

# LA SEGREGACIÓN SOCIOESPACIAL Y LA INSUSTENTABILIDAD EN UNA METROPOLE DE LA AMAZONIA BRASILEÑA: UN ESTUDIO DE CASO SOBRE LA “NUEVA BELÉM” Y SUS ENCLAVES FORTIFICADOS

## Bruno Soeiro Vieira

Doctor en Desarrollo Sostenible del Trópico Úmido por el Núcleo de Altos Estudios Amazónicos de la Universidad Federal de Pará (NAEA/UFPA). Doctor en Derecho por la Pontificia Universidad Católica de São Paulo (PUC-SP). Máster en Derecho del Estado por la Universidad de Amazonia (Unama). Experto en Derecho Tributario por la Pontificia Universidad Católica de Minas Gerais (PUC Minas). Licenciado en Ciencias Contables por la UFPA. Licenciado en Ciencias Jurídicas por la UFPA. Auditor Fiscal de la Secretaría Municipal de Finanzas del Municipio de Belém/PA. Profesor de la Facultad Integrada Brasil-Amazonia (FIBRA). Profesor titular PostStricto Sensu I de la Universidad de Unama.  
E-mail: bruno\_vieira@yahoo.com.br

## Hélio Regis Almeida

Maestría en Derechos Fundamentales por la Universidad de la Amazonia (UNAMA). Especialista en Derecho Privado por el Instituto de Educación Superior UNYAHNA de Salvador - IESUS (Unyhana / BA). Experto en Derecho Público por el Instituto de Educación Superior UNYAHNA de Salvador - IESUS (Unyhana / BA). Licenciatura en Ciencias Jurídicas por la Universidad Estatal de Feira de Santana (UEFS/BA).  
E-mail: helio.mestrado.unama@gmail.com

## Jeferson Fernandes Bacelar

Doctor en Nuevos Derechos por la Universidad Estacio de Sá - RJ. Maestro en Derecho del Estado por la Universidad de la Amazonia (UNAMA). Especialista en Docencia de la Enseñanza Superior por la Facultad de Pará (FAP). Licenciatura en Derecho por la Universidad Federal de Pará (UFPA).  
E-mail: jeferson.bacelar@unama.br

## Carla Noura Teixeira

Doctora en Derecho del Estado por la Pontificia Universidad Católica de São Paulo (PUC-SP). Maestría en Derecho de las Relaciones Sociales por la PUC-SP. Experto en Derecho Procesal Civil por las Facultades Metropolitanas Unidas (FMU / SP). Licenciatura en Ciencias Jurídicas por la Universidad Federal de Pará (UFPA).  
E-mail: c.noura@uol.com.br

## RESUMEN

En poco más de dos décadas, se observa la dinámica de reconfiguración del espacio urbano en el eje de la carretera Augusto Montenegro, en Belém/PA (denominada “Nueva Belém”). El frenético proceso de reconfiguración del espacio y del suelo de la “Nueva Belém” se debe a diversos factores, entre los que destacan: 1) estrategia de los “promotores inmobiliarios” para ampliar sus negocios; 2) la autosegregación adoptada por una parcela de la población urbana que, sometida a los encantos del marketing inmobiliario, abandonó la parte más antigua del tejido urbano, para residir en “fortalezas horizontales”.

Este artículo pretende identificar la dimensión del incumplimiento de la función social de la propiedad en los condominios horizontales cerrados ubicados en la denominada “Nueva Belém”, para tanto se realizó un debate teórico y, empíricamente, a través de un estudio de caso, se analizan las leyes urbanísticas y documentos, viabilizando la correlación de tales datos con las consecuencias de la ampliación de la privatización del espacio urbano y el fenómeno de la segregación socioespacial; que en Belém (PA) gana mayor dimensión debido a una legislación urbanística excesivamente permisiva, resultando en la profundización de la segregación socioespacial y ampliación de la desigualdad socioeconómica y espacial en el tejido urbano de la ciudad de Belém.

**Palabras clave:** Enclaves fortificados; Función social de la propiedad; Metrópoli amazónica; Nueva Belém; Segregación socioespacial.

*SOCIOESPACIAL SEGREGATION AND INSTABILITY IN A  
METROPOLIS OF THE BRAZILIAN AMAZON: A CASE STUDY ON  
“NOVA BELÉM” AND ITS FORTIFIED ENCLAVES*

*ABSTRACT*

*In just over two decades, the dynamics of reconfiguration of the urban space in the axis of the highway Augusto Montenegro, in Belém/PA (denominated “New Belém”). The frantic process of reconfiguration of space and soil of the “New Belém” is due to several factors, among which, we highlight: 1) the strategy of “real estate developers” aiming to expand their businesses; 2) the self-segregation adopted by a portion of the urban population, which, subject to the charms of real estate marketing, abandoned the oldest part of the urban fabric, to reside in “horizontal fortresses”. This article aims to identify the extent of the noncompliance with the social function of the property in the closed horizontal condominiums located in the so-called “New Belém”, for which a theoretical debate was carried out and, empirically, the urban laws and documents are analyzed, making possible the correlation of such data with the consequences of the expansion of the privatization of urban space and the phenomenon of socio-spatial segregation; which in Belém (PA) gains greater size due to overly permissive urban planning legislation, resulting in the deepening of socio-spatial segregation and widening socioeconomic and spatial inequality in the urban space of the city of Belém.*

**Keywords:** *Fortified enclaves; Social function of property; Amazonian metropolis; New Belém; Socio-spatial segregation.*

## INTRODUCCIÓN

La problemática de la configuración del suelo de las ciudades a través de la forma urbana dispersa ha suscitado muchas investigaciones académicas que buscan comprender las peculiaridades y las consecuencias de la adopción de ese paradigma de ocupación del suelo urbano. Por lo tanto, se registra que esta investigación científica, debido al hecho de que el objeto investigado es complejo, requiere que el referencial teórico materialice la adopción de una perspectiva interdisciplinaria en su desarrollo.

En Belém (PA), en poco más de dos décadas, se produjo una fuerte reconfiguración del eje de la carretera Augusto Montenegro, transformando drásticamente ese tramo de la mancha urbana, provocando el aumento de la densidad poblacional y constructiva en aquella área de la ciudad y, sobre todo, “privatizando” significativamente el suelo urbano, como consecuencia de la construcción de fortalezas horizontales o de enclaves fortificados (CALDEIRA, 1997), en los cuales una de sus características más importantes es el perfeccionamiento de la segregación socioespacial.

Por lo tanto, utilizando estudios y formulaciones académicas sobre el objeto de investigación, se busca contribuir con la profundización del debate teórico acerca del paradigma de la ciudad dispersa y la expansión de la frontera urbano-inmobiliaria derivada de la instalación de fortalezas horizontales en el tejido urbano de Belém. Para ello, se realizó el análisis de documentos públicos, entre los cuales: el registro inmobiliario y los demás datos recogidos por la Secretaría Municipal de Finanzas, de Belém / PA relativos a los condominios horizontales situados en el eje de expansión urbana denominada “Nueva Belém”, así como de la legislación urbanística municipal.

De esta manera, como uno de los autores actúa profesionalmente en el órgano de la administración tributaria municipal, respetando lo previsto en el Art. 198 de la Ley nº 5.172 (BRASIL, 1966) en lo que se refiere al secreto fiscal, fue posible acceder a los datos catastrales de los inmuebles ubicados en los condominios seleccionados. Además, se aplicaron cuestionarios a los gestores de los condominios seleccionados, buscando en último análisis responder: ¿Cuál es la dimensión del incumplimiento de la función social de la propiedad en los condominios horizontales cerrados ubicados en la denominada “Nueva Belém”?

Con el fin de trazar un recorrido metodológico claro que facilitara

responder al problema de investigación, se estableció también el siguiente objetivo general de investigación: determinar, en los condominios horizontales cerrados seleccionados, el cuantitativo y el porcentaje de inmuebles que no presentan función social de la propiedad urbana.

Para el desarrollo de esta investigación también fue necesario la elección de objetivos específicos que ahora se relacionan: 1) Definir lo que es la “Nueva Belém”; 2) Identificar los condominios horizontales cerrados situados en “Nueva Belém”; 3) Recoger las informaciones catastrales de los inmuebles situados en los condominios seleccionados; 4) Aplicar cuestionario en los condominios en los que exista información y datos que necesitan ser confirmados y complementados; 5) Correlacionar el porcentaje de inmuebles que no tienen función social con el valor medio de mercado, a partir del registro inmobiliario municipal y de consulta en sitio electrónico especializado en transacciones inmobiliarias; y 6) Correlacionar los datos, las informaciones, la legislación urbanística y los resultados de la investigación empírica con el fenómeno de la segregación socioespacial.

Sobre el objeto investigado fueron construidas algunas hipótesis que objetivan facilitar el desarrollo empírico de la investigación científica que, al final del artículo, serán confirmadas o refutadas, como sigue: 1<sup>a</sup>) El porcentual de los inmuebles urbanos situados en los enclaves fortificados de la Nueva Belém que no atienden a la función social de la propiedad está relacionado directamente al valor medio de mercado de los inmuebles; 2<sup>a</sup>) Los condominios inaugurados hace algún tiempo poseen un número menor de inmuebles sin ninguna especie de edificación; y 3<sup>a</sup>) La legislación urbanística municipal contribuye al perfeccionamiento del proceso de segregación socioespacial en Belém.

Por último, con el fin de colaborar con la cuestión de la ocupación del suelo urbano en consonancia con el orden urbano, en especial, en lo que se refiere al cumplimiento de la función social de las propiedades situadas en las fortalezas horizontales existentes en la ficticia “Nueva Belém” si el lector a analizar este artículo y tejer sus críticas objetivando amplificar el debate sobre el objeto investigado, después de todo, se trata de una cuestión de suma importancia en la construcción de ciudades sostenibles, tal como preconizado en el Estatuto de la Ciudad (BRASIL, 2001).

## 1 “NUEVA BELÉM”: ESTRATÉGIA DE MARKETING IMOBILIÁRIO

De importancia estratégica para la consolidación del control territorial en la región amazónica debido a su ubicación geográfica, la emergencia de la ciudad de Belém que data de principios del siglo XVII, como resultado de la disputa de la colonización de América por las dos grandes potencias de la época, las coronas de Portugal y España (VIANA, 1967).

Así, para proteger la desembocadura del río Amazonas y garantizar el territorio bajo posesión y dominio ibérico contra las invasiones francesas, inglesas y holandesas, (PEREIRA; LIMA, 2007) Francisco Caldeira Castelo Branco, un antiguo Capitán Mayor de Rio Grande do Norte y uno de los héroes de la expulsión de los franceses de Maranhão, comandó una expedición de 200 hombres con el objetivo de alejar del litoral norte los corsarios extranjeros e iniciar la colonización del denominado “Imperio de las Amazonas.” (IBGE, 2018)

Así, el 12 de enero de 1616, Francisco Caldeira Castelo Branco fundó oficialmente la ciudad de Belém, echando los cimientos de la ciudad en el lugar que hoy se llama Forte do Castelo y que en otro tiempo fue nombrado de Forte do Presépio, fortificación situada estratégicamente en el sur del estuario amazónico y protegido del océano, construcción que contribuyó decisivamente a la expansión lusitana al norte de Brasil (CRUZ, 1973).

Aún sobre la ocupación de la región amazónica y, por lo tanto, Belém (PA), Becker (2009, p. 24-25) enumera los elementos que ganaron destaque en el largo período de formación de la región, son ellos: a) una ocupación tardía que ocurrió impulsada por la valorización momentánea de recursos naturales orientada al mercado internacional; b) la importancia geopolítica de la región, buscando, en última instancia, controlar el territorio para garantizar intereses económicos, materializada con la construcción de fuertes en locales estratégicos y unidades administrativas ligadas al gobierno central; y c) el choque de modelos de ocupación territorial; siendo el primero aquel que veía la región como espacio geográfico de suministro de recursos naturales, v.g., el “boom” del caucho. El segundo modelo contrastante al primero fue aquel que buscaba el crecimiento endógeno y autonomía local, v. g., el proyecto misionero.

Al principio bautizada de Feliz Lusitania y, más tarde llamada

Santa Maria do Grão Pará y, por fin, Santa Maria de Belém do Grão Pará, la ciudad de Belém do Pará como es más conocida, posee actualmente una población estimada de 1.452.275 personas (IBGE, 2018), haciendo que la misma sea una ciudad millonaria, pues posee más de un millón de habitantes.

Sin embargo, en que pese su riqueza y su relevancia para el país dada su vocación natural de liderazgo en la región norte dada su destaque económico, histórico y cultural en el contexto amazónico, se afirma que Belém es una ciudad rica en problemas urbano-ambientales, resultado de una urbanización corporativa, fuertemente vinculada a los intereses de las grandes empresas, en especial de los agentes inmobiliarios, caracterizada como “un receptáculo de las consecuencias de una expansión capitalista devorante de los recursos públicos, una vez que se orientan hacia las inversiones económicas, en detrimento de los gastos sociales “ (SANTOS, 2009, p. 105).

Lencioni (2016) afirma que “al mismo tiempo que Belém es moderna y sofisticada, es también una ciudad con graves déficits habitacionales, expresados en las favelas, denominadas “baixadas”, así como en la falta de infraestructura urbana y de servicios”.

Con base en esta lógica de apropiación del espacio urbano, los agentes inmobiliarios: incorporadoras, constructoras, bancos y corredores (CORRÊA, 1989, p. 19), decidieron articular, como estrategia de negocio, explorar el suelo de la ciudad en el perímetro del eje de la carretera Augusto Montenegro y entorno, transformándolo en mercancía, en una lógica que se enmarca en lo descrito por Lefèbvre (2001) como la utilización de la ciudad como valor de cambio en detrimento de su valor de uso.

La otrora ciudad de Santa María de Belém del Grão-Pará que, en el pasado no tan lejano, detuvo preponderante un valor de uso, ahora presenta claramente un valor de cambio debido a la fuerza del capital inmobiliario-especulativo (agentes inmobiliarios) que la trata como un producto capaz de generar la maximización del valor invertido, pues como enseña Harvey (2012), la ciudad es necesaria para que el capitalista reinvierte su capital excedente.

Siendo así, con el objetivo de vender el suelo urbano en el eje de la carretera Augusto Montenegro y entorno, los agentes inmobiliarios iniciaron una campaña de marketing inmobiliario en la que pasaron a denominar “Nueva Belém” aquel tramo de la mancha urbana del municipio.

Sobre la carretera Augusto Montenegro, cabe transcribir el siguiente trecho:

[...] el área de la carretera Augusto Montenegro o, simplemente Nueva Belém, fue entendida, por un período de 40 años (1960 a 1990), como periferia y frontera de la expansión urbano-inmobiliaria de Belém, sin embargo, actualmente, se confirma como nuevo espacio inmobiliario (GUIMARÃES, 2013, p. 32).

Es necesario recordar que el espacio urbano periférico es poco valorado, estigmatizado y, por lo tanto, despierta poco interés de los agentes inmobiliarios, condición que propició, durante casi cuatro décadas, que el suelo urbano en aquella área ha funcionado como *pousio social*, una especie de stock inmobiliario apto que se utilizará en el futuro. En el inicio de la década de 1990, el “futuro llegó”, es decir, los agentes inmobiliarios iniciaron su planificación empresarial que pretendía crear una nueva centralidad en el tejido urbano, en este caso, una “Nueva Belém”.

Sobre la creación de nuevas centrales, es necesario decir que son proyectos que se materializan en procesos conducidos por grandes empresarios, por el Estado o incluso por grupos con intereses en la calificación o, aún, resignificación de determinadas áreas. Espacios de la mancha urbana que son reconfigurados para atender intereses del turismo o empresariales, para el funcionamiento de centros comerciales, así como, la instalación de condominios residenciales o empresariales (FRÚGOLI JR., 2000).

Por lo tanto, en las dos últimas décadas fue posible observar que la “Nueva Belém” fue el *locus* de la nueva centralidad en Belém (PA) y esto sucedió, sobre todo, debido a la acción orquestada de los agentes inmobiliarios; que corresponde al poder público municipal apenas venir a remolque de los intereses corporativos a través del desembolso de recurso público para garantizar, tardíamente, la infraestructura urbana mínima, que también contribuye a la valorización del suelo en la nueva centralidad y, en última instancia, contribuye la reproducción del capital invertido en la adquisición del suelo en aquella región de la ciudad (enriquecimiento privado costado con recursos públicos).

Es decir, incluso, que de las décadas de 1960 a 1990, el área de la carretera Augusto Montenegro era considerada un espacio suburbano, o sea, no formaba parte de dicha zona rural, ni tampoco componía la zona urbana de Belém. Por lo tanto, estaba situado en una zona gris de intercesión entre la parte de urbanización consolidada y el área rural del municipio.

Por lo tanto, el suburbio o, aún, la periferia de cualquier ciudad

brasileña consiste en un espacio estigmatizado y malentendido por la población en general; es en el imaginario de la sociedad como un perímetro de violencia y pobreza, en el cual el suelo es de difícil utilización, donde hay carencia de servicios, en el cual el valor de la tierra es bajo y el transporte público de masa es precario. Además, este espacio también es entendido como aquel cuyo valor locativo es el único accesible a las clases menos favorecidas, confirmando que la ocupación solitaria de las ciudades es fruto de un proceso de segregación socioespacial.

Para dar inicio a su plan inmobiliario y de ocupación del área de la carretera Augusto Montenegro y entorno, los agentes inmobiliarios necesitaban construir otra representación de aquel espacio del tejido urbano (aunque la esencia de aquel locus continuase a ser parcialmente la misma), por medio de una narrativa que pretendía hacer el “producto inmobiliario” (condominios horizontales cerrados) más atractivo para sus clientes. Tal esfuerzo buscó la maximización del recurso utilizado en la adquisición de un stock inmobiliario (*pousio social*) y, para ello, es necesario que el valor del suelo sea más elevado.

Fue a fines de la década de 1980 que se registró el término inicial de ese proceso de configuración de una centralidad basada en el intento de replicar las bases del movimiento denominado de “New Urbanism”<sup>1</sup>, haciendo de modo equivocado y distinto de las concepciones básicas del citado movimiento. Para tanto elabora un discurso, por medio de las estrategias de marketing inmobiliario, en el intento de estimular la auto segregación (SOUZA, 2010), en busca de un lugar para vivir que sea más bucólico, seguro y sano, un discurso que llega a ser incluso nostálgico, rescatando un tiempo que ya no existe, de una ciudad que quedó en el pasado.

Se percibe que, con el fin de vender los lotes en los condominios horizontales cerrados, los agentes inmobiliarios decidieron ser necesario construir un discursivo que transformara aquel espacio urbano tan estigmatizado en un lugar donde habría, en tesis, calidad de vida y seguridad. Esta narrativa que también desprende concomitantemente la representación de la ciudad tradicional, en especial, de la centralidad consolidada en la primera legua patrimonial<sup>2</sup>, rechazando, por lo tanto, el

1 Según Silva y Ávila (2014), el New Urbanism es el movimiento de arquitectura y urbanismo más influyente en los Estados Unidos de América desde el Movimiento Moderno y prevé una nueva estructuración de la ciudad, en la que esta aparece más compacta y con usos mixtos, facilitando tanto los desplazamientos por modos no motorizados, como el encuentro de personas y el sentido de comunidad.

2 De acuerdo con Menezes y Santa Rosa (2011), en 1703, fue demarcada la Primera Légua Patrimonial de la ciudad de Belém do Gran Pará, área cedida por intermedio de la Carta de Sesmaría,



verdadero sentido de una ciudad, que sea, el de ser un espacio plural y de convivencia entre sus habitantes.

Así, además del discurso enalteciendo las virtudes de vivir en un ambiente confinado de la ciudad real, en el que hay seguridad permanente y diversas comodidades, una segunda estrategia adoptada por los agentes inmobiliarios consistió en atribuir otra denominación a aquella área de la mancha urbana que fuera capaz de generar una imagen satisfactoria para fines de negocio. En aquel momento surgía “Nueva Belém” para los agentes inmobiliarios.

De esta manera, pese a que el lanzamiento inmobiliario denominado “Green Ville” que inauguró la reconfiguración de aquel pedazo del tejido urbano, fue solamente a partir de la segunda mitad de la década de 1990 y principalmente a lo largo de los años 2000 que la ocupación del suelo en la “Nueva Belém” ganó un ritmo más intenso, permitiendo que se observaran en la “Nueva Belém” la existencia de diversos “enclaves fortificados” (CALDEIRA, 1997, p. 155), en particular, los condominios horizontales cerrados, objeto de esta investigación académica.

De este modo, resultó patente que los profesionales del marketing y los agentes inmobiliarios pasaron a denominar la carretera Augusto Montenegro y entorno de “Nueva Belém”, con el objetivo de generar un nuevo rótulo a aquel espacio urbano que favoreciera la comercialización de los emprendimientos inmobiliarios allí situados, restando debilitado o eliminando el estigma de *locus* de la violencia y la pobreza.

Esta estrategia contó la ayuda de los poderes municipales (Ejecutivo y Legislativo) y puede ser ejemplificada con el cambio en la delimitación del barrio del Benguí (*locus* urbano harto en rótulos peyorativos, ubicado a esa altura en la periferia del municipio), que se materializó con la transferencia de área del Benguí para el barrio denominado Parque Verde, conforme puede ser notado en la síntesis de la evolución legislativa abajo descrita:

- En 24 de enero de 1984 fue aprobada la Ley Ordinaria nº 7.245, definiendo los límites de los barrios de Belém, a esa altura, según el Art. 1º de aquel diploma legal, eran 20 (veinte) los barrios que componían el área patrimonial municipal;
- En 5 de enero de 1994 se aprobó la Ley Ordinaria nº 7.682, que dispuso sobre la regionalización administrativa del Municipio de Belém, delimitando los respectivos espacios territoriales de los

---

1628, por el Capitán General Francisco Coelho de Carvalho, inicio del patrimonio del Municipio de Belém.

distritos administrativos. De acuerdo con el Art. 6º, IV, el barrio del Benguí constituía el 4º distrito administrativo (DABEN), así como, el Art. 7º, IV delimitaba los límites de aquel barrio;

- En 30 de julio de 1996 fue aprobada la Ley Ordinaria nº 7.806, instituyendo nuevos barrios y delimitando sus respectivas áreas. De esta manera, Belén que tenía 20 (veinte), con la nueva ley pasó a tener 71 (setenta y uno) barrios, entre los cuales, el nuevo barrio del Parque Verde, fruto del desmembramiento de área del barrio del Benguí.

Se percibe, por lo tanto, que el barrio del Benguí tuvo su área disminuida (dividida), creándose, a partir de él, el barrio del Parque Verde, este sí, sin la fama, los rótulos y el estigma que pesaban sobre el barrio del Benguí. Por lo tanto, un barrio nuevo y apto a las acciones de los agentes del mercado inmobiliario que podrían elaborar con más seguridad sus acciones de marketing y comercialización informando que los emprendimientos inmobiliarios estaban ubicados en el nuevo barrio (Parque Verde).

Ilustrando el razonamiento, se transcribe el siguiente fragmento:

La incorporación de áreas que antiguamente no eran reconocidas institucionalmente/legalmente demuestra los arreglos establecidos entre diferentes agentes, estando en conformidad con estrategias e intereses del proceso de capitalización del espacio urbano, de esta manera, la incorporación de la periferia ilustra, de forma especial, la movilidad y/o avance del capital al englobar nuevos espacios inmobiliarios (GUIMARÃES, 2013, p. 32-33).

De esta manera, en el caso en pantalla, se identifica que hubo un explícito arreglo entre agentes (inmobiliarios y políticos) con el objetivo de incorporar áreas de la ciudad a la cartera de productos inmobiliarios a ser comercializados por los agentes inmobiliarios, en una típica acción de los agentes que producen el espacio urbano en una perspectiva corporativa.

En ese sentido, las imágenes y propagandas que circulan en la región metropolitana tienen como objetivo fomentar el interés de los consumidores y moradores por la “Nueva Belém”, dando énfasis a los “llamamientos visuales, como: de paz, de tranquilidad, de desarrollo, de modernidad y de belleza. Son retratados como espacios ideales por las propagandas del marketing inmobiliario” (MENDES, 2014, p. 112).

El discurso construido por el marketing inmobiliario es

contundente al crear una proyección de un espacio urbano en el que es muy satisfactorio residir y para tanto enuncian las ventajas (muchas consisten apenas en la ilusión) de vivir en los enclaves fortificados, tales como:

1. “El barrio del Parque verde ganó por su facilidad de acceso”; indicando la movilidad de las personas por la mancha urbana es importante;
2. “Vivir cerca de todo lo que usted necesita”; haciendo alusión a una infraestructura urbana ya consolidada, requisito muy exigido por sus clientes;
3. “Vivir con seguridad, comodidad y ocio”; palabras clave en el discurso de los agentes inmobiliarios para la comercialización de sus productos”;
4. “Invertir con confianza”; estimulando la especulación inmobiliaria; y
5. “Aprovechar la región que crece en Belém”; reforzando al lector que esa es la “Nueva Belém”, dinámica y lista para recibirlo como residente o inversor;

De este modo, se constata que la narración presente en las piezas publicitarias de la época (finales del año 1989) inauguraron el estilo de retórica del marketing de los agentes inmobiliarios, pero, principalmente, a partir de mediados de la década de 1990, pregonando el surgimiento de una ciudad idealizada y apta a ser habitada por aquellos que desean tener calidad de vida y, subliminalmente, enunciando la quiebra de la antigua Belén o del modo de vivir en la centralidad consolidada, particularmente, en la primera legua patrimonial.

## 2 EL MIEDO DE LA CIUDAD Y SUS CONSECUENCIAS

Esta investigación definió como recorte metodológico analizar los denominados enclaves fortificados y su instalación en la “Nueva Belém”, a partir de principios de la década de 1990 y basado en una narrativa que exploró el temor de la ciudad por parte de los belenenses, los agentes inmobiliarios pretendieron estimular sus negocios relacionados con la creación de diversos condominios horizontales cerrados en el tramo de la mancha urbana analizado en este artículo.

La sensación de miedo, el temor de vivir en la ciudad tradicional<sup>3</sup>

3 De acuerdo con Trindade Jr. (2016), Belém fue, otrora, una ciudad compacta; hoy tiene la forma urbana dispersa. De este modo, ciudad compacta es una propuesta que preconiza la proximidad, los espacios públicos, el contacto entre individuos y potencializa la actividad humana (LIMA, 2014, p. 267).

– *locus* de la pluralidad y de la convivencia entre seres diferentes –, es una herramienta de especulación inmobiliaria que está siendo utilizada eficientemente en las últimas décadas por los agentes inmobiliarios y políticos en las ciudades de los países del tercer mundo.

De acuerdo con Caldeira (1997, p. 155), los enclaves fortificados son espacios que encuentran en el miedo a la violencia una de sus principales justificaciones, en razón de eso, vienen atrayendo cada vez más a aquellos que prefieren abandonar la tradicional esfera pública de las calles para los pobres, los marginales, los excluidos o, como enseña Bauman (2009, p. 22), los “no asimilables” en general. Sin embargo, este sentimiento fue apropiado por el mercado inmobiliario y utilizado como elemento fundamental de un discurso que, por un lado, intenta crear una ciudad ideal, tal como el modelo de ciudad-jardín<sup>4</sup> concebida originalmente por Ebenezer Howard (JACOBS, 2009, p. 16) y, por otro, intenta generar el desprecio por la ciudad antigua.

El mismo fenómeno puede ser observado en el municipio de São Paulo, evidentemente, en escala distinta de la ciudad Belém, pero que puede ser utilizado como dato analítico en esta investigación y para tanto, se comprende que el siguiente tramo contribuye con este objetivo, como sigue:

Con el crecimiento de la violencia, la inseguridad y el miedo, los ciudadanos adoptan nuevas estrategias de protección, las cuales están modificando el paisaje urbano, los patrones de residencia y circulación, las trayectorias cotidianas, los hábitos y gestos relacionados con el uso de las calles y del transporte público. En realidad, el miedo al crimen termina modificando todos los tipos de interacción pública en el espacio de la ciudad (CALDEIRA, 1997, p. 158).

En lo que se refiere a Belém, se observa que el encerramiento en condominios horizontales se deriva, entre otros factores, del sentimiento de miedo a la violencia urbana, implicando en la pérdida sensible de la capacidad del belenense en convivir con su contenedor, al final, condominios en los que residen, a pesar de tener calles y espacios destinados a la convivencia social, en tales espacios hay poca circulación de personas, son “calles silenciosas” y espacios “públicos” casi “virtuales” que no generan vida social e interacción entre aquellos que tienen el dominio común de las áreas condominiales, según los fragmentos abajo:

4 Según la lección de Zapatel (2017), el ideario de ciudad-jardín es una respuesta a la expansión desordenada de la metrópolis moderna. Su concepción parte de una visión de descentralización, donde distintos asentamientos se articulan con áreas verdes, buscando una solución intermedia entre la ciudad y el campo, buscando el rescate de la vida social en la convivencia con la naturaleza.

Las calles siempre sin nadie, pues no se configuran como lugar de contacto y del establecimiento de relaciones sociales de la vida cotidiana, es sólo el espacio de entrada, espacio siempre limpio, poco utilizado por los moradores. Los que utilizan son los empleados, cuando la limpieza y el servicio de jardinería o para desplazarse a sus lugares de trabajo o incluso de vuelta a casa, o los residentes con sus automóviles. [...]

Las plazas y otros equipamientos públicos, como teléfonos y bancos públicos (Fotos 16), también expresan las “imitaciones de espacios”, pues no realizan su real función de contacto y de establecimiento de las relaciones sociales. En ese caso, la calle está negada a sí mismo, por dentro del condominio convertirse en privada de circulación y de relaciones, eso porque para la elite brasileña la calle es el espacio del no familiar que han sido sustituido por el centro comercial y por lugares selectivos y exclusivos de uso de los social y económicamente iguales, donde prefieren mantener sus relaciones (MENDES, 2014, p. 136-137).

Otra consecuencia del miedo, como herramienta de marketing inmobiliario e ideológico, es la construcción de condominios horizontales cerrados que pueden ser comparados a los feudos de la edad media, debido a los aparatos de seguridad que en ellos se instalan: los muros serían las murallas, las ordenanzas con segregación de acceso para condóminos y visitantes serían las puertas de la ciudadela medieval, los guardias del armario serían los guardas del feudo, las cámaras de monitoreo serían los centinelas, etc. Sobre este tema, se entiende la siguiente contribución:

La guerra a la inseguridad, a los riesgos ya los peligros están en curso dentro de la ciudad; en ella los campos de batalla son claramente delimitados, y las líneas de frente son “demarcadas”. Aunque se adoptan formas muy diversas, y sus diseñadores se esfuerzan para asimilarlos al panorama de las ciudades - “normalizando” el estado de emergencia en el que los vecinos, adictos a la seguridad, viven el día a día [...] (BAUMAN, 2009, p. 62, grifos do autor)

Siendo así, es posible comprender que la construcción de fortalezas horizontales en las ciudades ubicadas en los países del sur global representa una cara de lo que Graham (2016) denomina de nuevo urbanismo militar, consistente en un nuevo conjunto de ideas, doctrinas y estrategias que se construye sobre un largo histórico de fortificaciones urbanas y de construcciones dirigidas a vigilar y combatir militarmente la insurgencia.

Tal arsenal ideológico es bien utilizado por las élites dominantes que reconfiguran sus propias ciudades para conectarlas globalmente, permitiendo que las mismas puedan formar parte de un circuito de consumo internacional de turistas (*city marketing*), de inversores y de aquellos que participan en megaeventos. Sin embargo, del otro lado, existen las masas de trabajadores que reivindican el derecho de usufructuar de la vida urbana (derecho a la ciudad), pleiteando por servicios, educación, empleo que les garantizará dignidad y seguridad.

Por lo tanto, el temor de la ciudad tradicional es una de las causas más relevantes que generan el esparcimiento de la mancha urbana, pues los condominios horizontales cerrados ejercen una agresiva ocupación del suelo urbano en virtud de necesitar grandes áreas (área expresiva de la ciudad pasa a ser totalmente privada), implicando, en última instancia, en la ampliación de la frontera urbano-inmobiliaria. De esta manera, este paradigma de urbanización termina por repercutir, incluso, en la elevación del costo *per cápita*<sup>5</sup>, al final, la forma urbana cuando aumenta su dimensión en el sentido horizontal (ciudad dispersa), tiene como una de las consecuencias la ampliación del valor necesario al costeo público de las obras y servicios urbanos.

## 2.1 “Fortalezas horizontales “y la segregación socioespacial en Belén de la” Nueva Belém”

Es importante destacar, desde ahora, que la expresión fortaleza horizontal se refiere a la ya consagrada expresión enclave fortificado. En otros términos, se anuncia que tales fortalezas proyectadas y construidas representan los condominios horizontales cerrados que, a su vez, se derivan, como arriba, de una opción de los agentes inmobiliarios que actúan en Belém (PA) para ampliar la frontera urbano-inmobiliaria de la ciudad y, de ese modo, maximizar el capital financiero invertido en stock de tierra urbana en el área de la “Nueva Belém”.

Además, es importante decir que la palabra “enclave” corresponde a “parte de un territorio o de un país encerrado dentro de los límites geográficos de un territorio o de un país diferente” (PRIBERAM, 2013). Dicho con otras palabras, Sousa (2005) enseña que enclave significa “el territorio de un Estado rodeado por el territorio de otro Estado”.

<sup>5</sup> De acuerdo con Bazolli (2015), el costo *per cápita* de urbanización en Belém en el año 2015 era del orden de R\$ 84,27.

A partir del significado original de la palabra “enclave”, Caldeira (1997) elaboró una metáfora para crear un paralelo entre el enclave económico-político y los condominios horizontales cerrados (que ya a la altura de la historia de la urbanización brasileña ya indicaban su poder de reconfiguración de la ciudad). Así, por el hecho de que los condominios horizontales cerrados se caracterizaban como áreas privadas, segregadas y rodeadas por el resto del tejido urbano, la autora transportó el significado de la palabra hacia el interior de la temática de la producción del espacio urbano y anunció la existencia de enclaves urbanos.

Además, la autora añadió el adjetivo “fortificado” debido al hecho de que estos condominios están fuertemente protegidos, comparándolos a fortalezas o castillos, como ya se mencionó cuando se aborda la cuestión del miedo a la ciudad.

De esta manera, pugnar por la instalación de enclaves fortificados significa atacar el paradigma de ciudad tradicional, según el discurso reinante: violenta, sucia, caótica, *locus* de los no asimilables (BAUMAN, 2009). En consecuencia, muchos arquitectos y urbanistas, pero principalmente, los agentes inmobiliarios, sugieren la construcción de los enclaves fortificados, justificando sus opiniones haciendo remisión al ideario de las ciudades-jardín, en un evidente intento de regresión al pasado ciudad, en el cual las ciudades presentaban un índice mayor de arborización, eran más bucólicas, en las cuales había seguridad y el miedo era casi inexistente, en fin, demuestra un tipo de saudosismo que pretende justificar este paradigma de ocupación del suelo urbano.

Se asevera que, pese a que las críticas formuladas y transcritas en relación al paradigma urbanístico cuyo resultado son las fortalezas horizontales, la ciudad debe albergar espacios múltiples, incluso, los condominios horizontales cerrados, siempre que sea posible que los ciudadanos tengan la posibilidad de elegir donde vivir. Sin embargo, la especulación no permite que esa opción ocurra y el más claro ejemplo son las familias carentes de recursos financieros, pues éstas no tienen elección, viven donde pueden, incluso en áreas de riesgo, v. g., las bajadas (en estos agentes inmobiliarios no tienen interés prioritario).

En cuanto a las bajadas, se registra:

Hasta los años 1940, esas áreas no eran vistas como espacios que despertar tanta atención por parte de las inversiones urbanas, fueran públicas o privadas. A partir de los años 1950, las dimensiones de la producción del espacio urbano belenense

repercutieron de forma más significativa sobre las mismas, intensificándose en los años 1960, 1970 y principios de los años 1980, como parte del acelerado proceso de urbanización deflagrado con la nueva dinámica de producción del espacio regional (TRINDADE JR., 2016, p. 101).

Sobre el espacio destinado a los pobres en este paradigma de producción del espacio urbano, Caldeira (1997, p. 171), al comparar San Pablo a Los Ángeles (EEUU), afirma que en ambas “las élites se están recogiendo en ambientes privados cada vez más controlados y abandonando los espacios públicos modernos para los pobres”.

En el mismo sentido, Davis (1990, p. 223-224) dice que los habitantes de Los Ángeles “viven en” ciudades-fortalezas “brutalmente divididas entre las ‘células fortificadas’ de la sociedad afluente y los ‘lugares de terror’ donde la policía combate a los pobres criminalizados”.

Por lo tanto, se percibe que la ciudad violenta, en la que el miedo es reinante (al menos en el discurso de los defensores de la forma urbana segregadora) está destinada a albergar a aquellos desposeídos y que no pueden escoger donde vivir, residen donde sea posible. De esta manera, el mismo paradigma de producción del espacio urbano y metropolitano de las dos ciudades globales también puede ser percibido con mucha claridad en la ciudad de Belém, aunque en una escala menor.

Retomando la banda discursiva, es necesario decir que los denominados enclaves fortificados se caracterizan por ser espacios privatizados, cerrados y monitoreados para residencia, consumo, ocio o trabajo (CALDEIRA, 1997, p. 155), es decir, se constituyen en espacios privados dentro de la mancha urbana, cuya mayor característica es el aparato de seguridad que promete impedir que la violencia de la ciudad caótica (de acuerdo con sus entusiastas) entre los límites de un prometedor paraíso, un oasis urbano que, tiene normas de convivencia y de edificación propias.

En este contexto de fortalecimiento de una reconfiguración urbana hacia una ciudad dispersa en la cual los lotes de los diversos condominios están segregados del resto de la ciudad, cabe afirmar que tales propiedades también están insertadas en el seno del orden urbano, en otros términos, están sometidas al disciplinamiento del orden, planificación urbanística municipal, en especial, del plan director, mientras que el instrumento básico de la política de desarrollo de la ciudad.

Por lo tanto, el suelo urbano está sujeto a lo previsto en las leyes



urbanísticas y en el plano director, pues la Constitución Federal en el Art. 182, §4º (BRASIL, 1988) “faculta”<sup>6</sup> a la municipalidad, por medio de ley específica, para área definida en el plano director, la exigencia, de acuerdo con el Estatuto de la Ciudad (BRASIL, 2001), del propietario del suelo urbano no edificado, subutilizado o no utilizado, que promueve su adecuado aprovechamiento, bajo pena, sucesivamente, de: I - Cuotas o edificación obligatorias; II - IPTU progresivo en el tiempo; III - expropiación-sanción.

Así, los lotes condominiales también deben cumplir una función social bien evidente, al final el orden jurídico del país deja patente que la propiedad debe servir a la colectividad, es decir, el uso, el goce y la fruición individual de la propiedad, deben estar acompañados del deber de servir difusamente a todos, por lo tanto, la propiedad tiene el deber prioritario de desempeñar una función social. Tal razonamiento encuentra guarida en los artículos 5º, inc. XXIII, art.156, § 1º, art. 170, inc. III, art. 182, §§ 1º y 2º y art. 184 de la Carta de la República (BRASIL, 1988), en el art. 1228, § 1º de la Ley nº 10.406, el Código Civil (BRASIL, 2002) y en la Ley nº 10.257, el Estatuto de la Ciudad (BRASIL, 2001).

Luego, se nota que el régimen jurídico de la propiedad urbana es inspirado fuertemente en el principio de la función social y, por lo tanto, cabe entender que tal régimen es “fundamentalmente de derecho urbanístico, [...] que determina los principios que dominan el régimen jurídico de la propiedad urbana, pues, como se ha visto, el derecho de propiedad urbana está sometido a la función pública del urbanismo” (SILVA, 2008, p. 79-80).

De este modo, se definió el recorte metodológico para analizar los condominios horizontales cerrados ubicados en la “Nueva Belém” y conforme arriba aclarado, trecho del espacio urbano, concebido por el marketing de los agentes inmobiliarios y, posteriormente, asimilado por la municipalidad y por parte de la población belenense<sup>7</sup>, se circunscribe al entorno ya lo largo de la carretera Augusto Montenegro, según consideró Mendes (2014, p.11) en su disertación de maestría y evidenciada en la carta-imagen<sup>8</sup> a seguir:

6 Se infiere que el legislador constituyente anduvo mal al disponer una regla facultativa, pues en una interpretación teleológica de la Carta de la República, el derecho de propiedad debe estar acompañado de la prestación de una función social. Por lo tanto, debería el texto constitucional traer una norma que de esos poderes (fruto de un deber) a las municipalidades para exigir el cumplimiento de la función social de la propiedad. Además, el hecho de que la legislación municipal urbanística no posibilite que los instrumentos urbanísticos previstos en el § 4º del Art. 182 sean aplicados, no impide que se detecten las propiedades que dejan de cumplir su papel social. Tal tarea es, fundamental, a la toma de decisión por parte de los gestores públicos, con el objetivo de ordenar el uso y la ocupación del suelo urbano.

7 Mendes (2014) afirma que parte de la población que reside o trabaja en la “Nueva Belém” asume aquella área de la mancha urbana “como nuevo espacio de consumo y de oportunidades”.

8 Las Cartas-imágenes son imágenes de satélite en formato de hojas de carta. En este tipo de producto

**Figura 1** Carta de imagen del norte de Belém con los enclaves fortificados a lo largo de la “Nueva Belém”.



Por lo tanto, se considera que la “Nueva Belém” abarca el recorrido de la avenida Centenario y de la carretera Augusto Montenegro (sentido norte) hasta el Distrito Administrativo de Icoaraci<sup>9</sup>, según el trazado en rojo en la carta de imagen arriba. Se desconsideró el tramo sur de la carretera Augusto Montenegro, debido a que fue ocupado antes de la década de 1990 y porque en él no existen enclaves fortificados. Por otro lado, en la avenida Independencia, en la carretera Mário Covas, en la Carretera del Tapanã no existen enclaves fortificados y, por lo tanto, tales las escenas de satélites se conectan digitalmente para cubrir el área solicitada, y subseccionadas en unidades de hojas de cartas (IBGE, 2018).

9 Son 6,1 Km sólo el tramo de la carretera Augusto Montenegro (hasta el Distrito Administrativo de Icoaraci).

vías no están marcadas en rojo en la carta de imagen arriba.

Se señala que existen otros condominios horizontales en la “Nueva Belém” que, en una primera mirada podrían estar componiendo el objeto investigado, tales como los conjuntos: Satélite, Catalina, Tapajós, Maguari, Cohab (Icoaraci). Sin embargo, se reitera que los investigadores promovieron el recorte del objeto de la investigación sólo en torno a los condominios horizontales cerrados, ya que estos, en virtud de ser espacios urbanos privatizados, contribuyen a la segregación socioespacial, conforme posteriormente será abordado.

En esta investigación científica se cree que está materializado el irrespeto al orden urbano y, por lo tanto, no cumple con la función social de la propiedad, los inmuebles (lotes) existentes en los condominios horizontales cerrados de la “Nueva Belém” que estén: 1) no edificadas; y 2) no utilizadas.

En el desarrollo de la investigación, después de la realización de recolección de los datos catastrales de los inmuebles situados en los condominios seleccionados (en el registro inmobiliario municipal) y la aplicación del cuestionario junto a las administraciones condominiales, buscando obtener y confirmar informaciones extras, así como, tras haber realizado la investigación del valor medio de mercado de los lotes y casas situados en los enclaves fortificados, a partir de las informaciones contenidas en los anuncios de los clasificados del periódico de mayor circulación en el Estado de Pará<sup>10</sup>, se recogieron los datos que figuran en la siguiente tabla:

---

<sup>10</sup> Con base en la información contenida en el sitio electrónico de la Asociación Nacional de Periódicos, disponible en: <<http://www.anj.org.br/maiores-jornais-do-brasil/>>. Acceso en: 30 dez. 2018.

### Cuadro 1 Determinación del incumplimiento de la función social de la propiedad en los Enclaves Fortificados en la Nueva Belém”

Enclaves fortificados	Nº de Lotes	lotes sin construcción	Lotes construidos y deshabitados	Porcentaje del incumplimiento de la función social de la propiedad	Valor medio de mercado
Condominio Cidade Jardim I	250	10	12	8,80%	Casa: 495.000,00 Lote: 220.000,00
Condominio Ciudad Jardín II	642	37	66	16,04%	Casa: 565.000,00 Lote: 250.000,00
Condominio Greenville I	302	12	43	18,21%	Casa: 1.200.000,00 Lote: 450.000,00
Condominio Greenville II	169	11	16	15,98%	Casa: 1.200.000,00 Lote: 450.000,00
Condominio Greenville Exclusive	140	0	14	10%	Casa: 680.000,00 Lote: indisponible
Condominio Montenegro Boulevard	393	0	14	3,56%	Casa: 1.100.000,00 Lote: 300.000,00
Condominio Jardim Portugal	250	97	16	45,2%	Casa: 390.000,00 Lote: 100.000,00
Condominio Park Ville Residence	210	0	16	7,62%	Casa: 350.000,00 Lote: indisponible
Condominio Agua Cristal	270	68	9	28,89%	Casa: 2.550.000,00 Lote: 1.050.000,00
Condominio Cristal Ville	180	2	10	6,67%	Casa: 1.900.000,00 Lote: 780.000,00
				16,97%	

**Fuente:** Trabajo de campo; elaborada por los autores.

De este modo, se constata que, entre los lotes situados en los enclaves fortificados, en promedio, el 16,97% de los inmuebles / lotes no están cumpliendo con la función social de la propiedad, conforme determina el orden urbano brasileño.

Es necesario informar al lector que este porcentaje de inmuebles que no están cumpliendo ninguna función a la sociedad retrata una posición estática en el tiempo, pues los datos fueron obtenidos en los meses de abril y mayo de 2018. Esto quiere decir que es natural que haya variaciones a lo

largo del tiempo, después de todo, parte de los inmuebles que hoy no cumple la función social son utilizados como fuente de renta de sus propietarios (alquileres), otros son utilizados para “inversión” (especulación).

Se destaca que existen otras razones para que tales inmuebles no estén de acuerdo con el orden urbano (no fue un objetivo de este artículo averiguar las causas de tal falta de respeto al orden urbano). Sin embargo, se registra que es importante este retrato de un determinado momento para que se tenga conocimiento acerca de la dimensión del incumplimiento de la función social de la propiedad en los condominios horizontales cerrados ubicados en la denominada “Nueva Belém”.

Sin embargo, ¿qué significa cuando casi el 17% de los inmuebles contenidos en los enclaves fortificados no cumplen ninguna función social?

Considerando que el “enclave fortificado” o fortaleza horizontal consiste en un espacio privatizado y que no tiene comunicación con el resto de la ciudad, se puede afirmar, preliminarmente, que el área total de los condominios encuestados está segregada de la sociedad y sólo puede ser accedida por aquellos que tengan los recursos financieros suficientes para ello. Además, se desprende que el 17% del área total de los condominios no generan ninguna utilidad (función social) incluso a los propios condominios, en una evidente afrenta al orden urbano-ambiental. Tales constataciones permiten entender que el ciudadano más carente mora donde él consigue y no a donde desea. Dicho de otro modo, hay algunos el derecho a la ciudad está garantizado, a otros es negado.

En paralelo con la consecuencia anterior, se puede afirmar también que el espacio urbano ocioso y sin función social podría contribuir a la configuración de una ciudad menos dispersa y, por lo tanto, más compacta y con menor coste de urbanización. Por lo tanto, si los enclaves fortificados, por el contrario, profundizan la forma urbana de una ciudad dispersa y si parte del área de los “feudos urbanos” no puede ser accedida por los habitantes con menor renta, implica aseverar que aquel munícipe hiposuficiente sólo conseguirá una vivienda en las franjas de la mancha urbana, por regla general, región extremadamente carente de infraestructura urbana, resultando en una menor calidad de vida a aquellos habitantes de segunda clase.

En resumen, el porcentaje promedio anterior indica que una parte significativa del suelo urbano está siendo utilizada para fines privados en detrimento de objetivos que sean beneficiosos al conjunto de la sociedad, potenciando la segregación en la mancha urbana de Belém. Sobre este tema, cabe la siguiente transcripción:

En cuanto a la segregación residencial, es esencialmente un producto de la ciudad. Meros pueblos o aldeas rurales no poseen una complejidad que dé origen a barrios enteros o grandes espacios segregados, siendo, por el contrario, relativamente homogéneos. La segregación residencial es un fenómeno urbano, y de la gran ciudad mucho más que de las ciudades pequeñas. La segregación residencial es un problema por varias razones (SOUZA, 2010, p. 83).

Es evidente que el diagnóstico anterior no hace obligatoria que las grandes ciudades sean configuradas según la forma dispersa y aptas a la segregación socioespacial. Por el contrario, corresponde a los agentes productores del espacio urbano realizar esfuerzos y energía en el intento de regular la segregación socioespacial o residencial en el municipio y en la metrópoli de Belém.

Otra consecuencia de la segregación socioespacial se refiere al hecho de que los condominios horizontales cerrados generan el empobrecimiento de la vida urbana colectiva, pues sus habitantes, por estar en su gueto urbano, tienen más dificultades para acceder a los diversos servicios urbanos esparcidos por la mancha urbana, pierden en opciones, en virtud del aislamiento de la convivencia social.

Este empobrecimiento de la vida urbana, en otros términos, es consecuencia de este modelo de urbanización corporativa segregador que genera un tejido urbano discontinuo, dificultando la mezcla social y la convivencia entre los habitantes, resultando en ciudades divididas y vigiladas, tal como un feudo de la edad media en el que sólo unos pocos privilegiados tenían el derecho de acceso y la protección.

Tal empobrecimiento de la vida urbana, en otros términos, es consecuencia. Son esas razones suficientes para reconocerse que el enclave fortificado no produce ciudades, porque éstas deben servir a la convivencia entre sus usuarios y habitantes. Por lo tanto, las ciudades deben ser multicolores, multiculturales, multiétnicas, equitativas, por fin, tener espacios en los que las distintas clases sociales puedan vivir en armonía y sin prejuicios.

Desafortunadamente, el falso brillante del marketing inmobiliario, induce al ciudadano encerrado en el condominio horizontal a pensar que está seguro de la violencia de la ciudad. En efecto, los agentes inmobiliarios diseñan los condominios horizontales cerrados como un producto inmobiliario, un instrumento de seguridad o, aún, un objeto de ocio que está en un estante a la venta a aquellos que tengan el valor por

ellos ofrecido, una práctica que mejora la segregación socioespacial en las ciudades.

Sin embargo, el precio del lote en condominio horizontal cerrado, derivado de las estrategias de marketing y comercialización, es relativamente alto (cuadro 01), y por lo tanto está dentro de las condiciones financieras de pocos ciudadanos. Así, se crean guetos de personas que, por regla general, piensan semejante, poseen rentas similares, tienen el mismo color, debilitando la idea original de ciudad, mientras que un espacio plural y de intercambio social.

De este modo, el perfeccionamiento de la segregación socioespacial es confirmado cuando se observa la contraposición entre aglomerado subnormal: favelas, invasiones, grutas, “baixadas”, comunidades, villas, resacas, chozas, “palafitos”, entre otros, (IBGE, 2018) y el enclave fortificado. El primer estigmatizado como ambiente de violencia y de pobreza, una generalización peligrosa y preconcebida. El segundo entendido como un retiro, un oasis, protegido de la violencia existente en la ciudad perversa. Sin embargo, se trata de una gran ilusión generada por los agentes inmobiliarios, porque quien decide residir en un enclave fortificado, en verdad, tiene una falsa sensación de seguridad.

Sobre lo anterior afirmado, Rolnik (2015, p. 274) que en oposición (simbólica y real) al “enclave fortificado” se tienen la “periferia” y la “favela”, *locus* en la que se difunde el estereotipo de la violencia, “imagen que los medios de comunicación no pararon de reproducir en las últimas décadas”. En vista de ello, la segregación socioespacial concluye por también ser fruto de un discurso preconcebido que profundiza la autosegregación (sentido centro-periferia) y, por consiguiente, la segregación impuesta a aquellos muchos no privilegiados y carentes de derecho a la ciudad.

## **2.2 La legislación urbanística municipal y el “laissez-faire” en la parcelación y control del uso del suelo urbano**

A pesar de la fuerte crítica a los enclaves fortificados, se entiende que, en el *mix* de tipologías urbanas, pueden coexistir las fortalezas horizontales. Sin embargo, es necesario que el espacio urbano apto para recibir esta tipología esté muy bien definido en el plano director municipal y los parámetros urbanísticos previstos en la legislación urbanística para tales áreas sean claros y razonables, con miras a garantizar la sustentabilidad

urbano-ambiental en las ciudades, impidiendo sobrecarga infraestructural y la segregación socioespacial.

Sin embargo, tales requisitos no son observables en la legislación urbanística del Municipio de Belém, pues ésta no impone límites al tamaño máximo para lotes existentes en la ciudad, perfeccionando la lógica corporativa de producir el espacio de la ciudad, una especie de *laissez-faire* en el control de las cuotas y del uso del suelo municipal.

Esta falta de regulación por parte de la municipalidad es muy beneficiosa para los intereses de los promotores inmobiliarios (CORRÊA, 1989) que maximizan sus inversiones en detrimento de la sostenibilidad urbano-ambiental, en virtud de permitir que los enclaves fortificados se configuren en inmensas porciones de tierra privada en el interior de la mancha urbana, influenciando en la dinámica de la circulación intraurbana, pues tales condominios poseen murallas que a veces superan los 400 metros de extensión y que al unirse a otras murallas de condominios vecinos profundizan los efectos de la privatización del espacio urbano.

Con el objeto de mostrar, desde la visualización de imágenes de satélite (Google Earth), si se considera que los condominios Montenegro Boulevard y Green Ville Residence I son vecinos (ambos en el barrio Parque Verde), la unión de las áreas privadas genera una supresión muy considerable de tierra que otrora componía la parte pública de la ciudad, resultando en una fractura insanable de la mancha urbana.

Para aquellos que están del lado externo, o sea, en la ciudad del miedo, los muros se constituyen en mecanismos de profundización de la inseguridad pública y de obstaculización de la dinámica de movilidad urbana, porque para que sea viable llegar a determinadas áreas de la ciudad es necesario que el habitante rodea las enormes áreas privatizadas por las fortalezas horizontales.

De esta manera, en Belém el emprendedor inmobiliario está autorizado a construir fortalezas horizontales con área superior a 10 hectáreas<sup>11</sup>, como se puede observar en lo dispuesto en el artículo 101 de la Ley Complementaria n° 02, de 19 de julio de 1999 (Ley de Control Urbanístico), norma que tiene la importante misión de definir las reglas de parcelación y ocupación y uso del suelo urbano del mismo, Municipio de Belém, conforme abajo:

---

<sup>11</sup> Una hectárea equivale al área igual a 10.000 metros cuadrados. Disponible en: <<https://www.metric-conversions.org/es-es/area/hectares-em-metros-cuadrados.htm>>. Acceso al: 24 sep 2018.



Art. 101. El lote con una superficie superior a 10 ha (diez hectáreas) deberá tener al menos una vía de acceso con anchura capaz de comportar, como mínimo, cuatro franjas de rodamiento, construida o ampliada por el interesado hasta su conexión a una vía del sistema vial existente (BELÉM, 1999).

Por lo tanto, si se considera que la legislación urbanística municipal permite que existan condominios con más de 100.000 metros cuadrados, es decir, fortalezas horizontales superiores a 10 ha, implica comprender que es posible que existan lotes cuyos muros tengan más de 300 metros de longitud, más de 300 metros de murallas continuas que obstaculizan la interacción entre los habitantes, así como, provoca el desarraigo de parcela de la población expulsándola a las franjas de las ciudades (segregación socioespacial), *locus* estigmatizado en el cual el derecho a la ciudad es una abstracción para aquellos que allí residen y sobreviven.

En la misma pista está el fragmento siguiente:

Estas palabras contribuyen a la construcción de separaciones inflexibles que son, en ese sentido, análogas a los muros que se multiplican en la ciudad. Impone fronteras rígidas. Así, una de las consecuencias (sic) de vivir en ciudades segregadas por enclaves y marcadas por el miedo del crimen es que, al mismo tiempo que disminuye el contacto entre personas de grupos diferentes, las diferencias sociales son percibidas con mayor rigidez y la cercanía de extraños se ve como peligroso. En ciudades de muros y miedos, las desigualdades y las distancias sociales son producidas y reforzadas a cada paso (CALDEIRA, 1997, p. 174).

El trecho anterior ilustra bien las consecuencias de ese paradigma de ciudad privatizada que genera externalidades negativas (difusas) para todos sus habitantes, incluso para aquellos que entienden estar protegidos por muros, torres de vigilancia y guardias armados, después de todo, todos están obligados a circular por el resto de la población ciudad, aunque contra sus voluntades.

Sólo como un ejercicio de comparación, en el Municipio de São Paulo, actualmente, no ocurre lo que se denomina “laissez-faire” en el control de la división y del uso y ocupación del suelo urbano, pues de acuerdo con el Art. 42 de la Ley nº 16.402 (SÃO PAULO, 2016) el “área máxima de lote en el territorio de la zona urbana del Municipio es de 20.000m<sup>2</sup> (veinte mil metros cuadrados) y el frente máximo es de 150m (ciento cincuenta metros), ambas pudiendo ser menores de acuerdo con la

zona en la cual el lote se inserta”.

Se percibe que en determinadas zonas de la ciudad esta área máxima de lote podrá ser hasta inferior a depender de las características y del grado de infraestructura existente en la respectiva zona. Esto es muy razonable, después de todo, la norma establece parámetros distintos para diferentes espacios de la ciudad, respetando el número de servicios urbanos ofrecidos a la población, así como la densidad constructiva y poblacional existente en cada zona.

Sobre la posibilidad de que existan enormes rebanadas de tierra urbana privatizadas derivadas de la unión de áreas condominiales contiguas, tal como se puede observar en el espacio urbano de la Nueva Belém, es relevante afirmar que en São Paulo esta hipótesis no existe, porque de acuerdo con la Ley nº 16.402 (SÃO PAULO, 2016):

Art. 43. El área máxima de cuadra en el territorio de la zona urbana del Municipio es de 20.000m<sup>2</sup> (veinte mil metros cuadrados) y la longitud máxima de la cara de cuadra es de 300m (trescientos metros), observados los límites menores establecidos para las diferentes zonas (SÃO PAULO, 2016).

Por lo tanto, queda patente que la legislación urbanística excesivamente permisiva en Belén, al favorecer los intereses corporativos de los promotores inmobiliarios, transfiere las externalidades negativas, es decir, las consecuencias dañinas derivadas de la implantación de grandes enclaves fortificados en el tejido urbano para el conjunto de los habitantes que son obligados a vivir en una ciudad fragmentada, en la que algunos privilegiados residen en miniaturas de ciudades-jardín, mientras los desposeídos, los pobres, asumen las cargas derivadas de la privatización de grandes tramos del suelo urbano.

## CONCLUSIÓN

Este artículo contribuye con el debate sobre el paradigma de configuración y reconfiguración del suelo de la ciudad de Belém, especialmente, sobre la forma urbana dispersa derivada del avance de la frontera urbano-inmobiliaria, fruto de la construcción de fortalezas horizontales en la ilusoria y abstracta “Nueva Belém” y, por consiguiente, la nociva capacidad de amplificar la segregación socioespacial que agudiza la iniquidad en el interior del tejido urbano y divide la ciudad en áreas

homogéneas, incapaz de garantizar el intercambio y la convivencia entre sus habitantes, se tiene como consideraciones finales.

De este modo, cuando se hace referencia al problema de investigación, se constata que hay un porcentaje de casi el 17%, en promedio, de inmuebles ubicados en los enclaves fortificados que están al margen del orden urbano, o sea, inmuebles que no están cumpliendo con ninguna función social, no prestan ningún servicio a la sociedad. Son inmuebles que sirven sólo y exclusivamente a sus propietarios, ratificando una lógica capitalista de uso y ocupación del suelo urbano. Además, es relevante informar que el hecho de que tales lotes no estén al servicio de la sociedad implica en concluir que contribuyen con la profundización de la segregación socioespacial, sea la autosegregación o la segregación impuesta; ambas extremadamente dañinas a la sostenibilidad y la equidad en la ciudad de Belém.

Por lo tanto, la “Nueva Belém”, como producto del mercado inmobiliario, está siendo configurada por medio de la creación de guetos fortificados que en nada ayudan en la construcción de una Belén plural y democrática, por el contrario, la “Nueva Belém” sólo sirve para aumentar la desigualdad socioeconómica y espacial en el tejido urbano de la ciudad de Belém.

Sobre los objetivos específicos, se expone lo siguiente:

Se definió con apoyo de otras investigaciones pretéritas que la “Nueva Belém” consiste en aquel espacio urbano circunscrito al entorno ya lo largo de la carretera Augusto Montenegro, en el cual están instaladas las fortalezas horizontales; que componen el cuerpo analítico de esta investigación empírica.

Se realizó la correlación del porcentaje de inmuebles que no cumplen con la función social con el valor medio de mercado de los inmuebles (ubicados en los condominios que componen el cuerpo analítico de la investigación) y, a pesar de los condominios horizontales (Green Ville I y Água Cristal), ambos con altos porcentajes de incumplimiento de la función social de la propiedad (18% y 28%, respectivamente), siendo los “enclaves fortificados” en el que los propietarios de viviendas alcanzan un mayor valor de mercado, también fue posible identificar que las propiedades ubicadas en el condominio jardín Portugal, no a pesar de poseer valor venal bien por debajo de los inmuebles existentes en los dos condominios arriba citados, presentan un porcentaje del 45% de incumplimiento de la función social de la propiedad. De este modo, aunque se haya emprendido un gran

esfuerzo analítico, no fue posible identificar ninguna relación pertinente que fuera capaz de generar conclusiones satisfactorias sobre las causas de esta contradicción.

También no fue posible correlacionar el porcentaje de incumplimiento de la función social de la propiedad de los inmuebles ubicados en los condominios horizontales con el tiempo de existencia de los condominios investigados, pues no se obtuvieron las informaciones relativas al año de inauguración de los citados condominios.

También merece destacar que, tras el análisis de la legislación urbanística municipal, quedó muy evidente que el legislador municipal fue demasiado liberal al no establecer tamaño máximo para los lotes urbanos, especialmente, en relación a los enclaves fortificados. Esta opción legislativa resulta en la mayor extensión del tejido urbano (implicando en un mayor costo de urbanización *per cápita*), en el formato de espacios urbanos homogéneos y, por lo tanto, sin la saludable mezcla social, en la privatización de gran parte del espacio urbano.

Por consiguiente, la ausencia de regulación legal que sea capaz de controlar las cuotas y el uso del suelo urbano tiene una consecuencia mayor en lo que se refiere al perfeccionamiento de la segregación socioespacial, haciendo la “Nueva Belém” en una “ciudad de fortalezas”.

Siendo así, esta investigación fue exitosa, porque logró alcanzar la mayoría de sus objetivos y respondió al problema de investigación. Por lo tanto, puede ser utilizada como punto de partida o de apoyo a otras investigaciones que tengan el mismo objeto investigado.

## REFERENCIAS

BAUMAN, Zygmunt. *Confiança e medo na cidade*. Tradução: Eliana Aguiar. Rio de Janeiro: Zahar, 2009.

BAZOLLI, J.A (2015). A geopolítica da expansão urbana de Palmas. In: BARROS, Patrícia Orfila (Org.). *Palmas um projeto e múltiplos olhares*. Palmas-TO: Eduft, pp. 49-62.

BECKER, Bertha K. *Amazônia: geopolítica na virada do II milênio*. Rio de Janeiro: Garamond, 2009.

BELÉM. *Lei Complementar nº 02, de 19 de julho de 1999*. Dispõe sobre

o parcelamento, ocupação e uso solo urbano do Município de Belém e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.belem.pa.gov.br/planodiretor/pdfs\\_legislacao/lccu.pdf?id\\_lei=724](http://www.belem.pa.gov.br/planodiretor/pdfs_legislacao/lccu.pdf?id_lei=724)>. Acesso em: 14 jan. 2019.

BRASIL. Constituição. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de janeiro de 2001. Institui o Código Civil. *Palácio do Planalto*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm)>. Acesso em: 14 jan. 2019

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. *Palácio do Planalto*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/110257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm)>. Acesso em: 13 jan. 2019.

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Belém: História e fotos*. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pa/belem/historico>>. Acesso em: 14 jan. 2019.

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Belém: Panorama*. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pa/belem/panorama>>. Acesso: 14 jan. 2019.

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Aglomerados subnormais: Informações Territoriais*. Disponível em: <[https://ww2.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/aglomerados\\_subnormais\\_informacoes\\_territoriais/default\\_informacoes\\_territoriais.shtm](https://ww2.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/aglomerados_subnormais_informacoes_territoriais/default_informacoes_territoriais.shtm)>. Acesso em: 14 jan. 2019.

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Noções Básicas de Cartografia*. Disponível em: <[https://ww2.ibge.gov.br/home/geociencias/cartografia/manual\\_nocoos/representacao.html](https://ww2.ibge.gov.br/home/geociencias/cartografia/manual_nocoos/representacao.html)>. Acesso em: 13 jan. 2019.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio (1997, março). Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. *Novos Estudos CEBRAP*. nº 47. pp. 155-176.

DAVIS, Mike. *City of quartz: Excavating the future in Los Angeles*. London: Verso, 1990.

- CORRÊA, Roberto Lobato (1989). *O espaço urbano*. São Paulo: Ática.
- CRUZ, Ernesto (1973). *História de Belém*. Belém: UFPA.
- FRÚGOLI JR., H (2000). *Centralidade em São Paulo: Trajetórias, conflitos e negociações na Metrópole*. São Paulo: Edusp.
- GRAHAM, Sthepen (2018). *Como o 'novo urbanismo militar' está redesenhando as grandes cidades*. Entrevista. Disponível em: <<https://www.nexojornal.com.br/entrevista/2016/08/06/Como-o-%E2%80%99novo-urbanismo-militar%E2%80%99-est%C3%A1-redesenhando-as-grandes-cidades>>. Acesso em: 27 dez. 2018.
- GUIMARÃES, Gisele Joicy da Silva (2013). *Novas centralidades na malha urbana da região metropolitana de Belém: estudo aplicado ao espaço da rodovia Augusto Montenegro*. Dissertação (Mestrado). Universidade Federal do Pará, Instituto de Tecnologia, Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo.
- HARVEY, David (2012). O direito à cidade. *Lutas Sociais*, São Paulo, n. 29, p. 73-89, jul./dez.
- LEFÈBVRE, Henri (2001). *O direito à cidade*. Tradução: Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro. (Original publicado em 1968)
- LENCIONI, Sandra (2016). Prefácio. In: TRINDADE JR., Saint-Clair Cordeiro da. *Formação metropolitana de Belém (1960-1997)*. 1 ed. Belém, PA: Paka-Tatu.
- LIMA, Fernando Tadeu de Araujo (2014). A parametrização do conceito de cidade compacta: uma abordagem pós-moderna para centros urbanos contemporâneos sustentáveis. *Oculum ens. Campinas*. 11(2). 259-270. Julho-Dezembro.
- MENDES, Luiz Augusto Soares (2014). *Espaços elitizados de moradia e consumo: a reestruturação urbana da Avenida Augusto Montenegro no quadro das centralidades da Região Metropolitana de Belém*. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal do Pará, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Belém.
- MENEZES, Adriano Lima de; SANTA ROSA, Stélio Saldanha (2011). *Visões de um bairro planejado: um estudo urbano do bairro do Marco*

em Belém do Pará. In: SILVA, Luiz de Jesus Dias da; PONTE, Juliano Pamplona Ximenes. *Urbanização e ambiente: experiências de pesquisa na Amazônia Oriental*. Belém: Paka-Tatu.

PEREIRA, Iacimary Socorro de Oliveira; LIMA, Paulo Castilho. Reurbanização e Legalização – Projetos que contribuem para a valorização das baixadas de Belém. *ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR*, 12./2007 – Belém. Anais. Belém: Campus Universitário do Guamá, 2007.

PRIBERAM. “enclave”, in *Dicionário Priberam da Língua Portuguesa*. Disponível em: <<https://www.priberam.pt/dlpo/enclave>>. Acesso em: 27 dez. 2018.

ROLNIK, Raquel (2015). *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. São Paulo: Boitempo.

SANTOS, Milton. *A urbanização brasileira*. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2009.,

SÃO PAULO. *Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016*. Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo. Disponível em: <[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/2014-07-31\\_-\\_lei\\_16050\\_-\\_plano\\_diretor\\_estrategico\\_1428507821.pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/2014-07-31_-_lei_16050_-_plano_diretor_estrategico_1428507821.pdf)>. Acesso em: 23 dez. 2018.

SILVA, José Afonso da (2008). *Direito urbanístico brasileiro*. 5ª ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros.

SILVA, Micaele Dias da; ÁVILA, Giovani Manso (2014). Bairro sustentável: uma alternativa sustentável ou estratégia de marketing? *Cidades Verdes*, v.02, n.02, pp. 43-59.

SOUSA, Fernando (2005). *Dicionário de Relações Internacionais*. Santa Maria da Feira (Portugal): Edições Afrontamento/ CEPES – Centro de Estudos da População, Economia e Sociedade.

SOUZA, Marcelo Lopes de (2010). *O ABC do desenvolvimento urbano*. 5 ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil.

TRINDADE JR., Saint-Clair Cordeiro da (2016). *Formação metropolitana de Belém (1960-1997)*. 1 ed. Belém, PA: Paka-Tatu.

VIANA, Hélio. *História do Brasil*. São Paulo: Melhoramentos, 1967.

ZAPATEL, Juan Antonio (2017). Das Neue Frankfurt. *Pós. Revista Programa Pós-Graduação Arquitetura Urbanismo* – FAUUSP, São Paulo, v. 24, n. 42, p. 64-73.

Artigo recebido em: 22/01/2019.

Artigo aceito em: 16/05/2019.

**Como citar este artigo (ABNT):**

VIEIRA, B. S. V. et al. A segregação socioespacial e a insustentabilidade em uma metrópole da Amazônia Brasileira: um estudo de caso sobre a “Nova Belém” e seus enclaves fortificados. *Veredas do Direito*, Belo Horizonte, v. 16, n. 34, p. XXX-XXX, jan./abr. 2019. Disponível em: <<http://www.domhelder.edu.br/revista/index.php/veredas/article/view/1466>>. Acesso em: dia mês. ano.