



**XVIII ENANPUR**  
NATAL2019  
27 a 31 maio

## **Planejamento... Qual é o teu negócio? Do território planejado ao espaço do mercado**

### **Autores:**

William Mog - UFRGS - [williammog@hotmail.com](mailto:williammog@hotmail.com)

Lívia Salomão Piccinini - UFRGS - [livia.piccinini@ufrgs.br](mailto:livia.piccinini@ufrgs.br)

### **Resumo:**

O artigo aborda a relação entre o território que é planejado pelo Estado a partir da legislação urbanística de uso e ocupação do solo e o espaço que é produzido pelo mercado a partir de empreendimentos imobiliários. Para tanto, o trabalho se articula a partir de três partes. Na primeira, aborda-se na teoria o papel contraditório do planejamento urbano em um contexto de subdesenvolvimento e a sua influência na forma de produção do espaço urbano. Na segunda parte, destaca-se a relação entre as inconsistências estruturais do planejamento urbano em Porto Alegre/RS e o descolamento deste em relação às demandas sociais da cidade. E, por último, na terceira parte, analisa-se um recorte territorial de Porto Alegre/RS com a intenção de aprofundar a problemática através de três empreendimentos do mercado imobiliário local. Entende-se que há uma lógica associativa entre o Estado e o mercado que viabiliza o controle sobre a lucratividade dos empreendimentos a partir da regulação estatal.

# **PLANEJAMENTO... QUAL É O TEU NEGÓCIO?**

Do território planejado ao espaço do mercado

## **INTRODUÇÃO**

Este artigo problematiza a lógica de produção das cidades, sobretudo em países subdesenvolvidos, a partir da relação entre o território que é planejado pelo Estado e o espaço que é gerado pelo mercado. Neste contexto, entende-se território e espaço a partir do geógrafo Milton Santos que conceitua território como a base que se transforma em espaço quando ocupada e usada (SANTOS, 2008a). Logo, através de um olhar que transita entre Planejamento Urbano, Geografia Urbana e Economia Urbana, o tema proposto aqui envolve o processo de transformação da base territorial em espaço a partir da relação entre planejamento urbano e mercado imobiliário no subdesenvolvimento. Questiona-se o papel da legislação urbanística de uso e ocupação do solo na busca dos empreendedores imobiliários por um maior controle sobre a lucratividade da produção do espaço.

Para desenvolver tal questionamento, pretende-se abordar autores como David Harvey (1985; 1992) e Milton Santos (1979) no que diz respeito à problemática do planejamento urbano em um contexto de subdesenvolvimento e autores como Csaba Deák (2016), Pedro Abramo (2007) e Flávio Villaça (2001) no que diz respeito à materialização do espaço urbano neste contexto. A partir destes autores, compreende-se que a forma desigual como a cidade subdesenvolvida é produzida apresenta uma raiz estrutural oriunda da associação entre Estado a partir da regulação urbanística e mercado a partir da produção espacial capitalista fundada na busca e no controle sobre o lucro imobiliário. Neste sentido, entende-se, como hipótese, que os instrumentos de regulação são apropriados pelo mercado viabilizando um maior controle sobre as externalidades de vizinhança o que assegura a lucratividade dos investimentos no espaço intra-urbano a partir de inovações espaciais que reproduzem desigualdades sociais através de formas urbanas diferenciadas.

Com a intenção de abordar na prática tal posicionamento, pretende-se analisar um recorte territorial na cidade de Porto Alegre/RS que está delimitado tanto do ponto de vista espacial como do ponto de vista temporal. Estas delimitações apresentam justificativas históricas em função das mudanças no planejamento urbano e das transformações sócio-espaciais do município em questão. Do ponto de vista espacial, o recorte corresponde aos Corredores de Centralidade (Sertório-Assis Brasil, Anita-Nilo e o Ipiranga-Bento) institucionalizados no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (PDDUA) do município de Porto Alegre/RS (lócus da análise). Já do ponto de vista temporal, o recorte corresponde ao período histórico entre 1999 (ano de institucionalização do PDDUA revisado em 2010) e a atualidade (fase da segunda revisão do PDDUA). Após a abordagem da

dinâmica associativa entre planejamento urbano e mercado imobiliário nestas áreas da cidade de Porto Alegre, pretende-se aprofundar a discussão a partir de três casos específicos localizados em cada um dos três Corredores de Centralidade.

O artigo está organizado em três momentos além da introdução e da conclusão. O primeiro corresponde ao marco teórico que problematiza a associação entre planejamento e mercado a partir dos autores já destacados aqui. O segundo diz respeito à análise das inconsistências estruturais existentes no planejamento urbano de Porto Alegre e do descolamento deste planejamento em relação às demandas sociais. E o terceiro corresponde ao estudo das dinâmicas de produção do espaço nos Corredores de Centralidade assim como o seu aprofundamento em função dos três casos comentados.

## O PLANEJAMENTO COMO PARTE DA PROBLEMÁTICA

O planejamento urbano não é entendido aqui como a solução para os problemas associados ao espaço urbano, mas como parte da problemática, tendo em vista que ele é resultado de uma determinada sociedade e das suas contradições sociais, políticas e econômicas. Logo, o planejamento não se caracteriza pela neutralidade técnica, porque é atravessado por interesses particulares que frequentemente se sobrepõem aos coletivos originando espaços de disputa onde a técnica é capturada e manipulada por demandas hegemônicas que não se aproximam do bem comum. Tal leitura ganha força na atualidade, sobretudo, em função do neoliberalismo (HARVEY, 2014) a partir de práticas que objetivam viabilizar a acumulação e a especulação econômicas flexibilizando marcos e controles legais.

“O desmonte dos marcos e controles regulatórios que buscavam, por mais inadequados que fossem, refrear a propensão às práticas predatórias de acumulação, desencadeou a lógica *après moi le déluge*<sup>1</sup> da acumulação e especulação financeira desenfreada que hoje se transformou em um verdadeiro dilúvio de destruição criativa, inclusive aquela moldada pela urbanização capitalista.” (HARVEY, 2014, p.167)

A ideia de destruição criativa é chave na dinâmica de acumulação, pois viabiliza a aceleração do ritmo dos processos econômicos e da vida social o que favorece os ganhos do capital (HARVEY, 1992, p.210). Trata-se da necessidade desenfreada de transformar o espaço o mais rápido possível mesmo que a mudança não seja necessária ao atendimento de demandas e necessidades sociais. A cidade é destruída para dar lugar imediatamente a uma nova cidade o que promove um processo de reprodução social e geração de lucro interessante aos interesses do capital. Logo, não são as demandas ou as necessidades sociais que movem o processo de urbanização, mas a necessidade do capital de se reproduzir. Esta leitura se aproxima da ideia da cidade enquanto máquina de crescimento e de produção de riqueza a serviço do capital (MOLOTCH, 1976; LOGAN e MOLOTCH, 1987). Este modelo perverso de produção do espaço urbano é marcado pela supremacia do valor de troca sobre o valor de uso. Neste caso, a cidade como mercadoria é preponderante em relação àquela

---

<sup>1</sup> “Depois de mim, o dilúvio”, em português. Frase supostamente dita por Luís XV ao demonstrar displicência acerca do futuro (HARVEY, 2014, p.167).

do encontro e da festa preconizada por Lefebvre (2001, p.12). Em outras palavras, a cidade se torna um negócio lucrativo para alguns que a exploram conforme seus interesses em detrimento das necessidades de muitos em um momento em que o planejamento deixa de ser regulatório e passa a ser estratégico segundo os moldes empresariais (ARANTES, VAINER, MARICATO, 2000).

Tal perspectiva se torna evidente quando as cidades são analisadas, sobretudo, as cidades oriundas de uma sociedade capitalista do tipo dependente e subdesenvolvida como é a latino-americana (DEÁK, 1999). É importante esclarecer que o capitalismo, em um contexto de desenvolvimento, é distinto do capitalismo em um contexto de subdesenvolvimento, marcado por raízes e heranças históricas diferentes do primeiro (GALEANO, 2017). Esta distinção é marcada por relações entre desenvolvimento e subdesenvolvimento não processuais. Não existe um “mundo em desenvolvimento”, mas um mundo desenvolvido e outro que é subdesenvolvido (SANTOS, 2008b, p.19). As estruturas de poder são distintas por princípio, entre estes mundos, e há a tendência de permanecerem assim. No mundo desenvolvido, o capitalismo se estrutura como um modelo de sociedade em que a garantia de direitos básicos adquire materialidade a partir da lei. Já no mundo subdesenvolvido, o capitalismo assume uma característica peculiar em que a garantia de direitos básicos, a partir da lei, não reflete necessariamente a sua materialização, nem a distribuição homogênea da produção no território.

Este panorama distorce o planejamento urbano que, ao invés de buscar e garantir uma cidade mais justa e menos desigual (como nos países desenvolvidos a princípio), se transforma em um instrumento do *status quo* capitalista que reproduz de forma estrutural as desigualdades e as injustiças nos países subdesenvolvidos (HARVEY, 1985). Desta forma, a existência do planejamento urbano tende a institucionalizar diferentes formas de exploração do espaço urbano, em prol de grupos hegemônicos, negligenciando as demandas das camadas menos favorecidas. A partir desta leitura, apontam-se as ações efetivas do planejamento urbano e não o que ele poderia ou deveria significar conceitualmente. Trata-se de entender o planejamento urbano enquanto instrumento do capital em um contexto em que a economia deixa de ser encarada como ciência a serviço da organização da sociedade tornando-se ideologia de dominação.

“A serviço do planejamento a economia perdeu seu status científico e se tornou simples ideologia, cujo fito é persuadir Estados e povos das vantagens daquilo que passou a ser chamado desenvolvimento: a venda da ideologia do crescimento aos Estados, a imposição de uma ideologia de sociedade de consumo às populações. Ambas combinadas induzem ao capital estrangeiro e à aceitação de um só parâmetro aplicável à economia, à sociedade, à cultura, à ética; em suma, à dependência e à dominação; à dominação através da dependência.” (SANTOS, 1979, p.6)

Este planejamento não é o planejamento urbano que visa a promoção de uma sociedade mais justa e menos desigual, mas o planejamento urbano do capital que reproduz a cidade como mercadoria a partir de uma lógica consumista e elitista (HARVEY, 2013). Logo, a associação entre o planejamento urbano e o capital, que também planeja, surge como

uma interação fundamental e ao mesmo tempo contraditória na produção da cidade capitalista. Aqui, surge a problemática proposta nesta investigação que corresponde à relação entre o território, enquanto base planejada, e o espaço, enquanto território usado pelo mercado a partir da conceituação de Santos (2008a).

Para Santos (2008a), o território é uma base que só irá se transformar em espaço quando for usada e ocupada. Trata-se de um processo que vai do território ao espaço sendo que nesta passagem, destacam-se lógicas com diferentes interesses e poderes (ABRAMO, 2003). Por um lado, a lógica do Estado responsável, principalmente, pelo planejamento urbano e, por outro, a lógica do mercado responsável, sobretudo, pela produção do espaço em uma economia capitalista. Contudo, apesar de uma aparente dicotomia entre ambas, estas duas lógicas se associam demonstrando as contradições que estão por de trás do processo de urbanização. É exatamente, por isso, que este trabalho não irá abordar o território planejado e o espaço do mercado isoladamente, mas a relação processual e associativa entre ambos. Estas são as duas lógicas principais que estabelecem as diretrizes para a produção do espaço. Entretanto, há também uma terceira lógica que participa do processo que vai do território planejado ao espaço produzido, a lógica da necessidade. Esta última marca as demandas da sociedade em geral.

Estas três lógicas construídas teoricamente por Abramo (2003) podem ser abordadas segundo o pensamento triádico lefebvriano (LEFEBVRE, 1991). Tal pensamento apresenta uma relação de contradição entre o primeiro e o segundo termo que é mediada e superada pelo terceiro termo dentro de uma visão processual. No presente caso, o primeiro e o segundo termo seriam a lógica do Estado e a lógica do mercado que estariam em contradição enquanto o terceiro termo seria a lógica da necessidade responsável pela superação da contradição entre as duas anteriores. O problema nesta interpretação está na quantidade de poder que cada lógica possui, pois a tendência é de que a superação não ocorra e a contradição permaneça indefinidamente, pois a lógica da necessidade possui pouco poder para superar a associação entre as duas anteriores no presente momento.

Esta perspectiva tem sido a regra na produção do espaço urbano em contextos subdesenvolvidos. Enquanto o mercado produz a cidade do tipo mercadoria segundo os interesses do capital, o Estado viabiliza tal procedimento através do planejamento urbano negligenciando as necessidades da população em geral. A partir desta abordagem, o mercado imobiliário se torna um ator determinante na produção da cidade subdesenvolvida enquanto o planejamento urbano é um coadjuvante sem o qual aquele não poderia atuar. Esta produção se realiza a partir da relação entre o valor de uso e o valor de troca das diferentes localizações da cidade (DEÁK, 2016). Assim, é possível interpretar que, ao investir no território, o empreendedor imobiliário está investindo em localizações e em suas relações considerando a possibilidade de adquirir lucro a partir da produção do espaço.

“No mundo concreto em que as sociedades vivem, tanto as localizações como as relações entre as mesmas – que constituem o espaço econômico – precisam se materializar, e para tanto, precisam ser produzidas. As localizações de “pontos”, se transformam em extensões finitas,

delimitadas, de território, cuja expressão elementar é a forma jurídica de propriedade [...]” (DEÁK, 2016, p.48)

Em função da interminável busca pelo lucro, o empreendedor imobiliário irá utilizar todas as possibilidades legais via planejamento urbano para viabilizar o melhor investimento territorial a partir das propriedades. A concretização dos investimentos que estão localizados (contidos em propriedades) produzirá o espaço urbano que é o somatório de localizações interligadas por uma infraestrutura (DEÁK, 2016, p.53). Cada localização terá um valor de uso correspondente à relação desta com as demais localizações da cidade que será comercializado a partir de um valor de troca. Desta forma a cidade é produzida em função do seu valor de uso e é negociada em função do seu valor de troca. Entretanto, as localizações passam por mudanças no valor de uso e, conseqüentemente, no valor de troca em função da produção/transformação do espaço (DEÁK, 2016, p.56). Portanto, uma localização pode ter um valor hoje que pode não ser o de amanhã em função das dinâmicas transformadoras e especuladoras do capital fundadas na ideia de destruição criativa como motor da economia capitalista (HARVEY, 1992).

Para Deák (2016, p.61), as transformações do espaço urbano originam novos pagamentos pelas localizações que serão ocupadas por novos processos de transformação e assim sucessivamente. Contudo, como a mercadorização e as ações do mercado não podem se generalizar em uma economia capitalista, pois inviabilizaria as dinâmicas de acumulação, as ações estatais determinam condições e limites em que este processo está circunscrito. Logo, toda localização espacial está subordinada ao planejamento urbano que, embora não possua o papel de aumentar a eficiência das cidades, possui o de garantir a existência do processo de acumulação.

A produção do espaço urbano se materializa, então, entre a diferenciação promovida pelo mercado através de novos empreendimentos e a homogeneização promovida pelo Estado através das infraestruturas (DEÁK, 2016, p.71). As localizações surgem na cidade em meio a esta associação entre funções distintas e necessárias para o processo de urbanização nos seus moldes atuais. Contudo, este processo irá privilegiar certas localizações, na cidade, em detrimento de outras, hierarquizando-as. Logo, o que está em jogo não é a construção de um espaço urbano que atenda a sociedade em geral: localizações específicas serão escolhidas pelos empresários para receberem os investimentos enquanto o Estado viabilizará tais ações através da retórica neoliberal do planejamento urbano.

“[...] o antagonismo entre a forma-mercadoria e a intervenção do Estado continua sendo a força motriz da acumulação intensiva ou, em outras palavras, do processo urbano capitalista.” (DEÁK, 2016, p.71)

O empreendedor capitalista alcançará o seu objetivo quando o preço da produção do espaço que resulta em um empreendimento localizado for aceito socialmente e coberto pelo preço de mercado. Para tanto, é preciso que o empreendimento seja bem visto no mercado para que ele passe a representar o retorno lucrativo almejado pelo investidor. Logo, a decisão de onde e de como vai ser esta produção exige uma estratégia de mercado que está



diretamente amarrada à legislação urbanística. As regulamentações de uso e ocupação do solo irão influenciar nos processos individuais de produção do espaço urbano diferenciando-o (DEÁK, 2016, pp.92-93).

Estas decisões sobre as localizações ocorrem em um universo de “incerteza urbana radical” segundo uma perspectiva heterodoxa da economia em que a busca por externalidades de vizinhança e seus efeitos positivos é o objetivo a ser alcançado (ABRAMO, 2007, pp.51-52). Os empreendedores vão fazer de tudo para convencer o seu público alvo de que o empreendimento desenvolvido é um bom investimento. A localização do mesmo vai ter um papel determinante no êxito ou não destes agentes do mercado, pois quando escolhemos um imóvel, estamos escolhendo também uma vizinhança e seus moradores, ou seja, o seu contexto social de inserção. A busca dos empreendedores capitalistas, portanto, é garantir esta variável social externa à propriedade em si a princípio, mas diretamente relacionada a ela e ao seu valor de troca no mercado, a externalidade de vizinhança.

“[...] a externalidade social (devido à interação das decisões de localização) torna-se a variável por excelência em que os indivíduos baseiam a formulação de suas escolhas residenciais.” (ABRAMO, 2007, pp.45-46)

A estratégia utilizada para alcançar as externalidades de vizinhança em novos empreendimentos é a inovação espacial que traz consigo uma diferenciação em relação ao estoque anteriormente produzido (ABRAMO, 2007, p.78). Trata-se de criar um novo produto em uma nova localização com a intenção de promover o deslocamento de uma parcela da população (classe social) garantindo a sonhada vizinhança e o lucro decorrente de um *mark up*<sup>2</sup> urbano. Esta estratégia, portanto, se fundamenta na reprodução da estrutura estratificada da sociedade a partir da ideia de “viver entre os seus” enfatizando e reproduzindo a distinção social através da produção de novas espacialidades (BOURDIEU, 2012).

Este processo de inovação-diferenciação transformador e especulativo muda a ordem residencial urbana, pois a inovação impacta tanto o âmbito social em função da população que se desloca como o âmbito físico em função da cidade que se transforma (ABRAMO, 2007, p.83). Tal mudança ocorre de forma inesperada a partir de antecipações o que exige a atenção dos atores em relação às tomadas de decisão de todos os outros resultando em uma dinâmica de antecipações cruzadas (ABRAMO, 2007, p.111). Este tipo de comportamento que vale para quem vai vender, comprar ou alugar um imóvel originará práticas imitativas o que garante o surgimento de uma convenção urbana (ABRAMO, 2007).

Tal convenção irá promover uma ordem mercantil instável dentro de um ambiente de incertezas que permite a configuração das externalidades de vizinhança por um determinado tempo (ABRAMO, 2007, p.150). Logo, o acordo mercantil no que diz respeito às decisões em relação às localizações escolhidas e à busca por externalidades de vizinhança

---

<sup>2</sup> *Mark up* urbano é a imposição de uma transferência de riqueza da demanda residencial para os empreendedores imobiliários através de uma inovação (valorização) que reconfigura a ordem residencial. O termo *mark up* possui origem em Kalecki (1954).

possui um limite temporal que é caracterizado por uma nova situação espacial. Este novo panorama irá romper com a convenção estabelecida originando um novo ciclo de tomadas de decisão, mas que também estará fundamentado na reprodução das distinções sociais a partir de inovações-diferenciações espaciais enquanto estratégia na busca por externalidades de vizinhança e pela conseqüente valorização diferenciada do espaço.

Estes processos cíclicos marcados pela instabilidade temporal se materializam a partir das diferentes formas urbanas localizadas no espaço intra-urbano ao longo do tempo (VILLAÇA, 2001). Logo, o espaço intra-urbano colocado numa perspectiva temporal possibilita a leitura e a interpretação destes processos ao problematizar a relação entre forma urbana e localização na medida em que a forma urbana traz a dimensão visível do espaço correspondente a um determinado ponto do território enquanto a localização carrega consigo a relação deste ponto com os demais (VILLAÇA, 1996, p.490).

“O estudo das formas é sem dúvida estudo do espaço urbano, mas não é específico do espaço urbano. Muito pelo contrário, as formas são atributos de todo espaço (árvores, cadeiras, canetas). No entanto, para explicar as formas urbanas – os bairros, as direções de crescimento, a forma da mancha urbana, a verticalização, densidades, etc. – é indispensável considerar as relações de determinado ponto, ou conjunto de pontos, com todos os demais pontos do espaço urbano.” (VILLAÇA, 2001, p.24)

O duplo aspecto (formal e locacional) do espaço intra-urbano influencia no valor das inovações-diferenciações imobiliárias. Cada empreendimento terá um valor diferenciado em que uma parte corresponde ao produto em si, como o apartamento de um condomínio, e a outra corresponde à aglomeração/vizinhança onde o produto está localizado, como o bairro (VILLAÇA, 2001, p.72). Portanto, o valor total de um empreendimento imobiliário é o somatório do valor da propriedade edificada mais o valor da parcela da cidade da qual o empreendimento faz parte. Ambos os valores estão associados à legislação urbanística de uso e ocupação do solo. Enquanto que num mesmo lugar é possível a existência de apartamentos com valores distintos em função de particularidades dos empreendimentos, dois apartamentos idênticos no que diz respeito a sua metragem quadrada podem apresentar valores diferenciados em função da diferença locacional. Logo, analisar o espaço intra-urbano significa analisar as contradições entre as localizações antagônicas que se materializam a partir de diferentes formas urbanas reguladas pelos instrumentos do planejamento urbano.

Tal posicionamento viabiliza uma análise detalhada das diferentes realidades, pois cada uma estará contextualizada a partir da relação com o todo que é a cidade. Portanto, o estudo do espaço intra-urbano envolve o ato de deslocar-se da parte para o todo através das diferentes escalas urbanas, pois é este movimento que possibilita a compreensão das diferentes realidades a partir de padrões espaciais que são relações que se repetem no espaço e no tempo (ALEXANDER, 2013). Trata-se de um esforço de identificação da materialidade e de seus valores com o objetivo de diferenciar as localizações e compreender o porquê a cidade é construída de tal forma em um local e de outra forma em outro local. Quando se fala em uma localização é essencial entender qual é a vizinhança relacionada a



esta, pois esta informação vai influenciar na configuração do espaço intra-urbano a partir de diferentes padrões espaciais associados às formas urbanas produzidas. Contudo, apesar da variável social interferir na produção do espaço em função da vizinhança almejada pelo mercado, o atendimento das demandas e das necessidades da sociedade propriamente ditas não é o objetivo principal desta ação. O objetivo está na garantia de que quem investe na construção da cidade irá obter o lucro desejado a partir da busca pelo controle sobre as externalidades de vizinhança, sobretudo, em contextos marcados pelo subdesenvolvimento onde o planejamento urbano referenda tal prática.

A seguir, a crítica ao planejamento urbano no contexto da cidade de Porto Alegre/RS é desenvolvida com a intenção de introduzir e contextualizar a análise dos Corredores de Centralidade na última parte do artigo.

## CRÍTICA AO PLANEJAMENTO EM PORTO ALEGRE/RS

Atualmente, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (PDDUA) coordena a forma de produção do espaço urbano de Porto Alegre com a intenção de garantir os princípios da promoção da qualidade de vida e do ambiente através da diminuição das desigualdades e da redução da exclusão social. Isso seria garantido pela promoção do desenvolvimento da cidade via a inibição da especulação imobiliária, o fim dos vazios urbanos e a diminuição da concentração urbana contemplando as condições socioeconômicas da população (PMPA, 2010). No entanto, a partir da leitura do Modelo Espacial presente no plano em comparação com uma breve análise socioeconômica verifica-se a desarticulação entre a representação territorial de Porto Alegre no plano e a sua realidade sócio-espacial. Em função da forma como o Modelo Espacial é apresentado, o PDDUA se limita a descrever e a representar o território municipal levando em consideração características físicas do traçado viário sem qualquer padrão ou critério estabelecido desconsiderando suas especificidades sociais e econômicas. Logo, o discurso da democracia, presente no plano, não está assentado em uma materialidade legível ou em um sistema territorial, que garanta a inclusão sócio-espacial preconizada. O PDDUA funciona mais como um discurso ideológico do que como um instrumento regulador conforme a crítica de Villaça (1999, p.221).

O Modelo Espacial, destacado a seguir na Figura 1, possui a seguinte definição discursiva a partir do PDDUA no seu artigo 26º, 1º parágrafo:

“O Modelo Espacial define todo o território de Porto Alegre como cidade, estimulando a ocupação do solo de acordo com a diversidade de suas partes, com vistas à consideração das relações de complementariedade entre a cidade consolidada de forma mais intensiva e a cidade de ocupação rarefeita.” (PMPA, 2010, p.42)

O território de Porto Alegre é definido no Modelo Espacial a partir da divisão do município em nove Macrozonas classificadas no PDDUA como conjuntos de Unidades de Estruturação Urbana (UEUs) com características peculiares quanto a aspectos

socioeconômicos, paisagísticos e ambientais (PMPA, 2010, p.43). Estes territórios são destacados na imagem a seguir (Figura 1):



Figura 1: Planta das Macrozonas do PDDUA. Fonte: PMPA, 2010.

Ao analisar o Modelo Espacial proposto pelo PDDUA, ficam evidentes as contradições internas tanto do ponto de vista da definição como da delimitação das Macrozonas.

Do ponto de vista da definição, observa-se falta de critério na classificação destes territórios mapeados. Enquanto os territórios como a Cidade Radiocêntrica, a Cidade Xadrez e a Cidade Jardim estão definidos a partir de aspectos formais do traçado viário, os territórios como a Cidade Rururbana e o Corredor do Desenvolvimento caracterizam-se a partir de aspectos funcionais das atividades lá desenvolvidas. Logo, a forma de definição dos territórios por princípio é equivocada, pois se utiliza diferentes critérios de classificação para a constituição de uma única representação territorial. Além desta questão formal, é relevante destacar também o conteúdo destas definições como algo questionável na medida em que definições como Cidade de Transição são vagas para classificar uma realidade territorial que é cheia de especificidades e contrastes.

Já do ponto de vista da delimitação, questiona-se os limites entre cada um destes territórios mapeados (Figura 1). Como o critério de definição das áreas não é claro, o critério de delimitação também não será gerando contradições. Será que o limite que determina o final da Cidade Radiocêntrica também determina o início da Cidade Xadrez na medida em que os eixos radiais atravessam o território da Cidade Xadrez, e a própria Cidade Radiocêntrica apresenta trechos em que o traçado se assemelha ao traçado da Cidade Xadrez? O mesmo questionamento é válido para a parcela sul do município em função da delimitação contraditória entre o Eixo Lomba-Restinga, a Restinga e a Cidade Rururbana. Estes são apenas dois exemplos que evidenciam a problemática da delimitação existente na relação entre os territórios aqui destacados.

Estes dois posicionamentos apresentaram problemas intrínsecos ao Modelo Espacial do PDDUA o que torna questionável a relevância desta representação para o entendimento da cidade de Porto Alegre. Contudo, além destas questões, existe outra ainda mais relevante associada à realidade representada. Esta forma de representar o território da cidade está distante da realidade sócio-espacial contraditória local o que transforma o Modelo Espacial em uma ferramenta frágil para o planejamento urbano já que ela não evidencia as especificidades socioeconômicas existentes no espaço. Cada região da cidade apresenta um contexto sócio-espacial diferente que não aparece na representação da Figura 1 a partir da divisão do território de Porto Alegre em Macrozonas, mas que ganha representatividade quando indicadores socioeconômicos são mapeados e relacionados entre si.

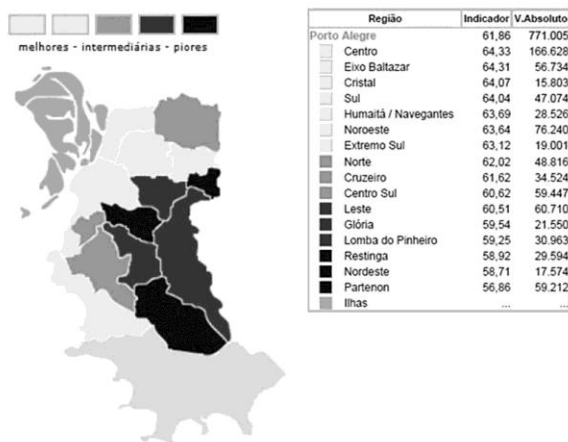
Para demonstrar a distorção entre o Modelo Espacial e a realidade sócio-espacial trabalhou-se, a partir das regiões do município, com o mapeamento de indicadores socioeconômicos referentes a 2010 quando o PDDUA é revisado pela primeira vez. Os indicadores são: População Economicamente Ativa e Domicílios Pobres (Figura 2); Taxa de Analfabetismo e Homicídios (Figura 3); Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) e Expectativa de Vida ao Nascer (Figura 4).



**Ano 2010 - Regiões de Porto Alegre**

**Fator de Desigualdade**

Entre as Regiões, a proporção entre o melhor e o pior valor, em 2010, foi de 1,13 vezes.



**Ano 2010 - Regiões de Porto Alegre**

**Fator de Desigualdade**

Entre as Regiões, a proporção entre o melhor e o pior valor, em 2010, foi de 20,47 vezes.

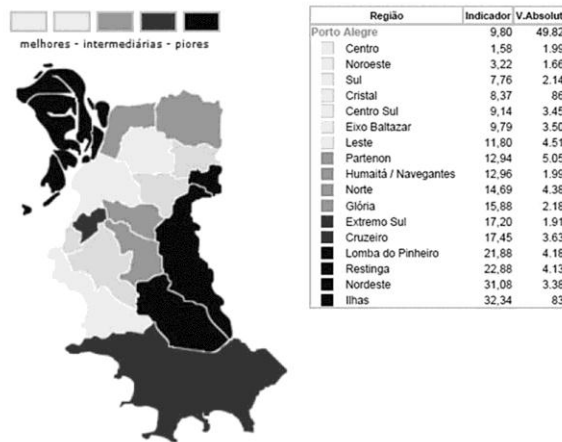


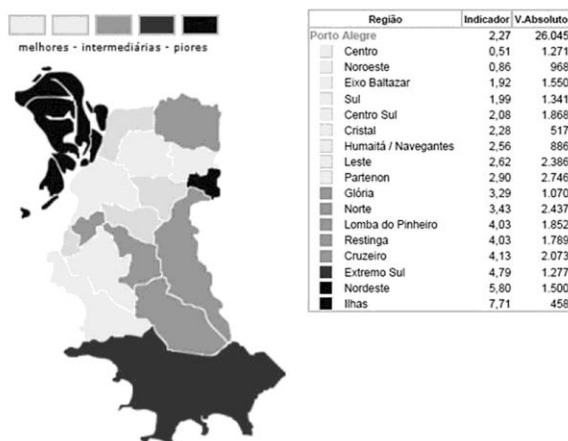
Figura 2: População Economicamente Ativa (esq.) e Domicílios Pobres (dir.). Fonte: OBSERVAPOA, 2010.

Evidencia-se uma correspondência territorial entre “população economicamente ativa” e “domicílios pobres” (Figura 2). O indicador “domicílios pobres” mede o percentual de domicílios com rendimento domiciliar *per capita* de até meio salário mínimo. Nas regiões onde há um alto índice de pessoas economicamente ativas há um número reduzido de domicílios pobres e onde há um baixo índice de pessoas economicamente ativas há um número elevado de domicílios pobres. As desigualdades sócio-espaciais se evidenciam em função da faixa salarial, determinante para a pobreza, que se aprofunda para aquelas populações que vivem nas periferias devido à ausência de empregos formais, à infraestrutura precária e ao aumento das distâncias de deslocamento o que gera gastos em transporte.

**Ano 2010 - Regiões de Porto Alegre**

**Fator de Desigualdade**

Entre as Regiões, a proporção entre o melhor e o pior valor, em 2010, foi de 15,12 vezes.



**Ano 2010 - Regiões de Porto Alegre**

**Fator de Desigualdade**

Entre as Regiões, a proporção entre o melhor e o pior valor, em 2010, foi de 8,87 vezes.

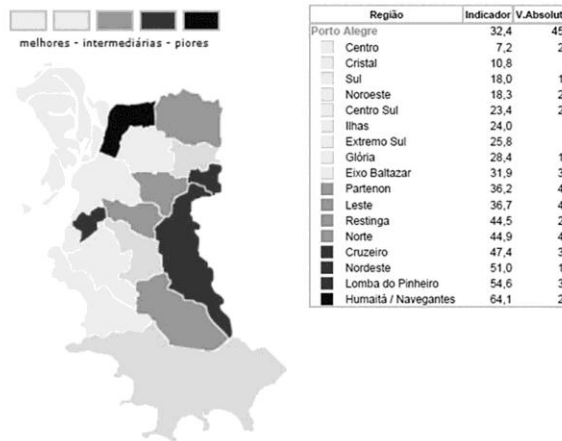


Figura 3: Taxa de Analfabetismo (esq.) e Homicídios (dir.). Fonte: OBSERVAPOA, 2010.

Assim como os indicadores apresentados anteriormente, os indicadores “taxa de analfabetismo” e “homicídios” apresentam também uma correspondência territorial



associada à pobreza e a sua localização no território (Figura 3). Novamente, são as regiões mais periféricas ou as localizadas nos morros de Porto Alegre que apresentam os piores indicadores educacionais e de segurança pública tomando como referência de centralidade a península de ocupação inicial e os eixos de crescimento na direção leste e ao longo da orla.

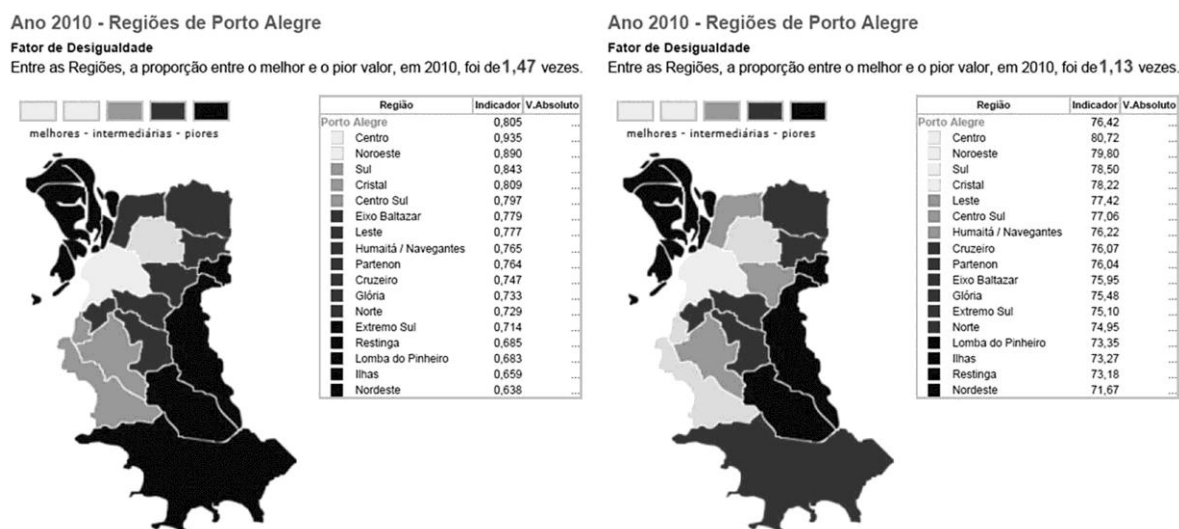


Figura 4: IDHM (esq.) e Expectativa de Vida ao Nascer (dir.). Fonte: OBSERVAPOA, 2010.

Os mapas da Figura 4 mostram uma correlação entre o “IDHM” e a “Expectativa de Vida ao Nascer” à semelhança da territorialização dos indicadores observada nos mapas anteriores, ou seja, os mapas mostram que há um claro desequilíbrio entre as regiões com os melhores (áreas centrais) e os piores indicadores (periferias).

Esta breve análise corrobora e evidencia a associação entre um padrão territorial e um padrão socioeconômico desigual entre os mapas aqui apresentados. Estas desigualdades não aparecem no Modelo Espacial do PDDUA, demonstrando o descolamento entre a representação territorial e a realidade socioeconômica de Porto Alegre no plano. Este panorama torna evidente a incapacidade do PDDUA no tratamento das desigualdades sócio-espaciais apesar desta questão ser um dos princípios norteadores na teoria. Mas, se o PDDUA é ineficiente para atender os seus próprios princípios, qual seria o seu papel na cidade? Qual é o seu negócio?

Entende-se que o planejamento de perspectiva mercadofila está presente no PDDUA de uma forma implícita que escapa a uma primeira análise de caráter superficial. Contudo, ao analisar as especificidades socioeconômicas existentes nas Macrozonas Cidade Radiocêntrica e Cidade Xadrez que juntas correspondem às áreas por onde os principais eixos territoriais de ocupação das camadas de alta renda se desenvolveram ao longo da história de Porto Alegre (CABRAL, 1982; MARASCHIN, 1993; VILLAÇA, 2001), esta realidade se evidencia. Logo, aprofundam-se aqui três estruturas presentes no PDDUA que atravessam estas duas Macrozonas, os Corredores de Centralidade, assim como três casos específicos localizados em cada uma destas áreas territoriais.

Os Corredores de Centralidade e seus casos empíricos são analisados a seguir.

## OS CORREDORES COMO CONTRADIÇÃO

Segundo o PDDUA (PMPA, 2010, p.46), os Corredores de Centralidade são elementos estruturadores do Modelo Espacial e correspondem a espaços definidos por duas vias estruturadoras com a intenção de atenderem a uma série de objetivos como:

1. Tornar mais eficiente o sistema de transporte urbano e as condições de ingresso metropolitano com a criação de novas alternativas de circulação;
2. Caracterizar um espaço onde se estimule a diversidade de usos, a fim de propiciar às áreas residenciais vizinhas o atendimento de suas necessidades;
3. Estruturar prioritariamente um Sistema de Espaços Abertos de importância para toda a cidade;
4. Estimular prioritariamente a densificação visando a orientar estrategicamente a ocupação do solo;
5. Estruturar uma rede de pólos comerciais multifuncionais, formando centros de bairro que visem a atender à população em suas necessidades de bens, serviços e empregos.

Como mostra a Figura 5, os Corredores de Centralidade são três: o Corredor Sertório-Assis Brasil, o Corredor Anita-Nilo e o Corredor Ipiranga-Bento, destacados nesta ordem do norte para o sul. Todos atravessam a parcela norte de Porto Alegre da Cidade Radiocêntrica para a Cidade Xadrez.

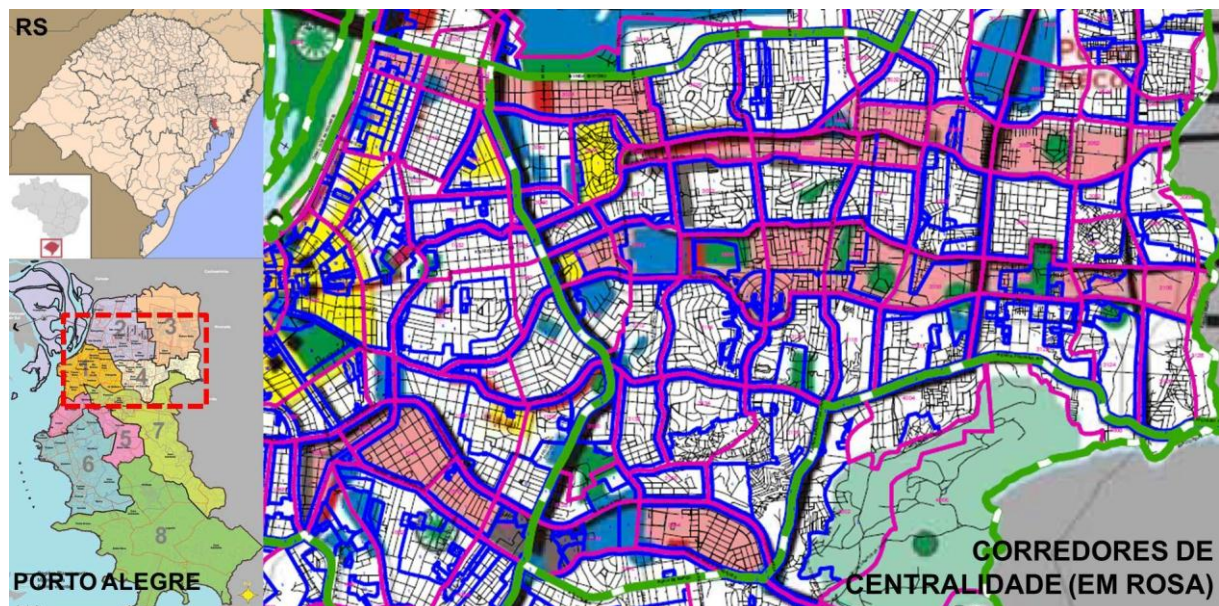


Figura 5: Localização dos Corredores de Centralidade (em rosa) em Porto Alegre/RS. Fonte: PMPA, 2010.

Apesar de estes eixos estruturais apresentarem diretrizes de planejamento urbano, as contradições sócio-espaciais presentes nesta parcela da cidade de Porto Alegre não são representadas e nem abordadas no PDDUA assim como no caso da classificação das Macrozonas. Estas estruturas territoriais atravessam uma das parcelas mais desiguais do município. Logo, para além do discurso ideológico preconizado pelo PDDUA, é fundamental



compreender o contexto sócio-espacial onde estão inseridos os corredores para entender as lógicas que estão por de trás da produção do espaço via mercado imobiliário. Portanto, antes de se abordar o que efetivamente é produzido via mercado através do planejamento urbano nos Corredores de Centralidade, é fundamental uma leitura mais ampla que localize estes territórios na cidade relacionando-os com as contradições sócio-espaciais que fazem parte do processo de produção do espaço urbano, principalmente, em cidades subdesenvolvidas como Porto Alegre/RS.

A imagem a seguir (Figura 6) associa os limites territoriais dos Corredores de Centralidade (em amarelo) ao mapeamento do rendimento médio dos responsáveis por domicílio, a partir dos bairros de Porto Alegre, em 2010. Tal mapeamento evidencia as desigualdades sócio-espaciais referidas anteriormente a partir da delimitação do principal núcleo de concentração da população de alta renda (em vermelho) da cidade. A leitura do mapa de rendimento médio dos responsáveis por domicílio em associação com os Corredores de Centralidade apresenta uma questão interessante: estes três territórios previstos no PDDUA contornam a área mais rica da cidade e seguem na direção da periferia a leste onde se localizam alguns dos bairros mais pobres e precários da cidade do ponto de vista da infraestrutura e do espaço urbano.

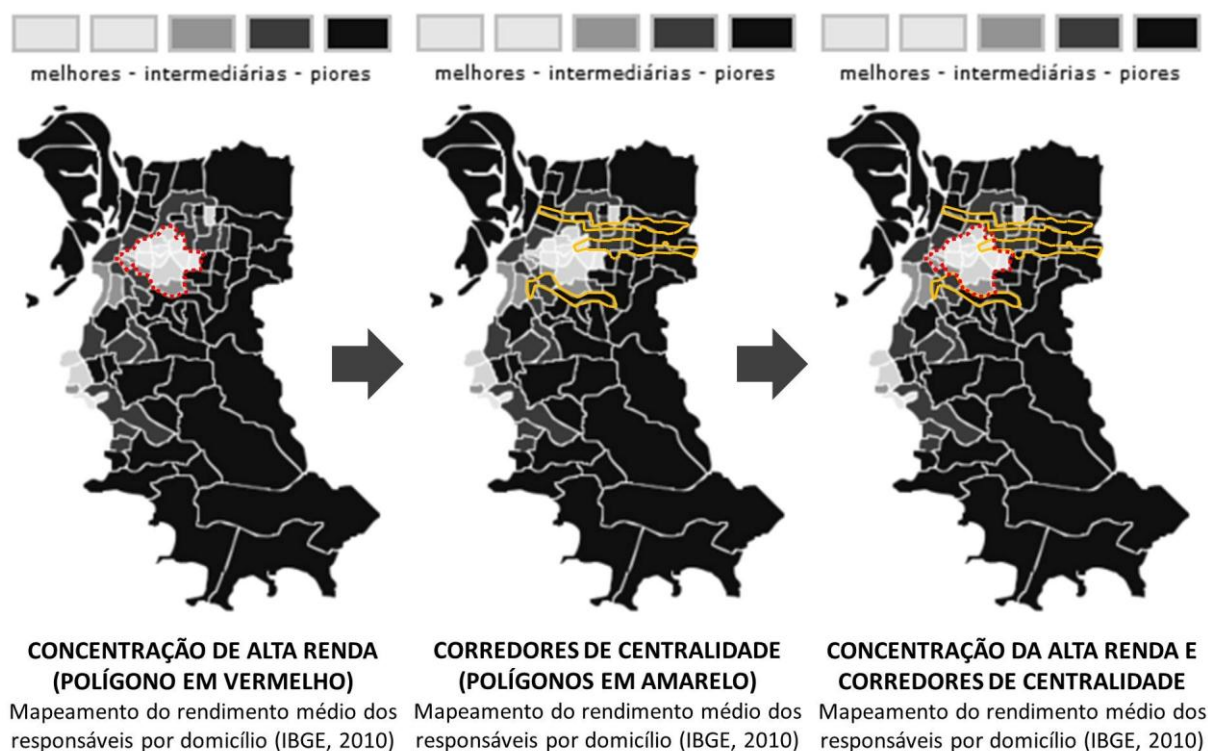


Figura 6: Relação entre a concentração dos bairros de alta renda a partir do rendimento médio dos responsáveis por domicílio e os Corredores de Centralidade em Porto Alegre. Fonte: OBSERVAPOA, 2010.

Entende-se que os Corredores de Centralidade, para além do discurso do PDDUA, representam parte das novas fronteiras territoriais exploradas pelo mercado imobiliário na cidade de Porto Alegre a partir de novos empreendimentos com um padrão mais elevado do que o estoque preexistente nestas áreas territoriais. Contudo, para que esta nova oferta de

empreendimentos se realize a partir da venda dos imóveis, os empreendedores imobiliários precisam enfrentar a problemática das “vizinhanças indesejáveis”, pois estes novos empreendimentos estão localizados em áreas ocupadas por populações de classes sociais inferiores ao padrão ofertado. Trata-se, por tanto, de uma contradição do modelo capitalista de produção e de reprodução do espaço que influencia no valor de troca destes empreendimentos.

É neste ponto contraditório que a legislação urbanística de uso e ocupação do solo existente no PDDUA passa a desempenhar um papel central na medida em que viabiliza a produção de empreendimentos que se diferenciam do entorno preexistente. Estas inovações espaciais são ofertadas e vendidas para um público diferenciado com o objetivo de constituir novas externalidades de vizinhança apesar da localização nas imediações de áreas menos nobres da cidade. Esta produção evidencia, portanto, a associação entre a lógica capitalista do mercado e a lógica regulatória do Estado através da materialização da forma urbana e da reconfiguração da ordem social nos Corredores de Centralidade onde a partir dos anos 2000 observa-se alterações consideráveis do ponto de vista da dimensão intra-urbana do espaço.

O volume de empreendimentos que foram lançados a partir dos anos 2000 em Porto Alegre e que representaram alterações significativas do ponto de vista fundiário e paisagístico tomando como base comparativa a situação territorial anterior foi considerável. Uma parcela deste volume se concentra nos Corredores de Centralidade, sobretudo, nos bairros vizinhos ao recorte de alta renda do município como evidencia a imagem a seguir (Figura 7).

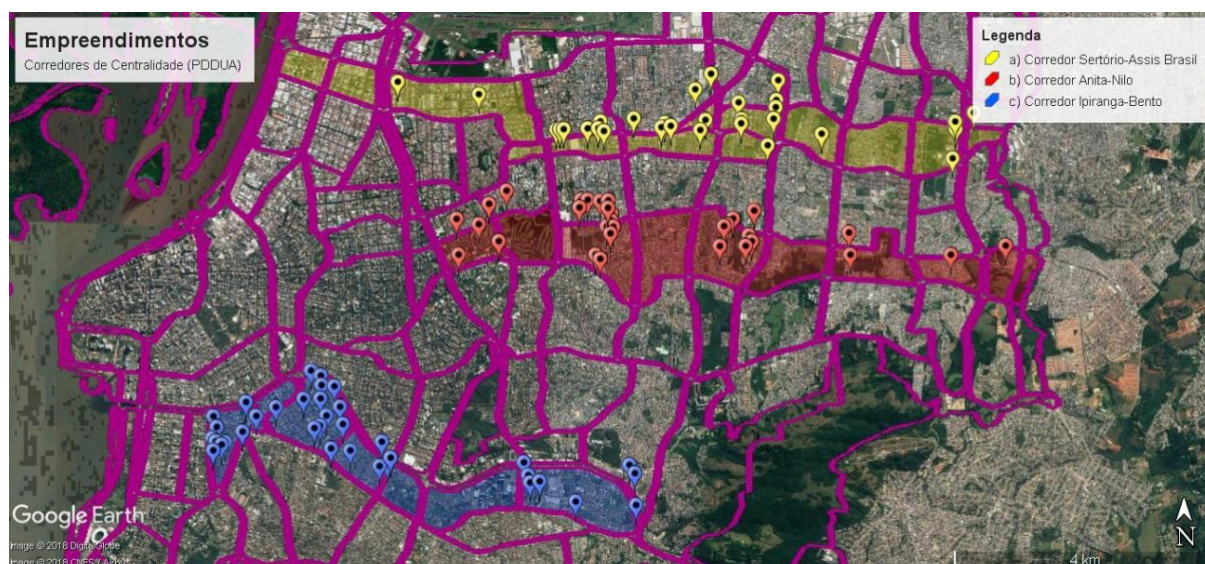


Figura 7: Mapeamento dos empreendimentos nos Corredores de Centralidade pós 2000. Fonte: Autor, 2018.

Esta dinâmica transformadora coordenada pelo capital imobiliário e viabilizada pela regulação urbanística promove uma nova convenção urbana o que influencia na valorização destes novos empreendimentos a partir da reestruturação sócio-espacial que se dá no território. Para demonstrar na prática este processo transformador, três empreendimentos



localizados nos Corredores de Centralidade junto do limite da área de concentração da população de alta renda de Porto Alegre foram selecionados: O Residencial Santa Monica, o Residencial Karpathos e o Residencial Riserva Piattelli (Figura 8).

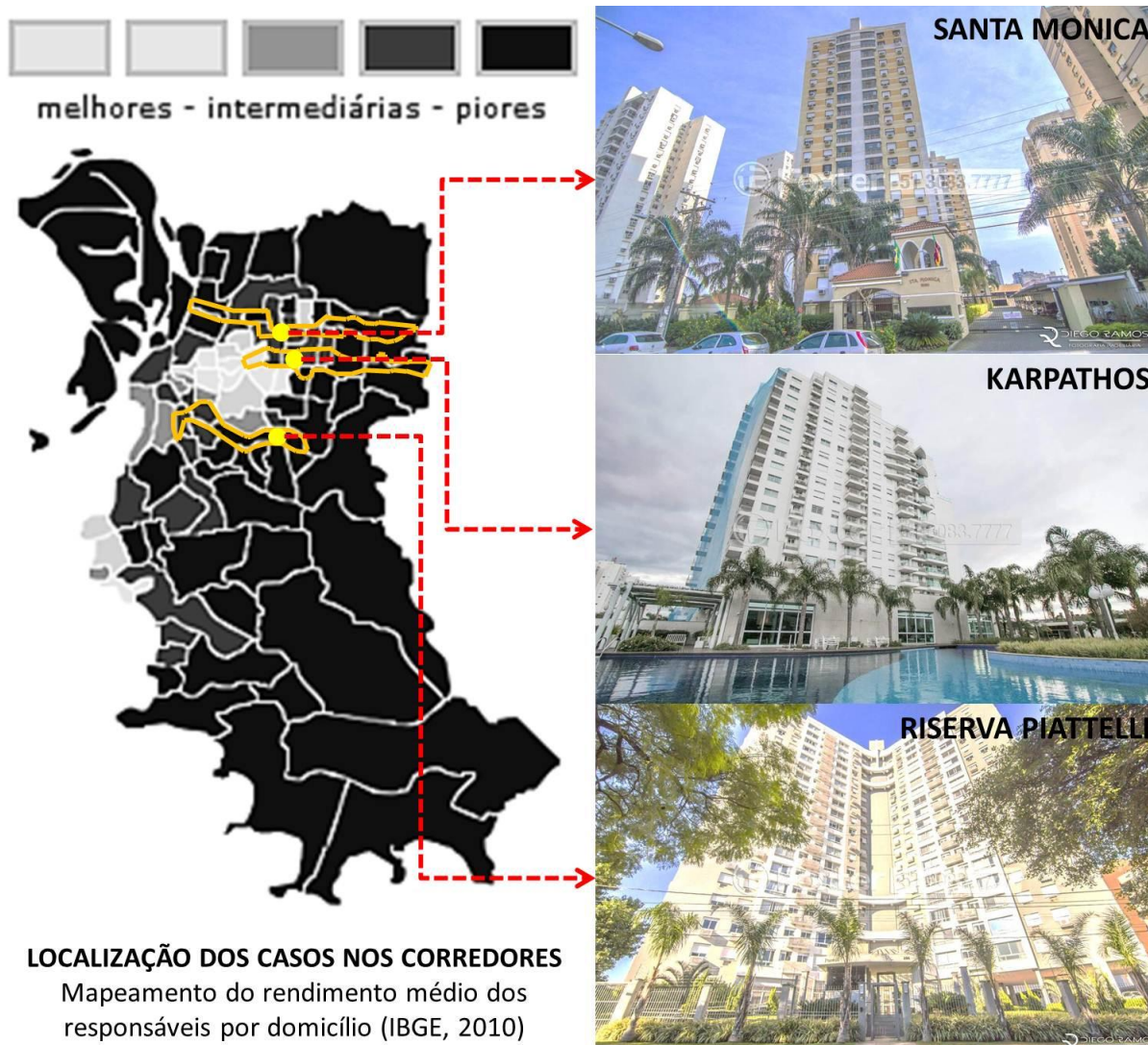


Figura 8: Localização nos corredores e imagem dos empreendimentos. Fonte: OBSERVAPOA, 2010; FOXTER.

O Residencial Santa Monica é um condomínio vertical de 2007 de médio alto padrão, composto por duas torres, localizado no Bairro Passo D'Areia dentro do Corredor Sertório-Assis Brasil e implantado em um terreno junto à Avenida Grécia. Já o Residencial Karpathos é um condomínio de 2009 de alto padrão, composto por uma única torre, localizado no Bairro Jardim Europa dentro do Corredor Anita-Nilo entre o Shopping Iguatemi e o Parque Germânia em uma parcela que correspondia ao Bairro Vila Ipiranga antes de 2016 quando o Jardim Europa é oficializado como bairro de Porto Alegre. E, por último, o Residencial Riserva Piattelli é um condomínio vertical de 2014 de médio padrão, composto por uma única torre, localizado no Bairro Partenon dentro do Corredor Ipiranga-Bento junto de uma área relativamente periférica de Porto Alegre em comparação com as áreas dos empreendimentos anteriores.

Os três empreendimentos, em destaque nas imagens da Figura 8, estão localizados em diferentes contextos sócio-espaciais. Contudo, ao se analisar a publicidade que comercializa cada um deles, aparece uma tendência intra-urbana comum de valorizar a localização tanto pela proximidade a grandes equipamentos urbanos (shoppings/supermercados, parques urbanos, centros universitários) como pela infraestrutura interna aos condomínios. Tal perspectiva fica evidente nos recortes publicitários dos empreendimentos Residencial Santa Monica, Residencial Karpathos e Residencial Reserva Piattelli respectivamente.

“Condomínio localizado no bairro Passo da Areia, ao lado do Shopping Bourbon Wallig e do Shopping Iguatemi. Empreendimento conta com uma infraestrutura completa de lazer e segurança (monitoramento de vigilância 24 horas).” (FOXTER, 2007)

“Empreendimento localizado no Bairro planejado Jardim Europa, Porto Alegre. Inspirado no estilo clean e vibrante de uma das mais belas ilhas da Grécia. Com ótima localização, ao lado do Parque Germânia, em frente ao Shopping Iguatemi e próximo ao Bourbon Country. Um mix de espaços voltados para pessoas tão versáteis quanto as configurações de plantas disponíveis com água quente, brinquedoteca, circuito de TV interno, elevador, espaço gourmet, espera para Split, fitness, gás central, interfone, lan house, medição de água individual, medição de gás individual, piscina aquecida, piscina adulta, piscina infantil, playground, port cochere, portaria 24 horas, porteiro eletrônico, praça, quadra poliesportiva, quadra de tênis, quiosque, sacada, sala de cinema, sala de jogos, sala de reunião, salão de festas, spa sauna, vagas para visitantes, vestiário para funcionários e zelador.” (FOXTER, 2009)

“Localização privilegiada, próximo ao Supermercado Carrefour e a PUC, no quarteirão formado por esta avenida e as ruas Albion, Frei Germano e Av. Bento Gonçalves. Próximo às principais áreas comerciais da cidade. Avenida residencial. Diversidade na opção de transportes.” (FOXTER, 2014)

Estas peças publicitárias evidenciam as estratégias imobiliárias do mercado para a comercialização destes empreendimentos habitacionais de grande porte que só foram viáveis em função da mudança na legislação urbanística de uso e ocupação do solo ocorrida entre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) de 1979 e o Plano Diretor de Desenvolvimento e Ambiental (PDDUA) de 1999, revisado em 2010. Trata-se de flexibilizações significativas em todos os dispositivos de controle urbanístico: as densidades foram aumentadas superando o dobro do valor anterior em muitas situações, as atividades foram diversificadas possibilitando a implementação de novas combinações de usos, os índices de aproveitamento (IA) foram elevados viabilizando um aumento da área construída, as taxas de ocupação (TO) foram reconfiguradas promovendo novas volumetrias e as alturas sofreram elevações impactando a paisagem preexistente (Figura 9). Estas alterações incentivaram o desenvolvimento de um padrão volumétrico (torre isolada no lote sobre uma base) que foi reproduzido em diferentes áreas de Porto Alegre como evidenciam os casos aqui apresentados.



<p><b>ÁREA DO RESIDENCIAL SANTA MONICA NO PDDU</b></p> <p><b>ZONEAMENTO</b> UTCS – Unidade Territorial Comercial e Serviços</p> <p><b>REGIME URBANÍSTICO</b> Densidade: 200 hab/há Atividades: Habitação unifamiliar; Habitação coletiva IA: Residencial = 1,2/Comércio e serviços = 3,4 Volumetria: TO = 66,6%, 75%/90% (térreo); Alt. = 7 pav.</p>	<p><b>ÁREA DO RESIDENCIAL SANTA MONICA NO PDDUA</b></p> <p><b>ZONEAMENTO</b> Corredor de Centralidade Sertório-Assis Brasil</p> <p><b>REGIME URBANÍSTICO</b> Densidade: 525 hab/há Atividades: Mista 2 (hab., comércio, serviços, indústrias) IA: 3 (máximo) Volumetria: TO = 75% (torre), 90% (base); Alt. = 52m</p>
<p><b>ÁREA DO RESIDENCIAL KARPATOS NO PDDU</b></p> <p><b>ZONEAMENTO</b> UTF – Unidade Territorial Funcional</p> <p><b>REGIME URBANÍSTICO – Parque natural</b> Densidade: - Atividades: - Índice de aproveitamento: - Volumetria: -</p>	<p><b>ÁREA DO RESIDENCIAL KARPATOS NO PDDUA</b></p> <p><b>ZONEAMENTO</b> Corredor de Centralidade Anita-Nilo</p> <p><b>REGIME URBANÍSTICO</b> Densidade: 385 hab/há Atividades: Mista 2 (hab., comércio/serviços, indústrias) IA: 3 (máximo) Volumetria: TO = 75% (torre), 90% (base); Alt. = 52m</p>
<p><b>ÁREA DO RESIDENCIAL RISERVA PIATTELLI NO PDDU</b></p> <p><b>ZONEAMENTO</b> UTCS – Unidade Territorial Residencial</p> <p><b>REGIME URBANÍSTICO</b> Densidade: 175 hab/há Atividades: Habitação unifamiliar; Habitação coletiva IA: Residencial = 1,0/Comércio e serviços = 0,5 Volumetria: TO = 50%; Alt. = 6 pav.</p>	<p><b>ÁREA DO RESIDENCIAL RISERVA PIATTELLI NO PDDUA</b></p> <p><b>ZONEAMENTO</b> Corredor de Centralidade Ipiranga-Bento</p> <p><b>REGIME URBANÍSTICO</b> Densidade: 420 hab/há Atividades: Mista 2 (hab., comércio/serviços, indústrias) IA: 3 (máximo) Volumetria: TO = 75% (torre), 90% (base); Alt. = 52m</p>

Figura 9: legislação urbanística de uso e ocupação do solo das áreas dos empreendimentos em 1979 (PDDU) e 1999 (PDDUA). Fonte: PMPA, 1979; PMPA, 1999.

Estas mudanças regulatórias no âmbito do planejamento urbano de Porto Alegre a partir do PDDUA representaram alterações no espaço intra-urbano a partir da implantação de novos padrões espaciais em contraste com os anteriores. Materializaram-se no espaço intra-urbano realidades completamente distintas das realidades anteriores à institucionalização do novo plano diretor da cidade. Logo, não é à toa que as imagens do início dos anos 2000 das áreas correspondentes às localizações dos três empreendimentos em destaque apresentam realidades profundamente distintas das imagens da atualidade como será evidenciado a seguir nas Figuras 10, 11 e 12.

No caso do Residencial Santa Monica, antes de receber o empreendimento, o terreno foi ocupado por instalações industriais que após o final das atividades deu lugar a um grande terreno baldio. O empreendimento possui atualmente como vizinhos outros dois condomínios contemporâneos de mesmo porte e com duas torres cada configurando toda a interface de uma quadra que por sua vez é vizinha do Shopping Bourbon Wallig, implantado no mesmo período dos três empreendimentos, e da Avenida Assis Brasil, importante via

estruturadora e conectora da Zona Norte de Porto Alegre. Estes três empreendimentos destoam do entorno preexistente do ponto de vista volumétrico e social na medida em que a vizinhança é marcada por habitações unifamiliares e multifamiliares horizontais ocupadas por população de classe média (Figura 10).

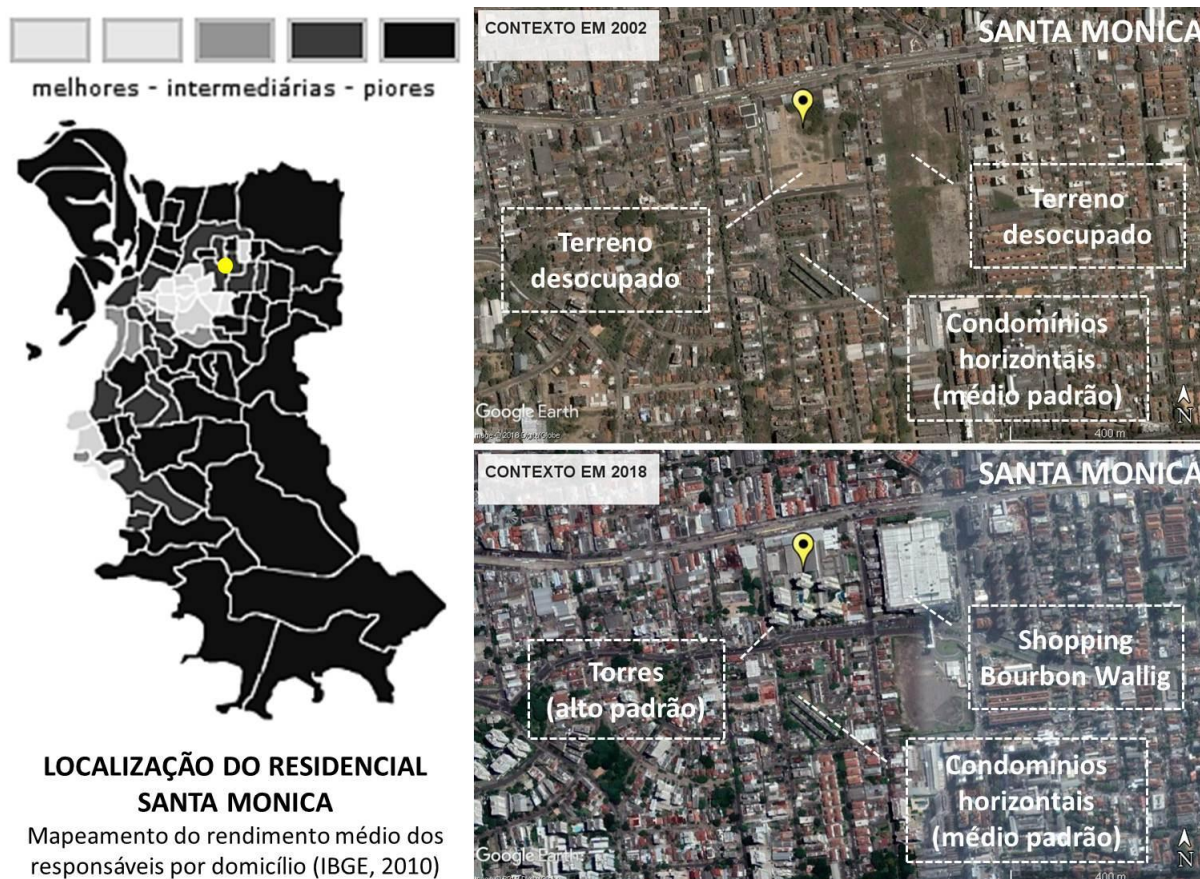


Figura 10: Localização e contexto da área de implantação do Residencial Santa Monica em 2002 e 2018. Fonte: OBSERVAPOA, 2010; Google Earth, 2002 e 2018.

Já no caso do Residencial Karpathos, a área de implantação era anteriormente parte de um grande vazio urbano entre o Shopping Iguatemi e loteamentos do Bairro Vila Ipiranga previsto no PDDU como um grande parque natural. Mas, hoje esta área faz parte de um grande projeto urbano imobiliário que engloba conjuntos verticais de média alta e alta renda implantados em lotes de grande porte, dois shoppings (Iguatemi e Bourbon Country) e um parque público cercado (Parque Germânia). Tal configuração deu origem ao Bairro de alto padrão Jardim Europa em 2016 como mostra a Figura 11. Contudo, este grande pacote imobiliário convive com uma vizinhança preexistente distinta do padrão social dos empreendimentos. Trata-se de um entorno marcado por habitações unifamiliares e multifamiliares horizontais de pequeno porte ocupadas por uma população de classe média além de algumas ocupações irregulares junto a Vila Jardim, bairro vizinho ao Jardim Europa e anterior ao próprio Shopping Iguatemi.



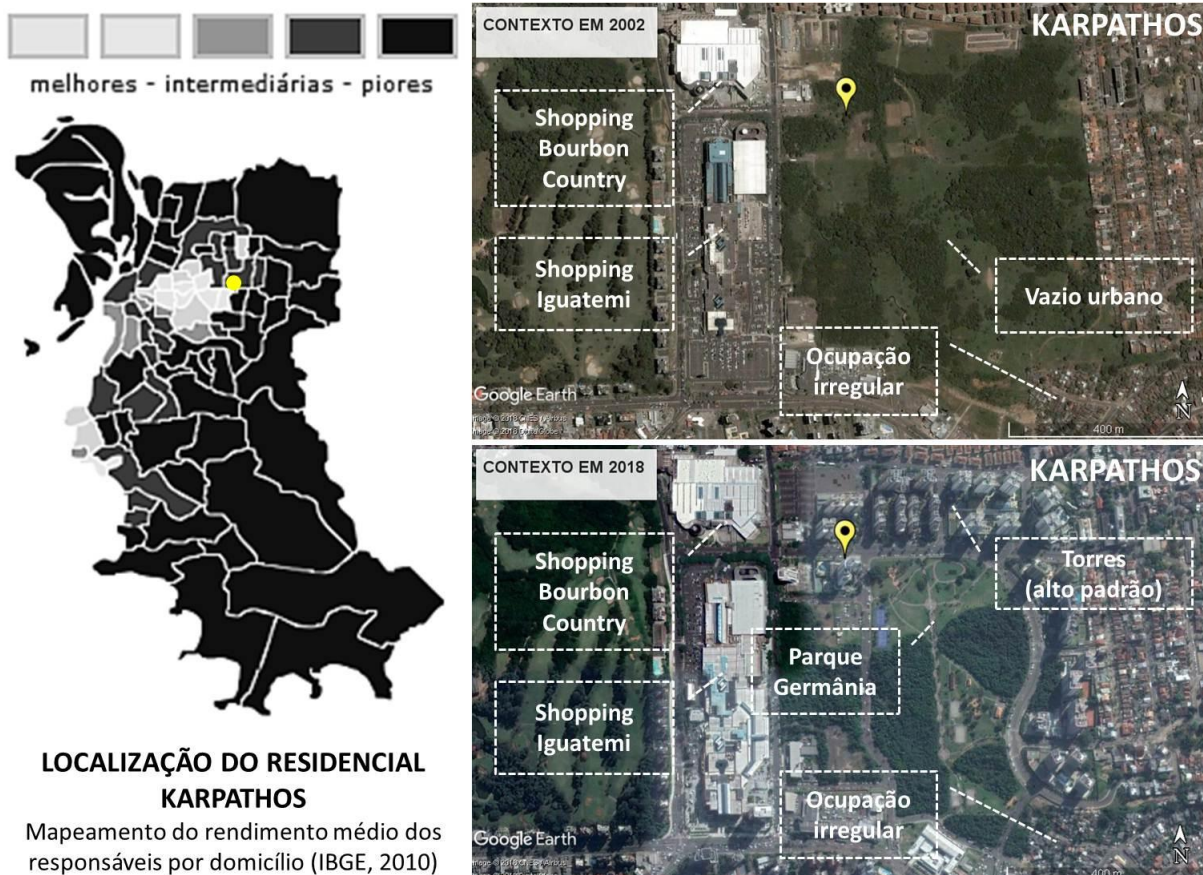


Figura 11: Localização e contexto da área de implantação do Residencial Karpathos em 2002 e 2018. Fonte: OBSERVAPOA, 2010; Google Earth, 2002 e 2018.

E, por último, o Residencial Reserva Piattelli ocupa atualmente uma área que correspondia há lotes de pequeno porte que foram agrupados para receber o empreendimento imobiliário em questão. A vizinhança é marcada em sua maior parte por habitações unifamiliares, pavilhões industriais e grandes equipamentos urbanos como o Centro Universitário da Pontifícia Universidade Católica do Rio grande do Sul (PUCRS) e o Supermercado Carrefour, vizinhos ao empreendimento. Assim como no caso anterior, o empreendimento convive com um entorno contrastante marcado por ocupações informais preexistentes que aumentaram consideravelmente ao longo dos anos 2000 em associação com o surgimento de um grande empreendimento Minha Casa Minha Vida (MCMV) nas imediações (Figura 12).

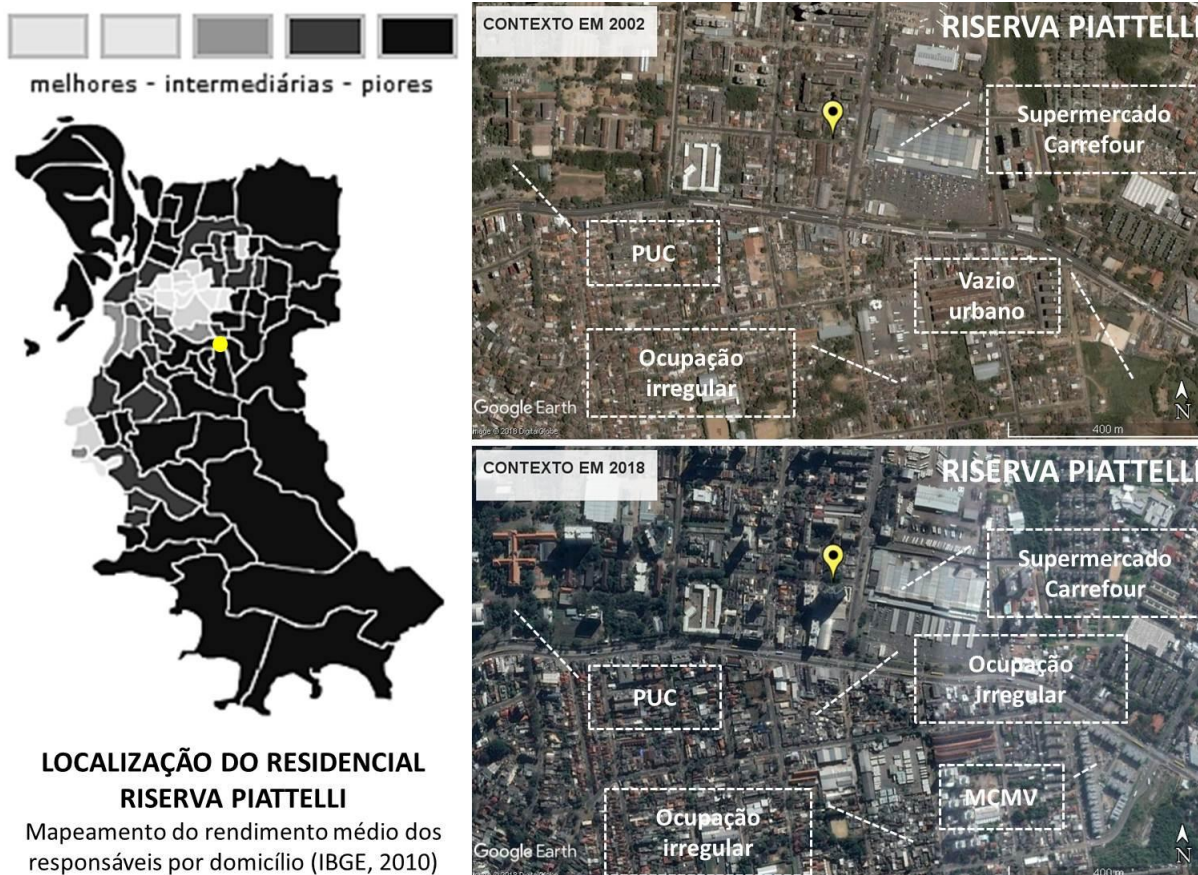


Figura 12: Localização e contexto da área de implantação do Residencial Riserva Piattelli em 2002 e 2018.  
Fonte: OBSERVAPOA, 2010; Google Earth, 2002 e 2018.

Apesar destas diferenças históricas e locais, estes empreendimentos apresentam um padrão espacial resultante da mesma regulação urbanística que é interessante ao mercado imobiliário na medida em que viabiliza a possibilidade de promover um produto imobiliário com grande valor agregado. Os três empreendimentos são condomínios verticais de larga escala localizados em grandes lotes urbanos com infraestrutura condominial diversificada e com relativa acessibilidade a grandes equipamentos urbanos como shoppings, supermercados, parques urbanos e centros universitários ou empresariais.

O ato de conceber este tipo de empreendimento imobiliário, segregado do seu entorno imediato, representa uma estratégia segura e lucrativa para o mercado imobiliário que busca garantir o retorno do seu investimento ao considerar as externalidades de vizinhança associadas ao produto imobiliário. Promovendo tais formas urbanas, o empreendedor gera espaços em que as relações de vizinhança acontecem no interior dos próprios empreendimentos em função das infraestruturas condominiais ou nos grandes equipamentos urbanos localizados nas proximidades dos empreendimentos como os shoppings. Em ambas as circunstâncias, há um descolamento em relação ao espaço público, pois a falta de controle sobre as externalidades de vizinhança oriundas do entorno (preexistente) podem representar uma eventual desvalorização do produto imobiliário, sobretudo, quando este se localiza nas imediações de áreas menos nobres da cidade como é



o caso dos condomínios em questão. Portanto, a externalidade de vizinhança almejada pelo mercado está internalizada na propriedade privada dos empreendimentos imobiliários e dos equipamentos urbanos (shoppings) ou no espaço “público” cercado (Parque Germânia) assegurando o controle do empreendedor sobre o valor de troca do empreendimento e relativizando a localização. Trata-se de uma estratégia espacial inovadora que leva em conta o contexto social ao negar as relações de vizinhança preexistentes garantindo o lucro decorrente de um investimento locacional de baixo risco viabilizado pela regulação urbanística.

Para exemplificar a importância do controle sobre as externalidades de vizinhança na valorização de um produto imobiliário, basta observar uma pequena parcela do Bairro Jardim Europa (Figura 11) que não aparece na peça publicitária do Residencial Karpathos.



Figura 13: Imagem da ocupação irregular entre o Parque Germânia e a Vila Jardim. Fonte: Google Streetview.

A imagem (Figura 13) evidencia a ocupação irregular vizinha ao Parque Germânia localizada a poucos metros do Residencial Karpathos e do conjunto de torres que contornam o parque e que são visíveis da ocupação como mostra a imagem. Identifica-se que o diferente social e economicamente está cada vez mais próximo o que exige uma mudança de estratégia por parte do mercado para vender o seu produto. Neste momento o planejamento urbano é um ótimo aliado quando viabiliza a produção de novas formas urbanas como a do Residencial Karpathos e dos demais empreendimentos destacados aqui a partir da alteração na legislação urbanística de uso e ocupação do solo. O resultado recente desta associação é uma cidade segregada e caracterizada por enclaves de classes sociais distintas que representam, na atualidade, um produto imobiliário explorado pela publicidade e valorizado tanto pelos potenciais compradores como pelo próprio mercado.

Este modelo, portanto, reproduz uma ordem social desigual a partir da produção de novas espacialidades que acabam “esbarrando” em contextos sócio-espaciais preexistentes e às vezes profundamente antagônicos que se encontram do outro lado dos muros. Desta forma a cidade se reproduz reafirmando as mesmas desigualdades de outrora através de novas estruturas de distinção cada vez mais visíveis, tangíveis e perniciosas para o espaço público, mas interessantes e convenientes enquanto estratégia lucrativa.

## CONCLUSÃO

A partir deste artigo, compreende-se que em uma conjuntura de subdesenvolvimento, marcada por uma forma de planejamento urbano voltada para o atendimento dos interesses do capital, as cidades tendem a apresentar uma estrutura segmentada espacialmente em função da acentuada estratificação social. Contudo, apesar de o panorama atual impossibilitar a ocorrência da superação da associação entre as lógicas do Estado e do mercado pela lógica da necessidade, é fundamental trabalhar com a ideia de uma potência transformadora que poderá vir a ganhar materialidade em um momento próximo. É, por isso, que a análise e a crítica conscientes se fazem tão necessárias, pois é através delas que a construção deste novo momento será possível. A problemática, que envolve a associação entre planejamento urbano e mercado imobiliário na reprodução do contexto sócio-espacial, pode se tornar a solução em função da forma como se dá a abordagem desta problemática apresentada aqui.

Planejamento urbano e mercado imobiliário caminham juntos. O primeiro viabiliza as ações do segundo a partir de instrumentos legais como o plano diretor enquanto o segundo lucra com a produção da cidade regulada pelo primeiro. Tal perspectiva se torna evidente quando os dispositivos de controle, existentes na legislação urbanística de uso e ocupação do solo e aqui apresentados, são relacionados com o padrão espacial desenvolvido pelo capital imobiliário. Este objetiva sua própria reprodução e não a produção de uma cidade mais justa e menos desigual. Como já nos dizia Milton Santos nos anos 1970, “o planejamento é um instrumento do capital”. Contudo, tal apropriação apresenta especificidades. Esta leitura é cara aos países subdesenvolvidos onde o capitalismo assume uma vestidura exploratória e perversa que tende a acentuar a diferença entre os mais ricos e os mais pobres através da transformação do território planejado em um produto do mercado, o espaço do mercado. Trata-se de uma dinâmica de urbanização fundamentada em um ciclo vicioso que transforma a cidade reproduzindo de forma estratégica as suas desigualdades sócio-espaciais através da apropriação dos instrumentos regulatórios do planejamento urbano pelo mercado imobiliário.

Os novos empreendimentos têm sido produzidos como uma mercadoria estanque e isolada do seu contexto imediato o que promove uma reconfiguração da ideia de cidade e das suas localizações. Enquanto isso, o empreendedor imobiliário festeja o êxito dos seus investimentos lucrativos através do controle daquilo que a princípio era incontável: as externalidades de vizinhança. Trata-se de uma estrutura de controle do mercado: controle sobre a produção do espaço intra-urbano (valor de uso) através da apropriação da legislação de uso e ocupação do solo; controle sobre as externalidades de vizinhança (contexto social) através do controle sobre a produção do espaço intra-urbano; e controle sobre os

investimentos locacionais (valor de troca) através do controle sobre as externalidades de vizinhança. Um controle encaminha o outro e no centro deste processo está a noção de vizinhança. Triste paradoxo, pois a vizinhança, assim como o conceito de vizinhança criado como um elemento central para o bom funcionamento da cidade, é apropriada pelo mercado imobiliário e manipulada, para atender aos seus interesses a partir do espaço intra-urbano cada vez menos “vivo”. A vida urbana é distorcida e as relações sociais estão localizadas, agora, atrás dos muros da indiferença de grandes condomínios habitacionais ou enclaves de classes sociais particularizados espacialmente e socialmente como os apresentados aqui.

Apesar deste panorama desanimador para quem almeja uma cidade mais justa e menos desigual, o enfrentamento ao capital materializado na sua forma imobiliária excludente pode ser feito justamente através do instrumento que promoveu a sua ascensão, acumulação e reprodução. No entanto, este instrumento e seu arcabouço legal apresentam limitações e amplitudes que devem ser consideradas e problematizadas (PICCININI, ALMEIDA, 2016). É fundamental que o planejamento urbano passe por uma revisão consciente e crítica de suas ferramentas, ações e teorias deixando de ser entendido como o que traz a solução dos problemas urbanos e passando a ser parte do debate crítico entre os atores que buscam soluções para as injustiças e as desigualdades sociais, via a materialidade da forma urbana. Desta maneira, o planejamento poderá ser reformulado enquanto instrumento de busca de soluções para uma problemática multifacetada. Tal abordagem só será viável e possível se tivermos a visão fundamentada no entendimento técnico e político do planejamento a partir de uma “mutação filosófica do homem”, nos dizeres de Milton Santos (2017).

## REFERÊNCIAS

- ABRAMO, Pedro. *A cidade da informalidade: O desafio das cidades latino-americanas*. Rio de Janeiro: LIVRARIA SETTE LETRAS, FAPERJ, 2003.
- ABRAMO, Pedro. *A cidade caleidoscópica: Coordenação espacial e convenção urbana*. Rio de Janeiro: BERTRAND BRASIL, 2007.
- ALEXANDER, Christopher. *Uma Linguagem de Padrões*. Porto Alegre: BOOKMAN, 2013.
- ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. *A cidade do pensamento único: Desmanchando consensos*. Petrópolis, RJ: VOZES, 2000.
- BOURDIEU, Pierre. Efeitos de lugar. In: BOURDIEU, Pierre. (Coord.). *A miséria do mundo*. 9. ed. Petrópolis, RJ: VOZES, pp. 159-166, 2012.
- CABRAL, Gilberto Flores. *Distribuição espacial dos usos residenciais do solo: O caso de Porto Alegre*. 254 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional (PROPUR), Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS), Porto Alegre, 1982.

- DEÁK, Csaba. Acumulação entravada no Brasil e a crise dos anos 80. In: DEÁK, Csaba.; SCHIFFER, Sueli Terezinha Ramos (Coord.). *O processo de urbanização no Brasil*. São Paulo: EDITORA DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO, 1999.
- DEÁK, Csaba. *Em busca das categorias da produção do espaço*. São Paulo: ANNABLUME, 2016.
- FOXTER – Imobiliária. *Condomínio Residencial Santa Monica*. 2007. Disponível em: <https://www.foxterciaimobiliaria.com.br/> Acessado em: 30 de setembro de 2018.
- FOXTER – Imobiliária. *Condomínio Residencial Karpathos*. 2009. Disponível em: <https://www.foxterciaimobiliaria.com.br/> Acessado em: 30 de setembro de 2018.
- FOXTER – Imobiliária. *Condomínio Residencial Riserva Piattelli*. 2014. Disponível em: <https://www.foxterciaimobiliaria.com.br/> Acessado em: 30 de setembro de 2018.
- GALEANO, Eduardo. *As veias abertas da América Latina*. Porto Alegre: L&PM, 2017.
- HARVEY, David. *The Urbanization of capital*. Baltimore: THE JOHNS HOPKINS UNIVERSITY PRESS, 1985.
- HARVEY, David. *A condição pós-moderna*. São Paulo: EDIÇÕES LOYOLA, 1992.
- HARVEY, David. *O direito à cidade*. 2013. Disponível em: <https://piaui.folha.uol.com.br/materia/o-direito-a-cidade/> Acessado em: 30 de setembro de 2018.
- HARVEY, David. *Cidades rebeldes*. São Paulo: MARTINS FONTES, 2014.
- KALECKI, Michael. *Theory of economic dynamics*. Londres: ALLEN & UNWIN, 1954.
- LEFEBVRE, Henri. *The production of space*. Oxford: BASIL BLACKWELL LTD, 1991.
- LEFEBVRE, Henri. *O direito à cidade*. São Paulo: CENTAURO, 2001
- LOGAN, John; MOLOTCH, Harvey. *Urban fortunes: The political economy of place*. California: UNIVERSITY CALIFORNIA PRESS, 1987.
- MARASCHIN, Clarice. *Alterações provocadas pelo shopping center em aspectos das estrutura urbana: Iguatemi, Porto Alegre, RS*. 190 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional (PROPUR), Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS), Porto Alegre, 1993.
- MOLOTCH, Harvey. The city as growth machine: Toward a political economy of place. In: *American Journal of Sociology*, vol. 82, nº 2, pp-309-332, 1976.



- OBSERVAPOA – Observatório da Cidade de Porto Alegre. *Porto Alegre em análise*. 2010. Disponível em: <http://www.observapoa.com.br/> Acessado em: 30 de setembro de 2018.
- PICCININI, Livia Salomão; ALMEIDA, Maria Soares de. A legislação urbana: limitações e amplitudes a partir de seu contexto de criação e desenvolvimento. In: *Outra vez Porto Alegre: A cidade e seu planejamento*. Porto Alegre: ED. CIRKULA LTDA, 2016.
- PMPA – Prefeitura Municipal de Porto Alegre. *PDDU – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano*. Porto Alegre: PREFEITURA MUNICIPAL, 1979.
- PMPA – Prefeitura Municipal de Porto Alegre. *PDDUA – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental*. Porto Alegre: PREFEITURA MUNICIPAL, 1999.
- PMPA – Prefeitura Municipal de Porto Alegre. *PDDUA – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental*. Porto Alegre: PREFEITURA MUNICIPAL, 2010.
- SANTOS, Milton. *Economia espacial: Críticas e alternativas*. São Paulo: EDITORA HUCITEC, 1979.
- SANTOS, Milton. *Por uma geografia nova*. São Paulo: EDITORA DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO, 2008a.
- SANTOS, Milton. *O espaço dividido*. São Paulo: EDITORA DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO, 2008b.
- SANTOS, Milton. *Por uma outra globalização: Do pensamento único à consciência universal*. Rio de Janeiro: RECORD, 2017.
- VILLAÇA, Flávio. Espaço intra-urbano: Esse desconhecido. In: *Encontro Nacional da ANPUR*. Brasília: ANPUR, 1996.
- VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do Planejamento urbano no Brasil. In: DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Terezinha Ramos (Coord.). *O processo de urbanização no Brasil*. São Paulo: EDITORA DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO, 1999.
- VILLAÇA, Flávio. *O espaço intra-urbano no Brasil*. 1. ed. São Paulo: STUDIO NOBEL, 2001.