasileira contemporânea - produção e apropriação”, da equipe de pesquisadores do Laboratório da Paisagem, histórico e evolução da pesquisa, acervo sobre cidades brasileiras, métodos de análise e coleta de dados, objetivos e compromisso com o aperfeiçoamento de políticas públicas. O coordenador do projeto apresentou as atividades em andamento de mapeamento de informações e a concepção de trabalho em rede para melhor compreensão da forma urbana das cidades brasileiras, seus agentes produtores, com ênfase nos espaços livres, concluindo com a divulgação do X Colóquio QUAPÁ-SEL, evento que reunirá as experiências das diversas oficinas realizadas e consolidará a síntese desta edição da pesquisa.

A primeira parte da Oficina contou com cinco palestras de profissionais atuantes no cenário local. A primeira palestra foi proferida pela Profa. Dra. Maísa Tobias, atual Superintendente da Superintendência Executiva de Mobilidade Urbana de Belém, que apresentou o estado da arte da gestão de mobilidade na cidade (panorama legal, limitações, concepção de sistema integrado de transporte a ser implantado na cidade (integração terrestre / fluvial, concepção de corredores, terminais, base legal, impactos, etc.), facilitando a compreensão do quanto a mobilidade condiciona a estruturação da cidade, distribuição de usos e condição de ocupação do solo (adensamento, tipologias). Também ficou evidente o potencial de solução dos problemas de mobilidade pela incorporação do Rio Guamá e Baía do Guajará na concepção de soluções de mobilidade para a cidade.

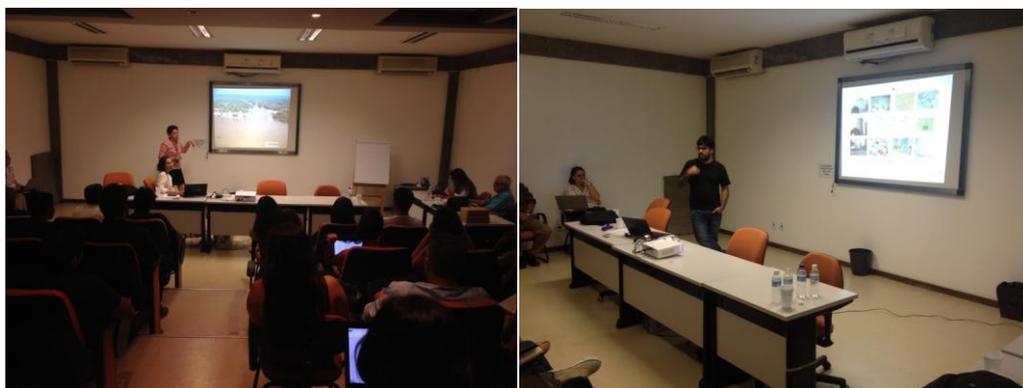


Acima: Auditório da FAU UFPA - Audiência da palestras e fala do Prof. Silvio Soares Macedo. Abaixo: Palestra do Prof. Silvio Macedo; Palestra da Profa. Maisa Tobias.



A segunda palestra foi proferida pela Arquiteta Davina Oliveira, a partir de material elaborado pela Arquiteta Msc. Alice Rodrigues, ambas técnicas da Prefeitura Municipal de Belém, e membros da equipe de revisão do Plano Diretor de Belém. A apresentação caracterizou a cidade segundo seus aspectos administrativos, fisiográficos, sócio econômicos, a evolução da mancha urbana e formas de acesso, destacando a importância das baixadas (áreas de várzea alagáveis ocupadas por assentamentos informais) para a compreensão da ocupação da área central da cidade, uma vez que a restrição de áreas formais e adequadas para ocupação, gerou grande adensamento construtivo em ambos os contextos (formal e informal), enquanto na área de expansão a sucessão de fazendas, loteamentos, conjuntos habitacionais, ocupações e condomínios fechados criou um mosaico fragmentado e desarticulado, estruturado pela avenida principal

(Augusto Montenegro) e por mais três vias de importância metropolitana. Davina apresentou o zoneamento ordinário e especial da cidade e suas implicações para as condições de uso e ocupação do solo na porção continental (península) e insular (cerca de 40 ilhas), operação do Sistema Municipal de Áreas Verdes, relacionamento com legislação complementar e planos setoriais do município. Com isso as arquitetas esperaram revelar as condições de expansão urbana e adensamento praticadas nas áreas formais (sob intensa verticalização) e informais (sob contínuo adensamento construtivo) da cidade, que sofrem maior determinação do mercado do que da legislação existente, face às lacunas na legislação e morosidade da ação do poder público.



Esquerda: Palestra da Arquiteta Davina Oliveira. Direita: Palestra do Arq. Raul Ventura Neto.

A terceira palestra foi proferida pelo Arquiteto, mestre pelo PPGAU/UFPA e doutorando pelo IE/Unicamp Raul Ventura Neto, sobre “Sistemas de espaços livres privados, tecidos urbanos e mercado imobiliário”, que explicou as circunstâncias de instalação da primeira e segunda léguas patrimoniais, a formação do patrimônio de terras públicas de Belém, para explicar o padrão de macroparcelamento da cidade, formação de sistema viário, a evolução das estratégias do setor imobiliário e do sistema de espaços livres público e privado. O palestrante detalhou as transformações ocorridas nas últimas duas décadas, associadas a mudanças no marco legal nacional sobre a financeirização e da atuação das incorporadoras na cidade, seguindo

tendência nacional, de geração de centralidades, uso da propaganda e aproveitamento máximo das possibilidades de aproveitamento do solo privado, a despeito dos contextos social e ambiental. Destacou a privatização das áreas de uso público em particular na segunda légua patrimonial.

A quarta palestra foi proferida pelo Prof. Dr. Eduardo Brandão, pesquisador do Laboratório de Avaliação e Medidas e membro histórico do Movimento Orla Livre, que trouxe reflexões sobre as orlas e região insular de Belém, destacando a relevância das águas e da fisiografia para a formação da cidade, localizada em das maiores área estuarinas do planeta, para onde convergem a desembocadura de grandes e pequenos rios (Amazonas, Tocantins, Pará, Guamá), informou também que 65% do território municipal é composto por ilhas, contra os 35% continentais que costumam ser apreendidos como “a cidade”. O professor abordou a relação das cidades com as ilhas, destacando que estas compõem o território verde de Belém, e que se encontram sob diferentes níveis de pressão por adensamento, proporcionais ao tipo de conexão com o continente, sempre maior quando há ponte e transporte regular. Mostrou também como é a ocupação humana típica nas ilhas, e o quanto praias, vegetação e modo de vida da população respondem ao ciclo de movimento de um rio na sua várzea. Destacou ainda as implicações legais da localização da cidade para a extensão de faixa de domínio das orlas, e a velocidade com que a supressão de vegetação e urbanização, com obstrução visual e destruição de imóveis de interessa à preservação representativos da época quintais fartos se constituíam em espaços livres privados, vem ocorrendo nas áreas em que essa proteção deveria ser garantida.



A palestra que encerrou a primeira parte da oficina foi proferida pela Arquiteta Ana Paula Baía, que trabalhou por mais de um ano no setor responsável pelo licenciamento municipal, sobre as “Implicações da Política Ambiental para o sistema de áreas verdes em Belém”. Ana Paula iniciou a apresentação listando a legislação federal ambiental e de interesse urbanístico, resoluções do CONAMA aplicáveis ao tema, e detalhou elementos da Política Nacional de Meio Ambiente e suas contrapartes estaduais e municipais para chegar às tipologias de áreas protegidas existentes no município de Belém (APAs, parques e áreas verdes), e expor o fluxo do processo de licenciamento ambiental no município. A abordagem do processo de licenciamento ambiental mostrou-se extremamente relevante face ao progressivo desaparecimento da vegetação na porção continental de Belém, e da importância das massas verdes para o arrefecimento do ar e controle da temperatura no clima tropical quente úmido. Observou-se como a supressão vegetal é vista como uma etapa banal do processo de produção de assentamentos, e como seus impactos são mitigados com ações que não são associadas ao problema gerado, muitas vezes revertidas em compra de equipamento, ou suporte à gestão administrativa da política ambiental.

Os debates ocorreram em dois momentos, logo após à apresentação da professora Maísa Tobias, que em razão de sua condição de gestora da SEMOB precisou se retirar após sua intervenção, e após a conclusão das apresentações. Muitas dúvidas foram levantadas pelo Prof. João Meyer, e pela bolsista Cristiane Ayres sobre a real situação de algumas áreas verdes, que quando mapeadas através do GoogleEarth e do Street View, não permitiam a identificação dos atores e dinâmicas envolvidos. Os

questionamentos permitiram que mais detalhes sobre cruzamentos entre a dinâmica imobiliária local, legislação aplicável e condições do sítio fossem expostos.

#### **4. GRUPOS DE TRABALHO**

Após o intervalo do almoço foram houve a exposição da dinâmica da oficina e divisão da audiência nos quatro grupos de trabalho. Em cada grupo foram discutidas questões previamente definidas pela equipe coordenadora nacional e local. Em Belém os grupos foram assim organizados:

1. **Identificação de Morfologias em Belém**, incluindo classificação do tecido urbano em função da concentração e dispersão da massa edificada e dos padrões sócio econômicos da ocupação.
2. **Ação dos agentes produtores do espaço urbano em Belém e a paisagem**, incluindo ações executadas e planejadas pelos três níveis governamentais com impacto para a paisagem.
3. **Identificação de um Sistema de Espaços Livres na cidade**, que incluiu observações sobre a qualidade dos espaços das ruas, espaços livres existentes e espaços livres potenciais, estes últimos considerados potenciais por não terem acesso livre da população embora apresentem vegetação.
4. **Análise da legislação urbanística** visando avaliar o grau de permissividade de índices urbanísticos em bairros com características morfológicas distintas.

A seguir são apresentados os resultados de cada grupo. O material aqui reunido tem uma relação com as palestras proferidas pelos agentes locais convidados conforme relatado no item anterior.

##### **4.1. Identificação de Morfologias em Belém**

Facilitadores: José Julio Ferreira Lima, Cristiane Aires, Taynara Gomes

O mapeamento de **morfologias** em Belém tomou como ponto de partida a identificação feita a priori pela coordenação do QUAPÁ-SEL por meio de classificação feita a partir da análise de fotos do Google (street view) e fotografias tomadas por voos de helicópteros feitos em 2014. O grupo propôs um conjunto de ocorrências, classificadas levando em consideração a tipologia edilícia, o padrão sócio-econômico existente, a constituição dos lotes e das quadras, a saber:

-  Habitações Informais
-  Habitações Informais (com comércio)
-  Palafita
-  Habitações Formais
-  Habitações Formais (Icoaraci)
-  Conjunto Habitacional de Iniciativa Pública
-  Loteamento Horizontal Fechado (Nova Belém)
-  Edificações de Tipos Variados (Nova Belém)
-  Quadras Mistas (1ª Léguas)
-  Quadra Condomínio Vertical
-  Edificações de Médio Porte
-  Área Institucional



1. Habitações Informais, tipo que constitui uma porção bastante significativa da 1ª Léguas Patrimonial do município, constituídas em sua grande maioria por edificações de pequeno porte com pequeno ou sem recuo e acabamento precário. Prevaecem na paisagem da baixada, nos terrenos com cotas abaixo de quatro metros. Ha ainda grande quantidade de edificações construídas em madeira.
2. Habitações Informais (com comércio), tipo que inclui áreas com edificações de uso residencial de pequeno porte com grande ocorrência de edificações de uso misto. Presente em eixos viários localizados nas áreas de baixada onde se formam centralidades locais, adequadas para o comércio que atende a população.
3. Palafitas, edificações de pequeno porte, precárias pelo material de construção utilizado (madeira, coberturas de barro), de maior incidência na paisagem beira rio, localizadas predominantemente na orla da Baía do Guajará que passam por transformação.
4. Habitações Formais, presentes no tecido urbano vernacular da 1ª Léguas Patrimonial. A paisagem é caracterizada por lotes de frentes relativamente reduzidas (até aproximadamente 8 metros).
5. Habitações Formais (Icoaraci), diferenciadas por apresentarem lotes maiores que aqueles encontrados na 1ª Léguas Patrimonial, as habitações formais do Distrito de Icoaraci foram classificadas em outra morfologia, marcada pela presença de edificações com recuos em todos os lados.
6. Conjunto Habitacional de Iniciativa Pública, incluem os conjuntos habitacionais construídos nas décadas de 1970 e 1980 pelo BNH, há alguns de tipologias verticais e outros de tipologia horizontal.
7. Loteamento Horizontal Fechado (Nova Belém). Tendo em vista a expansão recente da malha urbana da 1ª Léguas Patrimonial em direção ao Distrito de Icoaraci a norte da porção continental do município, o grupo de trabalho optou por definir morfologias que fossem capazes de distinguir as mudanças recentes naquela porção do território municipal. Os loteamentos horizontais fechados de padrão alto inauguraram na década de 1980 a ocupação inicialmente ao longo dos lotes lindeiros a Av. Augusto Montenegro, na década seguinte passaram a ocupar os interstícios dos corredores de tráfego na área conturbada de Belém e Ananindeua. Esta área passou a ser denominada após 2000 de Nova Belém.
8. Edificações de Tipos Variados (Nova Belém), ainda na área de expansão, foram incluídas as edificações multifamiliares de pequeno a médio porte, com mistura de usos comerciais e industriais, trata-se de uma morfologia "se transição". Nela estão contidos usos industriais e novos empreendimentos verticais.
9. Quadras Mistas (1ª Léguas Patrimonial). Em meio a edificações horizontais ou de dois pavimentos, a intensa verticalização em bairros da 1ª Léguas Patrimonial define esta morfologia. As quadras mistas abrigam edificações de até 40 pavimentos e edificações térreas, que pela pressão do mercado imobiliário vem sendo demolidas e substituídas por torres de apartamentos e escritórios.
10. Quadra Condomínio Vertical (Nova Belém). Trata-se de uma morfologia formada por grandes empreendimentos privados de edificações verticais no principal vetor Av. Augusto Montenegro. É a paisagem "tipo Barra da Tijuca". Condomínios de condomínios verticais, em Belém estão localizados nas proximidades de Shopping Centers, grandes supermercados e outros usos que estariam formando centralidades, como moradores crescentemente dependentes do automóvel, mesmo que o projeto de revisão do sistema de transporte coletivo, apresentado pela Profa. Maisa Tobias apresente a possibilidade de melhoria do transporte público.

11. Edificações de Médio Porte, morfologia específica concentrada em áreas de caráter industrial na orla da Baía do Guajará com a predominância de grandes lotes que abrigam galpões.
12. Área Institucional, paisagem com vegetação remanescente e com usos ligados às instituições educacionais (universidades) e forças armadas com pouco volume edificado.

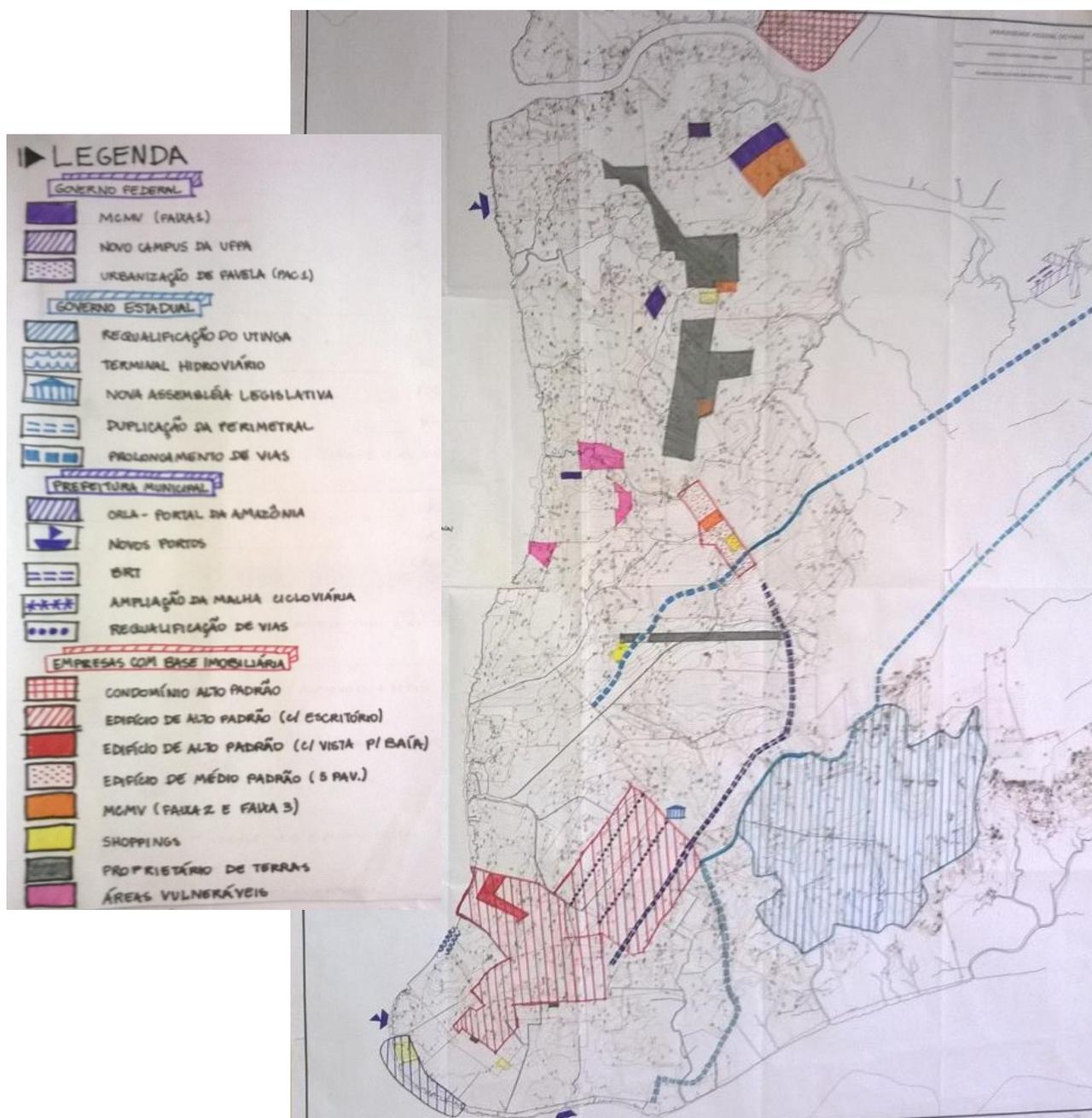
**Que conclusões podem ser apontadas?**

#### 4.2. Ação dos agentes produtores do espaço urbano em Belém e a paisagem

Foram identificados os seguintes agentes envolvidos na definição da paisagem de Belém:

- ✓ Governo Federal
- ✓ Governo Estadual
- ✓ Prefeitura Municipal
- ✓ Ministério Público
- ✓ Institutos de Ensino e Pesquisa
- ✓ Empresas de base imobiliária
- ✓ Proprietários (terras)
- ✓ Empresa sem base imobiliária
- ✓ População vulnerável
- ✓ Associações de moradores

Figura : mapa produzido pela equipe com a localização dos empreendimentos e projetos citados nas análises feitas sobre os agentes



Quadro : Produtos realizados, características e potencial para o SEL e potencialidade de transformação e dinâmica de produção dos agentes governamentais identificados pelo grupo.

AGENTE	PRODUTOS REALIZADOS	CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS E POTENCIAL PARA O SEL	POTENCIALIDADE TRANSFORMAÇÃO E DINÂMICA DE PRODUÇÃO
<b>GOVERNO FEDERAL</b>	Conjuntos habitacionais do PMCMV 1	Evitar ocupação de áreas ambientalmente sensíveis	Dinâmica média e incentiva loteamento no entorno
	Novo campus da UFPA em Ananindeua	Qualificação ambiental	Criação de uma nova centralidade e possível gentrificação do entorno
	Urbanização de favelas (PAC1)		Lento
<b>GOVERNO ESTADUAL</b>	Prolongamento da Av. João Paulo II	Contorno do Parque do Utinga e desafogar o trânsito	Valorização em torno da rodovia e redução do trânsito na via do BRT
	Prolongamento da Av. Independência	Desafogar o trânsito da BR316	
	Duplicação da perimetral	Desafogar o trânsito de caminhões na área central	
	Terminal hidroviário	Alternativa de modal de transporte	Valorização do entorno imediato caso o terminal tenha sucesso como modal de transporte, caso contrário irá acentuar a segregação das áreas portuárias atuais.
	Requalificação do Utinga	Acessibilidade para o Parque Ambiental existente em lei, mas que não possui atrativos para maior uso pela população	Pouco impacto em função da existência de via periférica ao parque
	Nova sede da Assembleia Legislativa do Pará	Por ser em lote nas proximidades de equipamento urbano gerador de tráfego (Hangar Centro de Convenções) aumentará trânsito	Valorização do entorno imediato
<b>PREFEITURA</b>	Orla Portal da Amazônia	Qualificação ambiental	Valorização imobiliária e gentrificação
	Requalificação da Av. Marquês de Herval	Qualificação ambiental da via	Reforço de vetor imobiliário de médio e alto padrão
	Requalificação da Av. Duque de Caxias		
	Ampliação da malha cicloviária	Qualificação ambiental nos bairros	
	Implantação do Bus Rapid Transit (BRT): vias, faixas exclusivas, viadutos e estações.	Desafogar o trânsito	Mudança radical nos espaços das vias
	Novos portos articulados ao BRT	Alternativa de modal de transporte	Valorização do entorno imediato caso os terminais tenham sucesso como modal de transporte, caso contrário maior segregação das áreas portuárias atuais.

Quadro : Produtos realizados, características e potencial para o SEL e potencialidade de transformação e dinâmica de produção de empresas de base imobiliária identificados pelo grupo.

<b>PRODUTOS REALIZADOS</b>	<b>CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS E POTENCIAL PARA OS EIS</b>	<b>POTENCIALIDADE TRANSFORMAÇÃO E DINÂMICA DE PRODUÇÃO</b>
<b>Condomínio Alfaville- Alto padrão</b>	Incentivar degradação ambiental	Baixo
<b>Condomínio Miriti- Alto padrão</b>		
<b>Condomínio Club- Alto padrão</b>	Abrindo espaços livre privado	Sem fruição pública
<b>Condomínios de Médio padrão</b>	Verticalização com pouco espaço livre afetando o micro clima e o trânsito	Intenso
<b>Edifícios de alto padrão (com escritórios)</b>	Verticalização com o bloqueio da vista para a baía	Baixo
<b>Edifícios de alto padrão (com vista para baía)</b>		Tendência Média
<b>MCMV (faixa 02 e faixa 03)</b>	Verticalização na área de expansão	Forte e nova frente imobiliária
<b>Parque Shopping e Bosque Belém</b>	Consolidação de uma nova centralidade	Consolidação da nova frente imobiliária (Nova Belém)

Quadro : Produtos realizados, características e potencial para o SEL e potencialidade de transformação e dinâmica de produção de empresas sem base imobiliária identificados pelo grupo.

<b>PRODUTOS REALIZADOS</b>	<b>CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS E POTENCIAL PARA OS EIS</b>	<b>POTENCIALIDADE TRANSFORMAÇÃO E DINÂMICA DE PRODUÇÃO</b>
Supermercado Carrefour	Ocupação de lotes na Rod. Augusto Montenegro, supressão vegetal e aumento da permeabilidade do solo	Aumento de tráfego e manutenção de centralidade
Supermercado Líder (Augusto Montenegro)		

Quadro : Produtos realizados, características e potencial para o SEL e potencialidade de transformação e dinâmica de produção de moradores vulneráveis identificados pelo grupo.

#### **MORADORES VULNERÁVEIS**

<b>PRODUTOS REALIZADOS</b>	<b>CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS E POTENCIAL PARA OS EIS</b>	<b>POTENCIALIDADE TRANSFORMAÇÃO E DINÂMICA DE PRODUÇÃO</b>
Favela parte em palafita	Degradação de áreas ambientalmente frágeis, exclusão social	Esgotamento com alguns núcleos em adensamento

Conclusões do grupo:

- Consolidação do vetor imobiliário mais dinâmica da cidade com prédios de alto médio padrão, auxiliado pelo conjunto de novas vias e alternativas de transporte público.
- Concentração e interação dos agente local que o mercado chama de nova Belém.
- Concentração de lançamento imobiliário em áreas retidas específicas atraindo nova centralidade.
- Áreas retidas especulativamente para futuras expansões nos moldes da nova Belém.
- Previsível novo vetor da “nova orla”.

### **Agentes da produção dos espaços livres e edificados**

A cidade é um campo permanente de conflito da contradição Capital-Trabalho. É tanto o espaço por onde circula o capital, e por isso é nela que a massa de mais-valia se realiza dentro do sistema e de modos diversos se espacializa-se no urbano, quanto é o local próprio para a aglomeração humana, onde o que é público serve tanto ao convívio quanto ao conflito. Ao caminharem juntos, o convívio e o conflito no espaço público se relacionam com disputas entre agentes que produzem o urbano a nível local, normalmente organizados em coalizões urbanas devotadas em defender o valor de uso ou o valor de troca de áreas da cidade.

Em casos de formação econômica periférica, como a cidade Belém, esse tipo de disputa valor de uso x valor de troca ao mesmo tempo que se torna evidente – quase a “olho nú” – para o observador um pouco mais atento, assume também uma velocidade peculiar – de compassos mais largos – em que pese os próprios limites dados pela concentração da renda e pela economia urbana local. Em face dessa condição, espaços livres e edificados da cidade vem fortemente incorporando à sua gênese reprodutiva os resultados desse conflito.

O Estado, e particularmente o poder local que, a princípio, poderia servir como mediador desse conflito, tem na verdade atuado de forma associada às coalizões urbanas locais interessados em transformar a cidade numa Máquina de Crescimento: *“organização de tipo empresarial voltada a aumentar o volume de renda agregada por meio da intensificação da utilização da terra”* (FIX, 2007 p.24). Condição que em Belém também se mostra presente, e que em grande medida vem definindo o desenho do espaço intraurbano local.

Foi se embasando nesse recorte teórico que, durante a oficina do projeto Quapá realizada na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Pará, intencionou-se mapear a atuação desses agentes e indicar hipóteses para transformações futuras sobre o tecido urbano de Belém. O grupo de trabalho responsável por identificar a dinâmica dos agentes de produção do espaço urbano em Belém adotou uma metodologia que buscava segmentar as principais intervenções urbanas recentes, capitaneadas por: agentes que representam o Estado, agentes cuja a reprodução do seu capital possui alguma base imobiliária, outros agentes cuja reprodução do capital ocorre sem uma prevalência de ativos imobiliários e por último, agentes da produção do espaço dito informal, identificados na oficina como moradores vulneráveis.

Os agentes que representam o Estado foram segmentados de acordo com a esfera de atuação a que pertenciam: Governo Federal, Governo Estadual e Prefeitura. Predomina como forma de intervenção desses agentes, em período recente, especialmente grandes obras de infraestrutura para melhoria da mobilidade urbana na Região Metropolitana de Belém (RMB). Nesse aspecto, nota-se que enquanto as duas principais obras de mobilidade urbana capitaneadas pelo Governo Estadual (prolongamento da Avenida João Paulo II, Avenida Independência e duplicação da Avenida Perimetral) possuem uma orientação que estimula o deslocamento urbano privilegiando o automóvel, a principal intervenção urbana Prefeitura privilegia o transporte coletivo, com a construção de um sistema de Transporte Rápido por Ônibus nas principais avenidas troncais da cidade. Vale ressaltar ainda, a construção do Portal da Amazônia pela prefeitura de Belém, que corresponde à urbanização de um trecho da orla fluvial da cidade com a extensão de 1,5 km contando com diversos equipamento urbanos, assim como a requalificação do Parque Ambiental do Utinga. Em ambos os casos, o efeito potencial para os espaços livres da cidade relacionam-se à melhoria da qualidade urbana especialmente na área central da cidade, com uma possível valorização dos terrenos em torno das novas avenidas e do Parque.

Por outro lado, apesar de ser o principal agente financiador de maior parte dessas intervenções por meio do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), as obras do Governo Federal em Belém tem um caráter distinto e menor impacto global sobre os espaços livres da cidade. A prevalência nesse caso, são de projetos de urbanização de favelas e a construção de conjuntos habitacionais incluídos na faixa 1 do Programa Minha Casa, Minha Vida. Ademais, foram elencados ainda a

ampliação da Universidade Federal do Pará com a construção de um campus de significativa proporção no município de Ananindeua em área limítrofe ao município de Belém.

Em relação aos agentes com alguma base imobiliária, a segmentação se deu pelo tipo de produto imobiliário recentemente ofertado pelo mercado: condomínios horizontais de alto padrão, condomínios clube verticais de alto padrão, condomínios verticais de médio padrão, edifícios de escritório de alto padrão, edifícios de alto padrão com vista para a Baía do Guajará, condomínios do PMCMV das faixas 2 e 3, Shopping Centers. Em termos de impacto para os espaços livres da cidade, destacam-se especialmente os efeitos provocados pelos condomínios horizontais de alto padrão e em especial o condomínio Alphaville, construído na ilha de outeiro a 14 km da área central da cidade, em área de vegetação densa localizada na orla do rio Maguari. Da mesma forma, destacam-se ainda os condomínios de médio padrão que predominam na área central da cidade e que na sua grande maioria fez uso de antigos terrenos mantidos pelos proprietários fundiários locais, com fins de especulação imobiliária, ou então em áreas livres que correspondiam ao quintal das antigas edificações, tipo de espaço livre outrora predominante na área central de Belém. Ainda sobre os impactos na área central da cidade, destacam-se os edifícios de alto padrão com vista para a Baía do Guajará que, apesar não representarem um padrão hegemônico de lançamento imobiliário, tendem a influenciar negativamente sobre aqueles espaços livres da cidade que possuem algum tipo de acesso visual à orla, na medida em estimula a retenção especulativa dos terrenos existentes pelos seus proprietários.

É possível supor que, apesar de já consolidada como o vetor imobiliário mais dinâmico das cidades, em alguns bairros da área central as obras de infraestrutura urbana capitaneadas pelo Governo Estadual e Prefeitura podem contribuir para a segregação desse espaços aos condomínios de alto padrão.

Com menor grau de impacto sobre os espaços livres da área central, estão os condomínios verticais de médio padrão recentemente construídos na mais recente fronteira de expansão imobiliária da cidade, classificada por alguns agentes do mercado como “Nova Belém”. É nesse espaço da cidade que também predominam os condomínios verticais do PMCMV para as faixas 2 e 3, nesse caso pelo porte dos empreendimentos, que normalmente são capitaneados por grandes incorporadoras nacionais em atuação no circuito imobiliário local, a transformação sobre a área é intensa e acelerada.

Por último, com menor impacto direto, elencou-se durante a oficina os dois Shoppings de grande porte recentemente empreendidos ou em vias de finalização em Belém. Nos dois casos o que se constata é que, apesar do impacto pela transformação das áreas livres ser em termos absolutos inferior à maior parte da produção imobiliária voltada para o uso residencial, a capacidade desses empreendimentos em consolidarem novas centralidades urbanas é significativa. Em função disso, pode-se dizer que esse tipo de empreendimento tende a gerar efeitos indiretos sobre os espaços livres da cidade, principalmente pelo estímulo à especulação fundiária de grandes proprietários locais em áreas que são afetadas pela nova centralidade criada, desestimulando, por exemplo, um possível adensamento ao longo das principais rodovias incluídos no seu entorno. Evidencia-se então a possibilidade de concentração e interação dos agentes da coalizão urbana local em torno dos interesses de acumulação que a “Nova Belém” pode possibilitar.

No que diz respeito aos agentes sem base imobiliária, os empreendimentos de maior vulto correspondem ao lançamentos de hipermercados, em especial um edifício de grande porte do grupo Carrefour previsto para ser lançado na nova orla da cidade, em um terreno de aproximadamente 40 mil metros quadrados que abrigava uma antiga indústria têxtil local. Nesse sentido, é possível lançar a hipótese da consolidação de um subcentralidade na área da Nova Orla, o que poderia atrair também lançamentos imobiliários de alto e médio padrão pelo (ainda) baixo preço da terra urbana no local e pela possibilidade de lançamentos imobiliários com fim residencial com vista para o Rio Guamá.

Quanto aos agentes de produção da cidade dita informal, a metodologia adotada pela oficina foi de mensurar o aumento no número de domicílios na cidade entre os censos de 2000 e 2010, que apresenta um aumento significativo em comparação ao período de 1991 a 2000, passando de aproximadamente 4000 para cerca de 7000 novos domicílios novos a cada ano. Ao que tudo indica, uma parte considerável desse crescimento corresponde a áreas da cidade que não estão incluídas no mercado formal de moradias, em que pese o fato de que o recorde de entrega de unidades novas de apartamentos em Belém pelos agentes do mercado imobiliário ocorre somente em 2011 e não ultrapassa 3500 unidades<sup>1</sup>. Tendo em vista não ter se verificado a ocorrência de novas ocupações informais na cidade de Belém nesse período, supõe-se que esse

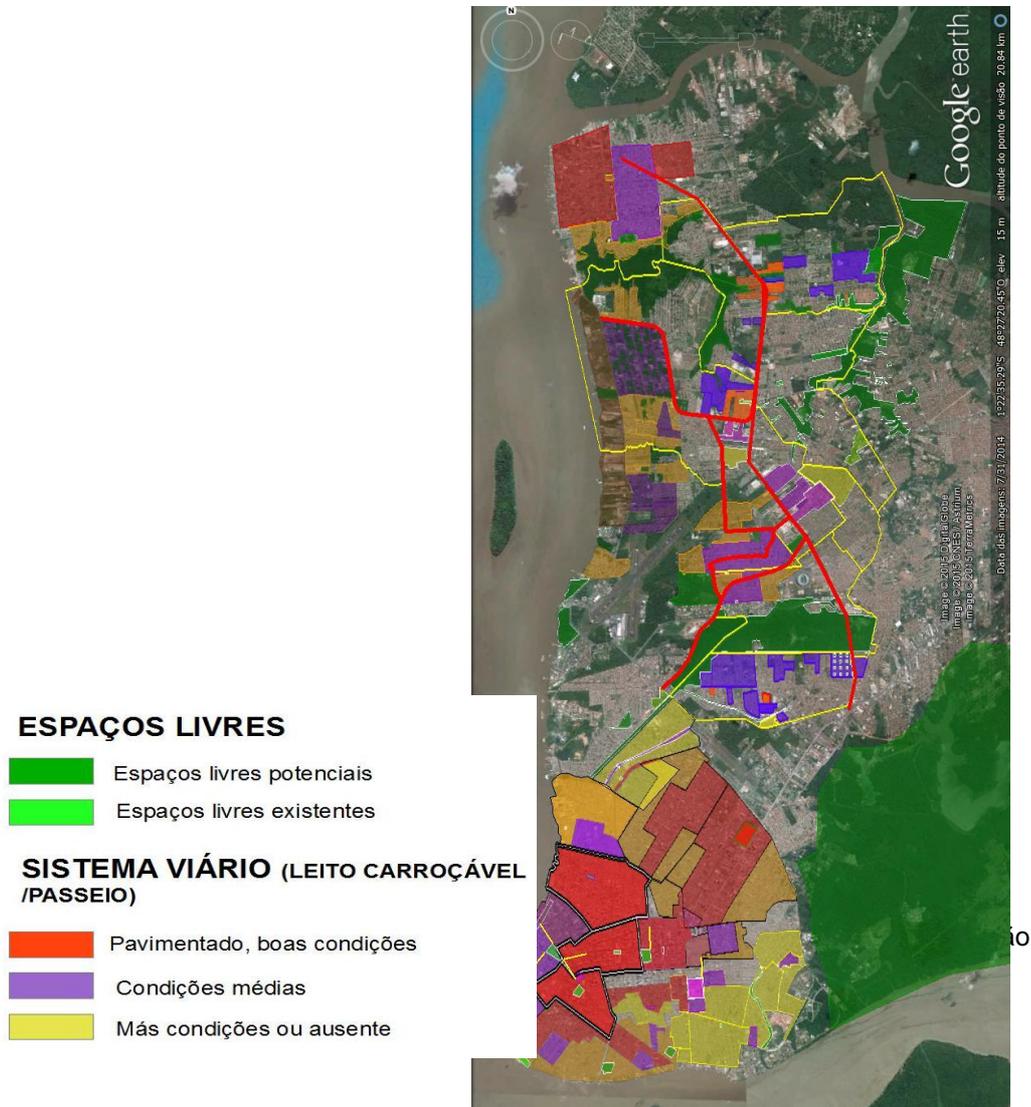
---

<sup>1</sup> Ref. minha dissertação.

aumento pode corresponder ao adensamento de áreas de ocupação informal já existentes.

### 4.3. Sistema de espaços livres

A existência de um sistema de espaços livres na cidade de Belém articula os espaços existentes, potenciais e sugere que a qualidade dos espaços ruas se constitua em componente fundamenta l.



Espaços livres potenciais

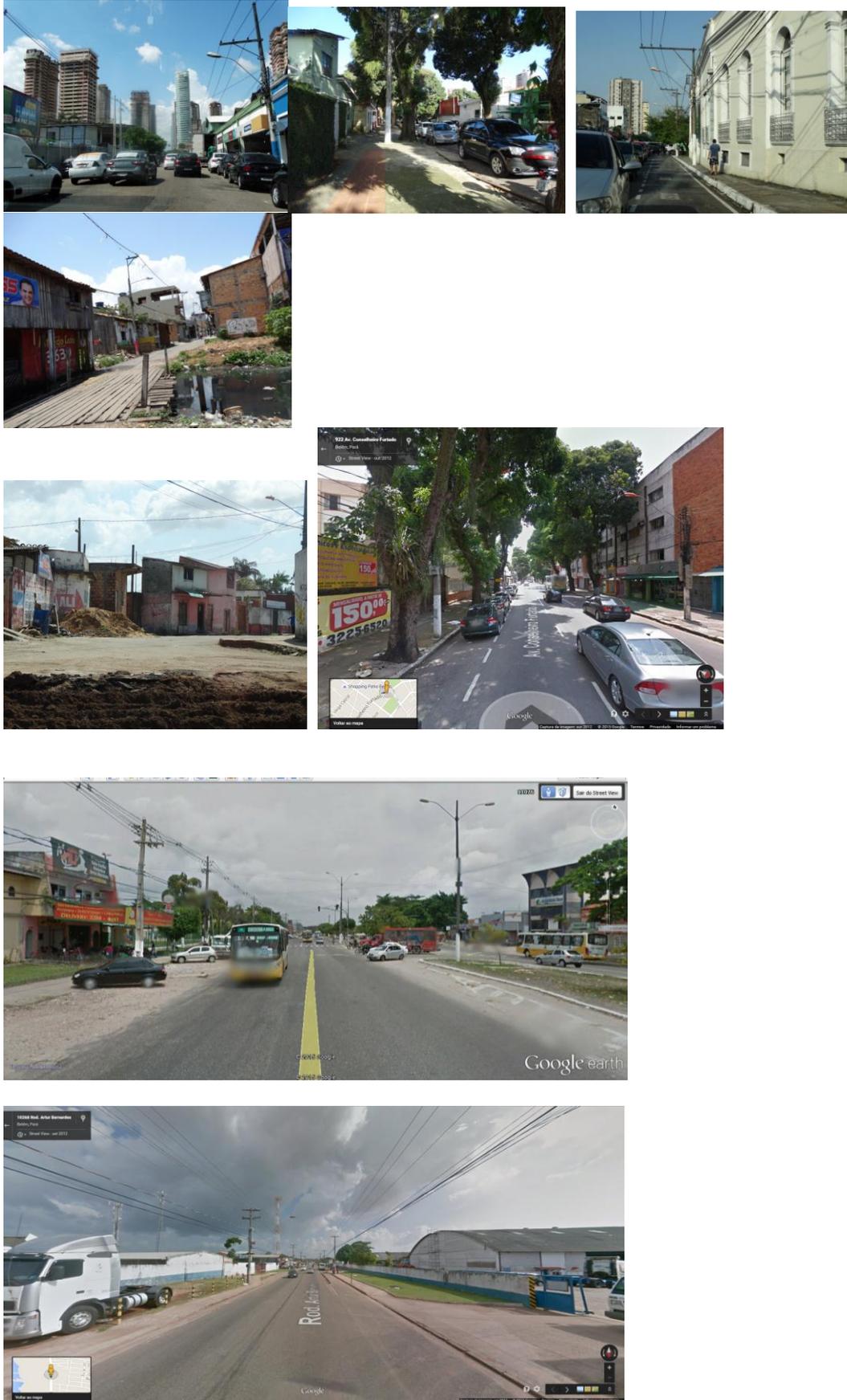
- Parque do Utinga
- Área da marinha



## Os espaços ruas

- Largura e amplitude
- Qualidade de ruas
  - Pavimentado e em boas condições
  - Condições médias
  - Más condições ou pavimentação ausente





Os espaços públicos correspondem às vias na maior parte da cidade,

As condições das vias na primeira e segunda légua variam muito, a classificação do que está em boas, médias ou más condições na primeira légua não pode ser adotada para a segunda.

Na área central:

As ruas de boa qualidade são as que contam com pavimentação, espaço para o pedestre, arborização, e infraestrutura.

As ruas de média qualidade não têm espaço para o pedestre andar direito, mas quando chove não ficam inundadas e permitem que as pessoas e veículos continuem circulando.

As ruas em más condições são as alagáveis, sem pavimentação e que normalmente estão contidas nas áreas mais precárias e de sítio inadequado (baixadas).

Na área de expansão:

A rua considerada boa tem pavimentação, mas não tem calçadas, arborização ou saneamento. Apesar de ter espaço para receber essa infraestrutura, há potencial, mas ainda não realizado.

Além dessas, o que há na segunda légua, em espaços públicos (excluindo os condomínios fechados) tem condições ruins, sem pavimentação, calçada, definição de meio fio ou drenagem. De um modo geral são tão ruins quanto as ruas consideradas ruins na primeira légua e o conjunto de ruas nessa situação das duas áreas corresponde à massiva maioria das ruas de Belém.

No que diz respeito aos espaços livres:

Na área central há correspondência entre espaços públicos e áreas verdes, nas praças e parques da área formal, que são de ótima qualidade, são mais frequentes mas ainda em pequena quantidade proporcionalmente à área urbanizada. Destaca-se a concentração de espaços livres que cresce na margem dos rios (novas urbanizações). Nas áreas de ocupação informal há grande carência de espaços livres, uma vez que os espaços públicos disponíveis tendem a ser ocupados com pequenas edificações, com lixo acumulado, mato, contribuindo para associação do espaço vazio com coisas ruins. Um tipo de espaço livre e verde apreciado pela população de baixa renda é o balneário, ou pequenas estruturas construídas nas margens de igarapés (pequenos rios) que permitem o banho e o lazer, ou praias de rio. Normalmente localizados fora da área mais urbanizada da região metropolitana, ou nas ilhas.

Existe um cinturão institucional que define o ciclo de ocupação da primeira légua, e áreas remanescentes das forças armadas, áreas que correspondem a APPs que são muito pouco

visíveis, e áreas institucionais que coincidem com a APA Belém que se destacam com as maiores áreas verdes da cidade, embora não contem com tratamento para utilização pela comunidade. Não há parques implementados. Essa situação da porção continental contrasta com o entorno insular onde o verde ainda está presente.

Na área de expansão predominam fragmentos de verde, que correspondem às áreas reservadas para equipamentos e praças nos conjuntos habitacionais. Há grande potencial de aproveitamento do miolo de quadras ainda vegetado nas quadras de bairros como o Tapanã, onde seria possível subdividi-las e receber novos usos, mediante bons projetos.

#### 4. Análise da legislação

O grupo desenvolveu ensaios utilizando aplicativo de simulação volumétrica em lotes existentes visando avaliar o grau de permissividade de índices urbanísticos em bairros com características morfológicas distintas. Os critérios para a seleção das áreas foram:

1. Área Central de diferentes tipos;
2. Quadras livres ou com capacidade de adensamento;
3. Vetores de verticalização: na área central e na área de expansão;
4. Terrenos grandes com capacidade de produção verticalização.

Área 1: Reduto, Av Doca de Souza Franco com Av. Marechal Hermes

**Gabarito máximo: 7,0m**

**Habitação unifamiliar: M7**

**Comércio varejista: M18**

**Serviços tipo A: M18**

**Serviços tipo B: M29**

**Industrial: M37**

**Comércio atacadista e depósito: Não Previsto**

**Habitação multifamiliar: Não Previsto**

O resultado são desenhos em que fica bastante evidente que os índices urbanísticos do Plano Diretor em vigor têm impactos sobre a paisagem na medida em

### **Relato do Grupo 3 - GT 3 – Análise da Legislação**

Facilitadoras: Karina Leitão (FAU USP), Roberta Rodrigues (FAU UFPA) e Renata Durans (PPGAU UFPA).

Participantes: Alberto Lima, Marcos Teixeira, Alex de Sá, Daniele Monteiro, Samia Saady, David Santos e Juliana de Aquino.

### **Procedimentos e Metodologia**

Para a realização da atividade foi feita inicialmente uma breve explanação sobre a legislação urbanística vigente no município de Belém, focando no Plano Diretor de Belém (Lei nº 8.655/ 2008), a lei específica para o Centro Histórico de Belém e seu entorno (Lei nº 7.709/1994) e a Lei Complementar de Controle Urbanístico – LCCU (Lei Complementar nº2/1999). Foi observado o Zoneamento vigente e analisados os modelos e quadro de parâmetros de cada zona.

Como critérios para a seleção das quadras e/ou terrenos para simulação de aplicação dos parâmetros considerou-se necessário incluir:

1. Quadras na área central de diferentes tipos;
2. Quadras livres ou com capacidade de adensamento;
3. Terrenos localizados nos vetores de verticalização: na área central e na área de expansão;
4. Terrenos grandes com capacidade de produção verticalização.

Como resultado foram selecionadas diferentes quadras e terrenos nas zonas relacionadas abaixo para a realização de simulações de aplicação dos parâmetros existentes, considerando-se a possibilidade de simulação de mais de um cenário:

1. ZAU 7 setor 1 (Bairro do Reduto - Entorno Centro Histórico) – 1 cenário
2. ZAU 6 setor 1 (Bairro do Umarizal) – 2 cenários
3. ZAU 6 setor 2 (Bairro do Marco) – 1 cenário
4. ZAU 6 setor 4 (Bairro Parque Verde - Av. Augusto Montenegro) – 2 cenários
5. ZAU 6 setor 4 (Bairro Tenoné - Av. Augusto Montenegro) – 1 cenário

Procedeu-se a divisão de grupos, sendo que cada grupo ficou responsável pela elaboração das simulações nas áreas selecionadas. O desenvolvimento de cada simulação foi acompanhado pelas facilitadoras que discutiram com cada equipe as possibilidades de adensamento a partir da elaboração dos cálculos dos parâmetros aplicados às áreas selecionadas. Solicitou-se que as simulações fossem produzidas através do programa Sketchup.

Durante a discussão observou-se que no caso de Belém, não há a previsão de um coeficiente básico para cada Zona, havendo apenas o coeficiente mínimo e máximo, como consequência tem-se a não regulamentação da cobrança do instrumento Outorga Onerosa. Desta maneira, é possível a utilização do potencial máximo sem que haja a cobrança por isso. Ainda assim, ponderou-se que conforme a legislação, são consideradas áreas não computáveis uma grande quantidade de áreas como estacionamento, áreas de lazer, varandas e etc, o que faz com que o coeficiente de aproveitamento praticamente dobre em todas as zonas. Dessa forma, de modo a facilitar a realização das simulações, considerou-se os coeficientes de aproveitamento em dobro em todas as situações estudadas. Com as simulações realizadas, foi possível observar que o potencial construtivo em todas as zonas é bastante alto na medida que não há um limite intermediário estabelecido pela ausência do coeficiente básico. Assim, a possibilidade de verticalização é bastante generosa em toda as zonas, com exceção na área do entorno do centro histórico de Belém, que possui limite de gabarito máximo.

Na área de expansão de Belém, como ao longo da Av. Augusto Montenegro, onde ainda há a presença de grandes terrenos vazios, esses coeficientes possibilitam a produção de grandes empreendimentos verticalizados com várias torres no terreno. Ainda assim, observou-se que o potencial construtivo não é todo utilizado em alguns casos em função das exigências de mercado para certas tipologias como o condomínio club para o segmento econômico, pela necessidade de utilização de área para estacionamento e lazer, limitados por questões de adequação do projeto ao perfil dos compradores e não pela limitação de potencial construtivo.

A possibilidade de verticalização até o máximo permitido, sem que haja a ponderação sobre a capacidade de suporte da infraestrutura existente ou mesmo a cobrança de outorga onerosa como forma de arrecadar recursos para promover novos investimentos em infraestrutura urbana resultam em prejuízo para a qualidade urbanística e ambiental da cidade em praticamente toda as zonas estudadas, uma vez que a verticalização intensa tende a saturar uma estrutura já comprometida pela baixa cobertura de redes de serviços e de infraestrutura urbana básica.

Observou-se ainda que as exigências quanto a áreas permeáveis também são insuficientes para garantir melhores condições ambientais para a cidade sem que haja maiores distinções em relação às zonas já bastante adensadas ou a relação com a necessidade de manutenção de áreas permeáveis relacionada à capacidade de drenagem das bacias hidrográficas existentes.



## ANEXOS

### Participantes da Oficina:

- 1 Alberto Patrick Cassiano Lima
- 2 Alex Fabrício de Sá Mendes
- 3 Amanda Daniele Figueira Lima
- 4 Ana Carolina Barleta
- 5 Ana Carolina de Miranda Tavares
- 6 Ana Carolina Dias Barreto de Souza
- 7 Ana Carolina Melo
- 8 Ana Caroline Borges
- 9 Beatriz Luiza Leal Fiock dos Santos
- 10 Bianca Barbosa do Nascimento
- 11 Camila Bandeira do Nascimento
- 12 Camila Madeira da S. Santos
- 13 Camille Martins Maués
- 14 Carla Tanara de Souza Silva
- 15 Christiane Costa
- 16 Daniele Monteiro Amanajáz
- 17 Davi José Da Rosa Santos
- 18 Elidelson Silva de Souza
- 19 Emanuella da Silva Piani Godinho
- 20 Evelline Uane Cardoso Leão
- 21 Fabiola Suliano Simonetti
- 22 George Bruno de Araújo Lima
- 23 Hana Katiucia Souza de Carvalho
- 24 Herickson Ruan Silva Clemente
- 25 Izabelly Lopes Alburqueque
- 26 Jadson Amador de Oliveira
- 27 JESSYCA PATRYCIA DA CUNHA CARVALHO
- 28 Josie Cristiane Cora dos Anjos
- 29 Juliana Monteiro de Aquino

- 30 Juliana Vasconcelos Moreira
- 31 Julianna Rafaela Ferreira Gomes
- 32 Leonice Farias de Oliveira
- 33 Letícia Ribeiro Vicente
- 34 Lorena Bezerra Rodrigues
- 35 Louise Pontes
- 36 Lucas Cândido
- 37 Lucas Santos da Silva
- 38 Luna Barros Bibas
- 39 Manoela do Espírito Santo Queiróz
- 40 MARCOS ANDRÉ MONTEIRO TEIXEIRA
- 41 María Esther Corrales Cardenal
- 42 Marília Vasconcelos Martins
- 43 Maurício Morales de Souza
- 44 Patrick da Costa Rocha
- 45 Paula Vanessa Luz de Abreu
- 46 Pedro Pontes Araújo
- 47 Rafaela Maria Colares Viana
- 48 Rafaela Pacheco de Souza
- 49 Renata Ariany Maués Trindade
- 50 Renata Durans
- 51 Renata Kelly Anjos Amorim
- 52 Renata Larissa Monteiro Barbosa
- 53 Sâmia Cristina Alves Barbosa
- 54 Samia Saady Morhy
- 55 Stephanie Ventura Sinelson
- 56 Taissa Rodrigues da Costa
- 57 Taynara do Vale Gomes
- 58 Thales Barroso Miranda
- 59 Thamina Chaves

# OFICINA 11 ESPAÇOS LIVRES 12 E FORMA URBANA MAIO

**-11/05-**

**Manhã**

**8:00h** - ABERTURA

**8:30h** - Silvio Macedo (FAU-USP) - Sistemas de Espaços Livres

**9:00h** - Prof. Msc. Paulo Ribeiro (FAU-UFPA/NGTM) - Concepções de mobilidade para Belém e suas implicações na expansão urbana.

**9:30h** - Profª Alice Rodrigues (UNAMA/PMB) - Limites à implantação do Plano Diretor de Belém e da gestão do uso do solo e seus desdobramentos sobre os espaços verdes e áreas públicas

**10:00h** - Msc. Raul Ventura Neto (IE-UNICAMP) - Leituras sobre a formação do espaço público e áreas verdes de Belém a partir das tendências de atuação do setor imobiliário.

**10:30h** - Prof. Dr. Eduardo Brandão (Laboratório de Avaliação e Medidas - LAM/ICEN/UFPA e Movimento Oria Livre) - Parques, orlas e ilhas de Belém

**11:00h** - Arq. Ana Paula Baía (PPGAU-UFPA/CAU-PA) - Implicações da política ambiental para o sistema de áreas verdes em Belém.

**Tarde**

**14:00 - 18:00h** - Apresentação da metodologia da Oficina – QUAPA - Atividades práticas realizadas em grupos de trabalho

**-12/05-**

**Manhã**

**8:00 as 9:00h** - Desenvolvimento das apresentações Gts

**Tarde**

**14:00 -17:00** Desenvolvimento, elaboração de síntese e apresentação dos GTs

**17:00 ENCERRAMENTO**

**GT5 - Investimentos públicos, plano diretor, crescimento urbano e metropolização e turismo**

**GT6 - Áreas de conservação e Preservação Ambiental**

**GT3 - Sistema de Espaços Livres privados, tecidos urbanos, e mercado imobiliário**

**GT4 - Impacto do Complexo Industrial, logística e transporte**

**GT1 - Sistema de parques, calçadões, orlas e praças**

**INSCRIÇÕES ATÉ 30/ABRIL - R\$ 30,00 -**

Para mais informações: labcamfau@gmail.com = (91) 991102520 =

LOCAIS DE REALIZAÇÃO: AUDITÓRIO DA FAU-UFPA E SALAS DE AULA DO PPGAU- PPGITEC



**PPGAU**  
Programa de Pós-Graduação em  
Arquitetura e Urbanismo  
ITEC - UFPA

**FAU**  
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO  
ITEC - UFPA

  
QUAPA - SEL

  
Conselho Nacional de Desenvolvimento  
Científico e Tecnológico

  
FUNDAÇÃO DE AMPARO À PESQUISA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO

**11**  
**12**  
MAIO

# OFICINA ESPAÇOS LIVRES E FORMA URBANA

LOCAL: FAU-UFPA  
CERTIFICADO DE 20H



Investimentos  
públicos,  
plano diretor,  
crescimento urbano  
x  
metropolização  
e turismo

Sistema de  
Espaços Livres privados,  
tecidos urbanos,  
e mercado imobiliário

Áreas de  
conservação e  
Preservação  
Ambiental

Impacto do  
Complexo Industrial,  
logística e  
transporte

Sistema  
de parques,  
calçadões,  
orlas e  
praças

INSCRIÇÕES ATÉ  
**30/ABRIL**  
- R\$ 30,00 -

Solicitação da ficha de  
inscrição através do email:  
[labcamfau@gmail.com](mailto:labcamfau@gmail.com)  
=(91) 991102520=  
VAGAS LIMITADAS!

\*Pagamento e inscrições presenciais no Laboratório de  
Cidades na Amazônia - Labcam/Fau - UFPA

**PPG AU**  
Programa de Pós-Graduação em  
Arquitetura e Urbanismo  
ITEC - UFPA

**FAU**  
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO  
ITEC - UFPA



**CNPq**  
Conselho Nacional de Desenvolvimento  
Científico e Tecnológico

**FAPESP**  
FUNDAÇÃO DE AMPARO À PESQUISA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO