

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
COMISSÃO DE GRADUAÇÃO DO CURSO DE GEOGRAFIA

Pedro Toscan Pittelkow Contassot

**TRANSFORMAÇÕES NO PADRÃO DE HABITAÇÃO DO 4º DISTRITO DE
PORTO ALEGRE**

PORTO ALEGRE

2014

Pedro Toscan Pittelkow Contassot

**TRANSFORMAÇÕES NO PADRÃO DE HABITAÇÃO DO 4º DISTRITO DE
PORTO ALEGRE**

Trabalho de conclusão de curso apresentado como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Geografia pelo curso de Geografia da Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

Orientador(a): Prof^a Dra. Tânia Marques Strohaecker

PORTO ALEGRE

2014

Contassot, Pedro Toscan Pittelkow

Transformações no padrão de habitação do 4º Distrito de Porto Alegre. / Pedro Toscan Pittelkow Contassot. - Porto Alegre: IGEO/UFRGS, 2014.

[101 f.] il.

Monografia (Trabalho de Conclusão de Curso).- Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Graduação em Geografia. Instituto de Geociências. Porto Alegre, RS - BR, 2014.

Orientadora: Tânia Marques Strohaecker

1. 4º Distrito. 2. Gentrificação. 3. Habitação. 4. Valorização imobiliária. 5. Porto Alegre. I. Título.

CDU 911

Catálogo na Publicação
Biblioteca Instituto de Geociências - UFRGS
Veleida Ana Blank CRB 10/571

Pedro Toscan Pittelkow Contassot

**TRANSFORMAÇÕES NO PADRÃO DE HABITAÇÃO DO 4º DISTRITO DE
PORTO ALEGRE**

Trabalho de conclusão de curso apresentado como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Geografia pelo curso de Geografia da Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

Aprovado em 15 de Dezembro de 2014.

Profª Dra. Tânia Marques Strohaecker – Orientadora (UFRGS)

Prof. Dr. Mario Leal Lahorgue (UFRGS)

Prof. Dr. Paulo Roberto Rodrigues Soares (UFRGS)

AGRADECIMENTOS

À Universidade Federal do Rio Grande do Sul e ao corpo docente do Instituto de Geociências, por me proporcionar a experiência prazerosa de cursar o Bacharelado em Geografia.

À Prof^a Dra. Tânia Marques Strohaecker, pela orientação competente, pelos conselhos e comprometimento com a pesquisa.

À minha mãe Sandra, minha irmã Camila e meu pai Paulo, pelo apoio, incentivo, carinho e compreensão.

À minha grande amiga Olívia, pelo apoio, conforto, auxílio e companheirismo preciosos durante a realização do trabalho.

Aos meus amigos sempre tão presentes nos momentos felizes e de descontração: Maria Sara, Elisa, Luiz, Guilherme, Caroline, Eduardo, Clara, Gabriel e Hanni.

Aos colegas de graduação, sempre proporcionando trocas de experiências e diálogos enriquecedores.

Aos que já não estão mais comigo e deixam saudades, vô Ary e Othon.

RESUMO

Centralizadora de expressivo volume de investimentos públicos e edificações verticais construídas a partir de interesses dos promotores imobiliários, a região do “4º Distrito” em Porto Alegre ganha nova força no panorama atual da cidade. Inserida na zona periférica do centro, esta área industrial consolidada no século XX é afamada por seus altos índices de criminalidade e estagnação econômica, dado o processo de descentralização do setor secundário. Este espaço na região norte da cidade ressurgiu com relevância no processo de reprodução do espaço urbano no século XXI. Perspectivas de revitalização para a área já se materializam, visando utilizar amenidades existentes, como o relevo plano, a acessibilidade e infraestrutura para criar novos espaços de lazer, consumo e habitação para as classes média e média alta. Desta forma, o 4º distrito protagoniza a ocorrência de processos urbanos como valorização imobiliária, verticalização e gentrificação. Isto configura, pois, um processo concomitante de periferização da população de menor status social. Esta investigação visa, através de pesquisa qualitativa, compreender a trama de agentes atuantes na transformação do padrão de habitação local, suas estratégias, os processos envolvidos e quais modificações estes acarretam ao espaço geográfico em questão.

Palavras-chave: 4º Distrito; Gentrificação; Habitação; Valorização imobiliária; Porto Alegre.

ABSTRACT

Centralizing an expressive volume of public investments and vertical buildings created from the interests of real estate developers, the region of the “4th District” in Porto Alegre gains new strength in the city’s current panorama. Inserted in the center peripheral zone, this industrial area consolidated in the 20th century is infamous for its high crime rate and economic stagnation, given the process of decentralization of the secondary sector. This space in the city’s northern region relevantly reappears in the process of reproduction of urban space in the 21st century. Perspectives of revitalization for the area are already materializing themselves, aiming for the use of existing features, as the plain field, the accessibility and infrastructure to create new spaces for leisure, consume and housing to medium and upper-medium classes. This way, the 4th District in the main character on the occurrence of urban processes such as real estate valuation, verticalization and gentrification. Therefore, this sets up a simultaneous process of peripherization of the population of lower social status. This investigation intends, through qualitative research, to comprehend the web of agents acting in the transformation of the local housing pattern, their strategies, the processes involved and which changes they cause to the geographical space in question.

Key-words: 4th District; Gentrification; Housing; Real estate valuation; Porto Alegre.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 - Mapa dos bairros de Porto Alegre com o 4º Distrito destacado em vermelho.	13
Figura 2 - Localização do 4º Distrito de Porto Alegre com suas principais referências.	14
Figura 3 - Voluntários da Pátria em 1910.	32
Figura 4 - Habitações irregulares no trecho antigo da Rua Dona Teodora, duplicada em 2008 no bairro Farrapos.	33
Figura 5 - Autoconstrução no trecho duplicado da Rua Dona Teodora, bairro Farrapos.	34
Figura 6 - Tipologia das construções no bairro Navegantes.	36
Figura 7 - Acúmulo de lixo e abandono na fachada da antiga fábrica Alumínio Royal, no cruzamento das avenidas Brasil e Amazonas, no bairro Navegantes.	39
Figura 8 - Imagem panorâmica do cruzamento da Avenida São Pedro, que passou por requalificação, com a Avenida São Paulo, no bairro São Geraldo.	42
Figura 9 - Exemplo de edifício residencial recente na Avenida São Paulo, bairro São Geraldo.	43
Figura 10 - Contraste das habitações regulares, ao fundo, com as moradias irregulares à frente, na Rua Voluntários da Pátria, bairro Floresta.	43
Figura 11 - Imagem panorâmica com contraste dos edifícios frente a frente na Rua Almirante Barroso, bairro Floresta.	44
Figura 12 - Antiga fábrica de móveis Dornelles na Rua Cândio Gomes, bairro Floresta.	45
Figura 13 - Prédio do antigo Moinho Riograndense, construído em 1916 encontra-se atualmente desativado. Rua Voluntários da Pátria, bairro São Geraldo.	45
Figura 14 - Incêndio que deixou escombros na Vila Liberdade, com a Arena do Grêmio ao fundo, em 2013.	46
Figura 15 - Fachada do DC Navegantes, que abriga hoje um polo tecnológico vinculado ao Instituto Porto Alegre (IPA) e diversas lojas, a maioria voltada para o setor de móveis no bairro Navegantes.	49
Figura 16 - Imagem panorâmica do entroncamento das avenidas Voluntários da Pátria e Sertório com a Avenida da Legalidade e da Democracia, próximo a Igreja Nossa Senhora dos Navegantes no bairro Navegantes. Alguns cidadãos utilizam o local como moradia.	51
Figura 17 - Tipologia das casas construídas pelo Estado no bairro Farrapos, com as fachadas já modificadas pelos moradores.	52
Figura 18 - Loteamento Progresso, na Rua Dona Teodora, contemplado pelo Programa Integrado Entrada da Cidade (PIEC), bairro Farrapos.	52
Figura 19 – Edifícios residenciais da década de 1980 no bairro Humaitá, próximos a Avenida A. J. Renner.	53
Figura 20 - Ofertas de imóveis novos por bairro em Porto Alegre em 2013. ...	55
Figura 21 - Edifícios da incorporadora Rossi (Rossi Mais) em construção no bairro Humaitá, com apartamentos residenciais de 50 a 65 m² junto ao Parque Marechal Mascarenhas de Moraes, a maior área verde do entorno.	56
Figura 22 - Antiga fábrica da Companhia Fiação e Tecidos Porto Alegrense – Fiateci, após projeto de revitalização com manutenção da fachada original (transformada em lojas) e torres residenciais (ao fundo), entre as Avenidas Voluntários da Pátria e São Pedro, bairro São Geraldo.	56

Figura 23 - Média de moradores por domicílio ocupado em 2010.	57
Figura 24 - Domicílios particulares permanentes não ocupados em 2010.....	58
Figura 25 - Número de domicílios do tipo apartamento 2000-2010.	59
Figura 26 - Número de domicílios do tipo casa 2000-2010.....	60
Figura 27 - Número de homicídios em 2010.	61
Figura 28 - Número de domicílios pobres 2010.	62
Figura 29 - Número de moradias precárias 2000-2010.	62
Figura 30 - Percentual de população urbana em favelas 2000-2010.....	63
Figura 31 - Demandas da região Humaitá/Navegantes no biênio 2013-2014 para o Orçamento Participativo.	65
Figura 32 - Vantagens e desvantagens da baixa e da alta densidade.....	67
Figura 33 - Mapa de densidade bruta do 4º Distrito.	68
Figura 34 - Mapa de grupamento de atividades do 4º Distrito.	69
Figura 35 - Abrangência da Bacia Almirante Tamandaré e seus dados.	70
Figura 36 - Edificações nos bairros Floresta, São Geraldo e Navegantes separadas por uso: comercial, de serviços e industrial.	72
Figura 37 - Edificações nos bairros Floresta, São Geraldo e Navegantes separadas por uso: residencial e desocupados.....	73
Figura 38 - Pateo Lisboa na Rua Polônia: exemplo de revitalização concluída no bairro São Geraldo.	75
Figura 39 - Regimes volumétricos e limite máximo de altura em Porto Alegre. 76	
Figura 40 - Localização dos três perímetros de planejamento do projeto de revitalização coordenado pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre.	78
Figura 41 - Macrozonas de planejamento: 4º Distrito integra o Corredor de Urbanidade e o Corredor de Desenvolvimento.....	79
Figura 42 - Eixos estruturantes na revitalização da Área 1.....	81
Figura 43 - Trecho final da Avenida São Pedro, com a Avenida da Legalidade e da Democracia, bloqueando o acesso à orla.....	81
Figura 44 - Macro zoneamento das potencialidades e eixos consolidados na Área 1.	83
Figura 45 - Delimitação da Área 2, com detalhe para os principais problemas e apontamento de melhorias.	84
Figura 46 - Fragmentação da Área 2 devido à linha do Trensurb, próximo a Igreja Nossa Senhora dos Navegantes.	84
Figura 47 - Maquete com previsão da nova ponte do Guaíba à esquerda da imagem (norte) ao lado da antiga ponte, à direita (sul).	85
Figura 48 - Perímetro da Área 3, com principais pontos de interesse e obras previstas em 2009.....	87
Figura 49 - Edifício em processo de arrecadação no nº 3705 da Rua Voluntários da Pátria.	89
Figura 50 - Rendimento declarado dos moradores região Humaitá/Navegantes.	92
Figura 51 - Preço de unidades habitacionais no endereço eletrônico dos classificados de imóveis.....	93

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	11
1.1.	Questão Norteadora	11
1.2.	Delimitação da Área e Temática de Estudo	12
1.3.	Objetivo Geral	14
1.3.1.	Objetivos Específicos	15
1.4.	Justificativa	15
1.5.	Metodologia e Operacionalização	18
2.	REFERENCIAL TEÓRICO	21
3.	CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO: Do arraial dos Navegantes, pela industrialização até o abandono – antecedentes do 4º Distrito	31
3.1.	O arraial dos Navegantes e o início da ocupação	31
3.2.	Período da industrialização	33
3.3.	O início do esvaziamento no 4º Distrito	46
3.4.	O período pós-ditadura, a redemocratização e novas iniciativas	48
4.	VERTICALIZAÇÃO, GENTRIFICAÇÃO E PROJETOS DE RENOVAÇÃO URBANA NO 4º DISTRITO: Cenários na atualidade e prospecções	66
4.1.	Densidade urbana, uso do solo e verticalização	66
4.2.	Projetos de revitalização da Prefeitura Municipal de Porto Alegre	76
4.3.	Gentrificação e propostas alternativas para a região	90
5.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	97
6.	REFERÊNCIAS	99

1. INTRODUÇÃO

A concepção desta pesquisa surge à luz de observações empíricas realizadas no tempo recente através de fluxos de passagem pelo referido local de estudo, a região do 4º Distrito de Porto Alegre. A paisagem local vai se modificando à medida que os atores que detém papel fundamental na transformação desta área da cidade exprimem novos ensejos para o seu funcionamento, buscando torná-la mais lucrativa e atrativa para novos investimentos. Os vetores desses interesses podem apontar para direções nem sempre concordantes no que tange às decisões de planejamento e gestão urbana, de forma que os cenários gerados imprimem marcas no espaço da cidade que afetam diretamente o modo de vida daqueles que ali habitam, trabalham e circulam.

Distinta no espaço metropolitano por abrigar boa parte da antiga produção industrial que veio a se dispersar em direção a outros municípios no último quarto do século XX, a região do 4º Distrito de Porto Alegre está a passar por transformações tanto na sua forma-aparência quanto na sua forma-conteúdo. Conforme Santos (1977): “os modos de produção escrevem a história no tempo e as formações sociais escrevem-na no espaço” (SANTOS, 1977, p.88). Essas transformações, portanto, não acontecem de forma aleatória, remontando a um contexto econômico e social, que precisa ser compreendido para que se possa fazer apontamentos do que há por trás dessas ações, lideradas pela iniciativa privada e pelo poder público. O que se pretende é identificar quais são os principais agentes envolvidos no processo e desvendar qual é a natureza desta transformação, a quem ela serve e quais suas implicações na dinâmica socioespacial do 4º Distrito.

1.1. Questão Norteadora

As modificações nos padrões de habitação no 4º Distrito da cidade de Porto Alegre, nos últimos 20 anos, têm direcionado a região para um processo de gentrificação?

1.2. Delimitação da Área e Temática de Estudo

A delimitação da área de estudo vai ao encontro de projetos ditos de revitalização, disponíveis no endereço eletrônico da Prefeitura de Porto Alegre. O chamado 4º Distrito é uma área muito conhecida dos porto-alegrenses mais antigos, por seu caráter industrial, concentrando fábricas (muitas delas atualmente desativadas), depósitos e armazéns, nos principais eixos viários que o cruzam. Também se encontram usos residenciais unifamiliares e multifamiliares com poucos andares, localizados nas ruas adjacentes. Ele compreende a totalidade ou parte dos bairros Floresta, Marcílio Dias, São Geraldo, Navegantes, Farrapos e Humaitá (Figura 01).

A escolha por um recorte espacial como o 4º Distrito se faz necessária para analisar os processos de gentrificação e reorganização do perfil residencial local, uma vez que a formação socioespacial e as características dos bairros que o compõem são similares, tanto em forma quanto em conteúdo. Os fenômenos acima citados acontecem simultaneamente e fazem parte de uma lógica de planejamento integrado, tornando a análise do recorte mais rica, se comparada à análise de um só bairro.

O polígono da área de estudo, em sentido horário, compreende a BR-290 (*freeway*), a norte, até o entroncamento com a Avenida dos Estados; seguindo por esta até encontrar a Avenida Farrapos; segue por ela até a Estação Rodoviária de Porto Alegre e em direção à Avenida da Legalidade e da Democracia, até que esta se encontre novamente com a BR-290.

A delimitação, de acordo com o material disponível na apresentação dos projetos de revitalização efetuados pela Prefeitura de Porto Alegre, é a que se apresenta na Figura 2. A Área 1, ao sul, em amarelo, é chamada de Perímetro Preferencial, onde os principais objetivos são a revitalização urbana e a reconversão econômica. A área 2, no centro, em rosa, é o Perímetro de Transição, onde se pretende qualificar o espaço público e resgatar a conexão entre a orla e a área do entorno da Igreja Nossa Senhora dos Navegantes. A área 3, ao norte, em laranja, é o Perímetro PIEC (Programa Integrado Entrada da Cidade)/Arena do Grêmio, onde o foco é o acesso à cidade e à habitação, o desenvolvimento socioeconômico e a integração metropolitana.

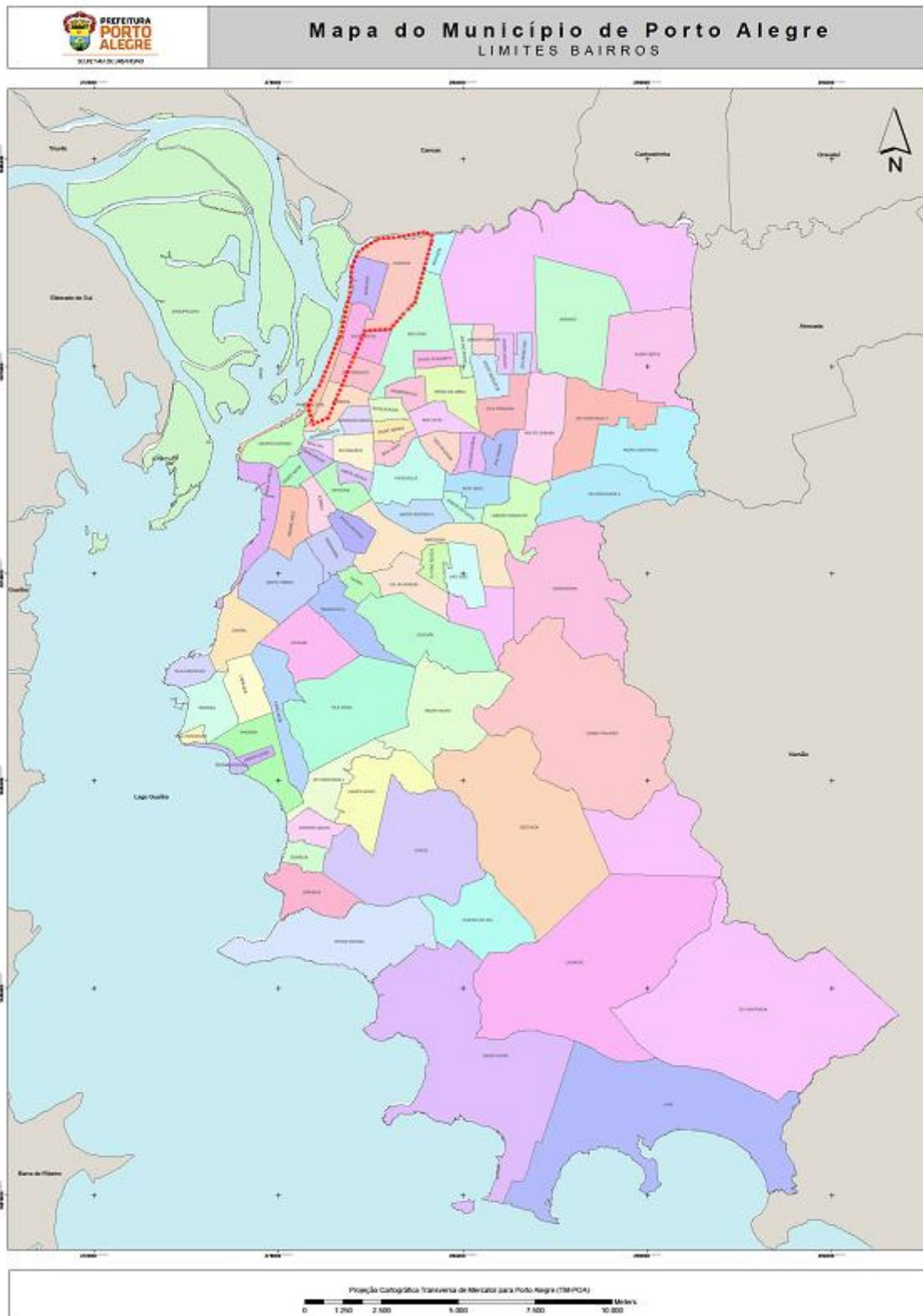


Figura 1 - Mapa dos bairros de Porto Alegre com o 4º Distrito destacado em vermelho.

Fonte: PMPA/SPM. Disponível em:

<http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=310> Acesso em: 03 de Outubro de 2014



Figura 2 - Localização do 4º Distrito de Porto Alegre com suas principais referências.

Fonte: PMPA/SPM. Disponível em:

<http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=150> Acesso em: Abril de 2014

1.3. Objetivo Geral

Analisar as transformações referentes aos padrões de habitação que se verificam no 4º Distrito da cidade de Porto Alegre, a partir da década de 1990, visando compreender se essas transformações estão direcionando a área em questão para um processo de gentrificação.

1.3.1. Objetivos Específicos

- Caracterizar sucintamente a área de estudo quanto à sua formação socioespacial;
- Caracterizar a área de estudo no período de 1990-2014;
- Relacionar a verticalização em curso com o processo de modificação do padrão habitacional;
- Compreender o papel dos agentes públicos e privados na produção da habitação, associando-os ao conceito de gentrificação.

1.4. Justificativa

O 4º Distrito de Porto Alegre é uma peça chave para o planejamento urbano, pois funciona como um portal de fluxos de transporte entre municípios da região metropolitana (como Canoas, Cachoeirinha, Gravataí, Alvorada e demais municípios metropolitanos, pelos quais perpassam as rodovias BR-116, BR-290 e BR-448) e o centro da cidade. Sua proximidade com o Aeroporto Salgado Filho e a obrigatoriedade de passagem aos que vem do norte do país dão à área um caráter de “entrada” da cidade de Porto Alegre. O sítio muito plano, traçado xadrez contínuo e vias de circulação predominantemente largas o colocam como área estratégica de grande potencial, possibilitando a assimilação de vantagens à implementação de melhorias de acessibilidade, o que vem se confirmando com a duplicação de vias como a Voluntários da Pátria e A.J. Renner. Possui, portanto, características únicas no que se refere à organização espacial de atividades e processos urbanos, que merecem ser estudados e compreendidos, visando melhor ponderar os usos e potencialidades desse espaço na cidade. “Conhecer, perceber e sentir a história da cidade é fazer-se cidadão, é desenvolver o sentimento de identidade com o meio fazendo parte do mesmo” (SOUZA e MÜLLER, 1997).

Nesse contexto, é importante compreender as mudanças que ocorreram nessa área da cidade de Porto Alegre nos anos recentes e analisá-las a partir de uma perspectiva geográfica, pensando o espaço de forma mais ponderada e adquirindo bases para uma melhoria na gestão urbana. Este é um trabalho incessante, como se verifica na apresentação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA), feita pelo Secretário do

Planejamento Municipal: “A característica de crescimento e contínua transformação da cidade requer a revisão periódica das diretrizes que norteiam sua organização” (PDDUA, 2010, p. 5).

A área em questão é a campeã em destino de recursos e verbas públicas, recebendo R\$ 40 milhões no período de 2006 a 2011 (REVISTA PENSEIMÓVEIS, 2011). Isso indica que a área deve ser um dos principais vetores de crescimento da cidade, porém esse processo traz consigo uma série de reurbanizações, remoções e mudanças de perfil dos bairros envolvidos, que são camufladas por propagandas de uma melhoria “para todos”. O aumento do custo de vida que se verifica, a partir dos investimentos públicos e privados que valorizam a área tornam inviável a continuidade da permanência dos habitantes:

Quando uma família percebe que sua vizinhança está se transformando drasticamente, quando todos os seus amigos estão saindo, quando lojas estão sendo fechadas, e novas lojas para outra clientela estão tomando os seus lugares (ou nenhuma outra está tomando o seu lugar), quando mudanças nos serviços públicos, no transporte, etc. estão tornando a área cada vez menos habitável, então a pressão para o desalojamento já é severa, e é somente uma questão de tempo para que ele se concretize (FURTADO, 2001, p. 86).

A partir desta citação de Furtado, podemos compreender que as classes economicamente mais poderosas ditam os espaços onde habitarão; o 4º Distrito vem sendo alvo de sucessivos projetos de revitalização, em função de sua localização estratégica anteriormente descrita. Essa modificação do perfil habitacional da região tem como propósito aquecer o mercado imobiliário e o setor de serviços para que os investimentos em infraestrutura e habitação dêem retornos. Esse processo acarreta no afastamento dos antigos moradores, que se veem obrigados (tanto pela remoção forçada quanto pelo abandono) a buscar um novo local onde possam exercer suas atividades a um custo de vida compatível com suas rendas. Essas áreas se encontram, via de regra, afastadas dos serviços essenciais e apresentam carência de acessibilidade; é a periferação da classe trabalhadora em curso, simultâneo com a dita renovação urbana nas áreas de interesse de setores específicos do capital, como dos promotores imobiliários. Estes, por sua vez, exercem pressão para que o Estado forneça as bases da transformação. Sobre a atuação do Estado, Correa esclarece:

Através de política conjugada de renovação urbana – abertura de modernas vias de tráfego – o Estado capitalista viabiliza simultaneamente vários interesses. De um lado, via expulsão dos pobres residentes em cortiços junto ao centro da cidade, redireciona a segregação residencial e viabiliza o capital imobiliário que tem oportunidade de realizar bons negócios em áreas onde o preço da terra é, pela proximidade com o centro, bastante elevado: é a renovação urbana (CORREA, 1989, p. 28).

A motivação para compreender o papel do 4º Distrito e enxergar nele uma hipótese de gentrificação passa pelo entendimento de que este se insere em um contexto muito mais amplo da dinâmica urbana como um todo, do contexto socioeconômico e da relação local-global. Conforme será visto posteriormente, o fenômeno não é novo: cidades na Europa e na América do Norte forneceram as bases no século anterior para a repetição de práticas que experimentamos agora na América Latina, baseando-se nas experiências de cidades como Barcelona, Londres e Baltimore. Acreditamos que essa standardização da cidade contemporânea é nociva à preservação da cultura e da afirmação de identidades locais, o que abre uma possibilidade de discussão sobre qual o modelo de cidade que desejamos e quais as medidas, amparadas pela legislação municipal, que devem ser tomadas.

A administração pública, nas mais diversas cidades do mundo, tem adotado o empreendedorismo urbano com o objetivo de inserir as cidades em um mercado internacional cada vez mais competitivo, voltado à atração de investimentos estrangeiros e megaeventos. Emerge, assim, a “cidade-mercadoria”, ou seja, a cidade vendida como produto no mercado mundial, no qual “o espaço abstrato – o espaço do valor de troca – se impõe sobre o espaço concreto da vida cotidiana – o espaço do valor de uso” (SÁNCHEZ, 2010, p. 44).

Estudar as escolhas locacionais, as amenidades e as formas de habitar na cidade – especialmente no momento em que esta passa a ser produtora de serviços mais do que produtora de bens de consumo – representam uma face da relação da sociedade com o meio urbano, problema da Geografia Urbana por excelência. Estas escolhas atuais são influenciadas por décadas anteriores dedicadas ao planejamento urbano, que se tornou instrumento decisório imprescindível para a organização do espaço, criando (des)continuidades entre determinadas áreas, (des)valorizando-as. E também, essencialmente, o desejo de mudança antecede as escolhas dos usuários finais, pois atende a interesses

dos setores de serviço, comércio e parte da indústria de alta tecnologia. Isto acontece pois o espaço atende às necessidades condizentes com cada momento histórico definido, podendo, futuramente, se tornar antagônico a si próprio, como ocorreu com o 4º Distrito. Durante a metade do século XX, principalmente na década de 1960, a região era conhecida como Bairro-Cidade, pois dispunha então de todos os elementos necessários à sua sobrevivência. Seu esvaziamento não pode ser explicado por si só: é consequência de processos extrínsecos ao seu domínio, o que torna intrigante e complexo seu entendimento.

1.5. Metodologia e Operacionalização

O método utilizado para desenvolver a pesquisa é o da abordagem qualitativa, consistindo em uma análise que visa descrever e interpretar dados que auxiliem na compreensão dos fenômenos de reestruturação urbana propostos, como a gentrificação e a verticalização. Através do levantamento de dados e da análise socioespacial qualitativa, se pretende identificar padrões e tendências na questão habitacional do 4º Distrito.

A operacionalização da pesquisa consistiu das seguintes etapas:

a) Levantamento de dados

A etapa de levantamento de dados é o arcabouço para as informações analisadas posteriormente, pois revela cenários prévios. Foram coletados dados das últimas duas décadas, a partir de 1990, obedecendo ao recorte temporal determinado. Exemplos: número de domicílios permanentes não ocupados, média de moradores por domicílio ocupado, número de pessoas residentes por setor censitário, percentual da população urbana que reside em favelas, etc. Os dados proporcionaram a caracterização do perfil habitacional. As informações desta ordem foram encontradas nos endereços eletrônicos do Observatório das Metrôpoles, da FEE, IBGE e DEMHAB.

b) Trabalhos de Campo

Os alvos das observações de campo compreenderam empreendimentos em construção na região, como edifícios pertencentes às empresas do ramo imobiliário, localizando quais as áreas mais visadas por suas obras e quais as áreas mais degradadas. Pretende-se compreender o porquê da implementação dos empreendimentos em determinadas áreas e assim gerar um panorama do Quarto Distrito.

Para aplicar o conceito de gentrificação de ZUKIN (1987) foram levantados dados relativos à oferta de imóveis na região, quantidade de imóveis vagos, principais usos do solo, qualidade da habitação, bem como realizados comparativos fotográficos através dos registros em campo e considerado o papel do plano diretor municipal como norteador de políticas públicas.

c) Análise dos Dados e Resultados Esperados

A última etapa compreendeu a avaliação do material coletado. Nesse contexto encontram-se relatos, dados, imagens, tabelas, gráficos, mapas e outros materiais obtidos durante os trabalhos de campo e levantamento de dados. O Quadro 1 detalha, a partir dos objetivos indicados, a fundamentação teórica, os procedimentos operacionais, bem como os produtos gerados de síntese da análise socioespacial qualitativa.

Objetivo Específico	Fundamentação teórica	Procedimentos	Produtos
1 - Caracterizar sucintamente a área de estudo quanto à sua formação socioespacial	Souza e Müller (1997); Castello (1998).	Levantamento de dados secundários	Propor fases de urbanização --- Produção textual --- Tabelas e gráficos
2 - Caracterizar a área de estudo no período de 1990-2014	Strohaecker (1995); Titton (2012); Miranda (2013).	Levantamento de dados secundários --- Obtenção de dados primários (saídas a campo e análise imagens Google)	Mapas síntese de padrões de uso do solo --- Produção textual --- Tabelas e gráficos
3 - Relacionar a verticalização em curso com o processo de modificação do padrão habitacional	Ramires (1998); PDDUA (2010).	Análise do Plano Diretor de Porto Alegre	Fotografias de padrões de tipologias habitacionais (antigas e atuais) --- Produção textual
4 - Compreender o papel dos principais agentes públicos e privados na produção da habitação, associando-os ao conceito de gentrificação	Glass (1964); Zukin (1987); Furtado (2011); Vasconcellos (2013); Sposito (2013); Harvey (1980); Carlos (2013).	Referências bibliográficas --- Análise do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU, 1979) e do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (PDDUA, 1999 e 2010)	Indicar as principais iniciativas do Estado e dos promotores imobiliários na questão da moradia --- Produção textual

Quadro 1- Procedimentos Metodológicos.

Fonte: Elaboração e organização de Pedro Toscan, 2014.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

Previamente à construção do referencial teórico, é importante realizar uma breve justificativa para a utilização do conceito de Gentrificação, que tem sua gênese, em 1964, pela socióloga alemã Ruth Glass. O termo original "Gentrification" advém de "Gentry", "pequena nobreza". O processo estaria circunscrito somente à Inglaterra e aos Estados Unidos sob um viés mais restritivo, associado somente à reestruturação das áreas centrais da cidade. Vasconcelos (2013) explicitará que se trata de um "barbarismo que não tem sentido nas línguas latinas". Entretanto, chama a atenção para o fato de que a compreensão do conceito é sim realizável também no contexto latino-americano, muito embora a industrialização e a constituição do espaço urbano tenham se dado de forma diferente do que nos países citados anteriormente.

Estender o conceito de gentrificação para a realidade da cidade brasileira não o empobrece de sentido, e sim amplia sua aplicação, pois mostra que este não se encontra circunscrito e estanque no espaço e no tempo; é, ainda, atual. Após realizar uma análise de diferentes conceitos recorrentes na temática do urbano, Vasconcelos classifica o conceito dentro da categoria dos universalmente aceitos e de compreensão já consolidada, a ver: "[...] as noções de diferenciação socioespacial, de justaposição, de separação, de dispersão, de autossegregação, de invasão, de "gentrificação" e de abandono, embora tenham sentidos diferenciados entre si, parecem ter um caráter universal e não apresentam maiores problemas de entendimento" (VASCONCELOS, 2013, p. 33).

Sposito (2013) também tece comentários sobre a flexibilização conceitual para fins de análise: "O reconhecimento de distinções entre diferentes formações socioespaciais, de um lado e de que os conteúdos de um conceito mudam com o tempo, do outro, não podem acarretar a negação dos princípios que fundamentaram, na origem, a proposição dele" (SPOSITO, 2013, p. 62).

Portanto, optar pelo termo "gentrificação" configura uma escolha condizente, na medida em que o conceito dá conta de exprimir a realidade de

uma fração do espaço da cidade de Porto Alegre, sendo também capaz de se reportar àquilo que o cunhou, nos anos 1960, na Inglaterra.

O referencial teórico utilizado para desenvolver esta pesquisa se ampara nos trabalhos desenvolvidos a partir da análise das transformações urbanas de maneira geral e, especificamente, em Porto Alegre, como na obra “Gentrificação e (re)organização urbana em Porto Alegre”, de Carlos Ribeiro Furtado (2011). Ele observa que a remoção de trabalhadores de classe média baixa e o perfil de localização dos imóveis nos bairros da cidade seguem um padrão já observado por outros autores, como Marx, há mais de cem anos:

A melhoria das cidades acompanha o aumento da riqueza, de forma que os quarteirões de condições precárias são demolidos para que se construam outras estruturas. As ruas eram alargadas para facilitar os fluxos e o tráfego das carruagens e implementar os modernos bondes. Dessa maneira, os antigos moradores dessas áreas são realocados para a periferia, para locais onde, novamente, as condições são precárias (MARX, 1967 *apud* FURTADO, 2011).

Para definir espaço urbano, utiliza-se a conceituação proposta por Corrêa (1989), que o define como o espaço onde se concentram diversos usos (comercial, de serviços, de gestão, industrial, residencial, de lazer e etc.) que possuem uma organização espacial. A natureza variável da intensidade da relação entre as partes do espaço urbano o torna, simultaneamente, fragmentado e articulado. Sua segregação é um reflexo natural da estrutura social classista, e a aglutinação de usos (como o industrial) é o que permite que exista a reprodução das condições de produção na cidade, da mesma forma como os bairros residenciais representam o local de reprodução dos diversos grupos sociais (CORREA, 1989).

Quanto aos principais agentes atuantes no espaço urbano, o referido autor os divide em cinco principais grupos: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos socialmente excluídos, podendo os três primeiros estar centralizados em uma mesma figura, sendo dono dos meios de produção, da terra e incorporando/construindo/vendendo um imóvel. A respeito da realocação de imóveis industriais, explica:

E, quando uma indústria, localizada em razão de fatores do passado, se vê envolvida fisicamente por usos residenciais de *status*, verifica-se que a realocação industrial constitui ótimo negócio. Desloca-se para áreas mais amplas e baratas, com infraestrutura produzida, em muitos casos, pelo Estado. Ganha assim uma nova localização e pode se expandir. Adicionalmente extrai elevada renda fundiária ao realizar o loteamento do antigo terreno fabril, altamente valorizado pelo novo uso (CORRÊA, 1989, p. 15).

Quando deste processo, protagonizado pelos proprietários dos meios de produção, os promotores imobiliários também encontram suas vantagens: a criação de novas áreas valorizadas requer a incorporação, construção e venda de novas unidades habitacionais valorizadas, em áreas que já contam com atrativos para as classes sociais de maior poder aquisitivo. O Estado surge no processo como dono de indústrias e estabelecimentos complementares, consumidor, proprietário fundiário e promotor imobiliário, mas seu diferencial é a atuação como mediador, como detentor de aplicação de políticas de zoneamento e regulação, desapropriação, controle de preços, financiador e diversas outras possíveis funções (CORRÊA, 1989). O Estado constitui-se em um dos mais complexos agentes de transformação do espaço urbano em função de sua atuação variada, e importante salientar, nunca neutra, sempre visando assegurar a reprodução das relações sociais de produção.

O autor ainda descreve, dentro de uma perspectiva mais genérica, a situação geral da zona periférica do centro, onde se encontra o recorte da área de estudo: diz-se dela uma área de uso semi-intensivo do solo, com muitos terrenos abandonados; uma área dotada de residências deterioradas e de baixo *status* social, foco de políticas de renovação urbana e de transportes intraregionais ligando o centro a outros municípios (CORRÊA, 1989) – todas pertinentes à compreensão da estrutura do 4º Distrito.

Para compreender essas transformações no espaço, é necessário identificar e compreender os atores que o produzem. Para Furtado, a lógica das relações do espaço urbano compreende três esferas: a esfera privada e dos indivíduos, que realizam decisões espontâneas estruturadas pelas relações sociais e de propriedade das sociedades capitalistas; a esfera da racionalidade política coletiva, que reflete a orientação global e suas tendências, envolvida nas tarefas de gerenciamento das decisões privadas e a

esfera que resulta da interação destas duas instâncias; o privado e o público, que dá lugar a um campo de desenvolvimento das relações de uso do solo urbano (FURTADO, 2011).

O papel da especulação imobiliária é visto por Harvey (1980), através das noções de valor de uso e valor de troca para o solo urbano:

O solo e as benfeitorias não podem deslocar-se livremente, e isso os diferencia de outras mercadorias. [...] A localização absoluta confere privilégios de monopólio à pessoa que tem os direitos de determinar o uso nessa localização. [...] No setor de aluguel do mercado de moradias, em áreas ocupadas por proprietários de modo instável e no setor varejista, o solo e as benfeitorias assumem a forma de mercadoria com muito mais frequência (HARVEY, 1980, p. 135).

Dessa forma, podemos traçar um comparativo com Furtado (2011), que afirmará de forma semelhante que o terreno urbano não é pago como uma porção de terra propriamente dita, e sua localização é essencial para a produção e o consumo de mercadorias, surgindo na forma de uma propriedade privada do solo, que comanda, dessa forma, um preço (FURTADO, 2011). Portanto, compreender as transformações urbanas na cidade é dar espaço para o estudo do setor imobiliário e de seus agentes, pois são um dos principais atores que comandam modificações tanto por si só como por meio do Estado, cuja presença também realiza alterações nesse espaço de acordo com suas estratégias de gestão e às demandas do setor privado. Segundo Furtado,

O Estado está organicamente ligado e desenvolve sua racionalidade particular a partir de uma estrutura concreta de referência, ou seja, da formação social à qual ele é parte. Na sociedade de produção de mercadorias, o Estado faz a sua aparição histórica de forma a conciliar os interesses contraditórios para garantir a reprodução social da lógica das relações sociais (FURTADO, 2011, p. 61).

Especificamente, no caso de Porto Alegre, Furtado faz considerações sobre a formação da zona norte, o que é fundamental para posteriormente analisar sua reorganização espacial. Para que a classe operária tivesse moradias, muitos empreendimentos foram construídos pela iniciativa privada próximos das fábricas (FURTADO, 2011). Na atualidade, bairros como Floresta e Passo da Areia tiveram grande parte de suas indústrias realocadas para cidades na região metropolitana, graças à mudança de perfil e à expansão da

mancha urbana, que há muito absorveu estas áreas que costumavam ser periféricas. O que vemos hoje é um processo de revitalização e expulsão das comunidades de classe média baixa em bairros como Humaitá, que é alvo do setor privado (com parcerias e concessões feitas pelo Estado) em empreendimentos que trazem novos nexos à região.

O setor privado, através de mobilizações e demandas formais, trata de solicitar a criação ou ampliação de infraestruturas vultosas e de baixa lucratividade, cujos custos não desejam assumir. A mediação do Estado é vital no processo de reestruturação do espaço urbano, uma vez que ele custeia essa infraestrutura, bem como regulariza os estoques de terra que serão mobilizados para este novo ciclo da economia. As leis de zoneamento e restrições de uso do solo urbano são passíveis de modificação para que se possa expulsar os moradores das novas áreas nobres com potencial de especulação, permitindo que estas sejam reparceladas para que haja a reprodução do capital. Além disso, o Estado também cria fundos de investimento que garantem a liquidez (CARLOS, 2013).

Sobre esse novo momento de reprodução do espaço urbano que refuncionaliza as estruturas já existentes, Carlos faz uma contribuição que entrelaça os papéis do Estado e dos promotores imobiliários:

Deste modo, o movimento da reprodução da metrópole aponta, também, uma nova relação Estado/espço, momento em que as políticas públicas orientando os investimentos para determinados setores e concentrando-se em determinadas áreas através de novos mecanismos de intervenção - como as operações urbanas e da chamada requalificação de áreas, principalmente centrais - através da realização de "parcerias" entre a prefeitura e os setores privados que acabam influenciando e orientando essas políticas (CARLOS, 2013, p. 49).

Tais proposições já foram observadas na área de estudo; existem exemplos na promoção de moradia por parte do Estado, a citar, o PIEC (Programa Integrado Entrada da Cidade), iniciado em 2004, contando com financiamento externo do Fundo Financeiro para o Desenvolvimento dos Países da Bacia do Prata (Fonplata), com 27,5 milhões de dólares e contrapartida de 37,5 milhões de dólares da Prefeitura (PMPA). Outro exemplo é a requalificação da Avenida São Pedro, já realizada e inserida num contexto

de reestruturação, proposta para a região do 4º distrito, baseada em parcerias público-privadas, de acordo com informações disponíveis no site da Prefeitura de Porto Alegre:

O GT 4º Distrito foi criado na SPM por solicitação da própria comunidade. Tem o objetivo de formular diretrizes, projetos e programas que contribuam para qualificar o espaço urbano de forma ordenada e planejada, buscando o desenvolvimento sustentável da região e melhoria da qualidade de vida. Estas ações deverão ter caráter público e privado (PMPA).

A escolha do 4º Distrito para a implementação de novos empreendimentos não é inconsciente. "As novas escolhas, aquelas realizadas pelas grandes incorporações responsáveis pela implantação das novas superfícies comerciais e de serviços, não procuram a cidade, mas esperam e realizam ações para que a cidade e os cidadãos as procurem" (SPOSITO, 2013, p. 78). Como a habitação procura se instalar próxima aos eixos de comércio e de serviços, aí se consolidam condomínios de edifícios residenciais no novo espaço reestruturado. O processo de gentrificação toma corpo quando o custo de vida elevado induz os moradores antigos a abandonar o local, dando lugar a um novo perfil de habitante e de consumidor.

Sobre a industrialização, Henri Lefebvre traz a idéia de que este processo é o ponto de partida para expor a problemática urbana e seus desdobramentos. Ele trata da dualidade do "indutor e induzido", apontando a industrialização como indutora e a planificação, o crescimento e as questões do lazer e da cultura como induzidas, ou seja, questões que estão intimamente subordinadas à produção industrial (LEFEBVRE, 2001). Ele afirma:

[...] a industrialização pressupõe a ruptura desse sistema urbano preexistente; ela implica a desestruturação das estruturas estabelecidas. [...] Talvez ainda reste demonstrar a tendência do sistema urbano inteiro para uma espécie de cristalização e fixação. [...] Existe, portanto, uma certa descontinuidade entre a indústria nascente e suas condições históricas. Não são nem as mesmas coisas, nem os mesmos homens. [...] A passagem do capitalismo comercial e bancário e da produção artesanal para a produção industrial e para o capitalismo concorrencial faz-se acompanhar por uma crise gigantesca, bem estudada pelos historiadores, salvo talvez no que diz respeito à Cidade e ao "sistema urbano" (LEFEBVRE, 2001, p. 14).

Dessa forma, faz-se leitura semelhante sobre a ruptura do sistema capitalista de produção industrial em direção ao sistema de produção cada vez mais assentado no setor de serviços, sendo a cidade o lócus do consumo deste setor, com cada vez mais importância dada à informação e uma crescente diminuição do protagonismo dos bens de consumo na estrutura funcional da cidade. Assim, de acordo com os estudos do autor sobre surgimento da industrialização, é possível traçar-se um paralelo para o momento atual em que a produção industrial já não emprega volume tão expressivo, como outrora, de trabalhadores. Nessas transições e rupturas, os trabalhadores são sempre os mais afetados e isto constitui um problema essencialmente político:

[...] quer seja o resultado global de uma sequência de ações não combinadas ou o efeito de uma vontade, o sentido político da segregação como estratégia de classe é bem claro. Para a *classe operária*, vítima da segregação, expulsa da cidade tradicional, privada da vida urbana atual ou possível, apresenta-se um problema prático, portanto *político*. Isso ainda que esse problema não tenha sido levantado de forma política e que a questão da moradia tenha ocultado até aqui, para essa classe e seus representantes, a problemática da cidade e do urbano (LEFEBVRE, 2001, p. 104).

O trecho exemplifica como a industrialização, enquanto objeto de análise, é indutora de processos secundários, como a segregação de alguns segmentos da sociedade, e a substituição desta por outros usos nas áreas centrais provoca os mesmos efeitos.

Para conceituar a incorporação imobiliária, utiliza-se a definição estabelecida pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964:

Art. 29 – Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

Art. 29 – Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromissse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas (BRASIL, Lei nº 4.591, 1964).

Ainda sobre a definição de promotor imobiliário, trabalha-se, conjuntamente, com o conceito de Topalov (1973), do livro *Les Promoteurs Immobiliers: contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*. Na obra, o autor traz a seguinte determinação a respeito do tema:

Nós definiremos o promotor imobiliário como um agente social que é capaz de gerir um capital imobiliário de circulação na sua fase de transformação em mercadoria habitacional. Esta função não poderia aparecer senão nas condições históricas, que precisamos especificar para iluminar a definição proposta. A reprodução do capital na indústria de construção apresenta certas características que constituem condições para o surgimento da incorporação imobiliária (TOPALOV, 1973, p. 15, tradução própria).

Para compreender a questão da mercadoria habitacional o autor frisa que antes de tudo, a produção de bens enfrenta permanentemente o obstáculo da propriedade da terra. Se for evidente que um imóvel sempre tem a necessidade de um suporte no solo, essa necessidade física se torna uma fonte de renda e troca de mercadorias no modo de acumulação capitalista. Contrária ao momento histórico anterior, quando a habitação estava sujeita à autoconstrução (individual ou coletiva), o momento industrial atual constitui um aparelho de produção e investe um capital que se reproduz de maneira contínua, e por conseqüência utiliza uma quantidade crescente de terras cuja propriedade é dos grupos mais abastados que detém os capitais para investimento e compra. Assim, a propriedade é integrada ao circuito de reprodução do capital (TOPALOV, 1973).

Dentro desse contexto, se faz importante a menção do processo de verticalização que se observa. A respeito deste processo nas cidades brasileiras, se diz: “a verticalização é apontada como a responsável por profundas alterações na estrutura interna das cidades, destacando-se as mudanças na estrutura social, valor e uso do solo urbano” (RAMIRES, 1998, p. 101).

A expansão dos condomínios residenciais verticais, o encarecimento do solo urbano e a reorganização dos espaços residenciais da cidade ocorrem em função de novas obras que modificam o valor de uso e de troca do solo urbano;

estas novas formas que se apresentam na cidade de Porto Alegre estão intimamente ligadas com a segregação e à distribuição da população em função do poder aquisitivo. *Shopping centers*, centros de eventos, redes de hotéis e estabelecimentos de alto padrão, em geral, se orientam a partir da localização de edifícios residenciais com moradores dos estratos sociais mais elevados, reforçando as distâncias sociais no momento em que os espaços de convívio são majoritariamente privados e a vida se realiza em espaços que são “coletivos”, porém não públicos (SPOSITO, 2013).

Esse panorama está conectado com o conceito de gentrificação, definido por Sharon Zukin como “a conversão de áreas socialmente marginalizadas e operárias do centro da cidade em áreas de uso residencial para a classe média” (ZUKIN, 1987). Entretanto, já é possível estender este entendimento para as áreas não-centralizadas, que são alvo do mercado imobiliário no contexto proposto. A expansão econômica no momento atual da sociedade não se dá mais através da expansão geográfica absoluta, mas sim pela diferenciação interna do espaço geográfico e sua renovação; e onde quer que os pioneiros urbanos surjam, geralmente foram precedidos de incorporadoras, bancos e outros organismos econômicos coletivos. Sabendo que na sociedade capitalista avançada são os ditames financeiros e administrativos que perpetuam a tendência à centralização e que a redução de tempos é também uma redução de custos, se justifica assim a renovação das áreas periféricas degradadas do centro, num processo de *Manhattanização* das áreas centrais (SMITH, 2007).

Para indagar quem são os atores que se apresentam no cenário de reestruturação, Sposito nos orienta:

É preciso sempre perguntar quem segrega para realizar seus interesses; quem a possibilita ou a favorece, com normas e ações que a legalizam ou a legitimam; quem a reconhece, porque a confirma ou parece ser indiferente a ela; quem a sente, porque cotidianamente vive essa condição; quem contra ela se posiciona, lutando ou oferecendo instrumentos para sua superação; quem sequer supõe que ela possa ser superada, e, desse modo, também é parte do movimento de sua reafirmação (SPOSITO, 2013, p. 67).

A organização espacial urbana de Porto Alegre é, portanto, fruto dos interesses de diversos atores que imprimem suas marcas no espaço urbano, que absorve e responde a estas forças, refletindo em sua (re)estruturação os ímpetus do Estado, do setor privado e da sociedade, de forma diferenciada. O referencial teórico abordado neste capítulo do trabalho busca contemplar a compreensão desses fatores.

3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO: Do arraial dos Navegantes, pela industrialização até o abandono – antecedentes do 4º Distrito

3.1. O arraial dos Navegantes e o início da ocupação

O 4º Distrito da cidade de Porto Alegre é compreendido como uma área que mistura uso industrial, de serviços e residencial, em estratos que variam geralmente do precário à classe média. A respeito do bairro Navegantes e sua formação, Müller diz: “o relacionamento do bairro com a estrutura viária metropolitana é da maior importância, pois através dele são feitas as principais ligações rodoviárias, ferroviárias e aeroviárias com outros pontos do Estado e do País” (MÜLLER, 1969).

O início da ocupação das adjacências do bairro Navegantes remonta ao século XIX, então uma sesmaria concedida a Dom Diogo de Souza no ano de 1814, com o objetivo de promover o adiantamento da agricultura. Porém, só a partir de 1824 a área ganhou importância significativa, com o início da colonização alemã, pois dali zarpavam os barcos que conduziam a outras localidades no Rio dos Sinos. Esse fluxo de pessoas de Porto Alegre em direção a norte e a leste propiciou a instalação de oficinas e choupanas de artesanato, que foram se desenvolvendo até que fosse necessária uma reformulação das chácaras, mais eficaz do que a tentativa feita por Dom Diogo de Souza. A isso são atribuídas causas como o aumento da densidade demográfica e de atividades de comércio, que corroboraram para a posterior abertura do Caminho Novo (MÜLLER, 1969).

Assim, a formação histórica da região está relacionada com a chegada dos primeiros colonos a de Porto Alegre, incentivados por D. Maria Leopoldina e D. Pedro I a se instalarem na margem do Rio dos Sinos. Ao chegarem, estes permaneciam durante algum tempo na beira do Guaíba onde hoje se situa o bairro Navegantes e imediações, aguardando provisões, a demarcação de suas áreas e o embarque. Dali era possível adquirir leite, ovos, hortaliças, frutas, lenha e pasto. Curiosamente, a denominação dos navegantes precede à

instalação da igreja de Nossa Senhora dos Navegantes, cuja capela à margem do Guaíba foi inaugurada no mesmo ano da construção do trecho da ferrovia Porto Alegre – São Leopoldo (1874). No ano seguinte, o bispo Dom Sebastião Dias Laranjeira, pela primeira vez, convidou devotos para a festa no terreno que havia sido doado para a construção, lançando a pedra fundamental do templo. Estes são outros elementos que, juntamente com o adensamento populacional e o florescimento de um novo mercado consumidor, fizeram necessária a abertura do Caminho Novo, hoje rua Voluntários da Pátria, e, posteriormente, a ligação deste à estrada que se dirigia a Gravataí, facilitando o trânsito das carretas que se destinavam ao Mercado (MACEDO, 1999).



Figura 3 - Voluntários da Pátria em 1910.

Fonte: Fotos Antigas de Porto Alegre/EPA. Disponível em:

<http://websmed.portoalegre.rs.gov.br/escolas/epa/pdf/fotos_poa_antiga_t5.pdf> Acesso em: 26 de Setembro de 2014

Os primeiros arraiais surgiram após a Revolução Farroupilha, configurando novos centros de interesse na cidade; entre eles, o arraial dos Navegantes. Um marco na região foi a construção da estrada de ferro, que partia do Caminho Novo (atual Rua Voluntários da Pátria) em direção a São Leopoldo, em 1874. A partir do século XX, a região se consolida como polo de caráter industrial:

O processo de industrialização tem lento desenvolvimento em seu início, mas já em fins do século passado e início deste, devido às modificações advindas ao caráter econômico da cidade (início da era industrial) as iniciativas vão tomando vulto e Navegantes torna-se o “bairro industrial” de Porto Alegre, ligando-se a ele os nomes dos primeiros grandes industrialistas do sul daquela época: Mentz, Bier, Renner, Neugebauer, Gerdau. Para isso contribuíram vários fatores: a tradição dos primeiros “navegantes”; o terreno plano, a visão de facilidades de infraestrutura; as possibilidades de expansão; a proximidade do centro de consumo (MÜLLER, 1969, p. 19).

A partir da 2ª Guerra Mundial, torna-se mais intensa a atividade industrial, o que acaba por substituir parte das atividades manufatureiras. Outro elemento que colaborou para tal foi a expansão e melhora das condições da malha viária, facilitando a circulação de mercadorias. Como exemplo, é possível citar a abertura da Avenida Farrapos, que ocorreu em 1940.

3.2. Período da industrialização

As décadas de 1940 e 1950 foram caracterizadas por uma ampliação de espaços ocupados por loteamentos irregulares e *malocas*, denominação da época para as habitações precárias, como podemos observar nas figuras 4 e 5.



Figura 4 - Habitações irregulares no trecho antigo da Rua Dona Teodora, duplicada em 2008 no bairro Farrapos.

Fonte: Pedro Toscan, novembro de 2014.

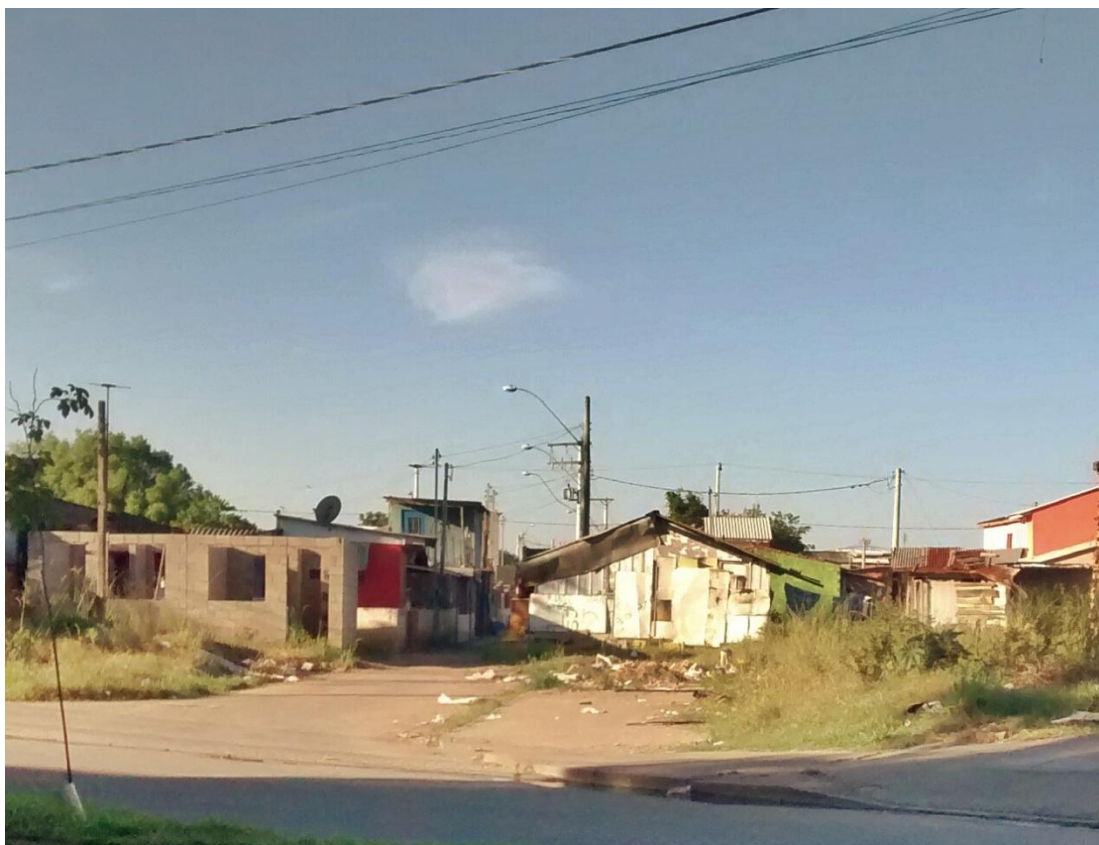


Figura 5 - Autoconstrução no trecho duplicado da Rua Dona Teodora, bairro Farrapos.
Fonte: Pedro Toscan, novembro de 2014.

Este aumento é reflexo de uma série de transformações no espaço urbano brasileiro, relacionadas ao contexto econômico de então. O período compreende a expansão da atividade industrial brasileira, que efetivou a migração campo-cidade em busca de oportunidades de emprego; alia-se a isso o cercamento dos campos e a mecanização das lavouras, que demandavam um número cada vez menor de trabalhadores. A consequência foi a não absorção de toda a mão de obra disponível, que não se tratava apenas dos imigrantes vindos do interior do estado, mas também da própria cidade de Porto Alegre, que crescia rapidamente. Mesmo para os operários fabris, as condições para habitação eram bastante onerosas nos loteamentos regulares. A isso se associam outros fatores que corroboram para o contexto de aumento das habitações precárias, a saber: a conjuntura econômica da época caracterizada por baixos salários e alto índice de subemprego e crescente encarecimento do solo urbano em função do seu valor de uso, ou seja,

infraestrutura de serviços como eletricidade, esgoto, acessibilidade aos meios públicos de transporte, etc. A situação da moradia cada vez mais conflituosa é o pontapé para a discussão de elaboração de um Plano Diretor no início dos anos quarenta, que pretende atingir objetivos de planejamento em médio prazo. Lançado em 1959, o Plano Diretor adotou um sistema de zoneamento orientando a distinção do uso do solo para comércio e serviços, habitação e indústria. Além disso, entendia a cidade como portadora de um sistema de circulação apoiado em vias radiais e perimetrais, fornecendo assim as bases para uma ocupação mais ordenada do solo urbano na cidade de Porto Alegre (D'AVILA, 2000).

Com exceção das vias Sertório, A.J. Renner e Farrapos, consideradas de caráter comercial, a área do bairro Navegantes foi consagrada efetivamente no Plano Diretor de 1959 como uma área industrial, denominação há muito consolidada pelo imaginário coletivo local. Entretanto, de acordo com os estudos de diagnóstico de bairro realizados por Müller e equipe, em 1969, então transcorridos dez anos do lançamento do referido plano, a área “reflete a mesma diversificação de funções, onde ao lado da pequena, média ou grande indústria, ou mesmo a ela vinculada, aparece a residência, a prestação de serviços, o equipamento comunitário” (MÜLLER, 1969, p. 21).

No que se refere à tipologia das edificações, Müller contextualiza o recorte espacial entre 1956 e 1969, data da publicação. São propostas três categorias: edificações de alvenaria, de madeira e mistas. Há uma considerável divisão espacial em dois setores, norte e sul. O norte é predominantemente edificado com estruturas de madeira, enquanto que o sul com estruturas de alvenaria. As áreas mistas fazem a transição na região central.

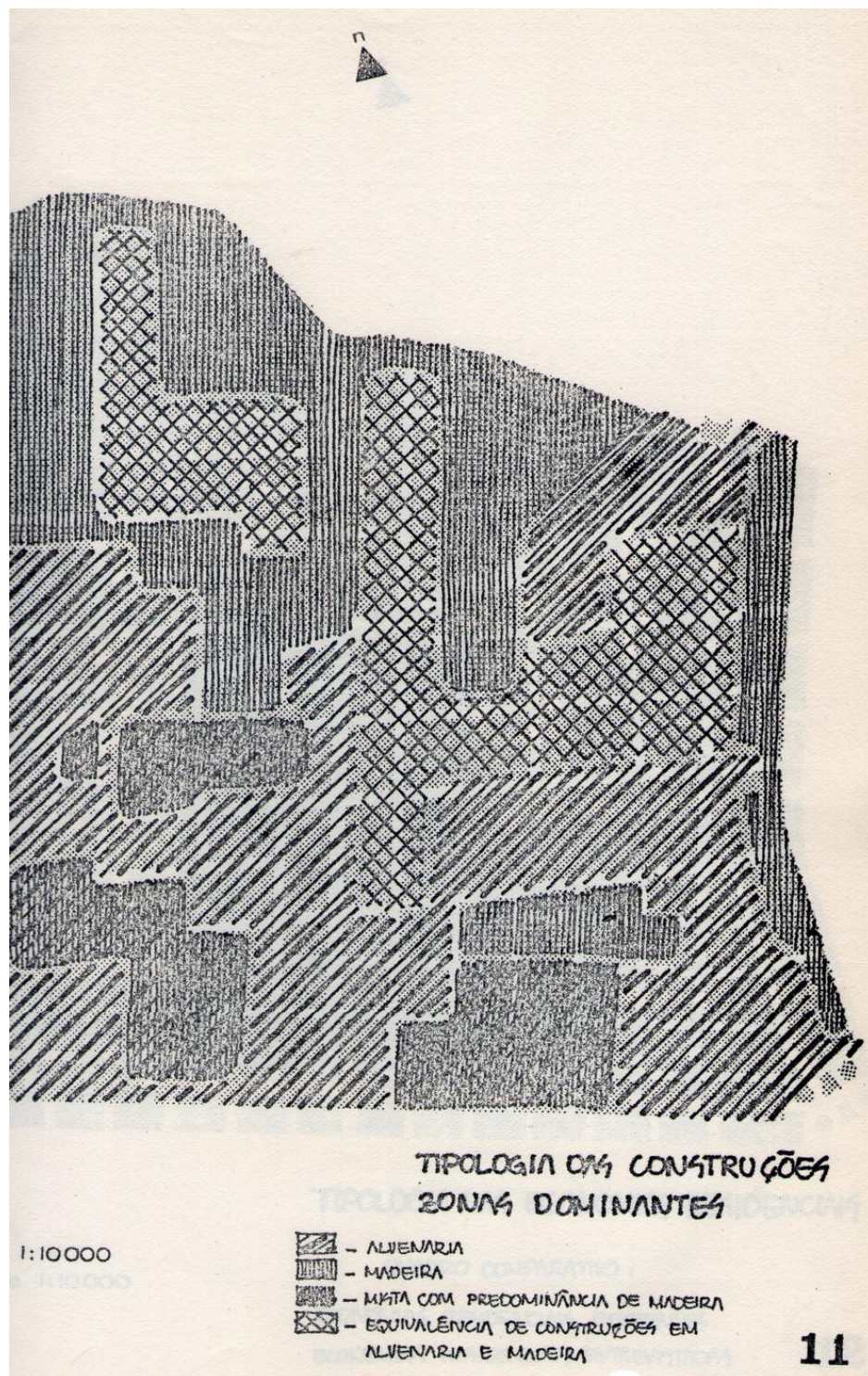


Figura 6 - Tipologia das construções no bairro Navegantes.
Fonte: Müller, 1969.

Desde seus primórdios, a região esteve intimamente ligada à circulação de pessoas e mercadorias, por sua localização estratégica. Esse aspecto foi essencial para a formação socioespacial da região, entendendo como “circulares” as atividades relativas a transporte e comunicação. A ascensão dos

serviços de transporte rivalizava com as indústrias já no final da década de 1960, quando Müller apontou “um ritmo estacionário de implantação, se não mesmo declinante” destas últimas (MÜLLER, 1969).

A abertura de eixos como a Avenida Farrapos, que faz a transição entre a BR-116 com os bairros como Navegantes e São Geraldo e a topografia plana estão entre os fatores que solidificaram a presença da indústria e dos serviços de transporte no 4º Distrito. Entretanto, o desenvolvimento acelerado destas atividades nem sempre foi acompanhado da expansão dos equipamentos urbanos ou da infraestrutura requerida; assim, as ruas eram comumente invadidas por equipamento pesado, passeios públicos ocupados por cargas volumosas e frotas de caminhões interditando temporariamente alguns trechos. As principais atividades identificadas incluíam comércio de peças, máquinas rodoviárias e acessórios, oficinas mecânicas, transportadoras de carga, de passageiros e pavilhões de estocagem. As artérias predominantes, como Voluntários da Pátria, Farrapos, Presidente Franklin Roosevelt, Ceará e Frederico Mentz concentraram historicamente o maior volume de endereços ligados à realização industrial e de transporte, tanto de forma direta (ex: indústrias mecânicas, de material de transporte e transportadoras rodoviárias) quanto de forma indireta – através dos depósitos de armazenamento – cuja localização espacial é intimamente dependente dos anteriores.

Assim, observamos que inúmeras condições propiciaram o desenvolvimento industrial do 4º Distrito: encontrar-se relativamente próximo ao centro, às margens de um rio navegável, cortado pela linha ferroviária que estabelecia a relação com os municípios localizados a norte (até Novo Hamburgo) e, posteriormente, os localizados a oeste (Santa Maria e Uruguaiana), parcela de solo entre as mais extensamente planas do município. Porém, já não se pode considerar a área como de caráter nem sequer predominantemente industrial, uma vez que o aumento do número de residentes fixos e do setor de serviços já rivaliza, se não supera, o da atividade do Setor Secundário. A expansão da mancha urbana já absorveu quase a totalidade do recorte, dotando-o de um caráter misto; entretanto, não se pode negar que parte dos serviços que de que a região dispõe está atrelada à concentração de fábricas e indústrias, principalmente àquelas de transporte de

cargas e armazenamento. Dessa forma, as transformações do 4º Distrito no século XX fogem a uma adjetivação clara (bairro residencial, industrial ou de comércio), porém sua gênese ligada ao Setor Secundário não pode ser ignorada ao traçar como objetivo um esforço de compreender sua realidade atual, mesmo que este se encontre em plena decadência. As tendências do passado no espaço imprimem marcas no urbano que podem ser observadas indiretamente, seja tanto pela preservação de algumas formas quanto de estruturas antigas, que conferem personalidade ao lugar e remetem o observador à sua configuração pretérita.

Porto Alegre destacou-se entre as demais cidades da região metropolitana em expansão da primeira metade do século XX pelo tamanho e vigor do seu *hinterland*, com uma grande diversificação da indústria. Um dos ramos que foram fundamentais para a industrialização em Porto Alegre foi o metalúrgico (SOUZA, MULLER, 1997). O surto populacional do período também contribuiu para a ampliação do Setor Secundário: 50 mil habitantes em 1890 contrastando com 275 mil habitantes em 1940, ano em que se inaugurou a Avenida Farrapos. Um dos marcos que confirmou a substituição da hegemonia ferroviária e hidroviária na maior parte dos fluxos de mercadorias para a malha viária, que se encontrava em plena expansão, foi a conexão por terra que ligaria Porto Alegre a São Paulo, já então um expoente da industrialização no país, em 1940. As obras de saneamento no bairro Navegantes contribuíram para a crescente instalação de indústrias e habitações relacionadas a este uso na zona norte da cidade, a exemplo da Figura 7, onde a antiga fábrica de Alumínio Royal ilustra a situação de parte das antigas indústrias do “boom” do século passado.



Figura 7 - Acúmulo de lixo e abandono na fachada da antiga fábrica Alumínio Royal, no cruzamento das avenidas Brasil e Amazonas, no bairro Navegantes.

Fonte: Pedro Toscan, novembro de 2014.

As cheias de 1941, conhecido episódio da cidade, ocasionaram a realocação de algumas futuras unidades de pavimentos industriais para bairros mais afastados do Rio Jacuí e com cotas mais elevadas, como o Passo D'Areia. O acentuado crescimento que se verificaria nas décadas seguintes deve muito de sua ocorrência à indústria e ao comércio, este último que se apresenta até hoje organizado nas imediações das avenidas Farrapos, Cristóvão Colombo, Benjamin Constant e Assis Brasil. As vantagens locais oferecidas por municípios da região metropolitana, os acessos facilitados pelas rodovias e o encarecimento do solo urbano em Porto Alegre iniciaram um processo de desconcentração da atividade industrial (que não deve ser chamado de “desindustrialização”). A concentração de comércio e serviços, naturalmente, está relacionada aos locais de habitação do mercado consumidor, população esta descrita como operária e comercial (SOUZA, MÜLLER, 1997). A concentração de contingente populacional, serviços e comércio consolidaram a zona norte da cidade como uma extensa área de ocupação densa ou intensiva, tendência que se acentua com o aumento do processo de verticalização da cidade, que promove o adensamento urbano.

Outros autores também ressaltam a década de 1940 como um marco na história da cidade, quando se consolidaram iniciativas e obras de mobilidade e infraestrutura:

Após a Segunda Guerra Mundial, a cidade de Porto Alegre se expandiu para a periferia norte. Este crescimento foi resultado da construção da rodovia BR-116, durante a década de 1940, ligando o sul do Rio Grande do Sul ao norte do país, passando por Porto Alegre. [...] Desde o final da década de 1940, as áreas situadas ao longo dessa rodovia e perto de Porto Alegre passaram a oferecer vantagens locais para a implantação de indústrias e moradias de baixo custo. O resultado foi uma demanda da indústria para ocupação dessas áreas e o rápido desenvolvimento das áreas ao longo da BR-116. Alguns dos assentamentos, construídos para abrigar as classes trabalhadoras, necessárias à produção industrial, foram construídos pelo setor privado, perto das fábricas. Este foi o caso das Vilas Jardim, Passo da Areia, Passo da Mangueira, Sapiranga e Floresta. Outras foram construídas com subsídio do governo do estado, como no caso da vila IAPI (FURTADO, 2011, p. 102).

Esta expansão do distrito industrial também levou a uma ocupação, por parte da população de baixa renda, da terra disponível próxima às fábricas que se instalavam, onde ainda não havia sequer a infraestrutura e os serviços urbanos básicos necessários à habitação. Como estas áreas eram aquelas em que as indústrias não podiam se instalar em função do terreno ser muito alagadiço, também ali era comum a utilização como depósito de lixo (parte das áreas onde hoje se localizam os bairros Humaitá e Anchieta), acentuando as más condições de vida. (FURTADO, 2011). Assim, como de costume, a população de baixa renda se vê obrigada a instalar-se nas áreas rejeitadas para outros usos, como os banhados sensíveis à oscilação do nível dos cursos d'água ou as encostas de morro, desenhando padrões tipológicos no espaço da cidade.

As primeiras aglomerações em Porto Alegre desta natureza, chamadas de malocas, surgiram também na década de 1940. As causas do surgimento deste tipo de sub-habitação incluem o processo de industrialização já citado, a mecanização do campo e a criação da CLT (Consolidação das Leis do Trabalho), que não contemplava o trabalhador rural (PMPA, 1990). Embora alguns dos migrantes chegassem à capital com algum dinheiro para adquirir moradia, a falta de oferta de emprego que absorvesse o contingente em franca

expansão levou-os a uma subsequente situação de ausência de moradia regularizada. Estas pessoas constituíam uma horda de reserva para a mão-de-obra pouco qualificada, de onde surgem vilas como Dona Teodora, integrante do 4º Distrito no extremo norte da cidade. As vilas que coexistiam com as classes mais altas em áreas mais centrais e de interesse do setor imobiliário foram os maiores alvos de remoção ou periferização, entendida como uma medida cosmética de disfarce da desigualdade social agravada pela conjuntura econômica, como foi o caso dos bairros Mont’Serrat e Rio Branco. Posteriormente estas políticas foram sintetizadas pela famosa frase que marcou a época: “Remover Para Promover”. O processo de distanciamento do centro urbano como medida higienizadora pode ser observado na tabela obtida através de FURTADO, 2011. É possível observar que o assentamento irregular das camadas sociais D e E diminuiu no centro, enquanto houve aumento sensível na zona urbana intermediária e expressivo na zona urbana periférica. De fato, em números totais, a população das camadas D e E quase triplicou no período de 1973 a 1988, enquanto que o total da população (considerando classes A B C D e E) registrou um aumento de menor magnitude. Trata-se de um aumento e de uma descentralização geográfica da pobreza.

Zona (urbana)	1973			1998		
	Bairros (todas as camadas sociais)	Assentamento irregular (camadas D e E)	%	Bairros (todas as camadas sociais)	Assentamento irregular (camadas D e E)	%
	(1)	(2)	(2)/(1)	(1)	(2)	(2)/(1)
Central	386.490	18.484	4,78	304.802	3.630	1,19
Intermediária	329.200	35.533	10,79	390.035	50.718	13,00
Periférica	276.210	51.816	18,76	579.792	176.511	30,44
Total	991.900	105.833	10,67	1.274.629	284.191	22,30

Fonte: PMPA/DEMHAB, 1973 e 1998.

Tabela 1 - População vivendo nos bairros e em assentamentos irregulares em Porto Alegre: distribuição nas zonas central, intermediária e periférica (1973-1988).

Fonte: Furtado, 2011.

Outros fatores contribuíram para a expulsão dos estratos sociais mais baixos na cidade, como o zoneamento e as políticas públicas. A lei municipal de zoneamento chegou a Porto Alegre em 1954, na qual se encontrava a obrigatoriedade de provisão infraestrutural como água canalizada, esgoto, drenagem, pavimentação e suprimento de energia, além da designação de áreas para uso social, como praças, por exemplo. A partir deste ano, tais medidas se tornaram responsabilidade da pessoa física ou jurídica que realizasse a construção. A determinação da lei dispunha que:

Art. 8º. – A prefeitura fiscalizará rigorosamente e de forma direta a execução do projeto, submetendo a testes a pavimentação e outros melhoramentos antes de os receber.

§1º. – O loteador doará ao município, sem ônus para este, por ato público, os espaços ocupados pelas ruas e demais logradouros públicos (PMPA, 2011).

O resultado desta maior fiscalização e atribuições ao construtor levou a um produto mais caro para comercialização. Desta forma, houve um processo de redirecionamento dos estratos sociais mais baixos para os demais municípios da região metropolitana, onde as leis municipais de zoneamento não eram tão rígidas. A título de ilustração do processo, cita-se as avenidas São Pedro e São Paulo (Figuras 8 e 9), sendo a primeira um foco de requalificação urbana por parte do poder público municipal. Entretanto, nem sempre estas tentativas de expulsão eram bem sucedidas, conforme podemos observar na Figura 10, onde as habitações regulares e irregulares coexistem até hoje.



Figura 8 - Imagem panorâmica do cruzamento da Avenida São Pedro, que passou por requalificação, com a Avenida São Paulo, no bairro São Geraldo.

Fonte: Pedro Toscan, novembro de 2014.



Figura 9 - Exemplo de edifício residencial recente na Avenida São Paulo, bairro São Geraldo.

Fonte: Pedro Toscan, novembro de 2014.



Figura 10 - Contraste das habitações regulares, ao fundo, com as moradias irregulares à frente, na Rua Voluntários da Pátria, bairro Floresta.

Fonte: Pedro Toscan, novembro de 2014.

Tentativas de financiamento foram efetuadas através do Sistema Financeiro da Habitação, o SFH. O sistema consistia em empréstimos cujo público-alvo eram famílias que viviam em moradias precárias com renda entre 1 e 2 salários mínimos, que deveriam ser pagos em 25 anos com juros mais baixos do que o mercado disponibilizava. O Governo Federal, posteriormente, se depararia com a inadimplência das famílias com essa faixa de renda, pois não conseguiam suportar qualquer forma de financiamento; assim, o programa estendeu sua renda máxima para até 5 salários mínimos, para que ao menos uma parte dos empréstimos fosse paga (FURTADO, 2011). Assim, a atividade de ocupação permaneceu como uma realidade no município, tanto em terrenos públicos quanto em privados, sempre em áreas de desinteresse dos grupos mais abastados e onde os serviços básicos não se encontravam instalados. Por esta razão é que, ao pensarmos o recorte espacial do 4º Distrito, as áreas ao sul (bairro Floresta), mais próximas ao centro, são as mais caras e dotadas de mais infraestrutura urbana passível de revitalização, enquanto que as áreas ao norte (bairros Humaitá e Vila Farrapos) ainda abrigam um maior número de moradias irregulares e valores de uso do solo mais baixos. A Figura 11 mostra o exemplo da Rua Almirante Barroso, no bairro Floresta, onde edificações abandonadas e novas coexistem frente a frente, enquanto as figuras 12 e 13 ajudam a elucidar o potencial da região como portadora de registros arquitetônicos representativos do século XX, cujos exteriores devem ser preservados e restaurados, atribuindo-lhes, assim, uma nova função que os tire da ociosidade.

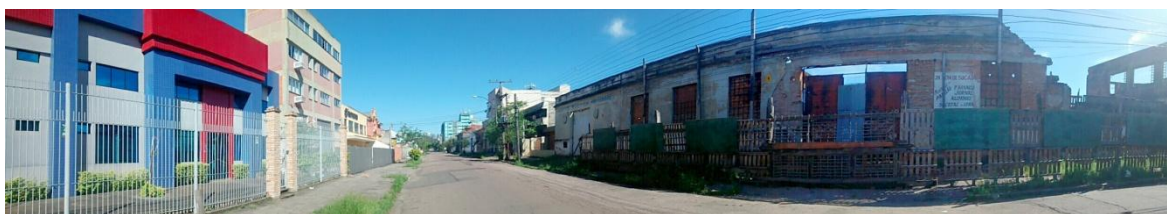


Figura 11 - Imagem panorâmica com contraste dos edifícios frente a frente na Rua Almirante Barroso, bairro Floresta.

Fonte: Pedro Toscan, novembro de 2014.



Figura 12 - Antiga fábrica de móveis Dornelles na Rua Câncio Gomes, bairro Floresta.
Fonte: Pedro Toscan, novembro de 2014.



Figura 13 - Prédio do antigo Moinho Riograndense, construído em 1916. Encontra-se atualmente desativado. Rua Voluntários da Pátria, bairro São Geraldo.
Fonte: Pedro Toscan, novembro de 2014.

Algumas medidas, como a implantação do estádio de futebol do Grêmio Foot-Ball Porto Alegre na entrada da cidade e a construção da BR-448 (Rodovia do Parque) surgem no momento atual para trazer complexidade à dinâmica imobiliária da região, fugindo do tradicional esquema conceitual de centro-periferia. A Figura 14 traz o registro fotográfico após o incêndio de origem duvidosa que destruiu 90 casas na Vila Liberdade, próxima ao estádio.



Figura 14 - Incêndio que deixou escombros na Vila Liberdade, com a Arena do Grêmio ao fundo, em 2013.

Fonte: Sul 21. Disponível em: <<http://www.sul21.com.br/jornal/moradores-da-vila-liberdade-tentam-recomecar-a-vida-apos-incendio/>> Acesso em: 10 de Outubro de 2014.

3.3. O início do esvaziamento no 4º Distrito

Outro momento importante para a configuração atual do 4º Distrito foi a década de 1970, em razão da expansão do transporte urbano. A partir daqui, tornou-se mais rápida a locomoção entre diferentes cidades da região metropolitana e, principalmente, dentro da cidade de Porto Alegre. Assim, a suburbanização industrial e a suburbanização da classe trabalhadora andaram juntas num processo de retroalimentação, causados pelo aumento dos preços de aluguéis e imóveis na capital e estimulados por uma malha viária e de

transporte coletivo mais eficiente do que jamais se vira antes. Deste processo originou-se o início da decadência da região, pois a legislação de zoneamento mais restritiva levou as fábricas para outros municípios, mantendo, muitas vezes, apenas os centros decisórios e administrativos na capital. A área, consolidada por sua vocação industrial, encontra no início década de 1980 o início de seu declínio, mesmo com as últimas grandes obras de infraestrutura realizadas na década anterior, a saber: a finalização das avenidas Frederico Mentz e Dique (que serviu como uma contenção às esporádicas enchentes, valorizando as áreas ocupadas por malocas) em 1970, a *Freeway* (BR-290) em 1973, avenidas A.J. Renner e Ernesto Neugbauer, entre 1977 e 1980.

A Universidade Federal do Rio Grande do Sul – UFRGS esteve ligada à região através do GAPUR – Gabinete de Planejamento Urbano e Regional, com um estudo concluído em 1969 que indicaria que o desenvolvimento industrial deveria ser mais estimulado no bairro, que vinha a corroborar com o diagnóstico promovido pelo 1º PDDU de 1959. A estas iniciativas, deu-se a implementação do Projeto Parque Humaitá, que removeu muitas das vilas irregulares entre 1969 e 1972 para liberar a área para edificações industriais, expandir as unidades existentes e incentivar a chegada de novas unidades. Furtado (2011), que trabalhou com o recorte espacial da vila Dona Teodora, dentro do 4º Distrito, afirma que, apesar de os primeiros edifícios residenciais das construtoras Guerino e Scorza para as classes B e C, vinculados a um projeto de gentrificação, terem surgido entre 1980 e 1984, o projeto geral para a área foi adiado em função da situação de crise político-econômica na década de 1980, conhecida como “a década perdida” (FURTADO, 2011, p. 140).

Nesta década o autor ressalta a importância de ações que pulverizaram a classe trabalhadora em direção à região metropolitana. A primeira delas foi a finalização do primeiro trecho do Trensurb, que ligava Porto Alegre a Sapucaia do Sul, em 1985, com uma extensão de 26,7 km, sendo posteriormente expandido em direção a São Leopoldo e Novo Hamburgo. A segunda medida foi o estudo realizado pela Metroplan – Fundação Estadual de Planejamento Metropolitano e Regional, que resultou na melhoria do transporte rodoviário que interligava Porto Alegre aos municípios de Alvorada, Cachoeirinha e Gravataí, no início dos anos 1990. A terceira ação foi a implementação do vale-

transporte em 1985, criado por lei federal, de forma que o trabalhador pudesse se locomover entre qualquer lugar da Região Metropolitana pagando uma quantia que não poderia ser superior a 6% do seu salário, diminuindo os custos da classe trabalhadora e estimulando-a a mudar-se para áreas mais afastadas, de aluguel mais barato e condições de vida menos onerosas do que em Porto Alegre. Estas medidas favoreceram a construção de habitação na periferia, cujos problemas de acessibilidade tinham sido minimizados.

3.4. O período pós-ditadura, a redemocratização e novas iniciativas

A década seguinte, a de 1990, é marcada por reivindicações encaminhadas à Prefeitura pela Associação dos Moradores do Parque Humaitá, com uma gama de reivindicações para a área, que iam desde a remoção das malocas, passando por iluminação pública e ampliação de vias e de áreas verdes. Diálogos entre estes dois agentes tornariam real o Projeto Humaitá - Navegantes, em julho de 1990, que será mais bem detalhado a seguir. Furtado descreve o projeto como a criação de

[...] um novo bairro, com um novo *status*, aumentando a qualidade da infraestrutura e serviços existentes, de forma a atrair não apenas indústrias, mas também classes sociais de maior renda. O item mais importante do projeto era o da limpeza da área, pois de acordo com o projeto com as melhorias de infraestrutura e serviços as famílias assentadas irregularmente na área seriam naturalmente expulsas, e a situação informal iria definitivamente desaparecer de Dona Teodora (FURTADO, 2011, p.146).

Para impedir que novos moradores em situação irregular se instalassem na área contemplada pelo projeto, a associação de moradores pressionou o governo municipal para que aqueles não cadastrados na última pesquisa, de 1979, referente às habitações irregulares, não pudessem participar dele. O que se pretendia com esta estratégia era frear o crescimento desordenado sem planejamento. Foi dentro da lógica de revitalização da área que foi inaugurado o *shopping* DC Navegantes, em 1995, localizado entre as avenidas Voluntários da Pátria e Frederico Mentz (Figura 15).



Figura 15 - Fachada do DC Navegantes, que abriga hoje um polo tecnológico vinculado ao Instituto Porto Alegre (IPA) e diversas lojas, a maioria voltada para o setor de móveis no bairro Navegantes.

Fonte: Pedro Toscan, novembro de 2014.

Outro evento importante na transformação do perfil habitacional no bairro Humaitá foi a retomada, por via jurídica, dos edifícios residenciais construídos na década de 1980 pelas construtoras Guerino e Scorza e que haviam sido invadidos. Os novos moradores, após a ocupação ser removida, só poderiam adquirir imóveis nos edifícios mediante comprovação de renda mínima de dez salários mínimos. Podemos compreender como o Estado e o poder institucional são determinantes na consolidação de um novo perfil de moradores em uma região da cidade, uma vez que, estipulada a renda mínima

e promovida a ampliação de infraestrutura, atende-se a uma demanda de camadas sociais cada vez mais elevadas. Como se sabe, esses processos de substituição não ocorrem sem conflitos entre os grupos que disputam a hegemonia do território, neste caso, os invasores e os gentrificadores. Por este motivo, os casos Guerino e Scorza foram alguns dos poucos que efetivamente conseguiram evitar que as áreas fossem reocupadas de forma irregular. Furtado (2011) cita como causa a falta de proteção contra reinvasões e o fato de que as áreas “limpas” não foram subsequentemente ocupadas com outros usos, facilitando a mobilização da população de baixa renda para retornar em um curto período de tempo às suas habitações precárias nos bairros Farrapos e Humaitá. As grandes pressões com repressão policial constante eram restritas às áreas mais centrais, enquanto que em Dona Teodora, por exemplo, não era possível realizar um controle das moradias e terrenos abandonados, reincidindo na situação de irregularidade. Os principais agentes no processo de remoção, citados por Furtado(2011) são: a Prefeitura Municipal, o Conselho do Plano Diretor do município, o DEMHAB, a Câmara de Vereadores e as Associações de Moradores e de Empresários do Bairro Humaitá, representando os interesses de uma determinada camada social de moradores.

Outros autores também se debruçaram sobre o Projeto Humaitá – Navegantes. De acordo com Strohaecker (1995), a situação de degradação do 4º Distrito se deve a uma combinação de descaso do setor público com restrições de investimentos também pelo setor privado. O empresariado local já não via sentido em localizar novos empreendimentos na região, de forma que as estruturas físicas presentes, sem a manutenção necessária, tornaram-se obsoletas e cristalizadas. A consolidação desse processo de cristalização pelos planos diretores de 1959 e 1979 veio reforçar esta tendência, uma vez que eles estabeleciam para a região somente os usos industrial e atacadista, o que provocou uma diminuição do contingente populacional residente e uma prejudicial estagnação dos índices de qualidade de vida daqueles que se mantiveram na área.

Grandes obras de intervenção na mobilidade e na acessibilidade foram executadas durante o regime militar, muitas das quais fracassaram em sua

proposta por não dialogar com as associações de moradores e de comerciantes/empresários do 4º Distrito. O fechamento do acesso ao lago Guaíba com a elevação da Avenida da Legalidade e da Democracia (figura 16), a fim de represar as águas em época de cheia após o evento catastrófico da enchente de 1941 e a implantação do metrô de superfície – Trensurb – vedaram a relação com o que simbolicamente deu nome a um dos bairros da região, o Navegantes. Os habitantes da área, a partir dessas grandes intervenções, perderam parte de sua identidade e de suas práticas cotidianas, pois os clubes de remo e grupos de veleiros tornaram-se inacessíveis, restringindo-se à zona sul da cidade.



Figura 16 - Imagem panorâmica do entroncamento das avenidas Voluntários da Pátria e Sertório com a Avenida da Legalidade e da Democracia, próximo a Igreja Nossa Senhora dos Navegantes no bairro Navegantes. Alguns cidadãos utilizam o local como moradia.
Fonte: Pedro Toscan, novembro de 2014.

Esta conjuntura levou a tentativa de emancipação da região, que se transformaria no município de Nova Humaitá. Seus limites seriam aqueles já consolidados tanto por barreiras naturais, como o lago, quanto por referenciais urbanos, como a Avenida Sertório e a ponte de Cachoeirinha. O novo município englobaria os bairros Humaitá, Farrapos, Anchieta e parte do bairro Navegantes. Nesta configuração espacial, os bairros Humaitá e Farrapos representariam a parte predominantemente residencial (como é possível observar-se nas figuras 17, 18 e 19) e de eleitorado mínimo.



Figura 17 - Tipologia das casas construídas pelo Estado no bairro Farrapos, com as fachadas já modificadas pelos moradores.

Fonte: Pedro Toscan, novembro de 2014.

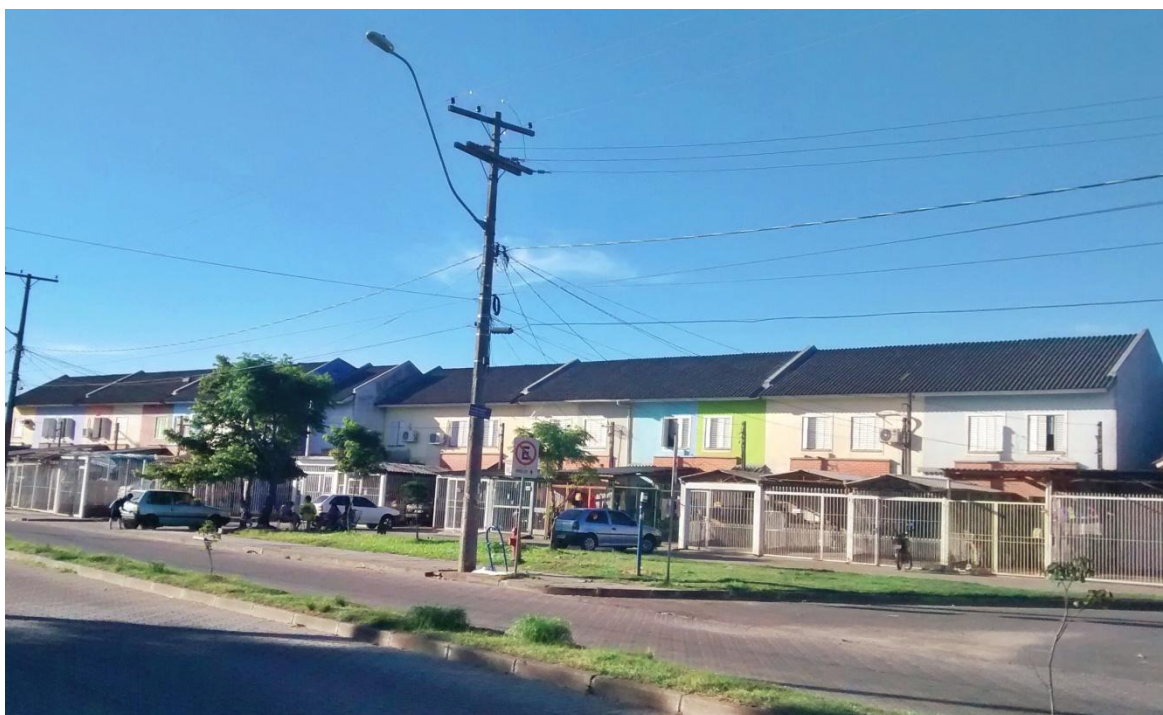


Figura 18 - Loteamento Progresso, na Rua Dona Teodora, contemplado pelo Programa Integrado Entrada da Cidade (PIEC), bairro Farrapos.

Fonte: Pedro Toscan, novembro de 2014.



Figura 19 – Edifícios residenciais da década de 1980 no bairro Humaitá, próximos a Avenida A. J. Renner.

Fonte: Pedro Toscan, novembro de 2014.

Navegantes e Anchieta, por sua vez, seriam os bairros mais comerciais, industriais e de atividades de serviços, responsáveis pela maior arrecadação tributária. A Câmara de Vereadores e a Prefeitura foram contrários à emancipação, em 10 de abril de 1988, o que só veio a ser consolidado em outubro do mesmo ano com a promulgação da nova Constituição Federal pelo Congresso Nacional. Vigente até 1996, quando passou por reformulação, o antigo texto do artigo 18, parágrafo 4, dizia: “A criação, a incorporação, a fusão e o desmembramento de Municípios preservarão a continuidade e a unidade histórico-cultural do ambiente urbano”, o que descaracterizava a necessidade de emancipação da Nova Humaitá.

Mesmo com o veto, o projeto de emancipação trouxe visibilidade à região. O prefeito empossado, Olívio Dutra, após ficar ciente das reivindicações locais, deu início a um projeto de revitalização da área em 1990, chamado de Projeto Humaitá-Navegantes, visando reverter o processo de degradação urbana e ambiental e promovendo a construção de novas habitações para reassentamento de algumas vilas que se localizavam à margem de ruas como Voluntários da Pátria e Dona Teodora, o que piorava o fluxo de trânsito nestes trechos. Além da habitação, outros aspectos foram contemplados nas obras, tais como saneamento, esgotamento pluvial, esgotamento cloacal, estruturação

viária, duplicação e pavimentação, transporte coletivo, áreas verdes, educação e iluminação pública (STROHAECKER, 1995).

A autora afirma que as parcerias entre as instâncias pública e privada não possuem caráter filantrópico ou assistencialista:

O interesse maior dos empresários locais está claramente definido: a valorização de seus empreendimentos. A novidade agora é que a iniciativa privada não fica isolada do processo de reestruturação urbana, ela é um dos agentes primordiais na (re)produção da cidade como portadora de iniciativas. A privatização do bem público e a cultura do favorecimento são descartadas perante a transparência dos processos decisórios das instâncias de articulação da sociedade na busca de soluções para os problemas gerais da cidade. O Estado torna-se, assim, um coordenador das iniciativas isoladas empreendidas pelos diferentes agentes sociais, articulando-as de tal forma, que passam a ser um instrumento de caráter coletivo (STROHAECKER, 1995, p. 126).

Assim, gradativamente, nas últimas duas décadas, diversos empreendimentos comerciais e residenciais de maior porte se instalaram no 4º Distrito neste momento de novos investimentos. O mapa da Figura 20 mostra a quantidade de ofertas, por bairro, de imóveis novos.

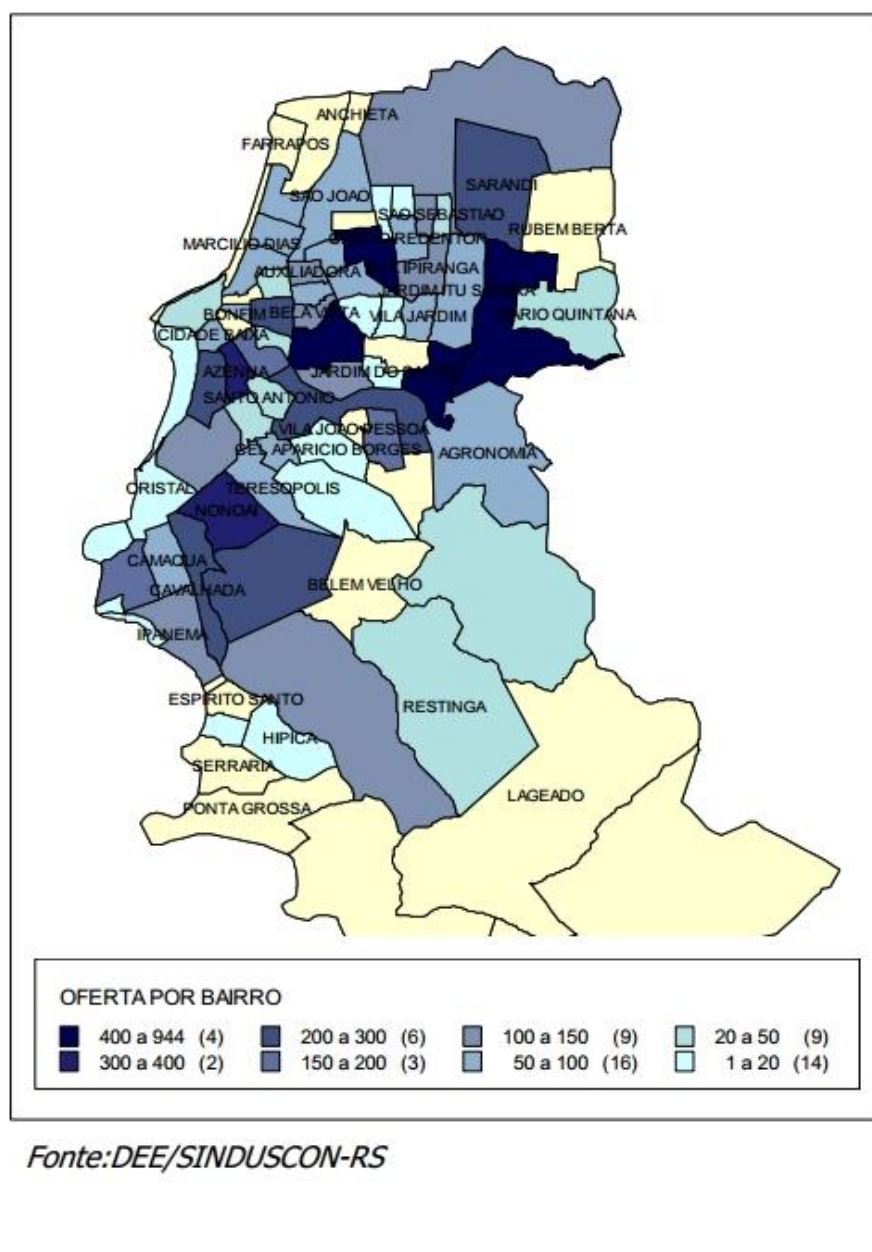


Figura 20 - Ofertas de imóveis novos por bairro em Porto Alegre em 2013.

Fonte: Sinduscon-RS. Disponível em: <<http://www.sinduscon-rs.com.br/produtos-e-servicos/pesquisas-e-indices/mercado-imobiliario/>> Acesso em: 06 de Novembro de 2014.

Pode-se observar que a expansão do mercado imobiliário para imóveis novos na região noroeste de Porto Alegre é incipiente ou não caracteriza predominância, considerando-se a quantidade de imóveis antigos e imóveis ociosos que já compõem os bairros em questão. A maioria das unidades novas à venda se localizam no bairro Humaitá (que vem inclusive sendo chamado de estrategicamente de Novo Humaitá), como exemplificado nas Figuras 21 e 22, que ilustram a efervescência de novos edifícios, com volumetria superior à paisagem adjacente. O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental

(PDDUA, 1999 e revisão de 2010) permite a construção de até 52 m, cerca de 17 andares; este valor é superior ao resto da cidade, com restrições variando de 33 m a 42 m.



Figura 21 - Edifícios da incorporadora Rossi (Rossi Mais) em construção no bairro Humaitá, com apartamentos residenciais de 50 a 65 m² junto ao Parque Marechal Mascarenhas de Moraes, a maior área verde do entorno.

Fonte: Pedro Toscan, novembro de 2014.



Figura 22 - Antiga fábrica da Companhia Fiação e Tecidos Porto Alegreense – Fiaterci, após projeto de revitalização com manutenção da fachada original (transformada em lojas) e torres residenciais (ao fundo), entre as Avenidas Voluntários da Pátria e São Pedro, bairro São Geraldo.

Fonte: Pedro Toscan, novembro de 2014.

A construção de edifícios mais altos, com maior número de pavimentos-tipo, vem reforçando a tendência comprovada por dados obtidos junto ao Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), de que a porção norte do recorte (bairros Farrapos e Humaitá) é mais densa e possui alto número de moradores por domicílio (Figura 23), enquanto que, no que diz respeito a domicílios permanentes não ocupados, a metade sul lidera com número maior de setores com imóveis ociosos (Figura 24). Tal cenário nos mostra uma cisão entre dois setores do 4º Distrito, um mais densificado e com uso residencial, ao norte, e um de ocupação mais rarefeita e predominando os comercial/de serviços, ao sul.

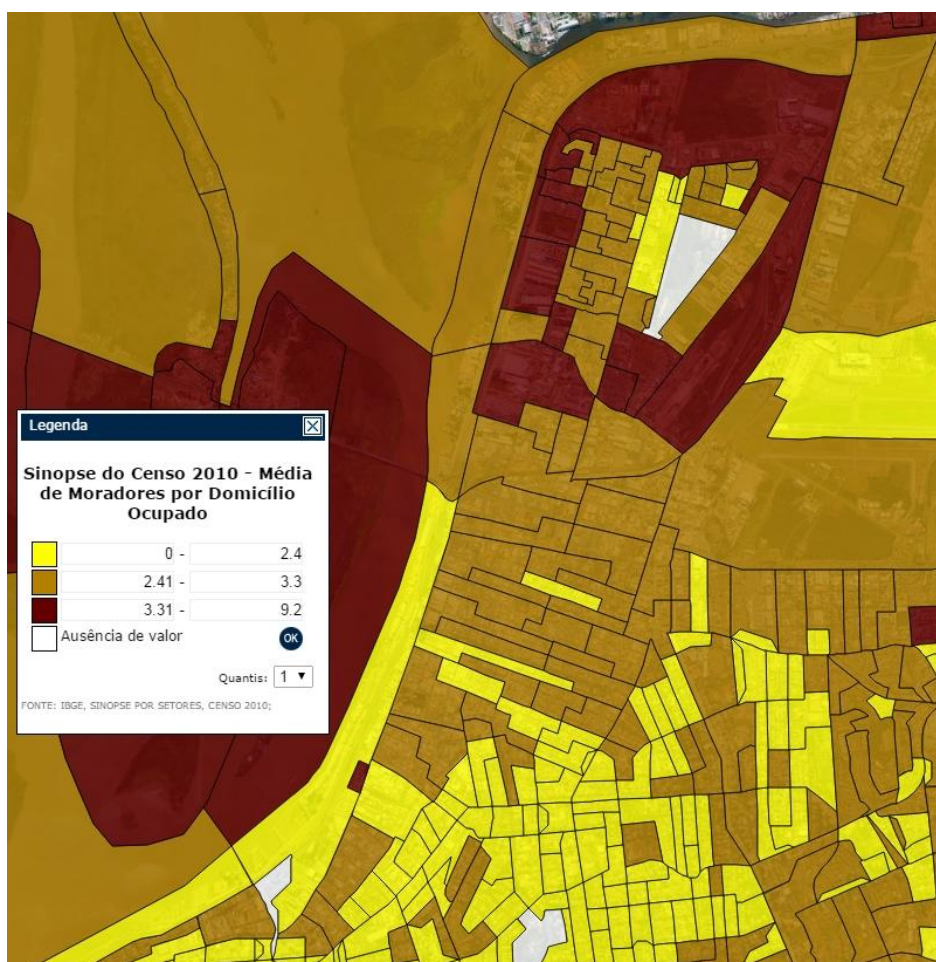


Figura 23 - Média de moradores por domicílio ocupado em 2010.

Fonte: IBGE. Disponível em: <<http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopseporsetores/>> Acesso em: 16 de Outubro de 2014

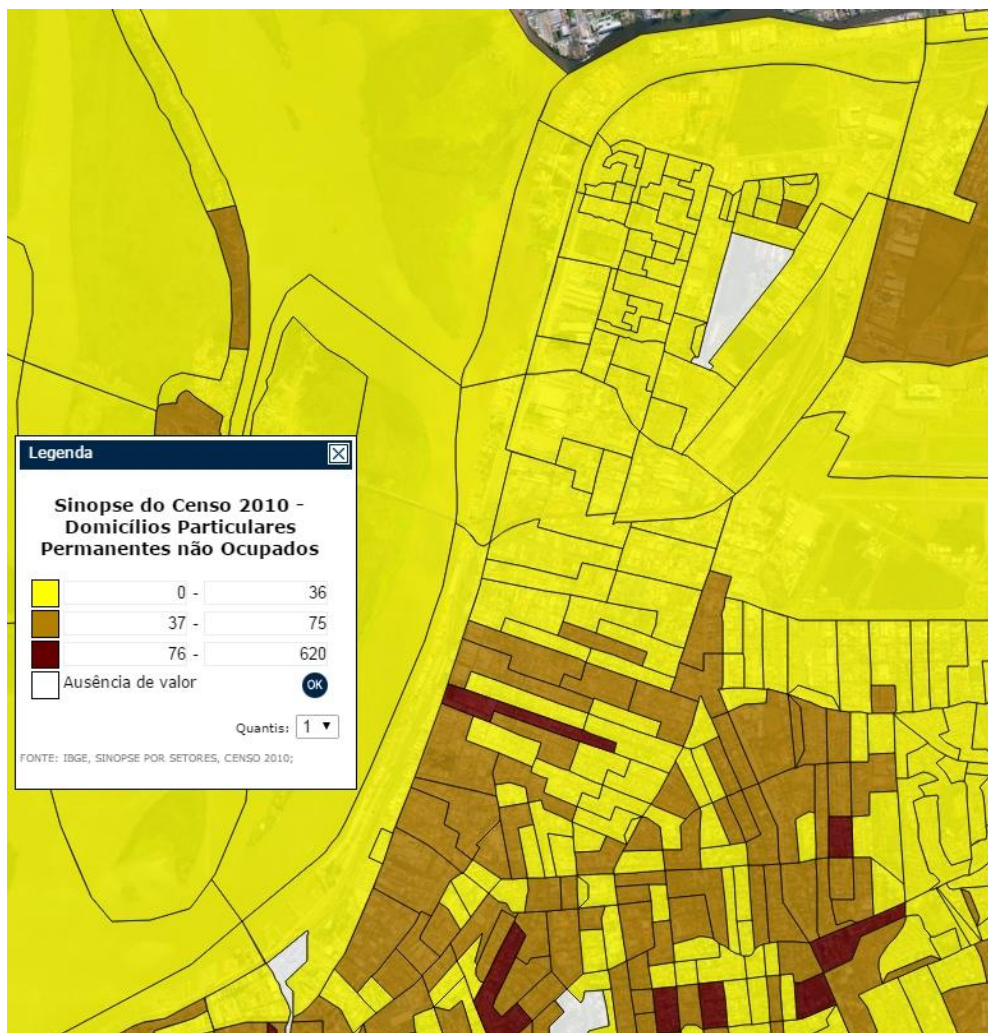
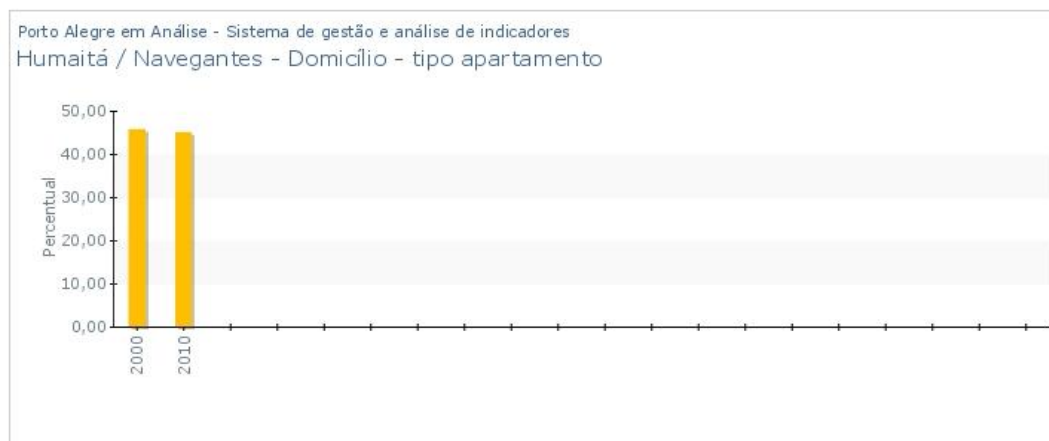


Figura 24 - Domicílios particulares permanentes não ocupados em 2010.

Fonte: IBGE. Disponível em: <<http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopseporsetores/>> Acesso em: 16 de Outubro de 2014

Assim, a década de 1990, que condiz com o período do início da redemocratização no Brasil, representa um novo momento de diálogo entre o poder público, a iniciativa privada e a população residente. Esta forma de gerir e planejar o território, enriquecida pela implementação do Orçamento Participativo (OP), articula interesses e propostas para a revitalização urbana e a refuncionalização dos espaços no 4º Distrito, com a incorporação imobiliária promovendo a valorização de seus empreendimentos na região. A valorização dos imóveis, entretanto, não acompanha a melhoria da situação da habitação, renda e segurança na região. Enquanto os imóveis sobem de preço, as informações obtidas no endereço eletrônico do ObservaPOA e no Atlas do Desenvolvimento Humano da Região Metropolitana de Porto Alegre indicam um cenário preocupante quanto aos indicadores sociais do 4º Distrito.

Os gráficos das figuras 25 e 26, relativos a domicílios do tipo apartamento e casa, apresentam diminuições em porcentagem com acréscimos em valor absoluto no período observado. Este dado nos informa que os domicílios do tipo casa de condomínio, criado como categoria de dado somente em 2010, aumentou em proporção em relação às outras formas de domicílio (já soma mais de 3% do total).



ANO	INDICADOR	VALOR ABSOLUTO	EVOLUÇÃO NO PERÍODO	...	...
2000	45,74	6.108	...	...	...
2010	45,05	6.945	Diminuiu 1,51%	...	...

Figura 25 - Número de domicílios do tipo apartamento 2000-2010.

Fonte: ObservaPoa 2010. Disponível em:

<http://portoalegremanalise.procempa.com.br/?regioes=2_0_0> Acesso em: 18 de Outubro de 2014



ANO	INDICADOR	VALOR ABSOLUTO	EVOLUÇÃO NO PERÍODO	...	...
2000	52,80	7.051	...	...	...
2010	49,78	7.674	Diminuiu 5,72%	...	...

Figura 26 - Número de domicílios do tipo casa 2000-2010.

Fonte: ObservaPoa 2010. Disponível em:

<http://portoalegreemanalise.procempa.com.br/?regioes=2_0_0> Acesso em: 18 de Outubro de 2014

Este dado se associa com a segurança; esta representa um dos grandes entraves para a revitalização urbana do 4º Distrito. A região possui uma alta taxa de mortes por homicídio (Figura 27), quase dez vezes maior do que o parâmetro comparativo, a região do Orçamento Participativo “Centro”, principalmente entre homens na faixa dos 15-29 anos, onde este índice aumenta ainda mais. Quanto maior a violência urbana, maior a tendência das novas residências construídas serem na tipologia de condomínios fechados.



ANO	INDICADOR	VALOR ABSOLUTO	EVOLUÇÃO NO PERÍODO	EVOLUÇÃO NA GESTÃO	MELHOR VALOR
José Fogaça - Gestão 2005 a 2010					
2010		64,1	28	...	Centro: 7,2
José Fortunati - Gestão de 2011 a 2016					

Figura 27 - Número de homicídios em 2010.

Fonte: ObservaPoa 2010. Disponível em:

<http://portoalegreemanalise.procempa.com.br/?regioes=2_0_0> Acesso em: 18 de Outubro de 2014

Também alarmantes são os gráficos contidos nas figuras 28, 29 e 30, que mostram uma acentuada piora nos índices de habitação: o número de domicílios pobres (famílias que vivem com até $\frac{1}{2}$ salário mínimo) se mantém bastante acima da média da capital, dez vezes maior do que na região Centro; na mesma lógica, o número de moradias precárias e de moradores que residem em favelas obteve quase 50% de aumento, o que revela uma situação preocupante no que tange à renda e às condições de vida dos moradores da região. Enquanto a região do 4º Distrito abraça novas obras de infraestrutura, mobilidade, alargamento de vias para a otimização do fluxo de trânsito e construção de unidades habitacionais para as classes média e média alta, a qualidade de vida dos seus habitantes, quando posta em foco, revela carências comparáveis até com as regiões mais sensíveis do Orçamento Participativo, como “Cruzeiro” e “Restinga”.

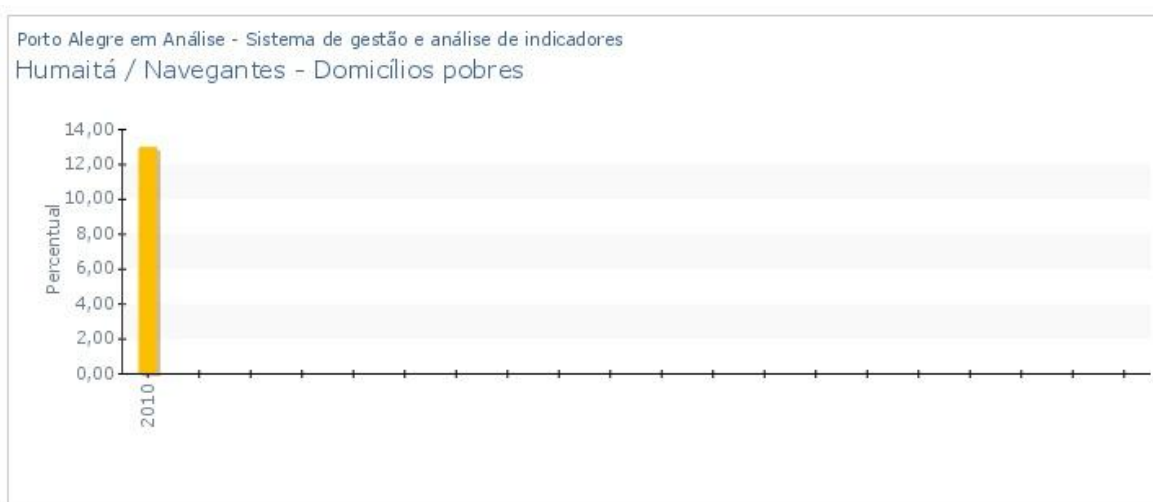


Figura 28 - Número de domicílios pobres 2010.

Fonte: ObservaPoa 2010. Disponível em:

<http://portoalegreemanalise.procempa.com.br/?regioes=2_0_0> Acesso em: 18 de Outubro de 2014

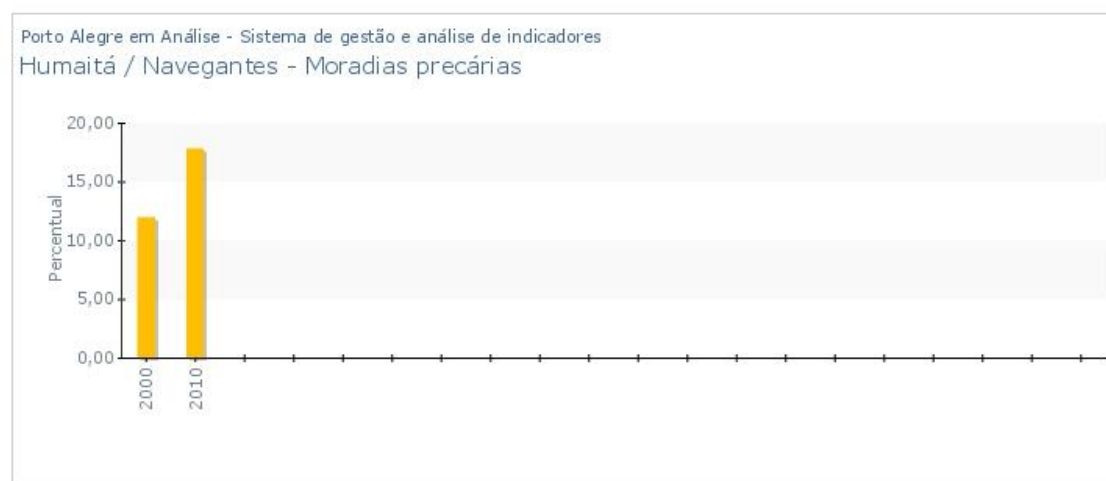
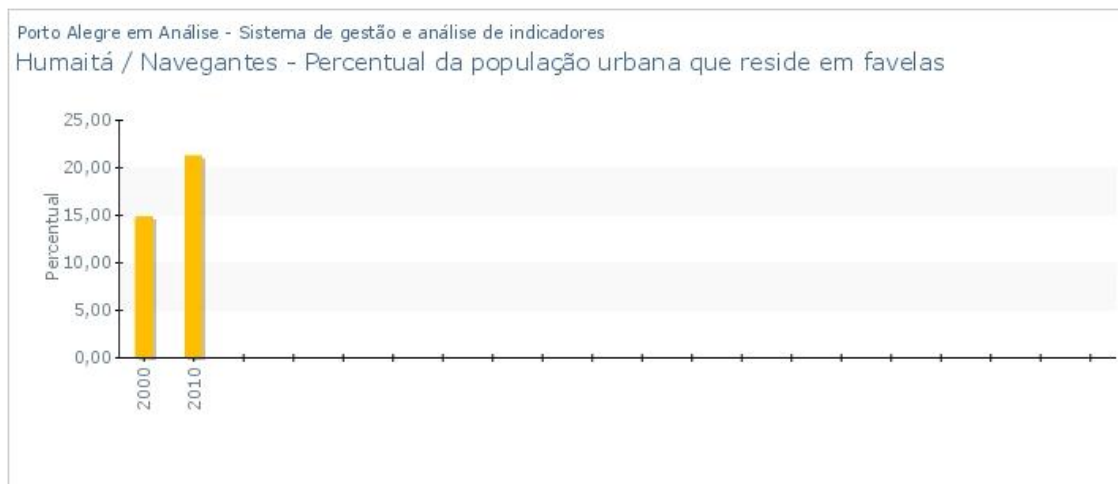


Figura 29 - Número de moradias precárias 2000-2010.

Fonte: ObservaPoa 2010. Disponível em:

<http://portoalegreemanalise.procempa.com.br/?regioes=2_0_0> Acesso em: 18 de Outubro de 2014



ANO	INDICADOR	VALOR ABSOLUTO	EVOLUÇÃO NO PERÍODO	...	MELHOR VALOR
2000	14,82	6.237	...	...	Extremo Sul: 0,12
2010	21,23	9.225	Piorou 43,25%	...	Centro: 0,16

Figura 30 - Percentual de população urbana em favelas 2000-2010.

Fonte: ObservaPoa 2010. Disponível em:

<http://portoalegreemanalise.procempa.com.br/?regioes=2_0_0> Acesso em: 18 de Outubro de 2014

Os investimentos ainda incipientes do poder público municipal na região, por fim, podem ser ilustrados com a posição da região Ilhas/Humaitá/Navegantes, no período 1991-2000, do Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH-M), composto por três variáveis: Saúde, Educação e Renda. A região apresentou a maior queda de posição em relação às demais regiões da OP, sendo ultrapassada por Partenon e Cruzeiro, que cresceram 0,44 e 0,43 pontos no período de dez anos, enquanto Ilhas/Humaitá/Navegantes cresceu apenas 0,12, caindo da 8ª para a 10ª colocação, com um dos menores crescimentos do IDH-M de toda a cidade.

Região do Orçamento Participativo	Posição 1991	IDHM, 1991	Posição 2000	IDHM, 2000
Centro	1	0,903	1	0,919
Noroeste	2	0,866	2	0,892
Sul	3	0,817	3	0,874
Cristal	4	0,813	4	0,860
Leste	6	0,791	5	0,834
Centro-Sul	5	0,799	6	0,832
Eixo-Baltazar	7	0,789	7	0,825
Partenon	9	0,775	8	0,819
Cruzeiro	10	0,770	9	0,813
Ilhas/Humaitá/Navegantes	8	0,785	10	0,797
Gloria	11	0,760	11	0,788
Norte	12	0,742	12	0,780
Extremo-Sul	13	0,724	13	0,779
Restinga	14	0,717	14	0,761
Lomba do Pinheiro	15	0,706	15	0,751
Nordeste	16	0,699	16	0,726
Porto Alegre	-	0,824	-	0,865

Fonte: Atlas da RMPA

Tabela 2 - IDH municipal das regiões do Orçamento Participativo 1991-2000.

Fonte: ObservaPoa 2010. Disponível em:

<http://www.observapoa.com.br/default.php?p_secao=44> Acesso em: 14 de Outubro de 2014.

O maior volume de demandas da comunidade, como já se poderia prever, é referente à habitação. Das 16 demandas identificadas pelo ObservaPOA para a Região do Orçamento Participativo Humaitá-Navegantes, oito são referentes a esta temática. Entre elas, a complementação de moradias para 200 famílias cadastradas pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), construção de moradias para mais 730 famílias, também pelo PMCMV, compra de área para 480 famílias, reassentamentos, cadastramentos de moradores já reassentados e construção de Associação de Moradores da Vila Liberdade. As outras demandas são na área da educação (com ampliação de creche e fornecimento de cursos profissionalizantes como educador social e assistente), assistência social (execução de metas do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos para jovens e idosos), saúde (duas equipes de saúde da família), obras públicas (qualificação da Praça Engenheiro Daniel Ribeiro). Nenhuma demanda específica foi identificada na área de trabalho e emprego, o que nos ajuda a compreender que as demandas de moradia e assistência social ainda são questões mais sensíveis do que o suprimento de postos de trabalho. A figura 31 ilustra a localização das demandas da comunidade no período 2013-2014.

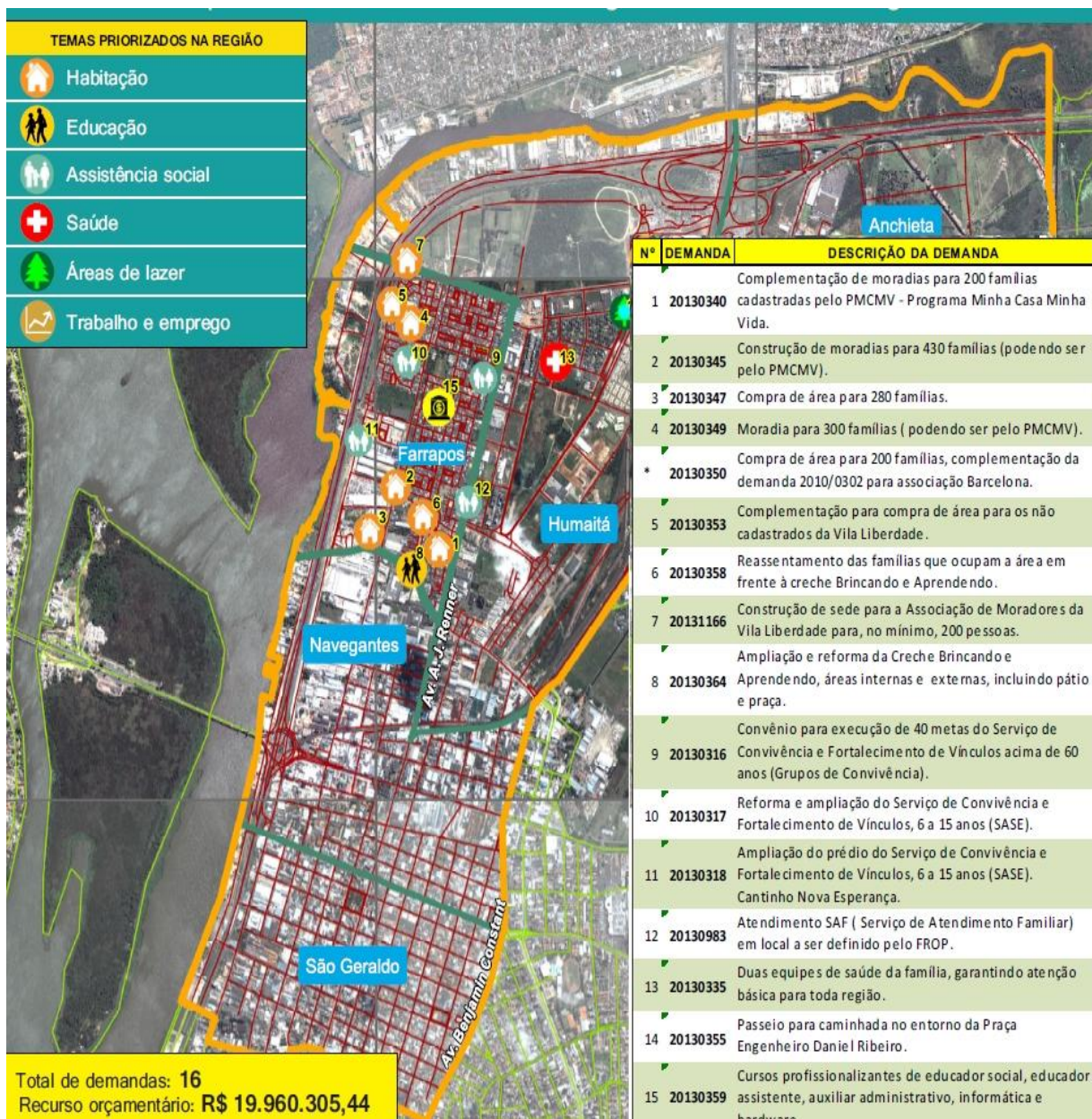


Figura 31 - Demandas da região Humaitá/Navegantes no biênio 2013-2014 para o Orçamento Participativo.

Fonte: Observatório de Porto Alegre. Disponível em:

<http://www.observapoa.com.br/default.php?reg=17&p_secao=46> Acesso em: 29 de Setembro de 2014.

É neste cenário de abandono, agravamento de índices socioeconômicos e reconhecimento de potencialidades que surgem as novas propostas de revitalização da primeira década do século XXI para o 4º Distrito, que serão discutidas no capítulo a seguir.

4. VERTICALIZAÇÃO, GENTRIFICAÇÃO E PROJETOS DE RENOVAÇÃO URBANA NO 4º DISTRITO: Cenários na atualidade e prospecções

4.1. Densidade urbana, uso do solo e verticalização

Uma das questões que se colocam atualmente nos grupos de discussões e frentes de trabalho sobre a renovação urbana de áreas subutilizadas é a questão da densidade urbana e sua aplicação no contexto do 4º Distrito. Densificar, promover novos usos e tornar a área atrativa não podem ser atividades ausentes de planejamento. A questão da densidade urbana foi abordada por autores como Acioly e Davidson (1998), que afirmam existir uma grandeza escalar do fenômeno que pode ser prejudicial em seus dois extremos; quando excessiva, pela incapacidade do espaço de absorver com devida qualidade as demandas de transporte e suprir as necessidades dos habitantes, e quando rarefeita, pelo desperdício e o isolamento, que encarecem os custos de criação de redes infraestruturais. Eles a definem como “o número total da população de uma área urbana específica, expressa em habitantes por uma unidade de terra ou solo urbano, ou o total de habitações de uma determinada área urbana, expressa em habitações por uma unidade de terra” (ACIOLY e DAVIDSON, 1998, p. 16).

A Figura 32 mostra as vantagens e desvantagens das densidades alta e baixa. Os autores utilizam como exemplo a cidade de São Paulo. Introduzindo o conceito de densidade flutuante, Acioly e Davidson trazem a idéia de discrepância entre a densidade do centro da metrópole paulista durante o turno de trabalho e as noites e finais de semana, que é inversa à densidade nos subúrbios. “O resultado é um espaço urbano monofuncional, ineficiente e marcado pelo congestionamento e densidades flutuantes” (ACIOLY E DAVIDSON, 1998, p. 24).

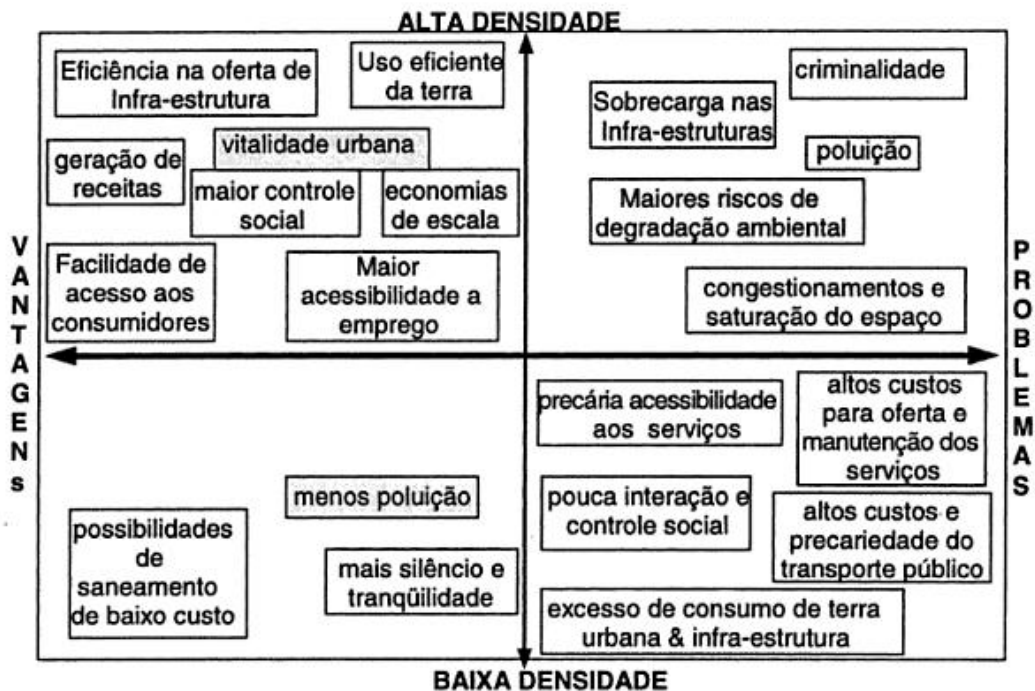


Figura 32 - Vantagens e desvantagens da baixa e da alta densidade.

Fonte: Acioly e Davidson, 1998.

No que se refere ao 4º Distrito, a questão da densidade habitacional é muito importante. Um dos maiores enfrentamentos que deve ser ponderado para a transformação urbana e revitalização dos espaços residenciais e de vida é o incentivo à densificação, ponto no qual se encontra uma divergência de opiniões dos especialistas: de acordo com matéria veiculada no jornal Zero Hora, em 16 de Novembro de 2014, Luciana Marson Fonseca, professora do curso de Urbanismo na UniRitter diz que há “necessidade de uma cidade mais humana, segura, mista, com terrenos mais dinâmicos e menos cercamentos”, enquanto o Poder Executivo vê a densificação como “um sopro de esperança, um primeiro passo para um futuro de renascimento” (ZERO HORA, 2014, p. 27).

A situação de aumento de densidade de forma desordenada leva o poder público a contrair mais gastos com resolução de problemas de trânsito, abastecimento de água, esgoto e luz, exemplo que pode ser ilustrado dentro do recorte da pesquisa pela Vila Tecnológica, com uma alta densidade populacional no bairro Farrapos, marcada por uma tipologia de construção significativamente maior do que o restante do 4º Distrito. De uma forma geral,

os bairros ao sul (Floresta, São Geraldo e Navegantes) se comportam como a área central, apresentando densidades mais altas durante os horários de expediente comercial e abandono após este horário e aos finais de semana, enquanto Farrapos e Humaitá apresentam a tendência inversa, tornando-se mais vivos quando os outros esmorecem. A Figura 33 traz o mapa de densidades do 4º Distrito, como uma área cujas densidades apresentam maiores valores nos bairros Floresta, ao sul, e Farrapos, ao norte, com uma homogeneização de valores medianos na porção central.

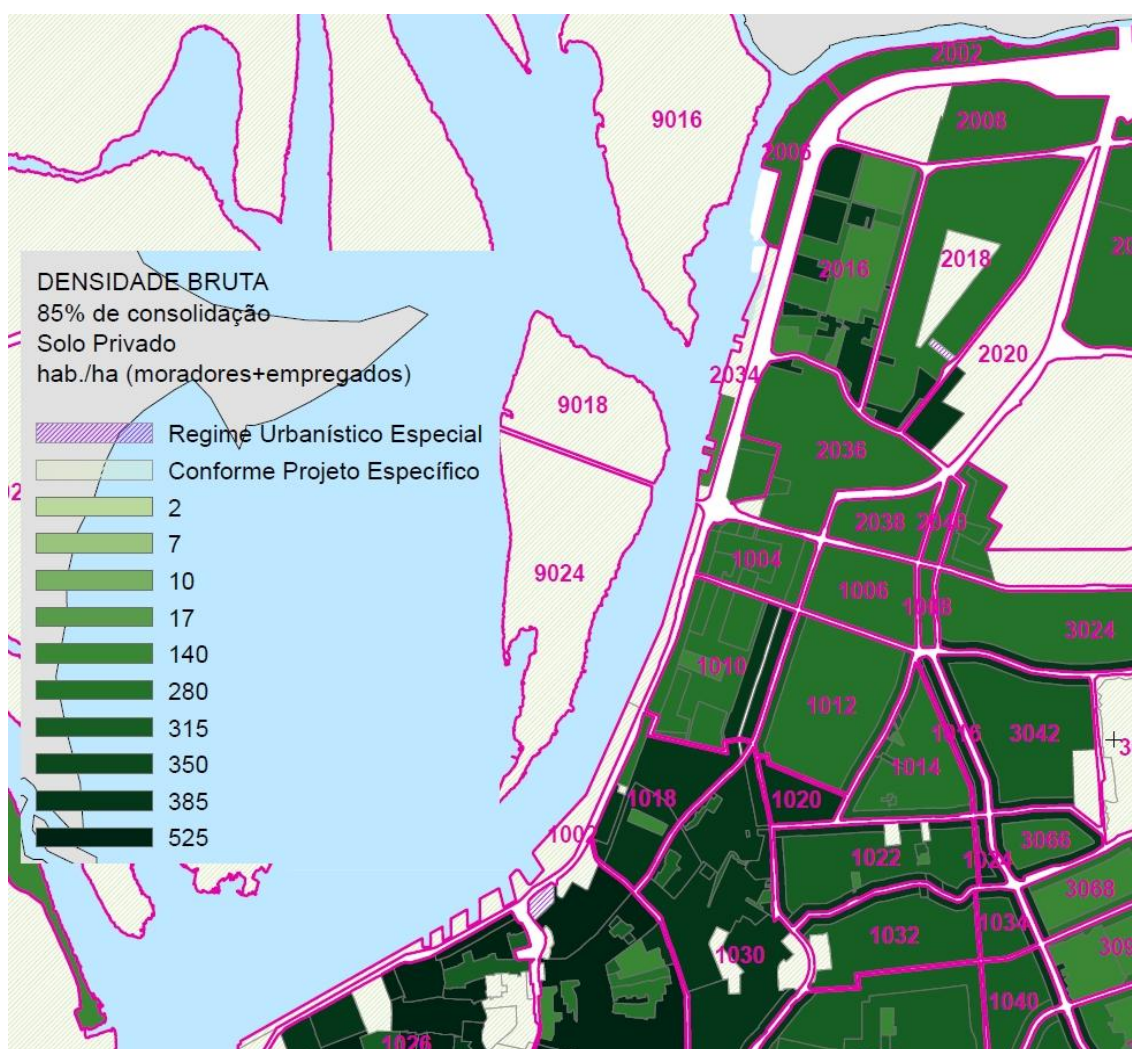


Figura 33 - Mapa de densidade bruta do 4º Distrito.

Fonte: PMPA/SMURB. Disponível em:

<http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=310> Acesso em 06 de Novembro de 2014.

Houve tentativas no passado recente para tentar trazer diversificação e novos ânimos: O 4º Distrito foi palco de uma proposta chamada Porto Alegre Tecnópolis, em 1993, incentivando a instalação de empresas de tecnologia,

informática e eletroeletrônica. A ruína do projeto foi um problema técnico: o solo gerava vibrações que inviabilizavam algumas atividades (ZERO HORA, 2014).

Desde então, a região se tornou palco de inúmeras iniciativas e estudos de grupos de arquitetos, urbanistas, geógrafos, planejadores e entusiastas, que trazem novas propostas para a revitalização mais humanizada. A figura 34 mostra os usos no 4º Distrito: são consideradas áreas mistas e de interesse cultural, à exceção do bairro Farrapos, com características predominantemente residenciais, perfil que vem se consolidando com a implementação do Programa Integrado Entrada da Cidade – PIEC.

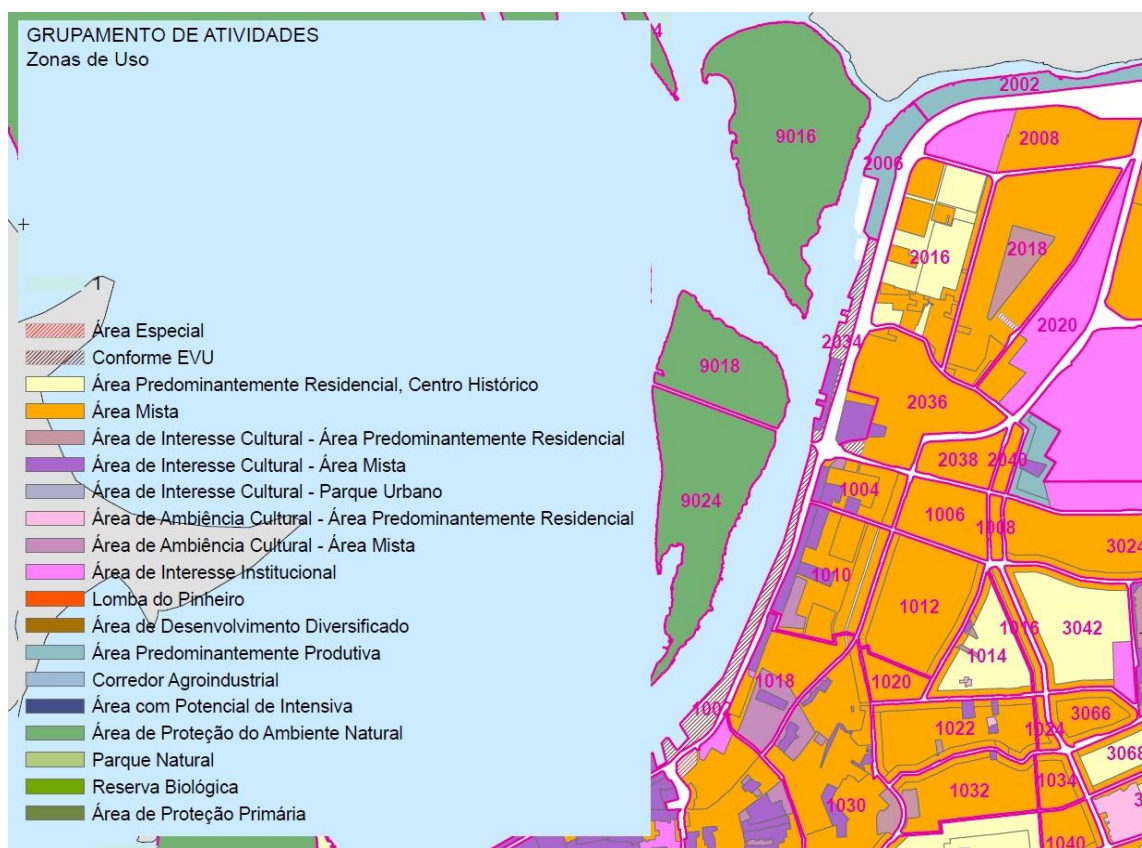


Figura 34 - Mapa de grupamento de atividades do 4º Distrito.

Fonte: PMPA/SMURB. Disponível em:

<http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=310> Acesso em 06 de Novembro de 2014.

Os holofotes se voltam para o 4º Distrito também graças a grandes obras e intervenções, como a chegada da Arena do Grêmio Foot-Ball Portoalegrense, no bairro Humaitá, a instalação de edifícios residenciais e comerciais da incorporadora Rossi em projeto de revitalização com a antiga

Fiateci no bairro São Geraldo e a execução do Conduto Álvaro Chaves, no bairro Floresta. Com obras iniciadas em 2005 e finalizadas em 18 de março de 2008, a obra serve para evitar alagamentos em nove bairros de Porto Alegre, inseridos dentro da bacia Almirante Tamandaré (Figura 35). Os benefícios da obra se estendem a mais de 120.000 moradores. Seu custo final foi de R\$ 43.128.841,68, gastos em três etapas das obras (PMPA/DEP, 2014).



Figura 35 - Abrangência da Bacia Almirante Tamandaré e seus dados.
 Fonte: DEP/PMPA.

Entretanto, grandes obras de caráter privado, como a Arena e o condomínio fechado do grupo Rossi podem ocupar um papel perverso no jogo de recuperação das atividades do local. É necessário um plano urbanístico integrado claro e humanizado para o 4º Distrito, que pondere as potencialidades da área e dialogue com os grupos residentes.

Caso as iniciativas sigam pontuais, elas atenderão a uma lógica exclusivamente mercadológica que deturpa o espaço para fins de especulação, e estes edifícios que propõem combinar trabalho, moradia e lazer, só servem para promover a segregação socioespacial e aumentar a cisão da unidade com a totalidade, ou seja, da habitação com a rua e o bairro, na escala da vivência

cotidiana. Trazer nova vida a um bairro significa lhe dar identidade, garantindo condições para que a população participe ativamente no seu processo de construção. Estratégias de otimização do espaço público e um suporte da legislação municipal são essenciais para que as pessoas e o comércio se interessem cada vez mais por esta área. Outra possibilidade é investir em habitação de interesse social, reconhecendo os imóveis que não cumprem com a função social, podendo hospedar serviços públicos, habitações sociais ou serem vendidos. De acordo com o IBGE (2010), 48 mil imóveis estavam vagos em Porto Alegre, número que contrasta com o déficit de moradias em 38,5 mil (ZERO HORA, 2014). Isto mostra que existe um número de imóveis ociosos esperando por um aumento de valorização, o que configura especulação imobiliária; maior número de imóveis vazios do que pessoas sem imóveis: este é o panorama da habitação em Porto Alegre.

As figuras 36 e 37 apresentam os usos discriminados nas categorias “comercial”, “serviços”, “industrial”, “residencial” e “desocupados” no setor sul do 4º Distrito, segundo Turkienicz (2014). Observa-se uma homogeneidade espalhada pelo recorte do uso comercial, presente em todo o mapa; as atividades ligadas ao setor de serviços se localizam predominantemente ao norte, próximas a Avenida Sertório; os estabelecimentos industriais tem sua predominância a oeste, mais próximos da Rua Voluntários da Pátria; as residências, em sua maioria, se localizam a sudeste, entre os eixos Farrapos e Cristóvão Colombo; os edifícios desocupados somam mais de 40 unidades e encontram-se dispersos, desde Floresta até Navegantes.

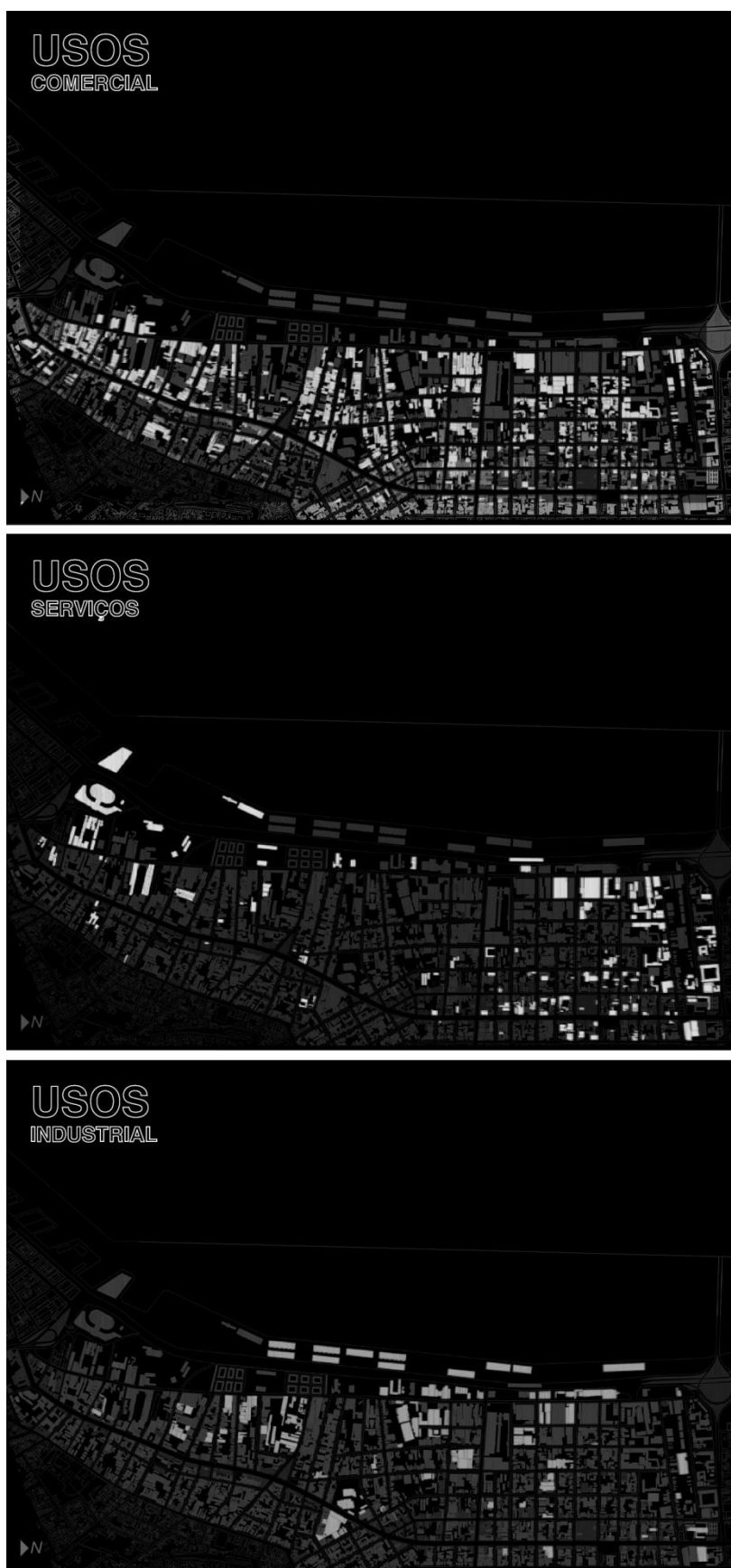


Figura 36 - Edificações nos bairros Floresta, São Geraldo e Navegantes separadas por uso: comercial, de serviços e industrial.

Fonte: Turkienicz, 2014.



Figura 37 - Edificações nos bairros Floresta, São Geraldo e Navegantes separadas por uso: residencial e desocupados.

Fonte: Turkienicz, 2014.

Dentro do contexto das discussões de adensamento e subutilização dos espaços da cidade, fazem-se necessárias algumas considerações sobre a verticalização. Este é um dos fenômenos mais característicos do espaço

urbano do séc. XX. É um processo que altera formas e tem influência direta nas funções. Sua compreensão é vital para conectar o adensamento e a valorização imobiliária: se a habitação é uma mercadoria com valor de uso e valor de troca, dar verticalidade ao produto construído sobre o solo significa maximizar os lucros obtidos em sua comercialização, possibilitando sua multiplicação e diminuição de custo referentes à infraestrutura, que, no edifício, é compartilhada.

Mais do que as classes extremas, como A e E, foi a classe média que massivamente se verticalizou no Brasil. Quanto aos agentes que induzem a verticalização e suas formas de apropriação do espaço urbano, Ramires disserta:

Deve-se pensar que os agentes produtores do espaço urbano apropriam-se e consomem o espaço como se este fosse uma mercadoria, não para a sua satisfação pessoal, mas para realizar um desejo de lucro. Essa apropriação e consumo realizam-se de forma diferenciada, tendo em vista que os processos sociais, políticos, culturais e econômicos que comandam a estruturação/reestruturação do espaço urbano sempre se materializam de modo desigual (RAMIRES, 1998, p. 99).

No 4º Distrito, a verticalização é uma das maneiras encontradas pelos agentes produtores do espaço urbano de tentar induzir o observador ao crescimento, renovação e modernidade. A manutenção das fachadas industriais, geralmente transformadas em unidades comerciais com construção de edifícios maiores do que a média do entorno, é uma estratégia que vincula os dois tempos da região: o passado, com o patrimônio cultural, e o atual, com os edifícios altos, que hão de conferir uma posição privilegiada àqueles que o adquirirem – naturalmente, as unidades dos andares elevados são as de valor mais alto, segmentando dentro do próprio edifício a população por seu poder de compra. A Figura 38 traz o exemplo do Pateo Lisboa, no bairro São Geraldo, com preservação das fachadas originais, transformadas em unidades comerciais e os edifícios novos no interior do terreno.



Figura 38 - Pateo Lisboa na Rua Polônia: exemplo de revitalização concluída no bairro São Geraldo.

Fonte: Google Street View™. Acesso em: 12 de Novembro de 2014.

Além da exuberância promovida pelos incorporadores imobiliários, a infraestrutura também vem adquirindo papel importante nas escolhas locacionais dos habitantes da cidade. É outro fenômeno moderno: edifícios com *gourmet place*, espaço para festas, piscina, espaço zen, áreas verdes, espaço para as crianças, espaço para atividade física. São novas formas de apropriação e de transformação do espaço urbano para consumo (UEDA, 2006). A estratégia já conhecida dos bairros mais elitizados da cidade se torna prática aplicável também aos novos edifícios do 4º Distrito.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (PDDUA), enquanto instrumento de planejamento e diretriz para construções na cidade, é bastante permissivo com este processo de verticalização e adensamento. O mapa de alturas da cidade apresenta, nos bairros São Geraldo e Navegantes, alguns dos seus maiores regimes volumétricos possíveis: 52,00 m. O processo de verticalização está atrelado a outros fenômenos, como a securitização dos espaços residenciais, a insegurança urbana, a busca pela homogeneização interna nos condomínios fechados e muitos outros cuja discussão mais aprofundada não será realizada neste trabalho. A Figura 39 traz o mapa de regime volumétrico e alturas máximas em parte de Porto Alegre.

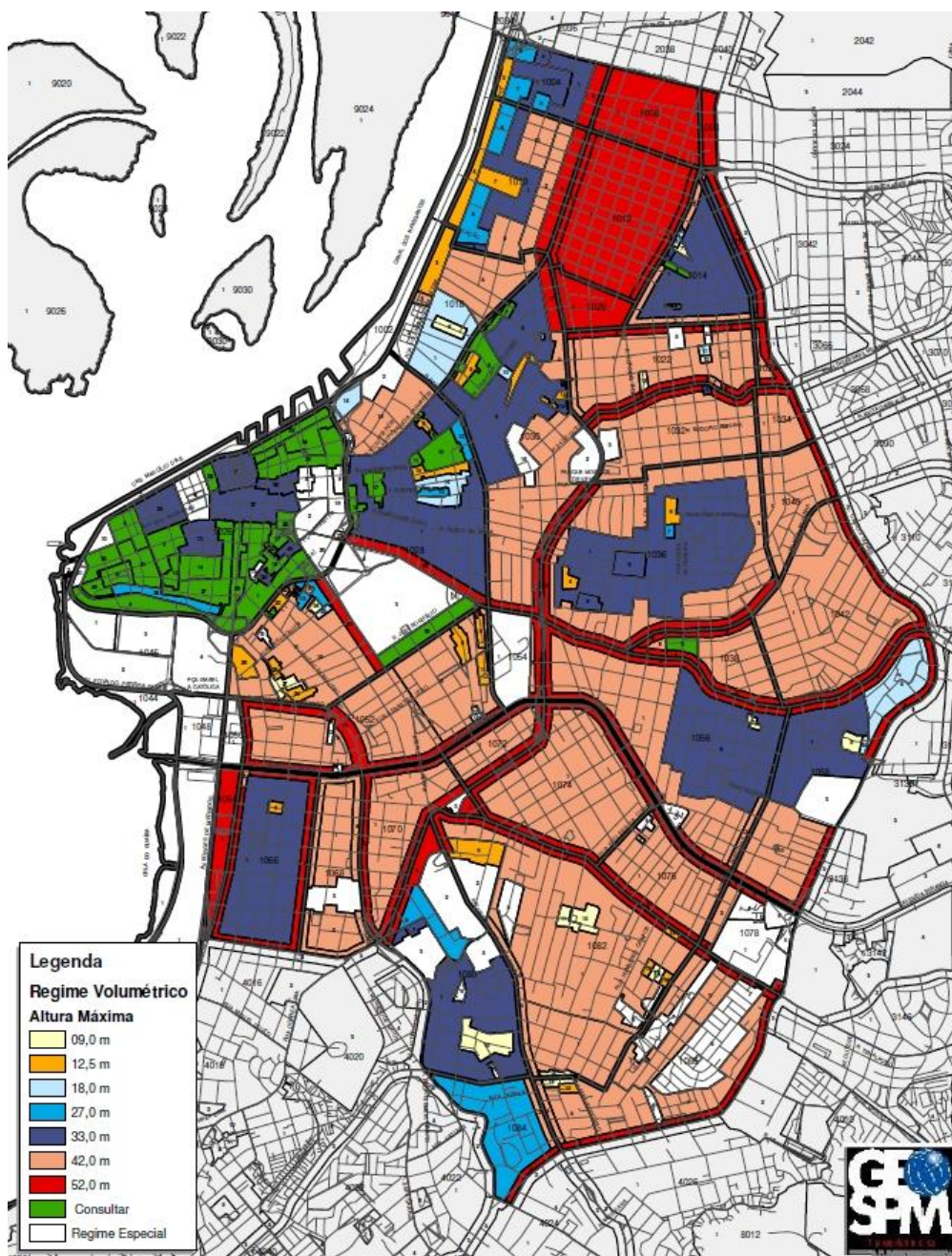


Figura 39 - Regimes volumétricos e limite máximo de altura em Porto Alegre.

Fonte: PDDUA. Disponível em: <<http://www.portoalegre.rs.gov.br/planeja/pddua.htm>> Acesso em: 12 de Novembro de 2014.

4.2. Projetos de revitalização da Prefeitura Municipal de Porto Alegre

A Prefeitura Municipal de Porto Alegre, através da SPM (Secretaria de Planejamento Municipal), apresentou um projeto de revitalização, em 2009, para a área do 4º Distrito, de caráter público-privado, entre os quais são citadas as obras do Conduto Forçado Álvaro Chaves, o Projeto Integrado Entrada da Cidade – PIEC, prolongamento da Rua Voluntários da Pátria, duplicação da

Rua Dona Teodora, construção do viaduto Leonel Brizola e da BR-448. Da iniciativa privada, são citados os empreendimentos da Incorporadora Rossi junto ao bairro Humaitá (Rossi Mais), da Construtora Cádiz, no bairro São Geraldo, da Incorporadora Espaço Novo, no bairro Navegantes, da Incorporadora Rossi, no bairro São Geraldo (Projeto Fiateci-Vonpar) e a Arena do Grêmio. Uma das propostas é a reciclagem de uso de prédios existentes ao longo da via (inventariados e listados como de interesse cultural) adaptando-os para uso residencial e/ou comercial. Também em parceria com o GT Orla estão sendo elaborados um diagnóstico e diretrizes para a Orla Norte do Guaíba.

Estes esforços estão em conformidade com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental, que, no art. 81, insere o 4º Distrito nas Áreas Especiais de Interesse Urbanístico, subcategoria “Áreas de revitalização”. Diz:

São áreas de revitalização: I – os setores urbanos que, pelo seu significativo Patrimônio Ambiental ou pela sua relevância para a cidade, devem ter tratamento diferenciado a fim de valorizar suas particularidades, características e inter-relações. II – áreas que integrem projetos, planos ou programas especiais, e que, visando à otimização de seu aproveitamento e à reinserção na estrutura urbana, atenderão às normas específicas definidas (PDDUA, 2010, p. 82).

A região foi dividida em três áreas: a primeira, ao sul, é o Perímetro Preferencial, que vai da Rodoviária de Porto Alegre até a Avenida Sertório, margeando a Rua Voluntários da Pátria e a Avenida Farrapos. A segunda é o Perímetro de Transição, compreendendo a Rua Lauro Müller e a Avenida Sertório até a ponte do Guaíba, próxima à Igreja Nossa Senhora dos Navegantes. A terceira é o Perímetro do PIEC e Arena do Grêmio, que engloba os bairros Farrapos e Humaitá em sua totalidade. A Figura 40 ilustra a localização das três áreas de planejamento para o projeto, que serão detalhadas a seguir.

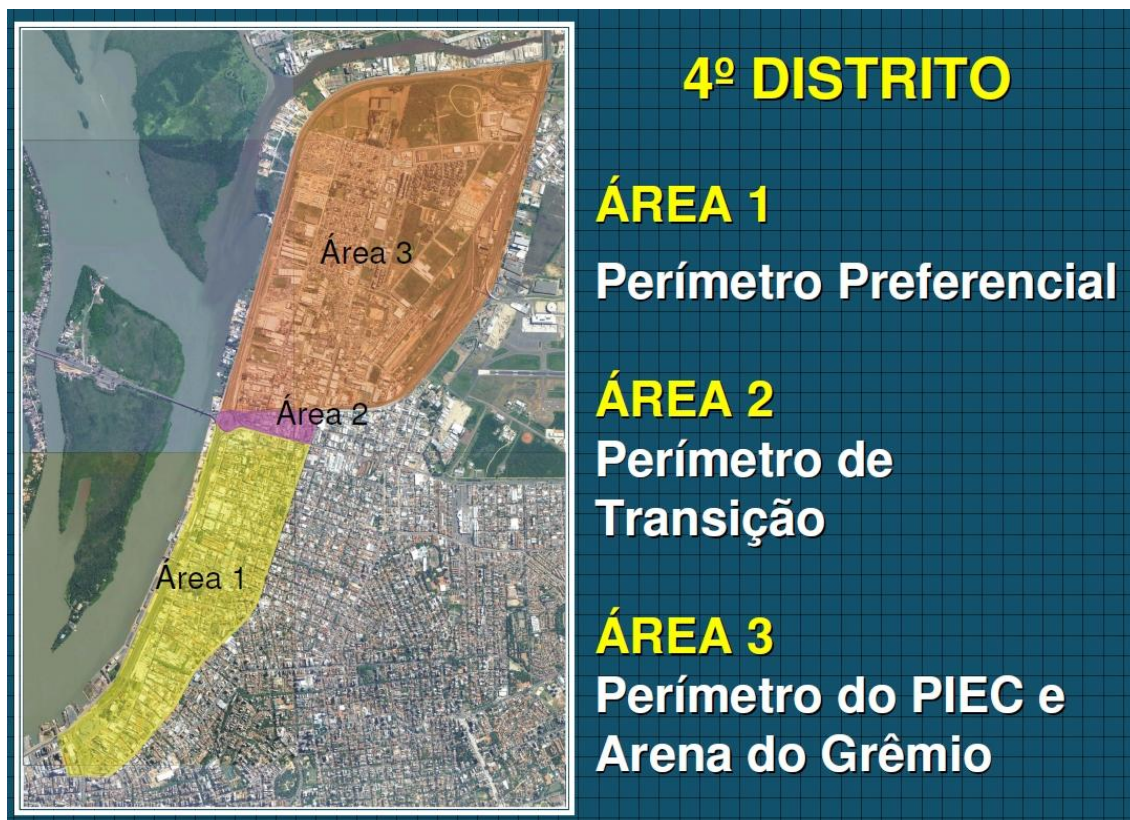


Figura 40 - Localização dos três perímetros de planejamento do projeto de revitalização coordenado pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre.

Fonte: PMPA/SPM. Disponível em:

<http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=150> Acesso em: 28 de Agosto de 2014.

De acordo com o projeto, o esvaziamento das atividades industriais, os constantes alagamentos e as barreiras físicas originadas pelo Trensurb transformaram a região do 4º Distrito em uma área de pouca atividade imobiliária e comercial, de dinâmica decadente. A alteração deste cenário se torna possível quando da Lei Complementar 434/99, onde o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA) identifica o 4º Distrito como território para ações conjuntas entre o Poder Público e o Setor Privado, visando promover a dinamização da economia e realizar Parcerias Público-Privadas (PPPs). Tendo em vista o caráter da região, descrita no PDDUA como pertencente aos corredores de urbanidade e de desenvolvimento, entende-se a necessidade de estimular a densificação com diversidade de usos, qualificar os espaços públicos e incentivar o comércio. O mapa da Figura 41 mostra as macrozonas de planejamento do PDDUA onde a região é contemplada. Na área laranja, do corredor de urbanidade, as estratégias envolvem o incentivo à miscigenação e à proteção ao patrimônio cultural, enquanto o corredor de

desenvolvimento se torna foco estratégico para empreendimentos que promovam a polarização metropolitana com caráter integrador, como o Aeroporto Internacional Salgado Filho e a CEASA/RS. Com relação ao cais Marcílio Dias, se planeja uma recuperação paisagística para reaver os acessos perdidos com a orla norte da cidade.

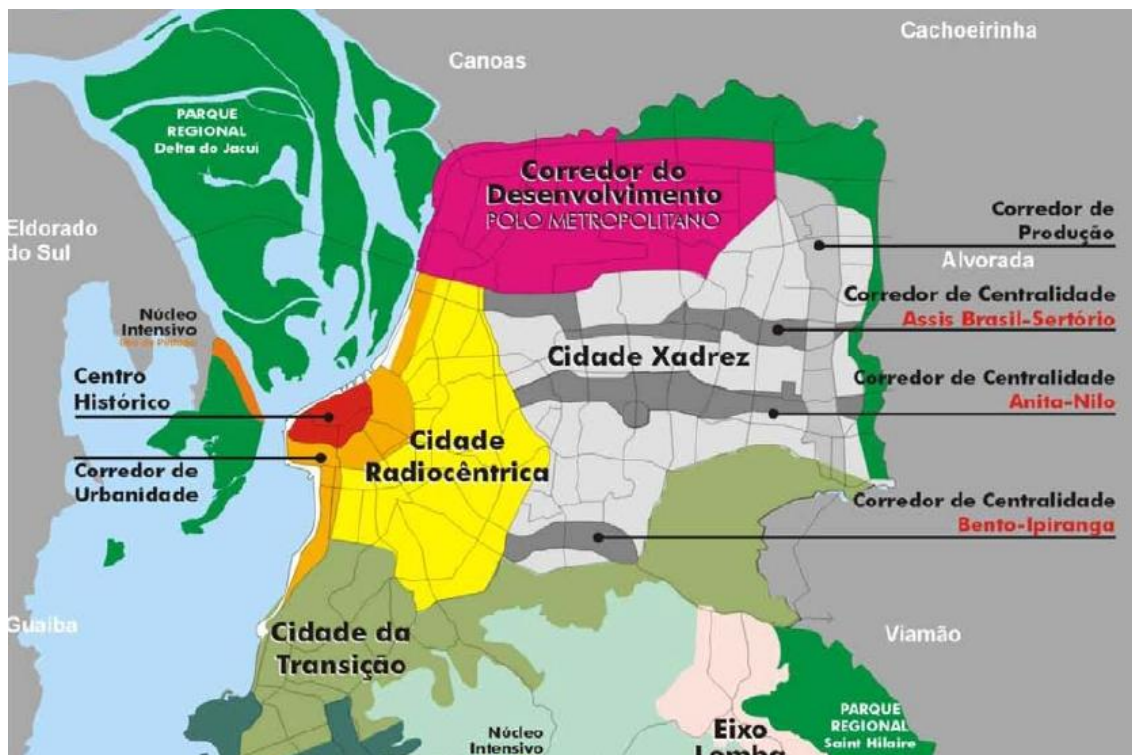


Figura 41 - Macrozonas de planejamento: 4º Distrito integra o Corredor de Urbanidade e o Corredor de Desenvolvimento.

Fonte: PDDUA. Disponível em: <<http://www.portoalegre.rs.gov.br/planeja/pddua.htm>> Acesso em: 04 de Setembro de 2014.

A Área 1 (Perímetro Preferencial) tem como principais objetivos a revitalização urbana e a reconversão econômica, inventariando edificações subutilizadas e reciclando-as, criando oportunidades para novos empreendimentos. Existe um grande interesse da comunidade em discutir novas soluções para o problema dos resíduos sólidos e da reciclagem, das habitações de interesse social, o tráfico de drogas e a prostituição. Suas principais características são a presença de patrimônio cultural, potencialidade de estruturar espaços abertos de interesse coletivo e a proximidade com o Centro Histórico.

Lencioni problematiza a questão da subutilização:

Onde a densidade urbana apresenta-se menor, a propriedade dos terrenos apresenta dimensões maiores. Trata-se, muitas vezes, de terrenos industriais, rurais ou terrenos sem uso e vazios que apresentam preços mais reduzidos. Estes terrenos se constituem em mercadoria e, como qualquer mercadoria, constituem estoques antes da sua realização. Em especial, são esses terrenos que fazem crescer o estoque de terras do setor imobiliário. Esses terrenos são os privilegiados para a construção de unidades habitacionais horizontais, sejam voltadas para alta renda ou para extratos populares, já que o preço da terra é relativamente menor do que de outras áreas, em especial os localizados nas áreas com melhores equipamentos urbanos e não tão distantes do centro do aglomerado metropolitano (LENCIONI, 2013, p. 27).

Entre os objetivos importantes desta área estão a criação de soluções para transpor a barreira da Avenida Farrapos, entendida como um “divisor de águas” na região, mal afamada por suas atividades de diversão. Revitalizar o 4º Distrito não é apenas um trabalho voltado para dentro: é também torná-lo mais acessível para a circulação externa. Para isso é necessário que a via passe por qualificação, melhorando principalmente sua iluminação, pavimentação, arborização, pintura das fachadas e sinalização pública. No que tange à Rua Voluntários da Pátria, o desafio é maior. A duplicação da rua envolve desapropriações conflituosas com os moradores e donos de terrenos, com indicativos de que o processo seria judicializado. As empresas vencedoras do consórcio para duplicação do trecho entre Rua Ramiro Barcelos e Avenida Sertório rescindiram o contrato em função destes entraves, em 2014, o que prevê oferecimento da obra pela Prefeitura para a segunda colocada na licitação, o consórcio Uma Nova Voluntários, formado pelas empresas CC Pavimentadora, Procon e CSL Construtora. A Figura 42 mostra o mapa apresentado no projeto. Entre os pontos de conexão com a orla são citados os prolongamentos dos eixos Cairú, São Pedro (Figura 43) e Cância Gomes.

Projetos Estratégicos



A atuação pelas duas principais

bordas da Área 1- Perímetro Preferencial – representa a opção estratégica mais acertada para promover a Revitalização Urbana.

Figura 42 - Eixos estruturantes na revitalização da Área 1.

Fonte: PMPA/SPM. Disponível em:

<http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=150> Acesso em: 28 de Agosto de 2014.



Figura 43 - Trecho final da Avenida São Pedro, com a Avenida da Legalidade e da Democracia, bloqueando o acesso à orla.

Fonte: Google Street View™. Acesso em: 28 de Agosto de 2014.

Entre os projetos pontuais apresentados para esta área, foram levantadas a reurbanização das praças Pinheiro Machado e Dante Santoro, qualificação das vias São Pedro, Parque, Farrapos, Paraíba, Presidente Franklin Roosevelt e Sertório. Todas as vias indicadas aqui são expressivas e de circulação intensa, à exceção da Rua Paraíba, que apesar de ser uma via de menor fluxo, é famosa por seu túnel de árvores inteiramente preservado. As intervenções nas vias devem promover melhor sinalização, pavimentação, acessibilidade e iluminação à noite.

O “complexo da ponte”, como é chamado o perímetro próximo à ponte do Guaíba (Travessa Régis Bittencourt), deve ser estimulado como polo de escolas técnicas e faculdades, como o IPA unidade DC Navegantes, que encabeça estudos de inovação na região. Assim, os projetos apresentados devem funcionar de forma a estimular as potencialidades existentes, com projetos pontuais que sirvam para a qualificação em nível local, enquanto os projetos estratégicos funcionam como propulsores de mudança da imagem da área como um todo no cenário da cidade, tornando-a mais fluida e rompendo as barreiras como a da situação colocada pela Avenida Farrapos, onde parece haver uma marcada cisão entre o 4º Distrito e o restante da cidade. Neste tema, Sposito nos orienta a não pensar somente os símbolos, mas seus significados e acepções:

A segmentação socioespacial, quando se radicaliza e se expressa como segregação socioespacial, não está dada pela linha férrea, não se estabelece por si na lei, não se configura porque resulta de uma ocupação inadequada. Esses fatos só ganham significado no modo como a sociedade os lê, decodifica-os e os representa, usando-os para, em suas ações, em suas práticas e em suas visões, construir e reproduzir a segregação. Neste movimento, há razões e emoções, normas e transgressões, explicações e crenças, o estrutural e o ideológico, há identidade e intolerância, há o concreto e o abstrato, e muito mais (SPOSITO, 2013, p. 67).

A Figura 44 traz os principais eixos estruturantes de atividades (polos) contidas na Área 1.



Figura 44 - Macro zoneamento das potencialidades e eixos consolidados na Área 1.

Fonte: PMPA/SPM. Disponível em:

<http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=150> Acesso em: 28 de Agosto de 2014.

A Área 2 (Perímetro de Transição) representa uma interface entre as áreas 1 e 3, sendo considerada como um recorte a parte por ser a entrada da cidade pela BR-290 com a ponte do Guaíba (Travessia Régis Bittencourt), a presença da Igreja de Nossa Senhora dos Navegantes e o entroncamento de vias importantes, incluindo o Trensurb, que torna a área de difícil acesso para transeuntes. Esta área tem grande potencial graças à conexão com a orla, que se perdeu, e a grande tradição da festa de Nossa Senhora dos Navegantes, comemorada no dia 2 de Fevereiro desde o final do século XIX. Seus principais desafios são a qualificação do espaço público, resgate desta conexão e o desenvolvimento de estratégias de integração entre as áreas 1 e 3.

A Figura 45 mostra os principais pontos de interesse nessa área e as estratégias de melhoria apontadas pela Secretaria de Planejamento Municipal para recuperar a relação com a água, facilitar o acesso à igreja e criar passagens para pedestres que cruzem a Avenida Sertório. Outro ponto de

interesse importante nesta área é o Parque Náutico do Estado, o que a enquadra como AIC – Área de Interesse Cultural.



Figura 45 - Delimitação da Área 2, com detalhe para os principais problemas e apontamento de melhorias.

Fonte: PMPA/SPM. Disponível em:

<http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=150> Acesso em: 28 de Agosto de 2014.



Figura 46 - Fragmentação da Área 2 devido à linha do Trensurb, próximo a Igreja Nossa Senhora dos Navegantes.

Fonte: PMPA/SPM. Disponível em:

<http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=150> Acesso em: 28 de Agosto de 2014.

A Área 3 (Perímetro do PIEC e Arena do Grêmio) é contemplada pelo projeto por sua potencialidade para grandes empreendimentos residenciais e comerciais de caráter privado, alavancados pela presença do novo estádio de futebol (enquadrado como Complexo Multifuncional, com *shopping center*, centro de eventos, hotel, conjunto habitacional e centro empresarial), grande área de parque (Parque Marechal Mascarenhas de Moraes), rodovia de acesso (BR-448) e conexão com a Terceira Perimetral, uma das maiores vias da cidade, e o Aeroporto Internacional Salgado Filho. Os principais objetivos elencados para esta área são o acesso à cidade e à habitação, desenvolvimento socioeconômico e integração metropolitana. Para aumentar a importância e a acessibilidade da região, encontra-se em obras a Nova Ponte sobre o Guaíba, que irá estender o entroncamento da Avenida João Moreira Maciel com a Rua Dona Teodora em direção ao oeste do estado. A nova ponte contará com cerca de 2.320 m de extensão, duas pistas de cada lado, com altura de 40 m acima do nível médio do Lago Guaíba.



Figura 47 - Maquete com previsão da nova ponte do Guaíba à esquerda da imagem (norte) ao lado da antiga ponte, à direita (sul).

Fonte: PMPA/SPM. Disponível em:

<http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=150> Acesso em: 28 de Agosto de 2014.

Esta área também contempla a maior parte dos destinos dos investimentos provenientes do PIEC – Programa Integrado Entrada da Cidade. À época da realização do projeto, mais de mil moradias tinham sido entregues com seis loteamentos em fase de licitação, com recursos do município, do Governo Federal por meio do Programa Habitar e do BID – Banco

Interamericano de Desenvolvimento, e do Fonplata – Fundo Financeiro para o Desenvolvimento da Bacia do Prata.

O PIEC – Programa Integrado Entrada da Cidade é coordenado pela Secretaria Municipal de Gestão, operando desde 2005. É executado através de outros cinco sub-projetos, com o objetivo de recuperar o acesso norte da cidade de Porto Alegre. Esse programa visa contemplar três bairros: Humaitá, Farrapos e Navegantes e seus investimentos somam 65 milhões de dólares com contrapartida do Fonplata e da Prefeitura Municipal, englobando mais de 30 mil pessoas beneficiadas. Os cinco eixos do PIEC são: projeto de habitação de interesse social (construção de 3.601 unidades habitacionais, mais readequação e complementação da infraestrutura de 714 lotes referentes a 3.755 famílias), projeto de infraestrutura viária (construção do Viaduto Leonel de Moura Brizola, quase 6.000m de esgoto cloacal e 5.000m de rede coletora), projeto de valorização paisagística (recuperação de 25 praças e do parque Mascarenhas de Moraes), projeto de geração de trabalho e renda (construção de duas unidades de resíduos sólidos e centro de apoio ao desenvolvimento econômico oferecendo cursos de qualificação profissional) e projeto de desenvolvimento comunitário e educação sanitária ambiental (atividades de educação ambiental e assistência social).

Além disso, a iniciativa privada (Incorporadora Rossi) tem grandes obras de apartamentos para a classe média na região do bairro Humaitá, com mais de 1400 unidades habitacionais à venda ou em fase de construção. A incorporadora é uma das maiores incentivadoras da renovação da Rua Voluntários da Pátria. A Figura 48, elaborada em meados de 2008, mostra a situação do projeto à época, onde se nota a ausência da Arena do Grêmio e da BR-448, concluídos no final de 2012 e final de 2013, respectivamente.

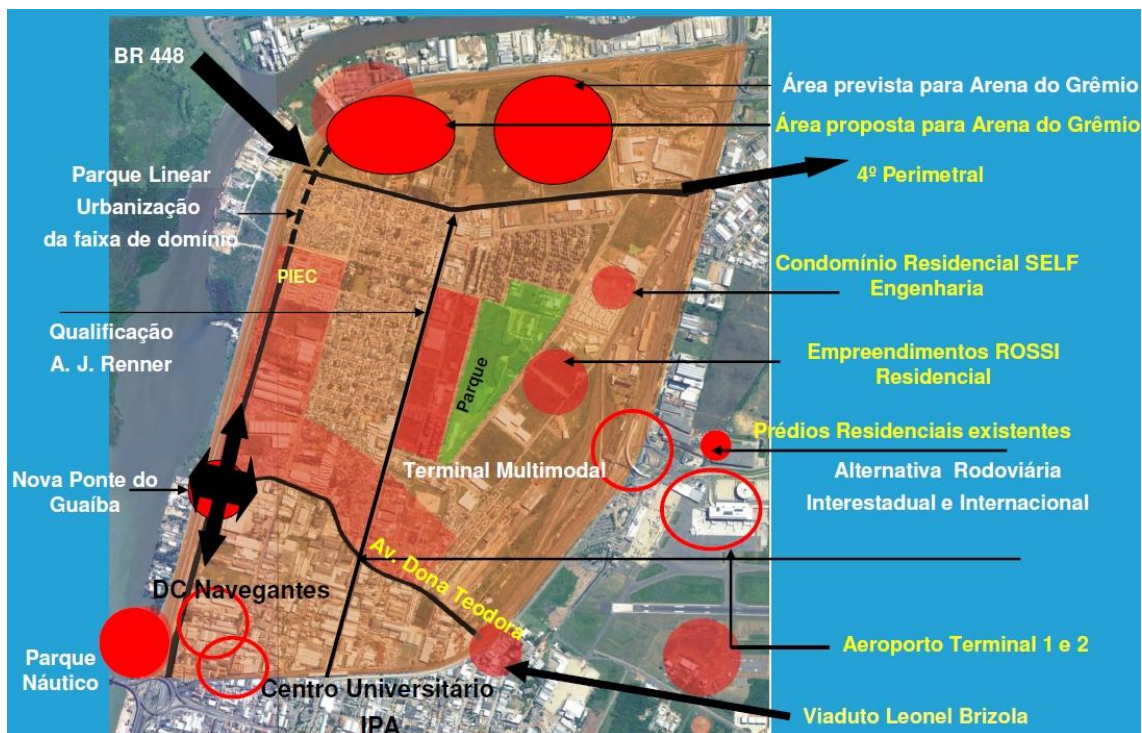


Figura 48 - Perímetro da Área 3, com principais pontos de interesse e obras previstas em 2009.

Fonte: PMPA/SPM. Disponível em:

<http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=150> Acesso em: 28 de Agosto de 2014.

A promoção de habitação por parte do Poder Público deve utilizar áreas ociosas presentes no tecido urbano, principalmente na Área 1 (bairros Floresta, São Geraldo e Navegantes), e estar em conformidade com o proposto pelo Art. 21, parágrafo V, que diz:

A Estratégia de Produção da Cidade efetivar-se-á através da implementação de políticas de incentivo ao desenvolvimento harmônico visando à equidade de ocupação e uso da infraestrutura urbana disponível (Incluído pela L.C. nº 646 de 22 de junho de 2010) (PDDUA, 2010, p. 35).

Para tanto, deve ser realizado um inventário de imóveis subutilizados nesta região; alguns já foram identificados pela Prefeitura Municipal e passaram por estudo de viabilidade urbanística, encaminhado à Caixa Econômica Federal para verificação da possibilidade de financiamento da obra. Entretanto, o processo de arrecadação de imóveis subutilizados é altamente burocrático e lento. Para ser qualificado como abandonado, o imóvel deve

atender (ou seja, deixar de atender) uma série de requisitos, entre os quais podemos citar: a intenção do proprietário de abandoná-lo, a inutilização do bem, a ausência de exercício dos atos inerentes ao direito de propriedade, como pagamento de tributos e taxas em dia.

Caso o imóvel encontre-se irregular frente a estas exigências, o Poder Público pode arrecadá-lo, obtendo uma licença provisória de posse. Apenas transcorridos três anos o Município adquire a posse definitiva, somente se, durante este período, não houver manifestação do(s) indivíduo(s) em cumprir as obrigações referentes à regularização da situação do imóvel. O recolhimento do imóvel se dá sem o pagamento de qualquer indenização ao antigo proprietário (PMPA, 2013). Esta lentidão institucional para arrecadar imóveis ociosos dificulta e atrasa o processo de renovação urbana de espaços que já possuem a infraestrutura básica necessária, o que é muito menos oneroso do que construir habitações novas. O abandono traz problemas de ordem sanitária, funcionando como vetor de doenças e proliferação de animais pestilentos, inclusive sendo utilizado como esconderijo de mercadorias ilegais, como drogas e armas.

Uma unidade, na Rua Voluntários da Pátria, foi inclusive denunciada em 2013 por conter dezenas de animais mantidos amarrados sem água e comida, levando a Secretaria Especial dos Direitos dos Animais (SEDA) a ser acionada. Após o episódio, o edifício entrou em processo de arrecadação, como mostrado na Figura 49.

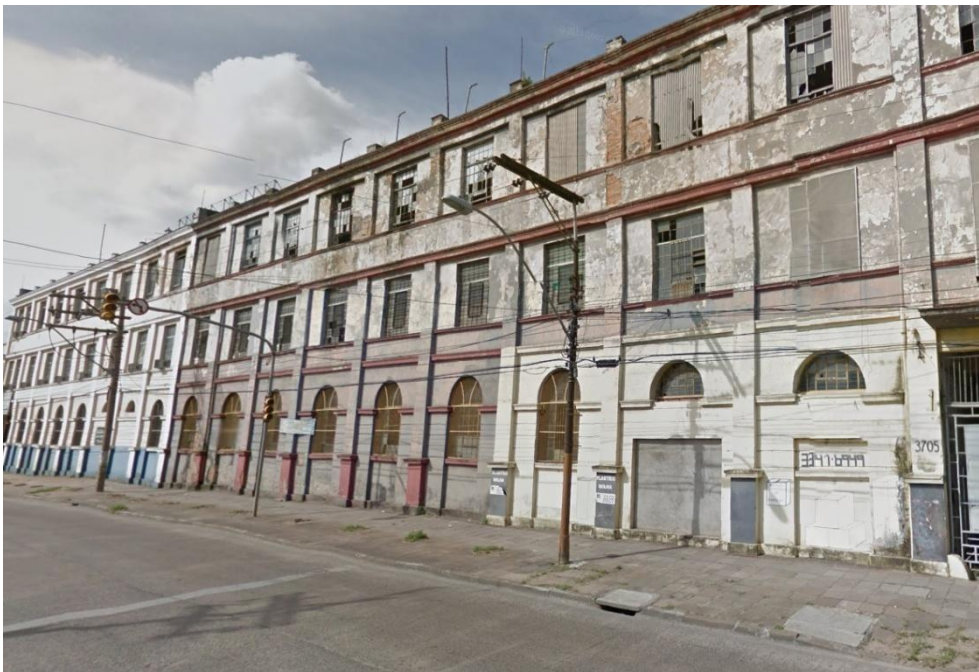


Figura 49 - Edifício em processo de arrecadação no nº 3705 da Rua Voluntários da Pátria.
Fonte: Google Street View™. Acesso em: 28 de Agosto de 2014.

Das disposições mais gerais do projeto, se enuncia a necessidade de dialogar com os diferentes grupos envolvidos nos projetos, que serão contemplados/afetados e realizar suas etapas levando em conta a miscigenação, a densificação, o fortalecimento de um sistema de espaços abertos, com valorização do patrimônio cultural e apresentação de soluções alternativas para os conflitos de mobilidade urbana. Os desafios são grandes: algumas habitações irregulares no bairro Farrapos sofrem com problemas como: i) falta de água por rede geral, poço ou nascente, sendo proveniente de outras formas como água das chuvas, carro pipia ou bica; ii) carência de infraestrutura de luz elétrica, um problema praticamente superado em Porto Alegre, cujas poucas unidades habitacionais que ainda se encontram a margem da instalação de eletricidade se encontram no 4º Distrito; iii) adensamento excessivo; iv) irregularidade fundiária. A região leva vantagem em relação às outras nos quesitos “localização em área de risco” e “esgotamento sanitário”, não apresentando problemas em grande escala quanto a estas variáveis (PMPA/DEM HAB, 2009).

4.3. Gentrificação e propostas alternativas para a região

Apesar da natureza integradora do projeto, é necessário considerar que grandes investimentos em infraestrutura e melhorias urbanas encarecem o preço dos imóveis e aumentam o custo de vida, pois as obras realizadas têm como objetivo final gerar novos valores de uso e de troca no território. As habitações irregulares que vemos hoje no 4º Distrito, principalmente no bairro Farrapos, são parte remanescente das numerosas aglomerações que ali existiam nas décadas anteriores, conforme podemos ver na Tabela 3.

Áreas urbanas	1965	1973	1981	1998
Área 1: Dona Teodora	16.686	7.537	4.158	563
Área 2: Nova Brasília	2.151	12.888	25.527	6.095
Área 3: Vila Jardim	6.089	13.207	24.342	637
Área 4: Ipiranga	6.575	5.197	4.862	50
Área 5: Conceição	15.215	21.685	38.177	4.970
Área 6: Orfanotrófio	10.026	15.043	32.825	3.165
População total das seis áreas	56.742	75.557	129.891	15.480

Fonte: PMPA/DMCP, 1965; PMPA/DEMHAB, 1998.

Tabela 3 - Diminuição do contingente populacional nas vilas em Porto Alegre, com destaque para Dona Teodora.

Fonte: alterado de Furtado, 2011.

A população das vilas foi removida através de indenizações com valores que, muitas vezes, não permitiam que os beneficiados conseguissem adquirir um imóvel nas imediações de onde havia sido expulsa, necessitando assim deslocar-se para áreas cada vez mais longínquas, como o bairro Restinga; outra situação comum é a saída espontânea por intimidação e fechamento de postos de saúde, creches e outros serviços básicos com a finalidade de inviabilizar a permanência dos moradores da comunidade. Numa sociedade cada vez mais voltada para o setor de serviços, constituída por mão de obra cada vez mais especializada, os grupos dominantes determinam formas de apropriação do espaço que, paulatinamente, excluem os estratos sociais de menor renda. Muitas vezes, a manutenção da situação de irregularidade da moradia permite que ela seja, futuramente, expulsa de onde estiver. Caso a área se torne alvo de interesse, os agentes ligados à produção imobiliária

depreendem muito menos trabalho para remoção de uma moradia irregular do que uma moradia regular. A baixa remuneração, quando confrontada com o aumento do valor dos serviços urbanos nas áreas revitalizadas, também torna muito difícil a resistência ao processo de gentrificação que se coloca no 4º Distrito, cujos grandes eixos balizadores claramente privilegiam uma classe média beneficiada por novas formas de crédito para adquirir imóveis. Todas as obras de infraestrutura referidas aqui têm, de certa forma, um compromisso com a fluidez, a aceleração dos tempos na cidade, a eficiência e a produtividade. Por isto, é impossível considerar a gentrificação, o adensamento e a verticalização como processos isolados entre si e com outros tantos que a cidade abarca simultaneamente, em maior ou menor grau. Sobre a complexidade do processo, Corrêa aponta:

As mudanças espaciais, por outro lado, podem estar minimizadas em razão de forças de inércia que levam à permanência de configuração do passado. A permanência, por outro lado, pode ocorrer no âmbito da refuncionalização de formas espaciais tornadas valorizadas no presente ou ainda preservadas em razão do valor simbólico a elas atribuído. O resultado desta complexa relação entre processo e forma é que a segregação residencial exhibe configurações espaciais com distintas temporalidades, mas coexistindo no mesmo espaço no presente. São configurações poligenéticas e complexas (CORRÊA, 2013, p. 49).

Neste contexto, a questão chave que se coloca é: que modelo de cidade estamos perpetuando e a quem ele serve? A reestruturação do espaço urbano, em última instância, deve servir para trazer maior qualidade de vida às pessoas, o que não se pode inferir a partir dos índices de aumento de pobreza na região e das constantes remoções das moradias irregulares dos lugares de maior interesse para o capital.

A revitalização do 4º Distrito não pode ser tratada de forma maniqueísta: a execução de seu projeto certamente traz e trará benefícios para a região, atraindo novos moradores, novos estabelecimentos comerciais e vida cultural; o desejável é que estes benefícios sejam inclusivos e positivos também para as populações de baixa renda, sem excluí-las do processo. Se todos estão sujeitos a pagamento de tributos, as melhorias públicas realizadas com estas verbas devem ser de caráter coletivo e inclusivo, não funcionar como uma mera ferramenta para que os investidores privados sejam contemplados e tirem vantagem da qualificação urbana. As descrenças com relação ao projeto se

refletem na população: em entrevista realizada na área pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre, 58% dos indivíduos se disse favorável à realocação de moradias devido à intervenção do projeto. O que paira por trás deste dado é a expressiva margem de 42% desfavorável, que não desejam ter suas vidas, práticas, costumes e cotidiano alterados em prol do suposto desenvolvimento. Estes são frequentemente ignorados, sem voz nos arranjos realizados pelo Estado e o empresariado.

Sobre o perfil de poder aquisitivo da região, a Figura 50 nos informa que mais de 90% da população da região do Orçamento Participativo Humaitá/Navegantes possui rendimento de até dois salários mínimos.

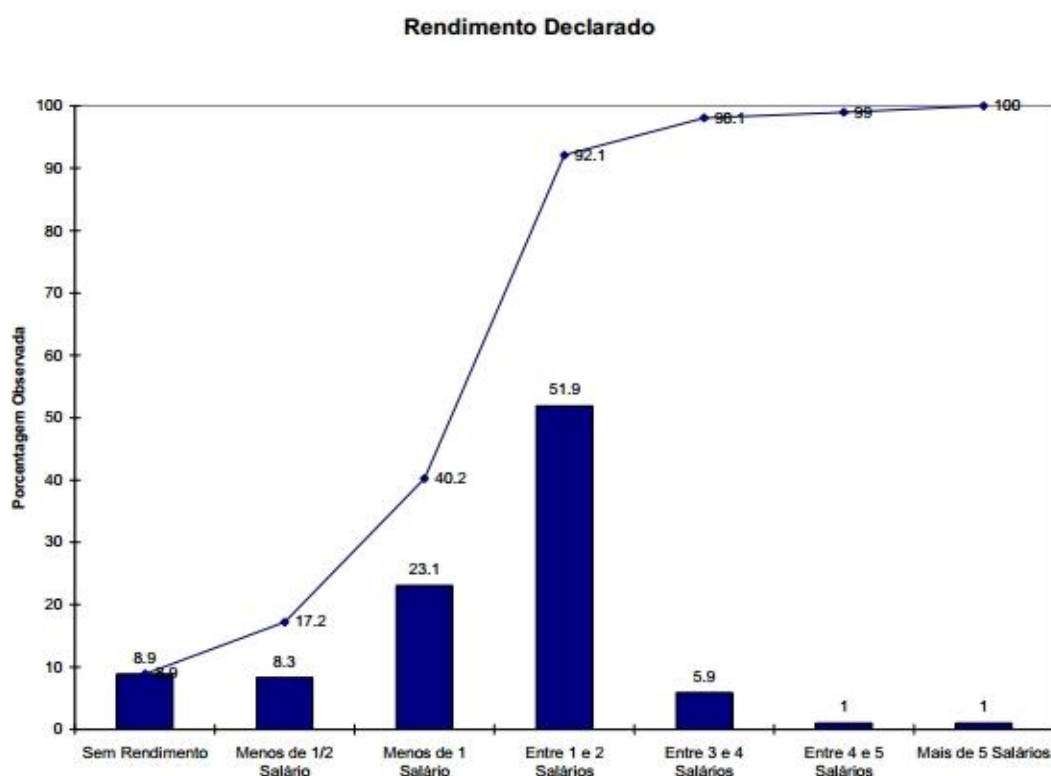


Figura 50 - Rendimento declarado dos moradores região Humaitá/Navegantes.

Fonte: Relatório sobre indicadores de pobreza multidimensional e pobreza extrema para Porto Alegre. Disponível em:

<http://proweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/observatorio/usu_doc/pobreza_multi.pdf>

Acesso em: 04 de Novembro de 2014.

Este dado contrasta fortemente com as ofertas de imóveis disponíveis no endereço eletrônico dos classificados Penselmóveis, onde a média de preço dos apartamentos novos de empreendimentos que vem sendo trazidos para a

região gira em torno de R\$ 300.000,00 a R\$ 450.000,00 conforme pode-se observar na Figura 51.




	<p>Floresta, Porto Alegre R\$ 328.900</p> <p>Apartamento 2 dormitórios à venda</p> <table border="0"> <tr> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>64m²</td> </tr> <tr> <td>quartos</td> <td>banheiros</td> <td>vaga</td> <td>de área</td> </tr> </table> <p>✓ Elevador ✓ Quadra esportiva</p> <p style="text-align: right; background-color: #e67e22; color: white; padding: 5px;">Tenho interesse</p>	2	1	1	64m ²	quartos	banheiros	vaga	de área
2	1	1	64m ²						
quartos	banheiros	vaga	de área						
	<p>Humaitá, Porto Alegre R\$ 345.000</p> <p>Apartamento 2 dormitórios à venda</p> <table border="0"> <tr> <td>2</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>51m²</td> </tr> <tr> <td>quartos</td> <td>banheiros</td> <td>vaga</td> <td>de área</td> </tr> </table> <p>✓ Elevador ✓ Quadra esportiva</p> <p style="text-align: right; background-color: #e67e22; color: white; padding: 5px;">Tenho interesse</p>	2	0	1	51m ²	quartos	banheiros	vaga	de área
2	0	1	51m ²						
quartos	banheiros	vaga	de área						
	<p>São Geraldo, Porto Alegre R\$ 434.600</p> <p>Apartamento 2 dormitórios à venda</p> <table border="0"> <tr> <td>2</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>67m²</td> </tr> <tr> <td>quartos</td> <td>banheiros</td> <td>vaga</td> <td>de área</td> </tr> </table> <p>✓ Elevador ✓ Quadra esportiva</p> <p style="text-align: right; background-color: #e67e22; color: white; padding: 5px;">Tenho interesse</p>	2	2	1	67m ²	quartos	banheiros	vaga	de área
2	2	1	67m ²						
quartos	banheiros	vaga	de área						

Figura 51 - Preço de unidades habitacionais no endereço eletrônico dos classificados de imóveis.

Fonte: Penselmóveis. Disponível em: < <http://www.pensemóveis.com.br/rs>> Acesso em: 04 de Novembro de 2014.

Está claro que o rendimento dos moradores se encontra em desarmonia com as ofertas de imóveis novos. A conclusão que se pode tirar é que o perfil buscado pelas incorporadoras ao anunciar imóveis deste padrão no mercado é de um comprador com poder aquisitivo mais elevado do que a grande maioria dos moradores do 4º Distrito como um todo. Já se noticiou no passado, na mesma região, a dificuldade de fornecer empréstimos para adquirir habitação na faixa de 1 a 2 salários mínimos pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH). Portanto, urge a necessidade de formulação de novas estratégias para promover a moradia; o problema é que estas estratégias não podem ser

efetivadas sem a redução da taxa de lucro das incorporadoras obtida com a venda do imóvel, levando as populações de renda mais baixa a permanecerem sem opção de financiar casas sequer em longo prazo.

A questão é abordada no PDDUA, quando da produção da cidade, no art. 21, parágrafo IV: “A Estratégia de Produção da Cidade efetivar-se-á através da implementação de uma política habitacional para as populações de baixa e média renda, com incentivos e estímulos à produção de habitação” (PDDUA, 2010, p. 35).

O que não se deve perder de vista é que as necessidades do capital se alteram com o tempo: a industrialização trouxe, em momentos distintos, a pujança e o declínio para a área. Contudo, este processo acarretou obstáculos no traçado urbano que o Poder Público e a iniciativa privada desejam agora neutralizar, como o fechamento dos acessos à orla. O planejamento do espaço ao longo do tempo vem priorizando, pois, os empreendimentos, não os cidadãos. Compreender o jogo de interesses e interpretar as marcas resultantes dos agentes produtores do espaço urbano é uma tarefa árdua. A superação do modelo “centro x periferia”, a redefinição do processo estruturante da cidade, a extroversão das funções da cidade, a globalização, a reconsideração das escolhas locacionais, as redes: todos estes elementos dinamizam o território como nunca antes.

O verdadeiro desenvolvimento da área depende, em primeiro lugar, de um planejamento integrado e uma carga normativa que viabilize a revitalização e a melhora das condições de vida das famílias que já residem ali – que não devem ser expulsas, pois isso reforçaria uma tendência de periferização das classes economicamente mais carentes, transferindo o problema da desigualdade social para a RMPA e de forma alguma o minimizando, muito pelo contrário: este se acentua com a transferência das pessoas para um novo e desconhecido lugar, onde estes não possuem familiaridade, vínculos ou ocupação imediata.

Cláudia Titton elenca o surgimento espontâneo e bem sucedido, sem um estudo previamente elaborado, de um polo como o IPA – Navegantes, que poderia ser altamente estimulado, trazendo para o entorno produtos referentes

aos cursos que ali estão instalados: Arquitetura e Urbanismo, Engenharia Civil, Engenharia de Produção, Tecnólogo em Design de Interiores e Tecnólogo em Análise e Desenvolvimento de Sistemas. Atividades e estabelecimentos ligados a som, imagem, artes, cinema, vídeo, moda, arquitetura, design, publicidade e *multimedia*, por sua vez poderiam favorecer o surgimento de bares, restaurantes, teatros e museus (TITTON, 2012). Este é um perfeito exemplo trazido pela autora de iniciativa que obteve êxito ao instalar-se no 4º Distrito, e a Prefeitura Municipal deveria incentivar o crescimento das atividades da Faculdade e seus desdobramentos. Este é um dos problemas apontados: o Poder Público encontra-se ainda mal estruturado, com a maioria das iniciativas partindo das próprias empresas, que se unem para solucionar problemas comuns e minimizar alguns custos, como o Condomínio de Empresas do Humaitá. O potencial produtivo da Região está evidenciado, mas é desperdiçado graças à falta de amparo governamental:

A cidade parece estar sem estratégia. Seu desenvolvimento é tímido. Inexiste planejamento integrado e ações concertadas na construção da cidade, assim como a governança não compartilha com a sociedade (talvez porque não os tenha) metas ou planos, de qualquer escala. [...] Empresas e talentos humanos, especialmente aqueles representantes da classe criativa [...] continuam migrando para outras cidades em busca de melhores oportunidades e maior valorização (TITTON, 2012, p.108).

Mais recentemente, vem se configurando no Bairro Anchieta, um novo polo inovador e criativo de implantação de microcervejarias artesanais, configurando mais de uma dezena de pequenos empresários congregados na iniciativa de concentrarem esforços para a logística, transporte e para a compra de suprimentos, através de estratégias de economia de escala. Em 15 de novembro de 2014, promoveram a primeira Beerfest de Porto Alegre, na região do 4º Distrito (ZERO HORA, 31 de outubro de 2014, p. 24).

Sandra Lencioni também discorre sobre a falta de planejamento integrado na cidade e como isso é prejudicial para seu desenvolvimento enquanto totalidade:

[...] as intervenções públicas vão acompanhando e menos dirigindo a eleição dos lugares e tipos de investimentos. A cidade é cada vez menos pensada como um todo. Isso traz um grande desafio quando a questão é de se pensar as políticas públicas de intervenção no

espaço. Políticas essas que possam criar possibilidades de intervenções efetivas que caminhem na direção oposta da qual temos visto, na direção do direito à cidade (LENCIONI, 2013, p. 32).

Assim, podemos encontrar uma convergência na fala das duas autoras, identificando, tanto no caso específico quanto em análise teórica, a necessidade de que as instituições públicas estejam mais presentes na busca pelo direito à cidade. Estratégias como a passagem da linha do trem para o subsolo recuperando a relação com a orla, o fortalecimento da micro indústria, o estímulo à tecnologia e à inovação, a criação de mais áreas públicas e verdes, o investimento em meios de transporte alternativos que nem sequer são mencionados no projeto apresentado pela Prefeitura Municipal (como a bicicleta, perfeitamente cabível na realidade do 4º Distrito por seu terreno plano e traçado xadrez): todas estas foram medidas pouco trabalhadas pela Secretaria de Planejamento Municipal quando da elaboração de um plano estratégico para a região.

A efetiva revitalização do 4º Distrito passa pela ideia de transformação da área em um *lugar*, definido por Castello (2004) como não apenas um espaço qualificado, como interpreta o Urbanismo, mas como um local de representações, imagens, significados e referenciais. Esses lugares são importantes para a sociedade por seu valor psicológico, onde os habitantes realizam experiências existenciais fazendo uso do ambiente urbano. Para isso, devem existir espaços (principalmente públicos) que forneçam a capacidade de troca e comunicação (CASTELLO, 2004). Dessa forma, a revitalização da região deve passar por uma concepção de conservação dos seus marcos mais simbólicos pelo psicológico e o físico da coletividade, com refuncionalização de seus espaços ociosos. A descaracterização da região e de seus marcos imagéticos levam embora consigo seu estatuto de lugar urbano.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

É evidente o destaque que o 4º Distrito vem recebendo: desde seu declínio, no início dos anos 1980 até hoje, nunca tantas propostas, discussões, grupos de trabalho e empresas demonstraram tanto interesse na revitalização da área e quais os caminhos que esta deve tomar. A chegada de grandes empreendimentos pioneiros, como a Arena do Grêmio e a recuperação da Fiateci pela Incorporadora Rossi trazem solidez às mudanças tão alardeadas desde os anos 1990. Grandes obras de infraestrutura, como a BR-448, o Conduto Álvaro Chaves e a nova Ponte do Guaíba também são marcos importantes da nova conjuntura que se apresenta.

O processo de gentrificação, enquanto inserido na complexa dinâmica de reorganização urbana, se torna aplicável à realidade da área. O momento atual da reprodução da cidade se utiliza das áreas degradadas e desvalorizadas para criar novas áreas de especulação imobiliária através do investimento em infraestrutura e equipamentos urbanos, pressionados pelos agentes privados que manifestam interesse em instalar-se ali. Estas novas ações acabam por encarecer o preço da terra e lentamente expulsam os moradores anteriores, num processo de periferização das classes populares.

Promover a densificação urbana e verticalizar a área pode trazer efeitos diversos: por um lado, aumenta-se a receita gerada na região, aumenta a acessibilidade a empregos e consumo. Porém, deve se tomar cuidado para não descaracterizar os marcos identitários da área e sobrecarregar os equipamentos urbanos. As propostas apresentadas pelo Poder Público conjuntamente com a iniciativa privada devem dialogar com a sociedade civil organizada, rumando para a ampliação do direito à cidade. Não somente isso é necessário, urge que a sociedade protagonize uma discussão que repense a forma de produzir habitação, afim de minimizar a demanda por moradias, que é quantitativamente menor do que o número de unidades vagas na cidade.

Da mesma forma que a Prefeitura Municipal foi responsável pelo esvaziamento da região ao priorizar excessivamente o uso industrial com os Plano Diretores de 1959 e 1979, tornando-a monofuncional e pouco dinâmica, deve partir da própria gestão pública municipal um estímulo à criação de

formas alternativas e inovadoras de vivenciar este espaço da cidade, através de um conjunto de normas e ações que seja eficaz; o renascimento do 4º Distrito deve se dar de forma ordenada, criativa e planejada, para que as potencialidades não sejam novamente desperdiçadas e seus grupos sociais remanescentes não sejam ainda mais marginalizados.

As prospecções para a região devem procurar reintegrá-la às dinâmicas metropolitanas, superando o estigma de mero “local de passagem” e transformando-a em um espaço que seja, acima de tudo, um lugar.

6. REFERÊNCIAS

- ACIOLY, C.; DAVIDSON, F. **Densidade Urbana**: um instrumento de planejamento e gestão urbana. Rio de Janeiro: Mauad, 1998. 104 p.
- BASSANI, V. D. S. **Porto Alegre desigual**: os vários retratos de uma metrópole In: Atlas do Desenvolvimento Humano de Porto Alegre. Observatório da Cidade de Porto Alegre, 2008.
- BRASIL, **Lei nº 4.591**, de 16 de dezembro de 1964, Brasília: Palácio do Planalto, 1964).
- CARLOS, A. F. A. Dinâmica urbana e metropolização: desvendando os processos espaciais. In: FERREIRA, A.; RUA, J.; MARAFON, G. J.; SILVA, A. C. P. da. (Orgs.) **Metropolização do Espaço**: Gestão Territorial e Relações Urbano-Rurais. 1ª ed. Rio de Janeiro: Editora Consequência, 2013. p. 35-52.
- CASTELLO, L. **Há lugar para o lugar na cidade do século XXI?** Revista virtual Arqtexto. Nº 5. Porto Alegre: 2004.
- CORRÊA, R. L. **O Espaço Urbano**. 4ª ed. São Paulo: Ática, 1989. 91 p.
- CORRÊA, R. L. Segregação residencial: classes sociais e o espaço urbano. In: VASCONCELOS, P. A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M (Orgs.). **A Cidade Contemporânea**: Segregação Espacial. 1ª edição. São Paulo: Editora Contexto, 2013. p. 39-60.
- D'AVILA, N. **DEM HAB**: Com ou sem tijolos, a história das políticas habitacionais em Porto Alegre. Porto Alegre: Unidade Editorial, 2000. 155 p.
- FERREIRA, A.; RUA, J.; MARAFON, G. J.; SILVA, A. C. P (Orgs.). **Metropolização do Espaço**: Gestão territorial e relações urbano-rurais. 1ª edição. Rio de Janeiro: Editora Consequência, 2013.
- FURTADO, C. R. **Gentrificação e (re)organização urbana em Porto Alegre**. 1ª edição. Porto Alegre: UFRGS Editora, 2011.
- GLASS, R. **London; aspects of change**. London: MacGibbon & Kee, 1964.
- HARVEY, D. **A Justiça Social e a Cidade**. 1ª edição. São Paulo: Hucitec, 1980.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo 2010**: Sinopse por setores. Disponível em: <<http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopseporsetores/>> Acesso em: 16 de Outubro de 2014.
- LEFEBVRE, H. **O Direito à Cidade**. São Paulo: Centauro, 5ª Ed. 2001.
- LENCIONI, S. Metropolização do espaço: processos e dinâmicas. In: FERREIRA, A.; RUA, J.; MARAFON, G. J.; SILVA, A. C. P. da. (Orgs.) **Metropolização do Espaço**: Gestão Territorial e Relações Urbano-Rurais. 1ª ed. Rio de Janeiro: Editora Consequência, 2013. p. 17-34.

MACEDO, F. R. de. **Porto Alegre, origem e crescimento**. 2 ed. Porto Alegre: Unidade Editorial, 1999. 156p.

MÜLLER, D. M., CASTELLO, L. S. (Orgs.). **Anatomia de Bairro: Navegantes**. Porto Alegre: UFRGS, 1969.

OBSERVATÓRIO DA CIDADE DE PORTO ALEGRE. **Porto Alegre em análise**: Sistema de gestão e análise de indicadores. Disponível em: <<http://portoalegreemanalise.procempa.com.br/>> Acesso em: Setembro de 2014.

PORTO ALEGRE. **Anatomia de Bairro: Navegantes**. Edição preliminar. Porto Alegre: UFRGS, PMPA, 1969. 2v. 248 p.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE. **Departamento de Esgotos Pluviais** - Conduto Álvaro Chaves. Disponível em: <http://www2.portoalegre.rs.gov.br/dep/default.php?reg=1&p_secao=89> Acesso em: 15 de Outubro de 2014

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE. **Memória dos Bairros** – Restinga. Porto Alegre, 1990.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental**. Porto Alegre, 2010.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE. **Plano Municipal de Habitação de Interesse Social**, 2009.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE. **Procuradoria-Geral do Município**. Parecer nº 1171, 2011.

REVISTA PENSEIMÓVEIS. **4º Distrito: Área histórica da cidade retoma vocação de ser um “Caminho Novo”**. Disponível em: <<http://revista.penseimoveis.com.br/noticia/2011/04/4-distrito-area-historica-da-cidade-retoma-vocacao-de-ser-um-caminho-novo-3276322.html>> Acesso em: 15 de Junho de 2014.

RAMIRES, J. C. L. O Processo de Verticalização das Cidades Brasileiras. **Boletim de Geografia UEM**. Maringá, v. 16, n. 1, 1998. p. 97-105.

SÁNCHEZ, Fernanda. **A reinvenção das cidades para um mercado mundial**. 2.ed. Chapecó, SC: Argos, 2010.

SANTOS, Milton. Sociedade e Espaço: A Formação Social como Teoria e como Método. In: **Boletim Paulista de Geografia**. N. 54. São Paulo, SP: AGB, jun. 1977.

SENADO FEDERAL, **Portal Legislação**. Disponível em: <http://www.senado.gov.br/legislacao/const/con1988/CON1988_12.09.1996/art_18_.shtm> Acesso em: 02 de Novembro de 2014

SINDUSCON-RS. **16º Censo do mercado imobiliário de Porto Alegre - Imóveis Novos**. Disponível em: <<http://www.sinduscon-rs.com.br/produtos-e-servicos/pesquisas-e-indices/mercado-imobiliario/>> Acesso em: 06 de

Novembro de 2014.

SMITH, N. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. **GEOUSP** – Espaço e Tempo nº 21. São Paulo: 2007. p. 15-31.

SMITH, N. **The New Urban Frontier: Gentrification and the revanchist city.** New York: Routledge, 1996.

SOUZA, C. F., MÜLLER, D. M. **Porto Alegre e sua Evolução Urbana.** 2ª edição. Porto Alegre: UFRGS Editora, 1997.

SPOSITO, M. E. B. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: VASCONCELOS, P. A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M (Orgs.). **A Cidade Contemporânea: Segregação Espacial.** 1ª edição. São Paulo: Editora Contexto, 2013. p. 61-94.

STROHAECKER, T. M. Projeto Humaitá – Navegantes: O Resgate da Cidadania. **Boletim Gaúcho de Geografia.** Porto Alegre, v. 20, n. 1, 1995. p. 123-126.

SUL 21. **Moradores da Vila Liberdade tentam recomeçar após incêndio.** Disponível em: <<http://www.sul21.com.br/jornal/moradores-da-vila-liberdade-tentam-recomecar-a-vida-apos-incendio/>> Acesso em: 10 de Outubro de 2014.

TITTON, C. P. **Reestruturação produtiva e regeneração urbana: o caso do IV Distrito de Porto Alegre.** 2012. 314 p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Presbiteriana Mackenzie. São Paulo. 2012.

TOPALOV, C. **Les promoteurs immobiliers: contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France.** Paris: Mouton, 1973. 413 p.

TURKIENICZ, B. **Workshop 4º Distrito: Grelha teórica.** Faculdade de Arquitetura UFRGS, 2014. Disponível em: <<https://www.behance.net/gallery/18353523/Workshop-4-Distrito-Grelha-Teorica-no-espaco-urbano>> Acesso em: 02 de Novembro de 2014.

UEDA, V. O mercado imobiliário na cidade de Porto Alegre (RS): os novos empreendimentos e as suas transformações no espaço urbano. In: **Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina.** 1ª Edição. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006

VASCONCELOS, P. A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M (Orgs.). **A Cidade Contemporânea: Segregação Espacial.** 1ª edição. São Paulo: Editora Contexto, 2013.

ZERO HORA. **Em busca de um norte.** Porto Alegre, p. 25-29. 16 de Novembro de 2014

ZUKIN, S. Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core. **Annual Review of Sociology,** v. 13. 1987.p. 129-147