

KAYAN FREITAS DE ARAÚJO, MONIQUE BENTES MACHADO SARDO LEÃO E ALBERTO PATRICK CASSIANO LIMA

## A produção do espaço urbano e o processo de ocupação do Conjunto Jardim Maguari, em Belém, Pará

*The production of urban space and the occupation process of the Jardim Maguari Complex, in Belém, Pará, Brazil*

*La producción del espacio urbano y el proceso de ocupación del Complejo Jardim Maguari, en Belém, Pará, Brasil*

A produção do espaço urbano e o processo de ocupação do Conjunto Jardim Maguari, em Belém, Pará

The production of urban space and the occupation process of the Jardim Maguari Complex, in Belém, Pará, Brazil

La producción del espacio urbano y el proceso de ocupación del Complejo Jardim Maguari, en Belém, Pará, Brasil

### **Kayan Freitas de Araújo**

Mestre em arquitetura, urbanismo e paisagismo (PPGAUP/UFSM) e servidor público na Secretaria de Estado de Saúde Pública do Estado do Pará.

*Master in architecture, urbanism and landscaping (PPGAUP/UFSM) and civil servant at the Public Health Secretariat of the State of Pará.*

*Máster en arquitectura, urbanismo y paisajismo (PPGAUP/UFSM) y funcionario de la Secretaría de Salud Pública del Estado de Pará.*

araujofkayan@gmail.com

### **Monique Bentes Machado Sardo Leão**

Doutoranda em arquitetura e urbanismo (PPGAU/UFGA) e professora do curso de arquitetura e urbanismo da Faculdade Estácio de Belém.

*Doctoral student in architecture and urbanism (PPGAU/UFGA) and professor of the architecture and urbanism course at Faculdade Estácio de Belém.*

*Estudiante de doctorado en arquitectura y urbanismo (PPGAU/UFGA) y profesor del curso de arquitectura y urbanismo de la Faculdade Estácio de Belém.*

monique.bentes@gmail.com

### **Alberto Patrick Cassiano Lima**

Doutorando em arquitetura e urbanismo (PPGAU/UFGA), bolsista CAPES e colaborador no Laboratório de Cidades na Amazônia (LABCAM/UFGA).

*Doctoral student in architecture and urbanism (PPGAU/UFGA), CAPES scholarship holder and collaborator at the Laboratory of Cities in the Amazon (LABCAM/UFGA).*

*Doctorando en arquitectura y urbanismo (PPGAU/UFGA), becario de la CAPES y colaborador del Laboratorio de Ciudades en la Amazonía (LABCAM/UFGA).*

albertopclima@gmail.com

### Resumo

A partir da década de 1960, Belém/PA experimentou significativas expansões no tecido urbano que direcionaram o crescimento da cidade principalmente para o eixo da Avenida Augusto Montenegro. Em geral, por meio da implantação de conjuntos habitacionais planejados pela COHAB/PA ou por empreendimentos imobiliários destinados ao mercado popular. O Conjunto Jardim Maguari, projetado em 1970, é um dos primeiros conjuntos habitacionais planejados na Avenida Augusto Montenegro e apresenta em seu desenho urbano princípios do urbanismo moderno, os quais conflitam com a dinâmica urbana atual. Com base nisso, o artigo propõe discutir o planejamento urbano e o processo de ocupação do Conjunto Jardim Maguari. A metodologia de pesquisa consiste em uma análise urbana sobre o contexto da pesquisa e documental para compreender as mudanças no modo de morar no Conjunto Jardim Maguari e as lacunas entre o planejamento urbano e as necessidades atuais da população. A partir disso, pretende-se discutir sobre as transformações no tecido urbano e as formas de ocupação do Conjunto Jardim Maguari no decorrer do tempo. Portanto, este trabalho contribui na compreensão sobre os desdobramentos referentes aos princípios modernistas aplicados no desenho urbano de conjuntos habitacionais a partir de um estudo de caso típico é recorrente tanto em Belém quanto no contexto brasileiro. No geral, a pesquisa procura auxiliar trabalhos que se debruçam em pesquisar sobre novos modos de morar e aprofundar estudos sobre os conjuntos habitacionais implantados na Avenida Augusto Montenegro no decorrer do tempo.

**Palavras-chave:** Conjunto habitacional. Planejamento urbano. Urbanismo moderno. Tecido urbano.

### Abstract

*From the 1960s, Belém/PA experienced significant expansions in the urban mesh that directed the city's growth mainly to the axis of Augusto Montenegro Avenue. In general, through the implementation of housing projects planned by COHAB/PA or by real estate developments destined for the popular market. The Jardim Maguari Complex, designed in 1970, is one of the housing projects planned on Avenida Augusto Montenegro and presents in its urban design principles of modern urbanism, which conflict with the current urban dynamics. Based on this, the article proposes to discuss the urban planning and the occupation process of the Jardim Maguari Complex. The research methodology consists of an urban analysis on the research and documental context to understand the changes in the way of living in Jardim Maguari Housing Complex and the gaps between urban planning and the current needs of the population. From this, we intend to discuss the transformations in the urban mesh and the forms of occupation of the Jardim Maguari complex over time. Therefore, this work contributes to the understanding of the developments regarding the modernist principles applied in the urban design of housing projects from a typical and recurrent case study both in Belém and in the Brazilian context. In general, the research seeks to help works that focus on researching new ways of living and deepening studies on housing projects implemented on Augusto Montenegro Avenue over time.*

**Keywords:** Housing complex. Urban Planning. Modern Urbanism. Urban mesh.

### Resumen

A partir de la década de 1960, Belém/PA experimentó importantes expansiones en el tejido urbano que dirigieron el crecimiento de la ciudad principalmente hacia el eje de la Avenida Augusto Montenegro. En general, a través de la ejecución de proyectos de vivienda previstos por COHAB/PA o por desarrollos inmobiliarios destinados al mercado popular. El Conjunto Jardim Maguari, diseñado en 1970, es uno de los primeros proyectos de vivienda planificados en la Avenida Augusto Montenegro y presenta en su diseño urbano principios del urbanismo moderno, que chocan con las dinámicas urbanas actuales. Con base en esto, el artículo pretende discutir el proceso de planificación urbana y ocupación del Conjunto Jardim Maguari. La metodología de investigación consiste en un análisis urbano sobre el contexto investigativo y documental para comprender los cambios en la forma de habitar del Conjunto Jardim Maguari y las brechas entre la planificación urbana y las necesidades actuales de la población. A partir de eso, pretendemos discutir las transformaciones en el tejido urbano y las formas de ocupación del conjunto Jardim Maguari a lo largo del tiempo. Por lo tanto, este trabajo contribuye a la comprensión de los desarrollos sobre los principios modernistas aplicados en el diseño urbano de proyectos de vivienda a partir de un estudio de caso típico y recurrente tanto en Belém como en el contexto brasileño. En general, la investigación busca ayudar a trabajos que se centren en investigar nuevas formas de habitar y profundizar estudios sobre proyectos de vivienda implementados en la Avenida Augusto Montenegro a lo largo del tiempo.

**Palabras clave:** Conjunto habitacional. Planificación urbana. Urbanismo moderno. Tejido Urbana.

## Introdução

Este artigo discute o projeto urbanístico executado do Conjunto Jardim Maguari em comparação à dinâmica e demandas atuais da população local em relação, principalmente, aos espaços livres públicos. São expostas ações urbanas promovidas pela comunidade local para contornar os efeitos do desenho urbano proposto ao conjunto habitacional, de forma a reivindicar o espaço urbano para uso coletivo. O conteúdo discute ainda as insurgências sobre o espaço urbano do Conjunto Jardim Maguari como parte de um processo participativo para apropriação e ressignificação de espaços livres públicos.

Este artigo é um recorte do trabalho final de graduação apresentado ao curso de arquitetura e urbanismo da faculdade Estácio de Belém, o qual propôs a elaboração de um plano de bairro para o Conjunto Jardim Maguari, em Belém (PA). Com base no trabalho desenvolvido, este artigo busca debater sobre o crescimento urbano e as formas de ocupação do Conjunto Jardim Maguari desde a concepção do projeto habitacional e urbanístico (1970) até a segunda década do século XXI e as insurgências decorrentes desses processos urbanos em uma perspectiva temporal.

A partir da década de 1960, a Avenida Augusto Montenegro se torna um dos principais eixos de expansão urbana de Belém/PA, sendo expressiva a presença de grandes conjuntos habitacionais construídos por meio de financiamento, incentivo e/ou apoio de programas habitacionais em vigor no período (SOUZA, 2016). Destacando-se o Banco Nacional da Habitação (BNH), as Associações de Poupança e Empréstimos (APEs) e a Cooperativas Habitacionais (COOPHAB) que, conforme Ventura Neto (2012), atuavam no mercado imobiliário em três faixas de rendimento [1]:

FIGURA 1 – Atuação de programas de habitação por faixas de rendimento.

Fonte: Ventura Neto (2012)..

PROGRAMAS DE HABITAÇÃO	FAIXAS DE RENDIMENTOS
Companhia de Habitação (COHAB)	POPULAR: até 3 salários mínimos
Cooperativas Habitacionais (COOPHAB)	ECONÔMICO: até 6 salários mínimos
Associação de Poupança e Empréstimos (APE)	MÉDIO: mais de 6 salários mínimos

A Lei Ordinária Nº 7054, de 27 de dezembro de 1977, a qual aprova o Plano de Desenvolvimento da Grande Belém (PDGB), dispõe diretrizes que orientam a expansão urbana da cidade para o vetor da Avenida Augusto Montenegro, entre as medidas estão: a) possibilitar uma integração entre a área urbanizada e de expansão; b) respeitar as tendências espontâneas de expansão; c) manter grandes espaços verdes na periferia dos espaços urbanizados.

Atualmente, a região da Avenida Augusto Montenegro abrange os seguintes bairros: Tenoné, Parque Guajará, Tapanã, Parque Verde, Coqueiro, Mangueirão, Castanheira, Agulha, Águas Negras, Campina (Icoaraci) e Marambaia, situados no município de Belém (BELÉM, 2008). Concentram-se as margens da Avenida conjuntos habitacionais como o Conjunto Jardim Maguari, COHAB-Icoaraci, Conjunto Panorama XXI; condomínios de alto padrão como Greenville, Cidade Jardim, Boulevard Montenegro; e alguns loteamentos irregulares como o Conjunto Tocantins.

O Conjunto Jardim Maguari [2], planejado na década de 1970, está localizado no Distrito Administrativo do Benguí (DABEN), no município de Belém (PA), bairro Coqueiro. De acordo com a base de dados da Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém (CODEM), o conjunto habitacional é delimitado a oeste pela Avenida Augusto Montenegro, principal acesso viário; à leste por um afluente do

rio Maguari, fronteira entre Belém e Ananindeua; a norte pelo bairro Tenoné; e a Sul pelo Conjunto Satélite. O conjunto habitacional possui três acessos principais: a Rua Xingú, a Passagem Quinta Linha e a Avenida Augusto Montenegro.

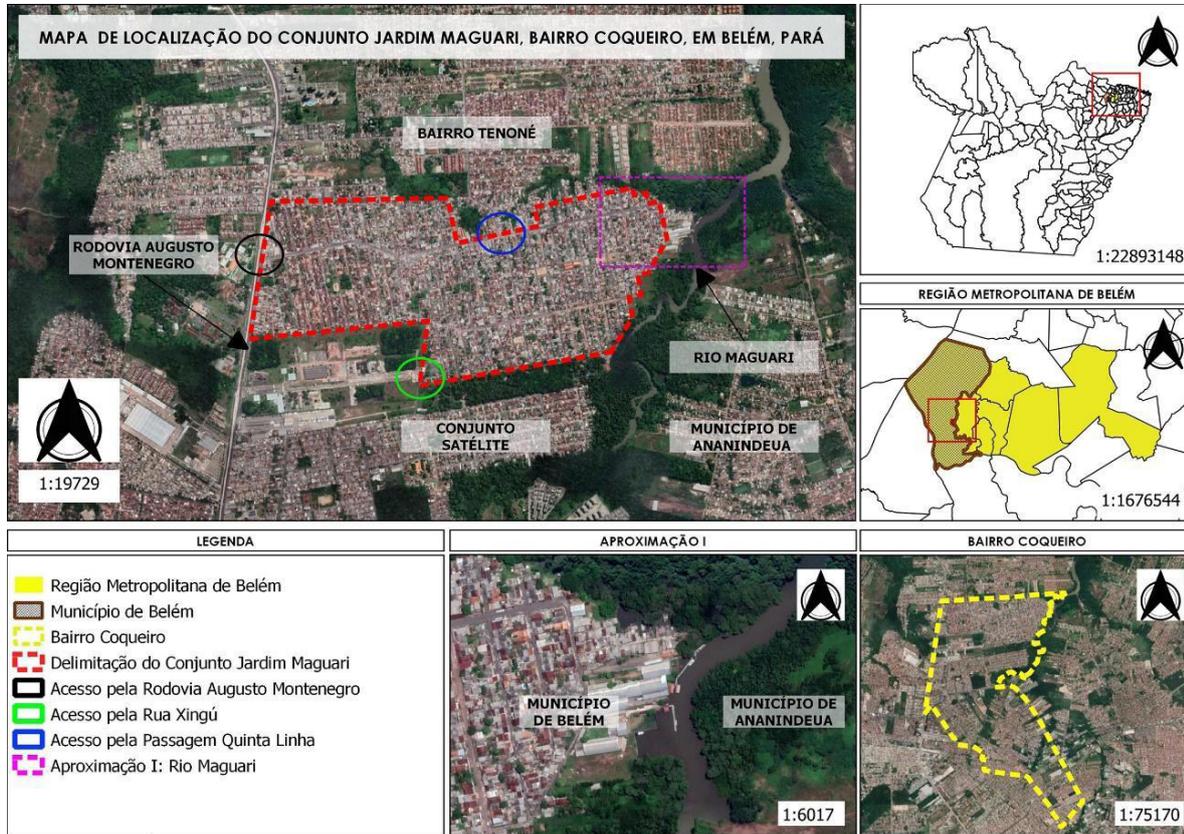


FIGURA 2 – Mapa de localização do Conjunto Jardim Maguari, em Belém/PA.

Fonte: Mayer et al. (2022)..

A análise realizada por setores censitários a partir dos dados divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) no último censo demográfico (IBGE, 2010), a população do Conjunto Jardim Maguari é de aproximadamente 14.373 habitantes (27,75% da população total do bairro do Coqueiro), distribuídos em 1.417.052 m<sup>2</sup> (um milhão quatrocentos e dezessete mil e cinquenta e dois metros quadrados) de área. No entanto, a ocupação de espaços livres públicos para fins de moradia possivelmente elevou o número de habitantes neste intervalo de tempo (2010-2021), além de transformar a paisagem urbana e estimular novos usos do espaço urbano.

A definição da gleba para implantação do conjunto habitacional, distante cerca de 13 km do centro da cidade de Belém, é justificada pela disponibilidade de grandes porções de terra no eixo da BL-17 (atual Avenida Augusto Montenegro) na década de 1970, pela previsão de investimentos em obras públicas para reestruturação da própria avenida e pela conexão com o Rio Maguari, de vazão para a Baía do Guajará. Por outro lado, é possível que a definição da gleba seja decorrente do valor da terra urbana, mais valorizado em áreas centrais, de forma a provocar uma expansão maior das áreas periféricas (MARICATO, 2011).

*A habitação e a terra urbana despertam o interesse de toda a sociedade, em função disto, possuem preços elevados dificultando o acesso de uma parcela da população que não dispõe de recursos financeiros para participar deste mercado. Estas são vistas por muitos como uma forma de acumulação capitalista, já que é um bem de extremo valor, resultando assim em uma especulação imobiliária cada vez mais intensa (MONTEIRO; VEGAS, 2017, p. 6-7).*

O conjunto habitacional consiste em um projeto habitacional e urbanístico de incorporação imobiliária iniciado pela empresa ENEL Engenharia S/A e que, posteriormente, atuou em cooperação com as APes: Socilar Crédito Imobiliário e Vivenda Poupança e Empréstimos, empresas locais de capital aberto, responsáveis pelo investimento financeiro e comercialização das unidades habitacionais, após a exclusão do BNH. A Figura 3 sintetiza a atuação de cada empresa de acordo com sua natureza:

AGENTE IMOBILIÁRIO	NATUREZA	ATUAÇÃO
Vivenda Poupança e Empréstimos	Empresa privada	Instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central atuando na captação de poupança e financiamentos imobiliários.
Socilar Crédito Imobiliário	Empresa privada	
Banco Nacional da habitação (BNH)	Empresa pública	Institui ordem política no setor habitacional de modo a favorecer o acesso a casa própria. Atuou como instituição de terceira ordem.
ENEL Engenharia S/A	Empresa privada	CONSTRUTORA: atua na execução de projetos arquitetônicos ou urbanísticos.
		INCORORADORA: compromissa ou efetiva a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

FIGURA 3 – Atuação de agentes imobiliários em programas de habitação.

Fonte: BRASIL, 1964; BRASIL, 1966; VENTURA NETO, 2012; BARROS NETO E NOBRE, 2009.

O Conjunto Jardim Maguari passou por um processo de planejamento, crescimento e ocupação ao longo do tempo, o que teve um impacto significativo na aparência da paisagem urbana e na interação entre os moradores e o ambiente construído. Este artigo explora as insurgências populares, ou seja, as manifestações ocorridas nesse contexto, que surgiram como uma forma de lidar com os problemas decorrentes desses fatores mencionados anteriormente, sendo essa mitigação o objetivo principal dessas ações.

A partir disso, o artigo é estruturado em duas partes que sintetizam e relacionam os fatos: a análise morfológica, em que se detalha o processo de produção e ocupação do Conjunto Jardim Maguari e analisa-se o plano urbanístico; e a análise do plano urbanístico associado aos princípios do urbanismo moderno, nesta seção busca-se entender o desalinhamento entre o plano urbano concebido e as demandas da cidade contemporânea e os desdobramentos resultantes da aglutinação desses fatores e sua influência sobre o espaço urbano.

## Métodos de pesquisa

A pesquisa é de natureza aplicada, apresentando uma abordagem exploratória que combina pesquisa documental e de campo por meio da observação direta. Essas abordagens permitiram a compreensão tanto do plano urbanístico/habitacional quanto do espaço urbano atual. Complementa-se o conteúdo com uma revisão bibliográfica para contextualização da área de estudo.

A revisão bibliográfica traz autores para auxiliar no entendimento sobre o urbanismo moderno e sua relação com o desenho de conjuntos habitacionais, a exemplo do Conjunto Jardim Maguari. A partir disso, busca-se compreender os desdobramentos da aplicação dos princípios do urbanismo moderno no desenho urbano em função da dinâmica urbana contemporânea.

A pesquisa documental analisa os desenhos técnicos referentes ao projeto urbanístico/habitacional do Conjunto Jardim Maguari. Além de informações que foram consultadas em registros das APes e da construtora/incorporadora. Tais informações foram importantes para compreender a produção do espaço urbano e o processo de ocupação do conjunto habitacional.

A observação direta é utilizada como método para compreender a dinâmica urbana atual e o modo de morar no Conjunto Jardim Maguari, sendo contraponto ao contexto analisado durante a fase de concepção do conjunto habitacional. O espaço urbano foi avaliado sob uma percepção técnica para complementação de informações relevantes para compreender a vivência e as relações com o ambiente construído. As observações foram realizadas durante dias alternados, tanto em dias úteis quanto no final de semana, em todos os turnos. Aconteciam por meio de caminhadas pelo conjunto habitacional, tanto em vias coletoras quanto em vias locais, sendo registrada por meio de fotografias e anotações.

O conjunto de métodos utilizados para coleta de dados contribuíram no alcance do objetivo deste artigo, fomentando e iniciando discussões sobre o urbanismo moderno e a dinâmica urbana contemporânea. No entanto, houveram limitações na pesquisa, principalmente na coleta de dados, visto que existem poucos registros sobre o Conjunto Jardim Maguari, o que torna desafiadora a reconstituição da história do conjunto habitacional.

## Análise urbana: o projeto urbanístico e a forma urbana conformada do Conjunto Jardim Maguari

Nesta seção se comenta sobre o planejamento e a produção do espaço urbano do Conjunto Jardim Maguari a partir da pesquisa documental e análise morfológica com base no projeto de urbanização/habitacional e na conformação do espaço urbano pós-ocupação [4]. Após esse entendimento, é possível compreender as apropriações dos espaços livres públicos do Conjunto Jardim Maguari como insurgências decorrentes do planejamento urbano e das formas de ocupação do conjunto habitacional, de forma a atender as demandas da comunidade local atualmente.

A produção do espaço urbano e o processo de ocupação do Conjunto Jardim Maguari, em Belém, Pará

The production of urban space and the occupation process of the Jardim Maguari Complex, in Belém, Pará, Brazil

La producción del espacio urbano y el proceso de ocupación del Complejo Jardim Maguari, en Belém, Pará, Brasil



FIGURA 4 – Projeto urbanístico do Conjunto Jardim Maguari e a forma urbana atual.

Fonte: CODEM<sup>1</sup> (2020); SOCILAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO<sup>2</sup> (1970).

Conforme o projeto habitacional, foram construídas cerca de 1.700 unidades habitacionais distribuídas por 86 quadras, sendo 1.100 unidades conferidas à Socilar e 600 unidades conferidas à Vivenda. No entanto, identifica-se em processos judiciais movimentados pela ENEL Engenharia S/A a reivindicação de algumas unidades habitacionais que pertencem (ou pertenciam) à empresa, mas que foram ocupadas de forma irregular, isto é, apropriadas por meio de sucessivas ocupações irregulares. Baseado no controle sobre as vendas da imobiliária Vivenda Poupança de Empréstimos, afirma-se que a primeira unidade habitacional foi comercializada ainda na década de 1970, a partir disso, poucos anos bastaram para que todas fossem negociadas pelas APEs.

A distribuição das unidades habitacionais a cada APE era feita da seguinte forma: entre as alamedas 1 e 20, as residências eram de propriedade da Socilar; e entre as

1 A Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém (CODEM) é uma sociedade econômica mista responsável pela regularização fundiária da cidade. No que tange esta pesquisa, a empresa disponibilizou, via solicitação por ofício encaminhada pela Faculdade Estácio de Belém, a delimitação georeferenciada do Conjunto Jardim Maguari.

2 A Socilar Crédito Imobiliário é uma cooperativa de crédito imobiliário que atuou como uma associação de poupança e empréstimo (APE) na comercialização das unidades habitacionais referentes ao Conjunto Jardim Maguari em conjunto com a Vivenda Poupança e Empréstimos e a ENEL Engenharia S/A (Incorporadora e construtora). No que tange esta pesquisa, a empresa autorizou a cópia do documento técnico sobre o plano urbano do Conjunto Jardim Maguari para fins de pesquisa.

alamedas 20 e 33, da Vivenda. As habitações seguem um padrão e são categorizadas em 5 tipologias: 1) habitações de três quartos em lotes de 30x30 metros; 2) habitações de três quartos em lotes de 15x25 metros; 3) habitações de dois quartos em lotes de 10x25 metros; 4) habitações de três quartos em lotes de 10x25 metros; 5) habitações geminadas.

Com o passar do tempo surgem loteamentos espontâneos nas imediações do perímetro urbano do Conjunto Jardim Maguari (zona de expansão [5] e em espaços livres, localizados principalmente em áreas próximas à cursos d'água (Zonas de adensamento urbano). No geral, essas regiões se caracterizam pela estrutura urbana e habitações precárias e pela suscetibilidade a inundações.



FIGURA 5 – Zona de expansão do Conjunto Jardim Maguari.

Fonte: elaborado pelos autores

As tentativas de ocupação irregular no local geraram momentos de tensão que resultaram na desapropriação de algumas habitações ocupadas de forma irregular, mas outras ainda permanecem ocupadas e sendo alvo de processos judiciais para reintegração de posse. Outra alternativa encontrada pela população para ocupar o conjunto habitacional foi a supressão das áreas verdes, geralmente próximas às nascentes e ramais hídricos (mata ciliar) – áreas propícias a alagamentos e não recomendadas à ocupação com a finalidade de moradia. Além disso, acabaram por reduzir espaços que poderiam ser utilizados ao lazer e recreação conforme o plano urbanístico.

A Figura 6 demonstra por meio de registros fotográficos realizados por voos aerofotogramétricos e imagens de satélite o crescimento e consolidação do espaço urbano do Conjunto Jardim Maguari no período de 1972 a 2019.



FIGURA 6 – Adensamento urbano do Conjunto Jardim Maguari.

Fonte: elaborado pelos autores a partir da base de dados da CODEM e da Google Earth (2019).

Quanto ao sistema viário, estrutura-se majoritariamente por vias locais (denominadas “alamedas”), e por vias coletoras, a Av. Principal (Rua Central I) e Av. Secundária (Rua Central II), responsáveis por escoar o fluxo de pedestres, ciclistas e veículos à Avenida Augusto Montenegro. Como comentado, o Conjunto Jardim Maguari possui três conexões principais: Av. Augusto Montenegro (via arterial) – acesso principal e de maior fluxo; Rua Xingú (via coletora) – de integração ao Conjunto Satélite e a Rua Quinta Linha (via coletora) – de integração ao Cj. Tenoné (ARAÚJO; LIMA; LEÃO, 2022).

*O Conjunto Jardim Maguari é composto, majoritariamente, por construções de uso residencial, com esporádicas edificações voltadas às atividades econômicas e uma tipologia principalmente horizontal, além de infraestrutura não consolidada e equipamentos públicos escassos. O Conjunto também coexiste com outros usos e ocupações do território dentro do bairro, como áreas de condomínios fechados ou de loteamentos irregulares. Esta configuração urbana diversa reforça a segregação socioespacial existente na região, evidenciando características que promovem uma limitação no exercício da cidadania e no direito à cidade de parcelas da população (MAYER et al., 2022, p. 189).*

Isto é, apesar da predominância no uso do solo ser residencial, as margens das vias coletoras são compostas principalmente por comércios de pequeno e médio porte e outros equipamentos, a exemplo as instituições religiosas e de ensino como demonstra o mapa de uso e ocupação do solo [7]. Essa composição forma um corredor de comércio e serviço que atende a comunidade local, além dos conjuntos habitacionais adjacentes.

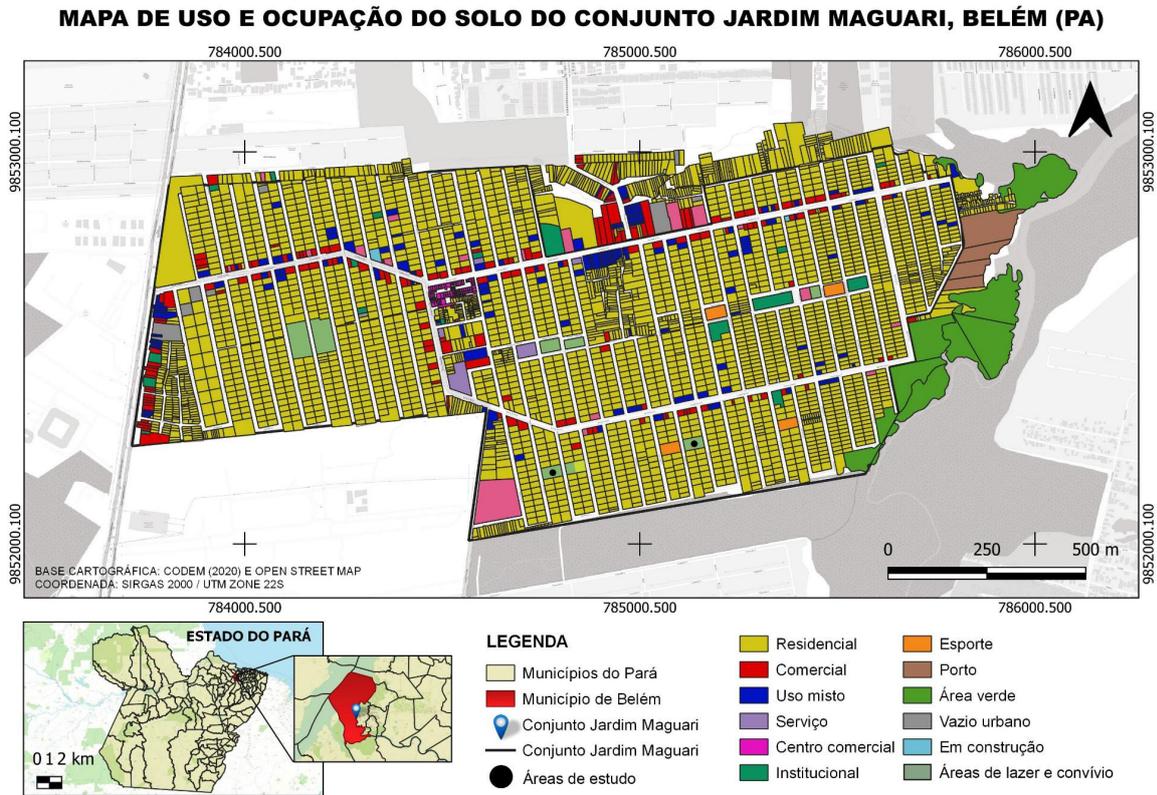


FIGURA 7 – Mapa de uso do solo e ocupação do Conjunto Jardim Maguari.

Fonte: elaborado pelo autor a partir da base de dados da CODEM e do Open Street Map.

O Plano Diretor de Belém vigente (BELÉM, 2008) insere o Conjunto Jardim Maguari na Zona do Ambiente Urbano 4 e 6 (Setor IV), caracterizado principalmente pela predominância residencial, atividades econômicas dispersas, carência em equipamentos urbanos e infraestrutura urbana não consolidada. Apesar de desatualizado, essas características se mantêm, porém, com um fortalecimento do setor econômico, de forma a produzir um corredor de comércio pela Avenida Principal.

Observa-se no plano urbanístico a locação de diversos equipamentos urbanos e públicos como praças, áreas verdes, áreas institucionais, igrejas, posto de saúde, mercado e quadras esportivas, entretanto, nem todos foram implantados ou possuem função social atualmente, talvez em razão da supressão de áreas livres comuns após sucessivas ocupações irregulares nas décadas seguintes ou pela qualidade do ambiente construído ou pelo não alinhamento à dinâmica urbana local, regulada com o passar dos anos.

Define-se como equipamentos públicos comunitários, conforme a NBR 9284 (1986, p.1), “todos os bens públicos e privados, de utilidade pública, destinados à prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade, implantados mediante autorização do poder público em espaços públicos ou privados”. Guimarães (2004) afirma que os equipamentos comunitários são fundamentais e de influência na qualidade de vida da vizinhança e de bairros contíguos, uma vez que proporcionam os serviços necessários para o gozo dos moradores em distâncias confortáveis às residências.

Outro ponto observado são os perfis viários [8] do Conjunto Jardim Maguari, os quais são projetados para priorizar o fluxo de veículos automotores em detrimento da segurança e do conforto de pedestres e ciclistas. Embora considerem a inclusão de passagens para pedestres e veículos, bem como canteiros verdes para arborização, essas características não são observadas na prática (ARAÚJO; LIMA; LEÃO, 2022).

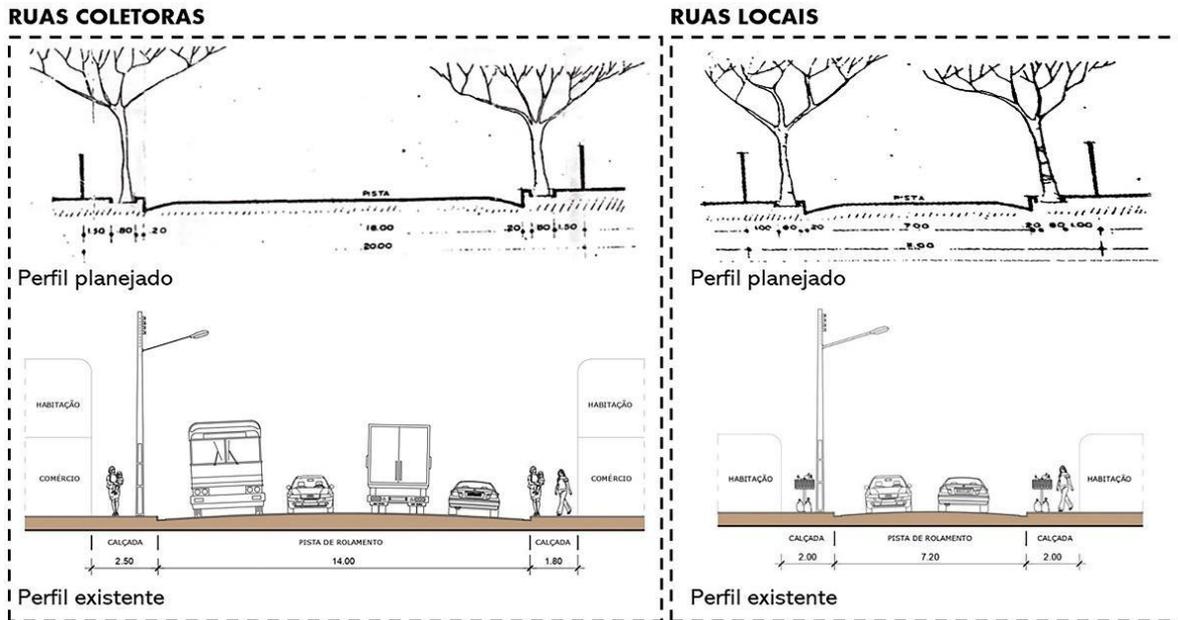


FIGURA 8 – Perfis viários do Conjunto Jardim Maguari: comparação entre o idealizado e o executado.

Fonte: Araújo, Lima e Leão (2022).

Um exemplo disso é a Avenida Principal, conforme o projeto urbanístico, que foi planejada com uma extensão total de 20 metros e com arborização ao longo do seu eixo viário. No entanto, atualmente, o perfil viário possui aproximadamente 18,5 metros de extensão total, o que contrasta com a proposta original. Além disso, há uma falta evidente de arborização e uma redução do espaço destinado aos pedestres, o que também ocorre nas vias locais do conjunto habitacional.

## Princípios do urbanismo moderno aplicados ao desenho urbano do Conjunto Jardim Maguari e seus desdobramentos

Os ideais da urbanística moderna voltam a ser sublinhados com organização de Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna (CIAM), em especial o IV CIAM (1933), em Atenas, evento que reuniu profissionais que se propuseram a discutir perspectivas para equilibrar os efeitos do crescimento urbano desordenado à uma estrutura urbana adequada àquele período (LE CORBUSIER, 1993). Torna-se, portanto, um dos momentos mais emblemáticos concernentes ao urbanismo moderno que culminou em recomendações técnicas e reflexões às cidades registradas na “Carta de Atenas”.

*Tratava-se de propor uma cidade que funcionasse adequadamente para o conjunto de sua população, distribuindo entre todos as possibilidades de bem-estar decorrentes dos avanços técnicos; semelhante objetivo supunha, evidentemente, alternativas políticas muito precisas, ainda que utópicas para a etapa histórica então em curso (LE CORBUSIER, 1993, n.p.).*

A metodologia empregada para a deliberação do parecer técnico sobre as cidades no IV CIAM se respaldou na análise “trinta e três cidades de quatro continentes, com base em uma cartografia uniformizada para facilitar as comparações” (LE CORBUSIER, 1993, n.p.). As críticas ao modelo de planejamento urbano baseado na Carta de Atenas

tangem, em parte, esta metodologia de forma negativa. Jacobs (2011) opina que para a formação de indicadores para avaliar as condições do ambiente urbano é importante a imersão do corpo técnico na cidade como método para aprofundar os conhecimentos sobre o local e legitimar as especificidades da região na proposta urbanística.

Nas Américas, o modelo de cidade modernista influenciou a expansão urbana de cidades e a criação de novos bairros. No Brasil, segundo Santos (1988) foi notória uma separação entre o urbanismo racionalista e o culturalista, sendo o culturalista uma marca do setor privado na construção de bairros elitizados (em geral nomeados de "jardins") que, posteriormente, se manteriam nos condomínios fechados.

O urbanismo racionalista, por sua vez, foi adotado pelo poder público, que fez do modernismo progressista um estilo oficial que culminou no projeto de Brasília, no entanto, a produção destinada para os pobres urbanos se distanciou do modelo modernista europeu e como Santos (1988) afirma: "a terra barata começa a ser retalhada em novos "jardins", parentes já muito distantes dos originais ingleses. Versões mesquinhas que se oferecem aos pobres".

A corrente progressista propôs um novo modelo de cidade que se opõe à organização espacial urbana pré-revolução industrial, na qual a cidade é estruturada de acordo com suas funções urbanas. A cidade é planejada em razão de problemas preexistentes, em especial relacionados à saúde pública como por exemplo a insalubridade do ambiente urbano em soma a densidade urbana ascendente, portanto, exalta-se espaços livres e verdes como elementos isoladores e necessários à qualidade do ambiente urbano; é caracterizada também por um traçado rígido que transmite ordem, materializado, na maioria das vezes, por um desenho ortogonal (CHOAY, 1979).

Neste sentido, a produção estimulada pelo BNH representou a reprodução do modelo racionalista de Brasília para as classes de renda mais baixa, mas com projetos que se caracterizaram pela economia nos custos que levaram a standardização de conjuntos habitacionais de baixa qualidade urbanística e arquitetônica. Santos (1988) já denunciava que em torno das grandes cidades ia-se compondo um estranho padrão morfológico resultante dessa dicotomia de modelos. Lima (2002) caracteriza que a ocupação ao longo da Avenida Augusto Montenegro carrega essas características, tornando-se como um "patchwork" de assentamentos legais e ilegais, fruto de diferentes tipologias de forma e ocupação do espaço, destacando os conjuntos habitacionais, condomínios fechados e assentamentos informais.

Dessa forma, o Conjunto Jardim Maguari é fruto dessa produção habitacional que simbolicamente traduzia o espírito do modelo de cidade modernista, mas que, inserido no contexto dos conjuntos habitacionais produzidos no período do BNH, reflete os princípios modernistas europeus de forma distorcida. Assim, busca-se analisar os principais resquícios modernistas no conjunto, considerando as características do urbanismo moderno brasileiro e do período em que foi planejado.

***A construção de conjuntos habitacionais na periferia de Belém deu oportunidade a arquitetos para testarem ideias projetuais e a autoridades para implementarem políticas habitacionais. Os conjuntos tornaram-se sinônimos de crescimento urbano [...]. Adequava-se, por um lado, ao rodoviarismo, e, por outro, à imagem de modernidade que Brasília trouxe como paradigma do urbanismo modernista (LIMA, 2002, n.p.).***

As áreas verdes planejadas no conjunto habitacional foram projetadas para atender todas as residências de forma equitativa, conforme evidenciado no plano urbanístico. No entanto, por razões ainda não investigadas, as áreas livres mais distantes da Avenida Augusto Montenegro, originalmente destinadas a praças, foram uma das primeiras áreas a serem suprimidas devido a ocupações irregulares sucessivas.

As áreas de convivência no Conjunto Jardim Maguari apresentavam diferentes tipos de atividades sociais, com predominância relacionada à sua localização dentro do sítio urbano. Segundo Souza (2016), os espaços livres entre edifícios de alto padrão, próximos à Avenida Augusto Montenegro, eram mais utilizados como passagens, caracterizados por lotes residenciais maiores e espaços livres privados amplos, como quintais. Já os espaços livres mais distantes da avenida eram frequentemente ocupados pela população de baixa renda, com lotes residenciais menores. A diferença na distribuição das áreas verdes pode ser observada na imagem abaixo [10], que evidencia uma maior presença de espaços verdes privados nos lotes próximos à avenida.

Esses padrões de comportamento social podem estar relacionados à escassez de equipamentos urbanos para lazer e recreação, bem como às condições físicas desses espaços, os quais frequentemente careciam de mobiliário urbano adequado para acomodar e atrair os usuários. Além disso, os perfis viários foram influenciados pelo enfoque rodoviarista da época, priorizando a circulação de veículos em detrimento do estímulo à caminhabilidade ou ao uso tradicional das calçadas como uma "extensão" do espaço residencial.

No plano urbanístico do Conjunto Jardim Maguari, é possível observar a influência dos ideais do urbanismo e da arquitetura moderna. Destacam-se dois aspectos principais: a padronização das edificações, porém com a oferta de cinco tipologias habitacionais que valorizam a disposição dos ambientes internos e as dimensões do sítio urbano; e o zoneamento dos usos e funções da cidade, incluindo moradia, trabalho, lazer e circulação.

Uma vez que o conjunto habitacional foi implantado em uma área distante do centro urbano consolidado na época, onde a oferta de equipamentos urbanos de lazer e postos de trabalho era predominante, esse zoneamento se tornou essencial para garantir uma organização adequada do espaço. Dessa forma, o plano urbanístico do Conjunto Jardim Maguari reflete a busca por uma padronização arquitetônica equilibrada, ao mesmo tempo em que se adaptava à necessidade de suprir as demandas de habitação, trabalho, lazer e circulação dos moradores em uma área afastada do centro urbano principal.

O plano urbanístico do Conjunto Jardim Maguari, com suas características modernas e funcionalistas, incluiu áreas destinadas à recreação e lazer, como quadras esportivas, áreas verdes e praças. No entanto, esses espaços sofrem com condições físicas desfavoráveis, como a ausência de mobiliário urbano, falta de acessibilidade adequada e iluminação insuficiente, o que afeta negativamente a vivência do espaço público pelos moradores, prejudicando o acesso, a ocupação e a permanência nesses locais.

De acordo com a visão de Jacobs (2011), as ruas desempenham um papel fundamental na promoção da pluralidade das relações sociais e na intensificação da dinâmica urbana, além de fortalecer as atividades econômicas. No caso do Conjunto Jardim Maguari, as condições físicas desses espaços livres comprometem sua ocupação, refletindo negativamente na economia local e na depreciação do conjunto habitacional tanto para os moradores quanto para os transeuntes. Essas áreas são caracterizadas pela falta de arborização, baixa acessibilidade espacial, conflitos no fluxo de usuários e falta de sinalização e identificação adequada dos espaços públicos.

Rogers (2001) defende o ideal de uma cidade compacta, que fortalece a comunidade local por meio da oferta de atividades públicas diversas e espaços públicos que atendam às necessidades locais, promovendo maior identificação com o ambiente construído e incentivando a interação entre as pessoas, fomentando assim o senso de pertencimento ao local.

Ao longo dos anos, as barreiras impostas pelo urbanismo moderno no Conjunto Jardim Maguari têm sido gradualmente superadas pela dinamização, dispersão e diversificação das atividades sociais, culturais e econômicas. O crescimento urbano na região circundante, com a oferta de serviços e comércios, contribuiu para uma maior vitalidade urbana. Atualmente, as vias principais possuem uma quantidade significativa de usos mistos e serviços que atendem tanto à população do conjunto habitacional quanto aos bairros adjacentes, a uma distância confortável.

Uma estratégia para contornar os efeitos do plano urbanístico do Conjunto Jardim Maguari e de seu processo de ocupação é a apropriação do espaço urbano pelos moradores, expressa por meio de intervenções urbanas colaborativas [10] em espaços livres onde são identificadas problemáticas urbanas como acúmulo de resíduos sólidos e falta de função social. Mayer et al. (2022, p. 190) afirma que “as apropriações de espaços públicos no Conjunto Jardim Maguari têm por objetivos principais recuperar espaços degradados ambientalmente, agregar função social à espaços ociosos e ofertar lazer à população local a partir de soluções temporárias”

Portanto, tais ações colaborativas, por meio da sinergia entre diferentes grupos sociais, visam ativar áreas públicas para proporcionar lazer e recreação de uso comunitário, além de recuperar a paisagem urbana com o objetivo de criar espaços de sociabilização que promovam uma melhor qualidade de vida para a população.



FIGURA 10 – Intervenção urbana em espaço livre ocioso na Alameda 20C do Conjunto Jardim Maguari.

Fonte: acervo dos autores.

As intervenções urbanas colaborativas no Conjunto Jardim Maguari se concentram em buscar soluções aos principais problemas locais e a atender as necessidades básicas da comunidade com o espaço público. Percebe-se que as intervenções acabam reconectando as pessoas ao conjunto habitacional, uma vez que as pessoas começam a cuidar mais do ambiente construído ao promover mutirões, manutenções, controle e uso frequente do espaço.

## Considerações finais

A produção espacial do Conjunto Jardim Maguari, em Belém/PA, resultou de processos simultâneos de ocupação que ocorreram nas últimas décadas do século XX, sobre um plano urbanístico que reflete princípios do urbanismo moderno. No entanto, o modelo de planejamento urbano que inspirou o desenho do conjunto habitacional entra em conflito com as necessidades atuais dos moradores.

O crescimento urbano do Conjunto Jardim Maguari tem causado transformações na sua malha urbana que afetam negativamente a qualidade do ambiente urbano e a qualidade de vida da população. Porém, essa expansão também trouxe diversificação no uso e ocupação do solo, impulsionando o desenvolvimento local, especialmente no aspecto econômico. Como resultado, surgiram corredores comerciais que mantêm as ruas movimentadas, tornando o conjunto habitacional um centro comercial de referência no bairro, fortalecendo a economia local e trazendo vitalidade aos espaços livres da região.

No entanto, o plano urbanístico executado não proporciona conforto e segurança às pessoas. A atuação no espaço urbano por iniciativa popular, sem a presença ou fiscalização de diretrizes urbanas que orientassem o crescimento urbano, criou uma atmosfera de desafios e problemas urbanos crescentes. Diante disso, surgem manifestações populares que promovem ações colaborativas e culturais, buscando revitalizar o espaço urbano deteriorado e degradado, além de fortalecer a identidade local e as relações entre as pessoas e o ambiente.

Recomenda-se para futuros trabalhos o desenvolvimento de pesquisas que aprofundem a análise dessas práticas urbanas (ações colaborativas) no espaço urbano, podendo serem consideradas como insurgência de um planejamento urbano falho ou do processo de ocupação, a depender do contexto. É fundamental embasar, por meio da pesquisa científica, os resultados obtidos a partir de processos empíricos, como intervenções urbanas colaborativas, a fim de fortalecer tais práticas como alternativa para melhorar a qualidade de vida da população e do ambiente urbano, frente à ineficiência da gestão pública na manutenção de espaços livres públicos destinados ao lazer e convívio da população.

A leitura urbana do Conjunto Jardim Maguari evidencia algumas problemáticas do urbanismo moderno em relação à dinâmica urbana desejável nas cidades atualmente. Isso se refere à preocupação com o bem-estar, segurança e necessidades dos usuários da cidade. Com base nisso, observa-se que as transformações urbanas no conjunto habitacional caminham em direção a um novo ideal de cidade: mais inclusiva, sustentável, segura, plural e democrática.

## Referências

ABNT, **Associação Brasileira de Normas Técnicas**. NBR 9284/1986: Equipamento Urbano. Rio de Janeiro, 1986.

ARAÚJO, K. F. de. **Plano de bairro para o Conjunto Jardim Maguari, Belém (PA):** alternativa a um planejamento urbano mais participativo. 2020. 266 f. Monografia (Graduação em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade Estácio de Belém, Belém, 2020.

ARAÚJO, K. F. de; LIMA, A. P. C.; LEÃO, M. B. M. S. Propostas à mobilidade urbana: Percepção sobre os espaços livres públicos de circulação do Conjunto Jardim Maguari, em Belém, Pará. **Pixo**, [s. l.], v. 6, ed. 23, p. 254-273, 2022. Disponível em: <https://revistas.ufpel.edu.br/index.php/pixo/issue/view/264>. Acesso em: 24 jun. 2023.

BARROS NETO, J. de P.; NOBRE, J. A. P. O processo de desenvolvimento de produto imobiliário: estudo exploratório em uma incorporadora. In: **Produção**, v. 19, n. 1, jan./abr. 2009, p. 87-104. Disponível em: <http://www.scielo.br/pdf/prod/v19n1/07.pdf>. Acesso em: 20 jan. 2022.

BELÉM. **Lei nº 8.655, de 30 de julho de 2008.** Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Belém, e dá outras providências. Belém: Câmara Municipal, [2008]. Disponível em: [http://www.belem.pa.gov.br/planodiretor/Plano\\_diretor\\_atual/Lei\\_N865508\\_plano\\_diretor.pdf](http://www.belem.pa.gov.br/planodiretor/Plano_diretor_atual/Lei_N865508_plano_diretor.pdf). Acesso em: 20 jan. 2022.

BELÉM. **Lei Ordinária nº 7054, de 27 de dezembro de 1977.** Aprova o plano de desenvolvimento da grande Belém, e dá outras providências. Belém: Câmara Municipal, [1978]. Disponível em: [http://www.belem.pa.gov.br/semaj/app/Sistema/view\\_lei.php?lei=7054&ano=1977&tipo=1](http://www.belem.pa.gov.br/semaj/app/Sistema/view_lei.php?lei=7054&ano=1977&tipo=1). Acesso em: 22 jan. 2022.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966.** Autoriza o funcionamento de associações de poupança e empréstimo, institui a cédula hipotecária e dá outras providências. Brasília: Subchefia para assuntos jurídicos da presidência da república, [1966]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del0070-66.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0070-66.htm). Acesso em: 31 jan. 2022.

BRASIL. **Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964.** Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências. Brasília: Subchefia para assuntos jurídicos da presidência da república, [1964]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L4380.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4380.htm). Acesso em: 31 jan. 2022.

CHOAY, F. **O urbanismo: utopias e realidades, uma antologia.** São Paulo: Perspectiva, 1979. 352 p.

GEHL, J.; SVARRA, B. **A vida na cidade: como estudar.** 1ª ed. São Paulo: perspectiva, 2018.

GUIMARÃES, P. P. **Configuração urbana: evolução, avaliação, planejamento e urbanização.** São Paulo: ProLivros, 2004.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo demográfico de 2010: sinopse por setores.** Rio de Janeiro, 2010. Disponível em: <https://censo2010.ibge.gov.br/sinopseporsetores/>. Acesso em 10 dez. 2021.

LIMA, J. J. Conjuntos habitacionais e condomínios de luxo em Belém: duas tipologias em confronto. **Arquitextos** [online], ago. 2002. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/03.027/763>. Acesso em: 30 jan. 2021.

MARICATO, E. **Brasil, cidades.** Petrópolis, RJ: Vozes, 2011.

MAYER, L. Q.; ARAÚJO, K. F. de; MÜLLER, A. P. S.; WEISS, R.; BILHERI, E. B. Percepções e desdobramentos sobre a sensação de segurança nos espaços públicos do Conjunto Jardim Maguari, em Belém/PA. **Pixo**, [s. l.], v. 6, ed. 23, p. 184-198, 2022. Disponível em: <https://revistas.ufpel.edu.br/index.php/pixo/issue/view/264>. Acesso em: 24 jun. 2023.

MONTEIRO, A. R.; VERAS, A. T. de R. **A questão habitacional no Brasil.** Mercator. Fortaleza, v. 16, 2017, p. 1-13.

ROGERS, R. **Cidades para um pequeno Planeta.** Barcelona: Gustavo Gili, 2001.

SANTOS, C. N. F. dos. **A cidade como um jogo de cartas.** Niterói: Universidade Federal Fluminense. EDUFF; São Paulo: Projeto Editores, 1988.

SOUZA, R. D. P. de. **A área de expansão de Belém: um espaço de múltiplas vivências.** 2016. 138 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Pará, Belém, 2016.

A produção do espaço urbano e o processo de ocupação do Conjunto Jardim Maguari, em Belém, Pará

The production of urban space and the occupation process of the Jardim Maguari Complex, in Belém, Pará, Brazil

La producción del espacio urbano y el proceso de ocupación del Complejo Jardim Maguari, en Belém, Pará, Brasil

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

ZANGIROLI, C. M.; CALVENTE, M. del C. M. H.; GONÇALVES, M. A. Depoimentos. In: CALVENTE, M. del C. M. H.; GONÇALVES, M. A. (Org.). **Turismo em pequenos municípios**: Jataizinho – Paraná. Londrina: Humanidades, 2004, pp. 33-44.

## RESPONSABILIDADE INDIVIDUAL E DIREITOS AUTORAIS

A responsabilidade da correção normativa e gramatical do texto é de inteira responsabilidade do autor. As opiniões pessoais emitidas pelos autores dos artigos são de sua exclusiva responsabilidade, tendo cabido aos pareceristas julgar o mérito das temáticas abordadas. Todos os artigos possuem imagens cujos direitos de publicidade e veiculação estão sob responsabilidade de gerência do autor, salvaguardado o direito de veiculação de imagens públicas com mais de 70 anos de divulgação, isentas de reivindicação de direitos de acordo com art. 44 da Lei do Direito Autoral/1998: “O prazo de proteção aos direitos patrimoniais sobre obras audiovisuais e fotográficas será de setenta anos, a contar de 1º de janeiro do ano subsequente ao de sua divulgação”.

O CADERNOS PROARQ (ISSN 2675-0392) é um periódico científico sem fins lucrativos que tem o objetivo de contribuir com a construção do conhecimento nas áreas de Arquitetura e Urbanismo e afins, constituindo-se uma fonte de pesquisa acadêmica. Por não serem vendidos e permanecerem disponíveis de forma *online* a todos os pesquisadores interessados, os artigos devem ser sempre referenciados adequadamente, de modo a não infringir com a Lei de Direitos Autorais.

**Submetido em 02/11/2022**

**Aprovado em 03/04/2023**