

UNIVERSIDADE FEDERAL DE PELOTAS
Instituto de Ciências Humanas
Programa de Pós-Graduação em Geografia



Defesa de Mestrado

**A (Re)produção do Espaço Urbano: O impacto dos empreendimentos
imobiliários na Região Administrativa São Gonçalo, Pelotas, RS**

Adriel Costa da Silva

Pelotas, 2022

Adriel Costa da Silva

**A (Re)produção do Espaço Urbano: O impacto dos empreendimentos
imobiliários na Região Administrativa São Gonçalo, Pelotas, RS**

Defesa de mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia do Instituto de Ciências Humanas da Universidade Federal de Pelotas, como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Sidney Gonçalves Vieira

Pelotas, 2022

Adriel Costa da Silva

A (Re)produção do Espaço Urbano: O impacto dos empreendimentos imobiliários na
Região Administrativa São Gonçalo, Pelotas, RS

Defesa de mestrado aprovada como requisito parcial para obtenção do grau de
Mestre em Geografia, Programa de Pós-Graduação em Geografia, do Instituto de
Ciências Humanas, Universidade Federal de Pelotas.

Data da Defesa: 25/02/2022

Banca examinadora:

Prof. Dr. Sidney Gonçalves Vieira - PPGeo - UFPel (Orientador)
Doutor em Geografia pela Universidade Estadual Paulista

Prof. Dr. Giovana Mendes de Oliveira
Doutora em Geografia pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Rodrigues Soares
Doutor em Geografia Humana pela Universidad de Barcelona, Espanha

Universidade Federal de Pelotas / Sistema de Bibliotecas
Catalogação na Publicação

S586r Silva, Adriel Costa da

A (re)produção do espaço urbano : o impacto dos empreendimentos imobiliários na região administrativa São Gonçalo, Pelotas, RS / Adriel Costa da Silva ; Sidney Gonçalves Vieira, orientador. — Pelotas, 2022.

122 f.

Dissertação (Mestrado) — Programa de Pós-Graduação em Geografia, Instituto de Ciências Humanas, Universidade Federal de Pelotas, 2022.

1. (Re)produção do espaço urbano. 2. Novo urbanismo. 3. Financeirização do espaço urbano. 4. Parque urbano. 5. Pelotas (RS). I. Vieira, Sidney Gonçalves, orient. II. Título.

CDD : 711.4

Elaborada por Simone Godinho Maisonave CRB: 10/1733

**Dedico à minha família,
amigos e parceiros de lutas sociais**

Agradecimentos

Agradeço a minha família por todo apoio e carinho neste momento, por acreditar nos meus sonhos e trabalho. E, em especial, a minha mãe Ceres, por toda a sua luta diária, e principalmente por me propiciar uma criação maravilhosa que me ensina a cada dia. Agradeço a minha parceira Marceli, por todo o seu apoio nestes momentos difíceis, que sempre acredita e me apoia me dando as energias e a vontade que às vezes faltam. Ao Bento, meu fiel companheiro não humano, que me ensina a ter paciência e carinho.

Agradeço a minha outra família que é o Leur, onde desde que entrei na universidade estive presente, sendo o local de tantos aprendizados que me fez a pessoa que sou até aqui nesta caminhada. Todo carinho, em especial, ao meu orientador prof. Sidney Vieira, por toda a sua amizade e por me ajudar sempre nesta caminhada até aqui, sendo uma figura importante nas questões profissionais e pessoais. A Mara Lúcia, que me abraçou com as suas brincadeiras e atenção. Ao colega Dione, que é um grande amigo e conselheiro.

Agradeço aos colegas e professores do Programa de Pós-Graduação em Geografia da UFPel que me ajudaram muito nesta caminhada até aqui com o suporte científico.

Agradeço a Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) pelo financiamento da bolsa de pesquisa para que este trabalho pudesse ser realizado com integridade. Manter os seus investimentos é uma luta da comunidade científica permanente.

***“Somente podem ser proféticos os que anunciam.
E denunciam, comprometidos, permanentemente
num processo radical de transformação do mundo,
para que homens possam ser mais.
Os homens reacionários, os homens opressores, não podem ser utópicos.
Não podem ser proféticos e, portanto, não podem ter esperança”
Paulo Freire***

RESUMO

O presente trabalho tem como tema a (re)produção do espaço urbano. A problematização deste trabalho se deu em torno de analisar como o processo de financeirização interfere na produção do espaço urbano. Para investigar essa relação foi delimitado como estudo de caso o empreendimento imobiliário Parque Una, em Pelotas, RS. O projeto imobiliário é inspirado em autores percursores de teorias de um Novo Urbanismo. O objetivo deste trabalho é analisar e problematizar o impacto deste empreendimento na (re)produção do espaço urbano na cidade de Pelotas. O direcionamento da pesquisa se voltou para compreender a dinâmica financeira na produção do espaço urbano, quais são os agentes e como eles se relacionam neste processo de interferência do capital financeiro imobiliário no urbano. O trabalho utiliza a metodologia dialética de análise baseada em Henri Lefebvre, com a aplicação do método regressivo-progressivo. Do ponto de vista da investigação, o trabalho se valeu do método investigativo de estudo de caso, com levantamento feito em campo, com apoio de entrevistas, fotografias e observações. A fundamentação teórica partiu de uma análise da teoria sobre a (re)produção do espaço e a financeirização no espaço urbano. Além disso, destaca-se o foco, em especial, para o novo urbanismo, pautado em François Ascher e Jan Gehl. Os resultados obtidos no estudo de campo indicam que as transformações espaciais ocorridas no bairro São Gonçalo são oriundas das atuações do capital imobiliário financeiro em busca de lucratividade, ocasionando uma maior desigualdade socioespacial na região, com conflito territorial. Dessa forma, a conclusão deste trabalho é que devido ao fato de que a região do São Gonçalo ter ainda uma variedade de vazios urbanos e com a infraestrutura urbana levada pelo Poder Público Municipal, favorece investimentos imobiliários e a região torna-se um atrativo para investimentos, constituindo-se uma nova centralidade na cidade. Tudo isso tem propiciado a mudança do perfil de classe social no bairro de popular para classe média alta.

Palavras - chave: (Re)produção do Espaço Urbano; Financeirização do Espaço Urbano; Novo Urbanismo; Parque Urbano; Pelotas, RS.

RESUMEN

El presente trabajo tiene como tema la (re)producción del espacio urbano. La problematización de este trabajo se basó en analizar cómo el proceso de financierización interfiere en la producción del espacio urbano. Para investigar esta relación, se seleccionó como estudio de caso el emprendimiento inmobiliario Parque Una, en Pelotas, RS, Brasil. El proyecto inmobiliario se inspira en los autores precursores de las teorías de un Nuevo Urbanismo. El objetivo de este trabajo es analizar y problematizar el impacto de este emprendimiento en la (re)producción del espacio urbano en la ciudad de Pelotas. La dirección de la investigación se orientó hacia el entendimiento de la dinámica financiera en la producción del espacio urbano, cuáles son los agentes y cómo se relacionan en este proceso de interferencia del capital financiero inmobiliario en lo urbano. El trabajo utiliza la metodología dialéctica de análisis basada en Henri Lefebvre, mediante la aplicación del método regresivo-progresivo. Desde el punto de vista de la investigación, el trabajo utilizó el método de investigación de estudio de caso, con un levantamiento hecho en campo, con el apoyo de entrevistas, fotografías y observaciones. La fundamentación teórica partió de un análisis de la teoría sobre la (re)producción del espacio y la financierización en el espacio urbano. Además, se destaca el enfoque, en particular, para el nuevo urbanismo, basado en François Ascher y Jan Gehl. Los resultados obtenidos en el estudio de campo indican que las transformaciones espaciales ocurridas en el barrio São Gonçalo tienen su origen en las actuaciones del capital inmobiliario financiero en busca de rentabilidad, provocando una mayor desigualdad socioespacial en la región, con conflicto territorial. Así, la conclusión de este trabajo es que los hechos de que la región de São Gonçalo tiene aún una variedad de vacíos urbanos y de que la infraestructura urbana es llevada por el poder público municipal favorecen las inversiones inmobiliarias, haciendo de la región un atractivo para las inversiones, constituyendo una nueva centralidad en la ciudad. Todo esto ha provocado un cambio en el perfil de clase social del barrio, que ha pasado de clase popular a clase media-alta.

Palabras clave: (Re)producción del Espacio Urbano; Financierización del Espacio Urbano; Nuevo Urbanismo; Parque Urbano; Pelotas, RS.

Lista de Figuras

Figura 1	Classificação da Região de Influência das Cidades no Rio Grande do Sul.....	42
Figura 2	Região Administrativa São Gonçalo na área urbana de Pelotas, RS, com destaque para a localização do Empreendimento Parque Una.....	47
Figura 3	Representação Gráfica da Torre Aires Plaza.....	48
Figura 4	Representação Gráfica da Torre de São Gonçalo.....	50
Figura 5	Torre Vertical INN.....	51
Figura 6	Flow Live + Work.....	52
Figura 7	Torre Vertical Plaza Mayor.....	53
Figura 8	Torre Vertical Flow Live Residencial	54
Figura 9	Torre Vertical Hola Residencial.....	55
Figura 10	Torre Vertical Plex Hub Corporativo.....	57
Figura 11	Localização dos Empreendimentos no Parque Una.....	58
Figura 12	Prefeito com um dos Proprietários da Idealiza Urbanismo - Evento “Pelotas como Eu Quero”	59
Figura 13	Divulgação do Primeiro Episódio da Web-Série na página do Facebook- Jornal Diário Popular.....	60
Figura 14	Mapa Sistema Cicloviário – PMU-04 – Lot. Parque Una.....	62
Figura 15	Infraestrutura do Empreendimento Parque Uma.....	66
Figura 16	Imagens Históricas de Satélite - 2006/2012- Entorno do Lot. Parque Una.....	70
Figura 17	Imagens Históricas de Satélite- 2015/2016 - Entorno do Lot. Parque Una.....	71
Figura 18	Placas Informativas das Instituições Bancárias que Financiam os Empreendimentos no Parque Una.....	76
Figura 19	Projeção do Bairro Quartier.....	77

Figura 20	Localização do Empreendimento Quartier.....	77
Figura 21	Centro de Diagnóstico da Unimed.....	79
Figura 22	Mapa Urbano de Pelotas, RS - Macrorregiões.....	80
Figura 23	Delimitação da Região Administrativa São Gonçalo.....	81
Figura 24	Imagem de Satélite de 2002-2020 da Região Administrativa São Gonçalo.....	84
Figura 25	Mapa da Área Especial de Interesse Natural na Região Administrativa São Gonçalo.....	88
Figura 26	Parte do III Plano Diretor Municipal de Pelotas.....	89
Figura 27	Mapa das AEIAC na Região Administrativa São Gonçalo.....	90
Figura 28	Mapa viário entorno do Empreendimento Parque Una.....	95
Figura 29	Mapa Cicloviário Entorno do Empreendimento Parque Una.....	96
Figura 30	Terreno da Futura Câmara Municipal de Vereadores.....	98
Figura 31	Acqua Parque Residence.....	99
Figura 32	Vitta Gardens Club.....	100
Figura 33	Notícia do Programa Pavimenta RS.....	101
Figura 34	“ Não queremos ser o outro lado da rua, e sim, da mesma rua”.....	105

Lista de Abreviaturas e Siglas

AEIAC	Áreas de Especial Interesse Ambiental Cultural
APP	Área de Preservação Ambiental
APPO	Área de Preservação Permanente Ocupada
CAPES	Coordenação de Aperfeiçoamento de Pesquisa
CRI	Certificado Recebíveis Imobiliários
EUA	Estados Unidos da América
FII	Fundos de Investimentos Imobiliários
GEEUR	Grupo de Estudos Etnográficos Urbano
IBGE	Instituto Brasileiro Geográfico e Estatísticas
ITBI	Imposto Territorial de Bens de Imóveis
ITC	Inteligência Empresarial de Construção
LEUR	Laboratório de Estudos Urbanos e Regionais
LTDA	Limitada
PDM	Plano Diretor Municipal
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PMU	Plano de Mobilidade Urbana
RASG	Região Administrativa São Gonçalo
RS	Rio Grande do Sul
TAC	Termo de Ajustamento de Conduta

Sumário

1. Introdução	16
2. Financeirização na Produção do Espaço Urbano.....	35
3 Pelotas no contexto Regional	42
4. Horizontalidade do Empreendimento Parque Una.....	48
5. Região Administrativa São Gonçalo.....	81
6. Construindo Virtualidade.....	93
7. Conclusões.....	110
Referências	115
Anexos	118

1 INTRODUÇÃO

Numa tarde de domingo de inverno na cidade de Pelotas, RS, alguns alunos e professores dos cursos de Antropologia, Arqueologia e Geografia - que fazem parte do projeto de pesquisa Margens: grupos em processo de exclusão e suas formas de habitar Pelotas, vinculado ao Grupo Etnográfico Urbanos (GEEUR/UFPel) - realizaram uma atividade em um projeto de extensão na comunidade do Passo dos Negros. Foi um encontro realizado no campo do Osório, que é um local para atividades futebolísticas e de lazer dos moradores daquela localidade e de outras pessoas vindas de outros bairros.

Os moradores e a universidade estavam reunidos numa roda de conversa com chimarrão e bergamotas relembando as memórias dos habitantes do Passo. Lembrando os períodos de atividade do Engenho Osório para a produção do arroz, do cuidado com a ponte dos dois arcos, a passagem do gado vindo dos Campos Neutrais para as charqueadas no período de charque em Pelotas. Percebia-se nas falas e sorrisos o orgulho e a vontade daqueles moradores em continuar vivendo naquele lugar. Muito próximo desta roda de conversa no campo do Osório era possível visualizar um empreendimento com enormes prédios, com uma arquitetura sofisticada, brilhante ao pôr sol.

Alguns moradores, em meio de suas falas sobre o seu bairro, direcionavam-se com o olhar, com apontamentos e com o discurso para aquele empreendimento. O olhar que alguns tinham eram de medo deste empreendimento, no que ele poderia causar para os moradores do Passo do Negro, como a sua expulsão. Já outros viam com a esperança de ver uma melhoria próxima deles, o que dava a sensação da expectativa de que as melhorias urbanas e sociais pudessem chegar ali para aqueles moradores.

Neste relato de uma conversa entre moradores e pesquisadores da universidade num bairro da cidade de Pelotas, pude ter mais uma vez a oportunidade de relatar a desigualdade social que encontramos em nossa sociedade, e, além disso, de tentar ajudar na compreensão de como um empreendimento de classe média pode formar expectativas negativas ou positivas para uma comunidade com vulnerabilidade social. Isto nos faz pensar: que dinâmica de cidades foi e está sendo desenvolvida constantemente em nosso território?

Para dialogar com estas inquietações é necessário partir da ideia de analisar de como é produzido o espaço urbano, e como este mesmo espaço vem se modificando com o tempo e com novos sujeitos sociais, o que nos leva ao tema desta pesquisa: a (re)produção do espaço urbano.

A (re)produção do espaço urbano como elemento central da compreensão da realidade, apontam, em seus desdobramentos, para a centralidade dessa produção no estágio atual do processo de reprodução capitalista (CARLOS, 2015, p.25). Produção do espaço urbano é condição, meio e produto da reprodução social. Constrói-se, neste caso, a hipótese de acumulação do capital através da (re)produção do espaço urbano. Neste sentido, a (re)produção capitalista aparece como possibilidade renovada de realização da reprodução capitalista, num processo contraditório.

O espaço adquire, hoje, um processo diferente dos momentos anteriores da sua história de produção. A relação global/local torna-se primordial para a compreensão da realidade, intensificado pelo sentido da mundialização da economia capitalista, o que redefine o papel do espaço urbano para um elemento importante na busca de acumulação de capital.

Neste movimento iremos perceber que a análise da passagem de uma economia fordista no início do século XX, para o surgimento e avanço do capitalismo financeiro e de “acumulação flexível” (Harvey, 1983) nas atividades do capital produtivo, que, através deste processo, reproduz o espaço urbano com uma nova organização e características articuladas ao plano mundial. Para dialogar sobre estas novas modalidades, Carlos (2015, p.26) diz que:

“à reprodução do espaço urbano expõe o momento em que o capital financeiro se realiza através dessa reprodução, produzindo “um novo espaço” sob a forma de “produto imobiliário” que aponta uma mudança de aplicação do capital-dinheiro acumulado no setor produtivo industrial em direção ao setor imobiliário, o que exige uma fluidez avassaladora”.

Para a autora, é neste momento de domínio ou união do capital financeiro ao produtivo industrial que se produz “o espaço como mercadoria, como condição de sua realização” (Carlos, 2015, p.26).

No decorrer da história, no processo de produção do espaço, enquanto processo de sociedade, temos o desenvolvimento do capitalismo, principalmente na passagem da cidade comercial, no período renascentista da urbanização, para a cidade industrial, na metade do século XVIII, em países que tiveram modo de

industrialização clássica. É nesta passagem para a cidade industrial, que Lefebvre (2013) apresenta o conceito de implosão-explosão no espaço urbano, que significa um deslocamento significativo da população de áreas rurais para a urbana, e assim, o tecido urbano não suportando a demanda de chegada de pessoas acaba explodindo com a formação de periferias com condições sociais e estruturais de grande vulnerabilidade.

Com este processo de produção do espaço (produção social) o espaço torna-se um produto, e nisto, revela-se a contradição do valor de uso e do valor de troca. Portanto, sob o capitalismo, o espaço transforma-se em mercadoria, como todos os produtos do trabalho humano. No entanto, o plano de reprodução de mercadorias envolve um processo repetitivo e reprodutível, referindo-se as atividades produtivas (bens materiais e imateriais), que para criar as condições que forneçam a realização das atividades e da circulação se produz no espaço, enquanto mercadoria e capital fixo, assim, o urbano é condição geral de produção.

Ocorre aqui uma lógica de cadeia interligada de unidades produtivas, como é o caso dos capitais individuais, a circulação de dinheiro na economia integrando centros de serviços, o mercado e mão de obra. Isso representa na configuração espacial uma aglomeração como uma exigência para viabilizar processos de produção, distribuição, circulação, troca e consumo. Com isso, o capitalismo tem no seu ciclo de capital uma possibilidade de continuidade da produção, logo, a sua (re)produção.

Conforme Carlos (2015), isto é uma exigência da compressão espaço-tempo como condição da superação da tendência à baixa da taxa de lucro no movimento da acumulação. Desta forma, o espaço ganha o papel de ser uma condição a sua produção, primeiro como recurso, e após, como força produtiva, e por último, como mercadoria, permitindo que o ciclo da (re)produção se mantenha.

Com a entrada do capitalismo financeiro nestas atividades imobiliárias é possível que este ciclo do capital se mantenha com a expansão de novas atividades focando no espaço-mercadoria pela lógica do valor de troca e lucro. Nesta conjuntura são interessantes alguns pontos de novos conteúdos encontrados pela autora Carlos (2015) sobre este movimento da produção à (re)produção do espaço que foram importantes para a análise da dinâmica do caso de estudo desta pesquisa. São eles: a) a mudança das atividades do setor de serviços com

preponderância do financeiro e de serviços diferenciados (Informática, Telecomunicações); b) o aparecimento de novos setores econômicos, tais como o turismo e lazer; c) a realização de políticas públicas que possibilitam uma atenção especial à produção do espaço em determinados lugares para a sua valorização.

As transformações nas áreas que estabelecem os novos projetos implantam um padrão estético homogêneo e expulsam os residentes, padrão muito semelhante aos conflitos territoriais identificados na área de estudo da pesquisa. Percebemos que o concreto e o vidro são utilizados para criar a imagem de moderno nos novos edifícios destinados às atividades do setor de serviços e novas formas de condomínios nos residenciais.

O novo ritmo se estabelece com a ação de promotores imobiliários vinculadas às estratégias do sistema financeiro, que buscam lucros em investimentos, organizando e direcionando o processo de (re)produção espacial através da fragmentação. E também com a ação do Estado, intervindo em investimentos em áreas promovendo o interesse destes investimentos imobiliários, o que gera o impacto de uma hierarquia de lugares, formação de centralidades e a expulsão de comunidades periféricas.

Desta (re)produção do espaço urbano pela lógica financeira em busca do valor de troca na valorização do espaço enquanto propriedade privada da riqueza se impõem contradições para a sociedade que é vista pela desigualdade socioespacial que marca as cidades brasileiras, o que não é diferente da cidade estudada.

O tema de produção tem um significado especial na obra de Marx, porque permite estudar a noção de produção na sua profundidade. Este tema abre a possibilidade de analisar e desvendar a vida humana, sendo a produção a ação essencial do humano e de sua organização nas relações sociais.

Esta lógica permite pensar em cada desenvolvimento histórico, a forma como as características de produção se moldam e que cada momento desta história tem as suas particularidades. Assim, a noção de produção contempla um duplo caráter, se refere ao próprio sujeito além de ter o caráter histórico. Com isso, compreendemos o quanto o tema da (re)produção é amplo e aponta questões contraditórias, marcadas de continuidade e rupturas.

Os estudos sobre (re)produção do espaço urbano geram algumas dúvidas para seu entendimento enquanto teoria e método de análise. Uma das principais

dúvidas ou questionamentos sobre este tema surge na utilização do prefixo *re-* antes da palavra produção. A utilização do prefixo tem como objetivo diferenciar o processo de reprodução, que é entendido como uma repetição natural da produção. Aqui o processo de (re)produção é compreendido como um novo processo, utilizando como princípio a utilização do processo de produção anterior, agregando, ainda, novos elementos ao processo, ou seja, não se trata de um processo natural, mas sim social.

Para a explicação do tema re-produção o autor Henri Lefebvre (2013) baseia-se nos escritos de Marx sobre as relações de produção no sistema capitalista para fazer a retomada destas ideias e explicar a produção do espaço urbano. Para Lefebvre (2013) a retomada neste tema com o entendimento da realidade busca ir além de uma análise de descrições dos processos, tendo em vista a análise aprofundada das relações de produções.

Continuando com Lefebvre, essas relações se modificam, se deslocam e amplificam desmitificando as relações de produções no sistema capitalista não como sendo normais ou naturais, mas sim como parte de um processo social com o objetivo que o capitalismo continue dominante. Neste sentido, ao longo de suas obras, Lefebvre salienta a dupla determinação de produção: de um lado a produção de objetos, produtos e mercadorias, o que gera um mundo objetivo; de outro a produção do espaço como condição das relações sociais.

No entanto, para Lefebvre (2013) a noção de produção também envolve questões de subjetividade e consciência sobre si, tal qual diz Carlos (2013, p.56) “que o processo de subjetivação produz o mundo da mercadoria com a sua linguagem e representação, e ao mesmo tempo que o homem produz o mundo objetivo, produz igualmente a sua consciência”. Isso quer dizer que é neste processo que ele se produz como humano, consciência, desejos.

Em seu livro *O Capital* (MARX, Karl. 2013, p.78) , Marx desenvolve a análise de reprodução na produção dos meios de produção, no caso, das forças produtivas. Marx afirmava que o capitalismo concorrencial é contraditório, devido a formação de monopólios e da exploração da mão de obra e busca pelo lucro constante, fazendo com que os preços subissem e a demanda diminui-se. Para dialogar com essas ideias, Lefebvre reflete que como com essas crises e revoluções o capitalismo segue como sistema econômico vigente? Isso tudo, pelo poder da transformação

que esse sistema realiza nas relações sociais, o que autor denomina de neocapitalismo, que se forma e ganha domínio pós-segunda guerra. Continuando com Lefebvre, o mesmo afirmava o quanto as interpretações não superaram as ideias de explicação da sociedade pelo modo de produção de Marx.

O autor criticava o marxismo estruturalismo, por ter uma análise posta e acabada dos fenômenos sociais, alertando, ainda, que o espaço urbano ficava restrito como o espaço do consumo e sendo as indústrias o espaço da produção. O que para Lefebvre não explicaria a realidade por não ter uma dialética e uma análise da transformação dos modos de produção nas relações sociais.

O capitalismo financeiro surge com a concentração do capital em grandes indústrias e em bancos. Pequenas empresas acabam sendo compradas por grandes, o imperialismo perde a sua força estratégica para o sistema e assim, novos negócios precisam ser realizados. Neste processo de novas oportunidades de lucro pelo capital financeiro, Lefebvre realiza o seguinte questionamento: de onde seria essa reprodução das relações sociais?

Nisso, o espaço ganha o destaque pelo autor em investigar como essa produção acaba se re-produzindo. Com esse pensamento Lefebvre permite superar os limites da obra de Marx na centralidade da contradição de capital/trabalho na explicitação do mundo moderno. Para ele, o entendimento das relações sociais necessita de novas questões, como conceitos e pontos de vista metodológicos.

O processo de acumulação do capital apontado por Marx, nos coloca diante de uma necessidade de elaboração de novos conceitos por Lefebvre - como os de urbano e cotidiano - para explicar esse capitalismo pós-metade do século XX. O método dialético desenvolvido por Marx desdobra-se em dialética do espaço.

Essas mudanças propostas por Lefebvre sinalizam uma mudança do conceito de produção em re-produção, o que significa essa passagem da cidade industrial, tendo a indústria um papel importante, para a sociedade urbana, tendo o urbano e o cotidiano com grande importância neste modo de produção. Na sua visão, o espaço concreto como condição de acumulação, sob comando do Estado, envolve os conhecimentos técnicos e de sua força na dominação, o que abre para a sua tese central sobre a “a produção do espaço urbano” que seria:

“ o modo de produção organiza, produz, ao mesmo tempo que certas relações sociais, seu espaço (e seu tempo). É assim que se realiza, posto que o modo de produção projeta sobre o terreno estas relações, sem, todavia deixar de considerar o que reage sobre ele. A sociedade nova se

apropriada do espaço preexistente, modelado anteriormente; a organização anterior se desintegra e o modo de produção integra os resultados. (Lefebvre, 1981, p. 7).”

Esse movimento da re-produção é o movimento das relações sociais, onde as ações, o interesse e os grupos que dirigem esse movimento será o capitalismo. Em que a cidade passa a ter mais o valor de troca do que de uso, ou seja, o espaço é criado e pensado para o consumo dirigido como cita Lefebvre. Com esse processo percebe-se novos produtos surgindo nas cidades, como prédios, parques, ruas, bairros que tem esse significado da re-produção.

Explicado o tema deste trabalho com a análise do conceito de re-produção do espaço urbano, é necessário pensar na problemática em que se esse trabalho é originado e desenvolvido. Nos últimos anos, a Região Administrativa São Gonçalo (RASG), localizada no município de Pelotas, RS, vem sendo uma área de grande visibilidade aos investimentos do capital imobiliário e do poder público.

Por parte do mercado imobiliário principalmente com lançamentos de novos empreendimentos direcionado para o mercado da classe média, e pelo Estado, em execução de obras que levaram a infraestrutura urbana e transferências de prédios públicos para a localidade. Observando essas dinâmicas espaciais na região, percebe-se que a área urbana do São Gonçalo se tornou uma crescente urbana nos últimos anos.

O fator da sua proximidade com o centro da cidade, além desta localidade ser caminho de rota para moradores e frequentadores dos balneários do bairro Laranjal agregam elementos para essa análise. Pelo histórico e pelas características paisagísticas da região, a área tinha e ainda tem vazios urbanos que estão no aguardo de investimentos, o chamado processo de especulação imobiliária.

No entanto, a região já contava com moradores antigos que consolidaram a formação de bairros tradicionais na cidade, tendo como característica socioespacial bairros de classe trabalhadora baixa e com anos de demandas de serviços urbanos. Identificando estes cenários na área de estudo, a problemática que se coloca para ser pesquisada por intermédio do estudo de caso é analisar o modo como o processo de financeirização interfere na (re)produção do espaço.

As hipóteses deste trabalho partem em observar que nos últimos anos a região do São Gonçalo vem recebendo muitos investimentos do capital imobiliário e do poder público municipal. Desde a década de 1980, os investimentos foram

ocorrendo de modo lento e gradual, com o surgimento de ruas e avenidas, formação de bairros de classe média baixa e de condomínios para um o mercado acessível de compra. Especialistas na área afirmavam que a região seria o novo “boom” de crescimento da cidade por ter muitos e grandes vazios urbanos, além da sua proximidade com o centro. O que explica a área não ter sido valorizada muito tempo antes é o fato de ter a característica topográfica alagadiça, o que denominados de planícies de inundações.

Por isso que nos últimos planos diretores do município, a grande parte do território delimitado para essa região foi considerada de área de preservação permanente (APP) no II Plano Diretor Municipal. Além das questões ambientais, podemos salientar os aspectos da falta de infraestrutura urbana, e demandas da construção, pavimentação e duplicação de vias e rede de água, esgoto e luz. E por último, outras áreas na cidade estavam recebendo estes investimentos na época, como a região ao norte do centro.

No entanto, podemos dizer que nos últimos dez anos muitos investimentos se direcionaram para a região do São Gonçalo, como afirmado anteriormente, com a ação do poder público, com infraestrutura urbana e transferência de prédios administrativos por parte do capital imobiliário com novos empreendimentos, principalmente para o mercado de renda média e alta. Com este cenário observado, podemos dizer que a região do São Gonçalo é a nova crescente urbana da cidade com a chegada de novos moradores e serviços.

E devido aos novos tipos de serviços e comércio também se identifica a constituição de uma nova centralidade (Lihtnov; Vieira, 2018). Desta dinâmica imobiliária que se desenvolve rapidamente na localidade, emerge a hipótese desta pesquisa: para o capital imobiliário manter-se hegemônico no espaço urbano ele busca novos lugares e atividades para realizar a sua (re)produção como condição de acumulação. No caso deste estudo, a RADSG é um exemplo de uma localidade que está sendo utilizada pelo capital.

Além disso, o capital financeiro se executa com protagonismo e força nesta (re)produção do capital tornar o espaço urbano como um meio de oportunidades de negócios com a utilização de teorias do Novo Urbanismo para oferecer um novo produto imobiliário. O discurso de uma construção de um bairro melhor para pessoas, sendo essas pessoas as que são contempladas no público alvo, de

empreendimentos que não reconhecem os conflitos existentes em seu entorno e não sinalizam nenhuma proposição de solução. E como tem sido o papel do Estado em estar ausente em solucionar essas questões territoriais beneficiando com flexibilidades ambientais e modificações em planos institucionais.

Por esse processo de financeirização no espaço urbano da região do São Gonçalo temos a valorização do solo deste local, o que gera um choque socioespacial entre novos moradores e antigos. Isso deve-se a fragmentação e hierarquização (Lefebvre, 1973) que o capital imobiliário provoca em tornar uma cidade mercadoria na lógica de valor de troca, isso representa na paisagem bairros com falta de infraestrutura urbana, enquanto outros com todos estes serviços.

Portanto, temos uma desigualdade socioespacial que se acentua nesta localidade, o que poderá provocar expulsão de comunidades populares nesta região, e assim, mudando a identidade e história da região administrativa São Gonçalo.

Neste contexto, o objetivo central desta pesquisa foi analisar a financeirização na (re)produção do espaço urbano de modo geral. O modo investigativo foi compreender a dinâmica financeira na produção do espaço urbano, quais são os agentes e como eles se relacionam neste processo de interferência do capital financeiro imobiliário no urbano. Além disso, explicar o conceito de (re)produção do espaço urbano e identificar o quanto ele é visível neste processo de mudança socioespacial na localidade do São Gonçalo.

O primeiro objetivo específico foi identificar as estratégias de financeirização na produção do espaço urbano na RASG. Nesta parte foi explicado o modo como o capital financeiro relaciona-se na produção de empreendimentos na área, de suas redes com incorporadoras imobiliárias e instituições bancárias para buscar investimentos e meios de financiamentos para o mercado consumidor. O segundo objetivo foi analisar o processo de produção imobiliária na RASG. Neste ponto foi desenvolvido a descrição dos empreendimentos que foram realizados nos últimos dez anos e como o poder público esteve concomitante no mesmo espaço e tempo nesta produção.

O terceiro objetivo foi identificar os empreendimentos imobiliários contemporâneos e suas lógicas de comercialização. Aqui neste ponto foi utilizada a área do objeto de estudo sendo o empreendimento Parque Una o elemento central para analisar/problematizar o projeto urbanístico com as contradições existentes

com o uso das teorias do Novo Urbanismo e a indiferença do empreendimento com o seu entorno. O quarto objetivo específico foi caracterizar o uso e ocupação tradicional da RASG, aqui o proposto foi descrever a ocupação dos bairros populares nesta região e suas características.

Além disso, apresentar as mudanças socioespaciais ocorridas desde 1980 a partir de investimentos públicos e, posteriormente, privados nos últimos dez anos. Ainda neste objetivo, foi problematizado o tema ambiental na área a partir do PDM. Por fim, o último objetivo deste trabalho foi analisar as contradições sociais não resolvidas no espaço urbano estudado e suas possibilidades para o futuro. Primeiro neste objetivo foi discutido os conflitos territoriais existentes entre comunidades pobres que residem às margens do Canal do São Gonçalo e o poder público (Prefeitura Municipal de Pelotas e Ministério Público) com a justificativa que estas comunidades estão causando danos ambientais, sendo que a real intenção é a remoção desta comunidade para que sejam feitos novos investimentos imobiliários.

Em outro momento, analisando os processos de retiradas de vias ou não realizando-as para que não tenha a relação entre as comunidades populares com os novos moradores dos empreendimentos. Ainda, as possibilidades descritas em análises e apresentação do plano de mobilidade que prevê investimentos em ruas e ciclovias no bairro, levando a infraestrutura para vazios urbanos que ainda existem na RASG. E ainda, as expectativas das imobiliárias da cidade em relação aos novos investimentos no bairro em busca de oportunidades de negócios.

A justificativa acadêmica para a escolha deste tema e objeto de estudo parte por compreender a sua pequena contribuição para a discussão sobre a financeirização na produção do espaço urbano. Podemos mencionar alguns autores que trazem boas análises de como essa nova dinâmica do capitalismo mundializado (Chesnay) ou do capitalismo financeiro (Harvey) interfere e até mesmo rege seu domínio nas cidades. A intenção desta obra é continuar este dialogo dentro da ciência geográfica, que tem como característica e histórico grandes contribuições para o pensamento sobre o espaço urbano.

Abordar sobre estes assuntos econômicos são de uma enorme possibilidade para o nosso campo de pesquisa para ter uma maior compreensão dos fatos e assim propor possibilidades. O trabalho também tenta propiciar a atenção as discussões sobre estes novos empreendimentos que estão surgindo por parte das

incorporadoras imobiliária. Na geografia urbana temos alguns trabalhos que apresentam a discussão sobre parques urbanos ou sobre o novo urbanismo que aparecem como inspiração para estes empreendimentos. Essa pesquisa tenta oferecer essa contribuição de como estas novas formas e pensamentos urbanos estão surgindo no espaço urbano com a intencionalidade de serem desenvolvidas.

Essa pesquisa também compreende a sua importância para a discussão sobre a questão urbana na escala geográfica de Pelotas e do Estado do Rio Grande do Sul, de que muitas destas discussões ficam restritas a região metropolitana de Porto Alegre, representando para a região de Pelotas o início de pesquisas sobre esta temática. Portanto, o nosso objetivo é realizar uma contribuição ao debate que vem crescendo nos últimos anos sobre o processo de (re)produção do espaço.

A pesquisa também se justifica pela sua questão social, sendo um trabalho financiado pela Coordenação de Aperfeiçoamento de Pesquisa (CAPES), tendo assim a sua obrigação de dar um retorno a sociedade que investe por meio dos seus impostos nas universidades federais.

Dessa forma, a justificativa social é que as ideias aqui expostas possam chegar também a população não acadêmica, pois o assunto aqui proposto não pode ficar exclusivamente para os planejadores. Para a melhoria em nossas cidades devemos construir um planejamento urbano coletivo e popular. As discussões e proposições realizadas neste trabalho podem ser boas informações para as comunidades da área de estudo desta pesquisa, mas também para a cidade.

O fato de Pelotas vir recebendo investimentos imobiliários nos últimos anos, causou impactos na cidade e para a sua população, como valorização monetária do solo, que resulta no aumento do custo de vida na cidade podendo, assim, causar a remoção de comunidades populares. São cenários que vem ocorrendo no município e que devem ser atenção do poder público e da sociedade.

A justificativa pessoal para essa pesquisa parte da inquietação e mobilização do autor em relação a desigualdade social e falta de direitos e oportunidades que muitas pessoas acabam tendo.

Ao pesquisar no campo de pesquisa da Geografia Urbana, tive a oportunidade em relacionar essa vontade pessoal e de pesquisador. Desde as atividades de iniciação científica, passando pelo trabalho de conclusão de curso, venho pesquisando sobre a questão urbana, principalmente com o enfoque em

produção do espaço urbano, desigualdade socioespacial e movimentos sociais urbanos. No caso desta pesquisa para uma dissertação de mestrado em Geografia configura-se uma continuação deste trabalho científico e de mobilização pessoal. Neste contexto a escolha da região administrativa São Gonçalo como área de estudo parte por vontades pessoais e profissionais: a pessoal por ter sido morador da região por mais de cinco anos, e, principalmente, por ter participado de lutas urbanas de moradores que resistem para continuar vivendo na localidade.

Uma vez escutei uma frase de amiga de movimentos sociais em que ela disse que era “preciso entender como os nossos inimigos jogam na cidade” aqui no caso ela referia-se de como o capital imobiliário domina a cidade. Essa frase sempre esteve presente neste trabalho de pesquisa, para que ele possa também ajudar na informação e organização de movimentos sociais e comunidades. E por fim, por ser um grande admirador e ter uma satisfação por estar escrevendo e dialogando sobre cidades, é, para mim, uma grande realização pessoal.

O trabalho propõe pelo método de investigação uma pesquisa científica qualitativa e de caráter exploratório com base no estudo de caso. Pesquisar significa fazer uma escolha, descrever e, neste sentido, caracterizar um estudo de caso não é uma tarefa fácil, pois eles são usados de maneiras diferentes, com abordagens qualitativas e quantitativas. Conforme Yin (2005) o estudo de caso se caracteriza por ser um método que visa compreender fenômenos sociais complexos, preservando características holísticas e significativas dos eventos da vida real. Assim, a complexidade do caso é estudada intensamente.

O estudo de caso como estratégia de pesquisa terá como processo completo o planejamento, a abordagem específica e análise de dados. Por isso, Yan (2005) afirma que estudo de caso não é uma tática para a coleta de dados, como tão pouco uma característica do planejamento da pesquisa. Os objetivos do estudo de caso são compreender o estudo e ao mesmo tempo desenvolver teorias ao respeito do caso, e comprovar ou contrastar relações evidenciadas no caso.

O objeto de estudo formal deste trabalho foi a financeirização no espaço urbano, com o recorte espacial na delimitação física do empreendimento Parque Una. A pesquisa empírica foi realizada com análises em campo no objeto de estudo, das divulgações publicitárias por meio digital e entrevistas com os empreendedores

do parque e para realizar ainda entrevistas com os moradores vizinhos do empreendimento.

As relações sociais são altamente complexas, de modo que para a sua análise é preciso ter o cuidado e os embasamentos teóricos para que permitam um olhar lúcido da realidade. Para isso, quando observamos o presente e analisamos somente empiricamente, ou seja, o que é visto, a observação, pode confundir o estudo. Por isso da importância da datação dos fatos históricos deste presente, para que assim identifique-se as continuidades e descontinuidades do processo de formação.

Em suas obras, Lefebvre sintetiza o projeto de retorno a Marx e a dialética, no entanto, um retorno crítico com datação no tempo e na história. Esse retorno não é simplesmente um retorno a uma concluída ou acaba, e sim um retorno para pensar novas possibilidades a partir do trabalho de Marx. Isso se verifica quando ele afirma que “o materialismo dialético não pode ser mais que um instrumento de pesquisa e de ação, jamais um dogma” (Lefebvre, 1999, p.78) porque suas obras foram de uma devida época e momento que para Lefebvre, era uma obra inacabada.

Martins (2016, p.14) diz que “Lefebvre no fundo retorna ao residual desse Marx, ao irreduzível de sua pessoa e de seu tempo. Há um Marx da história, personagem, pensador, homem de luta, de incertezas e não certezas”. O que Martins está querendo dizer que este retorno de Lefebvre em Marx é em busca do Marx humano, que construiu indagações e sintetizações historicamente para se tornar perguntas que não tinham respostas, que a partir destes processos passaram a ter.

E Martins (1996) traz outra consideração deste retorno de Lefebvre em Marx que “não seria simplesmente retornar aos conceitos de Marx, mas à relação entre um modo de pensar e uma prática, isto é, a um projeto de práxis que define o trajeto de uma vida”. Assim, o método dialético é fundamental neste retorno, que foi construído a partir das obras de Marx, que se relaciona em método de investigação e um método de explicação.

Neste retorno a Marx para compreender essa relação entre sociedade e natureza, em que a sociedade por meio de suas atividades realizada sobre a natureza em busca de suas necessidades e desejos, modificando esta mesma natureza e as suas próprias condições de vida. Lefebvre em suas leituras de Marx

descobre que essa tese que se encontra em Ideologia Alemã ganha forma e consistência na noção de formação econômico-social, o que na visão de Lefebvre foi mal formulada e interpretada.

Para Lefebvre essa noção necessita da datação, porque as relações sociais apresentam datações diferentes e não são uniformes, o que na sua interpretação as relações sociais na realidade tem momentos diferentes e que estando numa relação de descompasso e desencontro. Para Lefebvre, a formação econômico-social é a lei do desenvolvimento desigual, o que para ele as forças produtivas, as relações sociais e as superestruturas (políticas, culturais) não de se desenvolvem igualmente e nem no mesmo momento e ritmo histórico.

Segundo Martins, Lefebvre entende que a desigualdade dos ritmos do desenvolvimento histórico decorre do desencontro que na práxis faz do homem produtor de sua própria história ao mesmo tempo, o divorcia dela, não o torna senhor do que faz. Sua obra ganha vida própria, torna-se objeto e objetivação que subjuga em renovada sujeição o seu sujeito. A formação acaba sendo econômica e social porque englobam estes dois âmbitos simultaneamente das práxis, como bem salienta Martins (1996), a natureza o econômico e a sociedade o social.

A sociedade perde algum controle deste processo de desenvolvimento de suas condições materiais. O processo de coisificação se verifica nas relações sociais. Marx já indicava a certa contradição na sociedade capitalista entre a produção social e a apropriação privada dos resultados da produção. Como o capitalismo tem como uma das suas bases a divisão de classes, certos grupos sociais ficam alienados em relação as suas obras, ganhando assim a aparência de coisa e objeto e não de sujeito de sua própria obra.

Lefebvre buscou em suas obras a este retorno de dialético e a uma revisão dos pensamentos de Marx, e que sabia que quando os pensamentos analisam um pouco da realidade social no espaço, as contradições aparecem. Para isso, ele entendia que a dialética tinha um papel importante nestes estudos, e, além disso, em associar o espaço com o tempo.

O movimento que ele denomina de transducção, designa o urbano como sinônimo de sociedade urbana aparecendo na dialética entre real-virtual. Poderíamos denominar “transducción al razonamiento irreductible a la deducción y la inducción que construye um objeto virtual a partir de informaciones sobre la

realidade y de uma problemática determinada”. Este movimento acaba sendo uma mudança constante, o presente está sempre sendo construído pela sociedade. Desta forma, não podemos pensar a dialética como uma realidade estática, como diz (Lorea, 2013, p.13):

La exposición del materialismo dialéctico no pretende poner fin al progreso del conocimiento y presentar una totalidad cerrada de la cual todos los sistemas anteriores no hubieran sido más que expresiones inadecuadas. Sin embargo, con la toma de conciencia moderna de la potencialidad humana y del problema del hombre, la limitación del pensamiento cambia de carácter. Ninguna expresión del materialismo dialéctico puede ser definitiva; pero en lugar de ser incompatibles y de combatirse, esas expresiones podrán posiblemente integrarse en una totalidad abierta, en vías de contínua superación, y ello em la misma medida en que expresen las soluciones a los problemas que se plantean al hombre concreto (Ibidem, p. 77).

Em seus apontamentos no livro sobre sociologia rural Lefebvre (1986) apresenta o método regressivo-progressivo que não se afasta da dialética, pelo ao contrário, torna-a mais densa. Sendo assim, este método não é uma parte da dialética, e sim um atravessamento, sendo estratégica para o desenvolvimento do mesmo.

Lefebvre avança em suas considerações e concebe uma dupla complexidade: horizontal e vertical, o que conforme Vieira (2020) representa uma concepção teórica e metodológica da realidade. Essas duas dimensões temporais entrelaçadas partem de um lado pela complexidade horizontal, que é analisar o objeto de estudo na sua época do presente e do outro lado, a complexidade vertical, que é identificar as diferentes datas em relação com o passado a partir da datação.

Conforme Duarte (2006), esta complexidade deve ser submetida a um “movimento de duplo sentido: regressivo (do virtual ao atual, do atual ao passado) e progressivo (do superado e do terminado, ao movimento que determina aquela conclusão e que anuncia e faz surgir algo novo)”. Assim, a aplicação deste método pressupõe uma construção de um tempo histórico capaz de identificar descontinuidades e continuidades no tempo e espaço, este método não identifica uma história linear sem fatos que não interfiram no processo de formação de um objeto.

O método regressivo-progressivo é formulado e constituído por três etapas ou elementos: momento descritivo, o analítico-regressivo e histórico-genético. Este método busca conhecer as diferentes temporalidades contidas num objeto de

estudo, como o seu presente e articulando o passado-presente-futuro, e de como os tempos existem no mesmo espaço.

Para iniciar a apresentação do desenvolvimento desta etapa da pesquisa abordamos a relação da obra com a metodologia de análise adotada. Dessa forma, iniciamos pela complexidade horizontal na Região Administrativa São Gonçalo, fazendo aqui a menção à identificação e descrição do objeto de estudo.

A primeira etapa formulada por Lefebvre no método regressivo-progressivo é o momento descritivo, onde a realidade social é reconhecida a partir da descrição do visível.

É importante salientar que esta etapa não é somente uma descrição empírica do objeto de estudo, e sim, na verdade, a busca sendo orientada por embasamentos teóricos, como salienta Lefebvre (1968, p.173) quando diz que é “munida da experiência e de uma teoria geral” que informa e orienta este processo. Aqui o pesquisador terá que analisar a diversidade das relações sociais neste espaço específico, sem ter a preocupação a priori em relacionar com uma datação.

O segundo momento ou etapa no método será o analítico-regressivo que se refere a complexidade vertical. Aqui o pesquisador, conforme Vieira (2020), decompõe a realidade e descobre a gênese contraditória das relações e das concepções que persistem no presente e no futuro.

O papel a ser desempenhado nesta análise será em realizar a análise da origem e da datação deste objeto de estudo, em identificar as continuidades e descontinuidades ao longo do tempo. Lefebvre ainda diz que verificamos agora a coexistência de relações sociais que têm datas desiguais. Neste trabalho esta parte corresponde em descrever as mudanças sócio-históricas-espaciais da RASG.

E por último, temos o terceiro momento, sendo o momento histórico-genético que conforme Lefebvre consiste no “estudo das modificações desta ou daquela estrutura previamente datada, causadas pelo desenvolvimento ulterior (interno ou externo) e por sua subordinação às estruturas do conjunto”. Aqui, retorna-se ao presente, no entanto, agora com as informações sobre a gênese e desenvolvimento do objeto de estudo, para compreender o estudo das modificações ao objeto pelo desenvolvimento do mesmo. Para o pesquisador é momento de elucidar o objeto de pesquisa, e além disso, pensar nas possibilidades das virtualidades no futuro. Neste

trabalho este momento ficou reservado no capítulo que aborda as virtualidades do futuro para a Região Administrativa São Gonçalo.

A intencionalidade deste trabalho em adotar o método regressivo-progressivo baseia-se em pensar em um modo de análise que proporcione ao pesquisador ferramentas para que ele consiga ir além de uma simples descrição empírica ou explicação do passado, mas sim, em olhar todas as possibilidades e mudanças do objeto de estudo e conseqüentemente do espaço analisado. No método regressivo-progressivo descobre-se a história da cidade. Sob o capitalismo, a cidade deixa de ser obra para ser um produto do modo de produção.

Mas da constatação da importância que a produção do espaço ganha como momento da reprodução da sociedade, sob o capitalismo, Lefebvre, através do método progressivo-regressivo, descobre a sua gênese e fundamento. Neste sentido, desvenda a história do espaço (Carlos, 2013, p.57).

A importância de desvendar a história do espaço, como diz a Carlos (2013), acaba sendo em termos um olhar crítico da produção do espaço, de sua importância para a sociedade, sendo de extrema importância porque é neste espaço que vivemos, de forma que se construam mais espaços vividos e de apropriação. Devemos, assim, conhecer a história deste espaço, saber quem o constrói, por qual intencionalidade, e quais as suas perspectivas para o futuro.

O primeiro capítulo deste trabalho foi discutir o modo como a financeirização tornou-se hegemônica na produção do espaço urbano. Iniciando com o desenvolvimento do capitalismo financeiro no século XX e sua modernização no século XXI, relacionando com o processo do neoliberalismo que vem se intensificando na política de Estado e governo nas democracias liberais, e além disso, com a globalização que contribui com os meios tecnológicos que este capital passa a circular no espaço com um tempo muito dinâmico.

Neste capítulo também é abordado a dinâmica do capital financeiro com os mercados imobiliários, principalmente com os sistemas de créditos e de securitização. E por fim, como que a financeirização não somente produz imóveis, indo além de construir moradias, também impactando num novo modo de vida, de planos urbanísticos e uso no espaço urbano.

O segundo capítulo foi apresentado o empreendimento imobiliário Parque Una descrevendo a sua localização, área física e as torres verticais que fazem parte do conjunto do parque. Também é realizado a análise de modo como os empreendedores utilizam as ideias do Novo Urbanismo para inspirar o plano

urbanístico do Una. São apresentadas as contradições referentes ao ser um espaço público construindo por iniciativa privada, de ser um espaço para as cidades, o que, no entanto, é visível a indiferença do empreendimento em relação as comunidades ao seu entorno. Também é realizado uma problematização do plano ambiental do empreendimento, sendo construído numa APP e realizando o discurso de sustentável com venda de produtos para serem consumidos e não tendo nenhuma responsabilidade com o impacto realizado nas áreas de planícies de inundações.

Posteriormente, é feito a análise em relação aos processos de financeirização identificados no empreendimento, como as parcerias com empresas de grandes centros do Brasil e do RS. Empreendimentos sendo financiados por instituições financeiras e processos de securitização.

No terceiro capítulo é realizado a apresentação e análise da RASG com as mudanças socioespaciais realizadas nos últimos anos na área. Começando com a descrição dos primeiros loteamentos construídos na década de 1950 e se consolidando a outros até a década de 1980.

Após este período temos na década de 1980 os primeiros investimentos na região administrativa com a pavimentação da Av. Ferreira Viana levando os serviços de infraestrutura. No início do século XX os investimentos privados e públicos começam a ser realizados com a construção de estabelecimentos comerciais e a transferência do complexo jurídico para a RASG. A construção de condomínios fechados marca, a partir de 2010, muitos com o investimento do PMCMV nas faixas de renda média.

Neste capítulo também é abordado as mudanças da legislação ambiental presentes nos planos diretores municipais. No II e III PDM a área estava classificada como APP, no entanto, na revisão do III PDM flexibilizações ocorrem com a revogação de artigos que protegiam a localidade de degradações ambientais.

No quarto capítulo são abordadas as possibilidades da RASG com as projeções de investimentos públicos e privados no bairro. São analisadas as intervenções previstas do poder público municipal com construções de ruas e ciclovias planejadas no PMU. Além disso, foram realizadas entrevistas com imobiliárias da cidade para compreender quais são as expectativas deste setor em relação a novos investimentos na RASG.

2 FINANCEIRIZAÇÃO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Podemos dizer que no final do século XX e início do século XXI, um período de avanço no campo político, econômico, social e cultural dos ideários do pensamento neoliberal. Produzindo um simbolismo que são representados nas relações sociais que acabam sendo regidas pela competitividade e individualismo. O que interessa nesta pesquisa é analisar a força do capitalismo financeiro em busca de sua hegemonia na produção do espaço urbano.

Para compreender este processo de avanço das ideias neoliberais e do capitalismo financeiro é preciso considerar alguns antecedentes para contextualizar. Para Fiori (1999) isso é preciso para “estes antecedentes servem como iluminadores daquilo que virá a se constituir posteriormente”. Para o autor a mudança do padrão ouro para o sistema ouro-dólar que ficou conhecido como sistema Breton Woods, no período entre guerras, passou a ser uma mudança importante no sistema monetário e geopolítico porque os EUA passavam a controlar o padrão de conversão mundial.

Com as vitórias de governos conservadores nos EUA, Inglaterra e Alemanha e, posteriormente, na década de 1990, com o fim do regime socialista as ideias neoliberais voltam com o poder central na economia capitalista mundial. Também é importante salientar o desenvolvimento do modo de acumulação flexível (HARVEY) substituindo o modo fordista, fomenta o processo de globalização. Em países subdesenvolvidos, como no caso da América do Sul e do Brasil, a chegada das ideias neoliberais no poder foi no período da década de 1990. As suas principais propostas eram a abertura econômica, a desregulamentação dos mercados de trabalho e do dinheiro, assim o capital financeiro ganha poder com a criação de blocos econômicos formados por Estados-Nações. Segundo Damiani (2009 In: SANFELICI, 2013):

“[...] Uma outra forma de falar sobre isso é dizer que o capital financeiro (...) domina o mundo econômico de hoje; definindo-se assim enquanto capital financeirizado, que se reproduz miticamente através de uma bolha financeira, pois o capital produtivo se reduz drasticamente. Portanto, o domínio do capital financeiro não é somente uma nova face da riqueza, ele representa a crise da riqueza real, ele (...) diz representar o capital produtivo, mas não chega à produção (...), não produz riqueza real (valor). (...) O capital tenta adiar o aprofundamento da crise, transferindo a produção, o comércio e a força de trabalho disponível para outros países, investindo nestes lugares (...), impondo a lógica das finanças internacionais. Portanto, a crise é transportada para todo lugar.” investindo nestes lugares (...), impondo a lógica das finanças internacionais. Portanto, a crise é transportada para todo lugar”.

O que se verifica é um poder do capitalismo financeiro que vai se consolidando nos mercados, com investimentos em ações, câmbio, títulos públicos, dos imóveis, fundos investimentos e *commodities*. Assim surgindo uma força de uma internacionalização financeira, constituindo-se uma força nas decisões de políticas econômicas e monetárias, na organização sindical e de trabalho de trabalhadores, em que muito das consequências são o desemprego estrutural e perdas de garantias sociais. E temos como tendência de hegemonia no capitalismo o tripé formado por: neoliberalismo, globalização e financeirização (Soares, 2020).

Passamos agora a compreender a discussão sobre as características da financeirização e como este processo atua no espaço urbano para obter lucratividade e assim se mantendo hegemônico.

De acordo com os autores Harvey (1999); Chesnais (1998 e 2005); Neil Smith, (1998) o sistema de crédito é peça fundamental para analisar o capitalismo nesta sua estrutura de acumulação. O que permite que aqueles capitais ociosos que estão em busca da valorização possam ser direcionados para algum investimento para que o seu tempo de lucratividade seja mais rápido em alguma espacialidade, além disso, diminuindo os seus custos de circulação.

De acordo com Sanfelici (2013) “o sistema de crédito é capaz de coletar o dinheiro ocioso de todos os poupadores da sociedade e alocar esse dinheiro para as atividades que apresentem maior potencial de produzir mais valia”. Continuando com essa conversa sobre a circulação do dinheiro em busca de lucratividade, Volochio (2008) diz que “em poucas palavras, podemos dizer que a circulação, ela mesma, deve ser entendida como um processo de produção, já que seu movimento já é parte do processo de consumo (realização), que por sua vez move a produção em si”.

Isso porque a circulação de mercadorias produzidas e a circulação do capital (dinheiro) não são simultâneas para solucionar este descompasso de tempo em que o sistema de crédito age. Essa suposta igualdade de tempo de circulação encontramos nos créditos pessoais para o consumo e também para a produção, o capitalismo necessita que este tempo seja igual para que se equilibre o sistema de oferta e demanda.

Com este processo de capitalismo financeiro em busca dessa circulação de capitais causa a proliferação de instituições financeiras bancárias e não-bancárias

que em sua essência é obter juros de empréstimos para pessoas físicas e jurídicas. Para Chesnais (2005, p.25) “os investidores institucionais encontram hoje um terreno mais livre para suas operações, que se desenrolam através da interligação/integração entre os mercados financeiros nacionais e internacionais”, isso tudo sendo interligado num sistema complexo de créditos e dívidas, em que consiste em centralizar os lucros excedentes de empresas e pessoas para que eles sejam direcionados para algum investimento para que se realize a transformação de mais-valia, este processo também é realizado em cadeias produtivas, como no caso que interessa essa pesquisa, no mercado imobiliário.

Este capitalismo financeiro que permite essa circulação que muitas vezes consideram como o “capital fictício” circula entre países e continentes em busca de uma oportunidade rentável. Isso tudo permitido pela evolução tecnológica dos sistemas bancários, das bolsas de valores e fundos investimentos, por exemplo.

A financeirização não causou impactos somente no capitalismo. As mudanças vieram em novas tecnologias e principalmente no mercado de trabalho e no cotidiano das pessoas, que passa muito pelas cidades. Ricardo Méndez (2018) define a financeirização como uma mudança sistêmica na economia e na sociedade que se apresenta com impactos espaciais e territoriais. Entre essas mudanças, a revolução tecnológica e da informação e a mercantilização das relações sociais.

O autor José Carlos Braga, na década de 1990, foi um dos primeiros a trazer contribuições em relação ao processo sistêmico da financeirização, que representa um:

Padrão sistêmico (...) está constituída por componentes fundamentais da organização capitalista, entrelaçados de maneira a estabelecer uma dinâmica estrutural segundo os princípios de uma lógica financeira geral. Neste sentido, ela não decorre apenas da práxis de segmentos ou setores – o capital bancário, os correntistas tradicionais – mas, ao contrário, tem marcado as estratégias de todos os agentes privados relevantes, condicionado a operação das finanças e dispêndios públicos, modificado a dinâmica macroeconômica. Enfim, tem sido intrínseca ao sistema tal como ele está atualmente configurado (Braga, 1997, p.196).

A análise de Braga permite ter uma definição de financeirização além da simples noção de um capital financeiro se sobrepondo ao capital produtivo, a relação passa a ser conjunta em gerar oportunidades de financiamentos e créditos, como no caso do mercado imobiliário. Com a crise econômica de 2008, que teve a sua origem no mercado de *subprime* na aquisição de habitações, as atenções passam a se direcionar para os estudos de financeirização, conforme Sanfelici (2013), alguns

estudiosos keynesianistas possuem a noção de essa supremacia do capital financeiro em que causa a perda de protagonismo do capital produtivo (indústrias).

O autor apresenta informações da economia norte-americana de que grandes multinacionais americanas têm muito dos seus lucros em atividades de dividendos e juros, reforçando as ideias expostas anteriormente por Braga (1997). Por sua vez, Mc Nally (2009) argumenta que o termo financeirização deveria abranger “das relações entre capitais, entre capital e trabalho assalariado que se tornaram financeirizada”, ou seja, essas relações passam a ser direcionadas por lógicas de juros no sistema financeiro.

Continuando a análise sobre o termo de financeirização, Lapavitsas (2009) traz apontamentos para este processo atualmente, principalmente da relação que estamos dialogando entre capital financeiro e produtivo, o autor aponta a seguinte questão:

“A financeirização (...) não equivale à dominação dos bancos sobre o capital comercial e industrial. Os capitais industriais e comerciais são capazes de tomar empréstimos em mercados financeiros abertos, ficando portando, profundamente implicados em transações financeiras. As instituições financeiras buscaram novas fontes de lucratividade na expropriação financeira e atuando como bancos de investimentos. Enquanto isso, os trabalhadores foram crescentemente arrastados para a esfera das finanças privadas a fim de satisfazer necessidades básicas, incluindo moradia, consumo, educação, saúde e provisões para a terceira idade” (LAPAVITSAS, 2009, p.146).

A primeira parte deste trecho de citação de Lapavitsas apresenta uma interpretação que será importante para este trabalho, que é a de que a profunda relação se alia ao capital comercial e industrial, como também imobiliário, com o financeiro em busca de empréstimos e financiamentos.

Esses serviços possam a ser oferecidos com o processo de flexibilidade das regulações estatais sobre os bancos, o que já mencionamos de ser o processo de acumulação flexível (Harvey). Essa flexibilidade permite aos bancos buscarem novas fontes de lucros, como se tornar bancos de investimentos, como Lapavitsas afirma. E o trecho final dimensiona como este processo chegou na vida cotidiana da população, mesmo que o acesso ao crédito não seja uma realidade para a população mais pobre, mas nos últimos ocorreu uma inserção destas camadas de renda nestes serviços para movimentar a economia interna do Brasil.

Este processo de mudança de direcionamento de créditos pessoais realizados por bancos comerciais foi possível por causa da liberalização econômica

na década de 1980 e a busca de investidores com grandes reservas de capital em investimentos que foi permitido para as empresas buscarem uma forma de recursos de capitais por meio de ações e debêntures.

De acordo com Sanfelici (2013), isso fez com que os bancos comerciais perdessem os seus clientes de empréstimos que eram as indústrias, o que forçou a eles se direcionarem ao crédito pessoal.

Continuando com o dialogo de mudança de estratégia de buscas lucrativas pelos bancos comerciais, além dos fatores mencionados anteriormente, não poderia ser realizado este avanço no crédito pessoal sem o desenvolvimento de tecnologias, principalmente *softwares* que avaliam e cruzam dados das pessoas para avaliar o risco de investimento no cliente. Lembrando que hoje no nosso cotidiano, transformamo-nos em nossos próprios escriturários de bancos com o internet banking.

Outro serviço financeiro importante de ser analisado, que é o de securitização “que consiste no processo de converter determinado fluxo de renda em um ativo apto a ser negociado em um mercado secundário” (Sanfelici, 2013). Isso na prática consiste em uma empresa que tem dívidas para receber e ela precisa de capital para financiar os seus projetos, que leva um tempo para receber a totalidade da quantia e, além disso, correndo o risco de inadimplência.

É neste momento que a empresa busca a securitização para adiantar essas dívidas e ter o capital para investimento de projetos. Os investidores que compram as dívidas ficam com o risco e com o valor total do dinheiro que está previsto para receber. Este jogo financeiro vem sendo usado no mercado imobiliário por construtoras e incorporadoras para financiar os seus projetos.

As considerações realizadas até aqui sobre o termo de financeirização tiveram como objetivo demonstrar a complexidade da sua dinâmica no capitalismo e na sociedade por suas transações econômicas que percorrem espacialidades que estão conectadas a todo este sistema financeiro e tecnológico.

Deste processo contemporâneo é importante observar a sua relação com o mercado imobiliário e sua influência na produção do espaço urbano. Uma vez que o sistema financeiro busca a securitização como forma de investimento em que este está em mercados secundários, no qual o mercado imobiliário faz parte e vem sendo um atrativo para investidores.

No campo da área de pesquisa de Geografia Urbana a relação entre financeirização e imobiliário não é novidade. Conforme Sanfelici (2013), a partir de 1980, Harvey, pela escola anglo-saxônica, investiga o modo como o capital fictício se desloca entre várias espacialidades, decorrendo uma das frases mais lembradas de Harvey que “o capitalismo não soluciona as suas crises, e sim a desloca para outros lugares”.

Este é o processo atual deste capitalismo financeiro e globalizado para algumas pessoas, grupos e lugares. Continuando, com a relação da Geografia Urbana com a financeirização, os estudos realizados no Brasil e com olhar para as nossas cidades, destaco Sanfelici (2013); Volochko (2008, 2011); Martins (2010); Soares (2020), entre outros que realizaram trabalhos com o objetivo de investigar os impactos da financeirização no espaço urbano, nos problemas de déficit habitacional, de cotidiano, a natureza.

Pelo sistema de securitização de ativos, que permitiu que rendimentos estáveis fossem negociados em mercados secundários e assim serem transformados em títulos de dívidas para serem negociados com um jogo de especulação financeira.

O mercado imobiliário não ficou de fora deste jogo especulativo, ao contrário, virou um ótimo negócio para investidores. Instrumentos financeiros foram criados para oferecer esta oportunidade de negócio para ter lucratividade e obtenção de recursos. No Brasil, temos o Estado oferecendo estes instrumentos com a criação dos fundos de investimentos imobiliário (FII) e os certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).

Essas criações foram na década de 1990, quando a política econômica do país estava voltada para a abertura de comércio e ideias neoliberalistas presentes nos ministérios dos governos da época. Além das criações destes instrumentos, o Estado brasileiro criou regulações que permitiram a segurança hipotecária para os imobiliários além de oferecer isenções fiscais nos mercados secundários. Estes motivos objetivaram incentivar a circulação de capital no espaço urbano construído das grandes cidades brasileiras.

Outro momento que contribuiu para a intensificação da financeirização no mercado imobiliário foi a abertura de capital de grandes construtoras ou incorporadoras do mercado brasileiro. Isso foi possível com a emissão de ações ou

debêntures no mercado de bolsa de valores. E outro fato interessante de grandes construtoras realizarem parcerias com empresas menores e do interior para terceirizar a construção dos empreendimentos.

Dessa forma, com os instrumentos financeiros criados pelo Estado, a securitização, a abertura de capital das grandes incorporadoras na bolsa de valores e parcerias com empresas do interior, são variáveis importantes para compreender o avanço do capital imobiliário e financeiro nas cidades brasileiras.

A dinâmica e produção do espaço urbano passam a ter mais ainda a hegemonia do valor de troca sobre o valor de uso. Os espaços produzidos pelo capitalismo são os absolutos, como denominava Lefebvre (1973), pensado pelos tecnocratas, de modo que a valorização do espaço pela especulação imobiliária produz as desigualdades socioespaciais que identificamos nas paisagens urbanas.

Neste contexto, os processos de homogeneização, fragmentação e hierarquização pensados por Lefebvre (1973) se constituem a cada momento. O espaço torna-se um meio fundamental para o capitalismo manter seu domínio com a sua (re)produção.

3 PELOTAS NO CONTEXTO REGIONAL

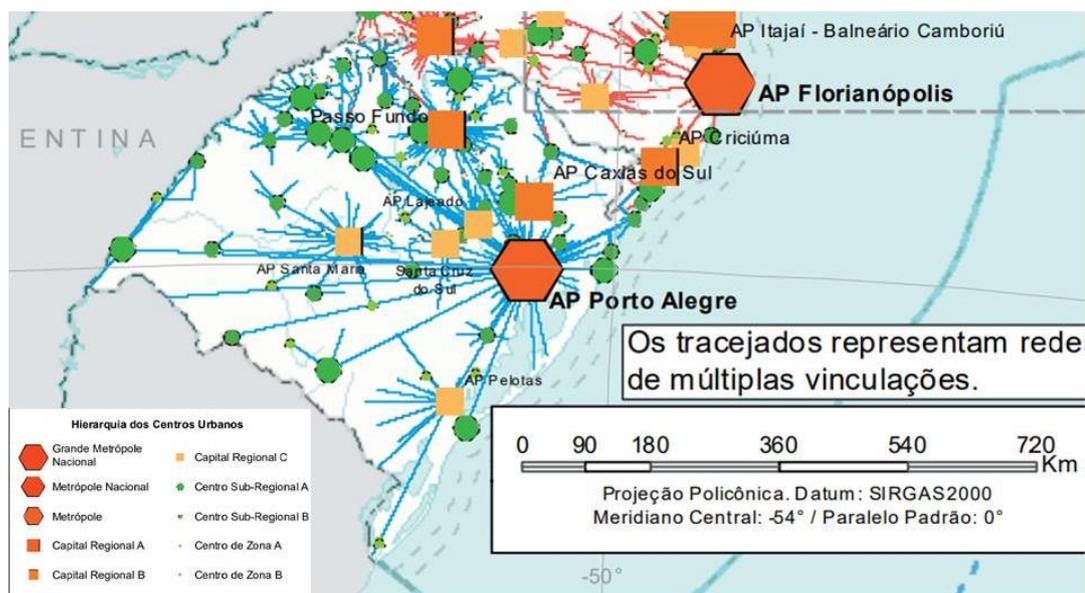
A cidade de Pelotas está localizada no extremo sul do Estado do Rio Grande do Sul, podendo ser classificada como uma cidade média quando se leva em consideração os critérios estatístico-demográficos. Em consideração aos restantes dos municípios do RS, Pelotas está na posição de quarta maior população do estado, com 343.826 habitantes, segundo a estimativa do IBGE em 2021.

Ficando atrás da capital Porto Alegre, de Caxias do Sul e sendo ultrapassada nos últimos anos por Canoas. As áreas de influência dos centros foram delineadas a partir da intensidade das ligações entre as cidades, com base em dados secundários e dados obtidos por questionário específico da pesquisa, que foram combinados para definir as regiões de influência dos centros urbanos, que constituíram a seguinte classificação extraída do estudo Regiões de Influência das Cidades – 2018 (IBGE, 2020): Grande metrópoles nacionais, metrópoles nacionais, metrópoles; capitais regionais A, B e C; centros sub-regionais e centros de zona A e B.

De acordo com o estudo “Regiões de Influência das Cidades” (REGIC) realizado pelo IBGE em 2020, Pelotas foi classificada como regional tipo C na composição da rede urbana de Porto Alegre (ver figura x), umas das principais redes urbanas do sul do Brasil. Nesta classificação, uma capital regional é caracterizada pela função de referência aos municípios que estão entorno pela rede urbana.

No caso, a região metropolitana de Porto Alegre apresenta uma ampla capacidade de gestão e de influência de âmbito nacional. E pensando o caso de Pelotas, a cidade apresenta uma influência regional com os municípios da metade sul, com os setores de comércio e serviços sendo o mais procurado. Com destaque para a variedade de atacados varejistas, concentração de serviços da administração pública, de universidades, de hospitais.

Figura 1: Classificação da Região de Influência das Cidades no Rio Grande do Sul



Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2020. Adaptado por Costa, 2021

Nas últimas décadas os fluxos econômicos entre os municípios da metade sul se intensificou por um forte investimento num período pelo governo federal em obras públicas e investimentos em setores de indústria de base e no crédito para o setor de comércio e serviços. Os dois municípios que tiveram uma mudança foi Pelotas e Rio Grande, estes dois estão numa distância de 50 km. A rodovia que interliga-os é a BR-392, sendo o caminho para o Porto de Rio Grande, um dos mais importantes no Brasil.

No ano de 2012 o trecho entre Pelotas e Rio Grande foi duplicado, era uma das grandes reivindicações da sociedade civil e empresários, por causa do trânsito perigoso que causava um alto índice de mortes registradas.

O município de Rio Grande conta com uma população estimada de 212.881 habitantes (IBGE, 2021), destaca-se pelas atividades industriais- indústria de fertilizantes, metal-mecânica e naval. E também portuária por ter o principal porto marítimo do sul Brasil. Pelos dados do departamento de Economia e Estatística (DEE) de 2018, Rio Grande se encontra na posição de 5º (quinto) no ranking dos maiores PIB do Estado. Enquanto que Pelotas se encontra na posição 11º (décimo primeiro), perdendo duas posições em relação a 2017.

Tendo como especialidade o setor de comércio e serviço, o que referente a este setor, Pelotas fica na posição de 4º (quarta), com participação de 2,5% no PIB do RS. Os motivos que fazem em inserir estes dados sobre o município de Rio

Grande são justamente para analisar a complementaridade no qual os dois municípios fazem pra si, mesmo tendo uma rivalidade em saber qual delas é a mais importante para a metade sul.

Entre as duas cidades há ainda uma importante rede de conexão intermodal, articulada através do transporte portuário que conecta a região aos fluxos de ordem distante, do transporte rodoviário (através da BR 392 e BR116) que liga o extremo sul à capital do estado e à região da campanha gaúcha, e do transporte de cargas ferroviário, que conecta o litoral sul à fronteira oeste e ao Uruguai. Apesar da proximidade territorial entre estes dois municípios - que são limítrofes -, não se configuram ainda um processo de conurbação urbana, já que não existe unificação da malha urbana entre os dois centros urbanos (SOARES, 2005).

Os aspectos de desigualdade regional precisam ser discutidos para compreender as novas dinâmicas ou direções setores da economia de Pelotas vem adotando nas últimas décadas. A literatura normalmente utiliza algumas divisões para explicar esse desequilíbrio regional no Estado, delimitando uma metade norte e norte, alguns incluindo a fronteira oeste. Sendo essas regiões pensadas a partir de disparidades econômicas e sociais. Observando o desenvolvimento e formação territorial das regiões do RS, as metades sul costumam afirmar como a região estagnada, que a cada ano vai perdendo a sua importância e participação no Estado. Isso muito se deve pelas mudanças na economia mundial e principalmente nacional em que setores industriais estratégicos foram encerrando atividades ou transferindo-se para outros lugares. O município de Pelotas participou desta mudança, em perder indústrias de alimentos ou bens duráveis para outros municípios ou terem suas atividades encerradas por falta de auxílio estatal. Levando em consideração a diversidade produtiva a metade sul tem uma baixa comparando com a metade norte que apresenta uma distribuição de tarefas maiores entre os municípios.

De modo geral, o desenvolvimento econômico do Rio Grande do Sul foi marcado por grandes avanços e retrocessos, os municípios de Pelotas e Rio Grande passaram por isso ao longo de sua história. Martins (2016) sintetiza sobre este respeito:

Nos municípios de Pelotas e Rio Grande, foram e estão agregadas atividades portuárias e industriais que deram significado regional aos municípios no concerto estadual até as primeiras décadas do século XX (GEIGER, 1963, p.284-321; CASTRO, 1971 p.120-129; SINGER, 1977 p.141-198). Em Pelotas, atividades pioneiras de imigrantes como L.Eggers, em 1841 (velas, sabões e colas), e de F. Lang, em 1864 (sabões, sabonetes e embalagens), e em Rio Grande, investimentos de Carlos Rheigantz, em 1874 (têxtil), e de H. Leal Pancada (conservas e pescados em 1889), conferiram a essas cidades a hegemonia econômica estadual nas primeiras décadas do século XX. Ainda no final do século XIX, empresários como Pedro Luis Osório da Silva (1854-1931) forjaram, com Pelotas ao centro, importantes empreendimentos de modernização agrícola, industrial e comercial, com destaque para a modernização da produção e processamento de arroz, que está na origem da representatividade nacional do município no processamento do cereal. Coetaneamente, ocorreu a gênese e evolução das áreas baseadas na pequena produção mercantil no norte do Rio Grande do Sul. Essas áreas deram origem a uma base produtiva assentada na agropecuária de elevado patamar tecnológico (como trigo, milho, suínos, frangos, uva e soja) e que, articulada com a formação de empreendimentos comerciais e industriais, compuseram a posição estadual na divisão territorial do trabalho na escala nacional com a ligação ferroviária com o restante do país, a partir da primeira década do século XX, diminuindo a participação econômica relativa do sul do Estado. (...) Os nichos de modernização produtiva, instalados em décadas passadas, no setor agropecuário (como na rizicultura e em parte do rebanho bovino na primeira metade do século XX) e na infraestrutura do II PND (no porto e distrito industrial em Rio Grande e na matriz energética carbonífera) não foram capazes de dinamizar e alavancar a economia sulista e produzir índices com menores graus de desigualdade social (MARTINS, 2016, p.130-131).

No entanto, nas últimas décadas ocorreu um grande investimento do governo federal na região, causando um grande incentivo nos setores produtivos existentes e surgindo novos na metade sul. O Programa de Aceleração do Crescimento (PAC I e II) possibilitou a criação de novas “frentes” como do imobiliário, produtivo e financeiro através de obras de habitação, infraestrutura, transportes e ensino. Em 2007 começa a intensificação das montagens das plataformas de petróleo encomendadas pela Petrobras, numa ação que visava uma desconcentração industrial deste setor que era concentrado no Estado do Rio de Janeiro (Araujo,2013).

Com o forte investimento neste setor naval juntamente com a concentração de capitais produtivos e da força de trabalho, os setores imobiliários observam uma oportunidade de realizar novos projetos imobiliários para os trabalhadores vindos e outras regiões do Brasil. Todavia, o município de Rio Grande tinha as limitações físicas do seu tecido urbano e da capacidade das empresas em corresponder com a demanda alta. Dessa forma, Pelotas se fortalece em ter consolidado o seu polo regional fornecedor de serviços e de ofertas novos produtos imobiliários e de

serviços como o Shopping que foi inaugurado em 2012. O que de acordo com FEIJÓ e MADONO, 2013, reafirma a complementaridade de funções entre os municípios e a especialização de Pelotas no setor imobiliário.

Com esse cenário econômico positivo para investimento, os setores da construção civil de Pelotas viram a oportunidade de um grande aquecimento da economia com os investimentos do governo federal, principalmente o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). De acordo com Sá de Brito (2018) essa foi uma grande oportunidade de ampliação de investimento para a acumulação de capital:

“os agentes imobiliários locais ampliaram consideravelmente sua escala de produção, consolidando o setor em função da acumulação propiciada pelo grande volume de capital mobilizado pelo programa na cidade que, nas suas duas primeiras fases (fase 1 e fase 2) alcançou o valor de R\$ 735 milhões de reais na contratação de 11.435 unidades habitacionais, distribuídas entre as faixas 1, 2 e 3.” (Sá de Brito, p. 96, 2018)

Com os subsídios do governo federal nas parcelas de aquisição dos imóveis, o crédito foi intensificado em número de valor e de alcance de pessoas, e as construtoras viram a oportunidade de ampliar a sua escala geográfica dentro da cidade e para outras regiões também, como foi o caso de Pelotas. O papel da construção civil em empregar durante o período de 2006 a 2015 pelos dados da RAIS/TEM (Relatório Anual de Informações Sociais). Em 2015 as atividades ligadas ao setor imobiliário representavam 5,6% do emprego total da cidade. A cidade de Pelotas se encontrava neste mesmo ano na quarta posição no ranking de municípios gaúchos com maior número de empregos na construção civil, dessa forma, apresentando uma especialização no ramo de construção de edifícios.

O desenvolvimento econômico de Pelotas nas últimas décadas passou por um grande aquecimento na sua cadeia produtiva por investimentos em programas estatais como apresentados anteriormente. A construção civil no setor secundário e as atividades do setor terciário que foram os mais beneficiados por este período de demanda da população pelas questões de acesso ao crédito e aumento do salário mínimo acima da inflação.

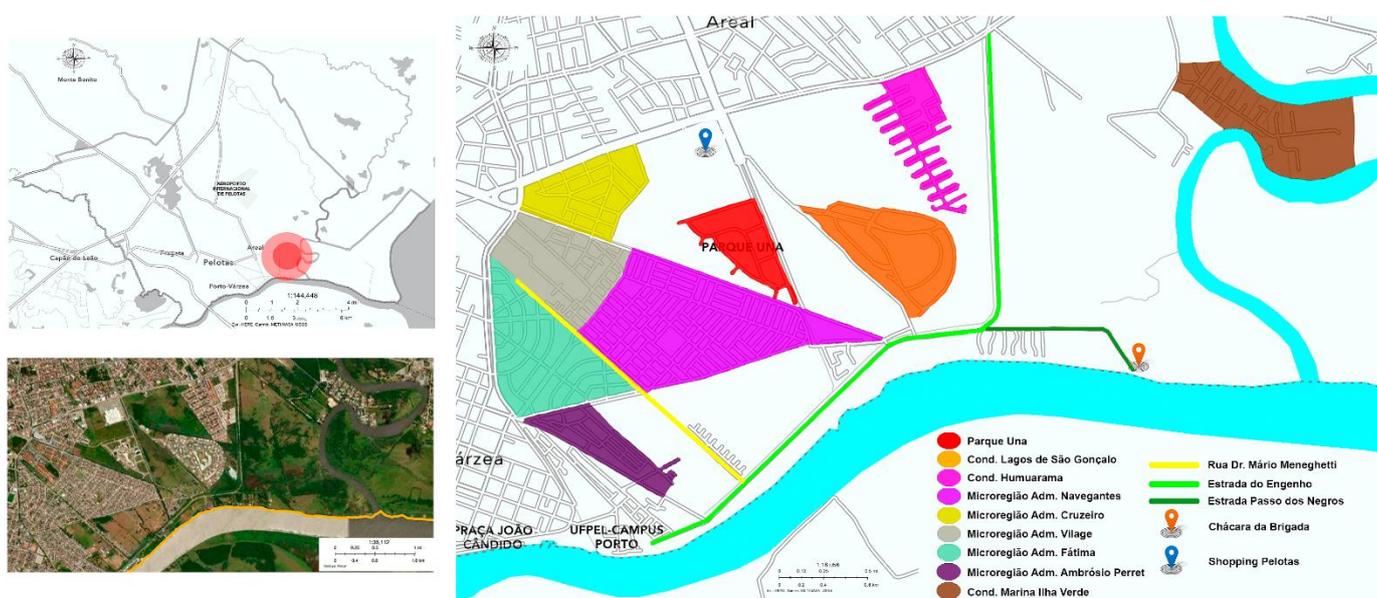
No ano de 2020 o IBGE divulgou o Produto Interno Bruto dos Municípios Brasileiros, pesquisa realizada em 2018, a economia de Pelotas ficou vinculada a setores da construção civil e do comércio e serviços, a indústria só representa 12% do PIB, concentrada na agropecuária. O valor agregado por mercadoria é muito reduzido que causa as consequências de baixo índice de empregabilidade e de riqueza produzida no local da indústria. Percebe-se uma perda de protagonismo do

município de Pelotas na economia do Rio Grande do Sul, as consequências são em não estar interligada as redes geográficas matérias e imateriais da circulação de capitais e produção de mercadorias. Com a dependência ao setor de serviços e da construção civil, percebemos a influência que estes setores têm no planejamento urbano da cidade.

4 HORIZONTALIDADE DO EMPREENDIMENTO PARQUE UNA

O empreendimento imobiliário Parque Una está localizado no município de Pelotas, no Estado do Rio Grande do Sul, na Região Administrativa São Gonçalo, delimitada ao sul pela Avenida Bento Gonçalves; ao norte pelo Shopping Pelotas; a leste pela Avenida São Francisco de Paula; e a oeste pela Rua Barão de Gotegeipe (Figura 1). O empreendimento contempla uma área total de 290 mil metros quadrados, localizando-se numa área estratégica na cidade, como iremos apresentar a seguir. O objetivo dos empreendedores do projeto é construir um bairro planejado que ofereça os serviços residenciais e comerciais.

Figura 2: Região Administrativa São Gonçalo na área urbana de Pelotas, RS, com destaque para a localização do Empreendimento Parque Una.



Fonte: Prefeitura Municipal de Pelotas, 2020. Elaborado pelo autor.

A pretensão dos planejadores é a de que os moradores deste bairro tenham, nesta mesma localidade, as opções de moradia, lazer e trabalho. Conforme os construtores, o Parque Una é pensado como um espaço de encontro das pessoas de toda cidade, o que torna esta afirmação uma permissa a ser analisada. O empreendimento foi lançado em 2015 pelas empresas Concretiza Urbanismo e participações LTDA, empresa com sede em São Paulo, tendo como seus sócios o empreendimento da Idealiza Incorporações e Participações S/A e Cyrela Goldzstein.

O parque será formado por 26 torres residenciais e comerciais, tendo a distribuição de 60% de lotes residenciais e 40% de lotes comerciais. Os empreendedores afirmam que o Una será uma “minicidade” que permitirá aos moradores realizarem todas as tarefas do dia-a-dia no próprio parque. A expectativa é receber entorno de 6 a 8 mil moradores assim que os empreendimentos forem entregues. As torres verticais lançadas até ao momento foram o Aires de Plaza (Figura 2), Torre de São Gonçalo (Figura 3), Inn (Figura 4), Flow Live + Work (Figura 5), Plaza Mayor (Figura 6), Flow Live (Figura 7), Hola (Figura 8) e Plex (Figura 9). Estes últimos inclusive foram entregues tendo neles os primeiros moradores do Una.

A torre residencial Aires Plaza foi o último lançamento até ao momento da incorporadora Idealiza Urbanismo. As principais características que são apresentadas pelos incorporadores é que este empreendimento permite aos seus moradores o bem-estar nas quatro estações do ano.

Figura 3: Representação Gráfica da Torre Aires Plaza



Fonte: Idealiza Urbanismo, 2020.

O residencial contará com um “pulmão de aires” como é definido no catalogo, que seria uma área verde conectada com o hall de entrada tendo mobiliário e árvores frutíferas permitindo, assim, aos usuários um ótimo espaço na primavera para se refrescar. Além disso, a torre contará com o terraço com uma diversidade de espaços adaptados para as estações do ano, o que os empreendedores chamam de “terraço dos tempos”. Este terraço contará com um deck molhado, a melhor posição

do inverno e o mobiliário para se aproveitar os dias de sol. Além disso, pensando para o inverno, o terraço contará com uma lareira externa. O empreendimento ainda contará com salão de festas no terraço e lojas de conveniência na entrada do residencial.

A expectativa é construir entorno de 65 apartamentos distribuídos por modos de três dormitórios, dois dormitórios e Aire Quintal de três dormitórios sendo as maiores unidades e contando com quintal particular. Nota-se, novamente, no discurso publicitário as palavras como “viver bem”, “localização”, “sustentável”, “lugar de família”, “boa exposição solar”, informações estas que complementam as outras falas para campanhas publicitárias do parque em geral. É possível observar as plantas das unidades nos anexos do trabalho.

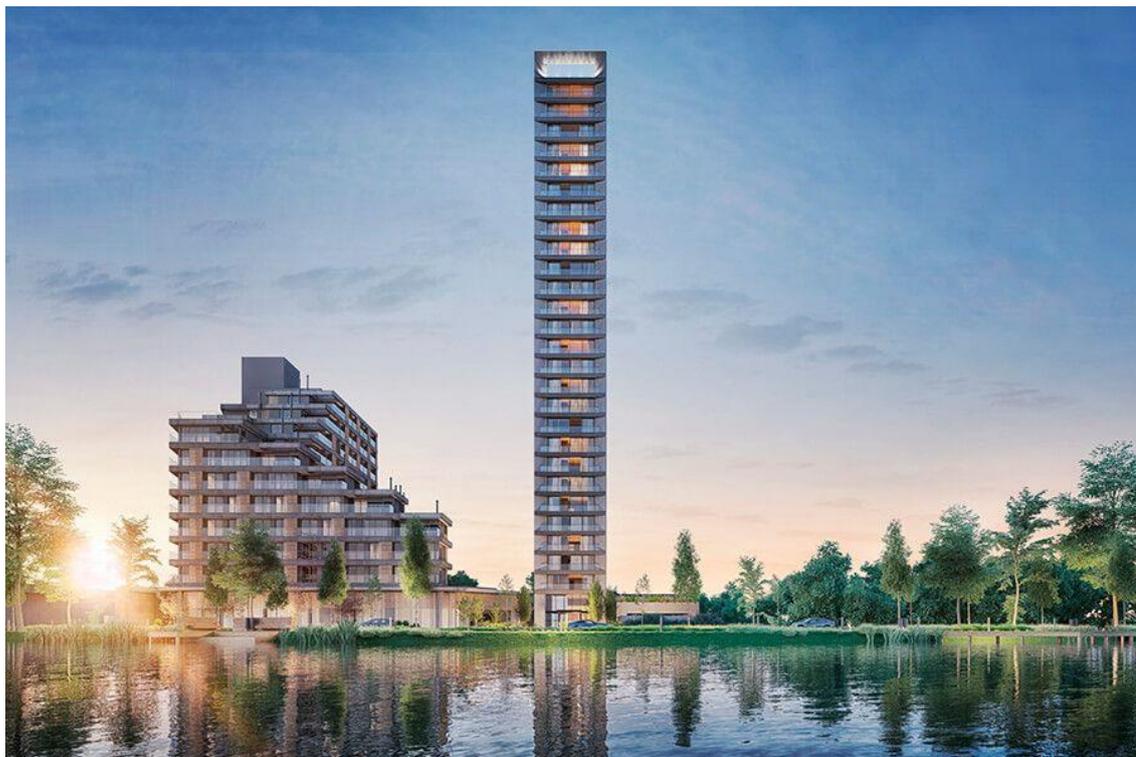
O outro empreendimento que foi anunciado em julho de 2020 foi a Torre de São Gonçalo. O anúncio deste empreendimento teve como objetivo a comemoração de dez anos de atividades da incorporadora em Pelotas. Para marcar este fato, este empreendimento foi escolhido para ser a grande marca da mudança que a Idealiza realizou no mercado imobiliário de Pelotas.

A torre promete ser a mais alta da cidade, tendo no seu topo um grande arranjo de luzes para que a torre possa ser identificada de qualquer ponto da cidade. O residencial contará com vinte oito andares e 26 apartamentos com as opções de três a quatro dormitórios como é observado nas plantas do empreendimento (em Anexos).

Para os empreendedores, a Torre de São Gonçalo permitirá aos seus moradores uma visão de 360° da cidade de Pelotas. Os discursos publicitários em relação ao empreendimento trazem a oportunidade de os moradores terem em sua vista locais naturais importantes para o município, como o Arroio Pelotas, o canal São Gonçalo e a Laguna dos Patos.

O fato da sustentabilidade e de permitir aos moradores a conexão com a natureza retorna novamente no discurso dos empreendedores. O motivo de a Idealiza colocar em seus empreendimentos nomes que remetem ao canal São Gonçalo, como Lagos de São Gonçalo e agora a Torre de São Gonçalo tem uma intencionalidade que analisaremos melhor no próximo capítulo.

Figura 4: Representação Gráfica da Torre de São Gonçalo

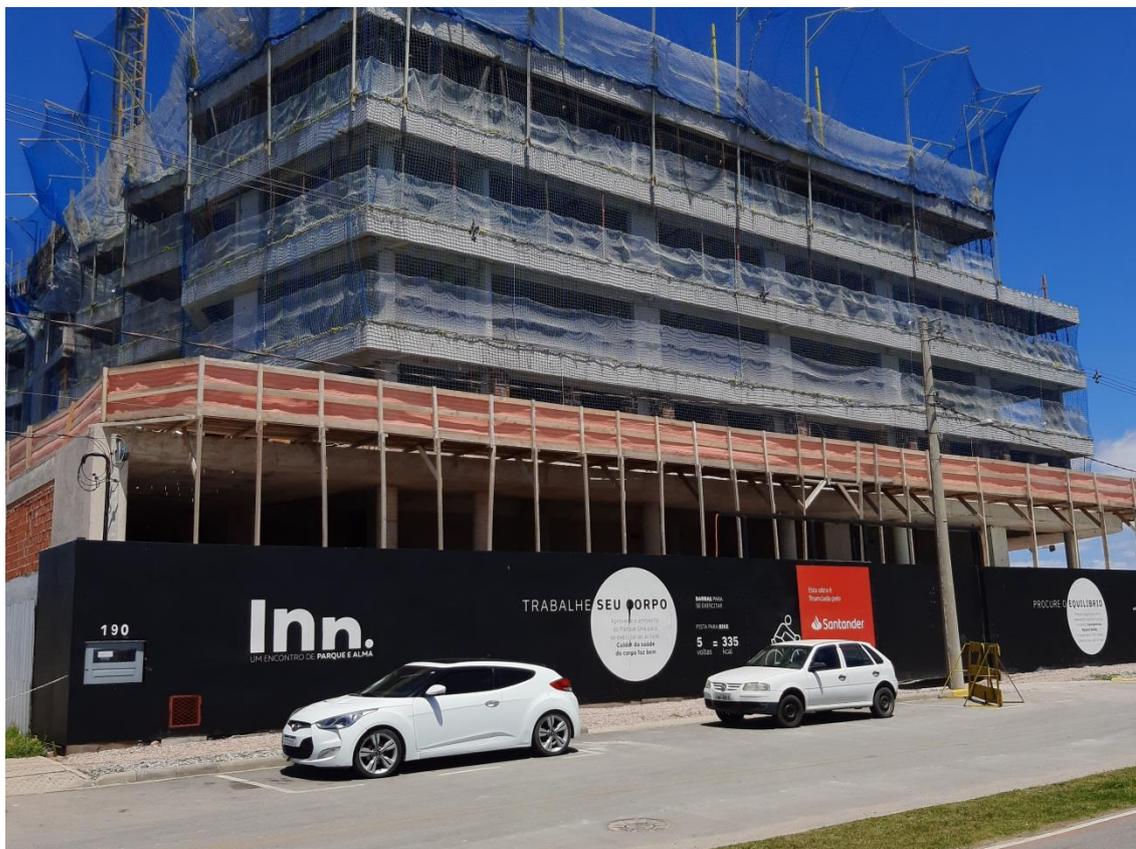


Fonte: Idealiza Urbanismo, 2020.

O outro empreendimento que está em fase de construção como é visto na figura 4 abaixo é a torre vertical INN. Atualmente as obras estão em 50% de acordo com os empreendedores com previsão de entrega para junho de 2022. A principal característica deste empreendimento é de proporcionar aos moradores o momento de relaxamento e de descanso, utilizando a palavra “retiro” inclusive.

Além disso, reforçam o discurso de que o INN pode ser um espaço em que a pessoa iria se reencontrar consigo mesma, através da iluminação solar e de mobiliários para proporcionar isso e a conexão com o parque na exterioridade. Analisando as plantas do empreendimento (em Anexos) e o plano do arquitetônico do INN, podemos constatar que os públicos alvos da torre são jovens solteiros ou casais jovens que utilizam a sua moradia somente como opção dormitório realmente e que buscam oportunidades de conexão com a sustentabilidade e práticas esportivas.

Figura 5: Torre Vertical INN



Fonte: Acervo do autor, 2020

O próximo empreendimento a ser apresentado é o Flow Live + Work (Figura 5), atualmente em processo de construção, que de acordo com os empreendedores está com 64% das suas obras e com previsão de entrega em dezembro de 2021.

O objetivo do empreendimento é oferecer salas comerciais para profissionais liberais em início de carreira como advogados, engenheiros, dentistas, bem como permitir a estes profissionais a opção de moradia no prédio ao lado, interligado, que é o Flow Live.

Desta forma, o principal discurso publicitário é permitir a oportunidade para ao público alvo de ter em um único lugar as suas atividades de trabalho e moradia. As plantas das salas vistas em anexo no trabalho.

Figura 6: Flow Live + Work



Fonte: Idealiza Urbanismo, 2020

O empreendimento Plaza Mayor (Figura 6) que está em processo de construção, sendo que no momento, de acordo com os empreendedores, está em 66 % das obras construídas, tendo como prazo de entrega o mês de junho de 2021. Este empreendimento é voltado para a faixa de classe média alta na distribuição do público alvo de todos os empreendimentos.

O Plaza Mayor oferece aos moradores o luxo arquitetônico, no entanto, de um modo curioso, quando no discurso publicitário do Plaza encontramos uma crítica ao consumismo, de que as pessoas estão buscando produtos pelos valores mais altos por achar isso está diretamente relacionado com a qualidade. Continuando afirmando que as pessoas na fase do consumismo compram as coisas no sentido do valor pelo valor e não se importando com a qualidade e com a história.

A oportunidade de mudança deste consumismo, o Plaza Mayor, oferece por ser pós-luxo, o que para os planejadores é a busca pela autenticidade, em busca de um significado com a natureza. Novamente o discurso com as palavras “novo”, “sustentável”, “oportunidade de vida” aparecem também neste empreendimento, e também, o que para a cidade de Pelotas é sempre uma busca é habitações que recebam o mais possível de iluminação. A partir das imagens utilizadas de atores na publicidade e também das plantas dos (em Anexos) apartamentos serem maiores

comparados aos outros empreendimentos, aqui se busca casais jovens com o objetivo de terem filhos ou se já têm.

Figura 7: Torre Vertical Plaza Mayor



Fonte: Acervo do autor, 2020

A torre vertical Flow Live (Figura 7) está em processo de construção e no momento de acordo, com a informação dos empreendedores, a suas obras estão 81% concluídas e com previsão de entrega em dezembro de 2020.

O Flow está conectado com outro empreendimento que é o Flow Live + Work dando a oportunidade aos moradores de ter no mesmo prédio as suas atividades, moradia e trabalho. A sua arquitetura tem a forma de um “L” com inspirações escandinavas. O Flow Live apresenta não somente essas opções de moradia e trabalho, como também de lazer, gastronomia, arte e qualidade de vida.

A partir dos ambientes projetados que são de comum acesso como lavanderia, terraço, área gourmet e salientando a praticidade de uma infraestrutura para receber amigos e familiares que seria o terraço compartilhado. Com o discurso utilizado de oferecer todos estes serviços e de ser uma conexão trabalho e moradia, e também pelas opções de apartamentos como pode ser visto nas plantas (em

Anexos) os públicos alvos deste empreendimento são jovens com profissionais liberais que buscam abrir o seu próprio negócio e a sua primeira habitação, o empreendimento não é voltado para famílias.

Figura 8: Torre Vertical Flow Live



Fonte: Elaborada pelo autor, 2020

O empreendimento Hola Residencial (Figura 8) foi a primeira torre a ser entregue no Parque Una, de modo que os moradores do Hola são os primeiros moradores do Parque. O seu anúncio foi realizado em 2015 e a entrega aconteceu em dezembro de 2019. O Hola conta com dezessete pavimentos com 184 apartamentos com a opção de um ou dois dormitórios (em Anexos).

Por ser o primeiro empreendimento, a sua campanha publicitária buscou se relacionar com parque, além de uma forma de divulgar o empreendimento, ainda pouco conhecido pela população. Os públicos visados para o Hola são solteiros ou casais sem filhos, devido a arquitetura compacta e monofuncionalista. O discurso usado no Hola para atrair as pessoas é da novidade, de uma nova vida com qualidade de vida, da conexão com o parque e com a natureza.

Figura 9: Torre Vertical Hola Residencial



Fonte: Elaborada pelo autor, 2020

A torre Plex Hub Corporativo (Figura 9) foi o primeiro empreendimento comercial anunciado pela Idealiza. O anúncio ocorreu em abril de 2017 e as obras iniciaram em novembro de 2017, sendo entregue em junho de 2020. O Plex conta com salas comerciais que são pensadas para profissionais como: consultórios, escritórios de advocacia, design, games, engenharia e arquitetura.

A torre tem 13 andares com mais de mil salas. O discurso usado nas campanhas publicitárias é de ser um novo espaço moderno para as atividades de trabalho, afirmando que se tratava de uma revolução do trabalho. O diferencial apresentado também são as opções de lazer do parque e a sua localização referente ao complexo jurídico. As salas têm de 24 m² até 46 m² e o duplex com 70 m².

Figura 10: Torre Vertical Plex Hub Corporativo



Fonte: Elaborado pelo autor, 2020

A construção destes empreendimentos é uma parceria com as incorporadoras Plano Incorporadora e Censi Fisa Incorporadora, ambas de Caxias do Sul, a última sendo a maior construtora de 100% de capital do Rio Grande do Sul. Além disso, são reconhecidas com mais de 20 de anos de atividades no Estado e estão entre as 100 maiores construtoras do Brasil, de acordo com o ranking da ITC (Inteligência Empresarial de Construção). De acordo com os informantes qualificados, os apartamentos são financiados em até 36 meses com recursos das próprias empresas num sistema da *joint venture*. A expectativa é movimentar 1,2 bilhão para a construção do empreendimento em dez anos.

Além das torres comerciais, o empreendimento conta com um lago artificial em que em seu entorno é a constituição do parque urbano. O parque conta com ruas para passeio na mesma altura que as ruas para veículos, ciclovias, anfiteatro, playground, quadra esportiva e a Casa Una, sendo está a centralidade do empreendimento, um local de informações e serviços de gastronomia. A figura 10 ilustra a localização dos empreendimentos comerciais e de moradia construídos e em construção dentro do Parque Una.

Figura 11: Localização dos Empreendimentos no Parque Una.



Fonte: Prefeitura Municipal de Pelotas. Elaborado pelo autor, 2020

O projeto urbanístico do empreendimento foi lançado com a marca do novo urbanismo, de apresentar para a comunidade pelotense um novo conceito de viver na cidade. O conceito da casa uma foi assinado pelo arquiteto Álvaro Luque, da Terra Urbanismo, sendo uma das sócias do empreendimento. Sendo que o escritório da Terra se encontra em São Paulo e tem investimentos em mais de 32 cidades, e em alguns países em regiões de Angola, México, Portugal e Uruguai.

A outra sócia do empreendimento, a Idealiza Urbanismo, contratou a consultoria da empresa Checa Mmcité para a criação e fabricação de mobiliários urbanos como bancos, conjuntos de mesas, bicicletários, protetores para árvores entre outros. Para a criação do *playground*, um dos grandes pontos de publicidade, foi contratado o *designer* holandês Elger Blitz, sênior da empresa Carve, uma das grandes conceituadas neste tipo de serviço, o que, conforme os empreendedores, é o primeiro trabalho do profissional na América Latina.

A divulgação do empreendimento foi realizada por várias campanhas publicitárias, como eventos em locais públicos, vídeos patrocinados nas redes sociais da incorporadora, veiculação de vídeos promocionais realizados em parceria com a mídia local, promoção de grandes eventos no parque, como formaturas, eventos gastronômicos, de musica, acadêmicos.

A primeira ação de *marketing* dos empreendedores foi a realização do evento chamado “Pelotas Como eu Quero”, evento realizado numa rua principal da cidade,

que teve apoio da Prefeitura Municipal. O objetivo do evento era discutir as demandas da população em relação ao planejamento e gestão urbana, como pensar em espaços públicos. Para isso foram desenvolvidas no evento *Workshops*, oficinas e atividades culturais em que tinha como principal os espaços públicos e como as pessoas podem usar os mesmos.

Todavia, a intencionalidade do evento era realizar a propaganda de lançamento do empreendimento Parque Una, como se fosse uma resposta para as demandas da população que participou das discussões. A atividade teve críticas por figuras de movimentos sociais e ambientais por ver que o evento foi realizado para ser uma ferramenta de propaganda por um empreendimento privado, e ainda tendo o apoio da Prefeitura Municipal, que tem como responsabilidade ser um mediador social entre o público e o privado.

Figura 12: Prefeito com um dos Proprietários da Idealiza Urbanismo - Evento “Pelotas como Eu Quero”



Fonte: <https://diariodamanhapelotas.com.br/site/prefeito-recebe-projeto-do-evento-pelotas-como-eu-queiro/>.

A outra estratégia de publicidade realizada foi a divulgação de um documentário publicitário em que a empresa apresenta as suas concepções de futuro para cidade, baseando-se nas teorias do Novo Urbanismo. No vídeo é possível identificar trechos da obra de Jane Jacobs em “Morte e Vida das Cidades”,

realizados em cinco episódios que foram divulgados no site e nas redes sociais do jornal Diário Popular.

Figura 13: Divulgação do Primeiro Episódio da Web-Série na página do Facebook- Jornal Diário Popular



Fonte: <https://www.facebook.com/watch/?v=1831606043534022>

E por último, a estratégia que teve maior repercussão, a realização do evento Una Talk, sendo este uma convenção com palestrantes para abordar as temáticas de economia criativa. O discurso do evento ficou muito pautado em buscar estratégias de oportunidades de negócios, o que percebemos ser a lógica da produção capitalista para manter a sua (re)produção.

Como apresentado anteriormente, o empreendimento teve como inspirações urbanísticas e de dinâmica urbana as teorias do novo urbanismo, principalmente nas figuras de Jan Gerl e Jane Jacobs, e na parte de economia criativa, Richard Flórida. No entanto, o novo urbanismo não era a primeira inspiração para o empreendimento. Conforme informante qualificado, as primeiras ideias para área era a construção de mais um condomínio fechado.

O informante relatou ainda que quando os empreendedores planejavam o que seria construído nos terrenos que hoje são o Lagos de São de Gonçalves e Parque Una, pensava-se a construção de condomínios fechados porque no mercado da época este tipo de produto imobiliário estava aquecido. E outro fator determinante foi que o Plano Diretor, também na época, não permitia a construção de torres verticais. Isso determinou, num primeiro momento, utilizar o terreno maior que a incorporadora detinha para a construção do condomínio residencial fechado Lagos de São Gonçalves.

O informante também relatou que a área do terreno que hoje é o Parque Una era muito pequena para a construção de um condomínio fechado, que não daria o retorno em dinheiro que era o esperado. Com as mudanças no III Plano Diretor Municipal em relação à altura dos empreendimentos na região do São Gonçalves, os empreendedores mudam de ideia, e planejam, a partir disso, construir torres verticais.

A ideia de realizar o empreendimento no plano atual com as ideias do Novo Urbanismo surge, conforme o informante, de uma palestra que o mesmo assistia em outra cidade, e achou muito interessante as ideias de Jan Gerl em seu livro “Cidade Para Pessoas”, sendo este o momento que as ideias urbanísticas do Parque Una começam a ganhar forma.

Os resultados vistos no empreendimento do Parque Una que são inspirados no Novo Urbanismo ficam muito nos discursos e nas ferramentas de publicidades. Afirmativas realizadas, por exemplo, em “Um novo modo de viver a cidade”; “Mude que o mundo muda”; “Resgate da convivência”; “Resgate do uso dos espaços públicos”; algumas das frases publicitárias que encontramos no site e nas redes sociais do empreendimento.

Como apresentado anteriormente, o projeto do empreendimento é inspirado nas ideias urbanísticas de Jan Gerl e Jane Jacobs e nos aspectos de economia criativa de Richard Flórida, em que pretendo apresentar em quais aspectos aparecem essas inspirações e realizar a problematização da forma como é utilizada.

Em seu livro “Morte e Vida nas Cidades”, Jane Jacobs (1961) realiza as críticas ao planejamento urbano seguido pelas ideias do urbanismo modernistas, principalmente ao dar a importância aos automóveis e não as ruas ou calçadas para as pessoas. Na sua visão, a cidade passa a ser desenvolvidas a partir das

necessidades de construir ruas ou avenidas para que carros possam trafegar da melhor maneira. Para a autora, estes planejadores causam “monotomia” em espaços públicos nas cidades, que ficam totalmente vazios e sem vida, o que autora define como ações de anti-cidade.

Para Jane Jacobs a melhor segurança para as pessoas e ter mais usuários possíveis circulando entre as ruas, o que ela chama de “proprietários do bairro”. Na sua visão não serão policiais transitando em ruas, bairros ou na cidade que dará a segurança a população. Na sua visão as formas de autogestão nas comunidades permitem maiores relações sociais e o sucesso da comunidade dando maior vitalidade e segurança para os moradores.

Além disso, Jacobs (1961) salienta que as ruas e as calçadas são os espaços da diversidade e da vida nas cidades. Sua visão é que a partir das ruas “que pode florescer a vida pública”. Ela continua assinalando que as calçadas devem ser largas, sendo que estas são mais importantes que os parques, porque nas calçadas há um maior cuidado e segurança para as crianças, por exemplo. Na sua visão, os parques são construídos de modo errôneo em sua paisagem e equipamentos urbanos, notando que as pessoas não têm parques e parques não tem pessoas.

Estas são as principais ideias de Jane Jacobs que se encontram nas inspirações do plano urbanístico do empreendimento.

Em relação à questão de os automóveis terem destaque nos planos dos urbanistas, o empreendimento apresenta como um dos seus discursos de publicidade que o empreendimento rompe com esta ideia de prioridade para carros, transferindo para os pedestres. O que se nota na prática é um alargamento de calçadas entorno do lago, que servem para caminhadas e ciclovia, verificando-se na Figura 14.

Interessante notar a conexão destas ciclovias com o restante das ciclovias, entorno que foram construídas pelo poder público. Nota-se que a ciclovia do empreendimento num primeiro momento não tem nenhuma conexão com a ciclovia existente na avenida Ferreira Viana. Na Figura 13 percebemos essa falta de conexão e projeções de interligações de ciclovias entorno do empreendimento.

Figura 14: Mapa Sistema Ciclovviário – PMU-04 – Lot. Parque Una.



Fonte: Prefeitura Municipal de Pelotas, 2019.

Outro fato do plano urbanístico do Una inspirado nas ideias de Jane Jacobs é a questão da segurança, inclusive sendo uma das palavras que mais aparecem em textos publicitários dos incorporadores. A questão da segurança acaba sendo um dos grandes temas nas cidades pela sensação de insegurança dos habitantes, em que os promotores imobiliários aproveitaram muito bem essa onda para investir no discurso para a venda de apartamentos e casas em condomínios fechados com sistema de segurança 24 horas, câmeras de vigilância, muros altos.

Dessa forma, a segurança torna-se uma mercadoria no espaço urbano, em que pessoas com poder aquisitivo escolhem morar em locais sem nenhum contato com a exterioridade, e principalmente, por ter medo da diferença social. No caso do Parque Una sendo um bairro planejado, aberto ao público, questiona-se: como que os empreendedores conseguem também vender a questão da segurança para o público consumidor?

Visivelmente, a proposta não fica exclusivamente nas teorias de Jane Jacobs em ter pessoas circulando na rua em qualquer horário do dia ou noite, indo, além disso: oferecendo câmeras de vigilância, com reconhecimento facial, e de placas de veículos, gerando um banco de dados com informações de entrada e saída de veículos no parque. Os empreendedores ainda oferecem a equipe própria de segurança e vigias, além da parceria de suas câmeras de monitoramento no parque, todas estas conectadas ao sistema da Brigada Militar, Guarda Municipal e Secretaria

de Transito, cooperação está assinada no projeto Pacto pela Paz, desenvolvida pela Prefeitura Municipal. Percebe-se que o principal argumento da segurança no Una são as ferramentas tecnológicas de vigilância e serviços de segurança pública e particular como as principais vantagens ao possível comprador, ao contrario, daquele discurso de pessoas nas ruas, de convivência, trazidos por Jane Jacobs.

Outro teórico que inspira o empreendimento é o autor Jan Gerl, sendo retiradas ideias para o empreendimento no livro “Cidades Para Pessoas”. Nesta obra, o autor o considera um livro protesto a algumas ideias ou paradigmas do planejamento urbano modernista. Pensando em relação a funcionalidades na cidade, Gerl critica as ideias modernistas de realizar o zoneamento funcional, em que consiste em criar zonas especializadas na cidade como de habitação, trabalho e lazer. Em relação a este modo de planejamento urbano, Henri Lefebvre (2001, p.185) pontua que o zoneamento monofuncional, é:

A concreção mais acabada de uma “inteligência analítica” que distingue as funções encontradas unidas na realidade social e, em seguida, recompõe-nas num gesto teórico de síntese, convicto em seu papel de reorganizar toda a vida social.

Lefebvre salienta que este zoneamento tem como objetivo a “divisão técnica e social do trabalho”, de reorganizar toda vida social, do trabalho e a vida cotidiana (pública e privada).

Em sua obra “Cidades Para Pessoas”, Jan Gerl apresenta seis passos para um novo planejamento urbano que priorize as pessoas. O primeiro passo seria a dimensão humana, criticando os urbanistas modernistas. O autor afirma que o planejamento não deu a prioridade para espaços públicos, o que, em sua visão, torna a maioria dos espaços públicos nas cidades insuficientes.

O segundo passo seria os sentidos e a escala, como o fato de ruas curtas e estreitas que permitem um contato mais caloroso entre as pessoas, como também as pessoas que caminham ou andam de bicicleta que terão mais sentimentos de percepção do que as pessoas que estão de carro, devido a velocidade dos carros serem maiores do que da bicicleta, por exemplo.

O terceiro passo é cidade viva, segura, sustentável e saudável, sendo a cidade viva e segura a que pensa em espaços para o convívio entre as pessoas, que os prédios não sejam tão altos e que o automobilismo não seja colocado como prioridade nas cidades. A cidade segura refere-se também a segurança para os pedestres trafegarem nas ruas, tendo prioridade nas ruas. Com o uso de bicicletas,

do transporte coletivo e da caminhada, a cidade torna-se viva, segura, sustentável e saudável na visão de Jan Gehl. O quarto passo seria a cidade ao nível dos olhos, para Gehl (2015) caminhar, parar, sentar, ouvir e falar, tornando a cidade ao nível dos olhos é a escala mais importante para o planejamento urbano.

O quinto passo seria vida, espaço, edifícios- nessa ordem, para Jan Gehl a síndrome de Brasília seria os prédios foram construídos, a jardinagem foi feita e por último foi pensado nas pessoas, Gehl pontua que nas cidades antigas, os prédios ou casas eram construídos após a criação da circulação das pessoas, no caso de Brasília e das outras cidades modernistas, temos uma cidade sem vida, e pessoas infelizes em prédios.

Por último, o passo de cidades em desenvolvimento, Jan Gehl discuti o rápido crescimento da população urbana mundial, principalmente nos países emergentes. Gehl analisa a importância dos urbanistas e políticos para pensar nos problemas urbanos e soluciona-los sem ir para ideias modernistas, mas sim, pensar novas estratégias para o bem da população.

Retomando esses passos expostos por Jan Gerl (2015) para um novo planejamento urbano, que mude as cidades planejadas pelos urbanistas modernistas e se tenha novas dinâmicas das pessoas na e com a cidade. E preciso fazer a relação destas ideias com o plano urbanístico do Parque Una e analisar como ele está sendo desenvolvido na pratica. Quando se refere ao primeiro passo proposto por Jan Gerl para pensar espaços que deem prioridades para as pessoas, notamos esses discursos nas campanhas publicitárias do empreendimento como “ressignificação do viver, “convívio”, “coletividade”, “humanização”, “vidas nas ruas” (Parque Una, 2020).

O discurso dos promotores imobiliários vende um lugar transformador com um estilo de vida, de um padrão de excelência, seguindo uma ideologia da felicidade: “lugares de felicidade numa vida cotidiana miraculosa e maravilhosamente transformada” (LEFEBVRE, 2006, p.25). E no projeto do empreendimento a criação de espaços para gerar os encontros com as pessoas como os mobiliários de mesas com cadeiras, rua para pedestres e ciclovias, anfiteatro, quadra esportiva (Figura 14).

O que na prática notamos é que o espaço aparentemente é publico, no entanto, construído pela iniciativa privada num terreno privado, o que nos faz

pensar: até que ponto temos realmente um espaço de prioridades para pessoas? Ou será que temos um novo produto imobiliário diferenciado para atrair o público alvo?

O segundo passo refere-se às ruas serem mais estreitas e as calçadas maiores (Figura 14) dando uma sensação de proximidade em sua escala, o que observamos no empreendimento com as ruas para os veículos de forma mais estreita e até mesmo as ruas entre os prédios verticais também sendo. O que aproxima muito o primeiro e segundo passo em relação ao discurso realizado para os empreendedores para atrair moradores.

Figura 15: Infraestrutura do Empreendimento Parque Una



Fonte: Acervo do autor, 2020

O terceiro passo apresentado por Jan Gerl pensa neste convívio seguro para a população, algo muito semelhante as ideias de Jane Jacobs (1961) de pessoas usufruindo os espaços públicos. No entanto, Gerl critica planejadores que constroem grandes torres verticais, causando a sensação de fechamento nas ruas. O que no projeto não é seguido por ter já construído em outras em construção que são as torres comerciais e residenciais.

Outro fato interessante deste terceiro ponto é construir uma cidade saudável e sustentável, palavras que aparecem nos discursos dos empreendedores, em fotos de pessoas felizes realizando exercícios, grande parte delas homens e mulheres brancas e magras. E o ponto sustentável não se refere a certificação ambiental do empreendimento, e sim a estratégia de *marketing* para produtos ditos ecológicos. O fato de o empreendimento construir um lago artificial e torres verticais numa região de banhado protegida por ser área de preservação ambiental não é um caso de sustentabilidade - essa discussão analisaremos no próximo capítulo.

No caso do quinto passo em que Jan Gerl (2015) aborda da ordem de prioridades e de construção de uma cidade, criticando o modelo de urbanistas de construir primeiros os prédios, as ruas, a jardinagem e por último pensar nas pessoas, citando o caso de Brasília, uma cidade com ideias modernistas. Na visão do autor, primeiro deve ser construída a vida no local, depois o espaço público, depois as ruas e os prédios. Sobre isso, o informante qualificado foi perguntado por que construiu praticamente toda a infraestrutura do parque antes das torres verticais, se tinha também essa relação com os passos de Jan Gerl.

O informante afirmou que sim, no entanto, o verdadeiro motivo era o parque ser um atrativo comercial para atrair o público alvo. O que demonstra a importância da estrutura do parque, já estando praticamente pronta antes mesmo de iniciar os empreendimentos e logo após iniciar as vendas, fato que foi fundamental para atrair as pessoas a buscarem e a de fato efetivarem a compra de um apartamento, sala comercial ou realizar o investimento no empreendimento.

Pensando em relação ao lago artificial construído no centro da planta do empreendimento, que no licenciamento ambiental foi usado como justificativa para controlar enchentes no local que está em uma região de banhado, destacamos que além dos aspectos do licenciamento ambiental é importante analisar a construção do lago artificial e da estrutura de mobiliários urbanos no entorno dele para formar o parque urbano no empreendimento. A construção do parque tem como interesse a valorização e atração para conquistar novos clientes. Para isso Lefebvre (1999, p.36) chama a atenção de um fetichismo da natureza, em que diz:

(...) teoricamente, a natureza distancia-se, mas os signos da natureza e do real se multiplicam, substituindo e suplantando a 'natureza' real. Tais signos são produzidos e vendidos em massa. Uma árvore, uma flor, um ramo, um perfume, uma palavra, tornam-se signos da ausência: ilusória e fictícia presença.

A questão da construção do empreendimento com um parque urbano é a estratégia de criar um novo produto imobiliário nesta (re)produção do capital para que os incorporadores tenham uma renda diferencial neste simulacro da natureza, que é raro, escasso na cidade, e passa a ser vendido como parte do projeto imobiliário. De acordo com Gomes (2009, p.120)

Os parques se relacionam ao valor de troca dos espaços que podem ser comprados e vendidos. Entretanto, no discurso oficial, são criados com a finalidade de ser incorporados como valor de uso. Tem sido cada vez mais comum os incorporadores imobiliários criarem valores de uso para determinadas classe sociais.

No período pós-guerra, nos Estados Unidos, o padrão de planejamento urbano foi “espraiamento”, criando bairros com uma grande separação de usos e com o uso do automóvel de forma hegemônica nas cidades. O novo urbanismo é uma reação contrária ao zoneamento monofuncional. Surge na década de 1980 nos Estados Unidos como uma resposta ao urbanismo modernista que gerou cidades mais verticais, sem ligação com as redes de mobilidade e criando mais lugares periféricos com carências de infraestrutura urbana.

Um grupo de urbanistas e pensadores reuniram-se para formular uma carta chamada de novo urbanismo, com proposições para repensar o planejamento urbano. Toda via o novo urbanismo não deve ser confundido com um estilo de projetar, nem com uma metodologia, e sim pela busca de adequação dos projetos urbanísticos com o meio natural e ou social.

A carta do novo urbanismo de 1996 é o documento de referência do congresso do novo urbanismo, formado por profissionais cujo objetivo era explorar as possibilidades de uma nova perspectiva para as cidades. Os princípios fundamentais estabelecidos na carta são: facilidade para pedestres, conectividade, uso misto e diversidade, diversificação de moradias, qualidade do projeto arquitetônico e urbanístico, estrutura de um bairro tradicional, aumento da densidade, transporte público adequado, sustentabilidade e qualidade de vida.

Ascher (2010) afirma que a terceira revolução já começou e que em 30 anos a evolução foi considerável nas práticas dos cidadãos, nas formas das cidades, nos meios, e motivos, locais e horário dos deslocamentos, nos equipamentos públicos e serviços. Sendo que essa terceira revolução fez emergir novas atitudes diante do futuro, novos projetos, modos de pensar e ações diferentes, em que ele denomina de neourbanismo.

Para Ascher (2010) o neourbanismo tornasse necessário para “gestão estratégica urbana que constitui a dificuldade crescente de reduzir as incertezas e o aleatório de uma sociedade aberta democrática e marcada pela aceleração da nova economia”.

Na questão de planejamento dos bairros o Novo Urbanismo propositava a criação e a garantia de uma identidade da população com a vizinhança com o formado compacto, com a diversidade habitacional para permitir a coesão de ocupações de diferentes grupos sociais naquele espaço. Além disso, que este bairro tenha conexão com outros bairros ou centros com ruas, ciclovias e transporte coletivo para permitir uma maior mobilidade na cidade e por estarem interligadas não iria causar uma concentração populacional numa área específica.

A palavra Novo Urbanismo aparece como uma das grandes palavras para definir o empreendimento Parque Una, sendo possível identificar em campanhas publicitárias ou entrevistas dos empreendedores. Conforme visto no título do empreendimento “Novo Jeito de Viver” (PARQUE UNA, 2016, p.01) o que afirma que não há nada de mais novo no mercado imobiliário.

A palavra “novo” sugere algo inédito, feito recentemente, nunca visto antes (Dicionário Priberam). Sendo que em outras cidades encontramos outros empreendimentos com as ideias de Novo Urbanismo, e como também, a teoria foi construída na década de 1980. No caso do Parque Una o Novo Urbanismo é usado mais como forma positiva para atrair um mercado consumidor de Pelotas e região, o que no caso não se encontra este tipo de empreendimento.

Em relação à questão de comunidade, os empreendedores afirmam que têm como objetivo não somente construir um empreendimento imobiliário, mas sim uma comunidade, um bairro. Para Jacobs (2010) uma verdadeira comunidade se constrói com o tempo e com a confiança dos seus vizinhos e frequentadores.

No bairro tradicional ou consolidado as pessoas vivem por muito tempo, criam seus filhos e passam a vida toda no mesmo bairro, as relações tornam-se, assim, longas e longínquas. No entanto, a palavra comunidade ganha outro sentido nos textos publicitários. O discurso usado é de que para você morar bem e ter toda a infraestrutura urbana e serviços você precisa pagar um custo alto para isso. Notamos que a comunidade no mercado imobiliário são as pessoas buscarem a

homogeneidade social para realizar a segregação espacial em relação ao restante de população (Corrêa, 2013).

Conforme o informante qualificado, em relação a faixa de renda direcionada para os empreendimentos serem de 4 salários mínimos (quatro mil Reais) a 20 salários mínimos (vinte mil Reais), a questão de buscar uma comunidade com diversidade social não ocorre. No entanto, conforme o censo censitário de 2010 (IBGE) em Pelotas, 75% da população recebe até 5 salários mínimos, ou seja, este empreendimento se direciona para 30% da população pelotense.

A lógica da comunidade no mercado imobiliário vem junto com o discurso da segurança, algo que vem sendo explorado pelos empreendimentos para atrair o público em busca da sensação de segurança em ficar sendo monitorado 24 horas por dia e em isolamento social entre muros. No entanto, o que na verdade é a busca da segurança não é estes equipamentos tecnológicos de vigilância, e sim, a sensação de estar em um lugar em que indivíduos da mesma renda e classe social possam viver numa comunidade estética.

Em relação a mobilidade urbana e a conexão do empreendimento com os bairros do entorno, estão conexões são insuficientes. O único acesso ao parque é realizado pelo prolongamento da avenida São Francisco de Paula. Este prolongamento foi construído pela construtora e ainda não é uma via pública. O terreno escolhido pelo empreendedor é cercado por canais sem urbanização, o que facilita o isolamento do empreendimento em relação aos outros bairros.

No projeto do Parque Una foi realizado um comprometimento em conectar a avenida São Francisco de Paula com a Avenida Bento Gonçalves além de realizar a duplicação da mesma para conectar o empreendimento a rua. Perguntando sobre a questão de somente ter feito uma única conexão com outra rua da cidade e não com outras ao seu entorno, o informante justificou com a argumentação de que seus possíveis clientes vêm do Shopping e não do Navegantes. E isso por si só justifica ele não ter feito a conexão do parque com a Avenida Bento Gonçalves.

Essa falta de conexão com outras vias da cidade justificam o objetivo do parque e seguido pelos seus moradores de realizarem a sua autosegregação espacial. O discurso ressalta as ideias de comunidades e de segurança, mas o que se nota, na prática, são as mesmas ações realizadas pelos condomínios fechados.

Em revistas de vendas do empreendimento, nos catálogos de cada torre vertical, nas redes sociais do empreendimento, nas falas dos empreendedores nota-se uma indiferença ao entorno do parque. O único ponto salientado é o Canal São Gonçalo para valorizar a vista e a sensação de estar perto da natureza. Em nenhum momento é mencionada a história importante dos Passos dos Negros, considerado patrimônio cultural.

Essa tática tem como a intencionalidade de manter isolada a região e construir uma nova identidade para a região do São Gonçalo, o que na visão de informantes qualificados das imobiliárias da cidade está ocorrendo. Alguns fatos comprovam a intencionalidade de isolamento e até mesmo de um início de um processo de gentrificação na região.

Outro aspecto para demonstrar esta indiferença com o entorno são as imagens de satélite do Google Earth que indicam que duas conexões entre bairros foram destruídas em 2012 e 2016, respectivamente, em pontos distintos. Essas duas pequenas conexões que uniam os bairros eram sobre a Avenida Bento Gonçalves como pode ser vista na Figura 15 e na Figura 16. Em 2006 havia uma passarela entre o bairro Navegantes e a vila Cruzeiro, que interligava e propiciava o acesso a Rua Barão de Gotegeipe, indicada na Figura 15.

Figura 16: Imagens Históricas de Satélite - 2006/2012- Entorno do Lot. Parque Una



Fonte: Google Earth

Na mesma figura nota-se que a passarela não existe mais deixando de ter a ligação entre os bairros. A possibilidade pode ter sido que a Avenida Bento Gonçalves foi pavimentada em 2012 e a conexão entre os bairros foi ampliada, e com isso, na mesma obra, essa passarela pode ter sido destruída. Na outra Figura 16 percebemos uma conexão entre o bairro Navegantes II e o terreno que hoje está o empreendimento Parque Una.

A conexão sobre o canal foi em 2015, no entanto, na mesma figura percebe-se que em 2016 a conexão não existia mais. Um fato interessante é que o licenciamento para a construção do parque foi realizado em 2014, e quando são vistas as aberturas do empreendimento, a conexão entre os bairros não existe mais.

Figura 17: Imagens Históricas de Satélite- 2015/2016 - Entorno do Lot. Parque Una



Fonte: Google Earth

Outros pontos também devem ser analisados para compreender os conflitos existentes com os vizinhos do empreendimento que tem uma renda inferior ao público alvo do Parque Una. São comunidades que sofrem com a ausência do poder do Estado em levar as infraestruturas urbanas e tem péssimas condições de moradia, tornando esta população vulnerável aos ataques de remoções por estarem

vivendo em ocupações irregulares de forma que o Estado deveria ter o papel de regularizar e dar condições dignas a essas pessoas.

Como é o caso da população que vive há mais de 30 anos na denominada “Ocupação Estrada do Engenho” (Figura 1). Esta comunidade fica às margens do Canal São Gonçalo entre o Veleiro Saldanha da Gama e o engenho Pedro Osório (SILVA, 2018).

Em 2014 um processo foi movido pelo Ministério Público que acionou a Prefeitura Municipal para que realizasse a reintegração de posse na localidade. A justificativa usada foi que naquela região considerada uma Área de Preservação Ambiental (APP) está representada um risco ao meio ambiente. Ou seja, a posse da área deveria ser recuperada para o poder público municipal não permitir ocupações e ainda realizar a recuperação paisagística natural que foi modificada pela ação antrópica.

No termo de ajustamento de conduta (TAC), que equivale um acordo entre a Prefeitura e o Ministério Público, a Prefeitura deveria, até 2017, transferir essas famílias para outra área. Num primeiro momento foi proposto a doação de terrenos para os moradores no bairro Getúlio Vargas, o que corresponde a distância de 20 KM da Estrada do Engenho (SILVA, 2018).

A resistência por parte dos moradores partiu do princípio que os mesmos tinham uma forte relação e de identidade com a localidade. Muito dos moradores tem o sustento de profissão com a pesca e não poderiam morar numa localidade que não tem acesso ao canal ou não poderiam cuidar dos seus barcos. O que isso representava que não somente uma perda da moradia por parte destes moradores, mas sim de seu pertencimento com aquela localidade e de sua identidade com ela.

Uma das propostas feitas pelo coletivo dos moradores era de realizar um investimento urbanístico na área em que fossem dadas as moradias dignas, a infraestrutura urbana adequada e ao mesmo tempo o cuidado com o meio ambiente, o que estes mesmo moradores já realizavam por entender que a natureza fazia parte da sua vida e de seus sustentos. (SILVA, 2018).

Além disso, na época o Plano Diretor Municipal considerava aquela área com uma Área de Preservação Permanente Ocupada (APPO) o que isso garantia a permanência dos moradores na localidade, o que a Prefeitura não seguia as determinações. O que também chamava a atenção do coletivo era a não menção as

ocupações realizadas pelos vizinhos da Ocupação Estrada do Engenho como o Veleiros e os casarões, após o engenho, não são citados no processo movido pelo Ministério Público.

E juntamente com este cenário, a região do São Gonçalo vem se tornando uma área de grandes investimentos imobiliários, e assim, tendo uma valorização, nota-se que a tentativa de retirada dos moradores tem o intuito do capital imobiliário investir ainda mais na localidade.

O atual estágio da luta desta comunidade é no cumprimento da Prefeitura Municipal em construir moradias para uma parte dos moradores no terreno cedido na frente ao Veleiro Saldanha da Gama. Desde o início de 2019 as obras estão paradas devido aos licenciamentos ambientais. Além disso, a comunidade vem num processo de aumento de residentes, os quais buscam uma oportunidade de adquirir a moradia. A ocupação Estrada do Engenho vem desempenhando um papel na cidade chamado de “periferia da periferia”, que são pessoas que não conseguem nem custear a suas vidas nas periferias, e assim, são forçadas a buscar lugares isolados em condições precárias de moradia.

Muito próximo à comunidade da Ocupação Estrada do Engenho (Figura 1) encontra-se a localidade chamada de Passo dos Negros que vive também na beira do canal São Gonçalo. Na época das charqueadas/escravidão em Pelotas, o Passo foi um importante porto, um local de travessia do gado, sendo que as marcas desta época ainda se expressam na paisagem, como a “ponte dos dois arcos” e um trecho conhecido como “o caminho das tropas”.

Destaca-se que muitos dos empreendimentos imobiliários estão instalando-se sobre este patrimônio histórico/cultural desta rota. Os moradores do Passo dos Negros sofrem com o avanço dos empreendimentos imobiliários de luxo, por questões de ameaça de retirada e também com o discurso de que os moradores desta localidade estão causando impactos ambientais. A luta desta comunidade é para que haja o seu reconhecimento enquanto protagonistas da história e que não ocorra o seu esquecimento.

O espaço urbano é por excelência um campo de lutas. É justamente na disputa de interesses contraditórios que a produção espacial se constituirá. As diferentes disputas e necessidades sociais, as diferentes formas de apropriação e

uso do solo, concebem cidades contraditoriamente alheias às necessidades e utopias de seus habitantes.

O espaço produzido sob o signo do capitalismo tem por base a propriedade privada. Enquanto que uma minoria da população vive em condições favoráveis, a grande maioria “sobrevive” em casas bem mais modestas, com recursos limitados. Dessa forma, inúmeras falas dos corretores e dos promotores do Parque Una ressaltam que o bairro planejado vem para preencher algumas novas necessidades do momento atual, que são o “verde”, “o lazer”, “a qualidade de vida”. Esse discurso para a sua concretização nega a memória de resistência popular nesta localidade, como a do Passo dos Negros. Esse movimento vai rapidamente apagando essa identidade com a transformação do lugar, pois a estratégia é como esse espaço fosse vazio. Conforme Pádua (in Carlos 2015, p. 150)

Metamorfose do morador em usuário, consumidor, em que todos os momentos da vida estão envolvidos pela mediação da mercadoria de maneira crucial. Morar ao lado do trabalho e com serviços à sua disposição a um passo de casa. É com esse desejo que o mercado imobiliário pretende suprir com a sua aposta em lançamentos de uso misto. São empreendimentos que reúnem torres residenciais e escritórios. Alguns chegam a ter lojas, hotéis e estacionamento no mesmo terreno.

Em suma, os espaços que restam a esta parcela da população são os vazios urbanos, onde são construídas casas feitas de madeiras, latas, e restos de materiais, que refletem não só a precariedade das políticas públicas, mas demonstra que a desigualdade espacial é produto da desigualdade social. Conforme Carlos (2008, p.84) a ideia de urbano transcende a de mera concentração do processo produtivo *stricto sensu*, desta forma o urbano:

É um produto do processo de produção num determinado momento histórico, não só o que se refere à determinação econômica do processo (produção, distribuição, circulação e troca) mas também as sociais, políticas, ideológicas, jurídicas que se articulam na totalidade formação econômica e social.

Assim, o urbano é mais que um modo de produzir, é também um modo de consumir, pensar, sentir, divertir, enfim, um modo de vida. O espaço urbano é, todavia, na materialização da divisão social do trabalho que aparecem as contradições no processo de reprodução do capital. Essa (re)produção do espaço urbano na RASG tem como característica de um modo produção, no caso o capitalista. Com todas essas inspirações, com o discurso de novidade, de Novo Urbanismo, de um novo conceito para cidade, são as mesmas práticas do modo capitalista de produção do espaço continuando a sua hegemonia.

O caso de estudo desta pesquisa identifica que a região do São Gonçalo é um novo atrativo imobiliário pela sua localização, infraestrutura tendo ainda grandes vazios urbanos que permitem essas novidades de projetos arquitetônicos, como relatado pelo informante qualificado. Os investimentos na construção de bairros planejados pelo capital imobiliário na cidade acabam sendo uma forma de os investimentos não pararem e não prejudicar a circulação do capital. Os impactos desta desigualdade são causados por essa lógica de valor de troca privada, onde o lugar em que uma pessoa ocupa na cidade é resultado da classe social e renda em que ela detém. Dessa forma, Gomes (2009, p. 132) pontua:

As cidades são produzidas a partir dos interesses privados e individuais, em muitos casos, em detrimento da coletividade e dos interesses públicos. O modelo econômico vigente, ao condicionar o espaço urbano a processos de produção, apropriação e consumo desigual, amplia as disparidades socioeconômicas, por inverter as prioridades.

Os impactos na região são de um espaço com mais conflitos entre os moradores antigos e os novos, pela diferença socioeconômica, o que acentua a desigualdade socioespacial no São Gonçalo.

Em relação ao processo de financeirização temos o investimento em parceria entre a empresa local a Idealiza Urbanismo que passou a chamar-se Idealiza Verticais devido a formação de sociedade entre ela e a Concretiza Urbanismo com sede em São Paulo. Dessa parceria percebemos o que Sanfelici (2013) salienta deste processo de financeirização no espaço urbano se deve também pelas parcerias de grandes incorporadoras das grandes metrópoles brasileiras com incorporadoras pequenas e locais.

Também estão envolvidas as construtoras com destaque na região sul com sede em Caxias do Sul, RS. O que nestes três atores movimentam fundos de investimentos imobiliários, créditos e redes, serviços de profissionais da construção civil.

Outro ponto que merece ser salientado é do processo de secutirização, no qual na entrevista com o informante qualificado demonstrou que o realiza, em que sua estratégia de anunciar cada torre e um período para que seja realizada as vendas dos apartamentos ou salas comerciais para buscar os fundos para iniciar as obras das construções.

E, além disso, notamos em placas no local das obras dos empreendimentos a informação de que os mesmos são financiados por instituições bancárias privadas e públicas como é possível verificar na Figura 17.

Figura 18: Placas Informativas das Instituições Bancárias que Financiam os Empreendimentos no Parque Una



Fonte: Acervo do autor, 2020.

O bairro Quartier foi o primeiro empreendimento de bairro planejado anunciado na cidade de Pelotas com os pressupostos de novo urbanismo, o anúncio ocorreu no ano de 2013. O projeto do empreendimento tem a assinatura do arquiteto e urbanista Jaime Lerner, que ganhou notoriedade enquanto prefeito de Curitiba quando desenvolveu projetos de mobilidade urbana e de sustentabilidade. O projeto também é o primeiro bairro sustentável que conta com a assinatura de Lerner, e também com a forma de bairro – cidade (moradia, trabalho e lazer).

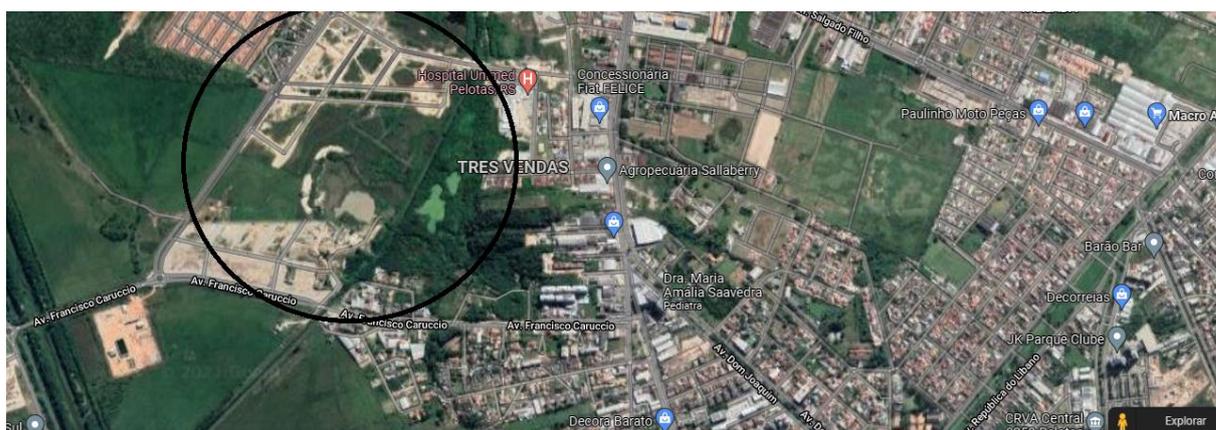
Figura 19: Projeção do Bairro Quartier



Fonte: Portifólio Jaime Lerner, 2012

O empreendimento conta com certificação organização *US Green Building Council LEED for Neighborhood* (GBC) por meio do selo *development* (LEED-ND), um sistema de orientação para construções sustentáveis. Para adquirir este certificado o projeto está sendo incorporado em uma área de 30 hectares, localizada no perímetro urbano entre as Ruas João Jacob Bayni e Joaquim Oliveira, no bairro Três Vendas.

Figura 20: Localização do Empreendimento Quartier



Fonte: Google Earth, elaborado pelo autor.

O uso do solo será utilizado para funções mistas (moradia, trabalho e lazer), além disso o empreendimento contará com 10 hectares para um parque urbano com mata nativa e a preservação do banhado no terreno, e também, um passeio verde central com mais de 30 metros de largura e 400 metros de extensão, denominado “Boulevard Quartier”. Nas extremidades do “Boulevard” será construído espaços de convivência como espaço para intervenções culturais e uma praça.

Em questões de infraestrutura urbana o Quartier vai contar em seu projeto o mobiliário urbano e equipamentos projetos para o uso humano, instalações elétricas subterrâneas nas principais vias. Além disso, vias, calçadas e vias compartilhadas no mesmo nível entre calçada, ciclovia e rua, com o objetivo de promover maior interação de compartilhamento do espaço entre os pedestres, ciclistas e motoristas. De acordo com o projeto enviado para a aprovação na Prefeitura Municipal de Pelotas, a distribuição da área para a construção dos edifícios se dará em 70% residencial e 30% comercial, com uma densidade de 7 a 8 mil habitantes.

A promoção do empreendimento foi realizada pela incorporadora Joal Teitelbaum, empresa que atua no mercado regional desde 1960, seu escritório localiza-se na em Porto Alegre. Conforme as notícias sobre anúncio do

empreendimento nos meios de comunicações locais e regionais, o investimento na construção do Quartier viria de um fundo de recursos gerenciado pela empresa Guapo Capital Group, que após a sua fusão com o grupo OPP Brasil passou-se chamar GO Capital.

O terreno que localiza-se o Bairro Quartier vem nos últimos de anos recebendo investimentos públicos para a construção de condomínios do PMCMV até centros universitários, hospitalar e escolares. Além disso, investimentos da prefeitura em pavimentação e de tratamento de esgoto na área em entorno do bairro.

Em relação a construção dos edifícios no empreendimento a empresa Joal Teitelbaum não fará sozinha a construção dos prédios, ocorrerá uma parceria com outras construtoras da região, sendo uma delas a Porto 5. Foi destinada pela Joal uma delimitação de 400 mil metros para obras residenciais, comerciais e de lazer para incorporar a diversidade de uso no espaço. No Quartier a Porto 5 ficou responsável em anunciar a primeira torre residencial e comercial, chamado de Art Home & Work , tendo como a característica de loft com uso misto de apartamentos, salas e lojas comerciais. Os apartamentos com a possibilidade de um dormitório até três, com uma área privada de 39,15m² até 206 m², as salas comerciais terão as medidas partindo de 37,75m² até 309m², e as lojas comerciais de 56,53m² até 130m².

Como mencionado anteriormente, os investimentos públicos e privados acompanharam as ações das obras do Quartier na região, que potencializaram o ciclo de valorização da área. Dentre eles está a construção do hospital particular da Unimed, com o valor estimado de investimento em torno de 14 Milhões de Reais.

Figura 21: Centro de Diagnóstico da Unimed



Fonte: Diário da Manhã

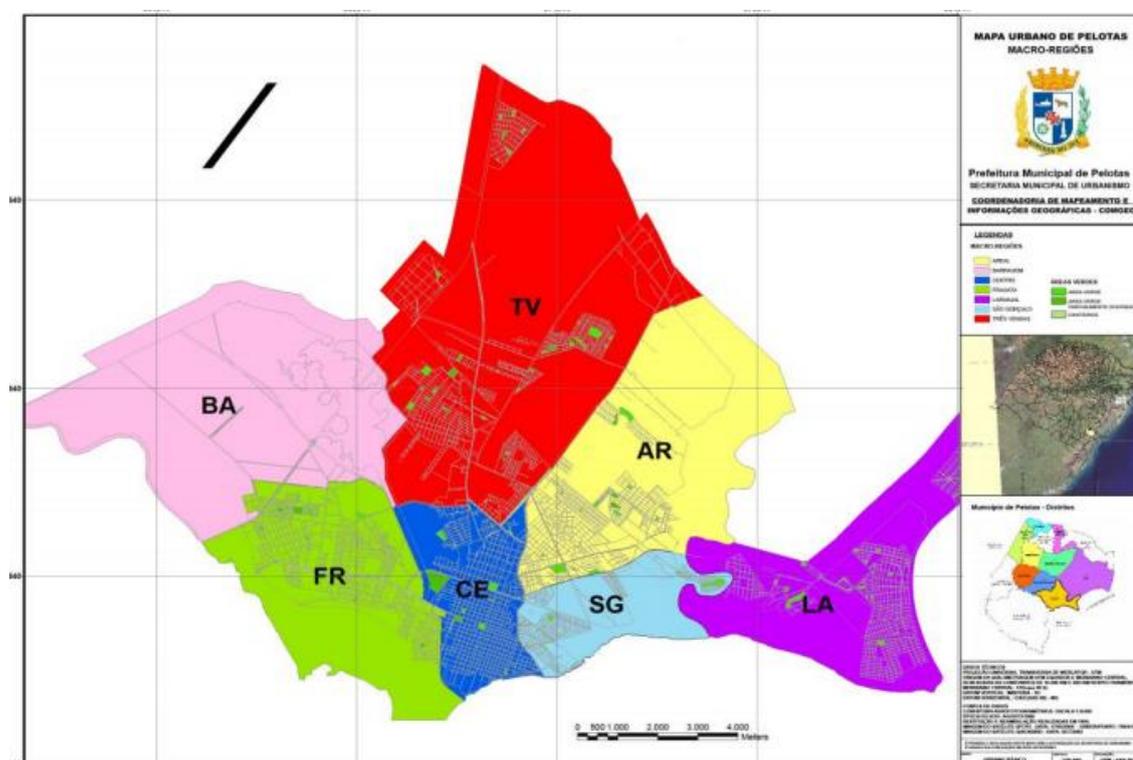
Outro investimento importante na localidade foram as obras de pavimentação feitas pela Prefeitura Municipal com recursos do PAC e do município. A Rua Jacob Bainy em 2015 no trecho entre a Santiago Dantas e a Avenida Francisco Caruccio – exatamente na localização do Bairro Quartier – foi beneficiada com um investimento de público de R\$ 10 Milhões através da operação urbana “asfalto liso”. (Sá Brito, p. 243, 2018).

A rua passou a receber pavimentação, construção de calçadas para passeio, rede de esgoto, drenagem pluvial, acessibilidade, sinalização horizontal e vertical. A região ainda se configura com um vazio de densidade demográfica, que não justifica um investimento tão alto na localidade, no entanto, a área foi priorizada pela Prefeitura com obras públicas para valorizar ainda mais a localidade que vem tendo nos últimos anos investimentos de empreendimentos privados para público de classe média e alta. Outro motivo do investimento na Rua João Jacob Bainy foi para melhorar o fluxo de veículos que utilizam a Rua Fernando Osório

5 REGIÃO ADMINISTRATIVA SÃO GONÇALO

A organização da estrutura interna das cidades é regulamentada por Lei Municipal. De acordo com a Lei Municipal Nº 5.502 de 2008, que instituiu o III Plano Diretor de Pelotas, a área urbana do município organiza-se em Macrorregiões (ou Regiões Administrativas) como pode ser visualizada na Figura 18, Mesorregiões e Microrregiões, que correspondem ao que comumente são reconhecidos como os grandes bairros da cidade, sendo o perímetro urbano da cidade dividido em sete regiões administrativas: Centro, Fragata, Barragem, Três Vendas, Areal, São Gonçalo e Laranjal.

Figura 22: Mapa Urbano de Pelotas, RS - Macrorregiões



Fonte: Prefeitura Municipal de Pelotas, 2009.

A Região Administrativa do São Gonçalo está localizada no município de Pelotas no Estado do Rio Grande do Sul. Esta região foi criada no III Plano Diretor da cidade, em 2008, pela lei Nº5.502 com o objetivo de dar uma maior organização territorial urbana para o poder administrativo municipal. A sua criação é da integração de microrregiões ou popularmente para os moradores de bairros que eram anteriormente pertencentes a outra Região Administrativa, a Areal. Por essa região ser muito grande, agrupando várias localidades, foi decidido que a parte Sul de seu território seria desmembrada numa nova região administrativa chamada

São Gonçalo. Outro motivo interessante da escolha do nome se relaciona por ela estar próxima do canal São Gonçalo, que é importante pelo seu valor ambiental, cultural, social e econômico. Com o objetivo de valorizar esse canal e mais ainda de proteger contra aos avanços do capital imobiliário o nome do canal São Gonçalo passa a ser usado também para essa região administrativa. O que durante o texto vamos entender a mudança da narrativa que tivemos com essa intenção de proteger o canal e áreas ambientais (Silva, 2018).

No caso de Pelotas, a Região Administrativa São Gonçalo é uma invenção legal, pois foi criada para fins de planejamento urbano. Neste âmbito, o bairro está delimitado no espaço da área compreendida entre o Arroio Pelotas (à Leste), o canal do Pepino - Avenida Juscelino Kubitschek (à Oeste), a Avenida Ferreira Viana (ao Norte) e o Canal São Gonçalo (ao Sul) (Figura 19).

Figura 23: Delimitação da Região Administrativa São Gonçalo



Fonte: Google Maps, 2020. Elaborado pelo autor

De acordo com o IBGE, a população registrada no local, na área delimitada como Região Administrativa São Gonçalo, no Censo de 2010, era de 28.400 habitantes. Mesmo que só tenha sido criada oficialmente em 2008, por ocasião da aprovação do III Plano Diretor, aquela área da cidade possui uma tradição em Pelotas reconhecida pelos relacionamentos sociais construídos ao longo do tempo

pelas pessoas que vivem no local em lugares como Anglo, Balsa, Nossa Senhora de Fátima, Navegantes, Cruzeiro do Sul, Umuarama, Marina Ilha Verde, Ambrósio Perret e Chácara da Brigada.

Esses lugares, que constituem loteamentos ou urbanizações existentes dentro da Região Administrativa São Gonçalo são plenamente reconhecidos pela sociedade pelotense. Ou seja, antes de serem moradores do São Gonçalo, já moravam nesses lugares. A ficção jurídica e a denominação para efeitos de planejamento não alteram as territorialidades e as identidades criadas nesse espaço, apenas outorgam um nome diferente do qual estamos acostumados a nos referir. (Silva, 2018)

A região do São Gonçalo tem como sua principal funcionalidade e característica urbana servir para a questão de habitação, de moradia, principalmente os bairros mais consolidados e de perfil socioeconômico de classe popular e trabalhadora. A identidade construída pelos antigos moradores é de comunidades com a presença de relações entre pessoas de muito tempo e de uma forte identificação com a localidade.

A identidade é vista no território de quem constrói/inventa (Silva, 2018), assim a identidade é um fenômeno social e espacial construído socialmente. De acordo com Haesbaert (2002) a identidade social liga-se a identidade territorial. Desta relação das pessoas com o território combina-se com a noção de pertencimento.

Portanto, muitos dos antigos moradores não se consideram moradores da RASG por ser uma invenção institucional num Plano Diretor do município, sendo construída pelo poder público municipal para afins administrativos e muito após a formação das primeiras comunidades na área. O que se percebe é uma falta de conexão entre o espaço concebido (Lefebvre, 2013) pelo Estado e planejadores e o espaço percebido (Lefebvre, 2013) pelos moradores.

Conforme é identificado na imagem de satélite do Google Earth, em 2002, a região era um grande vazio urbano, principalmente na sua latitude norte próximo da Avenida Ferreira Viana. As ocupações consolidadas se dão nos bairros Navegantes, formado nas décadas de 1970 e 1980, o bairro Fátima na década de 1950, o bairro Balsa e Ambrósio Perret na década de 1940, e a vila Cruzeiro na década de 1950 (Silva; Polidori, 2004).

Outro momento importante para análise da transformação da região foi pelos projetos de convênio Cidades de Porte Médio-Banco Internacional para a Reconstrução e Desenvolvimento (UMA-BIRD), que foi assinado em 1981 e foi responsável por transferir uma grande quantia em dinheiro para financiar certas áreas, como no caso da infraestrutura (Vieira, 2005. p. 152).

Neste período temos uma grande transformação na estrutura da cidade com investimentos na infraestrutura urbana e na mudança no valor do solo, com a valorização das áreas com os investimentos públicos. Isso foi percebido com a pavimentação da Ferreira Viana, na duplicação da Avenida Juscelino Kubitschek e da São Francisco de Paula neste período.

Os impactos destes investimentos já eram vistos na época e também indicavam possibilidades para o futuro na área do São Gonçalo. Isso foi relatado em 1997 por Vieira (2015, p.141):

Retorna-se à Avenida Bento Gonçalves para ir para o bairro Areal. Segue-se pela Domingos de Almeida, a tradicional avenida do bairro. Trânsito fácil, vilas consolidadas. Onde está o novo? Está no “boom” imobiliário. [...]. Ao sul da Ferreira Viana até ao canal São Gonçalo, um grande lote de terras urbanas se valoriza na especulação imobiliária. Terras valorizadas com investimento público. Quem se apropria da valorização líquida de tais investimentos? Sempre os proprietários individuais. Poucos loteamentos ainda. A espera é compensadora.

O olhar para a região do São Gonçalo de uma área de crescente urbana que poderia dar retornos financeiros significativos, como vimos na citação acima, não é recente. O projeto do capital imobiliário e do poder público em realizar investimentos na localidade para uma classe média vinha se desenhando primeiramente com as obras de pavimentações e de infraestrutura em ruas importantes para a circulação de pessoas.

E quando o autor salienta que a espera é compensadora por parte dos proprietários individuais e das construtoras, quer dizer que eles estavam esperando o melhor momento para começar os projetos na área como pode ser observado vinte anos depois do relato de Vieira (2015).

Em 2002 a região tinha grandes vazios urbanos como é possível visualizar na Figura 20. Este cenário vai se modificando a partir de 2004 com a construção do Hipermercado Big, o que teve um grande destaque na época. Em 2006 começa a transferência do complexo jurídico da cidade que se localiza na parte central da cidade com a construção do prédio do Foro de Comarca de Pelotas. Ainda neste período se tinha uma das grandes reivindicações por parte da população que

morava na localidade ou usava a Rua Ferreira Viana em direção as praias do Laranjal que era a falta da duplicação da mesma.

A Avenida Domingos Almeida, que na época já era duplicada, e também era uma das vias utilizadas para ir direção do Laranjal, mas também estava causando transtornos de mobilidade urbana. Em 2010 foi inaugurada a duplicação da Ferreira Viana, o que sinalizava novamente por parte do poder público municipal a intencionalidade de valorizar ainda mais aquela região em que se tinham como objetivo de incentivar o capital privado a investir ainda mais na área. Além do Foro Municipal, ocorreu a transferência em sequencia do Ministério Público, Justiça Eleitoral e Defensoria Pública formando o complexo jurídico na região.

Figura 24: Imagem de Satélite de 2002-2020 da Região Administrativa São Gonçalo



Fonte: Google Earth, 2020. Elaborado pelo autor.

A região não virou somente um atrativo para os investimentos comerciais ou públicos, ao mesmo tempo em que área foi se valorizando, estas transformações foram sendo convertidas em empreendimentos residenciais com a característica de condomínios fechados. Uma parcela destes empreendimentos devido ao incentivo do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), com o lançamento, em 2010, dos

conjuntos habitacionais e Residencial Albatroz (180 unidades) e Residencial Terra Sul I (180 unidades). Em 2011 foram finalizadas as obras do condomínio Garden Club (176 unidades) e Piazza Toscana (300 unidades).

O condomínio Lagos de São Gonçalo sendo entregue em 2012 (365 unidades). Em 2014 o loteamento Novo Umuharama (63 unidades) e o conjunto habitacional Estrada do Engenho (96 unidades) foram concluídos. Em 2016 parte do condomínio Serenna (316 unidades) foi entregue. E em 2017 o prédio Vasco da Gama (81 unidades) e Maria Clara (192 unidades) foram finalizados. (Guerra, 2019. p. 83).

Em relação a dados da Prefeitura Municipal de pedido de alvarás de licença ou para construção, da certificação habite-se e da emissão do Imposto Territorial de Bens de Imóveis (ITBI) crescem a partir de 2010 num volume significativo. Conforme Brito (2018, p.276) os guias de ITBI tiveram uma média de 500 guias por ano.

A média de emissão de alvarás entre 2010 a 2012 foi de 10 licenças por ano e em relação aos certificados habite-se teve uma média de 20 certificados por ano. Representando a valorização que esta região vem tendo desde 2010 com os investimentos imobiliários após num primeiro momento terem sido principalmente públicos.

Para contribuir na valorização da região temos a construção do Shopping Pelotas, tendo o início de sua construção em 2011 e a sua finalização em 2013, numa área residencial e de profissionais do serviço público. A sua localização fica no cruzamento entre as Avenidas Ferreira Viana e São Francisco de Paula, as mesmas que na década de 1980 receberam aqueles investimentos públicos como mencionado anteriormente. A circulação de pessoas no local para a busca de serviços de compras e lazer transforma esta área com um grande fluxo de pessoas numa centralidade comercial na cidade.

A (re)produção do espaço urbano realizada na região do São Gonçalo nos últimos vinte anos não foi somente realizada pelo capital imobiliário, comercial e público. Ao mesmo tempo em que estes investimentos e novos prédios eram construídos para um grupo social de renda média alta nas proximidades da Avenida Ferreira Viana, observa-se na Figura 20 a formação de periferias com população de renda baixa nas margens do Canal do São Gonçalo.

As comunidades da Estrada do Engenho começam um processo de crescimento da sua ocupação a partir de 2010, processo igualmente verificado na comunidade do Passo dos Negros, também chamada de Navegantes IV. Essas duas ocupações fazem com que Pelotas tenha a realidade da chamada “periferia da periferia”, porque esses moradores não conseguem pagar o custo de vida nem na periferia. Como é caso de muitos moradores destas comunidades que buscam ocupar essa localidade para conseguir ter uma moradia simples para viver.

A região Administrativa São Gonçalo com o processo da sua (re)-produção do espaço forma uma paisagem de uma desigualdade socioespacial visualmente e sentida por quem observar com criticidade a localidade. A Avenida Bento Gonçalves é que dividi estes dois mundos do lado norte, com infraestrutura e de população de classe média e alta, e o lado sul, com a falta desta infraestrutura e com a população de identidade popular. Parece só uma rua essa divisão, mas é uma divisão histórica de desigualdade social.

Os problemas ambientais também estão em discussão neste processo de (re)produção do espaço urbano do São Gonçalo. Isso porque a grande parte da área do bairro é de característica de solos baixos e alagadiços, como chamamos popularmente de “banhados” na localidade de Pelotas. Essa região era classificada no II Plano Diretor e no III Plano Diretor como uma Área Preservação Permanente (APP) por estar próximo das margens do Canal São Gonçalo e do Arroio Pelotas e ser terrenos bem alagadiços. No entanto, não fez com que afastasse as intencionalidades do capital imobiliário em investir na área.

A região tem uma forte característica de ter uma sua localidade uma forte importância no fator geográfico local e de aspectos naturais e culturas que deveriam ser preservados e reconhecidos. Sobre as características naturais, de acordo com Simon (In Vieira, 2017) a Região Administrativa São Gonçalo está assentada,

Nas áreas de planície flúvio-lacustre, originalmente se desenvolvem formações vegetais pioneiras, ou seja, campos inundáveis e banhados. Os banhados são importantes ambientes, pois suportam as quantidades elevadas de precipitação, prolongando o período de chegada da água até os arroios, equilibrando o balanço hídrico regional. Além do mais, sustentam biodiversidade peculiar e registros arqueológicos que explicam a história recente das sociedades que por aqui viveram.

A questão que estes banhados têm uma funcionalidade estratégica importante para o sistema de drenagem das águas de modo natural para a cidade. Servindo como um dique natural com uma grande capacidade de reservar de modo

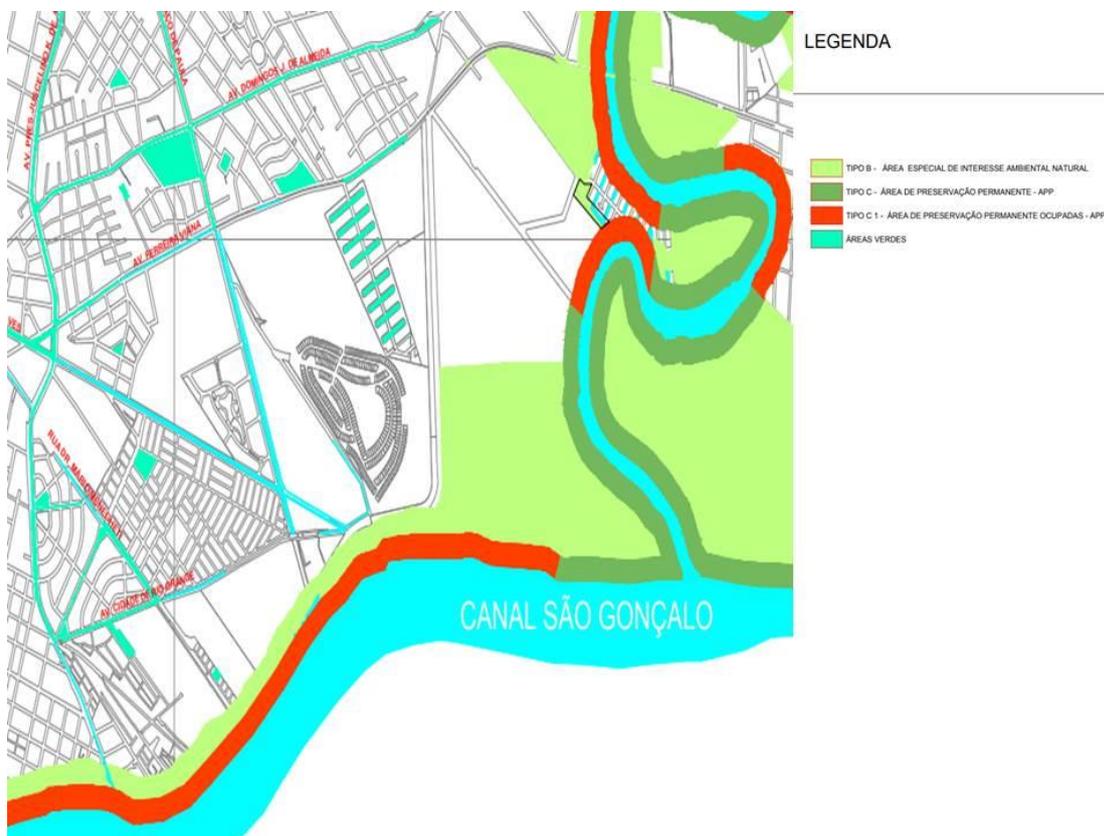
rápido a quantidade de água vinda por meio dos canais que da zona norte. A perda dos banhados não seria somente um impacto para os moradores da região, mas sim para toda a cidade, que alias, sofre com a questão das enchentes.

O III Plano Diretor Municipal classifica uma parte da RASG nas margens do canal como uma Área de Especial de Interesse Natural (AEIN) conforme caracterização do III PD (2018):

(...) espaços do território municipal, de domínio público ou privado, em território urbano ou rural, que em razão de suas características naturais – geológicas, hidrológicas, paleontológicas, ecológicas, de biodiversidade e de paisagem – bem como dos interesses públicos delas decorrentes ensejam regramento especial como instrumento de gestão visando o cumprimento de seus objetivos. (Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)

As áreas podem ser vistas na figura, dentro das AEIN temos outras classificações como Áreas Verdes Públicas, Unidades de Conservação da Natureza, e as Áreas de Preservação Permanente (APP).

Figura 25: Mapa da Área Especial de Interesse Natural na Região Administrativa São Gonçalo



Fonte: Prefeitura Municipal de Pelotas.

Na última revisão do III Plano Diretor Municipal em 2018 ocorreram mudanças significativas em relação as áreas ambientais no espaço urbano de Pelotas. As mais significativas foram a extinção de classificações e também de suas prerrogativas. Sendo interessante notar que a parte próxima da Avenida Ferreira Viana perde totalmente uma classificação ambiental, cultural e social, tornando-se uma área comum. Além disso, retirando certos artigos do plano em relação as Áreas de Preservação Permanente Ocupadas (APPO), que davam garantias as comunidades que vivem em torno do canal São Gonçalo como é possível ver na figura 29.

Figura 26: Parte do III Plano Diretor Municipal de Pelotas

~~**Art. 60** – Áreas de Preservação Permanente Ocupadas (APPO) são aquelas com processos de uso e ocupação consolidados, que atendam o interesse social, público e comunitário, podendo ser regulamentados, mediante ações mitigatórias e compensatórias e de recuperação do meio ambiente, proporcionais ao dano causado e sua escala. (Revogado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)~~

~~**Parágrafo único:** Poderão ser objeto de estudo específico, para fins de análise de regularização, as ocupações e atividades listadas abaixo:~~

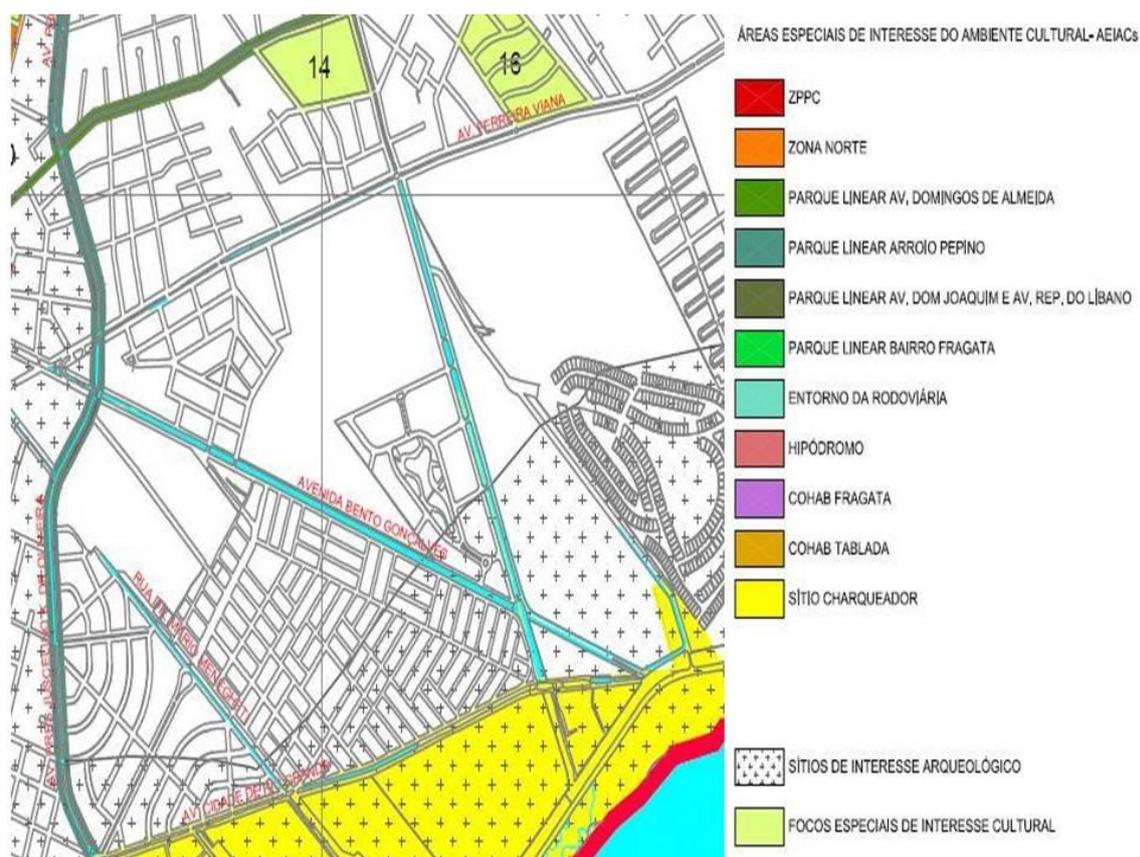
- ~~I – Ceval;~~
- ~~II – Antiga Fábrica da Olvebra;~~
- ~~III – Doquinhas;~~
- ~~IV – Clubes Náuticos;~~
- ~~V – Comércio e Indústria;~~
- ~~VI – Cais do Porto;~~
- ~~VII – Atracadouros;~~
- ~~VIII – Ocupação por parcelamento de solo;~~
- ~~IX – Sítio Charqueador;~~
- ~~X – Estaleiros;~~
- ~~XI – Extração Mineral;~~
- ~~XII – Marinas;~~
- ~~XIII – Ocupação Residencial Unifamiliar;~~
- ~~XIV – Ocupação por marinas e atracadouros particulares;~~
- ~~XV – Ocupação de pescadores. (Revogados pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)~~

Fonte: Prefeitura Municipal de Pelotas

Na questão ambiental também tem as Áreas de Especial Interesse Ambiental Cultural (AEIACs) que são áreas que tem um patrimônio cultural, ambiental e histórica que precisam ser preservados para que evite a sua perda. Conforme a Figura 23 notamos que na região do São Gonçalo a AEIAC se concentra as margens do Canal São Gonçalo e no Caminho das Tropas. Essa Área esta denominada no III Plano Diretor como AEIAC Sítio Charqueador.

Sendo essa região importante pela ligação entre a Lagoa Mirim e Laguna dos Patos, por sido uma área importante no período charqueador, sendo o primeiro porto de Pelotas aonde chegava o gado ou os escravos que faziam o caminho pelas rotas das Tropas que hoje é Avenida São Francisco de Paula e o Passo dos Negros. Essas histórias e a preservação dela são importantes para manter a identidade e a visibilidade para uma história e povo que não é lembrado na história contada do município de Pelotas.

Figura 27: Mapa das AEIAC na Região Administrativa São Gonçalo



Fonte: Prefeitura Municipal de Pelotas

De acordo com Guerra (2019, p. 92) no Estudo de Impacto a Vizinhança realizado pelos empreendedores do Parque Uma aponta a sobreposição a AEIAC,

no entanto não argumenta como será a providência técnica sobre este tema com o laudo técnico. E tampouco ressalta a importância da preservação registros históricos, algo que comentamos nos capítulos anteriores da indiferença do empreendimento em relação ao entorno.

Portanto, as mudanças da legislação ambiental no Plano Diretor causam uma maior flexibilidade e permissão para que venham mais investimentos imobiliários na região e que principalmente não tenha problemas com a legislação que cause questões judiciais. Como salientamos anteriormente, a área é abrangida com solos alagadiços de banhado com um papel fundamental para ser um reservatório natural de águas para que não cause enchentes em locais baixos da cidade. Com a construção de empreendimentos, estes solos se tornam ainda mais impermeáveis, dificultando a capacidade de absorver a água, causando ainda mais enchentes e prejuízos para vizinhos e para o restante da cidade.

Com a valorização dos terrenos com os investimentos públicos em levar infraestrutura urbana e serviços públicos a região, a partir de 2010, apresenta um cenário de crescente urbana para se constituir uma nova centralidade comercial e residencial na cidade para uma população de classe média alta. A (re)produção do capital produz um espaço de continuidades e discontinuidades, onde a realidade aparentemente simultânea representa uma acumulação desigual de tempos, ansiando virtualidades, possibilidades colocadas ao futuro (Silva, 2018).

6 Construindo a Virtualidade

Neste capítulo segue-se o método regressivo-progressivo que se volta ao presente do campo estudado, no entanto, elucidado, compreendido e explicado (Martins, 1996, p.22) em que define as possibilidades do vivido. Neste momento é possível notar que as contradições sociais são históricas, na concepção lefebvriana de contradição, os desencontros são também de tempos e, portanto, de possibilidades (Martins, 1996, p.22). Nesta contradição de tempos está a base do início da virtualidade e das possibilidades que ainda não se cumpriram ou sendo possível num real realizado.

Essa construção de possibilidades e virtualidades para o empreendimento Parque Uma, e para o seu entorno, são os objetivos deste capítulo. Algumas delas estão diante do real como veremos adiante. Em relação ao empreendimento, as suas obras das torres comerciais e residenciais continuam com previsão de entrega total em sete anos, conforme as informações dos empreendedores.

Para o empreendedor e corretores de imobiliárias o Parque Una será uma nova centralidade residencial, comercial e de lazer na cidade. Pintaudi (2009) destaca que o centro urbano, aquele que guarda a memória da cidade, histórico, é permanente. Já a centralidade é mutável no tempo e espaço. Desta forma, o Parque Una como notamos anteriormente vai se constituindo em uma centralidade pela sua localização próxima ao centro e ao Laranjal e pelos serviços que o empreendimento oferece.

Em relação aos profissionais liberais como escritórios, consultórios e empresas de tecnologia que estão se transferindo para as torres comerciais, ou no caso da tecnologia para o Una Makers, é uma ideia de um parque tecnológico dentro do parque para incentivar a economia criativa. Sobre ser uma centralidade de lazer, porque na cidade há uma ausência de parques ou áreas verdes, o que faz com que pessoas de outros bairros visitem o parque principalmente aos finais de semana.

Perguntado sobre o possível conflito entre os moradores do parque e visitantes, o informante qualificado argumentou que será somente um mediador e administrador, salientando ainda que os moradores serão os fiscalizadores para um bom uso do parque por parte dos visitantes. Demonstrando que por ser um empreendimento privado o interesse do privado irá se sobrepor ao interesse público,

mesmo com o discurso de um espaço aberto. Neste ponto será realizada entrevistas com frequentadores do parque e moradores para tentar compreender esta relação.

Mesmo com 40% da área total do empreendimento sendo transferido para ao poder público, o espaço continua no gerenciamento privado. O custeio do parque será feito pela contribuição dos moradores das torres residenciais e comerciais para a Associação de Moradores do Parque Una, como se fosse um condomínio. Então, os questionamentos que ficam e como que este espaço será público se ele faz parte de um empreendimento privado e quem financia o mesmo são pessoas moradoras do empreendimento e quem administra o espaço é uma associação privada? Estes questionamentos ainda estão em construção.

Notamos no capítulo anterior que o entorno do empreendimento está isolado e tem uma indiferença por parte dos empreendedores, em que o público alvo do empreendimento são classes sociais bem restritas na cidade, não se realizando assim uma construção de um bairro conectado a cidade, mas de um empreendimento dando uma oportunidade de uma autossegração. O primeiro motivo é a seleção da classe social que o empreendimento que vender, as pessoas que ao comprarem um apartamento irão procurar além de todas as possibilidades de uso, um local em que ela se sinta seguro em visualizar semelhantes em sua volta. Serpa (2016, p. 171) pontua que:

os processos de apropriação socioespacial, que se manifestam no espaço público carregam em primeiro plano as dimensões simbólicas da segregação, e o acesso aos bens públicos deve ser discutida nas dimensões imateriais também, que a garantia de acesso físico a determinados espaços urbanos não garante a sua apropriação simbólica, que depende do domínio de um repertório ou capital cultural.

No que se refere à noção de repertório, seriam as práticas do espaço, a maneira de frequentar um lugar, de ser reconhecido por um grupo ou classe social. E o capital cultural, conforme Bourdieu (2007) é o conhecimento adquirido ao longo do crescimento, sendo as classes mais privilegiadas as que conseguem adquirir e repassar esses conhecimentos. Por isso, alguns espaços públicos inviabilizam a apropriação de alguns grupos ou classes sociais excluídas.

Para Serpa (2016) “os parques são um meio de controle social”, sobretudo das classes médias, a construções de parques procuram aumentar o consumo e valorizar a localidade. No entanto, estes espaços permanecem invisíveis para a maioria da população, por ter uma distância social maior que a física.

Para o mercado imobiliário da cidade o empreendimento Una foi e está sendo uma grande oportunidade de negócios, para a maioria deles em que foi realizada a entrevista, o empreendimento mudou os projetos dos produtos imobiliários, e, além disso, mudou o perfil da Região Administrativa São Gonçalo. Para as imobiliárias a construtora Idealiza foi que colocou o nome São Gonçalo em destaque.

Algo que vem sendo uma estratégia da incorporadora de trazer o discurso de valorizar o canal São Gonçalo para ser um ponto atrativo para o seu negócio, enquanto que o restante da história e da população não interessa, sendo invisibilizadas por parte deles. Para as imobiliárias o bairro São Gonçalo torna-se uma crescente urbana juntamente com Três Vendas e Laranjal, sendo que para a maioria deles o São Gonçalo é atrativa por ter uma grande área urbana vazia que proporciona projetos maiores como no caso do Lagos de São Gonçalo e Parque Una.

A expectativa por parte deles é de terem mais investimentos no bairro porque atualmente tem um dos metros quadrados mais caros da cidade, dando um retorno de capital significativo. Para eles, o Parque Una está se constituindo como uma centralidade, ressaltando que é um dos objetivos dos empreendedores de trazer profissionais que trabalham no centro para o Parque, o que conforme as imobiliárias já vêm se realizando. Sendo que em 2019 os empreendedores ofereceram um terreno nos fundos do Shopping Pelotas e de frente ao Parque Una para a construção da Câmara Municipal de Vereadores, o que seria chamado de Parque Una II, com o objetivo de formar uma centralidade também administrativa. O projeto não foi aprovado pelos vereadores que escolheram outro prédio.

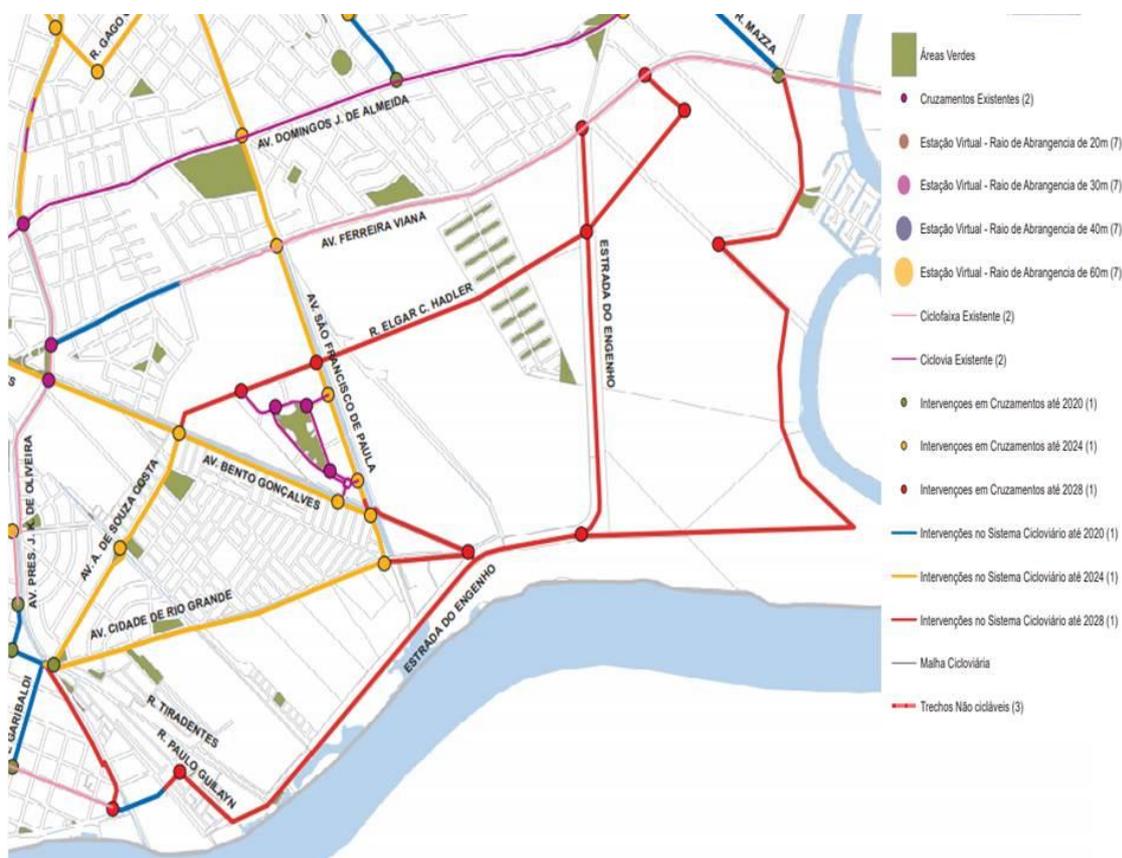
Em relação aos investimentos públicos em infraestrutura urbana, as projeções para o entorno do empreendimento Parque Una são possíveis de serem observadas no Plano Municipal de Mobilidade Urbana de Pelotas, realizado em 2019. Neste plano foi planejado as ações que devem ser realizadas em curto, médio e longo prazo em relação a transporte coletivo, sistema viário, ciclovias, faixa de pedestres a acessibilidade. As Figuras 24 e 25 indicam as ações previstas no sistema viário e cicloviário até 2024, até 2028 e após 2028. Em relação ao mapa viário (figura 24) observamos que até 2024 a conclusão da duplicação da Avenida São Francisco de Paula no trecho ao lado do Parque Una. Como também até 2024 a continuação da

Na Figura 25 temos o mapa ciclovitário com as projeções de obras por parte Poder Público Municipal no entorno do empreendimento Parque Una. Conforme o Plano de Mobilidade a implantação de ciclovias na região do São Gonçalo para propiciar aos ciclistas a possibilidade paisagística e de lazer nas margens do Canal São Gonçalo e Arroio Pelotas.

No bairro Navegantes e Fátima tem o projeto da construção de ciclovias em ruas existentes até 2024, que seria uma ligação a região do porto e centro. As ciclovias que fariam a conexão do empreendimento Parque Una com a cidade de acordo com o plano estão previstas até 2024 pela Av. São Francisco de Paula chegando à ciclofaixa existente da Av. Ferreira Viana.

E até 2028 com a construção da ciclovia na Rua Elgar C. Hadler. Com a construção destas ciclovias são muito mais fins turísticos e de lazer para um atrair um público que pratica andar de bicicleta como esporte e lazer para ser um atrativo de conectar essas ciclovias a paisagem natural e aos empreendimentos na região.

Figura 29: Mapa Ciclovitário Entorno do Empreendimento Parque Una



Fonte: Prefeitura Municipal de Pelotas

A apropriação do espaço se expressa de modo bastante determinado pelo uso do solo. Numa sociedade em que a produção e (re)produção do espaço urbano é pela lógica capitalista de modo de organização espacial pela propriedade privada causando uma apropriação diferenciada pela população. O Estado tem um papel importante na produção do espaço por sua força em administrar e regular criando leis e ferramentas para a construção dele com obras públicas.

Para Lefebvre (2006), o Estado é uma estrutura para exercício do poder, que não pode ser reduzido apenas a interesses econômicos. Não só intervém no espaço, mas participa na sua produção. “Cria um 'espaço abstrato' mediante práticas intelectuais e burocráticas como planejamento urbano, que se torna então uma estrutura administrativa de controle social disposta contra os usos do espaço pela classe trabalhadora na vida cotidiana”.

Dos investimentos realizados neste espaço abstrato pelos burocratas como no caso nas obras de vias, na flexibilidade das leis ambientais o poder público valoriza essas áreas levando essa estrutura para certas localidades, enquanto isso, outras acabam não tendo. Isso Gomes (2009, p.113) expõem:

Ao demonstrar o papel do Estado no processo de produção do espaço urbano, considerando que a instalação de equipamentos públicos como os parques se constitui em um diferencial para certas parcelas da cidade, procura-se evidenciar como a sua atuação contribui para a apropriação desigual do espaço, uma vez que tais equipamentos têm o poder de alterar o preço da terra-mercadoria.

Portanto, os investimentos previstos nos planos de mobilidade urbana terão um resultado mais lucrativo para os proprietários dos grandes vazios urbanos ainda presentes na paisagem no bairro São Gonçalo e dar mais oportunidades de negócios as construtoras e ao capital. Enquanto isso, os moradores as margens do canal e dos bairros periféricos irão sofrer a pressão da valorização da terra o que resulta num aumento do custo de vida na localidade. As possibilidades indicam mais ganhos ao valor de troca do que de uso.

O empreendimento Parque Una se colocou no mercado imobiliário de Pelotas como uma nova centralidade da cidade, isto notamos em publicidades do empreendimento, das imobiliárias, dos corretores e futuros moradores. A centralidade residencial e comercial vem se consolidando conforme as obras vão se concluindo e sendo vendidos ou alugados, a centralidade administrativa da cidade é um desejo dos donos dos empreendedores desde o início do projeto, que até pouco meses não vinha se realizando. No entanto, no mês de Outubro de 2021 a Câmara

Municipal de Vereadores de Pelotas assinou a cedência de um terreno no Parque Una.

Figura 30: Terreno da Futura Câmara Municipal de Vereadores.



Fonte: Diário Popular, Outubro de 2020.

O terreno tem 4,5 mil metros quadrados, o espaço será entregue com a infraestrutura básica de água, esgoto, iluminação e pavimentação. Conforme a presidência da câmara as previsões de as obras iniciarem no ano de 2022 e tendo a sua conclusão em 2024, o projeto estima-se num total de R\$ 10 Milhões. A contrapartida da presidência é que o terreno foi cedido para o município, o que pela lei do Plano Diretor obriga que um loteamento ceda uma parte da área para o município, tornando-a pública. Com a extensão do Parque Una, sendo este denominado Parque Una II, que conta com 15 hectares passa a ser uma área que oferecerá a oportunidade de outras unidades administrativas se transferirem para o empreendimento.

As críticas para a ida da câmara de vereadores para o Parque Una parte da oposição de vereadores da atual legislatura, alegando que estão colocando a câmara num loteamento privado, que fica longe da população dos bairros e sem a estrutura de transporte coletivo. Além disso, usando o poder legislativo para valorizar

ainda mais um empreendimento privado, que este retorno financeiro ficaria para o empreendedor e não para a população. Outros vereadores argumentam que outros prédios melhores foram oferecidos com uma localização mais central e que permitia o acesso da população vinda dos bairros, como o da agência econômica federal no calçadão da quinze e do antigo prédio da secretaria de finanças entre o Mercado Público e a Prefeitura Municipal.

Os questionamentos que surgem com essas movimentações dos poderes municipais e legislativos e compreender para quem interessa a saída de atividades administrativa do centro histórico para uma nova crescente urbana. Poderia ser um dos motivos em criar no Una, uma cidade de Pelotas a parte? Mas a parte de quem? Criar um grande centro residencial, comercial e administrativo na cidade, mas com quem? Para quem?. Essas serão respostas conforme essa centralidade vai ganhando mais forma e principalmente funções com os habitantes do parque.

As possibilidades de investimentos na região aumentam conforme mais anúncios de obras vão surgindo. A empresa Porto 5 passou a investir na localidade com os empreendimentos Acqua Parque Residence e Vitta Gardens Club com o enfoque residencial fechado. Estes dois empreendimentos são vizinhos e estão ao lado do Parque Una, o que vai transformando por completo a área que se localizava entre as avenidas Ferreira Viana e Bento Gonçalves.

Figura 31 : Acqua Parque Residence



Fonte: Porto 5

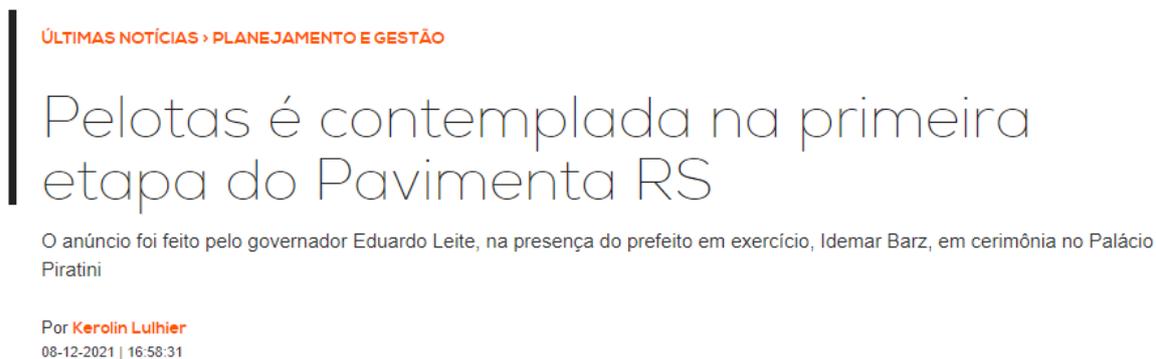
Figura 32: Vitta Gardens Club



Fonte: Porto 5

Como previsto no Plano de Mobilidade Urbana do Município, a região do Passo dos Negros e da Rua Estrada do Engenho passará por obras de pavimentação e construção de ciclovias na beira do Canal São Gonçalo. No início do mês de Dezembro de 2021 a cidade foi contemplada no programa Pavimenta RS do Governo do Estado que visa aumentar e qualificar a infraestrutura viária dos municípios gaúchos.

Figura 33: Notícia do Programa Pavimenta RS



Fonte: Prefeitura Municipal de Pelotas

Segundo a Prefeitura Municipal será destinado um valor de R\$ 4 Milhões para utilizar na pavimentação das Ruas Estrada do Engenho e Passo dos Negros, a colocação de iluminação de led e a sinalização de uma ciclo faixa entre o Campus Porto da UFPel e a Rua Tiradentes.

Os questionamentos referentes à obra partem de essa região ser as margens do Canal São Gonçalo, sendo delimitada no PD do município como uma área de preservação permanente e também uma área de preservação cultural, principalmente por fatores arqueológicos e culturais. Os argumentos utilizados para retirar comunidades que habitam na beira do São Gonçalo não são utilizados para barrar uma obra de pavimentação para virar uma nova rota de conexão entre o centro o Laranjal. Com os investimentos previstos nestas duas ruas, os vazios urbanos ainda restantes na zona do sul da Região Administrativa do São Gonçalo vão ter um resultado imediato de maior valorização da área e possibilitando a construção de mais empreendimentos imobiliários.

Entrevistando moradores e comerciantes do Parque Una, e bairro Navegantes percebeu-se uma alta expectativa referente os próximos passos do empreendimento. Os dois lados da Avenida Bento Gonçalves acreditam que a tendência é melhorar com a chegada de mais moradores e de comércio. Para os comerciantes do Una isso representa a permanência da atividade no Parque e para os moradores e comerciantes do Navegantes da possibilidade de mais investimentos em infraestrutura urbana e uma possível conexão com o Una.

A partir do relato de um comerciante de barbearia no Parque percebesse a dinâmica de incertezas para os primeiros investidores comerciais, o projeto de atividades comerciais nos contêineres implantados ao lado do lago de terem um prazo de oito anos para fazer a transição para uma sala comercial em térreos das torres residenciais e comerciais. Para este comerciante que já tem o seu negócio há três anos no Una, relata que se sentiu usado pelo empreendimento, alegando que foi usado para atrair clientes.

Perguntado sobre a ajuda da Idealiza com os primeiros comércios do empreendimento, o comerciante respondeu que nenhuma ajuda, até pelo motivo que aquela área é terceirizada pela Idealiza. Apontando para o prédio da Casa Una onde localiza-se a administração do Parque afirmou que “de lá só vem regras, nada de ajuda”. Sobre as regras parte do uso do espaço, de seu empreendimento não realizar aglomeração à noite, comentando que um comércio realizou um show na sua inauguração no Parque que no outro dia a Idealiza convidou os comerciantes a se retirar do empreendimento porque eles não tinham entendido a filosofia do Una. Sobre a questão de seus clientes, o entrevistado disse que seu público está meio a meio em relação se são moradores ou do Parque, para ele não tem como sobreviver só atendendo as pessoas que moram ou trabalham no ali.

Quando perguntado o motivo que o fez investir no Parque o comerciante respondeu que buscava uma novidade para o seu comércio, antes de estar no Una, tinha uma barbearia no centro na Rua Almirante Barroso com a Rua Dom Pedro II. Relatou que ainda não teve o retorno que esperava por causa da pandemia na sua avaliação, passando meses com a loja fechada e atrasando a entrega dos apartamentos nas primeiras torres concluídas. Quando perguntado se sabe de relatos de moradores sobre a visita de pessoas de outros bairros, ele compartilhou que os habitantes afirmam que o Parque não é deles no Sábado de tarde e no Domingo, tendo que ficar encerrados em seus apartamentos, por não querer usar o espaço com os visitantes e da dificuldade de sair do Una, pelo engarrafamento na única conexão viária com a cidade, pela Avenida São Francisco de Paula.

Sobre o seu futuro no Parque o Una, o comerciante disse que tem esperança de fazer a transição para uma sala comercial, mas alegou que hoje é impossível fazer, começando pelo aluguel de R\$ 5 mil por mês. Além disso, o barbeiro está preocupado com uma nova barbearia no parque, que se localizará numa sala

comercial do Plaza Mayor, espera que dê para os dois manterem os seus negócios no Parque. Perguntado sobre se não conseguir fazer essa transição, disse que sairá do Una e buscará retornar para o centro.

A outra entrevista foi realizada com um comerciante de uma loja de cafeteria recém-instalada em um contêiner, no dia da entrevista estava completando uma semana de atividade. Quando perguntado os motivos que o levaram a investir no Parque o comerciante respondeu sem pestanejar que ali era a nova centralidade da cidade, aqui é que está a oportunidade de negócio na cidade. Relatou que tinha o mesmo tipo de negócio no centro da cidade, que devido a pandemia teve que fechar as portas e tenta após quase dois anos parado retomar o seu negócio. Disse que não recebe nenhuma ajuda da Idealiza referente como cursos, palestras ou consultorias sobre empreendedorismo ou publicidade, argumentou que seria uma boa ajuda para os comerciantes para contribuir na permanência dos mesmo no Parque Una.

Foram realizadas entrevistas com os comerciantes das novas salas comerciais da torre Hub Corporativo, sendo uma papelaria e loja de conveniência especializada em carnes. A papelaria realizou a transição que os empreendedores esperam dos primeiros comércios que se instalaram nos contêineres. A papelaria irá fazer três anos de atividade no Una, e tem poucos meses na sua nova loja, quando perguntado sobre os clientes serem moradores ou não do parque, relatam que a sua grande maioria são de fora do Una. E o planejamento da empresa é continuar com o foco para os clientes dos bairros vizinhos, alegando que ainda são poucos moradores e não sabem como será o comportamento de compras dos mesmos. Além disso, foi perguntado as funcionárias de como elas avaliam o trajeto casa e trabalho delas, as duas disseram que o ponto negativo é que o ônibus não entra no Parque, tendo que descer na frente do shopping e vir caminhando até o local de trabalho.

A loja de conveniência em carnes faz seis meses de atividades no Hub Corporativo, a loja tem como sócios corretores imobiliários especializados no Parque Uma e um deles é morador da Torre i Hola. A entrevista foi realizada com o sócio e morador da empreendimento, que começou argumentando os motivos que o levaram a investir no Una, disse que era morador do município de Porto Alegre e visitando Pelotas foi conhecer o Parque, o que na visão dele ali é a nova Pelotas

que está surgindo. Começou como corretor imobiliário e logo comprou um apartamento na Torre i Hola. Quando perguntado de como ele vê o Parque nos finais de semana com a visita de pessoas de outros bairros, ele disse que já foi pior por causa da música alta dos carros, das aglomerações de jovens para beber. Disse que isso vem diminuindo porque na sua visão está ocorrendo uma “seleção natural” das pessoas que irão usufruir do Parque, dizendo que os moradores olham e olharão com “maus olhares” para o público que não se enquadrar nas regras do Parque. Salientou a importância da Associação de Moradores do Parque Una que além do pagamento do condomínio os moradores pagam uma taxa para o custeio e manutenção do Parque, sendo R\$ 1 Real por metro quadrado que o proprietário é dono.

Para ele a Prefeitura Municipal não teria condições de manter a infraestrutura urbana bem cuidada, por isso da importância de os moradores do Parque colocarem regras de comportamento neste espaço. Foi perguntado ainda para o mesmo entrevistado se os moradores do Una eram os seus principais clientes, o comerciante alegou que não, que nem teria como ser por ter poucas pessoas ainda, que a sua grande maioria de clientes são dos empreendimentos vizinhos do Una. O que isso demonstra que a conexão do Parque com os empreendimentos entorno foi mais rápida pelo perfil de habitantes dos outros empreendimentos serem semelhantes aos que o Una almeja. E por fim, foi perguntado para ele como corretor de como ele avalia para o futuro a Região Administrativa do São Gonçalo, na visão dele o bairro tem muito ainda para crescer com novos empreendimentos e ainda por cima, quanto mais empreendimentos mais valoriza os imóveis da região ao todo.

Entrevistas também foram realizadas com moradores que aproveitam o Parque numa tarde de Quinta-Feira, as perguntas foram “quais os motivos que te fizeram a vir morar no Una”; “Como está sendo este processo de adaptação”; e “como você avalia a vinda de pessoas de outros bairros”. Foram realizadas cinco entrevistas entre o público masculino e feminino, de faixa etárias diferentes de jovens até idosos.

Quando perguntados sobre os motivos que os levaram a escolher morar no Una, a maioria afirmou que era o quanto o projeto do empreendimento os atraiu, de experimentar um novo estilo de vida, de viver numa cidade compactada, não precisando se deslocar tanto para realizar as atividades diárias. Nesta primeira

pergunta as respostas dos moradores são argumentos utilizados em campanhas publicitárias, enquanto as pessoas iam respondendo percebia-se o quanto que essas pessoas acreditam e compraram as ideias anunciadas em campanhas e pelos corretores imobiliários. A segunda pergunta de como está sendo a adaptação, para os mais velhos está sendo mais difícil pelas questões dos apartamentos serem menores, mas elogiam pelo conforto que os mesmos proporcionam para quem vive num.

Para os jovens a adaptação tem sido fácil, dizem que a ideia do Parque vem cumprindo como prometido e como esperado por eles. E sobre a terceira pergunta a que gerou maior desconforto entre os entrevistados, a maioria relatou um incômodo em relação a vinda de pessoas de outros bairros. Em suas respostas relataram questões com som alto, aglomeração de jovens, mau uso dos equipamentos do mobiliário, e confirmando o que foi dito por alguns comerciantes que nos finais de semana eles preferem por enquanto não utilizar o Parque por questões de segurança, principalmente pelas crianças.

Também foram realizadas entrevistas com moradores e comerciantes do Bairro Navegantes e das comunidades Passo dos Negros e Estrada do Engenho para analisar de como essas comunidades visualizam a chegada de novos empreendimentos imobiliários na área. Com as conversas realizadas constam-se uma diferença de expectativa referente a estes empreendimentos. Os moradores do Bairro Navegantes têm uma expectativa alta de melhora do seu bairro e de uma possível maior interação com o Parque Una, no entanto, os moradores das comunidades do Passo dos Negros e Estrada do Engenho observam com preocupação a chegada destes novos empreendimentos, tendo a percepção de ameaça sobre a sua permanência na localidade.

Figura 34: “ Não queremos ser o outro lado da rua, e sim, da mesma rua”



Fonte: Elaborada pelo autor.

Conversando com um senhor de 60 anos e morador do Navegantes há 30 anos disse que o bairro mudou muito nos últimos anos, que hoje está mais tranquilo de morar ali, principalmente pela questão de não ocorrer mais com tanta frequência assaltos. Em suas palavras disse que “hoje o comércio pode ficar até mais tarde com as portas abertas que não tem perigo de ser assaltado”.

Quando perguntado de como ele observava a chegada de novos empreendimentos na vizinhança ele disse que isso valoriza a região em ter novos prédios e modernos. Relatou que é aposentado e que trabalhou por muito tempo na construção civil em que em suas palavras “a construção civil que movimenta essa cidade”, que então ele via com bons olhos a chegada destes empreendimentos. Quando questionado se visitou o Parque Una disse que somente uma vez e complementou dizendo que não pretende visitar mais, porque não tem nada a ver com a sua vida.

Sobre as possíveis mudanças no Navegantes o morador disse que a localidade vem em processo de mudança, que as melhorias estão chegando por parte da Prefeitura Municipal, mas que ainda tem muito que o melhorar. Compartilhou que hoje para comprar um terreno na bairro está no mínimo por R\$ 100 mil, e “capaz de não achar” afirmou o senhor, disse que o aluguel está bem alto,

na faixa de R\$ 600 por mês. Por fim foi perguntado ao morador se ele observa a mudança no Navegantes pelo perfil da população, ele afirmou que sim, que antes as habitações eram tradicionais de cada família, que ia se transferindo de pais para filhos e que hoje não vem ocorrendo, porque como valorizou os imóveis na região a última geração está vendendo para comprar outro imóvel em outros bairros.

A outra entrevista foi realizada com uma comerciante e moradora do Navegantes há 30 anos, demonstra expectativas boas com a chegada dos novos empreendimentos “que venham para melhorar né”.

A sua única preocupação é em relação ao saneamento básico, sendo a questão da força da água e da disponibilidade, “aqui a água vem do centro, então, vem forte e dificilmente ficamos sem água”. E sua outra preocupação é a questão do esgoto destes novos empreendimentos, se serão jogados no canal pepino localizado na Avenida Bento Gonçalves. A moradora também relata como o morador entrevistado anteriormente que o perfil dos moradores do bairro vem mudando nos últimos anos, mas ela vê isso com sinal positivo, porque o bairro vem ficando tranquilo e são bons clientes. Por fim, foi questionado a ela se tem expectativas de os moradores do empreendimento venham a consumir nos comércios do Navegantes, ela disse que espera que sim e dizendo “não queremos ser o outro lado da rua e sim da mesma rua” fazendo referência a Avenida Bento Gonçalves que no momento ainda não tem nenhuma conexão Parque Una e Navegantes.

A outra entrevista foi realizada com um casal comerciante no ramo de vestuário e também moradores do Navegantes há mais de 30 anos, para eles o bairro vem um processo de transformação devido aos proprietários estarem vendendo os seus imóveis para comprar em outros bairros. Eles relataram que era normal os filhos ficarem morando nas casas dos pais ou comprar algo dentro do bairro mesmo, mas que isso vem mudando recentemente.

Afirmaram que o custo de um terreno ou aluguel está em níveis bem altos o que dificulta a permanência de alguns no Navegantes. Sobre a expectativa referente à chegada dos novos empreendimentos eles avaliam positiva para valorizar e melhorar a localidade, esperam obras de infraestrutura viária, como a duplicação da Avenida Bento Gonçalves e uma conexão do bairro com o Parque Una. Sobre visitar o parque, falaram que somente uma vez, mas que não demonstram interesse em

visitar, mas compartilharam que nos finais de semana as suas redes sociais aparecem os seus vizinhos visitando.

Por fim, foram entrevistados moradores das comunidades do Passo dos Negros e da Estrada do Engenho, duas comunidades que vivem na beira do Canal São Gonçalo e estão em processo de reintegração de posse no Passo e de transferência para um novo terreno próximo na Estrada do Engenho. Devido a serem comunidades que estão em processo de permanência no São Gonçalo e também por terem um trabalho de movimento social, essas comunidades observam com outros olhares a chegada destes novos empreendimentos, por entenderem que a sua saída tem relação com a chegada dos novos condomínios.

A primeira entrevista foi com uma moradora da Estrada do Engenho, mora há mais de 10 anos da localidade, trabalha como empregada doméstica. Atualmente ela é coordenadora da Associação de Moradores que tem como principal tarefa estar cobrando e participando das reuniões sobre a construção de moradias no terreno cedido para construção de 30 habitações em frente ao Veleiros Saldanha da Gama. Para ela estes novos empreendimentos estão vindo para transformar a região no lugar dos ricos e que não querem comprar uma casa com uma vista para barracos na beira do canal.

O outro entrevistado foi um dos líderes comunitários do Passo dos Negros, mora há mais de 30 anos na localidade e trabalha com reciclagem de resíduos sólidos. Para ele o Passo tem uma importância histórica por ser o caminho das tropas, das chegas dos gados vindo dos Campos Neutrais e dos escravos no período das charqueadas em Pelotas.

De preservar a ponte dos três arcos construção também deste período. Também do engenho Coronel Pedro Osorio que foi um engenho extremamente importante no século XX para a produção de arroz e consolidou ainda mais a comunidade por serem trabalhadores ou filhos de trabalhadores do engenho. Ele ainda falando que a chegada do Lagos de São Gonçalo já foi uma grande ameaça para eles, principalmente em cuidar da ponte que queria ser utilizada pela construtora para a passagem dos caminhões. No entanto, ele alega que há uma relação entre os moradores do Passo com o Lagos de São Gonçalo em distribuição de roupas ou algumas mulheres trabalham como diarista. No fim ele pontua que vê

com muita estranheza e preocupação a chegada destes empreendimentos e espera continuar na localidade dizendo “aqui tem lugar para todo mundo”.

7 Conclusões

O espaço social não é algo pronto, ele é produzido pelos seres humano. suas relações cotidianas. No caso de um espaço urbano podemos dizer que sobre a lógica capitalista se produz as relações sociais com base no valor de troca. Esta leitura nos faz pensar a (re)produção do espaço urbano a partir da dialética e do materialismo histórico, onde este é condição, meio e produto da ação humana ao longo do tempo.

Um espaço de continuidades e descontinuidades, onde a realidade aparentemente simultânea representa uma acumulação desigual de tempos, ansiando virtualidades, possibilidades colocadas ao futuro. Esta virtualidade no caso estudado se constitui a financeirização como ativo nesta (re)produção do espaço urbano. A RASG vem sendo o espaço usado pelos atores sociais hegemônicos da lógica capitalista da produção do espaço urbano para manter a dinâmica de acumulação num modo de produção agora também financeirizado.

A financeirização do espaço urbano passa por uma grande aliança entre o capital financeiro e o setor imobiliário com a crescente emissão de ativos no mercado de capitais que se apresentam no espaço urbano com empreendimentos grandes e ambiciosos. O que de acordo com Sanfelici (2013) passa na capacidade das empresas produzirem além do que simples imóveis, mas sim novas centralidades e localidades.

O que de certa forma acontece no empreendimento Parque Una em cons' em seu entorno uma diversidade de serviços e homogeneidade de pessoas c renda em que eles almejam. O grande uso de publicidades com o discurso de um modo de vida espetacular é mobilizado por este poder financeiro em busca de mais lucratividade atrás dos agentes imobiliários.

O resultado deste poder financeiro é a formação de uma cidade em que vive da lógica de mercadoria, da terra ser ainda mais disputada em localizações bem valorizadas com infraestrutura e na capacidade de receber um grande empreendimento com um retorno de renda elevada. Essa contribuição ao espaço urbano é de um espaço fragmentado, homogêneo e hierarquizado (Lefebvre, 2013).

Os discursos realizados pelos empreendedores do Parque Una é uma venda publicitária de um local que irá resolver todos os problemas da pessoa que for morar no empreendimento. As fotos usadas de pessoas brancas sorrindo e praticando

esportes são práticas que rotineiramente são usadas nas ferramentas de publicidade, de uma “ideologia da felicidade”. A prática de um parque aberto ao restante da cidade estão longe de serem efetivadas pelo acesso em que o mesmo proporciona, tendo um único acesso e por meio de carro. O entorno do empreendimento é um isolado devido aos canais de drenagem. O discurso de comunidade acaba sendo usado para reforçar as questões de segurança, no entanto, não as que Jacobs (1963) e Gerl (2011) que reforçam em seus livros.

Ao contrário destes autores que argumentam que a segurança nas cidades se constrói em comunidades construídas em vizinhança e no uso ativo das ruas. O empreendimento segue a lógica dos condomínios fechados, mesmo sendo aberto, devido a lógica de acesso à compra dos apartamentos por um público restrito e do uso de sistemas de monitoramento.

Em relação ao discurso ambiental de sustentabilidade também presentes nas propagandas publicitárias, também não segue na prática as teorias do Novo Urbanismo, por estar construindo em áreas de banhado e de interesse cultural, que o empreendimento em nenhum momento cita. A construção do parque tem como interesse a valorização e atração para conquistar novos clientes.

Estes signos que são fabricados como a natureza, serviços, sensações em que são objetos em que são ausentes no espaço urbano das cidades, porque a natureza foi transformada em cidade. E também, a realidade das cidades brasileiras e a de Pelotas não é diferença é de uma falta de áreas verdes na cidade, sendo uma das grandes reivindicações da população por mais estes espaços. Sendo estes então limitados, a construção de um parque, de uma área verde torna-se um grande atrativo de negócios, como o empreendedor salientou quando afirmou que construiu o parque primeiro para ser o grande foco de atração para as torres comerciais e residenciais.

A volta a complexidade vertical do bairro São Gonçalo percebemos em que sua datação de ocupação começa a partir da década de 40 e 50 na formação de bairros populares. A mudança de olhar em relação a essa área começa a mudar a partir da década de 80 com os investimentos públicos nas estruturas de vias importantes para a cidade, levando assim a pavimentação e duplicação de vias. São com estas ações que o debate de investimentos imobiliários versus proteção ambiental começa a ganhar força.

A dinâmica ganha intensidade no início do século XXI com os investimentos em construção de prédios em que formam hoje o complexo jurídico e um supermercado. Notamos que a partir de 2010 vem um “boom” de construções de empreendimentos residenciais que foram acompanhados com a duplicação da Av. Ferreira Viana e a construção de um shopping, o que valorizou ainda mais a localidade. O que na opinião de empreender do Parque Una a mudança real começa em 2012 em sua opinião devido a estes acontecimentos, em que ele decide investir em projetos porque entendia que agora o retorno lucrativo era significativo.

A questão ambiental como vimos não foi respeitada e foi modificada na revisão do III Plano Diretor em 2018, dando ainda mais a flexibilidade para as construções na área. Além do conflito ambiental, temos o social com as comunidades populares formadas entre a Av. Bento Gonçalves e o Canal São Gonçalo que sofrem com a ausência do Estado em serviços públicos urbanos e oportunidade de renda.

As primeiras comunidades a sofrerem com os processos de remoções são as mais carentes desta área, com o discurso ambiental em que esta população estaria causando danos ambientais tentam remover essas pessoas de suas moradias humildes. Enquanto isso os empreendimentos para a classe média alta são aprovados nas licenças sem nenhum prorrogativo. Os impactos desta desigualdade são causados por essa lógica de valor de troca privada, em o lugar em que uma pessoa ocupa na cidade é resultado da classe social e renda em que ela detém.

As virtualidades da região do São Gonçalo são de uma maior valorização da área com mais investimentos imobiliário e público como foi apresentado no capítulo anterior com base no plano de mobilidade urbana. O discurso realizado para a criação de outra região administrativa no III Plano Diretor em 2008 em que tivesse o nome de São Gonçalo para que valorizasse o canal como uma forma de proteção daquela localidade, justamente do interesse imobiliário. A defesa era e continua em relação a biodiversidade ambiental e cultural da área em que por parte dos empreendimentos tem a ambição de tornar invisibilizadas e construir uma nova história sobre ela. Os exemplos são dos empreendimentos de alto luxo que levam o nome de São Gonçalo.

Dessa forma, inúmeras falas dos corretores e dos promotores do Parque Una ressaltando que o bairro planejado vem para preencher algumas novas necessidades do momento atual, que são o “verde”, “o lazer”, “a qualidade de vida”.

Esse discurso para a sua concretização nega a memória de resistência popular nesta localidade, como a do Passo dos Negros. Esse movimento vai rapidamente apagando essa identidade com a transformação do lugar, pois a estratégia é como esse espaço fosse simplesmente vazio, não tendo nenhuma vida antes dos novos empreendimentos.

Esse trabalho tentou apresentar primeiras considerações sobre o impacto sócio-espacial que o empreendimento Parque Una poderá causar na Região Administrativa São Gonçalo. E de como a financeirização está atuando neste bairro, no entanto, não somente para construir habitações ou salas comerciais como de costume, sim em construir um novo discurso de planejamento urbano na cidade com as teorias do neourbanismo.

Os questionamentos que foram feitos é de até aonde vai o discurso na prática de um parque para todos, que se conecta com a cidade, com uma nova forma de gestão urbana dos espaços, da sustentabilidade, da conexão trabalho, moradia e lazer. Essa cidade em que vendem pelo empreendimento são para as pessoas que conseguem se encaixar no público alvo deste empreendimento. E os conflitos existentes no bairro são tratados de indiferença por parte dos empreendedores e não demonstrando nenhum interesse em resolvê-los e muito menos pelo poder público municipal.

O neourbanismo passa a ser usado como um novo produto imobiliário para ser atrativo para um novo mercado consumidor, em que os teóricos destas ideias nem imaginam o modo como está sendo usadas porque muitos vivem no hemisfério norte, em que são ideias trazidas de outros centros com outras realidades. Nestes espaços não existem a comunidade Estrada do Engenho, ou Passo dos Negros, ou o Navegantes, então como que essas teorias podem resolver estes problemas se elas não o conhecem.

A pesquisa não se encerra com esse trabalho, seu papel foi de um início e de uma materialização do momento em que se realizou essa pesquisa. A práxis não será encerrada por aqui, o estudo sobre os empreendimentos no São Gonçalo precisam ser realizados para contribuir na melhoria e na resistência das comunidades populares dessa região. Vimos na história que os projetos que trazem em si a imagem da modernização e do progresso, sempre excluem os mais

vulneráveis, nossos papéis enquanto pesquisadores da Ciência Geográfica são de ajudar essas comunidades.

Referências

- BRAGA, José Carlos Souza. **Financeirização Global: o padrão sistêmico de riqueza no capitalismo**. In: TAVARES, Maria da Conceição & FIORI, José Luís. **Poder e Dinheiro**. São Paulo: Vozes, 1997.
- BRITTO, Natalia Daniela Soares. **Articulações, sinergias e coalizões entre agentes públicos e privados na reestruturação urbana e imobiliária em Pelotas (RS)**. 2018. 331f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2018.
- CARLOS, A. F. A (org). **Crise Urbana**. São Paulo: Contexto, 2015.
- CARLOS, A. F. A; SOUZA, M. L; SPOSITO, M. E. B. **A Produção do Espaço Urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. 1. Ed, 2º reimpressão. São Paulo: Contexto, 2013.
- CHESNAIS, François. (org). **O Capital Portador de Juros: acumulação, internacionalização, efeitos econômicos e políticos**. In: **A Finança Mundializada: raízes sociais e políticas, configuração**, Consequências. São Paulo: Boitempo, 2005.
- DAMIANI, Amélia Luísa. **As Contradições do Espaço: da lógica (forma) à (lógica) dialética, a propósito do espaço; A crise da cidade: os termos da urbanização**. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri, DAMIANI, Amélia Luísa & SEABRA, Odette Carvalho de Lima (orgs.). **O Espaço no Fim de Século: a nova raridade**. São Paulo: Contexto, 1999, pp. 48-61 e 118-131, respectivamente.
- FIORI, José Luís. **Estados, Moedas e Desenvolvimento**. In: FIORI, José Luís. **Estados e Moedas no Desenvolvimento das Nações**. São Paulo: Vozes, 1999.
- GOMES, Marcos Antônio Silvestre. Tese 585p. **Parques urbanos de Ribeirão Preto-SP: na produção do espaço, o espetáculo da natureza** / Marcos Antônio Silvestre Gomes-- Campinas, SP: [s.n.], 2009.
- GUERRA, Helena Duarte da Silva. **Projeto e discurso: uma análise sobre os novos produtos do setor imobiliário**. 2019. 193f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo) Universidade Federal de Pelotas, Pelotas, 2019.
- HAESBAERT, Rogério. **Territórios Alternativos**. São Paulo: Contexto, 2002.

LAPAVITSAS, C. **Financialised capitalismo: crisis and financial expropriation. Historical Materialism**, 17, 114-148. In SANFELICI, Daniel. **Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: Uma contribuição ao debate**. Vol 39; nº118; p. 27-46. Eure.

LEFEBVRE, Henri. **La producción del espacio**. Barcelona: Capitán Swing, 2013.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. 4a ed. São Paulo: Centauro, 2006.

LEFEBVRE, H. **A Revolução urbana**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999.

McNally, D. **From financial crisis to world slump: accumulation, financialisation, and the global slowdown**. *Historical Materialism*, 17. P 35-83. In SANFELICI, Daniel. **Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: Uma contribuição ao debate**. Vol 39; nº118; p. 27-46. Eure.

PELOTAS. **Lei 5.502 de 11 de setembro de 2008**. Institui o 3º Plano Diretor de Pelotas e dá outras providências. Diário Oficial Prefeitura de Pelotas, 2008. Disponível em:

http://server.pelotas.com.br/politica_urbana_ambiental/planejamento_urbano/III_plano_diretor/lei_iii_plano_diretor/arquivos/lei_5502.pdf>. Acesso em: 25 Nov. 2020.

_____. **Lei nº 6.636, de 03 de outubro de 2018**. Altera a Lei Municipal nº 5.502 de 11 de setembro de 2008, que dispõe sobre o Plano Diretor de Pelotas, e dá outras providências. Diário Oficial Prefeitura de Pelotas, 2018b. Disponível em: <http://server.pelotas.com.br/interesse_legislacao/leis/2018/LEI6636.pdf>. Acesso em: 24 ago. 2019.

_____. **Plano de Mobilidade Urbana de Pelotas** (versão de trabalho). Abril de 2019. <[http://www.pelotas.com.br/storage/planomobildade/PlanMob%20\(Plano%20de%20Trabalho\).pdf](http://www.pelotas.com.br/storage/planomobildade/PlanMob%20(Plano%20de%20Trabalho).pdf)>. Acesso em: 07 Nov. 2020.

PINTAUDI, S. M. **Anotações sobre o Espaço do Comércio e do Consumo**. In: Carles Carreras; Suzana Mara Miranda Pacheco. (Org.). **Cidade e Comércio - A rua comercial na perspectiva internacional**. 1 ed. Rio de Janeiro: Armazém das Letras, 2009, v. 1, p. 55-6.

SANFELICI, Daniel. **Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: Uma contribuição ao debate**. Vol. 39; nº118; p. 27-46. Eure.

SILVA, Adriel; Lihtnov, Dione; Vieira, Sidney (2018). **Territorialidades, identidades e permanências: o bairro São Gonçalo na cidade de Pelotas**, RS. *Revista de Geografia e Ordenamento do Território (GOT)*, n. ° 15 (dezembro). Centro de

Estudos de Geografia e Ordenamento do Território, p. 387-402, dx.doi.org/10.17127/got/2018.15.016

SILVA, J. G. e POLIDORI, M. C.. **Evolução urbana e parcelamento do solo em Pelotas, RS**. Pelotas: UFPel - FAUrb. 2004. [mídia digital]

SOARES, P. R.R. **A produção do espaço urbano, financeirização e gestão urbana nas metrópoles e cidades na atualidade**. N° 40, ano 11; Março de 2020. E- Metrópoles.

VOLOCHKO, Danilo. **A produção do espaço urbano e as estratégias reprodutivas do capital. Negócios imobiliários e financeiros em São Paulo**. São Paulo: FFLCH, 2008.

VIEIRA, S. G.; LIHTNOV, D. D. **Pelotas e a sobrevivência do setor terciário: uma vocação histórica**. In: José Alberto Rio Fernandes; Maria Encarnação Beltrão Spósito. (Org.). **Brasil e Portugal vistos desde suas cidades. As cidades vistas desde seus centros**. 1ed. Porto: Cultura Académica, 2018, v. 1, p. 345-370.

VIEIRA, Sidney Gonçalves. **A cidade fragmentada. O planejamento e a segregação social do espaço urbano em Pelotas**. Pelotas, RS: Ed. da UFPel, 2005.

VIEIRA, S. G.; LIHTNOV, D. D. **Pelotas e a sobrevivência do setor terciário: uma vocação histórica**. In: José Alberto Rio Fernandes; Maria Encarnação Beltrão Spósito. (Org.). **Brasil e Portugal vistos desde suas cidades. As cidades vistas desde seus centros**. 1ed. Porto: Cultura Académica, 2018, v. 1, p. 150-170.

ANEXOS

Plantas dos Apartamentos do Aires de Plaza



Fonte: Idealiza Verticais (2020)

Plantas dos Apartamentos da Torre de São Gonçalo



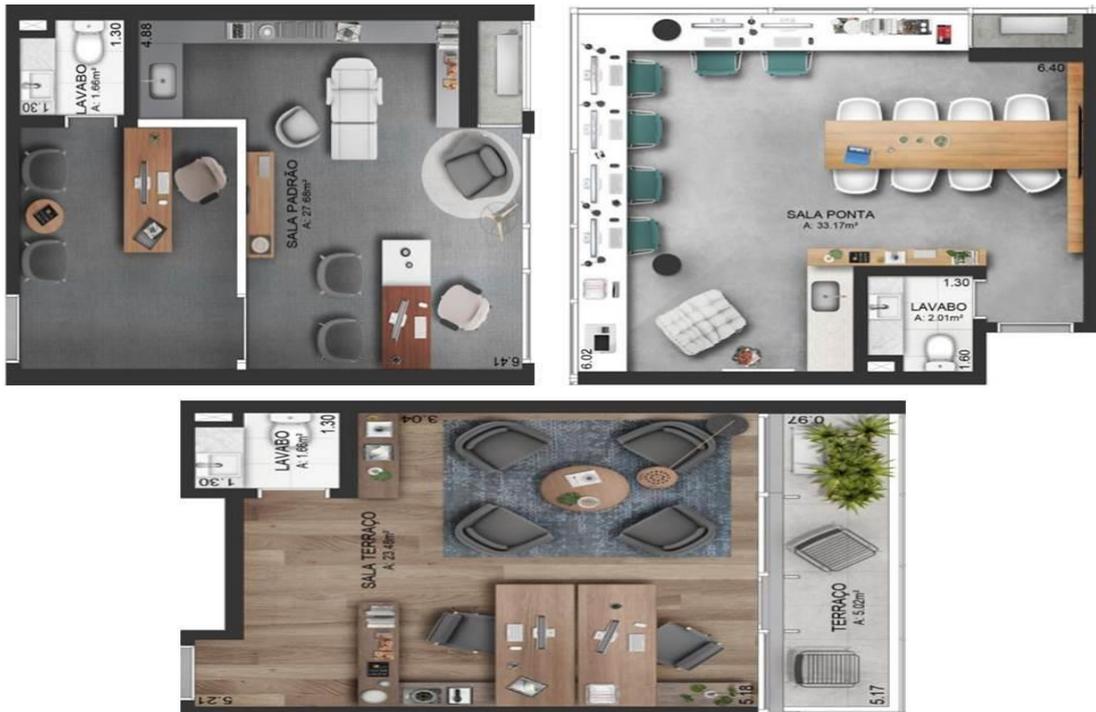
Fonte: Idealiza Urbanismo (2020)

Plantas dos Apartamentos do INN



Fonte: Idealiza Verticais (2020)

Plantas das Salas Comerciais do Flow Live + Work



Fonte: Idealiza Urbanismo (2020)

Plantas dos Apartamentos do Plaza Mayor



Fonte: Idealiza Urbanismo (2020)

Planta dos Apartamentos do Flow Live



