

ARTIGOS

GENTRIFICAÇÃO EM CIDADES AMAZÔNICAS: CONFLITO POR HABITAÇÃO SOCIAL NO PORTAL DA AMAZÔNIA, BELÉM (PA)

Silvia Noronha*

Daniella Maria dos Santos Dias*

*Universidade Federal do Pará, Instituto de Ciências Jurídicas, Programa de Pós-graduação em Direito, Belém, PA, Brasil

Resumo

O artigo analisa o processo de gentrificação e a produção do espaço urbano fragmentado, com base em estudo de caso do conflito envolvendo a construção de um condomínio fechado e a destinação social do imóvel em área localizada no Portal da Amazônia, em Belém (PA). O objetivo do estudo é demonstrar como a valorização imobiliária, impulsionada por uma intervenção urbanística do poder público na área, culminou na disputa judicial por um imóvel destinado à habitação de interesse social para famílias deslocadas há mais de uma década. Como metodologia, o estudo parte de abordagem qualitativa, possui natureza descritivo-analítica e baseia-se em estudo de caso único. Foram realizadas análise documental e revisão bibliográfica sobre o tema. Concluiu-se que o conflito materializa a fragmentação socioespacial planejada por meio da utilização de instrumentos jurídicos e da lógica de mercado mobilizados para a criação de enclaves urbanos, resultando na segregação e na espoliação urbana.

Palavras-chave

Gentrificação; Dinâmicas Imobiliárias; Políticas Habitacionais; Segregação Socioespacial; Planejamento Urbano; Cidades Amazônicas.

ARTICLES

GENTRIFICATION IN AMAZONIAN CITIES: CONFLICT OVER SOCIAL HOUSING AT PORTAL DA AMAZÔNIA, BELÉM (PA)

Silvia Noronha*

Daniella Maria dos Santos Dias*

*Universidade Federal do Pará, Instituto de Ciências Jurídicas, Programa de Pós-graduação em Direito, Belém, PA, Brazil

Abstract

The article analyzes the process of gentrification and the creation of fragmented urban spaces through a case study of a conflict involving the construction of a gated community and the social allocation of the property in an area located in Portal da Amazônia, Belém, Pará. The objective of the study is to demonstrate how rising real estate values, driven by a public urban intervention in the area, culminated in a legal dispute over a property intended for social housing for families displaced for over a decade. The methodology used is qualitative, descriptive-analytical, and based on a single case study. Document analysis and a literature review on the topic were conducted. The conclusion is that the conflict materializes socio-spatial fragmentation planned through the use of legal instruments and market logic mobilized to create urban enclaves, resulting in segregation and urban spoliation.

Keywords

Gentrification; Urban Fragmentation; Social Housing; Land Conflict; Urban Planning; Amazonian Cities.

GENTRIFICAÇÃO EM CIDADES AMAZÔNICAS: CONFLITO POR HABITAÇÃO SOCIAL NO PORTAL DA AMAZÔNIA, BELÉM (PA)

Silvia Noronha

Daniella Maria dos Santos Dias

Introdução

Os processos de gentrificação contemporâneos caracterizam-se pela recentralização socialmente seletiva de áreas urbanas, contribuindo para a fragmentação social e residencial do espaço urbano (Mendes, 2011). No contexto latino-americano, López-Morales, Shin e Lees (2016) demonstram que a gentrificação assume características específicas, sendo com frequência impulsionada por políticas estatais e investimentos públicos que resultam em deslocamento populacional e novas formas de segregação urbana.

Esse fenômeno articula-se com o que Morales (2024, p. 1) denomina “fragmentação socioespacial planejada”, em que municípios modificam códigos de planejamento para atrair investimentos imobiliários, criando marcos regulatórios que institucionalizam a segregação. Contudo, persiste uma lacuna no conhecimento sobre como esses processos de gentrificação se materializam em conflitos fundiários específicos envolvendo populações deslocadas por intervenções urbanísticas em áreas de orla amazônicas, particularmente em contextos nos quais coexistem registros patrimoniais federais e municipais com regimes jurídicos distintos.

As cidades amazônicas, relegadas a uma posição periférica nas agendas urbanas, têm um “existir” que “ultrapassa os marcos tradicionais da urbanização ocidental: trata-se de um viver que se equilibra entre o urbano e o rural, entre a floresta e o concreto, entre a tradição e a exclusão” (Noronha; Oliveira; Lima, 2025, p. 55).

Nesse contexto, de acordo com estudo realizado por Castro (2003), ao longo da história de Belém, no estado do Pará, alguns igarapés foram aterrados, canalizados

e fechados para atender a dinâmica territorial da cidade, construindo um desenho urbano que ainda hoje se verifica na conformação da divisão de bairros da Primeira Léngua Patrimonial.

Em relação à orla estuarina de Belém¹, esta consiste em uma zona de transição formada pelo baixo curso de um rio ou seção de planície costeira e amplitude das ondas de maré, que alcançam o rio e se espalham para dentro de um estuário (Lima; Tourinho; Costa, 2001). As orlas urbanas, nesse sentido, possibilitam a valorização da paisagem natural e do patrimônio artificial de valor histórico e cultural (MMA, 2012). Apresentam regimes jurídico-patrimoniais distintos, privados ou públicos, e a coexistência de interesses constitui um desafio ao planejamento, já que as disputas pelo uso e ocupação do solo são frequentes entre atores heterogêneos (Albuquerque, 2016).

Os imóveis situados na orla de Belém, na área do Portal da Amazônia, passaram por grande intervenção urbanística no entorno e estão no limite da Primeira Léngua Patrimonial, em área que é objeto de ação judicial entre a União e o município, razão pela qual nela podem coexistir registros de matrículas em duplicidade feitos tanto pela primeira, por meio da Superintendência de Patrimônio da União (SPU) (Albuquerque, 2022), como pelo segundo, por meio da Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém (Codem).

Essa realidade impulsionou um conflito judicial entre um empreendimento de grande porte – a construção de um condomínio fechado de luxo – e a destinação da área à habitação de interesse social de famílias que tiveram sua moradia impactada pela intervenção realizada pelo poder público municipal, que transformou uma área historicamente caracterizada por ocupação popular e moradias em área de várzea em um novo vetor de valorização imobiliária na cidade.

O empreendimento em análise está inserido no Setor III da Zona de Ambiente Urbano (ZAU) 07², composto de parte de dois bairros de Belém – Cidade Velha e Campina. Há cinco objetivos no Plano Diretor do Município estipulados para o uso

1. Classificação das orlas continentais e insulares da cidade, que está localizada no estuário amazônico e conta com oito bacias hidrográficas em território entrecortado por rios e igarapés e cercado pela baía do Guajará a oeste, pelo rio Guamá ao sul, pelo furo do rio Maguari ao norte e pelo município de Ananindeua a leste (Albuquerque, 2016).

2. A Macrozona de Ambiente Urbano (MZA) é dividida em sete ZAU e três Zonas de Ambiente Natural (ZAN), de acordo com a divisão territorial do Plano Diretor do Município de Belém (Belém, 2008). Em relação ao zoneamento especial do território, sobreposto ao zoneamento macro, a área da orla do Portal da Amazônia está situada em Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA) da porção continental de Belém, enquanto o Centro Histórico está na Zona Especial de Interesse do Patrimônio Histórico e Cultural (ZEIP) (arts. 113 e 114 da referida lei). Nessa categoria, estão os espaços livres ou ocupados, públicos ou privados, cujos elementos do ambiente natural são de interesse público e devem ser recuperados e destinados, preferencialmente, ao lazer da população, como as orlas continental do rio Guamá e da baía do Guajará – Orla Setor A (Albuquerque, 2022).

e ocupação do solo da região, de acordo com o artigo 94, §8º, da Lei nº 8.655 (Belém, 2008): (i) a requalificação, a preservação e a conservação dos imóveis de valor histórico; (ii) o incentivo às atividades turísticas e culturais; (iii) o reordenamento e a qualificação da infraestrutura urbana e das edificações; (iv) o desestímulo ao uso habitacional e (v) a eliminação da situação de risco das áreas de ocupação precária.

Diante desse cenário, esta pesquisa objetiva responder à seguinte questão: Como a intervenção urbanística no Portal da Amazônia se relaciona com processos de gentrificação e produção do espaço urbano fragmentado, considerando o conflito por área destinada à habitação social? O objetivo geral consiste em analisar o processo de gentrificação e a produção do espaço urbano fragmentado com base no conflito envolvendo a construção de condomínio fechado e a destinação social de imóvel no Portal da Amazônia. Especificamente, busca-se caracterizar a transformação urbanística da área e seus impactos socioespaciais, examinar os mecanismos jurídicos e de mercado mobilizados no conflito e identificar as formas de espoliação e segregação resultantes do processo.

Para tanto, parte-se da premissa de que os vazios urbanos e as intervenções urbanísticas em áreas centrais das cidades caracterizadas pela precariedade habitacional da população seguem a lógica da valorização do espaço como mercadoria para privilegiar agentes imobiliários em detrimento do valor de uso, resultando na segregação socioespacial e na espoliação urbana.

Esta pesquisa adota uma abordagem qualitativa de natureza descritivo-analítica, utilizando como estratégia metodológica o estudo de caso único, com o intuito de realizar a análise da alteração espacial da área em conflito. A escolha pelo estudo de caso justifica-se pela necessidade de compreender em profundidade como processos de gentrificação se materializam em conflitos fundiários específicos em contextos amazônicos.

O caso selecionado refere-se ao conflito judicial envolvendo a construção de condomínio fechado de luxo e a destinação para habitação social de área localizada no Portal da Amazônia, em Belém (PA). Os critérios de seleção do caso foram: (a) representatividade do fenômeno de gentrificação em cidades amazônicas; (b) disponibilidade de documentação judicial pública; e (c) relevância social do conflito, abrangendo população deslocada em decorrência de intervenção urbanística.

A coleta de dados fundamentou-se em análise documental e revisão bibliográfica. A análise documental contemplou processos judiciais públicos, legislação municipal pertinente e portarias técnicas de órgãos governamentais, com a análise dos processos realizada com base no levantamento das decisões judiciais e dos principais argumentos e demandas de cada um dos agentes envolvidos. A revisão bibliográfica abrangeu literatura especializada sobre gentrificação e fragmentação urbana, com foco em estudos sobre cidades amazônicas.

Como limitações metodológicas, reconhece-se que o estudo de caso único limita a generalização dos achados e que a análise documental depende da disponibilidade dos registros oficiais.

O artigo está estruturado em duas seções principais. Após esta introdução, a primeira seção desenvolve a fundamentação teórica sobre gentrificação e produção do espaço urbano fragmentado, articulando esses conceitos com a realidade amazônica e analisando o conflito dentro dessa perspectiva. A segunda seção apresenta o estudo de caso, subdividindo-se em contextualização histórica e territorial do Portal da Amazônia e descrição detalhada do conflito judicial entre os diferentes atores envolvidos. Por fim, as considerações finais sintetizam os achados da pesquisa, relacionando-os aos objetivos propostos e às contribuições teóricas para o campo dos estudos urbanos em contextos amazônicos.

1. O Portal da Amazônia como *locus* de gentrificação

A cidade, caracterizada por um zoneamento social com limites precisos e pela relativa homogeneidade social evidenciada pelo centro, passou a ser representada por um conjunto de fragmentos distintos com formações territoriais mais complexas, descontínuas e marcadas por segregação socioespacial. Essas transformações decorreram de novos produtos imobiliários e de novos formatos de alojamento (Mendes, 2011).

Diante dessa realidade, Mendes (2011) evidencia o processo de gentrificação como visível e materializado nas cidades, observado em decorrência da recentralização socialmente seletiva de áreas centrais, o que contribui para a fragmentação social e residencial do espaço urbano contemporâneo. De acordo com esse autor, tais alterações no tecido social produzem a apropriação pontual e reticular do espaço da cidade.

No contexto da América Latina, a gentrificação assume características específicas que a distinguem de processos clássicos ocorridos em cidades anglo-saxãs. López-Morales, Shin e Lees (2016) demonstram que a gentrificação latino-americana é com frequência impulsionada por políticas estatais e investimentos públicos que, paradoxalmente, resultam em deslocamento populacional e novas formas de segregação urbana, com o Estado atuando como agente propulsor desse fenômeno e não apenas a iniciativa privada. As intervenções urbanas, nesse contexto, acabam representando na prática uma ferramenta de segregação e de acumulação de capital.

Morales (2024, p. 1) reforça a discussão ao afirmar que políticas de planejamento urbano facilitam a normalização de condomínios fechados, fenômeno a que chama de “fragmentação socioespacial planejada”, termo que descreve o processo

de divisão das cidades em áreas socialmente homogêneas, o que se dá como resultado de decisões políticas tomadas por meio de regras e de intervenções urbanísticas. Para a autora, municípios modificam códigos de planejamento para atrair investimentos imobiliários, criando marcos regulatórios que institucionalizam a segregação³.

A fragmentação do espaço urbano, segundo Coy e Pöhler (2022), manifesta-se mediante a criação de “ilhas de riqueza” que intensificam disparidades sociais e fragmentam o tecido urbano⁴. Esses espaços, chamados por Capron e Hernández (2016, p. 1) de “enclaves urbanos”, operam segundo uma lógica socioespacial que reforça a segregação residencial na periferia urbanizada.

Do mesmo modo, Mendes (2011) entende que é prática inerente ao processo de gentrificação o sucesso das áreas centrais das cidades, já que a eficácia da atratividade territorial varia em razão direta do grau de satisfação, que domina os aspectos subjacentes ao fenômeno, como a possibilidade de apropriação dos elementos históricos, patrimoniais e arquitetônicos de áreas antigas das cidades.

No contexto amazônico, o conceito de espoliação urbana (Kowarick, 1993) ganha contornos específicos, uma vez que as cidades, além das questões de risco e vulnerabilidades socioambientais regionais decorrentes de ocupações em áreas ambientalmente frágeis, como margens e leitos de rios, enfrentam déficits de infraestrutura generalizados, criando condições em que o acesso a serviços básicos se torna mediado pelo poder de compra, caracterizando o que Batista, Pereira e Bortolo (2019, p. 1) denominam materialização da segregação⁵.

3. Morales (2024), em artigo que estuda a realidade de metrópoles mexicanas, também destaca que, nas últimas décadas, as reformas neoliberais de planejamento e de política habitacional, a consolidação do mercado imobiliário, o aumento da criminalidade e da violência e as disparidades socioeconômicas contribuíram para formas mais tangíveis de fragmentação socioespacial planejada, como os condomínios fechados. A autora aborda a normalização desses enclaves fortificados nas cidades de Guadalajara e Puebla e argumenta que são caracterizados por um contexto de conflito, perda de espaço compartilhado, insegurança e desigualdades sociais.

4. Duren (2006) destaca que, após a modernização de uma rodovia em Buenos Aires, o número de condomínios fechados mais do que triplicou e argumenta que a descentralização dos controles de planejamento contribui para esses padrões de distribuição. De acordo com a autora, municípios mais ricos usam essa prerrogativa para impor controles mais rígidos sobre o uso do solo, enquanto municípios menos ricos modificam códigos de planejamento para atrair incorporadores imobiliários, já que veem os condomínios fechados como uma forma rápida e barata de aumentar as atividades econômicas locais em terrenos menos produtivos, o que aprofunda a polarização social. DUREN, N. L. de. Planning à La Carte: The Location Patterns of Gated Communities Around Buenos Aires in a Decentralized Planning Context. *International Journal of Urban and Regional Research*, Oxford, v. 30, n. 2, p. 308-327, jun. 2006. Disponível em: <https://ideas.repec.org/a/bla/ijurrs/v30y2006i2p308-327.html>. Acesso em: 29 ago. 2025.

5. Vitte (2010, p. 79) observa que viver em cidades pode ser uma tarefa árdua, já que estas podem ser “hostis, pouco acolhedoras, estranhas” e expressam privilégios, exclusão e barbárie. A autora defende que essa realidade decorre do predomínio da lógica do valor de troca sobre o valor de uso na produção do espaço urbano, onde o espaço é transformado em mercadoria em detrimento do que é essencial para

Sobre a temática, Cardoso, Melo e Gomes (2016, p. 23), ao analisar padrões de transformações espaciais em seis cidades do Pará (Brasil), argumentam que a estruturação espacial gera uma divisão social do trabalho e da degradação ambiental, na medida em que “a ocupação antecede e muito aos serviços e políticas públicas, gera unidades morfológicas típicas de alta e baixa renda e sacrifica a construção da dimensão pública da cidade”. No estudo, as autoras concluem que a terra é o ativo que conecta interesses industriais e mercantis e potencializa práticas que resultam nos excluídos urbanos e expropriados.

Nesse sentido, quando há interesse do poder público na valorização de determinadas áreas, intervenções urbanas são realizadas em espaços que apresentam precariedade de infraestrutura e serviços, localizados nas proximidades do centro da cidade, seguindo a lógica de produção de novos espaços para que agentes imobiliários sejam privilegiados, como aconteceu com ações urbanísticas na cidade de Belém, nas bacias da Tamandaré e do Reduto, nas bacias do Una, da Estrada Nova e do Tucunduba (Ribeiro; Prost, 2003).

Ao tratar do assunto, Ribeiro e Prost (2003) ressaltam que, com os espaços valorizados pela urbanização, a população da área é impelida a migrar para outros setores periféricos da cidade, inclusive em áreas localizadas às margens de rios e igarapés da Segunda Léguas Patrimonial, o que pressiona o território e provoca um novo vetor de ocupação desordenada e uma nova forma de segregação socioespacial urbana, marcada também por riscos e vulnerabilidades socioambientais, já que as cidades amazônicas são tradicionalmente de várzea e com áreas alagáveis.

Assim, a vulnerabilidade socioambiental em territórios de várzea amazônicos, conforme demonstrado por Costa e Brondízio (2009), articula-se com processos de gentrificação quando populações de baixa renda são forçadas a ocupar áreas ambientalmente sensíveis, enquanto áreas valorizadas são apropriadas por empreendimentos de alta renda⁶, dinâmica que explica a exclusão e a segregação em ecossistemas como a Amazônia.

No caso em estudo, para além da discussão envolvendo a área controversa sob a posse da Companhia Amazônia Têxtil de Aniagem (Cata), o fato é que os

a vida cotidiana. VITTE, C. de C. S. Cidadania, qualidade de vida e produção do espaço urbano: desafios para a gestão urbana e para o enfrentamento da questão social. In: BAENINGER, R. (org.). *População e cidades: subsídios para o planejamento e para as políticas sociais*. Campinas: Núcleo de Estudos de População-Nepo/Unicamp; Brasília, DF: UNFPA, 2010. p. 79-98.

6. Os autores apontam que, na região amazônica, a urbanização, em todas as suas dimensões, é um aspecto fundamental da equação social e ambiental mais ampla que molda o presente e o futuro do lugar. Para eles, o conceito usual de cidade como um espaço central que oferece uma variedade de serviços e funções urbanas não se encaixa na maioria das cidades amazônicas, onde há pouco ou nenhum investimento em infraestrutura e serviços (Costa; Brondízio, 2009).

moradores removidos pelo processo de urbanização da orla do Portal da Amazônia ainda não foram reassentados, o que retrata a violação ao seu direito à moradia e resulta no fenômeno de espoliação urbana. A gentrificação ocorrida na área é facilmente evidenciada pelos vazios urbanos e pelo preço de comercialização dos lotes do condomínio fechado, que já está sendo executada na área em nome da empresa.

Registre-se que a área em conflito analisada ainda não está ocupada e que não há substituição na dimensão físico-social, o que se concretizará quando a execução do projeto for concluída. Outro ponto importante de análise é que, mesmo que a destinação pública tenha sido levantada no processo judicial, as decisões no curso da instrução, na sentença, e também quando do declínio de competência em segundo grau para a Justiça Federal, não afastaram a posse da empresa e mantiveram o bloqueio da matrícula anteriormente determinado, prolongando a invisibilização dos antigos moradores da área e os submetendo ao processo contínuo de segregação socioespacial, conforme abordado a seguir no estudo de caso.

Os argumentos apresentados pelos atores em conflito evidenciam a tensão entre interpretações antagônicas do direito à cidade. De um lado, as manifestações da incorporadora mostram uma visão que privilegia determinados estratos sociais, caracterizados por infraestrutura de qualidade, serviços e paisagismo planejado, destinados à criação de um enclave fortificado isolado do restante do tecido urbano. Por outro, as manifestações contrárias articulam-se em torno da noção de direito à cidade fundamentada nos princípios de justiça social e equidade, com a visão de cidade como um espaço de fruição coletiva e integração, acessível a todos os moradores.

A análise do conflito também identifica, em síntese, três mecanismos de produção da fragmentação urbana: (i) a mobilização de instrumentos jurídicos para legitimar a criação de enclaves urbanos; (ii) a tensão entre a lógica de mercado e de valorização imobiliária e a lógica que preconiza a função social da cidade; e (iii) a espoliação e a produção da vulnerabilidade pela dinâmica da gentrificação decorrente da criação de condomínios fechados em áreas centrais.

A realidade amazônica, nesse caso, demonstra um processo que combina, além da dimensão socioespacial e institucional, a dimensão ambiental, já que a localização estratégica à frente do rio intensifica o valor imobiliário em detrimento dos moradores residentes em palafitas que ocupavam o espaço anteriormente, o que sugere a necessidade de compreensão da gentrificação local como um fenômeno com características próprias.

O estudo revela, portanto, que a urbanização da área e o conflito em discussão se enquadram no padrão de transformação dos processos de gentrificação e de expansão de capital, resultando na criação de espaços fragmentados que reproduzem

as lógicas de expulsão características de centros urbanos consolidados, representando o que Harvey (2012, p. 42) denomina “desapropriação do direito à cidade”⁷.

2. Estudo de caso

2.1 Contextualização

A orla de Belém, assim como muitos terrenos devolutos, foi ocupada livremente ao longo da história por apossamento precário, ou seja, sem título de propriedade concedido pela Coroa portuguesa (Albuquerque, 2016). No âmbito desta pesquisa, a análise jurídica é compreendida como parte constitutiva da própria leitura territorial, uma vez que a tramitação do litígio fundiário, os atos administrativos e as decisões judiciais produzem efeitos concretos sobre a morfologia da área e sobre as possibilidades de uso e ocupação do solo. Trata-se, portanto, de uma abordagem em que direito e território se entrelaçam, permitindo entender como a disputa legal molda – e é moldada por – a reconfiguração espacial em curso.

De acordo com Trindade Júnior (2016), as baixadas próximas ao centro da cidade foram espontaneamente ocupadas como estratégia de sobrevivência e moradia na área urbana, pois, a partir da metade do século XX, com o aumento demográfico, o adensamento construtivo nas áreas altas e de terra firme da Primeira Légua Patrimonial e o empobrecimento da população urbana, pessoas sem acesso à habitação passaram a construir suas moradias em áreas de várzea.

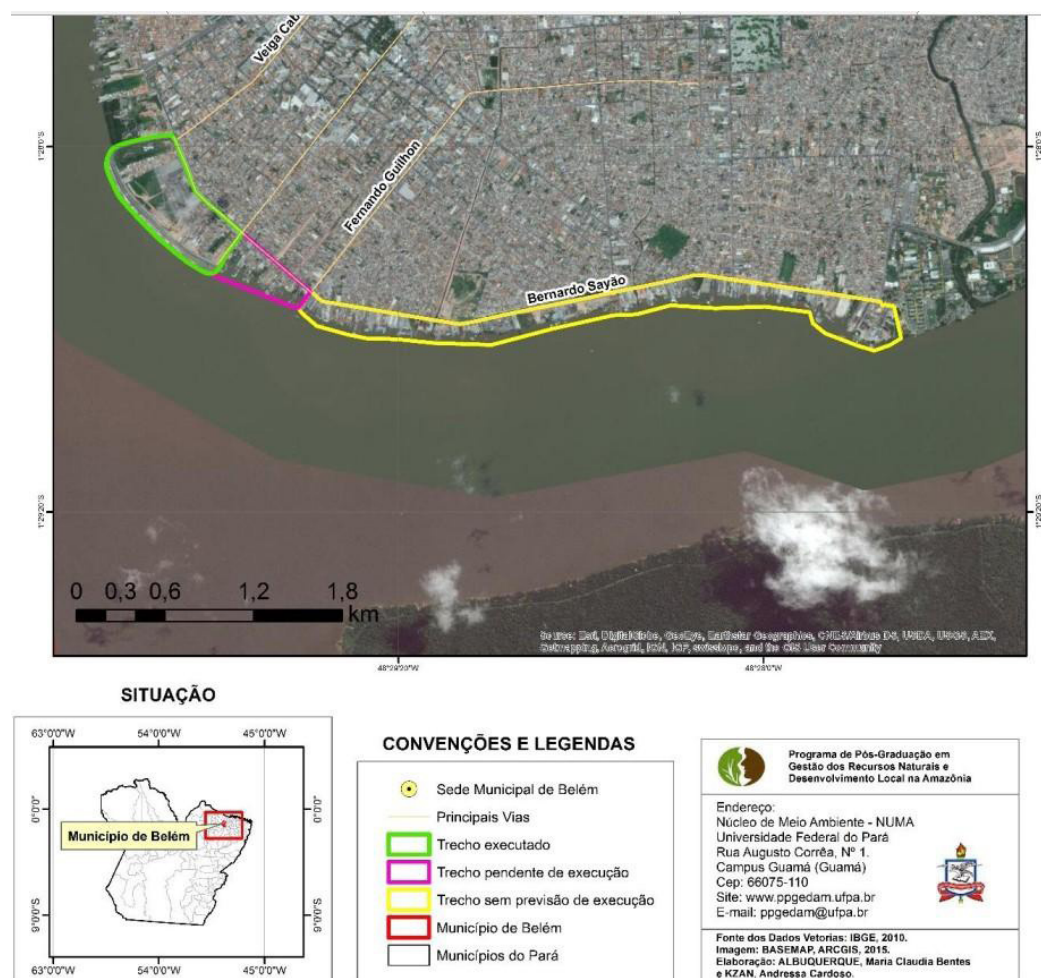
Por outro lado, no final da década de 1990, intervenções territoriais urbanas motivadas por discursos de revalorização paisagística das orlas e de resgate de origens ribeirinhas tiveram início^{8,9}, o que foi caracterizado por estratégias governamentais sob diferentes lógicas de desenvolvimento e ordenamento do espaço urbano (Ximenes, 2011).

7. O autor parte do conceito de direito à cidade introduzido por Henri Lefebvre (2001), que o considera uma queixa e uma exigência perante a crise da vida urbana, buscando criar uma vida alternativa, menos alienada e mais significativa pelo direito de mudar e reinventar a cidade como um direito que pressupõe o exercício de um poder coletivo sobre o processo de urbanização. LEFEBVRE, H. *O direito à cidade*. São Paulo: Centauro, 2001.

8. A esse respeito, Trindade Júnior (2005, p. 2) destaca que os principais agentes contemporâneos de produção dos espaços de orla de Belém são os estatais, que atuam de modo direto – por meio do uso da orla por instituições governamentais e das intervenções urbanísticas que promovem aberturas de “janelas para o rio” – e de modo indireto, mediante a concessão de benefícios e incentivos, para favorecer a instalação de empresas em determinados locais, e, ainda, por meio da edição de leis urbanísticas voltadas ao regimento das formas de uso e ocupação do solo. TRINDADE JÚNIOR, S.-C. C. da. Entre o público e o privado: agentes e estratégias de apropriação do espaço na orla fluvial de Belém-Pará (Brasil). *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Universidad de Barcelona, v. IX, n. 194, ago. 2005. Disponível em <https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-08.htm>. Acesso em 30 ago. 2025.

9. Foram realizadas obras na orla da baía do Guajará, como o Complexo Turístico da Estação das Docas (2000), localizado na área dos antigos armazéns de ferro da Companhia das Docas do Pará, e como o Núcleo Histórico Feliz Lusitânia (2002), localizado na área onde teve início a colonização portuguesa no século XVII.

Em 2005, a Prefeitura de Belém iniciou intervenção na orla da bacia da Estrada Nova, às margens do rio Guamá, projeto urbanístico que faz parte do projeto intitulado “Portal da Amazônia”¹⁰, abordado no presente estudo de caso. A orla está localizada no sul da porção continental da cidade e o Plano Diretor do Município (Belém, 2008) a classifica como área de interesse para fins de recuperação urbanística e paisagística, após a qual, para dentro do continente e em paralelo ao rio Guamá, tem início uma ZEIS (Albuquerque, 2016), conforme o Mapa 1.



Mapa 1. Orla do Portal da Amazônia, Belém (PA)

Fonte: Albuquerque (2016).

10. De acordo com Albuquerque (2022), a orla do Portal da Amazônia passou por intervenção urbana realizada pelo poder público municipal entre os anos de 2006 e 2012, e o contorno viário (acrescido de marinha) foi implantado mediante aterramento de parte da margem continental do rio Guamá, com supressão de vegetação da Área de Preservação Permanente (APP).

A obra, inaugurada em 2012, foi executada por meio de aterramento hidráulico da margem direita do rio Guamá e consiste na implantação de uma via de circulação com quatro pistas, área de circulação e lazer composta de passeio público, ciclovias, estacionamentos, quadras poliesportivas e parques infantis (Pará, 2006).

O levantamento socioeconômico realizado indicou que a área de incidência do projeto era ocupada por 883 moradores que viviam em 224 unidades residenciais, impactando casas, rendas familiares e laços de vizinhança (Pará, 2006). A intervenção tem como “vizinha à direita uma empresa têxtil de aniagem desativada e à esquerda um terminal fluvial privado” (Albuquerque, 2016, p. 161).

Após a conclusão do trecho da obra em referência, com a transformação urbanística da área, foi construído empreendimento de grande porte no ramo de atacado e varejo (Atacadão S/A), em terreno próximo à empresa têxtil de aniagem desativada, apesar das discussões judiciais¹¹ relacionadas ao fato de que se trata de área no Centro Histórico de Belém, que, por força da Lei nº 7.709/1994 (Belém, 1994), é patrimônio tombado e delimitado por seu valor arquitetônico, histórico, paisagístico, científico, ecológico e natural.

Inclusive, em tese de doutorado que discute a participação cidadã no processo decisório municipal com base em estudo de caso envolvendo o processo de licenciamento urbanístico-ambiental do empreendimento, Albuquerque (2022) concluiu que o processo não propiciou a realização do direito à participação cidadã na gestão democrática de Belém. De acordo com a pesquisa, o terreno urbano onde foi executado o projeto “é de propriedade da União, sendo constituído por um terreno de marinha e três acrescidos de marinha que totalizam área de 31.253,83m²” (*ibid.*, p. 63) e foram lavrados no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belém, matrícula nº 46.109¹².

Outro empreendimento de grande porte na área, objeto do estudo de caso, é a construção de um condomínio fechado horizontal localizado no imóvel da Cata, a empresa têxtil desativada. O projeto *Bayside Residence* é executado pela Cata Incorporadora e tem lotes de 615m² até 974m², e em sua comercialização se anuncia que são posicionados “em uma das futuras áreas nobres da cidade, oferecendo a seus moradores uma experiência única de conforto e exclusividade”¹³.

11. Ação civil pública movida pela Defensoria Pública do Estado do Pará – processo nº 0812220-68.2021.814.0301, em trâmite junto à 2ª Vara de Fazenda Pública de Belém.

12. A autora destaca ainda que “os bens federais estão sob gestão da Superintendência do Patrimônio da União no Pará e são classificados como dominiais, com uso sob regime de aforamento para a pessoa jurídica que requereu ao município de Belém as licenças ambientais e urbanísticas” (Albuquerque, 2022, p. 63).

13. Disponível em: <https://www.cataincorporadora.com.br/>. Acesso em: 31 ago. 2025.

A venda de cada lote foi anunciada pelo valor inicial de R\$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais), com unidades maiores anunciadas por R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais). O estudo de caso aborda a construção do condomínio fechado horizontal em referência¹⁴ na área do Portal da Amazônia, o que inclui o litígio judicial sobre os fundos do imóvel da empresa, descrito no subitem a seguir.

A transformação da área, centrada na conversão do antigo complexo industrial em condomínio de luxo fechado, configura um *locus* empírico crucial para a compreensão da gentrificação contemporânea na cidade. O projeto evidencia uma estratégia de reestruturação urbana impulsionada pela acumulação de capital imobiliário, materializando o processo de espoliação pela capitalização da infraestrutura pública e das intervenções urbanísticas na área e pela consequente exclusão das populações de menor renda decorrente da segregação socioespacial.

Para melhor visualização da transformação histórica da área e do imóvel em discussão, apresentam-se, na Figura 1, imagens extraídas da plataforma *Google Earth* (2002; 2009; 2013; 2022; 2025), com as seguintes representações: área do Portal da Amazônia ao longo das últimas décadas (A); início da intervenção urbanística realizada pela Prefeitura (B); obra pública concluída (C); área já com o empreendimento Atacadão construído (D); e, início da execução do condomínio fechado (E).

14. Recentemente, foi lançado o projeto de outro condomínio fechado horizontal de luxo no entorno, intitulado Porto Ygará, localizado na área do antigo Palacete Camelier, no bairro da Cidade Velha, em um terreno de 21.357 m², com 38 lotes de 349 m² a 800 m². Disponível em <https://almaa.eng.br/landingpage/porto-ygara>. Acesso em: 31 ago. 2025.



Figura 1. Representações da área do Portal da Amazônia de 2002 a 2025

Legenda: A. Orla do Portal da Amazônia (2002); B. Intervenção da Prefeitura na orla (2009); C. Obra da Prefeitura concluída (2013); D. Instalação do Atacadão (2022); E. Início da execução do condomínio horizontal fechado (2025).

Fonte: Google Earth (2002; 2009; 2013; 2022; 2025).

2.2 Descrição do conflito

A área objeto deste estudo foi declarada de interesse social pela SPU, por meio da Portaria nº 326/2014 (Brasil, 2014), para destinação à construção de um empreendimento habitacional do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) para 596 (quinhentas e noventa e seis) famílias em situação de vulnerabilidade deslocadas de suas moradias pelas intervenções públicas realizadas no entorno há mais de uma década.

Em julho de 2023, a Cata Indústria Têxtil Ltda., sucessora da Companhia Amazônia Têxtil de Aniaga, ajuizou ação de usucapião extraordinária¹⁵ em face da Codem, sociedade de economia mista que tem como principal acionista a Prefeitura de Belém, para ver declarada a propriedade de uma área de 58.609,32 m², matriculada sob o nº 78.858 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Belém. Trata-se, portanto, de área estratégica localizada em frente à orla do Portal da Amazônia, cuja valorização fundiária foi intensificada após as intervenções urbanísticas promovidas pelo município.

Na ação, a empresa alegou o exercício de posse mansa, pacífica, ininterrupta e com intenção de ser dona há mais de 24 anos de área contígua e localizada nos fundos (área 5) do endereço de seu antigo estabelecimento industrial (Figura 2), localizada de frente para a orla do município de Belém, denominada Portal da Amazônia. Sob essa perspectiva, a autora da ação sustenta que reúne todos os requisitos legais da prescrição aquisitiva. Com base nessa narrativa fática e jurídica, argumentou-se que, embora a área tenha origem pública, ao ser transferida para a Codem, teria adquirido o *status* de bem particular passível de ser adquirido por usucapião. Foi requerida liminar para manutenção de posse e bloqueio da matrícula, com o intuito de evitar que a Codem prosseguisse com o projeto habitacional previsto para o local.

Cabe destacar que a compreensão jurídica do litígio exige recuperar a trajetória institucional da Codem, criada pelas leis municipais nº 6.795/1970 e nº 6.861/1971 (Belém, 1970, 1971) como sociedade de economia mista sob controle majoritário da Prefeitura de Belém. Conforme demonstra a pesquisa de Albuquerque (2022), a Codem foi concebida como órgão responsável pela integração entre as esferas federal, estadual e municipal no planejamento da metrópole, acumulando atribuições como administrar e explorar bens dominicais e de uso especial do município, implementar o Plano Metropolitano de Desenvolvimento Integrado (PMDI), elaborar estudos e projetos urbanísticos e executar obras estratégicas para o ordenamento territorial.

15. Processo judicial nº 0856154-08.2023.814.0301, que tramitou junto à 6ª Vara Cível e Empresarial de Belém.

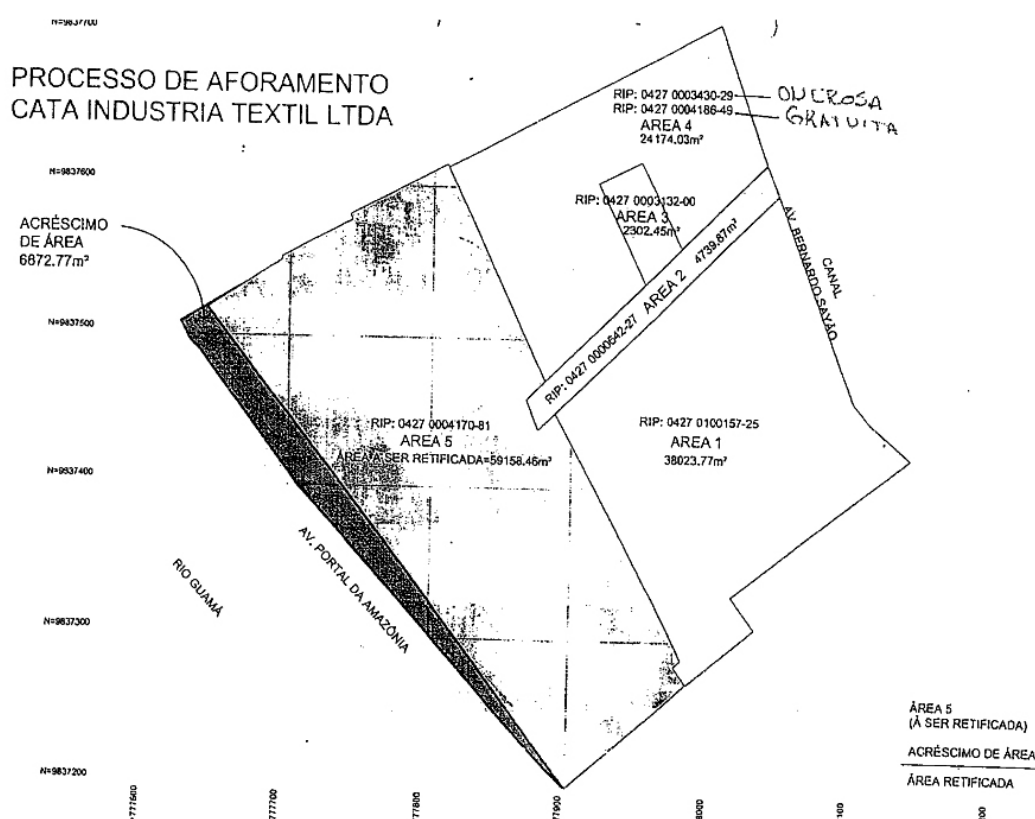


Figura 2. Área da empresa Cata (frente para a avenida Bernardo Sayão), com a área 5 do relato de caso em litígio (frente para a avenida Portal da Amazônia)

Fonte: Processo judicial nº 0010422-81.2015.4.01.3900, em trâmite no Tribunal Regional Federal da 1ª Região (TRF1) (Brasil, 2015).

Ao longo das décadas seguintes, a Codem consolidou funções de gestão fundiária e regulação do uso e ocupação do solo, atuando diretamente na produção de cadastros técnicos, no levantamento cartográfico da capital, na regularização de posses e na coordenação de ações de remanejamento populacional em áreas da Primeira e da Segunda Légua Patrimonial (Albuquerque, 2022). Esse histórico institucional demonstra que os bens sob sua administração conservam natureza pública e desempenham papel estratégico na política urbana municipal, aspecto com implicações diretas na controvérsia em torno da possibilidade de usucapião da área em disputa no Portal da Amazônia.

O juízo considerou que a probabilidade do direito fora demonstrada, assim como o perigo de dano, e deferiu o pedido liminar. Além disso, determinou a baixa no segredo de justiça, a citação da Codem e de confinantes, a intimação da Procuradoria da União e do Instituto de Terras do Pará (Iterpa) e a expedição de editais necessários para a citação de eventuais interessados, ausentes ou herdeiros, nos termos do art. 259 do Código de Processo Civil (Brasil, 2015).

Quanto aos confinantes, a empresa autora solicitou a citação via edital afirmando que não seria possível a identificação de todos em razão da quantidade de imóveis e que a área já estaria individualizada, descrita e georreferenciada. Na sequência, foi expedido edital de citação e consta manifestação de desinteresse do Iterpa.

A Codem, após a citação, habilitou-se nos autos e informou a interposição de recurso de Agravo de Instrumento¹⁶. Em contestação, apresentou histórico da área em litígio e relatou que, em 2016, quando o terreno ainda pertencia à União, a SPU forneceu para a Associação dos Moradores de Terrenos de Marinha do Estado do Pará (Amtemepa) carta de anuência para ocupação coletiva da área e implementação de projeto habitacional no âmbito do MCMV-E¹⁷, com prorrogação por mais doze meses.

Outros argumentos empregados foram: que o imóvel é bem público, uma vez que a área está inserida na Primeira Légua Patrimonial de Belém, doada pela Coroa portuguesa ao município, e que a Codem apenas administra esses bens, os quais não perderam sua natureza pública; que não se trata de posse mansa e pacífica, o que foi exemplificado com a citada carta de anuência; e que a empresa autora não cumpriu a função social e manteve a área sem utilização e sem a realização de benfeitorias.

O documento também esclarece que a efetivação do empreendimento habitacional foi inicialmente obstada pela indefinição acerca da titularidade do imóvel, discutida no âmbito de ação civil pública¹⁸ que tramita no TRF1, mas que a SPU cedeu a área à Codem para que desenvolvesse projetos habitacionais, o que ocorreu em 3 de maio de 2023 e foi registrado na matrícula nº 78.858. A esse respeito, consta que a administração direta municipal, por intermédio da Secretaria de Habitação (Sehab), iniciou o projeto intitulado “Residencial Arsenal 1, 2 e 3” para abrigar mais de mil famílias, dando destinação pública à área.

Na sequência, o município de Belém também solicitou ingresso nos autos como assistente litisconsorcial da Codem, em maio de 2024, e arguiu a incompetência do Judiciário Estadual para processamento e julgamento do conflito, em decorrência do interesse apontado pela União. Acrescentou-se a informação de que há outro processo na Justiça Federal, movido pela Defensoria Pública da União (DPU)

16. Processo nº 0806555-96.2024.8.14.0000, que tramitou junto à 2ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará.

17. A sigla é utilizada para identificar operação de financiamento dentro do PMCMV, focada no segmento urbano e que abrange famílias com renda mensal bruta de até R\$ 12.000,00 (doze mil reais).

18. Processo nº 0005185-52.2004.4.013900, que tem como objetivos a declaração de que o município de Belém é o proprietário da Primeira Légua Patrimonial de Belém, a declaração de inexigibilidade de taxas federais de ocupação e a desconstituição dos cadastros negativos de inadimplência dessas taxas.

em face da União, envolvendo a própria empresa Cata, que está habilitada nos autos. O objeto do referido processo é a reativação da carta de anuência concedida pela SPU à Amtemepa.

Em réplica às contestações, a Cata argumentou, entre outros aspectos, que já possui parte do imóvel registrada em seu nome, uma vez que a totalidade da área é de 130.126,68 m² e se discutem 58.609,32 m², conforme Figura 3 a seguir, e que os requisitos da usucapião estariam comprovados pela documentação apresentada.



Figura 3. Área em litígio

Fonte: Processo judicial nº 0856154-08.2023.8.14.0301, em trâmite no Tribunal de Justiça do Estado do Pará (TJPA) (Pará, 2024).

Na petição, também foi apontado que o Agravo de Instrumento confirmou a liminar e reconheceu a posse da empresa, reiterou a possibilidade de usucapir imóvel de natureza particular de sociedade de economia mista e arguiu a ausência de interesse da União pela transferência do imóvel para a Codem. Ainda se relatou que, no tocante à área 05 do imóvel em discussão, esta teve o Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) nº 0427.0004170-81 restabelecido em agosto de 2020; no mesmo ato, foi cancelado o RIP nº 04270101816-50.

O juízo, em decisão de saneamento, entendeu que se trata de ação envolvendo empresa privada em face de sociedade de economia mista. Na ocasião, o pedido de assistência do município foi indeferido e se afirmou que a apreciação

da destinação pública seria questão meritória, reservada ao julgamento do processo. Adicionalmente, estabeleceu os pontos controversos e as questões de direito e abriu prazo para especificação de provas a serem produzidas; diante disso, tanto a Codem como a Cata informaram que não teriam novas provas.

Em seguida, proferiu-se a sentença, julgando procedente o pedido de usucapião para declarar o domínio do imóvel à parte requerente, por considerar que a requerida não apresentou prova de que o imóvel estaria afetado à prestação de serviço público, que a União teria manifestado desinteresse e que estaria comprovada a posse mansa, pacífica e ininterrupta pelo lapso temporal exigido na legislação. A decisão, contudo, desconsiderou controvérsias dominiais relevantes e a própria natureza pública do bem, pontos posteriormente suscitados pela União e por outros interessados.

Logo após a sentença, consta petição da União manifestando interesse no processo e argumentando que existe o processo judicial referido em trâmite na Justiça Federal; que a matrícula foi registrada em nome da Codem em 3 de maio de 2023 e que o domínio anterior era da União, o que comprova a inexistência de lapso temporal para incidência de qualquer instituto de prescrição aquisitiva em face de bem público; que a autora chegou a ser titular do RIP nº 04270004170-81, posteriormente cancelado por duplicidade; e que a destinação do bem em favor da Codem teria como objeto a implementação de política habitacional a cargo do município de Belém.

Também constam embargos de declaração da Codem, nova manifestação da União para chamamento do feito à ordem, réplica aos embargos, habilitação da DPU e sentença do juiz conhecendo os embargos, mas rejeitando-os e mantendo a sentença integralmente.

Em continuidade, houve recurso de apelação da Codem anexando Ofício da Caixa Econômica Federal em que se fornecem informações sobre a análise de financiamento ao projeto Arsenal 1, 2 e 3, pelo PMCMV, a ser construído no local do imóvel e datado de 26 de agosto de 2024. Constam ainda recurso de apelação da União, habilitação e recurso de apelação da Antemepa e embargos de declaração da Defensoria Pública do Estado do Pará, na qualidade de *custos vulnerabilis*¹⁹, arguindo, além de tópicos sobre a dominialidade previamente abordados, a ausência de preenchimento dos requisitos legais para usucapião, a nulidade em razão do não encaminhamento dos autos para apresentação de defesa pela curadoria especial e a existência de confinantes não citados. Foram anexadas contrarrazões a todos os recursos interpostos.

19. O termo *custos vulnerabilis* representa a possibilidade de intervenção da Defensoria Pública em processos que envolvem pessoas em situação de vulnerabilidade, para que a decisão judicial possa se subsidiar também com a perspectiva da realidade e dos interesses de grupos vulnerabilizados.

O juízo não conheceu os embargos interpostos e determinou a remessa dos autos ao Tribunal de Justiça do Estado do Pará para apreciação dos recursos de apelação, que foram recebidos em duplo efeito, tendo sido renovada a ordem de bloqueio administrativo da matrícula do imóvel. Após a juntada de novas manifestações pelas partes, consta decisão em junho de 2025 na qual a desembargadora relatora declinou a competência para a Justiça Federal, para que seja analisada eventual existência de interesse jurídico, assim como a validade da sentença proferida.

Apesar do declínio de competência, ao final da decisão foi mantida a eficácia da tutela de urgência concedida em primeiro grau, no que tange à posse da empresa Cata. Com a baixa do processo, foi realizada remessa ao TRF1, em julho de 2025.

Para melhor visualização do conflito, apresenta-se o Quadro 1, em que se sintetizam os principais agentes envolvidos e as respectivas demandas.

Agente envolvido	Sigla	Status jurídico	Demanda
Cata Indústria Têxtil Ltda. (Cata Incorporadora)	Cata	Empresa privada	Reconhecimento da propriedade da área localizada nos fundos de seu antigo estabelecimento para construção de condomínio de luxo.
Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém	Codem	Sociedade de economia mista	Utilização da área para implementação de projeto habitacional no âmbito do MCMV.
Município de Belém		Pessoa jurídica de direito público interno	Utilização da área para implementação de projeto habitacional no âmbito do MCMV.
União		Pessoa jurídica de direito público interno	Implementação de política habitacional a cargo do município de Belém.
Associação dos Moradores de Terrenos de Marinha do Estado do Pará	Amtemepa	Pessoa jurídica de direito privado sem fins lucrativos	Retomada da área em conflito para implementação do projeto habitacional após intervenção do poder público que resultou na remoção dos moradores.

Quadro 1. Síntese do conflito

Fonte: Elaborado pelas autoras (2025).

A síntese apresentada no quadro evidencia que o conflito em torno da área situada no Portal da Amazônia resulta da sobreposição de interesses públicos e privados profundamente assimétricos. De um lado, a Cata busca consolidar a propriedade da parcela contígua ao antigo complexo industrial, utilizando a ação de usucapião como instrumento jurídico para viabilizar a implantação de um condomínio fechado de alto padrão em área recentemente valorizada pelas intervenções urbanísticas. De outro, a Codem, o município de Belém, a União e a Amtemepa convergem em torno da destinação pública do imóvel, reivindicando sua utilização

para o reassentamento de famílias removidas, a efetivação de políticas habitacionais e a preservação da natureza pública da área.

A tensão entre essas posições revela um cenário em que decisões judiciais, instrumentos administrativos e estratégias de mercado se articulam, produzindo uma disputa multifacetada que envolve funções institucionais, direitos territoriais, processos de remoção e dinâmicas de valorização fundiária. Trata-se, portanto, de um conflito que ultrapassa a esfera dominial e expressa, de modo exemplar, a disputa pelo uso do solo em áreas centrais amazônicas sob forte pressão imobiliária, evidenciando os mecanismos contemporâneos de fragmentação socioespacial e espoliação urbana discutidos ao longo deste estudo.

Os elementos analisados no conflito permitem, assim, compreender como disputas jurídico-fundiárias e intervenções urbanísticas convergem na produção de novos arranjos socioespaciais, questão aprofundada nas considerações finais apresentadas a seguir.

Considerações finais

O percurso analítico da pesquisa debruçou-se sobre o conflito instaurado em uma área estratégica do Portal da Amazônia, na cidade de Belém, no Pará, com o objetivo central de demonstrar como a produção do espaço urbano contemporâneo engendra processos de gentrificação e aprofunda a fragmentação do espaço. Retomando o problema de pesquisa inicialmente formulado, os achados evidenciam que a intervenção urbanística realizada na orla, em vez de garantir inclusão socioespacial, operou como mecanismo de valorização seletiva do território, ativando dinâmicas de mercado e instrumentos jurídicos que favoreceram a consolidação de novos enclaves imobiliários.

Os resultados revelam, ainda, profunda transformação do uso do solo, marcada pela conversão de uma área originalmente ocupada por moradias populares e estruturas industriais em um vetor de expansão imobiliária de alto padrão, ancorado na produção de paisagens urbanas exclusivas.

O estudo de caso, focado na disputa judicial por um imóvel destinado à habitação de interesse social, revelou-se um exemplo paradigmático das contradições que marcam o desenvolvimento urbano em cidades da Amazônia, onde as melhorias seletivas dos espaços resultam na espoliação e na segregação da população vulnerabilizada.

A análise demonstra também que a intervenção urbanística do Portal da Amazônia, embora apresentada como um projeto de requalificação para o benefício coletivo, funcionou primordialmente como um vetor de valorização fundiária. A realização das obras na orla de Belém resultou em uma nova e cobiçada área

de expansão imobiliária, preparando o terreno para a ação do capital privado e do mercado, que identificaram a oportunidade de desenvolver empreendimentos de alto padrão destinados à população de alta renda, a exemplo do condomínio fechado que é parte do conflito. Essa recomposição territorial evidencia a consolidação de uma centralidade elitizada que se sobrepõe a territórios historicamente populares, deslocando populações de baixa renda para áreas periféricas e ambientalmente mais frágeis.

A valorização exponencial do solo urbano, induzida pelo investimento público, não foi acompanhada por mecanismos eficazes de garantia da função social da cidade, e o cerne do conflito materializa a tese central defendida: a produção de um espaço urbano fragmentado e excludente. De um lado, posiciona-se a incorporadora imobiliária, que, amparada pela lógica de mercado e por instrumentos jurídicos que privilegiam a propriedade privada, busca consolidar um enclave urbano fortificado. De outro, encontram-se os atores institucionais e o grupo de famílias que, deslocadas compulsoriamente há mais de uma década pela própria obra de requalificação, aguardavam a efetivação de seu direito à moradia digna, bem como o pleno exercício do direito à cidade.

A sobreposição desses interesses antagônicos no mesmo território expõe a instrumentalização do planejamento urbano como ferramenta a serviço da acumulação de capital, em detrimento dos direitos sociais garantidos constitucionalmente. O Estado, que deveria atuar como mediador e garantidor do bem-estar coletivo, assume, nesse caso, a posição de agente facilitador dos interesses de mercado, falhando na proteção da população vulnerabilizada e espoliada pelo próprio processo de urbanização que promoveu.

A pesquisa permitiu enquadrar o estudo de caso no fenômeno da gentrificação, processo no qual a revitalização de uma área leva à substituição paulatina de seus moradores originais por uma população de maior poder aquisitivo. No conflito em análise, entretanto, as famílias foram duplamente espoliadas: primeiro, ao serem removidas de suas moradias originais e, depois, ao verem a área de reassentamento ameaçada de ser cooptada pela especulação imobiliária. Do ponto de vista jurídico-processual, trata-se de um conflito ainda em aberto: a sentença favorável à usucapião pela empresa foi objeto de múltiplos recursos, e o processo encontra-se sob análise da Justiça Federal, mantendo-se, por ora, a posse da incorporadora e o bloqueio administrativo da matrícula, enquanto as famílias permanecem sem acesso ao reassentamento prometido.

Nesse contexto, a consolidação de condomínios fechados em áreas centrais como modelo de moradia para as elites urbanas representa a materialização física da fragmentação das cidades, e o estudo de caso abordado transcende a disputa por

um lote de terra, configurando-se como um sintoma de um modelo de desenvolvimento urbano que aprofunda desigualdades históricas e desapropria a população em situação de vulnerabilidade da cidade, consolidando a espoliação urbana. A trajetória do litígio fundiário demonstrou, assim, que a arena jurídica não é um elemento secundário, mas opera como engrenagem central na produção da gentrificação, legitimando – ainda que provisoriamente – a formação de enclaves privados e fragilizando a função social da terra.

Como contribuição teórica, este estudo evidencia que a gentrificação em cidades amazônicas articula dimensões socioespaciais, ambientais e institucionais específicas, em que a valorização da paisagem natural intensifica processos de exclusão socioespacial. A pesquisa identifica três mecanismos centrais de fragmentação urbana: (i) a mobilização de instrumentos jurídicos para legitimar enclaves, (ii) a tensão entre lógica de mercado e função social da cidade e (iii) a produção de vulnerabilidade por meio da gentrificação de áreas centrais. Assim, o conflito analisado expressa, de modo empírico, como a combinação entre investimentos públicos seletivos, pressões imobiliárias e decisões jurídico-institucionais atua na consolidação de enclaves de alta renda em áreas centrais, reafirmando o argumento de que a gentrificação na Amazônia assume contornos singulares que combinam as dimensões mencionadas. Em síntese, os resultados revelam um processo de reconfiguração territorial que reforça a expulsão de grupos populares das áreas centrais, ao mesmo tempo que viabiliza a expansão de projetos imobiliários de alto padrão, expressando um modelo de urbanização que aprofunda desigualdades e nega, na prática, o direito à cidade.

Como limitações do estudo, reconhece-se que a análise se concentra em um caso específico, sugerindo-se para futuras pesquisas a comparação com outros processos similares na região amazônica, bem como estudos longitudinais que acompanhem os desdobramentos do conflito judicial analisado e seus impactos nas políticas habitacionais locais.

Referências

- ALBUQUERQUE, É. *O planejamento urbano integrado e a atuação da Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém na Região Metropolitana de Belém*. 2022, 184 f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade Federal do Pará, Belém, 2022.
- ALBUQUERQUE, M. C. B. *Gestão social de bens comuns urbanos no contexto da cidade justa, democrática e sustentável: o caso da orla do Portal da Amazônia, em Belém, Pará*. 2016. 201 f. Dissertação (Mestrado em Gestão de Recursos Naturais e Desenvolvimento Local na Amazônia) – Núcleo de Meio Ambiente, Universidade Federal do Pará, Belém, 2016.

- ALBUQUERQUE, M. C. B. *Democracia participativa e processo decisório municipal: estudo de caso sobre a participação cidadã no processo de licenciamento urbanístico-ambiental de um empreendimento comercial de impacto no Centro Histórico de Belém (PA)*. 2022. 283 f. Tese (Doutorado em Direito) – Instituto de Ciências Jurídicas, Universidade Federal do Pará, Belém, 2022.
- BATISTA, R. P.; PEREIRA, A. M.; BORTOLO, C. A. Segregação socioespacial e os espaços residenciais fechados em cidades médias. *Caderno de Geografia*, Belo Horizonte, v. 29, n. 58, p. 1-17, 2019. Disponível em: <https://periodicos.pucminas.br/geografia/article/view/19391>. Acesso em: 29 ago. 2025.
- BELÉM. Lei nº 6.795, de 24 de abril de 1970. Dispõe sobre a constituição da CODEM e dá outras providências. Disponível em <https://leismunicipais.com.br/a/pa/b/belem/lei-ordinaria/1970/679/6795/lei-ordinaria->. Acesso em: 3 abril 2026.
- _____. Lei nº 6.861, de 08 de fevereiro de 1971. Altera dispositivos da Lei 6.795/1970 e dá outras providências. Disponível em <https://leismunicipais.com.br/a/pa/b/belem/lei-ordinaria/1971/687/6861/lei-ordinaria-n-6861-1971-altera-dispositivos-da-lei-n-6795-de-24-de-abril-de-1970-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 03 abril 2026.
- _____. Lei nº 7.709, de 18 de maio de 1994. Dispõe sobre a preservação e proteção do Patrimônio Histórico, Artístico, Ambiental e Cultural do Município. *Diário Oficial do Município de Belém*: Belém, 18 maio 1994. Disponível em: http://www.belem.pa.gov.br/segep/download/coletanea/txt_lei_ch.htm. Acesso em: 31 ago. 2025.
- _____. Lei nº 8.655, de 30 de julho de 2008. Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Belém e dá outras providências. *Diário Oficial do Município de Belém*: Belém, 2008. Disponível em http://www.belem.pa.gov.br/planodiretor/Plano_diretor_atual/Lei_N8655-08_plano_diretor.pdf. Acesso em: 31 ago. 2025.
- BRASIL. Tribunal Regional Federal (1ª Região). Processo 0010422-81.2015.4.01.3900. DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO (9985) – Domínio Público (10088) – Bens Públicos (10089) – Taxa de Ocupação (10092 DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO (9985) – Domínio Público (10088) – Imóvel Funcional (10097) – Reintegração de Posse (10100). Impetrante: Cata Industria Têxtil Ltda. Impetrado: Superintendente do Patrimônio da União no Pará. Juiz federal Cláudio Henrique Fonseca de Pina, 30 de abril de 2015, com base na Lei nº 11.419 de 19 de dezembro de 2006.
- _____. Portaria 326, de 26 de dezembro de 2014. *Diário Oficial da União*: Brasília, DF, 29 dez. 2014.
- _____. Lei nº 13.105, de 16 de maio de 2015. Código de Processo Civil. *Diário Oficial da União*: Brasília, DF, 17 mar. 2015.
- CAPRON, G.; HERNÁNDEZ, M. T. El enclave urbano, lógica socioespacial de la periferia urbanizada y sus efectos sobre la segregación residencial y la fragmentación urbana. In: CONGRESO INTERNACIONAL DE AMÉRICAS, 2016, México. *Anais [...]*. México: Universidad Nacional Autónoma de México, 2016. p. 1-15.

- CARDOSO, A. C.; MELO, A. C. de; GOMES, T. O urbano contemporâneo na fronteira de expansão do capital: padrões de transformações espaciais em seis cidades do Pará, Brasil. *Revista de Morfologia Urbana*, Porto, v. 4, n. 1, p. 5-28, 2016. Disponível em: <https://revistademorfologiaurbana.org/index.php/rmu/article/view/9>. Acesso em: 29 ago. 2025.
- CASTRO, E. Mudanças no estuário amazônico pela ação antrópica e gerenciamento ambiental – Projeto MEGAM. In: ARÁGON, L. E. (org.). *Conservação e desenvolvimento no estuário e litoral amazônicos*. Belém: UFPA/NAEA, 2003. p. 125-146.
- COSTA, S. M.; BRONDÍZIO, E. S. Dependência interurbana entre as cidades amazônicas: crescimento urbano, deficiências em infraestrutura e redes sociais. *Revista do Desenvolvimento Regional*, v. 14, n. 3, p. 211-234, set.-dez./2009. Disponível em: <https://www.redalyc.org/pdf/5520/552056848009.pdf>. Acesso em: 31 ago. 2025.
- COY, M.; PÖHLER, M. Gated Communities in Latin American Megacities: Case Studies in Brazil and Argentina. *Environment and Planning B: Planning and Design*, London, v. 29, n. 3, p. 355-370, 2002. Disponível em: <https://ideas.repec.org/a/sae/envirb/v29y2002i3p355-370.html>. Acesso em: 30 ago. 2025.
- GOOGLE EARTH. Google Earth website. <http://earth.google.com/>, 2002, 2009, 2013, 2022 e 2025.
- HARVEY, D. O direito à cidade. Tradução de Jair Pinheiro. *Lutas Sociais*, São Paulo, v. 16, n. 29, p. 73-89, jul./dez. 2012.
- KOWARICK, L. *A espoliação urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1993.
- LIMA, R. R.; TOURINHO, M. M.; COSTA, J. P. C. *Várzeas flúvio-marinhas da Amazônia brasileira: características e possibilidades agropecuárias*. Belém: FCAP, 2001.
- LÓPEZ-MORALES, E.; SHIN, H. B.; LEES, L. Latin American Gentrifications. *Urban Geography*, Abingdon, v. 37, n. 8, p. 1091-1108, 2016. Disponível em: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/02723638.2016.1200335>. Acesso em: 30 ago. 2025.
- MENDES, L. Cidade pós-moderna, gentrificação e a produção social do espaço fragmentado. *Cadernos Metrópole*, São Paulo, v. 13, n. 26, p. 473-495, jul./dez. 2011.
- MMA. Ministério do Meio Ambiente. *Áreas de Preservação Permanente Urbanas*. Brasília, DF: MMA, 2012. Disponível em: <http://www.mma.gov.br/cidades-sustentaveis/areas-verdes-urbanas/%C3%A1reas-de-prote%C3%A7%C3%A3o-permanente>. Acesso em: 31 ago. 2025.
- MORALES, E. R. Planned Socio-Spatial Fragmentation: The Normalisation of Gated Communities in Two Mexican Metropolises. *Urban Planning*, Lisbon, v. 9, n. 2, p. 1-12, 2024. Disponível em: <https://www.cogitatiopress.com/urbanplanning/article/view/6879>. Acesso em: 30 ago. 2025.
- NORONHA, S.; OLIVEIRA, A.; LIMA, L. A justiça climática e o papel da Defensoria Pública nos territórios urbanos da Amazônia. *Revista Arandu – Norteando direitos*, Escola Superior da Defensoria Pública do Estado de Roraima, v. 5, n. 1, 2025.
- PARÁ. Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Sustentabilidade. *Processo de licenciamento ambiental n. 215083/2006: Licença prévia*. Belém: Semas, 2006.

- PARÁ. Tribunal de Justiça do Estado do Pará. Ação cível de usucapião nº 0856154-08.2023.814.0301. 6ª Vara Cível. Belém, PA, 14 jun. 2024.
- RIBEIRO, K. D.; PROST, C. Problemas socioambientais em rios urbanos na cidade de Belém. In: ARÁGON, L. E. (org.). *Conservação e desenvolvimento no estuário e litoral amazônicos*. Belém: UFPA/NAEA, 2003. p. 177-198.
- TRINDADE JÚNIOR, S.-C. C. da. *Formação metropolitana de Belém (1960-1997)*. Belém: Paka-Tatu, 2016.
- XIMENES, J. Cidade e água no estuário guajarino: *waterfront*, porto, ambiente urbano e recursos hídricos. In: SILVA, L. de J. D.; PONTE, J. P. X. (org.). *Urbanização e ambiente: experiências de pesquisa na Amazônia Oriental*. Belém: Paka-Tatu, 2011. p. 89-122.

Silvia Noronha

Doutoranda no Programa de Pós-graduação em Direito da Universidade Federal do Pará (UFPA). Mestra pelo Programa de Pós-graduação em Direito e Desenvolvimento na Amazônia da mesma instituição. Defensora pública do estado do Pará, titular da 2ª Defensoria Pública de Defesa da Moradia.

Email: silgnoronha@gmail.com

ORCID: 0000-0003-4780-5079

Contribuição de autoria: conceituação; investigação/pesquisa; metodologia; escrita – primeira redação; escrita – edição.

Daniella Maria dos Santos Dias

Professora do Instituto de Ciências Jurídicas (ICJ), Programa de Pós-graduação em Direito, da Universidade Federal do Pará (UFPA). Doutora em Direito Público pela Universidade Federal de Pernambuco (UFPE). Investigação Pós-doutoral na Universidade Carlos III de Madri, na Espanha, junto ao Departamento de Direito Público Comparado e ao Instituto Pascual Madoz.

Email: diasdaniella@gmail.com

ORCID: 0000-0003-1234-5279

Contribuição de autoria: orientação/supervisão; escrita – revisão e edição; validação; análise formal.

Informações sobre o uso de Inteligência Artificial

- a) Busca, sistematização e organização final de referências: Claude.
- b) Organização de bancos de dados e respectiva elaboração de quadros, tabelas e gráficos: Não.
- c) Revisão final do texto para aprimoramento de gramática e ortografia, para atender a norma culta: Não.

Dados Abertos

Todo o conjunto de dados que dá suporte aos resultados deste estudo foi publicado no próprio artigo.

Submissão: 10 de dezembro de 2025

Aprovação: 15 de março de 2026.

Editores: Maria do Livramento Miranda Clementino, Rodrigo José Firmino e Sara Raquel Fernandes Queiroz de Medeiros.

Como citar: NORONHA, S.; DIAS, D. M. dos S. Gentrificação em cidades amazônicas: conflito por habitação social no Portal da Amazônia, Belém (PA). *Revista brasileira de estudos urbanos e regionais*. v. 28, E202626, 2026. DOI: <http://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202626>.

Artigo licenciado sob Licença Creative Commons CC BY 4.0.

https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.pt_BR