



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARÁ
NÚCLEO DE ALTOS ESTUDOS AMAZÔNICOS-NAEA
PROGRAMA DE PÓSGRADUAÇÃO LATU SENSU
XXVIICURSO DE FORMAÇÃO DE ESPECIALISTAS EM
DESENVOLVIMENTO DE ÁREAS AMAZÔNICAS: GESTÃO AMBIENTAL E
MANEJO DE PAISAGEM**

CYANE LUANA MELO NEWAR

**POSICIONAMENTOS E CONFLITOS SOBRE OS IMPACTOS DE
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS NA ORLA FLUVIAL DE BELÉM:
O CASO DO EDIFÍCIO PREMIUM**

**Belém
2017**

CYANE LUANA MELO NEWAR

**POSICIONAMENTOS E CONFLITOS SOBRE OS IMPACTOS DE
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS NA ORLA FLUVIAL DE BELÉM: O
CASO DO EDIFÍCIO PREMIUM**

Monografia apresentada ao Curso de Formação de Especialistas em Desenvolvimento de Áreas Amazônicas: Gestão Ambiental e Manejo de Paisagem, do Núcleo de Altos Estudos Amazônicos, da Universidade Federal do Pará, como requisito à obtenção do título de Especialista, sob a orientação do Prof. Dr. Saint-Clair Cordeiro da Trindade Jr.

**Belém
2017**

Dados Internacionais de Catalogação na publicação (CIP)
Biblioteca do NAEA/UFPA

Newar, Cyane Luana Melo

Posicionamentos e conflitos sobre os impactos de empreendimentos imobiliários na orla fluvial de Belém: o caso de Edifício Premium / Cyane Luana Melo Newar; Orientador Saint-Clair Cordeiro da Trindade Junior._2017.

49 f.: il.; 30 cm

Monografia (Especialização) – Universidade Federal do Pará, Núcleo de Altos Estudos Amazônicos, Programa de Pós-Graduação em Gestão Ambiental e Manejo de Paisagem, Belém, 2017.

1. Produção do Espaço. 2. Agentes Produtores do Espaço Urbano. 3. Edifício Premium. I. Trindade Junior, Saint-Clair Cordeiro, Orientador. II. Título.

CDD 22. ed.711.4098115

CYANE LUANA MELO NEWAR

**POSICIONAMENTOS E CONFLITOS SOBRE OS IMPACTOS DE
EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS NA ORLA FLUVIAL DE BELÉM: O
CASO DO EDIFÍCIO PREMIUM**

Data da apresentação: //

Conceito:

Banca examinadora:

Prof. Dr. Saint-Clair Cordeiro da Trindade Júnior
Orientador- NAEA/UFPA

Prof. Dr. Shaji Thomas
Membro- NAEA-UFPA

Prof. Dr. Márcio Douglas Brito Amaral
Membro- PPGeo/IFCH/UFPA)

| À minha família, por todo o amor, ensinamento, incentivo e força para continuar buscando meus sonhos e objetivos.

AGRADECIMENTOS

A Deus, que me deu fôlego de vida, esteve atendendo aos meus anseios e sustentando-me no caminho até aqui.

À minha mãe Joana Melo, pela força e incentivo em todos os momentos da vida, por ser o exemplo de luta e coragem; pelos investimentos atribuídos a mim.

À universidade Federal do Pará e ao Núcleo de Altos Estudos Amazônicos, que me proporcionaram, por meio de excelentes professores, qualidade no aprendizado.

Ao professor Dr. Saint-Clair Cordeiro da Trindade Jr, por sua competente orientação e dedicação com todos os orientandos.

Aos meus irmãos Skeeter, Chet, Estella, David e Christiani Newar, que deram apoio e incentivo em cada etapa da minha vida.

A todos os meus amigos, que sempre estão dispostos a me ajudar, que estiveram comigo e acreditaram na capacidade de melhoramento da vida através dos estudos.

Aos meus amigos da melhor turma de especialização do NAEA, em especial Adriano Silva (Amado), Arthur Cruz, Rafaela Cunha e Suellen Vidal, que me propuseram neste ano troca de conhecimento, companheirismo, experiências e ótimos momentos.

A todos que não foram citados, mas que contribuíram direta e indiretamente, dando apoio e torcendo por mim.

RESUMO

Este trabalho problematiza posicionamentos e conflitos a respeito dos impactos de empreendimentos imobiliários na orla fluvial de Belém do Pará, através do caso do Edifício Premium. Mostra que, apesar de todas as leis vigentes e toda a proposta de volta ao rio, presentes nas políticas urbanas locais, o Edifício Premium, da Construtora Quadra, foi erguido às margens da Baía do Guajará, a despeito das leis de proteção ambiental vigentes. A discussão da questão exigiu o entendimento dos agentes produtores do espaço urbano, do papel do capital imobiliário, do processo de verticalização e da produção do espaço na orla de Belém. Os discursos e conflitos sobre a apropriação da orla de Belém como espaço socialmente produzido pressupõem levantamentos de notícias publicadas em jornais de circulação local no ano de 2014, o mesmo ano em que o Edifício, foco da discussão, atraiu a atenção de pessoas favoráveis e contrárias à sua construção. Por meio desses posicionamentos e dos conflitos de que são portadores, busca-se problematizar a produção contraditória da produção do espaço na orla fluvial de Belém.

Palavras-chave: Produção do Espaço, Agentes Produtores do Urbano, Orla Fluvial, Belém do Pará, Edifício Premium.

ABSTRACT

This work problematizes positions and conflicts regarding the impacts of real estate developments on the Belém do Pará waterfront, through the Premium Building case. It shows that, despite all the current law sandall the proposal back to the river, present in the local urban policies, the Premiun Building of Construtora Quadra wase rected on the banks of Guajará Bay, in spite of the current environmental protection laws. The discussion of the issue demanded the understanding of the agents producing the urban space, the role of real estate capital, the process of verticalization and the production of space on the border of Belém. Discourses and conflicts about the appropriation of the Belém border as a socially produced space presupposed news surveys published in newspapers of local circulation in 2014, the same year in which the Building, the focus of the discussion, attracted the attention of people favorable and contrary to its construction. By means of these positions and the conflicts of which they are carriers, it is sought to problematize the contradictory production of the production of the space in the riverbank of Belém.

Keywords: Space Production, Urban Producing Agents, Riverbank, Belém do Pará, Premium Building.

Lista de ilustrações

FIGURA 1 - Localização do Edifício Premium, Belém, Pará.	13
FIGURA 2 - Edifício Premium: edificação com 24 andares à margem da Baía do Guajará, Belém, Pará.....	28

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	11
2. OS AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO E O CAPITAL IMOBILIÁRIO.....	15
3. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE BELÉM, O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO E A ORLA DE BELÉM	19
3.1. A noção de espaço.....	19
3.2. O processo de verticalização de Belém	24
3.3. A orla de Belém como espaço socialmente produzido	26
4. O CASO DO EDIFÍCIO PREMIUM	28
4.1. Lei de edificações do município de Belém e lei complementar de controle urbanístico.....	31
4.2. Posicionamentos em torno da questão que envolve o Edifício Premium.....	35
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	45
REFERÊNCIAS.....	48

1 . INTRODUÇÃO

A cidade de Belém do Pará, localizada na região Norte do Brasil, teve seu processo de ocupação historicamente marcado por uma segregação socioespacial e expansão desigual em relação ao acesso a terra e à infraestrutura, onde a fisiografia ajudou a configurar a paisagem dessa divisão socioespacial. A capital do Estado do Pará cresceu à beira do rio, e, como a maioria das cidades amazônicas, gravitou durante muito tempo em função da rede hidrográfica para se comunicar com o restante do mundo.

Em razão disso, os rios representaram, por muito tempo, a principal porta de entrada e saída de produtos de toda a região; tanto que a história das riquezas, lutas e dominações nesse espaço não podem ser contadas sem que seja mencionada a importância dos cursos fluviais para o dinamismo regional.

Em Belém, as áreas de terra firme foram consideradas mais favoráveis e menos insalubres se comparadas às áreas alagadiças. Isso configurou a definição da área central em terras mais altas, saneadas e ocupadas por famílias de maior renda, enquanto que, no seu entorno, em terrenos mais baixos e alagadiços, a população era mais empobrecida (MOREIRA, 1966; PENTEADO, 1968).

A lógica da produção do espaço regional e intraurbano permitiram transformar Belém em uma cidade de costas para o rio. Sua ocupação se processou sem controle por parte do poder público, deixando o espaço da orla à mercê das disputas dos interesses privados e mercantis; fato que usurpou do cotidiano dos belenenses o contato direto com o rio e com Baía que os rodeiam.

Durante algum tempo, a cidade de Belém do Pará tem sido elemento de modificações descuidadas no que tange à conservação de paisagens reconhecíveis e associadas à região amazônica. Estas características, na contemporaneidade, são cada vez mais percebidas na cidade, vistas como ilhas-museus, salvaguardadas em parques, tombamentos etc.

Esse processo vem ocorrendo desde o estabelecimento da cidade portuguesa, de costas para o rio e, posteriormente, com os “booms” econômicos, como o da borracha; seguidamente, em decorrência da abertura das rodovias, como a Belém-Brasília; e, na contemporaneidade, pela adoção

de projetos políticos de inserção da cidade a contextos mundiais, com a adoção de modelos pós-modernistas arquitetônicos, urbanísticos e paisagísticos, como o inspirado no empreendedorismo urbano e no marketing da cidade para o turismo.

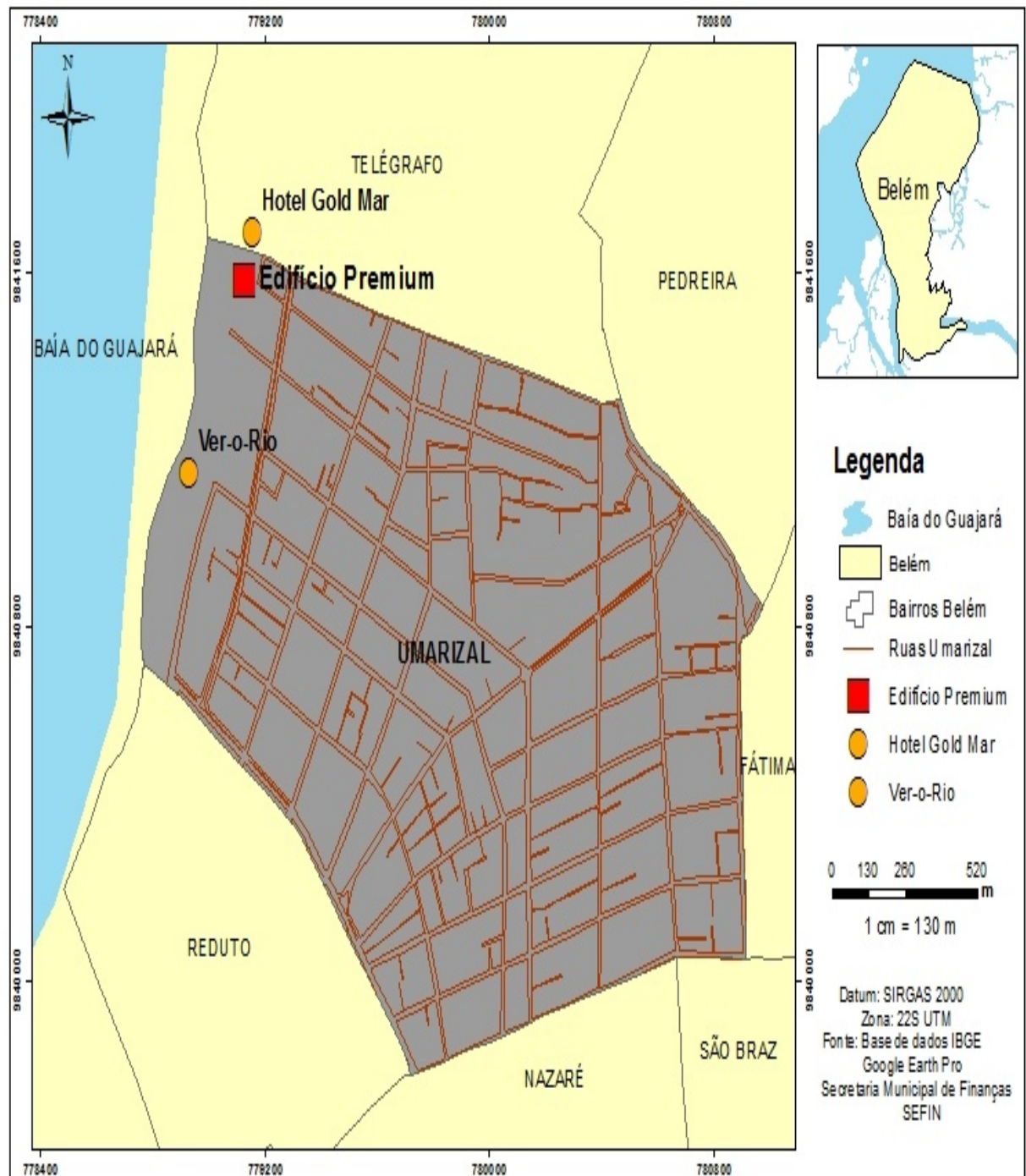
Este caminho adotado parece conceitualmente problemático à cidade e inspira maiores reflexões sobre o processo de modernização do espaço urbano no que concerne à sua paisagem, ocorrido ao longo do seu tempo de existência. Demonstra que a paisagem característica amazônica, presente em Belém, onde predominavam os elementos naturais, como os rios, igarapés, alagados e floresta, foram, nos primeiros anos e na modernidade, explorados e negados como paisagem, mas que, na contemporaneidade, parecem ter sido descobertos pelo Estado e pelo capital imobiliário.

É nesse contexto que surge o problema central do estudo. A cidade se desenvolve de costas para o rio, e durante séculos cresce dessa maneira. No entanto, apesar de todas as leis vigentes e de toda a preocupação de contemplação do rio, o Edifício Premium, da Construtora Quadra, foi construído às margens da Baía do Guajará. O presente trabalho visa levantar as questões que surgiram em torno da regularidade e dos argumentos favoráveis e contrários a esse projeto imobiliário. Quanto aos objetivos específicos pretende-se: explicar a respeito dos agentes produtores do espaço urbano, especialmente ao papel do capital imobiliário; descrever a produção do espaço urbano de Belém e seu processo de verticalização, inclusa a orla da cidade; apresentar o caso do Edifício Premium através dos posicionamentos que têm sido vinculados nas mídias locais.

A escolha da temática se deu em virtude da recorrência de notícias nos principais jornais da cidade a respeito da falta de respostas por parte do poder público e dos possíveis impactos que empreendimentos imobiliários ocasionam na orla fluvial de Belém.

Com vinte e três andares, o Edifício está localizado nas margens da Baía do Guajará, na orla oeste da cidade, na Rua Professor Nelson Ribeiro, n. 92, bairro do Umarizal, em uma área de cerca de 5 mil m² (FIG. 1).

FIGURA 1 - Localização do Edifício Premium, Belém-Pará



FONTE: Souza (2017)

A pesquisa é de natureza explicativa. Segundo Gil (1989), esse tipo de pesquisa busca identificar os fatores que determinam ou que contribuem para a ocorrência dos fenômenos. É o tipo que mais aprofunda o conhecimento da realidade, porque explicita a razão, o porquê das coisas. Como técnica de pesquisa utilizou-se o levantamento bibliográfico e documental. No primeiro caso, foi feita revisão de referências teóricas e informações histórico-geográficas de Belém publicadas em meios impressos e eletrônicos, como livros, artigos científicos e páginas de web sites. Tais referências nos permitiram reconhecer muito daquilo que já se estudou sobre o assunto (SANTOS, 2002). No segundo caso, além dos planos e leis referentes à questão abordada, percorremos o noticiário de jornais que documentam retóricas, questões e conflitos a respeito do empreendimento selecionado para estudo.

Para a análise crítica dos dados coletados trabalhou-se com, as notícias e as leis exposta sobre o Edifício em pauta. Quanto às ideias que estruturam a argumentação, no primeiro capítulo serão apresentados os agentes produtores do espaço urbano em especial os do capital imobiliário, que produzem ou modelam o espaço urbano.

No segundo capítulo fala-se da produção do espaço urbano, do processo de verticalização e da orla de Belém. Nesse momento são tratados elementos relacionados à produção, à apropriação e ao uso do espaço, discutindo, portanto, o papel dos agentes e dos processos configuradores do espaço urbano.

O terceiro e último capítulo aborda a respeito do Edifício Premium. Além de esclarecer sobre o empreendimento, discute as leis vigentes e as autorizações dadas para a construção do Edifício, assim como as discussões veiculadas nos principais jornais locais que polemizam sobre esse empreendimento particular na orla da cidade.

2.OS AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO E O CAPITAL IMOBILIÁRIO

Neste capítulo nos propomos a examinar os agentes produtores do capital imobiliário que também produzem ou modelam o espaço urbano. Evidentemente que o capital imobiliário não age de forma isolada, mas se alia frequentemente a outras diversas modalidades do capital, como o financeiro, para se tornar eficiente.

Segundo Oliveira (1992), isto tem se verificado no Brasil, por exemplo, a partir de 1964, quando a ação do capital imobiliário se intensificou consideravelmente, com a criação do Banco Nacional de Habitação(BNH). Pode-se dizer que a linha de crédito para financiamento de habitação através do sistema financeiro definiu as bases de sustentação da verticalização,tendo em vista os altos custos exigidos para suas construções. Em Belém, onde a aplicação de grandes capitais locais sempre foi limitadaespecialmente na indústria da construção civil, a utilização dos financiamentos para a construção vertical, mais do que necessária, foi determinante.

A classificação e a descrição dos diversos papéis assumidos pelos agentes imobiliários, assim como suas estratégias com as repercussões espaciais consequentes, têm sido objetos de estudos, como os de Almeida (1982). Procuraremos entender quem são os agentes produtores em Belém, e mais especificamente, o incorporador. Essa tentativa de entendimento vai requerer a reconstituição da origem e a análise da atuação recente do incorporador com o objetivo de se compreender as estratégias que esse agente estabelece na especialização de suas decisões.

Em Belém, os agentes produtores do espaço imobiliário urbano precisam ser identificados. Três categorias são muito recorrentes: o dos Incorporadores, o dos construtores e o dos vendedores. Faz-se necessária a identificação desses agentes e a conceituação precisa, porém, o fato de um mesmo agente assumir um, dois ou três desses papéis dificulta o entendimento de suas ações no espaço, pois, comumente, esses atores podem se associar em certos empreendimentos e se dissociar em outros, assumindo, segundo Souza (1998), papéis e figuras jurídicas que se modificam com o tempo.

Os empreiteiros possuem um importante papel na produção do espaço urbano, pois ao produzirem infraestrutura em uma cidade que necessita das

condições mínimas de saneamento básico, pavimentação de ruas etc. produz espaços para serem comercializados pelos Incorporadores; do que se conclui que na cidade existe uma estreita relação entre empreiteiros e incorporadores. Os empreiteiros produzem também moradias, principalmente para as camadas populares, sob encomenda do Estado, por meio de recursos por este canalizado (ABELÉM, 1991).

Compreender o processo de produção e apropriação do espaço urbano, e particularmente da orla de Belém, requer compreender como os agentes produtores do espaço urbano desempenham papel na configuração da forma urbana e conseqüentemente dos diferenciados tipos de apropriação do espaço. Isso implica em mudanças funcionais e de significados frente à necessidade de promover o desenvolvimento urbano da cidade. De acordo com Corrêa (1997), os agentes produtores do espaço urbano são os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, os grupos sociais excluídos e o Estado. Esses agentes produzem um espaço urbano que pode ser compreendido teórica e metodologicamente como sendo, ao mesmo tempo, articulado e fragmentado, reflexo e condicionante das relações sociais, repleto de significados simbólicos e palco de lutas.

Os elementos de análise social e histórica que permitem averiguações empíricas na compreensão do processo de produção espacial podem ser encontrados na peculiar orla de Belém. O espaço da orla, ao longo do tempo, guardou, em suas formas e arranjos espaciais presentes, a herança da dinâmica dialética dos pares acima ressaltados por Corrêa (1997), materializados na paisagem de aparência contraditória, desigual e “caótica”, na visão de muitos.

O comércio do solo urbano é adaptado por grupos sociais que competem entre si no processo de produção. Dessa forma, fica evidente que existe um conteúdo político inerente a esse processo de mercantilização do solo urbano, que são orientados por interesses específicos dos grupos sociais mais atuantes, como: a indústria imobiliária, os proprietários industriais, os proprietários individuais e inquilinos e o setor público (BAHIANA, 1978) . “Cada qual desses grupos se organiza como grupo de pressão interessado na política de uso do solo, havendo uma relação de poder entre cada um e os outros três” (BAHIANA, 1978, p.56.). Assim, o espaço de uma sociedade de mercado não

pertence e não está sujeito ao controle de seus habitantes, mas é controlado por organizações e grupos que mercantilizam o solo urbano (BAHIANA, 1978).

Harvey (1980) também trabalha com os agentes produtores do espaço urbano. Este autor sugere que se devem estudar os padrões e as mudanças de uso de solo, considerando os atores que aparecem no mercado e a maneira como estes determinam o valor de uso e de troca do solo urbano e seus equipamentos. Na sua classificação estão:

1. Os usuários de moradia, que se dividem em usuário e proprietário, e o locatário. O primeiro pode ver a moradia como valor de uso e como potencial de riqueza, se considerar o valor de troca; já o segundo está restrito ao valor de uso;
2. Os corretores de imóveis, representados pelos atores que operam no mercado de imóveis, objetivam o valor de troca por meio de transação imobiliária;
3. Os incorporadores, considerados como a indústria da construção de moradias, que criam novos valores de uso para os outros, a fim de realizar em valores de troca para si próprio;
4. As instituições financeiras, representadas pelos atores que financiam, empreendem e desenvolvem as novas construções;
5. As instituições governamentais que, interferem direta ou indiretamente no mercado de moradias, produzindo, por meio de ação pública, valores de uso.

De acordo com Harvey (1980), as instituições governamentais, ou o Estado, para Corrêa (1997), irão intervir diretamente na produção de valores e da moradia popular, ou indiretamente, ajudando as instituições financeiras e a indústria imobiliária. Outra forma de intervenção do governo é por meio da legislação urbanística, o zoneamento e as leis de uso do solo urbano.

O uso do solo é geralmente analisado a partir da classificação fundamentada nos setores de atividades: industrial, comercial, habitacional etc. Origina zoneamentos do espaço urbano que servem para orientar técnicos e planejadores públicos com vistas a desenvolver políticas urbanas, através de planos de desenvolvimento e dos instrumentos de controle do uso do solo, conforme se verificam em leis que dispõem sobre o assunto (BAHIANA, 1978).

O Estado desempenha um duplo papel no processo de produção do espaço urbano, na medida em que atende às necessidades não satisfeitas pela iniciativa privada; e de árbitro, nos conflitos e contradições surgidos entre os diversos agentes (CAPEL apud BAHIANA, 1978). A função do Estado, como agente produtor do espaço urbano, ou no controle de seu uso, foi bastante relevante durante os quase quatro séculos de história da cidade de Belém. Isso ficou evidente nos primórdios da cidade, com a construção de fortes e igrejas, com o ensecamento e aterramento de área alagadas, com a construção de portos ou diques, nas políticas de incentivos, que estimularam a ocupação da orla por comércios e indústrias; ou, ainda, pelas atuais políticas urbanas de “revitalização” e urbanização em áreas de orla.

As diferentes formas de atuação do Estado no espaço urbano como grande empresário, consumidor de espaços e de localizações públicas, proprietário fundiário, promotor imobiliário e regulador do solo urbano o transforma em um dos principais agentes de produção do espaço urbano. No caso específico da orla de Belém, atua de forma direta, por meio da instalação de empresas, ou na definição de leis de controle e uso do solo, entre outros.

Entende-se, então, que o espaço urbano não é produzido de forma aleatória, mas estruturado a partir de cada período histórico por seu conjunto de agentes e interesses. É dessa maneira que a cidade pode ser considerada como a projeção da sociedade no espaço, e o espaço como um produto das relações sociais, que, por sua vez, imprimem naquele uma forma, uma função e uma significação social (CASTELLS, 1983).

Considerar o espaço como expressão da estrutura social, demanda a compreensão originária dos elementos do sistema econômico, do sistema político e do sistema ideológico, bem como de suas combinações e das práticas sociais que dele derivam. Estes interesses fundamentais da estrutura social (econômica, político-institucional e ideológica) vão estar presentes na produção do espaço urbano pelo Estado; fato que o transforma em grande mentor da organização social do espaço.

3. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE BELÉM, O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO E A ORLA DE BELÉM

As abordagens teóricas tratadas a seguir apresentam enfoques voltados para a produção, a apropriação e o uso do espaço, discutindo, portanto, o papel dos agentes e dos processos que estruturam o espaço urbano. Entretanto, não se pretende realizar nenhum estudo epistemológico sobre a constituição de uma teoria espacial, mas de conseguir, a partir de conceitos e definições, obter as condições necessárias para desenvolver e esclarecer questões relevantes ao tema proposto.

Dessa forma, os pontos teóricos que serão expostos, visam criar subsídios científicos para a discussão do processo de produção e apropriação do espaço urbano de Belém, especialmente no que se refere à sua faixa de orla, pois nesta os processos espaciais que se apresentaram e se apresentam ocorreram e ocorrem de forma muito intensa e peculiar. Busca-se, assim, expor alguns elementos que devem contribuir para definir, caracterizar e esclarecer mudanças espaciais pelas quais está passando a orla de Belém, destacando o papel do Estado como um dos principais agentes dessa transformação.

3.1. A noção de espaço

De acordo com Santos (2002), o espaço resulta da soma e síntese, sempre refeita, da paisagem com a sociedade através da espacialidade. A paisagem tem constância, pois procede a história que será escrita sobre ela e sofrerá modificações a partir de uma nova atualidade. A espacialidade e a espacialização são funcionais, mutáveis circunstanciais, produtos de uma mudança estrutural ou funcional.

A espacialidade é o momento das relações sociais geografizadas, o momento de incidência da sociedade sobre uma determinada parcela do espaço, porém a espacialização não resulta apenas do movimento da sociedade, porque depende do fator estrutural do espaço. “A espacialização é sempre o presente, um presente fugindo, enquanto a paisagem é sempre o passado ainda que recente” (SANTOS, 1994, p.73). O espaço é o resultado desta soma e síntese disso tudo, ao mesmo tempo, conforme reforça o mesmo autor.

Os conceitos de forma, função, estrutura e processo podem ser usados como elementos primordiais na compreensão da organização do espaço, e podem ser individualmente enunciados para este estudo. Porém, uma associação desses elementos, por meio de um ponto de vista holístico, pode ajudar a compreender melhor a totalidade de um fenômeno espacial. Esta deve ter como princípio o exame da complexidade de fatores a serem examinados na análise do contexto espacial. “Forma, função, processo e estrutura devem ser estudados concomitantemente e vistos na maneira como interagem para criar e moldar o espaço através do tempo” (SANTOS, 1997, p.52)

Uma totalidade espacial em um dado momento pode ser analisada em termos de forma, função e estrutura, porém, ao longo do tempo, deve-se acrescentar a idéia de processo, agindo e reagindo, sobre os conteúdos desse espaço. Dentre as relações existentes dos elementos de análise da organização espacial está a da função enquanto atividade elementar de que se reveste a forma. Esta, por sua vez, é revelada a partir da estrutura existente, a qual explica a paisagem urbana. Assim, a relação das formas com a dinâmica social expressa e revela a essência que estrutura o espaço, sendo as formas os resultados de processos passados e presentes ocorridos na estrutura social subjacente (SANTOS 2002).

Com base em Santos (2002), serão vistas de forma bem objetiva e sucinta as definições dos elementos de organização do espaço acima mencionados:

- a) forma** aspecto visível de uma coisa. Pode referir-se a um arranjo ordenado de objetos, a um padrão; e quando vista e analisada de maneira isolada, tem-se uma descrição de fenômeno ou de um de seus aspectos num determinado tempo;
- b) função** corresponde a uma tarefa ou atividade esperada de uma forma, pessoa, instituição ou coisa;
- c) estrutura** implica inter-relação de todas as partes de um todo, modo de organização ou construção delas conjuntamente;
- d) processo** ação contínua, desenvolvendo-se em direção a um resultado qualquer, implicando conceitos de tempo, continuidade e mudança.

Compreender a produção e a apropriação do espaço geográfico promove a princípio, saber quem são seus elementos constituintes. Homens, firmas, instituições, meios ecológicos e infraestruturas são os seus exemplos mais genéricos de elementos formadores de espaço. Esses elementos devem ser vistos e compreendidos de forma sistemática, que possuem relações comandadas pelo modo de produção dominante em suas manifestações à escala do espaço em questão (SANTOS 1997).

Para desenvolver um estudo sobre a organização do espaço é importante considerar a dimensão temporal e a periodização em que se desenvolvem as interações sistêmicas entre os elementos formadores deste. Essas interações têm como propriedade fundamental a interdependência entre os elementos espaciais. A análise isolada de um elemento durante o estudo da organização do espaço mostra-se inadequada para a compreensão da sucessão de sistemas espaciais, desviando-se, dessa forma, do enfoque espaço-temporal do estudo (SANTOS, 1997).

A orla de Belém serve com bastante propriedade de campo empírico para constatar o arcabouço teórico apresentado de uma concepção social e dialética de produção espacial, principalmente em seu segmento da área central da cidade, onde podem ser verificadas formas pretéritas que datam de períodos distintos. Tais formas passam a receber, hoje, novos revestimentos funcionais e a interferir diretamente na reorganização da estrutura espacial, possibilitando a instalação de um novo processo de apropriação e uso deste segmento do espaço urbano de Belém.

Compreender a produção do espaço urbano como um produto social requer também compreender que o urbano representa uma concentração de trabalho morto e trabalho vivo. Por trabalho morto entendem-se as edificações e infraestruturas, e por trabalho vivo a força de trabalho, produção e serviços que dão à forma o seu sentido funcional (RIBEIRO, 1986). Assim, o urbano sintetiza técnicas, valores sociais e interesses econômicos, da mesma forma que implica a organização e o controle social da vida.

Dessa maneira, são os processos sociais que vão originar as funções e as formas espaciais, cuja distribuição espacial irá constituir-se na própria organização do espaço urbano. Este deve ser interpretado quanto à sua

utilização na conexão da ação humana no decorrer do tempo e do espaço no qual se insere, e das mudanças decorrentes dessa relação (CORRÊA, 1989).

A partir do que foi exposto, fica evidente que a ocupação de determinado lugar na cidade é consequência da necessidade de realização de uma determinada ação humana, como: produzir, consumir, habitar ou viver. Assim, e com apoio em Carlos (2001), concebe-se que o espaço da orla de Belém, ao reunir todas essas condições, ocasionou uma diversidade de usos que são verificados transversalmente nas formas espaciais presentes, e que, por sua vez, marcam momentos particulares do processo de produção das relações sociais em suas várias dimensões espaço-temporais.

O espaço e tudo o que ele contém, é uma condição universal e preexistente de trabalho. Enquanto receptáculo é, portanto, uma condição geral de produção e o seu valor se expressa na qualidade, quantidade e variedade dos recursos naturais disponíveis numa dada porção da superfície terrestre. Além disso, são obtidos resultados com os objetivos históricos de sua apropriação. Assim, a relação sociedade-espaço é, desde já, uma relação valor-espaço, pois são substantivadas pelo trabalho humano. Por isso, a apropriação dos recursos próprios do espaço, a construção de formas humanizadas sobre o espaço, a perenização desses construtos, as modificações, quer do substrato natural ou das obras humanas, apresentam criação de valor (MORAES, 1993).

No espaço urbano a terra deixa de ser um instrumento de produção direto, como acontece no campo. O fato de a terra ser um bem finito que não pode ser criado pelo trabalho, faz com que a mesma, no contexto urbano, passe a ganhar um novo sentido. O caso de terras litorâneas, como já foi mencionado, representa uma situação de condições de localizações geográficas singulares e de área reduzida, se comparadas às outras parcelas de espaços que representam a maior parte dos sítios urbanos. Tais condições lhe garantiram intenso processo de ocupação vinculado à lógica de valorização do capital (MORAES, 1993).

A realização do espaço como instrumento que cria condição para a produção, e que não foi originado do processo de construção material da sociedade, compreende o solo urbano enquanto mercadoria que tem um valor, o qual se expressa por sua localização, seu papel e intensidade de inter-

relação com o espaço maior produzido. Nesse sentido, o solo urbano passa a ser definido em função das articulações com a totalidade do espaço, que, por meio do processo de apropriação, marcará de fato o que realmente está sendo apropriado: o trabalho geral da sociedade contido na totalidade do espaço geográfico (CARLOS, 2001).

Todo esse processo de valorização do e no espaço contribuiu para a intensa apropriação da orla fluvial urbana de Belém, um espaço privilegiado e singular nas vantagens de promover a integração e a articulação entre os meios flúvio-marinhos e terrestres para o êxito de transações comerciais produtivas. O espaço de orla também possui todo um trabalho incorporado ao longo da história da cidade, a qual, por muito tempo, orientou-se pelas margens do Rio Guamá e da Baía do Guajará. E, mesmo hoje, como processo de dispersão urbana, a vida urbana em suas dimensões econômicas, demográfica e cultural ainda orbita este espaço. No caso do espaço urbano, as localizações diferenciadas, conforme Moraes (1993) geram lugares mais ou menos valorizados em função de sua disposição de tecido urbano:

O valor do espaço, em todas as suas formas de manifestação, aparece frente ao processo de produção, como um valor contido. O lugar e seus recursos naturais construídos. Enfim o espaço concreto, tal como ele se apresenta para a produção. A terra é aqui uma realidade natural e material que se define como receptáculo do trabalho humano historicamente acumulado (MORAES, 1993, p. 127).

A partir da diferenciação entre “matéria terra” e “capital terra” de MARX, Moraes (1993) procura concluir que o valor no espaço diz respeito ao próprio espaço no processo de circulação e de sua existência articulada ao processo capitalista de produção, ou seja, a circulação, o movimento global sobre o espaço, de pessoas, objetos, ideias etc. Ultrapassa-se, assim, a noção de valorização do espaço apenas como recurso, para considerá-lo como autêntico fator de circulação, onde:

A distância absoluta é a expressão de sua materialização. A troca é, assim, uma revolução nas relações entre a sociedade e o espaço, nesse sentido específico. Antes mesmo do capitalismo e, mais especificamente neste, o custo de transporte agregar-se-á ao preço final do produto, viabilizando ou não sua própria produção para a troca (MORAES, 1993, p.129).

A cidade é meio de materialização para as necessidades individuais dos capitalistas, que buscam produzir a mais valia, também como meio de

consumo coletivo para a realização da vida. A localização de uma atividade ou de um determinado tipo de uso do solo só poderá ser entendida no contexto do espaço urbano como um todo na articulação da situação relativa dos lugares. Tal articulação expressar-se-á heterogênea e desigual na paisagem urbana (MORAES, 1993).

No caso específico da orla de Belém, observa-se que, entre o consumo coletivo e a busca de mais valia do espaço, prevaleceu o último. E, nesse sentido, o uso privado sobre as vantagens locacionais da orla, tanto naturais como construídas, contribuiu para uma apropriação de espaço desigual quanto ao seu acesso. Em Belém, como em outras cidades amazônicas, o rápido e intenso processo de urbanização e de metropolização implicou transformações históricas irreversíveis que destruíram relações anteriores de produção de vida social, promovendo uma ruptura na tendência de uma forma urbana predominantemente ribeirinha (TRINDADE JÚNIOR, 1997).

Nos grandes centros urbanos de países periféricos, os custos sociais de processos históricos, são expostos de forma bem intensa e verificável por meio dos segmentos sociais dominantes que disputam privilégios de localização e usufruto de parcelas do espaço urbano, com os quais significativos setores econômicos encontram-se envolvidos no sentido de sua produção ampliada.

Contudo, considerar o processo de produção e apropriação do espaço urbano requer compreender como os agentes produtores do urbano desempenham seu papel para a configuração da forma urbana e, conseqüentemente, dos diferenciados tipos de apropriação do espaço. Este fato implica mudança de seu uso, funcionalidade e significado frente ao desenvolvimento da cidade. Por ora, cabe-nos reconhecer, a partir das bases teóricas aqui apresentadas, a orla de Belém como espaço socialmente produzido.

3.2 O processo de verticalização de Belém

A verticalização de Belém, segundo Oliveira et al(2005),teve início na década de 1940 do século passado a partir da antiga Avenida 15 de Agosto(atualmente Avenida Presidente Vargas), devido aquela via apresentar altas cotas de nível, estar próxima do porto e se interligar à Estrada de

Nazareth e à Estrada do Utinga por meio de bondes. Estes, por seu turno, davam acesso à Estrada de Ferro Belém-Bragança.

Na década de 1950 do mesmo século a verticalização ultrapassou o eixo da Avenida Presidente Vargas até chegar a alguns espaços importantes, como os bairros de Batista Campos e Nazaré. Posteriormente, na década de 1960, observou-se que o processo de verticalização aconteceu em outros terrenos com altas cotas de nível no entorno da Avenida Presidente Vargas e das Praças localizadas no centro da cidade. Contudo, foi somente na década de 1970 que a engenharia civil local, após a evolução da técnica de construção em terrenos mais instáveis, possibilitou que o processo de verticalização acontecesse em terrenos instáveis, que apresentam baixas cotas de nível e, assim, chegou aos bairros do Reduto e do Umarizal (OLIVEIRA, 1992).

A partir da década de 1980, a verticalização, devido ao aumento dos preços dos terrenos localizados nos bairros centrais, ampliou-se para os bairros da Pedreira e do Marco, que apresentam cotas de nível médias, mas que tinham largas avenidas, com facilidade de acesso ao centro da cidade e alguns equipamentos urbanos já instalados. Mais recentemente, nas últimas duas décadas, 1990 e 2000, o processo de verticalização do Município de Belém apresentou os seguintes aspectos: 1) aumento da densidade demográfica; 2) elevação significativa do gabarito de altura; 3) construção de edifícios de alto padrão arquitetônico, com elevado valor unitário das unidades que os compõem; e 4) aproveitamento das residuais áreas localizadas no centro do Município (OLIVEIRA, 1992).

Nas últimas décadas em Belém evidenciou-se a ocorrência de uma forma de configuração do solo e do espaço da cidade no qual o crescimento vertical, o adensamento (construtivo e demográfico), a segregação socioespacial e a diminuição da “cobertura vegetal” (OLIVEIRA et al, 2005) são resultantes da lógica capitalista-especulativa que é hoje, também, financeira. Define, assim, a forma e apropriação do espaço de Belém como verdadeiro valor de troca, como mercadoria, portanto.

No bairro de Batista Campos, o aspecto mais valorizado por certas empresas imobiliárias é a Praça de mesmo nome. Por outro lado, em bairros como o Umarizal algumas construtoras procuram evidenciar a infraestrutura, as amenidades e a orla, por meio da comercialização da imagem da Baía de

Guajará. Essa produção imagética passou a compor um diferencial importante nos novos empreendimentos verticais em Belém, principalmente os lançados nos últimos cinco anos, quando essa imagem é a todo instante reforçada pelas propagandas publicitárias, anúncios de jornais, folders etc.

Outro fato está nas disposições das sacadas dos edifícios, voltadas às amenidades físicas. Esta tendência faz com que um imóvel se torne mais dispendioso, visto que quanto mais próximos da Baía do Guajará, maior torna-se o valor das unidades imobiliárias. Além disso, um fato bastante comum nos edifícios próximos da Baía é a adequação dos arranjos arquitetônicos às amenidades proporcionadas pela paisagem e pela ventilação.

Nesse sentido, entende-se que a concepção de natureza na atual conjuntura da modernidade tenha ganhado novos significados, pois cada vez mais a procura incessante por lugares apazíveis tem se destacado nas grandes metrópoles, seja devido à procura de áreas verdes, seja devido à proximidade de corpos hídricos. Há uma projeção da natureza fetichizada, no sentido de gerar uma renda diferencial, onde as amenidades passam a ser o “espetáculo” da condição urbana de morar (DEBORD, 1997).

Incontestavelmente, a venda das amenidades da natureza e a produção do espaço urbano passam a ser os elementos mais presentes no agressivo processo de verticalização que a cidade de Belém vem passando, sobretudo a partir das últimas décadas. A atuação do Estado, articulado com os agentes imobiliários, tem favorecido a implementação das racionalidades do capital que se apresentam por meio de capital financeiro e imobiliário. Podem-se acrescentar, ainda, outras explicações, como: o constante processo de renovação e valorização de parcelas do espaço, assim como, a necessidade das empresas que atuam em Belém agregarem novos usos sociais a certas parcelas de seu espaço, de modo a garantir a reprodução do capital por meio da especulação.

3.3 A orla de Belém como espaço socialmente produzido

O espaço às margens de corpos d'água sempre foram estratégicos e de vital importância para garantir a reprodução de atividades essenciais à

manutenção da espécie humana, contudo não convém agora resgatar a importância dos rios e marés para o desenvolvimento da humanidade. Na verdade, quer se chamar a atenção para o fato de que os espaços que margeiam os corpos d'água, que neste estudo é denominado de orla, foram e são alvos de um contínuo processo de ocupação, o qual se intensificou especialmente com o advento da urbanização do espaço mundial.

Segundo Brasil (1998), cerca de 70% da população brasileira está concentrada ao longo dos 7.480 km de faixa litorânea. Esse percentual vive principalmente em grandes centros urbanos, que, por fatores históricos e geográficos, também se concentram ao longo desta faixa. A zona de contato entre terra e água existente no Brasil e no mundo é denominada de faixa litorânea. Abrigam atividades humanas características de sua localização privilegiada, como, por exemplo, as práticas de pesca comercial e recreativa, a maricultura, o transporte marítimo, os esportes aquáticos, o uso dos terminais portuários, as indústrias de pesca comercial e turismo (BRASIL, 1998).

O processo de ocupação nas orlas localizadas em áreas urbanas, em parte por abrigarem em maior intensidade algumas das atividades já citadas, tornou o contato direto com a beira do mar, rio ou qualquer outro corpo d'água, um privilégio para poucos. Essa é a situação, por exemplo, da orla fluvial urbana da cidade de Belém, representante de uma das metrópoles brasileiras localizadas na faixa litorânea, ainda que seu território não mantenha contato direto com o Oceano Atlântico, pois, segundo os hidrógrafos da Marinha, o litoral deve ser compreendido até onde se faça sentir a influência das marés (BRASIL, 1983).

Por se tratar de uma orla urbanizada, onde a presença da atividade antrópica torna-se explícita e marcante, por meio de atividades comuns para este segmento do espaço intraurbano, o uso do solo passa a ser a próxima orientação de caracterização do espaço a ser analisado. O uso do solo como elemento de análise, descarta, em parte, a utilização de critérios naturais, pois parte de um quadro social para compreender a produção do espaço considerado como fundamental e mais adequado por este tipo de análise (MORAES, 1999).

Vale ressaltar que apenas um segmento da faixa de orla delimitada será o alvo de uma análise mais aprofundada: a área do Edifício Premium. Porém,

a parte é mais bem compreendida a partir do seu todo, um todo que se constituiu através de um processo peculiar de apropriação do espaço ao longo da história da cidade, que será vista de forma sumária no próximo capítulo.

4 O CASO DO EDIFÍCIO PREMIUM

Inaugurado em agosto de 2016 o Edifício Premium é um prédio de apartamentos residenciais construído pela construtora Quadra Engenharia, às margens da Baía do Guajará, em terrenos de marinha, propriedade da União, gerenciada pela Superintendência do Patrimônio da União (SPU). O Edifício Premium foi inaugurado e entregue aos compradores e moradores em uma área considerada com o metro quadrado mais caro e privilegiado de Belém.

A figura 2 ilustra a área em que foi construído o edifício. Nessa imagem é possível perceber que o Edifício Premium é o único prédio mais alto às margens da Baía do Guajará.

FIGURA 2–Edifício Premium: edificação com 24 andares à margem da Baía do Guajará, Belém,Pará



Autora: Cyane Newar, Abril, 2017

O licenciamento da construção de um edifício de 24 andares às margens da Baía do Guajará, dentro da faixa de orla (Telégrafo), cujo limite é a Av.

Pedro Álvares Cabral, alertou para uma fragilidade dentro do Plano Diretor, aprovado em 2008 em forma de lei, a de nº 8.655 de 30 de julho de 2008 (BELÉM, 2008). Segundo essa lei, as políticas de saneamento devem se voltar ao equilíbrio do uso do solo, de maneira que as melhorias nas condições de vida da população estejam incluídas em projetos de intervenção. Ainda segundo o Plano, no seu artigo 30, a política municipal deve garantir o meio ambiente saudável por meio do gerenciamento dos resíduos sólidos:

Art. 30 A Política Municipal de Saneamento Ambiental Integrado tem como objetivos manter o meio ambiente equilibrado, alcançando níveis crescentes de salubridade, e promover a sustentabilidade ambiental do uso e ocupação do solo, visando à melhoria das condições de vida da população (...)

VI - buscar a implantação dos serviços de saneamento ambiental em todo o território municipal;

VII - controlar o uso e a ocupação de margens de cursos d'água, áreas sujeitas à inundação, áreas de mananciais, áreas de recargas e áreas de alta declividade e cabeceiras de drenagem;

VIII - garantir a manutenção das áreas permeáveis no território do Município;

IX - garantir um ambiente saudável por meio de um gerenciamento integrado de resíduos sólidos (BELÉM, 2008, p.20).

O plano diretor municipal preconiza, em seu artigo 30, a melhoria das condições de vida da população, no entanto, a construção de um edifício em uma área considerada pública e que deveria ser de livre acesso, acaba privatizando uma área para um pequeno grupo de pessoas, deixando o restante da população de fora das ditas melhorias das condições de vida. A área em questão, segundo o mesmo Plano, corresponde a trecho da orla da Baía do Guajará, caracterizada como um Corredor de Integração Ecológica (Art. 65 e 66) e integra a Zona de Ambiente Urbano 5 – ZAU 5 (Art. 95, Anexo IV) e a Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA/Setor A (art. 111, § 1º, Anexo VI). Assim, para a área em particular, temos:

Art. 65. Ao longo da rede hídrica que compõe o Município ficam instituídos Corredores de Integração Ecológica, com os seguintes objetivos: VI - ampliar os espaços de lazer ativo e contemplativo, criando progressivamente Parques Lineares ao longo dos cursos d'água não urbanizados, de modo a atrair empreendimentos de baixo impacto ambiental para a vizinhança de entorno;

Art. 66. Para a efetiva implementação dos programas de Corredores de Integração Ecológica, deve ser prevista uma faixa de domínio ao longo dos cursos d'água, determinando larguras mínimas e máximas, conforme as situações abaixo: I - cursos d'água com presença de vegetação ainda preservada: a) considera-se área não edificada a faixa de trinta metros ao longo de cada uma das margens dos cursos d'água, destinada à implantação dos Corredores de Integração Ecológica; b) após a faixa delimitada na alínea "a", considera-se uma

faixa não edificada de setenta metros permitindo-se apenas o uso de áreas verdes provenientes de empreendimentos urbanísticos, públicos ou privados, objeto de parcelamento do solo para a implantação de Parques Lineares. (BELÉM, 2008, p. 33-73). [...]

[...] Art. 95 A Macrozona do Ambiente Natural está dividida em três Zonas do Ambiente Natural (ZAN) que compõem o Patrimônio Ambiental do Município de Belém, compreendendo os elementos naturais, artificiais e culturais localizados em seu território (ANEXO V), (BELÉM, 2008, p. 59). [...]

[...] §1º. As orlas urbanizadas do Município ficam definidas como zonas de interesse para fins de recuperação urbanística, paisagística e do patrimônio arquitetônico, identificadas no ANEXO VI como Setor A. §2º. As orlas com urbanização incipiente ou não urbanizadas, com elementos de preservação do patrimônio histórico-cultural, ficam definidas como zonas de interesse ambiental, arqueológico e histórico, identificadas no ANEXO VI como Setor B. (BELÉM, 2008, p. 71). [...]

É importante salientar tais diretrizes recomendadas no plano diretor, pois elas preveem a ampliação de espaços de lazer para a população, alertam para a conservação das áreas das margens dos rios e alertam para que não sejam feitas construções de alto impacto ambiental em áreas protegidas. Contudo, tais diretrizes legais e o compromisso público de gestão urbana, não foram atendidos, posto que, apesar de todos esses aspectos, o poder público municipal autorizou a construção do dito Edifício Premium, que se constitui um empreendimento de grande porte e também não está de acordo com as diretrizes da Macrozona de Ambiente Urbano (MZAU), e com os objetivos da Zona de Interesse Ambiental (ZEIA).

De acordo com o que prevê o Plano Diretor de Belém (2008), a orla continental do Rio Guamá e a Baía do Guajará são uma Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA), ou seja, é uma área cujos elementos naturais do ambiente assumem função de interesse público, por serem importantes para a manutenção do equilíbrio socioambiental do Município. Para tanto, essas áreas em processo de degradação, devem ser recuperadas e destinadas preferencialmente ao lazer da população, a equipamentos públicos e parques, combinados com habitação de interesse social, de forma a contribuir para valorizar a integração entre o patrimônio natural e o patrimônio construído. Daí resulta a impropriedade da utilização da orla para edificação de empreendimento de alto impacto ambiental, que, por sua natureza, contraria a possibilidade de plena utilização pública.

A autorização da edificação do Premium está em desacordo com as diretrizes preconizadas no Plano Diretor do Município de Belém (2008) e contradiz abertamente a legislação ambiental, especialmente o atual Código Florestal (2012), que criou as Áreas de Proteção Permanente (APPs) urbanas e definiu em seu artigo 3º, inciso II, desta maneira:

II- Área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas (BRASIL, 2012, p.9).

Após a definição de área de proteção permanente o código florestal também deixa claro em seu artigo 4º o que são consideradas áreas de preservação permanente:

I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:

- a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;
- b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;
- c) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;
- d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;
- e) 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros (BRASIL, 2012, p.6).

A Baía do Guajará é um dos principais rios que compõem a área urbana da cidade de Belém, “hidrograficamente a Baía do Guajará, corresponde à principal conexão entre a sub-bacia Guamá-Moju e o estuário do rio Pará. Com área total de 87.400km², essa sub-bacia tem como principais drenagens os rios Guamá, Moju, Acará e Capim”, (GREGÓRIO; MENDES, 2012, p.57). Sendo assim, está enquadrada como área de preservação permanente, listada no artigo 4º do código florestal, não restando dúvidas de que o empreendimento está situado em área considerada proibida segundo o código florestal vigente.

4.1 Lei de edificações do município de Belém e lei complementar de controle urbanístico

Para a melhor compreensão da temática proposta no presente trabalho, é importante compreender como o Município de Belém se posiciona, por meio de suas leis municipais. Deste modo, destaca-se nesse tópico a lei nº 7.400, de 25 de janeiro de 1988 (BELÉM, 1988), que é a lei de edificações do Município

de Belém. Este preceito visa regular toda e qualquer construção, demolição, reforma e ampliação de edificações efetuadas por particulares ou entidades públicas em zona urbana e de expansão urbana. É uma lei importante para o estudo proposto, pois acorda como complemento, as exigências de caráter urbanístico estabelecido por legislação específica municipal que regula o uso e ocupação do solo e as características fixadas para a paisagem urbana de Belém.

Art.1º Toda e qualquer construção, demolição, reforma e ampliação de edificações efetuadas por particulares ou entidades públicas em zona urbana e de expansão urbana, a qualquer título, é regulada pela lei, obedecidas as normas federais e estaduais relativas à matéria.
Parágrafo único. Esta lei complementa as exigências de caráter urbanísticos estabelecidas por legislação específica municipal, que regula o uso e ocupação do solo e as características fixadas para a paisagem urbana. Art.2º Esta lei tem como objetivos: disciplinar os projetos e a execução de edificações no município; assegurar a observância de padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto das edificações de interesse da coletividade; instrumentalizar as ações de fiscalização da execução de obras. (BELÉM, 1988, p.3).

A lei de edificações tem como principais objetivos: disciplinar os projetos, instrumentalizar as ações de fiscalização da execução de obras e assegurar que sejam cumpridos dentro dos padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto das edificações de interesse da coletividade (BELÉM, 1988).

É evidente que inúmeras obras civis e públicas realizadas na cidade não obedecem aos critérios estabelecidos por esta lei, o que agrava a obstrução paisagística da orla, pois muitas das edificações existentes não seguem os padrões mínimos de espaçamento, alinhamento ou zoneamento previstos para o segmento intraurbano da orla. Hoje, projetos de urbanização da orla, como o Portal da Amazônia¹, visam desobstruir parcelas de orla que foram ocupadas ao longo do tempo, a fim de recuperar o contato e a paisagem com o ambiente ribeirinho e de melhorar a qualidade ambiental da cidade.

A Lei Complementar de Controle Urbanístico (LCCU) (BELÉM, 1999), por sua vez, data de 13 de setembro de 1999 e dispõe sobre o parcelamento, ocupação e uso do solo urbano do Município de Belém. A LCCU, em conjunto com o PDU, é indispensável para um desenvolvimento urbano que

¹Projeto Orla de Belém, com aproximadamente 1,5 mil metros de área de lazer.

pressuponha a democratização do acesso a bens, serviços e qualidade ambiental a todos os seus habitantes e usuários, que só será possível se for assegurada a função social da cidade e da propriedade imobiliária de fins urbanos, como verificados no PDU.

A organização do espaço urbano, a partir dos objetivos e diretrizes estabelecidos pelo PDU, visa equacionar problemas estruturais que comprometam as funções sociais e econômicas da cidade. Dessa forma, a reestruturação do espaço urbano se viabiliza por meio de políticas setoriais que assegurem à cidade condições de base produtiva e de distribuição de bens e serviços de forma democrática e socialmente justa. Entre as políticas setoriais implementadas e definidas pela LCCU, a do meio ambiente apresenta objetivos de desenvolvimento urbano no artigo 8º da lei complementar de controle urbanístico de 19 de julho de 1999.

Art 8º A consecução dos objetivos definidos no artigo 31 da Lei nº 7.600 de 13 de janeiro de 1993, busca a reestruturação do espaço urbano, mediante a implementação de políticas setoriais que assegurem à cidade condições de base produtiva e de distribuidora de bens e serviços de forma mais democrática e justa socialmente.

Parágrafo único. As políticas referidas no caput deste artigo são basicamente as de transportes urbanos, de habitação popular, meio de meio ambiente, de saneamento básico, de saúde pública e de educação básica (BELÉM, 1999, p.4).

Ao referir-se à política setorial de meio ambiente deixa em evidência as necessidades de controle do espaço urbano, em especial da orla, como modo de garantir que os conjuntos morfológicos tenham um potencial térmico compatível com as condições climáticas regionais, sendo importante assegurar a:

a) maximização de área verde, por meio da criação de praças, parques e estímulo à preservação de áreas intersticiais no tecido urbano;

b) orientação de expansão e verticalização da cidade, de modo a assegurar melhor aproveitamento dos ventos gerais do continente e das brisas do Rio Guamá e Baía do Guajará;

c) eliminação de barreiras entre a cidade e a Baía do Guajará e o Rio Guamá, restabelecendo a circulação dos ventos (BELÉM, 1999).

É importante, para o êxito desta política setorial, que a produção do espaço urbano seja orientada no sentido de recuperar, preservar e valorizar a paisagem urbana da cidade, sobretudo pela preservação dos seus elementos

naturais e dos elementos representativos do patrimônio histórico-cultural. A orla de Belém apresenta todas essas características e necessidades previstas por esta orientação (BELÉM, 1999).

A transformação da orla do Rio Guamá e da Baía do Guajará em Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Ambiental (ZEPPA), cujas características paisagísticas e ambientais tornaram-se de interesse público, para fins de preservação e recuperação, são orientados quanto à ocupação do uso do solo da orla e do seu entorno, seguindo os parâmetros dessa lei e os fixados pela legislação específica a LCCU.

Apesar de alguns instrumentos não terem em suas diretrizes nenhuma referência específica para a área da orla, pôde-se observar durante a apresentação dos mesmos, que suas diretrizes, de forma indireta, tendem a contribuir bastante na orientação da gestão e intervenção no espaço da orla da cidade. Vejamos o que a lei complementar de controle urbanístico (BELÉM, 1999) nos diz a respeito do uso e ocupação do solo:

[...] VIII - garantia da preservação das peculiaridades ambientais e paisagísticas da cidade. Art. 4º. O alcance dos objetivos definidos no artigo anterior pressupõe a utilização dos instrumentos básicos de política de desenvolvimento de Belém definidos no artigo 137 da Lei nº 7.603, de 13 de Janeiro de 1993. Art. 5º. A ação do Poder Público Municipal deverá prioritariamente assegurar a função social da cidade e da propriedade urbana, mediante controle de preços e da acessibilidade à terra pela população de menor poder aquisitivo. Art. 6º. A política imobiliária será conduzida pelo Poder Público Municipal mediante regulamentação e controle do parcelamento, da ocupação e uso do solo, considerando especialmente a capacidade de suporte da infra-estrutura, a circulação e a qualidade ambiental (BELÉM, 1999, p.4).

A área desse estudo que, antes da mudança do coeficiente de ocupação na legislação urbanística da cidade só permitia a construção de prédios de até três andares, passou a ter autorizada a realização de empreendimentos de, em média, trinta andares. A tendência, com a alteração do Plano Diretor, é de que haja rápida ocupação, devido o bairro do Telégrafo, ser um bairro privilegiado e de frente para a Baía do Guajará, prejudicando, com isso, a ventilação, o trânsito, o clima, o acesso ao rio e à sua paisagem, além de diminuir a qualidade de vida da população.

4.2 Posicionamentos em torno da questão que envolve o Edifício Premium

Conforme Moreira (1966), a expansão da cidade foi marcada por uma verdadeira batalha contra sua topografia e relativa repulsa pelos seus elementos hídricos, tornando as áreas alagadiças próximas aos rios e igarapés desvalorizadas e criando-se o aspecto cultural de se considerar as margens de rio como lugares “sujos” da cidade, sendo destinadas aos pobres e para atividades comerciais, como feiras populares e portos. O autor ainda relatava uma falta de interesse em investimentos públicos na orla do Rio Guamá, descrevendo que “a cidade não se volta para o rio, antes lhe vira às costas, como que tomada de uma estranha timidez” (MOREIRA, 1966, p. 132).

Esta imagem, da cidade “de costas para o rio” em período recente, tornou-se um poderoso senso comum, capaz de mobilizar as elites locais rumo à adoção de um ideal e um “desejo de litoral” (CORBIN, 1989).

A suposta “repulsa” às beiras de rio começaria a se reverter através de mudanças nas características da política urbana e cultural. Como Ponte (2010) destaca, Belém adquire uma nova apropriação a partir de uma visão estética, desde os finais dos anos 1970 e início da década de 1980, com a presença de uma invenção de espécie local de “desejo de litoral” e o surgimento do termo “janelas para o rio”, cunhado por artistas plásticos e publicitários locais, ligados ao setor público, e que discutiam a reurbanização das margens fluviais da cidade.

Sobrevém ao rio o valor de bem patrimonial, e a sociedade passa a se ressentir por “virar-lhe as costas” no passado e deseja então a sua “retomada”, em uma tentativa de recuperar uma suposta oportunidade perdida de apropriação das águas, sem levar em consideração o papel do rio dentro da lógica econômica na qual a cidade se estruturou.

Reside nas margens do Rio Guamá a figura da paisagem ribeirinha “idealizada”, vista através de uma visão romântica do habitante amazônico, e a “maldita” e “marginal”, que remetem à carência e à precariedade (PONTE, 2010). O movimento “orla livre” no período de 2004 a 2008 veiculou diversas manifestações em prol da orla desobstruída de Belém, incluindo simulações eletrônicas de intervenções desejáveis. Essas imagens apresentavam passeios com muiquitãs e desenhos marajoaras ao lado de construções pós-

modernas, que indicam o desejo pelos projetos-espetáculos, símbolos de modernidade (HARVEY, 1980).

Por meio de uma ação pública oficial aberta no Ministério Público do Estado do Pará, os questionamentos envolvendo as discussões em torno do Edifício Premium apresentaram posicionamentos fundamentados em leis justificando o impedimento da construção do Edifício. Tais posicionamentos mostram as justificativas de não se construir empreendimentos de grande porte na orla da cidade. De acordo com alguns estudos realizados estudos técnicos e científicos de algumas áreas do conhecimento, e por pareceres de profissionais que estudam a área em questão, fica evidente que a construção de um empreendimento de grande porte na margem da Baía do Guajará, geraria consequências danosas ao meio ambiente.

A ação pública em questão tem como fulcro o Procedimento Administrativo, com o objetivo de apurar danos ambientais decorrentes da construção de prédios em terreno de marinha, área pertencente à União. Na ação, as notícias jornalísticas a respeito do Premium são citadas, e tal citação descreve a série de construções descriteriosas que vêm ocorrendo na orla de Belém.

O empreendimento ganhou destaque no ano de 2014 durante várias semanas em alguns jornais importantes na capital paraense. O projeto inicial do Maiorana Towers One era construir 37 andares de apartamentos de alto padrão, contudo, o projeto de outro edifício também estava prestes a ser formalizado e executado pela construtora Quadra em um terreno em frente ao Maiorana Towers One, com uma diferença, o Edifício seria levantado a 30 metros das margens da Baía do Guajará, impedindo, deste modo, a visão de frente para o rio, ocasionando uma disputa pela melhor vista.

Todos os dias um anúncio do Maiorana Towers One ocupa quatro quintos de uma página da edição de O liberal. Essa frequência é mantida há semanas. Jamais houve campanha publicitária semelhante no negócio imobiliário em Belém, no Pará, na Amazônia e no Brasil. Talvez no mundo. O edifício, com 37 lajes, continua nas fundações e usando bate-estacas. O mercado diz que até agora três ou quatro apartamentos foram vendidos. O recorde de anúncios não tem o efeito comercial pretendido, o que é tão espantoso quanto o próprio recorde. A obra é de responsabilidade da Roma incorporadora, de Rômulo Maiorana Júnior, o principal executivo do grupo de comunicação afiliado à Rede Globo. Ele tentou levantar no local, na Avenida Pedro Álvares Cabral, um conjunto de torres comerciais. Não teve sucesso. Partiu então para o apartamento residencial de alto luxo, cujo metro quadrado estaria em oito mil reais.

Não parecia que iria alcançar resultado idêntico quando, em frente ao terreno, que na época estava sem qualquer obra, começou a ser levantado o edifício Premium. Não por mera coincidência, evidentemente, O liberal começou uma campanha contra o edifício. A obra, além de estar ilegal, segundo o jornal e seus porta-vozes, bloqueava a vista dos belenenses para a Baía do Guajara, fechando uma das janelas para o rio. O interesse do incorporador contrariado falava mais alto do que a voz do defensor do interesse público. O Premium está nos arremates e a torre Maiorana continua no terreno das conjecturas. Talvez por isso, e por muito mais, os outros agentes de negócios imobiliários da cidade não protestem contra a concorrência desleal, já que a Roma nada paga pela veiculação de publicidade. Saca intensamente na conta da permuta, classificação que, no caso, esconde a realidade: gratuidade total. E prejuízo para os demais sócios do grupo Liberal, os seis irmãos de Romulo Júnior, que não fazem parte da Roma Incorporadora. Outro anúncio da empresa exclusiva está nas páginas do jornal há muito mais tempo do que a Maiorana Towers One. Os anúncios se perpetuam para tentar fechar a conta do edifício Angelina Maiorana, em homenagem postuma à mãe do fundador da corporação de comunicação, Romulo Maiorana. Localizado na Pirajá, no bairro do Marco, a construção residencial avança lentamente há meses. Por ironia, a construtora responsável pelo Premium, a Quadra, era a mesma dessa obra, menos e muito mais antiga. Com o conflito, ela saiu. Depois de tanta dor de cabeça no imbróglia, o fundador da construtora, Antonio Couceiro, teve a alegria de mostrar sua força e credibilidade: foi o mais votado dentre os integrantes do novo conselho do Paysandu. Alguns previam que a era dele no clube, ao qual se dedica toda a numerosa família Couceiro, tinha cabado. O eleitor alvi-azul respondeu que não. Com o novo mandato, talvez Antonio esteja batendo outro tipo de recorde, como conselheiro do Paissandu (PINTO, 2014).

A notícia citada expõe fatos ocorridos que é o início para as discussões em torno do Premium. De um lado, a empresa Roma incorporadora inicia seu empreendimento com vista para a Baía do Guajará, o Maiorana Towers One, em seguida, a Quadra Engenharia inicia outro projeto, o Edifício Premium, tornando a propaganda do Maiorana Towers One retrógrada e assim iniciando uma série de posicionamentos e dividindo opiniões. O jornal “O Liberal”, também pertencente ao grupo Maiorana, e, assim como o Edifício Maiorana Towers One, fez campanhas contra o Edifício Premium, apontando em seus meios de comunicação as irregularidades causadas e que ainda viria a acontecer devido a esta construção.

Atualmente o Maiorana Towers One ainda vem sendo erguido e o Edifício Premium já foi entregue aos devidos compradores e inaugurado em 2016. Deste modo, nota-se que há uma tendência de verticalização muito rápida na orla. Os problemas de ventilação causados pela construção irregular de prédios também serão problemas a serem enfrentados, além do referente esgotamento sanitário.

Vejam agora o que o jornal “O Liberal” noticiou a respeito da polêmica que envolve o Edifício Premium e outros interesses imobiliários envolvidos devido à localização de dois prédios de grande porte.

O grupo participante da audiência pública realizada ontem de tarde na Câmara Municipal de Belém (CMB) para discutir o caso do Edifício Premium, construído às margens da Baía do Guajará, recomendará à Prefeitura Municipal de Belém (PMB) que embargue a obra até que os vários problemas listados por movimentos sociais, moradores da área, vereadores e órgãos públicos sejam resolvidos. O encontro que reuniu aproximadamente 100 pessoas foi proposto pela vereadora Sandra Batista (PCdoB) junto com o membro da comissão de urbanismo, Obras e Serviços Públicos, vereador Raul Batista (PRB) e contou com a participação dos parlamentares Thiago Araújo (PPS), Josias Higino (Solidariedade) e Fernando Carneiro (PSOL). A construtora Quadra engenharia foi convidada, mas não enviou nenhum representante. De acordo com a vereadora Sandra Batista, a construtora avisou um dia antes que não compareceria por ter receio de possível hostilidade dos participantes com a empresa. Para a vereadora Sandra Batista, o Edifício Premium abre um precedente grave para a privatização da orla de Belém. Ela destacou o aumento do terreno do Edifício Premium, o aterramento de parte da Baía o processo de mudança de propriedade da Engeplan para a Quadra, a possibilidade de brechas na legislação que permitiriam a construção do edifício de 23 andares e a reivindicação de outras áreas para diferentes construtoras. No final, ela avaliou de maneira positiva o encontro. “A nossa avaliação é que nós temos que trabalhar para fazer a requalificação da nossa orla pegando o caso emblemático do Edifício Premium que no entendimento de toda a audiência todas as pessoas que se manifestaram é um prédio irregular. Nós não podemos permitir que vá adiante” (EDIFICIO PREMIUM..., 2014).

Ainda na mesma matéria, o Jornal “O Liberal” publicou algumas das soluções apontadas pelo Vereador Raul Batista, na tentativa de demolir o edifício construído às margens da Baía do Guajará:

Uma das soluções para o vereador Raul Batista de ser a reorganização de um grupo técnico com representantes de diversos setores para discutir os dispositivos complementares do Pano Diretor Urbano de Belém. “A Câmara tinha um grupo que foi desfeito no ano passado. Ele foi necessário para que não viéssemos a ver essas verdadeiras aberrações que acontecem de construir um prédio dentro do rio sem o mínimo conceito e sem o mínimo de critério técnico”. O vereador Thiago Araújo (PPS) destacou que há muito tempo presta assistência às comunidades da Vila da Barca que reivindicam a posse dos terrenos, mas a SPU nunca concedeu os documentos. Ele ainda cobrou que o legislativo haja firme. O titular da 2ª Promotoria de administração Pública, Domingos Sávio, reconheceu que o Ministério Público foi omissivo durante a construção do empreendimento e que os cidadãos devem cobrar de todos os órgãos públicos ações eficazes. Sávio disse ainda que sua promotoria esteja investigando o processo de concessão de licenças e irá. O titular da Semma, José Cláudio Alves garantiu que não há brechas na lei que permitam a construção de qualquer edifício na orla de Belém nas áreas consideradas de zoneamento especial. Alves informou ainda que a renovação da área esteja suspensa até que seja julgada a ação que corre na Justiça Federal. No entanto, a última licença concedida pela Semma no ano passado continuará válida temporariamente. O representante da

SPU, Enivaldo Brito, garantiu que o órgão está aberto para todos e que o procedimento legal para a concessão de título foi respeitado. De acordo com ele, a empresa tinha titularidade da área repassada por outros proprietários desde o ano de 1940. Ele ainda adiantou que a última fiscalização realizada no local no mês de março na área para verificar o crescimento do terreno será divulgada após o retorno da superintendente Maria Aparecida, de Brasília (DF). A audiência pública definiu que no dia 22 deste mês, às 14 horas, novamente na Câmara, será constituído um grupo de trabalho para dividir tarefas para executar ações que visem conseguir o embargo e a demolição do edifício Premium e assim como a regulamentação dos dispositivos complementares do Plano Diretor Urbano de Belém.(VEREADOR..., 2014).

Muitas reuniões foram realizadas para debater a respeito da construção do Edifício Premium, no entanto, desde o início da obra até o final só se ouviram discussões e nenhuma resolução foi realizada. Em contrapartida, o movimento Orla Livre, que é um movimento composto por moradores locais e vereadores, posicionaram-se cobrando respostas do Ministério Público do Estado. A matéria a seguir é a continuação da mesma notícia citada acima:

Durante quatro horas de discussão a Secretaria Municipal de Urbanismo (Seurb), Secretaria Municipal de Meio Ambiente (Semma), Superintendência de Patrimônio da União (SSPU) e Ministério Público do Estado do Pará (MPE) foram questionados, pelo movimento Orla Livre, composto por entidade que cobram a demolição do prédio e a elaboração de um projeto para orla de Belém, associações comunitárias de moradores e vereadores, por terem permitido que as obras do Premium avançassem. Eles questionam a liberação das licenças dos órgãos públicos e a falta de ações para impedir que o empreendimento seja concluído. “A nosso ver não tem como mitigar, já que o dano ambiental é continuado. O dano do prédio é ele está quase dentro da Baía do Guajará”. Destacou Nádia Brasil. O movimento informou que recebeu ontem a documentação que foi requerida para a Semma e Seurb e que deverá receber a parte do SPU. A diferença de tratamentos pelos órgãos públicos para a empresa Quadra e para as comunidades foi criticada por moradores da orla. “Enquanto esse Premium cresce, um cidadão daqueles bem pobres está com um sofá na rua”, disse a representante do Centro Comunitário dos Moradores da Vila da Barca, Mária de Fátima. Para a representante da Associação de moradores da Orla de Belém e vizinha do Premium, Edna Marajoara, a construção é um afronta ao direito das comunidades. “Toda vez que tiver empreendimento com impacto sócio-ambiental a comunidade tem que ser consultada presencialmente”, destacou. O morador do bairro do Jurunas, Vandson Costa, lembrou da luta para conseguir titularidade. “Vamos questionar a concessão do título para a Quadra Engenharia enquanto os moradores da Vila da Barca não ganharam”. (PLATEIA..., 2014).

Em matéria publicada em maio de 2014, o mesmo Jornal divulgou a respeito da decisão do juiz quanto ao pedido de demolição do edifício e os possíveis danos que tal demolição causaria. A repercussão da construção do edifício Premium era tão grande que mereceu tais notícias em destaque na

primeira página do caderno online do Jornal “O Liberal”, que pertence ao grupo Maiorana. Segundo o Jornal Diário do Pará, que se opõe ao jornal dos Maiorana, o pedido de demolição do Edifício Premium tem sob fundamentos supostas irregularidades na concessão da Licença Prévia e na Licença de Implantação:

O juiz Amílcar Guimarães, titular da 1ª Vara Cível, respondendo pela 2ª Vara Cível da capital, negou tutela antecipada e indeferiu no último dia 21 o embargo do Edifício Premium, erguido no bairro do Telégrafo, em Belém, dentro da ação civil pública movida pela Associação Cidade Velha, Cidade Viva contra a Premium Participações Ltda., Quadra engenharia Ltda. e o condomínio do edifício. A decisão do juiz trouxe à tona uma forte contradição das entidades que, com o apoio maciço dos veículos das ORM vem há anos tentando derrubar o prédio: a associação pede demolição do prédio ou como “alternativa” dar a ele uma “destinação pública”, mantendo-o em pé indo de encontro com tudo que as entidades defenderam até hoje. Na decisão, o magistrado ressalta que proteção cautelar e antecipação de tutela são medidas distintas em sua natureza e finalidade. “O objeto da lide” (demolição do edifício Premium) não corre o risco de perder-se pelo decurso do tempo, pois está lá, no mesmo local em que hoje se encontra na ocasião da prestação jurisdicional. “Sob este aspecto a medida cautelar não se justifica”. Contradições O juiz prossegue criticando a falta de clareza da ação interposta: “A medida cautelar também pode ser deferida se houver risco de lesão grave e de difícil reparação a direito do autor. Neste caso, a autora não descreve na petição inicial qual a lesão de difícil reparação que poderia sofrer com a demora no julgamento da lide. Mesmo “eventuais danos ambientais não são especificados ou detalhados”, observa. Para Amílcar Guimarães somente no caso da alta probabilidade de um desastre ou a iminência de uma catástrofe ambiental justificaria o embargo da obra, mas, como disse os danos ambientais causados pelo edifício não foram esclarecidos com a inicial. Além disso, o juiz ressalta que o pedido alternativo desmente a utilidade da demolição para reparar danos ambientais, “pois a destinação pública do edifício terá o mesmo impacto ambiental que o seu uso por unidades familiares”. Em outras palavras, o magistrado afirma que um prédio ocupado pelo poder público tem impacto ambiental similar a prédio igual ocupado por famílias e, se a autora admite aquela possibilidade “é porque está preocupada com tudo menos com impacto ambiental. “Para evitar lesão de difícil reparação a medida cautelar também não se justifica”. Sem argumentos: O pedido de demolição do edifício Premium tem sob fundamentos supostas irregularidades na concessão da Licença Prévia e na Licença da Implantação. Além disso, a associação acusa o empreendimento de ter sido licenciado e construído em desacordo com a Lei Federal de proteção às áreas de preservação permanente e das normas municipais de ocupação urbana de Belém. Para Amílcar Guimarães, “irregularidades, ilegalidades ou mesmo a inexistência de licença podem em tese ser supridas posteriormente e, por si só, não justificariam a demolição de um prédio de 23 andares e o prejuízo de dezenas de milhões de reais daí oriundo”. Acrescento que os atos da administração pública gozam de presunção de legalidade, aponta. Além disso, o juiz destaca que a violação de legislação Federal e Municipal não foi claramente enquadrada ou tipificada na inicial e “muito menos de que forma essa violação importaria necessariamente a drástica solução da demolição do

edifício”. Rômulo Maiorana Jr. está inconformado. Um dos maiores interessados na implosão do prédio é Rômulo Maiorana Jr., proprietário da Roma Incorporadora e do jornal O liberal, que promove campanha incessante contra o Edifício Premium há meses. Rômulo Jr. bate o pé e não se conforma que o prédio tenha uma localização privilegiada, de frente para a orla de Belém, estando bem na frente dos prédios que a Roma Incorporadora pretende construir na Pedro Álvares Cabral, entre José Pio e Manoel Evaristo. Essa é a origem da ira do capo dos Maiorana que utiliza seus veículos de comunicação contra a empresa para, mais uma vez, defender interesses particulares, a exemplo do que fez quando atacou a construtora freire Melo de propriedade do marido da inspetora-chefe da Receita Federal no aeroporto de Belém, Cláudia Mello, que deu parecer pelo perdimento da aeronave que havia sido apreendida pela Receita por irregularidades, entre elas sonegação fiscal, quando de sua importação. Apesar de estar sendo vendido com “uma deslumbrante vista panorâmica para a Baía do Guajará”, fontes do mercado imobiliário de Belém afirmam que Rômulo Jr. está inconformado que o edifício Premium ofusque seu projeto, que ainda está na fase de terraplenagem e prevê três torres e apartamentos de até 400 metros quadrados. (JUIZ NÃO ATENDE..., 2014).

Segundo a notícia publicada, o juiz que respondia pela ação referente à demolição do Edifício Premium negou o pedido. Outra solução mencionada pelos movimentos sociais que apoiam a utilização do edifício para outros fins, também foi negada. Para o juiz, os impactos ocasionados pelo edifício não mudariam se a destinação dele fosse outra; pelo contrário, um edifício para fins públicos tem o mesmo impacto negativo sobre a natureza que um edifício para fins habitacionais privados. O caso em questão é a localização da construção e não a destinação dela. Para ele, irregularidades, ilegalidades ou mesmo a inexistência de licença podem, em tese, ser supridas posteriormente e, por si só, não justificam a demolição do prédio.

Tal decisão vai de encontro a todas as questões levantadas antes, já que no presente trabalho foram expostas as leis, códigos e planos em defesa de uma orla livre de empreendimentos que, em qualquer ocasião, venham a privatizar áreas consideradas de livre acesso à população como um todo. No entanto, o juiz Amílcar Guimarães, titular da 1ª vara cível, possui argumentos, fundamentados em lei que baseiam e justificam sua decisão. As discussões e toda a polêmica em torno do empreendimento nada mais são do que uma briga de poderes entre empresários que usam seus meios de comunicação na tentativa de obterem seu melhor espaço no mercado imobiliário.

Em vista disso, nota-se abertamente a briga de poderes expostas nesta situação. De um lado estão grandes empresários da cidade de Belém, e, de

outro, a construtora Quadra que a partir desse projeto ganhou destaque no mercado imobiliário na cidade. Temos também a comunidade no entorno do edifício que foi afetada pela construção e a área da orla em que se encontra o Edifício.

Desde o ano de 2011, o Ministério Público Federal em conjunto com Ministério Público do Estado do Pará e a União, ajuizaram ação civil pública, com pedido de antecipação de tutela em desfavor de três construtoras. O objetivo da ação é apurar danos ambientais decorrentes de construção irregulares de prédios. Dentre estas construtoras, está a Quadra Engenharia, responsável pelo Edifício Premium, que é exemplo de construção inadequada na orla de Belém e que gerou discussões nos principais jornais da capital paraense devido a sua localização em área de marinha. Os argumentos apresentados na ação justificam fatores de risco que construções de grande porte causam. De acordo com a ação, apesar de a obra ter sido autorizada, o estudo de impacto de vizinhança não foi realizado antecipadamente. Segundo o Ministério Público:

Assim, em que pese às obras terem recebido autorização de todos os órgãos competentes, não foi realizado nenhum Estudo de Impacto de Vizinhança para saber os possíveis danos ambientais que serão causados com as construções dos empreendimentos na orla da Baía do Guajará (BRASIL, 2011, p.3).

Observa-se, assim, que a tendência é que ocorra a aceleração da verticalização na referida área, por ser um bairro considerado privilegiado e estar de frente para a Baía do Guajará, prejudicando com isso, a ventilação, o clima, o acesso ao rio e a paisagem da cidade, diminuindo a qualidade de vida da população. Segundo a ação civil pública:

a mudança drástica na legislação de Belém deixa claro que a grande especulação imobiliária na cidade foi posta à frente do equilíbrio ambiental, prejudicando espaços de lazer existentes na orla e impossibilitando o acesso da população em geral, com sério risco de agravar inúmeros problemas socioambientais já gerados em decorrência deste processo desordenado de ocupação e uso do solo urbano (BRASIL, 2011, p.4).

A ação civil pública demonstrou a possibilidade de problemas socioambientais, decorrentes da utilização inadequada da área em que se encontra o Premium, suscitados em decorrência da especulação imobiliária posta a frente do equilíbrio ambiental. Deste modo, a realização de

empreendimentos na orla da cidade de Belém viola disposições da legislação municipal voltada para a regulação do espaço urbano:

De acordo com o Ministério Público, o não cumprimento da regra estabelecida é causa de indeferimento do alvará de construção da obra, razão pela qual a mesma deve ser suspensa até sua elaboração, conforme o citado Plano Diretor.

Art. 186 O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) tem como objetivo fazer a mediação entre os interesses privados e o direito à qualidade urbana daqueles que moram ou transitam no entorno do empreendimento (BELÉM, 2008, p.98).

A partir da consideração feita no plano diretor da cidade de Belém, o estudo prévio de impacto de vizinhança, objetiva a harmonização de interesses seja ele o privado ou o público, adequando a qualidade urbana aos moradores e visitantes de áreas protegidas e conservando o meio ambiente saudável por meio de ações de defesa. Diante das discussões apresentadas na ação civil pública e estudos realizados por pesquisadores da Universidade Federal do Pará, chegou-se à conclusão de que:

a) não foi exigido o estudo de impacto ambiental, obrigatório para áreas de influência dos processos antrópicos na zona costeira; b) não foi exigido Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), espécie de estudo de impactos ambientais, para concessão de licenciamento para realização de empreendimento; c) a possibilidade de danos pela construção de prédios altos na referida área na beira-rio é latente, principalmente no que tange a ventilação, danos paisagístico, trânsito, poluição sonora, esgotamento sanitário e acesso ao rio; d) o princípio da precaução exige a realização de medidas ambientais efetivas antes de o dano ocorrer; e) no caso de constatação, através do Estudo de Impacto de Vizinhança, de dano irreparável, as licenças concedidas deverão ser anuladas e os empreendimentos proibidos, além de se não conceder novas licenças em termos semelhantes; f) na hipótese de ser possível a atenuação das consequências danosas, a empresa ré deve se comprometer a realizar todas as medidas necessárias à atenuação dos prejuízos ambientais (BRASIL, 2011, p.16).

Findo mediante ação civil pública citada, que não foi estabelecido o estudo de impacto ambiental; não foi pedido Estudo de Impacto de Vizinhança; a possibilidade de agravos pela construção de prédios altos na mencionada área na beira-rio é ilimitado; o princípio da precaução exige a realização de medidas ambientais efetivas antes de o dano ocorrer; na ocorrência de verificação, através do Estudo de Impacto de Vizinhança, de dano irreparável, as autorizações concedidas deverão ser anuladas e os empreendimentos proibidos, além de não ceder novas licenças em termos similares; na hipótese

de ser possível a diminuição das consequências nocivas, a empresa ré deve se empenhar a realizar todas as medidas necessárias à diminuição dos prejuízos ambientais.

Os estudos prévios, neste caso, são de extrema importância. Mediante tais constatações, conclui-se que a partir do precedente criado pelo Edifício Premium, a probabilidade de prejuízos que poderiam vir a ser causados por esta construção e por mais construções como essa no futuro, trariam prejuízos paisagístico, no trânsito, especialmente no que tange a ventilação, esgotamento sanitário e acesso ao rio. Neste caso, a construtora Quadra é responsável em executar as medidas necessárias à diminuição dos danos ambientais causados e que possivelmente podem vir a ocorrer futuramente.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

No objetivo da obtenção de lucro vale muito “inovar” para se ter o produto exclusivo. No entanto, as consequências negativas que giram em torno deste processo não são pensadas antecipadamente e então surgem os desequilíbrios que levam a agressão do meio ambiente.

A venda da natureza e o espaço como mercadoria passam a ser alguns dos elementos mais presentes no agressivo processo de verticalização que a cidade de Belém vem passando, sobretudo a partir das últimas décadas. A presente monografia apresentou em seus breves capítulos um pouco das discussões levantadas em torno da construção do Edifício Premium, que foi construído às margens da Baía do Guajará.

Para alcançar os objetivos, foi revisada bibliografia a respeito dos agentes produtores do espaço urbano, e especialmente do capital imobiliário. Nesse tópico foram abordados, através de referencial teórico, os agentes produtores e de capital imobiliário que produzem ou modelam o espaço urbano. O que fica claro é que o capital imobiliário não age de forma isolada, mas se alia frequentemente a outras diversas modalidades do capital, como o financeiro, para se tornar eficiente, bem como, ao Estado.

No segundo capítulo, foram apresentados elementos da produção, apropriação e uso do espaço. Outro ponto abordado nesse capítulo foi a respeito do processo de verticalização de Belém, que, segundo os autores citados, teve seu início na década de 1940, a partir da antiga Avenida 15 de agosto (atualmente Avenida Presidente Vargas), culminando com a intensidade desse processo atualmente e que inclui o aproveitamento de amenidades da natureza, como a proximidade e o valor diferencial proporcionado pelo elemento hídrico e suas amenidades.

O terceiro capítulo tratou a respeito da orla de Belém como espaço socialmente produzido, chamando atenção para o fato de que os espaços que margeiam os corpos d'água foram e são alvos de um contínuo processo de ocupação, o qual se intensificou especialmente nas últimas décadas, como parte do processo de metropolização de Belém.

Finalmente, aborda-se o caso do Edifício Premium, inaugurado em agosto de 2016. Trata-se de um prédio de apartamentos residenciais

construído pela Quadra Engenharia, às margens da Baía do Guajará, em terrenos de marinha, propriedade da União, gerenciada pela Superintendência do Patrimônio da União (SPU). Além disso, foram referenciadas: Plano Diretor de Belém, Lei de Edificações do Município de Belém e Lei Complementar de Controle Urbanístico.

Arrolamos notícias publicadas no ano de 2014, que foi o ano em que surgiram os grandes questionamentos em volta do empreendimento. Por meio desses levantamentos, apresentamos posicionamentos em torno da questão que envolve o Edifício Premium. As discussões neste trabalho apresentam elementos para que a questão do Edifício Premium seja mais discutida e que não seja esquecida, para que o mesmo não se torne um precedente de um processo mais intenso de verticalização da orla belenense.

Conclui-se que a partir da construção do Edifício Premium novos projetos ambiciosos de condomínios poderão vir a fazer parte da composição da paisagem a beira rio, o que futuramente poderá causar problemas ambientais mais graves. Não é demais registrar que a ocupação descriteriosa e a construção sem o cumprimento das normas ambientais geram, automaticamente, vários problemas ambientais.

Acrescenta-se também que, com a construção do Edifício Premium, a comunidade vizinha atentou-se para a questão da preservação do meio ambiente na área estudada. A comunidade vizinha do Edifício criou uma resistência quanto à ocupação da orla, tornando o Edifício Premium, um exemplo de privatização indesejada na orla de Belém. O Edifício foi um precedente de verticalização indesejada na área da orla de Belém.

Os representantes de entidades de defesa do meio ambiente na capital criticam a decisão do juiz Amílcar Bezerra Guimarães, da 1ª Vara Cível de Belém, que negou tutela antecipada à Ação Civil Pública pedindo a demolição do Edifício Premium. A Ação civil pública apresentada pediu o embargo imediato das obras do Edifício Premium que foram iniciadas há um tempo. Nessa ação foram listados os principais problemas que grandes construções causaram em áreas de proteção. Em decorrência da necessidade de organizar o espaço urbano e para que houvesse uma convivência harmoniosa com os cidadãos, a obra deveria sofrer limitações e responder as propostas feitas

pelos ministérios, para que desta maneira o equilíbrio ambiental e o bem-estar dos cidadãos fosse mantido.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Roberto Shimidt de. **Alternativa de promoção imobiliária em grandes centros: o exemplo do Rio de Janeiro**. In. VALLADARES, Licia do Prado (org). **Repensando a habitação no Brasil**. Rio de Janeiro, Zahar, 1982, p. 169-99.

ABELÉM, Auriléa Gomes. **Urbanização e remoção: por que e para quem?** Belém: UFPA/CFCH; NAEA. p.165; 1989.

BAHIANA, Luís C. da Cunha. **Agentes modeladores e uso do solo urbano**. Anais da Associação dos Geógrafos Brasileiros. São Paulo, v. XIX, 1978.

BELÉM. (Prefeitura). **Plano Diretor de Belém: Diagnóstico**. PMB: Cogesp, 1991. Vol 1 e 2.

BELÉM. **Plano Diretor de Belém, Lei Nº 8.655, DE 30 DE JULHO DE 2008**. PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM, 2008.

_____. **Plano de zoneamento uso e ocupação do solo (2002)**. Belém: PMB, (2002).

_____. **Lei de edificações** nº7.400, e 25 de Janeiro de 1988. Dispõe sobre as edificações do Município de Belém e da outras providencias. Diário oficial do município, 1988.

_____. **Lei complementar de controle urbanístico: lei nº 02, e 19 cd julho de 1999**. Dispõe sobre o parcelamento, ocupação do uso do solo urbano do município de Belém e da outras providencias. Diário oficial do município de Belém, 13 set. 1999.

_____. **Estatuto da cidade**. Senado federal secretaria especial de editoração e publicações subsecretaria de edições técnicas. Brasília, 2004.

_____. **LEI Nº 12.651, DE 25 DE MAIO DE 2012**. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/L12651.htm> acesso em: 20 jun.2017

BRASIL. **Ação civil pública, com pedido de antecipação de tutela** MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL. Procuradoria da República no Estado do Pará. Belém, 2011.p.43. Disponível em:<WWW.prpa.mpf.mp.br> acesso em: 25out.2017

_____. **CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988**, Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> acesso em: 18 jun.2017

_____. **O Brasil e o mar no século XXI: relatório aos tomadores de decisão do País.** Rio de Janeiro, 1998. (Comissão Nacional Independente Sobre Oceanos).

_____. **Portomarist nº318301.** Rio de Janeiro: Ministério da Marinha/ Diretoria de portos e Costas, 1983. (folheto).

CASTELLS, Manuel. A estrutura urbana. In: **A questão urbana.** Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.p.145-284.

CARLOS, Ana F. A. **a cidade.** 5. Ed., São Paulo: Contexto, 2001.

CORBIN, Alain. 1989. **O território do vazio: a praia e o imaginário ocidental.** São Paulo: Companhia das Letras.

CORRÊA, Antônio José L. **O espaço das ilusões: planos compreensivos e planejamento urbano da Região Metropolitana de Belém.** Belém, 1989. Dissertação (Mestrado em planejamento do Desenvolvimento)- NAEA/UFPA.

CORRÊA, Roberto Lobato. O espaço urbano: notas teórico-metodológicas. In:_____. **Trajetórias geográficas.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997. p. 145-152.

DEBORD, G. **A Sociedade do Espetáculo. Comentários sobre a sociedade do espetáculo.** Rio de Janeiro: Contraponto, 1997.

DIÁRIO DO PARÁ. **Juiz não atende ação para demolir edifício Premium,** 2014. Disponível em: <<http://www.diarioonline.com.br/noticias/para/noticia-287011-.html>>> Acesso em 11 de junho. 2017, 20:30:45.

GIL, Antonio Carlos. 1945- **Como elaborar projetos de pesquisa/** Antonio Carlos Gil, --2, Ed. p.46, São Paulo: Atlas, 1989.

_____. **Como elaborar projetos de pesquisa.** 4. ed. São Paulo: Atlas, 2007.

GREGÓRIO, A. M. da S. MENDES, A. C. **Batimetria e sedimentologia da Baía do Guajará, Belém, Estado do Pará. Amazônia.** Disponível em: <[http://repositorio.museu-goeldi.br/bitstream/mgoeldi/369/1/Amaz%C3%B4nia%20Ci%C3%A2ncia%20e%20Desenvolvimento%205\(9\)%20GREGORIO.pdf](http://repositorio.museu-goeldi.br/bitstream/mgoeldi/369/1/Amaz%C3%B4nia%20Ci%C3%A2ncia%20e%20Desenvolvimento%205(9)%20GREGORIO.pdf)>. Acesso em: 09 de jun.2017.

HARVEY, D. **A justiça social e a cidade.** São Paulo: Hucitec, 1980.

MORAES, Antonio C.Robert ET COSTA, Wanerley M. da. **A valorização do espaço.** São Paulo: Hucitec, 1993.

_____. **Contribuições para a gestão da zona costeira do Brasil:** elementos para uma geografia do litoral do brasileiro. São Paulo: Hucitec/ Edusp, 1999.

MOREIRA, Eidorfe. 1989. **Belém e sua expressão geográfica.** Belém, Imprensa Universitária, 1966. In: Obras reunidas de Eidorfe Moreira, v.1, Belém: CEJUP.

O LIBERAL. **Edifício Premium pode ser embargado por entidades,** Belém, p.1, abr.2014. Disponível em: http://ormnews.com.br/noticias/edificio-premium-pode-ser-embargado-por-entidades&rct=j&sa=U&ved=0ahUKEwi2uMGY-M_XAhUFkZAKHReFAUQQFgglMAA&qedificio+premium+pode+ser+embargo+por+entidades&usq+AOvVAw1uMOtoZWZioNEqXgvrQsbS>acesso em 10 junho,2017, 16:50:25.

OLIVEIRA, Janete M. G.C. **produção e apropriação do espaço urbano: a verticalização em Belém- PA.** Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, São Paulo. 1992

_____; FRANÇA, Carmena Ferreira de; BORDALO, Carlos Alexandre Leão. A verticalização em Belém-Pará, nos últimos trinta anos: a produção de espaços segregados e as transformações sócio - ambientais.In:**Anais do X Encontro de Geógrafos da America latina.** São Paulo, USP, 2005. Disponível em: <https://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal110Geografiasocioeconomica/Geografiaespecial/27.pdf>>. Acesso em: 09 de jun.2017.

PENTEADO, Antonio Rocha. 1968. **Belém do Pará (Estudo de geografia urbana).** Belém: Ed. UFPA. 2 v. (Coleção Amazônica, Série José Veríssimo).18

PINTO, Lúcio Flávio. **Os Edifícios inconclusos.** A agenda amazônica de um jornalismo de combate, Belém, p.1 nov. 2000. Disponível em: <<HTTPS://lucioflaviopinto.wordpress.com/2014/11/26/os-edificios-inconclusos/>>. Acesso em: 10 junho. 2017, 16:30:30.

PONTE, Juliano Pamplona Ximenes. 2010. **Cidade e água no estuário guajarino.** Tese de Doutorado em Planejamento Urbano e Regional, IPPUR-UFRJ. Rio de Janeiro, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional. 319 f.

RIBEIRO, Ana Clara Torres. Cidade, reivindicações e equipamentos coletivos. In:____et al. **O desenvolvimento urbano em questão.** Rio de Janeiro: Fundação Getúlio Vargas, 1986, p.65-91.

SANTOS, E. R. **À beira do rio e às margens da cidade:** diretrizes e práticas de planejamento e gestão para a orla de Belém (PA), 2002. Dissertação (Mestrado em Planejamento do Desenvolvimento), NAEA/UFPA, 2002.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Desenvolvimento Urbano: a problemática renovação de um “conceito”- problema.** In: Território/Laget, UFRJ, Rio de Janeiro, ano III, nº5, jul./dez.1998.

TRINDADE Jr., Saint Clair C. **Belém:** forma metropolitana e cotidianidade na Amazônia brasileira. Belém: UFPA, 1997.

_____. et. al. De “ cidade ribeirinha” à “Cidade das águas”:
apropriação do espaço e uso do solo na orla de Belém. Belém: PROINT/UFPA,
2002 a.(paper).