



Revista Eletrônica do Programa de Pós-Graduação em Geografia - UFPR

## MERCADO IMOBILIÁRIO E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO METROPOLITANO: UMA ANÁLISE A PARTIR DOS CONDOMÍNIOS DE ALTO PADRÃO EM BELÉM/PA

### *REAL ESTATE MARKET AND THE PRODUCTION OF METROPOLITAN SPACE: AN ANALYSIS BASED ON HIGH-STANDARD CONDOMINIUMS IN BELÉM/PA*

(Recebido em 26-01-2023; Aceito em: 24-05-2024)

**Thalita Brena Souza de Miranda**

Mestre em Geografia pela Universidade Federal do Pará – Belém - PA, Brasil

Professora da rede municipal – Acará, Brasil

thalitabrena1@hotmail.com

**José Queiroz de Miranda Neto**

Doutor em geografia pela UNESP – Presidente Prudente - SP, Brasil

Professor da Universidade Federal do Pará - Campus Altamira – Altamira, Brasil

mirandaneto@ufpa.br

#### **Resumo**

O Mercado Imobiliário tem se configurado no Brasil, dentre outras formas de materialização, pela produção de condomínios habitacionais de alto padrão, especialmente nas últimas duas décadas, apresentando uma nova forma de morar e novos modos de exploração da terra enquanto mercadoria. Este trabalho tem como objetivo analisar a atuação do mercado imobiliário de alto padrão e as consequências socioespaciais decorrentes da introdução de edifícios verticais na Avenida Pedro Álvares Cabral, em Belém, Pará. Foram, portanto, examinadas as formas que o mercado imobiliário utiliza para expandir seus grandes empreendimentos habitacionais e a (re)produção do capital imobiliário em Belém, buscando compreender as articulações feitas por tais agentes imobiliários. A metodologia envolve análise documental e de dados, além de observação direta e entrevistas junto aos moradores desses residenciais. Os resultados indicam que a introdução desses condomínios de luxo expressa um processo de segregação socioespacial, delimitando espaços considerados "seguros" e valorizando determinadas áreas da metrópole. A produção do espaço urbano reflete a busca por exclusividade, lazer e segurança, influenciando a forma como a população de alta renda habita e interage com a cidade.

**Palavras-chave:** Mercado Imobiliário, Produção do Espaço, Agente Imobiliário, Belém-PA.

#### **Abstract**

The Real Estate Market in Brazil has been configured, among other forms of materialization, by the production of high-standard residential condominiums, especially in the last two decades, presenting a new way of living and new modes of land exploitation as a commodity. This study aims to analyze the performance of high-standard real estate market and the socio-spatial consequences resulting from the introduction of vertical buildings on Avenida Pedro Álvares Cabral in Belém, Pará. Therefore, the forms used by the real estate market to expand its large residential developments and the (re)production of real estate capital in Belém were examined, seeking to understand the articulations made by such real estate agents. The methodology involves document and data

analysis, as well as direct observation and interviews with residents of these residential complexes. The results indicate that the introduction of these luxury condominiums expresses a process of socio-spatial segregation, delineating spaces considered "safe" and valorizing certain areas of the metropolis. The production of urban space reflects the pursuit of exclusivity, leisure, and security, influencing how the high-income population inhabits and interacts with the city.

**Key words:** *Real Estate Market, Space Production, Real estate agent, Belém-PA.*

## Introdução

No Brasil, nas últimas décadas, tem ocorrido uma notável expansão urbana e modernização do espaço nas metrópoles. Essas transformações, influenciadas pelas estratégias de diversos agentes, são evidentes especialmente nos anos 1990 e, sobretudo, nos anos 2000. Nesse período, observa-se uma expansão urbana significativa na Metrópole de Belém-PA, mais precisamente na Avenida Pedro Álvares Cabral, próxima à orla. Esse fenômeno, inspirado nos padrões das cidades litorâneas brasileiras, resulta na proliferação de condomínios habitacionais de alto padrão, tornando a referida área o epicentro das atenções das grandes incorporadoras imobiliárias e desencadeando alterações socioespaciais consideráveis.

A materialização desses grandes condomínios habitacionais desempenha um papel crucial na transformação do solo urbano em mercadoria, direcionando-se para valores simbólicos como status social, imagem e modernidade. Esse contexto se insere em uma nova forma de morar e em um estilo de vida moderno, no qual as classes de alta e média renda se autoisolam nos grandes condomínios habitacionais. Na Metrópole de Belém, a área de estudo tornou-se um ponto focal para a construção de edifícios modernos, sendo altamente desejada por grandes construtoras de empreendimentos imobiliários de alto padrão.

A problemática central deste estudo parte da seguinte indagação: como ocorre o processo de execução de empreendimentos imobiliários de alto padrão a partir da produção do espaço na Metrópole de Belém/PA? A análise busca identificar os elementos que influenciam o estabelecimento de moradias de luxo, considerando uma nova forma de morar e aspectos modernos presentes nos grandes condomínios habitacionais. Este processo contribui para uma reconfiguração no modo de vida dos indivíduos que vivenciam essa experiência.

Essa tendência ganha importância no cenário econômico, uma vez que o solo urbano passa a desempenhar um papel cada vez mais proeminente como mercadoria. Essa valorização ocorre à medida que grandes condomínios fechados exploram as vantagens fundiárias do local, direcionando-se, predominantemente, para atender consumidores pertencentes à classe média alta. Diante desse cenário, torna-se fundamental compreender os anseios e as influências desses condomínios na (re)produção espacial, considerando as políticas de produção do espaço na área em questão.

Quanto ao objetivo geral, busca-se analisar a atuação do mercado imobiliário de alto padrão e as consequências socioespaciais decorrentes da introdução dos condomínios modernos na Avenida Pedro Álvares Cabral, em Belém, Pará. Os objetivos específicos envolvem a discussão sobre o processo de produção voltado para a reorganização socioespacial dos empreendimentos imobiliários na referida avenida, no período de 2010 a 2018, e a identificação das relações resultantes da intensificação urbana na Avenida Pedro Álvares Cabral, bem como dos conflitos socioeconômicos provocados na área de influência direta desses empreendimentos.

Quanto à hipótese, considera-se que as modificações refletidas na reconfiguração urbana da Avenida Pedro Álvares Cabral resultam da política de mercado imobiliário, especialmente do valor de uso da terra na orla de Belém. Essa política contribui para a reorganização do espaço físico por meio da execução de obras próximas ao rio, sendo impulsionada pelos interesses particulares das grandes incorporadoras, que mobilizam uma estratégia mercadológica visando à obtenção de lucros a partir desse processo.

No que tange aos instrumentos metodológicos, a primeira etapa consiste na análise bibliográfica relacionada ao tema, envolvendo diferentes autores que abordam a temática estudada. A pesquisa qualitativa, por sua vez, baseia-se na coleta de informações no local correspondente ao fenômeno, proporcionando uma percepção mais ampla das mudanças no espaço geográfico percebidas pelos atores sociais.

A pesquisa de campo inclui visitas ao espaço estudado, iniciando-se com observações e seguida por entrevistas feitas por meio de questionários aplicados aos moradores dos condomínios. Realizada entre agosto e novembro de 2022, com 20 participantes, essas entrevistas tiveram o propósito de entender alguns aspectos relevantes em relação ao condomínio e seu entorno, além de analisar aspectos socioeconômicos desses moradores.

As perguntas realizadas foram divididas em duas categorias principais: identificação/perfil socioeconômico e vivência no condomínio. Na primeira categoria, questões como nome, idade, profissão, tempo de residência na localidade e número de pessoas na residência foram abordadas. Já na segunda categoria, os entrevistados foram questionados sobre suas experiências no condomínio, incluindo o motivo da escolha da residência, a percepção sobre os serviços de segurança oferecidos, a avaliação das áreas comuns e os pontos fortes e fracos do condomínio na visão deles.

Devido à indisponibilidade de alguns moradores para entrevistas presenciais, foi adotado um questionário virtual como complemento, garantindo a abrangência da amostra. Isso permitiu uma coleta de dados mais ampla e diversificada, possibilitando uma avaliação representativa do contexto estudado. A observação desses elementos visa revelar a influência dos empreendimentos imobiliários de alto

padrão não apenas na paisagem urbana, mas também nos mecanismos subjacentes à produção e ao consumo de moradias de luxo na Avenida Pedro Álvares Cabral.

### **A produção do espaço metropolitano e as moradias de alto padrão em Belém**

Belém, como metrópole, articula-se ao sistema de cidades em nível geral na condição de centro urbano de intensa atividade econômica, social e cultural. No entanto, apresenta particularidades que a distinguem de outras metrópoles brasileiras. Nesse contexto, entender o processo de produção das residências de alto padrão requer a compreensão das determinações mais amplas relacionadas à produção de certas centralidades urbanas, assim como as especificidades relacionadas à história, economia e dinâmicas sociais locais. A interação entre esses elementos influencia diretamente a complexidade das relações que moldam o espaço urbano na metrópole paraense.

A Metrópole se configura a partir de um conjunto de transformações do processo histórico que sobrevém da produção do espaço urbano. Pode-se analisar que o processo de produção na Metrópole provoca a articulação e a aliança entre o Estado e instituições financeiras, que contribuem para o desenvolvimento e expansão a partir da criação de centros e subcentros comerciais, financeiros e de serviços que objetivam a produção do capital. Por essa lógica, “a Metrópole se coloca ao mesmo tempo com uma condição para a produção do capital, um meio utilizado para a sua reprodução e, ainda, um produto do próprio capital. Isso, num quadro de profundas alterações da dinâmica do capital imobiliário e financeiro” (Lencioni, 2011, p. 136).

Analisar a produção de espaço a partir da produção na Metrópole é, também, analisar a produção da sociedade na medida em que as relações sociais se concretizam na materialidade; bem como a fragmentação que surge em decorrência do mesmo processo, dado que o espaço da homogeneização não tem, em si, nada de homogêneo e, segundo Lefebvre, “ele contém e unifica de maneira constrangedora, fragmentos ou elementos dispersos” (Lefebvre, 2000, p. 355). Em seu processo intenso de produção do espaço urbano, a metrópole provoca uma reconfiguração que reflete no modo de vida e no cotidiano da sociedade e na paisagem, contribuindo para a divisão espacial do trabalho, à circulação da mercadoria, ao setor financeiro e às modificações no cotidiano.

Posto isso, entende-se que o espaço urbano se transforma na medida em que a sociedade passa por mudanças. Para Carlos (2011), a produção está vinculada à produção da sociedade, às condições das relações sociais e sua multiplicidade; e ainda realiza a apropriação privada, pois o acesso produzido socialmente se produz de forma dominante, a partir das práticas e estratégias do mercado imobiliário, além do Estado, bancos e outras instituições que fazem e refazem a acumulação e a produção de mercadoria.

A reprodução do espaço urbano, a partir da propriedade privada no solo urbano, desenvolve-se na Metrópole sob o comando do capitalismo, que se apropria do espaço e produz um espaço social a partir de suas necessidades. Atualmente, o desenvolvimento da economia da Metrópole é mais direcionado para a dinâmica de uma economia globalizada, incluindo o setor terciário, circulação do setor financeiro, atividades comerciais e avanço das técnicas. Dessa forma, "as regiões metropolitanas ganharam destaque porque se colocaram como polos estruturadores do ordenamento territorial" (Lencioni, 2008, p. 30).

A região Amazônica se insere de forma complexa nas transformações criadas pelo processo de urbanização no cenário nacional. Uma de suas características está, justamente, no seu processo de metropolização, que ocorre associada ao projeto de integração ao território nacional e se relaciona à expansão da fronteira capitalista a partir da apropriação da natureza e da formação do mercado de trabalho na região. Historicamente, diferentes estratégias foram criadas pela disputa em relação à exploração dos ecossistemas da região, provocando grandes transformações estruturais em muitas cidades.

Na interseção entre a produção do espaço urbano nas metrópoles e o contexto específico da urbanização na Amazônia sob influência do mercado imobiliário, é necessário evidenciar as complexas dinâmicas que moldam as cidades brasileiras. Conforme observado por Trindade Jr. (2000), ao contrário de outras regiões do Brasil, que são marcadas por um processo recente de desconcentração metropolitana, a urbanização na Amazônia, especialmente em Belém, apresenta certas diferenças.

Belém não sofreu o estímulo de crescimento a partir do setor industrial de montagem. Em vez disso, a cidade se destaca por suas atividades comerciais e de serviços, com um número relativamente pequeno de indústrias voltadas para o beneficiamento de matérias-primas da própria região, especialmente a indústria da construção civil. O autor destaca, ainda, que "a expansão aqui considerada, reflete, acima de tudo, as condições de pobreza que caracterizam a mão-de-obra disponível no espaço amazônico" (Trindade Junior, 2000, p. 118).

Com o crescimento no setor industrial no modelo de substituição de importações, especialmente entre 1930 e 1980, o país progride para uma nova fase e a Amazônia passa a integrar de forma física e econômica o território nacional através de rodovias e de grandes projetos de exploração de recursos naturais, geração de energia, assentamentos agrários, dentre outros. Tal processo gerou um grande fluxo migratório para a região Amazônica, contribuindo para a acumulação de capital do País, sobretudo de insumos para a região centro Sul do Brasil e ampliação do mercado consumidor.

A realidade regional amazônica consolidou as metrópoles como centros de atração populacional, desencadeando uma expansão urbana delineada a partir de bairros periféricos que, em geral, buscavam

os vetores relacionados às áreas de inundação próximas aos igarapés, a exemplo dos bairros do Reduto e do Umarizal em Belém-PA.

Quanto se considera a presença do setor industrial em Belém, percebe-se que há uma tímida participação do setor industrial da RMB com relação às transformações modernas e tradicionais que o setor industrial vivenciou no País de maneira geral. A formação da Metrópole de Belém adquiriu, portanto, um perfil periférico em relação ao padrão de Metrópole industrial nacional como facilitadora na exportadora de matéria prima, energia, entre outros recursos naturais.

Além disso, observa-se para o caso de Belém uma desconcentração metropolitana menos polinucleada, de modo que “o primado metropolitano pressupõe igualmente a primazia das áreas centrais no processo de apropriação do espaço urbano” (Trindade Junior, 2000, p. 127). Tal condição, por um lado, permitiu uma expansão imobiliária em direção às áreas periféricas com vistas a escapar da supervalorização das áreas centrais e, por outro, reforçou na área central uma exclusividade, uma localização que só pode ser usufruída e consumida por alguns poucos sujeitos.

Conforme mencionado por Ventura Neto (2012), a criação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e do Banco Nacional de Habitação (BNH), no final da década de 1960, teve um fator decisivo para a consolidação do setor imobiliário de mercado em Belém. O autor afirma que “o setor imobiliário local, adequando-se ao modelo de financiamento imobiliário do BNH, privilegia a produção imobiliária de mercado, centrado, principalmente, na figura do incorporador” (Ventura Neto, 2012, p. 81). Isso significa que os agentes locais passaram a aproveitar as condições de crédito para habitação oferecidas pelo Governo Federal, estruturando a produção imobiliária de mercado em Belém.

É interessante salientar sobre a organização espacial do território devido à forte presença do setor terciário da economia e o baixo índice de trabalhadores, inclusive, sem a devida qualificação na indústria. Conforme Fernandes et al (2015) e Lima et al (2015), na RMB a supremacia do terciário está associada à função de prestadora de serviços ao restante do estado, seja por meio de ocupações caracterizadas como médias (de escritório, supervisão, técnicas, de saúde e educação, segurança pública, correios, artísticas e similares), predominantes nos anos de levantamento censitário (1980, 1991, 2000 e 2010), ou pelo seu papel de apoio dado tanto para o setor público quanto para o privado em função da alternâncias do peso do Município de Belém no quadro econômico local, regional e, até mesmo, de sua posição global.

Devido à concentração de atividades no centro de Belém, a cidade se torna o ponto de articulação de toda a região metropolitana. Esse fenômeno é resultado de sua condição histórica e da implementação de um plano de expansão urbana a partir da década de 1960, conforme afirmado por Trindade Jr e Amaral (2006, p. 78):

Nessa perspectiva de competitividade, as áreas centrais têm sido mobilizadas constantemente como espaço de investimentos e de formação de uma nova imagem para as cidades que se lançam ao mercado procurando atrair consumidores e investidores. É o que acontece nas práticas de planejamento e gestão urbana na área central de Belém nos últimos anos, onde um conjunto de intervenções, voltadas principalmente para o lazer e o turismo foram realizadas (Trindade Jr; Amaral, 2006; 78).

O centro de Belém possui qualidade urbanística e dispõe de uma série de serviços que atraem interesses empresariais a partir da materialidade de condomínios habitacionais, sugerindo uma intensificação da ocupação urbana nesta área, já que as formas como se deram as ocupações dentro da primeira légua patrimonial possibilitam compreender a produção metropolitana (Trindade Jr, 1998).

Devido à presença menos intensa do setor industrial e pouca diversificação econômica, houve a geração de um exército de reserva local e, como reflexo, o empobrecimento da força de trabalho da região metropolitana. Segundo Rodrigues (1996, p. 108) “o lado perverso, excludente, do processo de urbanização de Belém se apresenta reproduzindo e ampliando determinadas características históricas de sua estrutura econômica”.

Por mais que Belém não estivesse vivenciado uma base industrial solidificada, não foi motivo para o impedimento do crescimento da produção imobiliária. No final dos anos 1990 e a partir dos anos 2000, o mercado imobiliário em Belém tem aumentado de forma significativa e se materializado, sobretudo, a partir de condomínios habitacionais fechados de alto padrão e luxo. Esse processo se intensificou de maneira densa na área central de Belém, um espaço privilegiado pela presença do centro histórico e outras regiões de ocupação mais recente. Tal dinâmica contribuiu para a consolidação da área central da cidade, marcada pela incorporação de novas áreas residenciais.

Conforme apontado por Penteado (1968), a configuração do espaço urbano em Belém se define a partir da centralidade e dos bairros periféricos, evidenciando de maneira clara os setores distintos por meio das características funcionais presentes na paisagem. O centro permite reconhecer áreas com funções bem definidas, que contribuem para a concentração de atividades produtivas na Metrópole, sejam os serviços relacionados às proximidades ao porto, serviços de importação e exportação, serviço de repartições públicas, setor atacadista, dentre outras.

Um elemento importante a ser ressaltado sobre processo de urbanização no centro de Belém são as políticas urbanas de saneamento voltadas para a reestruturação de áreas canalizadas e alagadiças que possibilitaram a reconfiguração de algumas áreas e passaram a ofertar serviços urbanos, tonando estes espaços mais valorizados para a materialização de novos empreendimentos. “As famílias eram removidas para que o alagado fosse aterrado, os rios canalizados e houvesse a abertura de ruas, com pavimentação, saneamento básico, esgoto e iluminação pública (PRODESAN, 2021, p. 170), iniciativas que favoreceram a atração de investimentos imobiliários. Por este motivo, a população que

era removida nas baixadas são remanejadas para áreas localizadas no interior da cidade ou em áreas periféricas. É possível observar um dos exemplos no Bairro da Terra Firme, conforme a Figura 1:

**Figura 1:** Belém, Área periférica, Bairro Jurunas.



Fonte: <https://outraspalavras.net/> outubro de 2022.

Com a intensificação do processo de urbanização, houve o surgimento acentuado de edifícios residenciais próximos à Baía do Guajará, consolidando a verticalidade no núcleo central de Belém. Paralelo ao surgimento de edifícios aos arredores do bairro do comércio, tem-se o desenvolvimento de bairros residenciais nobres, como o bairro de Nazaré, ocupado pela classe média Belenense.

No contexto das moradias de luxo, estas emergem de uma dinâmica socioeconômica intrinsecamente ligada ao fenômeno da segregação socioespacial, culminando na formação de imponentes empreendimentos em formato de condomínios fechados de alto padrão. As características distintivas dessas residências estão intimamente ligadas à evolução de moradias direcionadas para as camadas privilegiadas da sociedade, originadas da segregação socioespacial, enquanto priorizam atributos associados à qualidade de vida e prestígio social. Caldeira (2000, p. 259) enfatiza que “a construção de símbolos de status é um processo que elabora diferenças sociais e cria meios para a afirmação de distância e desigualdades sociais. Os enclaves são literais na sua criação de separação”.

O mercado imobiliário exemplifica muito bem a dinâmica das relações capitalistas na medida em que viabiliza a afirmação da propriedade privada através do estabelecimento de condomínios habitacionais voltado para a classe média alta, que tem crescido de forma significativa no final da década 1990 e anos 2000 em Belém. Nesse caso, a promoção do centro metropolitano tornou-se fruto, principalmente, da ação das empresas de médio e grande porte (Oliveira, 1992; Trindade Jr., 1997).

Esses condomínios verticais, com bom acabamento e alta sofisticação, começam a se expandir no centro de Belém e ao redor do núcleo central da cidade, voltados para uma demanda de classe média e alta de Belém, localizada nos Bairros de Nazaré, Batista Campos, Umarizal e Reduto. Na tabela 1 é possível observar que, nos anos 1990, havia uma clara espacialidade das empresas imobiliárias nessas áreas, que se diferenciava dos valores dos imóveis em comparação com as áreas de expansão da região metropolitana de Belém.

**Tabela 1:** Valores de apartamento de 03 quartos em 1997 em Belém

LOCALIZAÇÃO	COMPRA E VENDA		ALUGUEL	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
<i>B. Campos, Nazaré, Umarizal.</i>	50.000,00	99.000,00	500,00	990,00
<i>Reduto, Campina e Marco.</i>	45.000,00	90.000,00	450,00	900,00
<i>Comércio, Cidade Velha, Arsenal, Pedreira, Fátima, S. Brás e Telégrafo.</i>	35.000,00	60.000,00	350,00	700,00
<i>Jurunas, Guamá, Cremação, Condor e Estrada Nova.</i>	25.000,00	50.000,00	250,00	500,00

**Fonte:** Revista Metro Quadrado: Imóveis & classificados. Belém, ano 01, n. 02, 1997, p. 07.

Entre os produtos ofertados por grandes incorporadores em Belém e nos bairros localizados no centro está a construção de prédios sofisticados com vários andares, com o objetivo de oferecer um serviço de qualidade satisfatória, voltada para um público que os incorporadores pretendiam alcançar. É importante salientar que a atuação de tais agentes imobiliários não está relacionada somente à construção de empreendimentos, mas sua importante participação na produção do espaço urbano e, conseqüentemente, no processo de segregação socioespacial, pois influenciam na alteração do uso do solo. Segundo Silva (1992):

A mercadoria produzida pelo capital incorporador - a habitação – diferente das outras, já que absorve as especificidades do local em que está localizada, o consumidor ao adquirir um imóvel tende a pagar as *amenidades* que envolvem o mesmo: presença de praia, acesso fácil ao trabalho e ao comércio etc. Com efeito, são esses atributos de habitação que condicionam o processo de segregação residencial do espaço urbano entre diferentes extratos sociais (Silva, 1992, p.60).

O discurso e a reprodução do capital imobiliário, a partir de um novo estilo de morar, vem crescendo de forma gradual e se expandido também em áreas periféricas da Metrópole de Belém, onde vem criando uma paisagem em contraste com esses espaços. A partir da década de 1990, houve um significativo processo de expansão do mercado imobiliário em outras áreas da região metropolitana de Belém, a exemplo da Avenida Augusto Montenegro, na qual se encontram os condomínios Boulevard Montenegro, Residence Greeville I, Ville Laguna, Ville Solare, Rio das Pedras, entre outros.

Com a intensificação da produção imobiliária, Belém apresenta uma produção urbana mais densa no que diz respeito à atuação do capital imobiliário, que é claramente expressa na paisagem a

partir da verticalização intensa presente no centro da cidade. A estrutura urbana sofisticada, marcada pela verticalização dos edifícios e por uma infraestrutura de alta qualidade, estabelece um contraste notável com os ambientes das áreas periféricas de Belém, que refletem uma realidade economicamente empobrecida.

No que tange à produção de espaços fechados, estes se constituem como verdadeiros enclaves fortificados, onde só entram moradores, convidados e trabalhadores que prestam serviços. Essa condição tem como base a teoria da “concorrência monopolista elaborada por E.H. Chambelein” (Ribeiro, 2015, p. 114), em que os investidores sempre vão disputar por vantagens de monopólio em diferentes locais da cidade, ou mesmo produzir essas vantagens, como, no caso, de condomínios fechados, tentando garantir condições específicas de segurança, qualidade, conforto e lazer dentro do muro dos condomínios.

O incorporador é o principal agente no processo de produção de moradias-mercadorias. É o responsável por criar uma relação com outros agentes, como o Estado, o proprietário de terra, o financiador, o cliente etc., construindo moradias ou especulando em áreas não urbanizadas. Suas ações vão desde a escolha do terreno até a fiscalização dos serviços da obra (Ribeiro, 2015). Sua atuação não se faz presente somente nas áreas e bairros mais nobres das cidades, mas também em áreas consideradas periféricas, devido seus terrenos de baixo custo, aumentando o lucro dos empreendimentos imobiliários e provocando contrastes na organização do espaço. Há, portanto, a utilização de estratégias em áreas distintas para desenvolver seus interesses. Não raro, incorporadores e construtores se valem das fragilidades dos instrumentos de planejamento e gestão urbanas e se apropriam indevidamente de espaços públicos e coletivos, contribuindo para a ampliação da desigualdade socioespacial.

No que tange ao discurso usado pelos agentes responsáveis pela disseminação desse novo modelo de moradia, destaca-se, principalmente, a mercadoria “segurança” e a “qualidade de vida intramuros”. Frequentemente, utiliza-se a sensação de insegurança e criam-se estratégias para atrair a população com maior poder aquisitivo, que busca cada vez mais de afastar da violência urbana. Cultivam argumentos de que a desordem pública e a criminalidade encontram-se nos extramuros e está relacionada a indivíduos que habitam fora dos enclaves fortificados. Desse modo, os grupos que podem pagar por esses espaços instalam-se nos refúgios “seguros”, cercado por diferentes serviços de segurança, na tentativa de buscar formas de separação do outro grupo, ou seja, aquele que não faz parte dos “intramuros”.

No atual cenário do mercado imobiliário brasileiro, destaca-se uma crescente preferência por habitações de alto padrão, enfatizando exclusividade, conforto e lazer, com proximidade a serviços

urbanos. Essa tendência revela uma mudança na forma de morar, privilegiando apartamentos sofisticados e impulsionando a expansão das cidades, especialmente nas metrópoles. A competitividade entre os empreendedores intensifica-se, refletindo-se na concepção de residências com espaços generosos, preços elevados e estruturas luxuosas. Os recentes empreendimentos imobiliários baseiam-se em estratégias adaptadas ao perfil da demanda consumidora, sendo os agentes incorporadores e corretores identificam o público-alvo e criam estratégias específicas para diferentes grupos.

Dentre as principais estratégias, quanto ao planejamento dos produtos imobiliários, estão: a localização, o padrão arquitetônico, a tipologia dos imóveis e acabamentos. Estas são características pensadas de acordo com a renda familiar a qual se destina o produto. O marketing também é uma das principais estratégias do planejamento de compra e venda de empreendimentos imobiliários. Por este motivo, o mercado imobiliário investe de forma significativa em campanhas publicitárias bem elaboradas, tornando isso fundamental no desenvolvimento e construção dos produtos imobiliários.

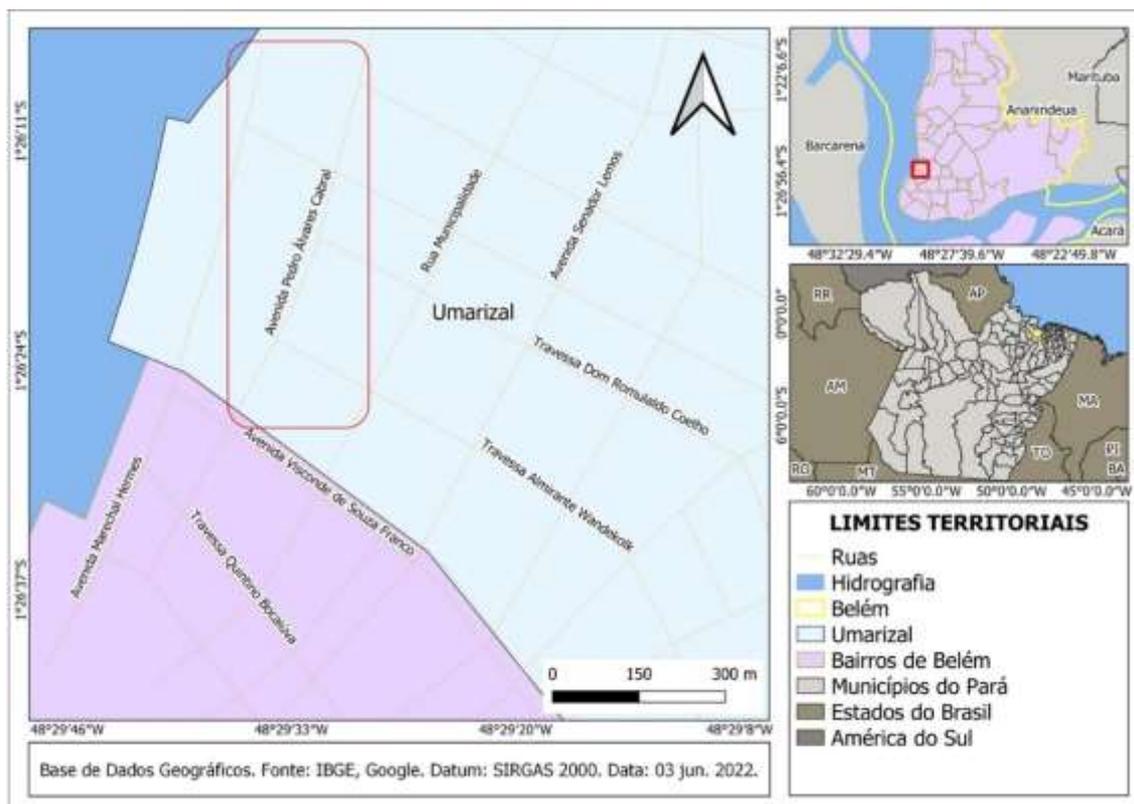
Os agentes privados definem, portanto, o valor e a utilização do solo de cada área, orientando o seu uso em cada lugar, na medida em que intensifica o seu processo de apropriação, consolidando o espaço como mercadoria. Tais estratégias corroboram argumento de de Lefebvre (2000), ao afirmar que o modo de produção capitalista “se apropria, ou seja, organiza para seus fins, o espaço preexistente, modelado anteriormente. Modificações lentas penetram uma espacialidade já consolidada, mas às vezes a subvertem com brutalidade” (LEFEBVRE, 2000, p. 24).

### **Os edifícios residenciais no eixo da Av. Pedro Alvarez Cabral**

A Avenida Pedro Álvares Cabral, localizada no bairro do Umarizal, possui um destaque na área central da metrópole belenense. Ao se passar por esta área, próxima à orla de Belém, observa-se notadamente os edifícios de elevada estatura que estão sendo construídos. Um eixo da Avenida concentra boa parte dos 28 km da orla de Belém, banhados pela Baía do Guajará e pelo Rio Guamá, tornando-se um espaço almejado por grandes construtoras imobiliárias a partir da materialização de condomínios de alto padrão. O Mapa 1 define a localização desta área na cidade de Belém.

Conforme se acentua a produção imobiliária, torna-se evidente uma transformação na organização espacial da área, especialmente com a introdução de empreendimentos imobiliários de perfil residencial vertical. A partir da virada do milênio, a configuração espacial da Avenida tem experimentado alterações substanciais, impulsionadas pela instalação de condomínios de alto padrão, destacando-se, principalmente, os empreendimentos residenciais voltados para uma clientela de rendas média e alta.

**Mapa 1:** Mapa de localização da Área de Estudo



Fonte: Elaborado pelos autores, junho de 2022.

Nos anos 2000, foram construídos, entre outros, os edifícios *Premium*, *Mirage Bay* e *Crystal Bay*, das construtoras Premium e Cyrella, grandes empreendimentos imobiliários, residenciais de alto padrão projetados para a orla da Baía do Guajará, que seguem o modelo de condomínios de luxo presente nas orlas do País. A partir da chegada de tais condomínios habitacionais, políticas públicas de expansão buscam o aumento de investimentos na área por meio dos setores de comércio e de serviços, contribuindo para a implantação dos outros negócios. No eixo da Avenida Pedro Álvares Cabral, foram identificados alguns empreendimentos materializados por diferentes agentes imobiliários (incorporadores e construtoras) como é possível observar no Quadro 1:

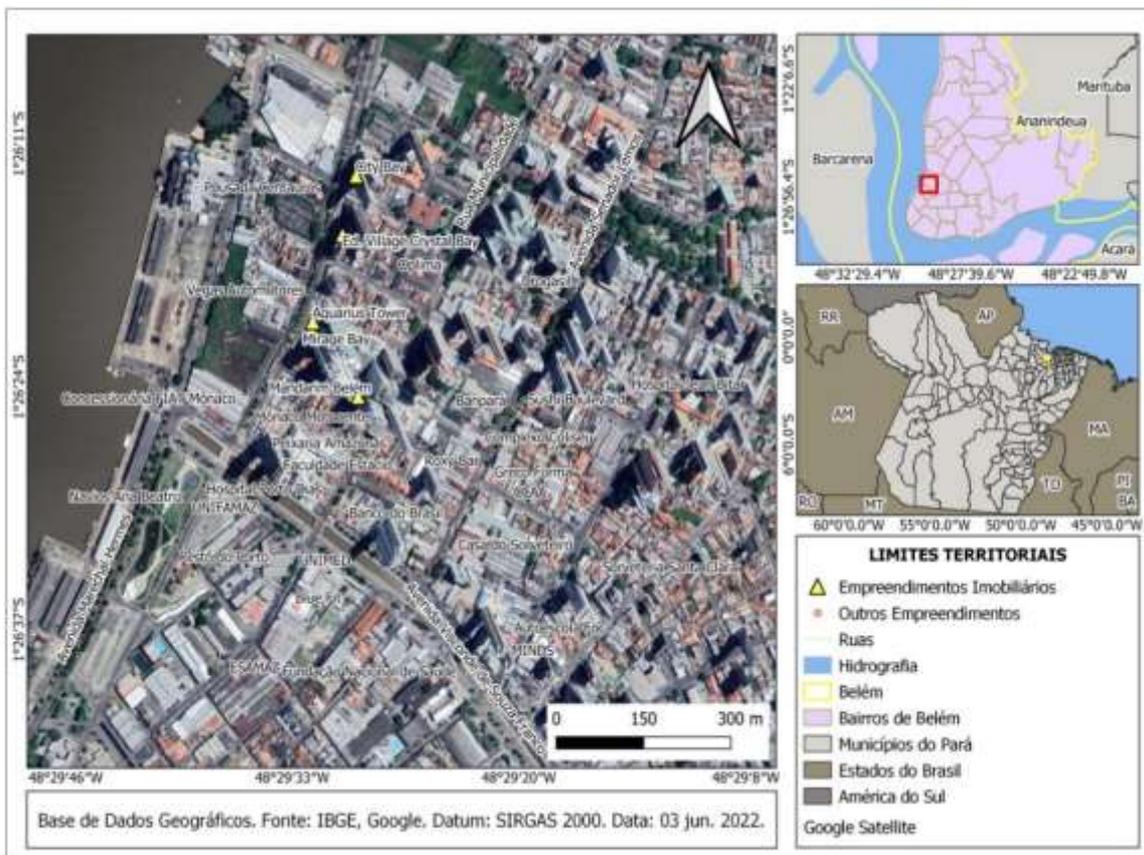
**Quadro 1:** Alguns dos principais empreendimentos imobiliários na avenida Pedro Álvares Cabral

Construtora e Incorporadora	Condomínio	Características do Condomínio			
		Tipologia	Área	Quartos	Preço
CYRELA Brazil Reality	Madarim Belém	Apartamento	50 - 124m <sup>2</sup>	1 - 3 quartos	A partir de R\$ 768.665
CYRELA Brazil Reality	Mirage Bay	Apartamento	225 - 552m <sup>2</sup>	4 quartos	A partir de R\$ 3.059.254
VIVAREAL Quadra Engenharia	City Bay	Apartamento	302m <sup>2</sup>	4 quartos	A partir de R\$ 2.000.000
VILLAGE	Ed. Village Crystal Bay.	Apartamento	265m <sup>2</sup>	5 quartos	A partir de R\$ 2.500.000
AQUARIUS TOWER Sintese	Aquarius Tower	Apartamento	444m <sup>2</sup>	5 suítes	A partir de R\$ 3.000.000

Fonte: Os autores, junho, 2021. (Preço de venda)

É interessante destacar que o novo valor de uso e o novo estilo de morar, produzido pelo capital imobiliário, promovem alterações no espaço e criam um padrão de segregação socioespacial, delimitando espaços “seguros”, como destaca Rodrigues (2013). A espacialização de condomínios de frente para a Baía do Guajará ressalta a importância de uma área que se tornou a “menina dos olhos de ouro” de grandes construtoras e incorporadoras. A área está inserida em bairro nobre, localizado ao centro da Metrópole belenense e dispõe de uma série de serviços, atividades variadas de comércio, rede de supermercados, farmácias, shoppings, pontos turísticos e conta com a chegada de outros empreendimentos habitacionais que foram ou estão sendo construídos. Tendo em vista a dinâmica que o centro possui, há uma reconfiguração com a chegada de novos empreendimentos nesta área, como é possível observar no mapa 2.

**Mapa 2:** Empreendimentos localizados no espaço e ao redor da área de Estudo



**Fonte:** Elaborado pelos autores, junho de 2022

É possível analisar que o bairro do Umarizal, assim como os bairros presentes no centro de Belém, possui localização privilegiada em decorrência dos serviços e acessibilidade, de modo que se intensificam a verticalização e a espacialidade de uma série de empreendimentos imobiliários. Ao longo da Avenida, há a presença de 21 edifícios, onde também se concentram atividades ligadas ao comércio e à indústria. O bairro do Umarizal foi responsável por acelerar um processo de verticalização da área

central de Belém, modificando em larga escala seu desenho urbano nas últimas décadas, ocasionando o surgimento, no local tradicional de moradias, de um bairro com muitos serviços (Rodrigues, 2013).

Como reflexo do processo de intensificação da produção urbana, que vem crescendo nas últimas décadas, verifica-se a presença de espaços públicos próximos aos condomínios verificados. A reestruturação da orla Belenense é um exemplo da materialização do Portal da Amazônia, do complexo do Ver o Rio, da Estação das Docas e do Porto Futuro, que são espaços públicos que reconfiguram o espaço no centro de Belém. Nesta direção, os espaços públicos como áreas de lazer e turismo também possuem a função de atender os moradores de áreas onde o capital imobiliário tem se consolidado, mesmo que determinados espaços não sejam frequentados pelo público-alvo desses condomínios. Segue no quadro 2 a definição de alguns espaços públicos:

**Quadro 2:** Espaço públicos próximos aos condomínios.

ESPAÇOS PÚBLICOS	PERFIL
<i>Complexo Ver-o- Rio</i>	Praça Pública
<i>Porto Futuro</i>	Espaço de lazer e turismo
<i>Ver-o-Peso</i>	Mercado público e feira livre
<i>Praça Maestro Waldemar</i>	Espaço de Lazer
<i>Praça Brasil</i>	Espaço de Lazer
<i>Complexo Turístico Feliz Lusitânia</i>	Conjunto Arquitetônico e Paisagístico

**Fonte:** Elaborado pelos autores, novembro, 2022.

Na sua fase inicial, os espaços públicos não apenas refletem o processo de urbanização em suas diversas facetas, mas também englobam elementos urbanísticos adicionais, buscando aprimorar as condições de vida para a população local. Contudo, observa-se que essas áreas se concentram, principalmente, em regiões onde ocorre um processo recente de reprodução do capital imobiliário, impulsionado pela transformação do solo em mercadoria.

A variedade de espaços públicos constitui reflexo da intensificação da produção do espaço urbano na área central belenense, onde a paisagem marcada pela presença desses edifícios coincide com a materialização de empreendimentos de outras naturezas, como espaços de lazer e espaços públicos. Tais objetos criam uma organização espacial relativa à expansão urbana e à oferta de serviços, como ocorre na área de estudo e em seu entorno (Figura 2).

A expansão urbana ocasionou uma forma de produção do espaço que refletiu no fortalecimento da área central a partir da articulação do capital imobiliário, bem como o dimensionamento de áreas públicas, de circulação, tratamento de espaços que valorizam a área central por sua infraestrutura e pela disponibilidade de oferta de serviços e atividades comerciais. A valorização gerada pela centralidade a

partir deste processo aumenta o custo da terra e expulsa moradores de baixa renda para outras áreas. Nesta direção, ganha destaque a influência preponderante do capital imobiliário na configuração da paisagem urbana mediante os recentes empreendimentos que emergem na zona analisada. Observa-se, de maneira gradual, a utilização do espaço público em benefício do setor privado de acordo com a intencionalidade do mercado imobiliário.

**Figura 2:** Ponto turístico Ver o Rio



Fonte: <https://pontodepauta.com/>, setembro de 2022.

A partir da estruturação de tais condomínios, é possível perceber em sua arquitetura que há um grande poder de sofisticação e certa exibição no que diz respeito à estética, que remete ao luxo e à diferenciação social. Segue, na Figura 3, a imagem de um dos grandes condomínios localizados na Avenida.

As projeções arquitetônicas a partir da configuração interna apresentada pelos grandes condomínios habitacionais dão muito mais importância para elementos de diferenciação que as próprias necessidades dos moradores em si, aspectos que se relacionam ao que se pode denominar de moradia-mercadoria. Em condomínios como esses, há grandes salas de banho com banheira de hidromassagem e alguns são dotados de piscinas em cada apartamento. No que diz respeito à ideia de “estilo de vida” e diferenciação, Bourdieu (2008) salienta:

à medida que aumenta a distância objetiva à necessidade, o estilo de vida torna-se cada vez mais o produto do que se designa como uma “estilização da vida” (...). Enquanto afirmação de um poder sobre uma necessidade dominada, ele traz sempre em seu bojo a reivindicação de uma superioridade legítima sobre aqueles que, por não saberem afirmar o desprezo pelas contingências no luxo gratuito e no desperdício ostentatório, permanecem dominados pelos interesses e pelas urgências comuns (BORDIEU, 2008, p. 56).

Figura 3: Edifício Aquarius Tower e Edifício Mirage Bay



Fonte: Pesquisa de Campo, setembro de 2022.

Ao descrever o estilo de vida como um produto da "estilização da vida", Bourdieu (2008) sugere que, para além de uma escolha pessoal, trata-se de uma manifestação, influenciada por fatores sociais e culturais. Por essa lógica, a propriedade de espaços residenciais luxuosos está associada a uma afirmação de poder sobre aqueles que permanecem dominados pelas necessidades básicas.

Dentre os elementos que se apresentam como benefícios, segundo moradores entrevistados, a segurança está entre os principais, pois se relaciona ao medo que a sociedade convive nas metrópoles. Conforme destacado por Souza (2008), a problemática da insegurança ganhou proeminência no cenário noticioso, tanto político quanto econômico. Isso se deve, principalmente, aos custos materiais associados ao receio da criminalidade violenta, os quais impactam diretamente famílias, empresas e governos.

O medo e a insegurança, nesse contexto, tornam-se fatores determinantes nas decisões da população. Como resultado, o incremento na segurança reflete uma clara diferenciação entre as classes e influencia a organização social do espaço. Em muitas situações, há uma prevalência dos aspectos quantitativos sobre os qualitativos no âmbito das políticas urbanas. Nesse sentido, a questão da segurança pública acompanha de perto o fenômeno urbano e os desafios sociais relacionados à

violência, à pobreza e à desigualdade social. Essa conexão se intensifica na medida em que a segurança se torna um dos principais, se não o principal, critério no que diz respeito à escolha de moradia.

No que tange aos argumentos utilizados por agentes responsáveis na construção dos empreendimentos imobiliários, segundo Rodrigues (2013), o “discurso utilizado para vender esta mercadoria terra, edificações, equipamentos e meios de consumo coletivo e áreas verdes é o da segurança e da qualidade de vida intramuros” (Rodrigues, 2013, p. 148). Com relação a este elemento segurança, destacam-se as seguintes constatações a partir de entrevistas com moradores dos condomínios verificados:

*“Escolhi o condomínio, sobretudo pela segurança que ele oferece e a boa localização, além do bom conforto que o condomínio oferece, utilizo quase todas as áreas que ele oferece” (Entrevistada 1, 37, contadora, moradora a 7 anos no edifício Uno Tower).*

A fala da entrevistada dá ênfase na segurança como um dos principais motivos para escolher residir nesse tipo de empreendimento, que se alinha à estratégia do mercado imobiliário de promover a sensação de segurança como um diferencial atrativo para os moradores. Além disso, a boa localização e o conforto oferecido pelo condomínio são aspectos valorizados, refletindo a busca por exclusividade, lazer e qualidade de vida intramuros. A fala expõe como os condomínios de luxo se tornam espaços atrativos para uma parcela da população de alta renda, que busca segurança, bem-estar em enclaves fortificados e relativamente desconectados do cotidiano urbano imediato.

O mercado da segurança se utiliza, então, do medo tão presente na sociedade dos grandes centros urbanos, com a propaganda enquanto elemento primordial na opção de moradia. Porém, mesmo com espaços murados e o forte discurso de espaço seguro, não se exclui as sensações e as possíveis situações de inseguranças dos moradores de tais condomínios fechados.

É relevante destacar que determinados bairros periféricos se encontram geograficamente próximos ou inseridos no entorno do centro urbano e de áreas classificadas como as de classe média, a exemplo do Bairro Jurunas, caracterizado como periférico e situado em proximidade com o Bairro Batista Campos, em Belém. Nessa área, observa-se um aumento expressivo de grandes condomínios habitacionais, nos quais parte da população experimenta uma sensação de medo e insegurança. Diante desse cenário, muitos residentes têm optado por espaços exclusivos, priorizando, sobretudo, as medidas de autoenclausuramento oferecidas por esses empreendimentos.

Na figura 4, foram inseridas duas fotografias de áreas periféricas no entorno da Av. Pedro Álvares Cabral, nos bairros Telégrafo e Umarizal. Trata-se de áreas com casas simples e algumas ruas precariamente pavimentadas, enquanto, ao longe, avistam-se os condomínios de luxo. A inserção dos empreendimentos nessas áreas enfatiza como a segregação urbana pode coexistir lado a lado com a

desigualdade. Apesar de estarem geograficamente próximas, esses dois tipos de comunidades parecem existir em universos separados, evidenciando uma clara distinção socioeconômica.

Os condomínios de luxo, ao se enclausurarem em si mesmos, isolam-se e se protegem da realidade circundante, contribuindo para uma fragmentação ainda maior do tecido social urbano. Negam, portanto, a existência e a integração com as áreas periféricas ao seu redor. Essa negação não apenas perpetua a divisão social, mas também reflete a busca por exclusividade e segurança por parte dos moradores desses condomínios. Enquanto isso, as áreas periféricas permanecem com parca infraestrutura e poucos recursos disponíveis para melhorias.

**Figura 4:** Áreas periféricas no entorno da Av. Pedro Alvarez Cabral



**Fonte:** Trabalho de Campo, junho de 2022

Os empreendimentos com fins residenciais, vendidos como segurança, não são o único discurso criado pelo capital imobiliário. Vende-se com igual peso o discurso da exclusividade, da sofisticação, do lazer e da proximidade em relação aos serviços que se encontram mais próximos aos condomínios. Dessa forma, esses espaços acabam se tornando locais valorizados, ocorrendo principalmente a especulação imobiliária ao longo da Avenida Pedro Álvares Cabral. Por este motivo, acaba atraindo indivíduos com melhor padrão econômico e afastando grande parte da população de baixa renda que ocupava esses espaços.

A valorização desses aspectos contribui para a reprodução do capital imobiliário, influenciando a forma como os moradores interagem com a cidade e reforçando a segregação socioespacial. Aspectos semelhantes a esses são apresentados na argumentação seguinte:

*“Os principais critérios para a escolha do condomínio foram às facilidades e qualidades que o condomínio oferece como área de lazer, segurança boa localização e a não necessidade de manutenção constante, sobretudo pela segurança que ele oferece e a boa localização, utilizo a academia e a piscina de forma frequente” (Entrevistada 2, 35, advogada, moradora edifício Ilha de Capri).*

Além de enfatizar elementos já destacados, a entrevistada 2 ressalta a “segurança” e a “boa localização” e acrescenta sobre a utilização frequente da academia e da piscina, o que deixa evidente como as áreas de lazer oferecidas pelos condomínios modernos são atrativos importantes para os moradores. A não necessidade de manutenção constante também é um benefício valorizado, refletindo a conveniência e a comodidade proporcionadas por esse estilo de moradia. São, então, aspectos que evidenciam como esses condomínios atendem às demandas e expectativas de uma parcela da população que busca não apenas um lugar para morar, mas um estilo de vida. Nas argumentações a seguir, há, também, o destaque ao fator “localização”, como critério principal:

*“Quando se trata de moradia, sempre optei por um apartamento que nos oferecesse segurança, após o principal critério, a localização, a planta do apartamento bem como as áreas de lazer nos chamaram atenção pela estrutura e comodidade e conforto. Frequentamos todas as áreas de lazer e a academia do condomínio” (Entrevistada 3, Médica, 34 anos. Moradora do Edifício Torres Cenário).*

*“Meu principal critério foi a localização, morar no centro da cidade, morar próximo ao meu trabalho e minha família” (Entrevistado 4, 33 anos, morador do edifício Via Veneto).*

A ênfase na localização como um fator determinante reflete a busca por conveniência e acesso facilitado a serviços e comodidades urbanas, aspectos que influenciam a segregação socioespacial na cidade. É válido ressaltar que a proximidade em relação à área central e aos serviços mais raros da metrópole são, cada vez mais, exclusividade daqueles que podem pagar por tal. Ao se reproduzir esse tipo de moradia, ajuda-se a perpetuar a ideia de que o acesso a esses recursos é reservado para uma elite econômica.

O surgimento de empreendimentos imobiliários ao longo da Avenida Pedro Álvares Cabral, na cidade de Belém, traz consideráveis transformações socioespaciais. Esse processo promove modificações que se constituem como um reflexo da política de mercado, a partir do valor do uso da terra próximo à orla de Belém, que contribui para reconfiguração urbana na área da Avenida Pedro Álvares Cabral. De acordo a figura 5, é possível analisar a área do centro de Belém “ontem” o “hoje” e o aumento significativo do crescimento vertical que o Bairro do Umarizal sofreu nas últimas décadas:

**Figura 5:** Bairro Umarizal, década 1980 e em 2022



**Fonte:** Laboratório FAU, ITEC, UFPA de 1980 e [www.vivamapio.com](http://www.vivamapio.com) de junho de 2022.

No que diz respeito às questões que envolvem a produção do espaço urbano na Metrópole a partir do mercado imobiliário, interessa ressaltar que, dentre os objetivos do estabelecimento de moradias de luxo, está o beneficiamento da população de alta renda, sobretudo, quanto ao aspecto da localização. Assim, a intensa reprodução espacial na Metrópole reflete na promoção de condomínios habitacionais sofisticados e de alto prestígio, de modo que as grandes construtoras e incorporadoras ampliam sua renda, juros e lucros por meio da construção de empreendimentos imobiliários. Tais agentes econômicos oferecem aos seus usuários exclusividade, lazer e segurança contra os indivíduos que vivem fora desse novo padrão de habitar.

### **Considerações Finais**

O presente trabalho abordou inicialmente os conceitos de base que envolvem a discussão sobre o processo de produção do espaço urbano e a produção do espaço na Metrópole relacionada à constituição histórica de Belém, suas características peculiares e o processo de expansão urbana que fomentou o surgimento das moradias de luxo e a existência do capital incorporador.

O surgimento dos empreendimentos imobiliários ao longo da Avenida Pedro Álvares Cabral, na cidade de Belém, traz consideráveis transformações socioespaciais a partir da materialização dos condomínios habitacionais de alto padrão na área estudada. O processo promove modificações que se constituem como um reflexo da política de mercado, pois o valor do uso da terra próximo à orla retribui para a reconfiguração urbana na área em questão, provocando profundas mudanças socioeconômicas no entorno.

Percebeu-se que o forte aumento do mercado imobiliário, refletido na produção do espaço urbano, não se faz presente somente nas áreas e bairros mais nobres das cidades, mas também em áreas consideradas periféricas, devido seus terrenos de baixo custo, aumentando o lucro dos empreendimentos imobiliários. Tal processo provoca, igualmente, contrastes na organização do espaço, sendo possível observar que a política de mercado imobiliário utiliza várias estratégias, em áreas distintas, para desenvolver seus interesses.

O marketing desempenha um papel central no planejamento de compra e venda de empreendimentos imobiliários, sendo uma das estratégias primordiais nesse contexto. Em virtude disso, o mercado imobiliário direciona investimentos substanciais para a concepção de campanhas publicitárias cuidadosamente elaboradas. Relatos obtidos a partir de entrevistas conferem que muitas das qualidades e discursos ofertados nas campanhas publicitárias não correspondem à realidade dos empreendimentos e algumas características negativas seriam minimizadas.

Os agentes imobiliários se utilizam de argumentos associados à ideia de que a desordem pública e a criminalidade encontram-se nos extramuros. Está, portanto, ligada ao outro, aos indivíduos que habitam fora dos enclaves fortificados. Grupos que se sentem ameaçados pela violência e que podem pagar por esses espaços, instalam-se nos refúgios “seguros”, cercado por muros e portões de segurança, câmeras de vigilância, entre outros serviços de segurança, na tentativa de buscar formas de separação do outro: aquele que não faz parte dos intramuros.

Tais agentes são responsáveis pela execução dos condomínios e acabam se beneficiando pela presença de espaços públicos e coletivos, contribuindo para o surgimento da desigualdade socioespacial, pois esses condomínios redefinem a dinâmica do espaço. Dessa maneira, os agentes imobiliários ampliam sua renda, juros e lucros por meio da construção dos condomínios que sempre oferecem aos seus usuários exclusividade, lazer e segurança contra os indivíduos que vivem fora desse novo padrão de habitar.

Está cada vez mais evidente que as intervenções urbanas estão caracterizadas por um conjunto de interesses, entre eles, políticos e econômicos, que são incentivados por instituições privadas, com a participação do Estado, criando estratégias com o intuito de potencializar a expansão de certas áreas, visando o lucro. Na região metropolitana de Belém, as grandes construtoras fazem compras de terrenos visando à especulação imobiliária, sejam bairros nobres sejam áreas periféricas, objetivando a valorização futura.

Os espaços residenciais de alto padrão se desenvolvem em áreas valorizadas, atraindo indivíduos de melhor padrão econômico e excluindo a população de baixa renda. Nesse contexto, o mercado imobiliário de alta classe na metrópole promove uma nova concepção de uso e uma forma

atualizada de habitação. Estes agentes, ao proporcionarem condições exclusivas, impactam diretamente no elevado custo das moradias. Ao expandirem seus faturamentos, por meio da construção de empreendimentos imobiliários, oferecem exclusividade, lazer e segurança aos seus usuários, exacerbando a desigualdade socioespacial em relação àqueles que não se enquadram nesse novo padrão habitacional.

## Referências

- ABELÉM, A. G. Urbanização e remoção: por que e para quem? Belém: UFPA/NAEA, 1988. BOURDIEU, P. *A distinção: crítica social do julgamento*. Trad. Daniela Kern e Guilherme J. F. Teixeira. São Paulo: Edusp; Porto Alegre: Zouk, 2007.
- CARLOS, A. F. A. *A condição espacial*. São Paulo: Contexto, 2011.
- CARDOSO, A. C.; FERNANDES, D.; LIMA, J. J. Região Metropolitana de Belém, um balanço de quatro décadas. In: CARDOSO, A. C.; LIMA, J. J. *Belém: transformações na Ordem Urbana*. Rio de Janeiro: Observatório das Metrôpoles e Carta Capital, 2015.
- LEFEBVRE, H. *A Produção do Espaço*. Trad. Doralice Barros Pereira e Sergio Martins (do original: *La Production de l'espace*. 4º ed. Paris: Éditions Anthropos, 2000).
- LENCIONI, S. *Concentração e centralização das atividades Urbanas: uma perspectiva multiescalar - Reflexões a partir do caso de São Paulo*. Revista de Geografia Norte Grande, v. 39, p. 7-20, 2008.
- LENCIONI, S. *Metrópole, metropolização e regionalização*. Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2017.
- OLIVEIRA, J. M. G. C. de. *Produção e Apropriação do Espaço: A verticalização em Belém-PA*. 1992. 205 f. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1992.
- PRODESAN - PROJETO DE DESENVOLVIMENTO DE SANEAMENTO DO PARÁ. *Avaliação ambiental e social (AAS) versão final*. COSAMPA, Governo do Estado do Pará, Belém-PA, 2021.
- PENTEADO, A. R. *Belém Pará: estudo de geografia urbana*. Belém: Editora da UFPA, 1968.
- RIBEIRO, L. C. de Q. *Dos cortiços aos Condomínios Fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. 2. Ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.
- RODRIGUES, E. B. *Aventura urbana: urbanização, trabalho e meio ambiente em Belém*. Belém, NAEA/UFPA/FCAP, 1996.
- RODRIGUES, A. M. Loteamentos murados e condomínios fechados: propriedade fundiária urbana e segregação socioespacial. In: VASCONCELOS, P. A; CORRÊA, R. L; PINTAUDE, S.M (org.). *A cidade contemporânea: segregação espacial*. São Paulo: contexto, 2013.
- SILVA, C. A. F. *O Capital Incorporador e a Segregação Socioespacial do Espaço Urbano*. Boletim Goiano de Geografia, 12(1): 53-63, Jan/Dez, 1992.
- SOUZA, M. L. de. *Fobópole: O medo generalizado e a militarização da questão urbana*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008
- TRINDADE JR.; S. C. da. *Produção do espaço e uso do solo urbano em Belém*. Belém: UFPA/NAEA, 1997.
- TRINDADE JR.; S. C. da. *A cidade dispersa: os novos espaços de assentamentos em Belém e a reestruturação metropolitana*. 1998. 395 f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Departamento de Geografia, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, São Paulo, 1998.
- TRINDADE JR.; S. C. da. A natureza da urbanização na Amazônia e sua expressão metropolitana. *Geografares*, Vitória, v. 1, n. 1, jun. 2000.
- TRINDADE JR., S. C.; AMARAL, M. D. B. Reabilitação urbana na área central de Belém-Pará: concepções e tendências de políticas urbanas emergentes. *Revista Paranaense de Desenvolvimento*, Curitiba, n. 111, p. 73-103, jul./dez. 2006.

VENTURA NETO, R. da S. *Circuito imobiliário e a cidade: coalizões urbanas e dinâmicas de acumulação do capital no espaço intraurbano de Belém*. 2012. 239 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Instituto de Tecnologia, Universidade Federal do Pará, Belém, 2012.