

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL  
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM PLANEJAMENTO  
URBANO E REGIONAL

A ATUAÇÃO DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL EM RELAÇÃO AOS ENCLAVES  
FORTIFICADOS RESIDENCIAIS NO MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE – RS.

HENRIQUE DORNELES DE CASTRO

Porto Alegre, 2013



HENRIQUE DORNELES DE CASTRO

A ATUAÇÃO DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL EM RELAÇÃO AOS ENCLAVES  
FORTIFICADOS RESIDENCIAIS NO MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE – RS.

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, como requisito parcial para obtenção do título de mestre em Planejamento Urbano e Regional.

Orientador: Prof. Dr. Carlos Ribeiro Furtado

Porto Alegre, 2013

## CIP - Catalogação na Publicação

Dorneles, Henrique

A atuação do poder público municipal em relação aos enclaves fortificados residenciais no município de Porto Alegre - RS / Henrique Dorneles. -- 2013.  
210 f.

Orientador: Carlos Ribeiro Furtado.

Dissertação (Mestrado) -- Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Faculdade de Arquitetura, Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Porto Alegre, BR-RS, 2013.

1. Enclaves fortificados. 2. Condomínios fechados.  
3. Loteamentos. 4. Planejamento Urbano. 5. Estado.  
I. Furtado, Carlos Ribeiro, orient. II. Título.

Elaborada pelo Sistema de Geração Automática de Ficha Catalográfica da UFRGS com os dados fornecidos pelo(a) autor(a).

HENRIQUE DORNELES DE CASTRO

A ATUAÇÃO DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL EM RELAÇÃO AOS ENCLAVES  
FORTIFICADOS RESIDENCIAIS NO MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE – RS.

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, como requisito parcial para obtenção do título de mestre em Planejamento Urbano e Regional.

Aprovada em 03 de setembro de 2013 pela banca examinadora constituída por:

---

Prof. Dr. Carlos Ribeiro Furtado – Orientador  
Propur – UFRGS

---

Profa. Dra. Heleniza Ávila Campos  
Propur – UFRGS

---

Profa. Dra. Maria Soares de Almeida  
Propur – UFRGS

---

Prof. Dr. Paulo Roberto Rodrigues Soares  
Posgea - UFRGS

Porto Alegre, 2013

Dedico este trabalho à minha família

## AGRADECIMENTOS

Agradeço à minha família, por todo apoio, dedicação e incentivo à educação que ela sempre me deu.

Agradeço ao Professor Carlos Furtado pela orientação.

Agradeço ao Propur pela oportunidade de realizar esta pesquisa.

Agradeço à Capes, pelo bolsa que tive por um determinado tempo durante a execução desta pesquisa.

Agradeço aos professores do Propur pelos ensinamentos, especialmente os professores João Rovati e Éber Marzulo.

Agradeço também aos professores do Posgea pelos ensinamentos, em especial os professores Paulo Soares, Oscar Sobarzo e Tânia Strohaecker.

Agradeço aos arquitetos da Unidade de Parcelamento do Solo da Secretaria de Planejamento Municipal, em especial os arquitetos Antônio Luiz Gomes Pinto e Sônia Castro, pela disponibilidade dos dados e entrevistas utilizados nesta pesquisa.

*“Observar fazia parte da coisa e trazia sua própria e amarga gratificação. ‘Você não verá o que não estiver procurando, maluco, Cort teria dito. ‘Abra os faroletes que ganhou dos deuses, valeu?’” (A Torre Negra – Stephen King).*

*“Quero que você veja por trás desses muros vazios” (Serj Tankian)*

## RESUMO

Os enclaves fortificados residenciais, compostos por condomínios e loteamentos, tem proliferado por diversas cidades no mundo como um novo tipo de moradia, a qual fundamenta-se na separação física através de muros. Nestes enclaves, a elite busca espaços privados de acesso restrito para habitação, lazer, consumo e também trabalho. Essa separação da cidade justifica-se devido a fatores como insegurança urbana, valorização das áreas verdes, mas também busca por isolamento e homogeneidade social. Estes empreendimentos não devem ser vistos como um fenômeno isolado, mas como parte de um processo mais amplo de reestruturação urbana ligado à globalização econômica e à privatização da economia. Além disso, os enclaves fortificados também não podem ser vistos como espaços isolados na cidade, pois a proliferação deste tipo produto imobiliário afeta o espaço urbano como um todo. Partindo deste entendimento de que qualquer intervenção ou mudança urbana passa, sem dúvida, pela atuação do Estado, é fundamental analisar a atuação do poder público em relação ao fenômeno dos enclaves fortificados. Desta forma, o presente estudo teve como objetivo analisar o papel do poder público na proliferação destes empreendimentos. A literatura existente sobre o tema dos enclaves fortificados aponta que o poder público tende a incentivar a construção destes empreendimentos a qualquer custo, assumindo uma postura de atender aos interesses privados em detrimento do interesse público coletivo. Esta pesquisa tem como importância justamente a comprovação ou refutação desta hipótese. Através da análise empírica do caso do município de Porto Alegre, podemos averiguar se o poder público neste município assume esta postura de incentivo ou até submissão indicada pela literatura ou se adota outra postura em relação aos enclaves fortificados.

Palavras-chave: Poder público, enclaves fortificados residenciais, Plano Diretor, planejamento urbano.

## ABSTRACT

The fortified residential enclaves, composed of lots and gated communities, have proliferated to several cities in the world as a new type of housing, which is based on the physical separation through walls. In these enclaves, the elite seeks private spaces with restricted access to use as housing, leisure, consumption, and also work. This separation from the rest of the city is justified due to such factors as urban insecurity, recovery of green areas, but also search for isolation and social homogeneity. These developments should not be seen as an isolated phenomenon, but as part of a wider process of urban restructuring on economic globalization and privatization of the economy. In addition, the fortified enclaves also cannot be seen as isolated spaces in town, once the proliferation of such residential housing developments affects the urban space as a whole. Based on the understanding that any intervention or change in the city has to pass by the control of the state, it is essential to analyze the performance of the government related to these developments. Thus, the present study aimed to analyze the role of government in the proliferation of these ventures. The existing literature on the subject suggests that the government tends to encourage the proliferation of these projects at any cost, assuming a position to meet the interests of private entrepreneurs at the expense of the collective public interest. This research is important exactly to prove or refute this hypothesis. Through empirical analysis of the case of the municipality of Porto Alegre, we can check if the government in this municipality takes this position of incentive or even submission indicated by the literature or adopt another attitude towards fortified enclaves.

Keywords: Public Governance, fortified residential enclaves, Master Plan, Urban Plannig

## Sumário

|   |           |
|---|-----------|
| <b>LISTA DE MAPAS.....</b>  | <b>13</b> |
| <b>LISTA DE FIGURAS.....</b>  | <b>14</b> |
| <b>LISTA DE ANEXOS.....</b>   | <b>17</b> |
| <b>LISTA DE TABELAS.....</b>  | <b>20</b> |
| <b>LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS.....</b>  | <b>21</b> |
| <b>Introdução.....</b>  | <b>22</b> |
| <b>1 Características e surgimento dos enclaves fortificados.....</b>                                | <b>30</b> |
| 1.1 Conceito de enclaves fortificados e características dos enclaves fortificados residenciais..... | 31        |
| 1.2 Consequências e impactos dos enclaves fortificados no espaço urbano.....                        | 36        |
| 1.3 O contexto para o surgimento dos enclaves fortificados: crise econômica e globalização.....     | 39        |
| Considerações Finais.....   | 43        |
| <b>2 Planejamento Urbano: o Estado e a produção do espaço urbano.....</b>                           | <b>48</b> |
| 2.1 Agentes produtores do Espaço Urbano: a importância do Estado.....                               | 48        |
| 2.2 Do Planejamento intervencionista às formas de planejamento mercadófilas.....                    | 54        |
| 2.3 Enclaves fortificados residenciais no atual contexto do planejamento urbano.....                | 60        |
| Considerações Finais.....   | 63        |
| <b>3 Plano Diretor e os enclaves fortificados residenciais.....</b>                                 | <b>65</b> |
| 3.1 Parcelamento do Solo.....   | 68        |
| 3.2 Áreas públicas dos loteamentos.....   | 71        |
| 3.3 Projetos Especiais.....   | 74        |
| 3.4 Enclaves fortificados residenciais e expansão urbana.....                                       | 80        |
| Considerações Finais.....   | 82        |
| <b>4 Os enclaves fortificados e o poder público.....</b>  | <b>85</b> |
| 4.1 Procedimentos Metodológicos.....  | 85        |
| 4.2 Condomínios.....  | 90        |
| 4.2.1 Alphaville Vila Nova: contrapartidas para a comunidade.....                                   | 90        |

|  |            |
|--|------------|
| 4.2.2 Alphaville Restinga: um condomínio em várias Áreas de Ocupação | 99         |
| 4.2.3 Ponta Grossa: Via de acesso não registrada .....               | 105        |
| 4.3 Loteamentos.....   | 108        |
| 4.3.1 Central Parque: conflitos entre diferentes agentes sociais ..  | 108        |
| 4.3.2 Altos da Cavahada .....  | 113        |
| 4.3.3 Ecoville.....  | 117        |
| 4.3.4 Tito Ferrari: privatização de logradouro público.....          | 122        |
| Considerações Finais .....   | 128        |
| <b>Conclusões.....</b>   | <b>132</b> |
| <b>5 Referências bibliográficas .....</b>                            | <b>142</b> |
| <b>6 Anexos.....</b>   | <b>147</b> |
| 6.1 Anexos Alphaville Vila Nova .....                                | 148        |
| 6.2 Anexos Alphaville Restinga .....                                 | 163        |
| 6.3 Anexos Central Parque.....                                       | 166        |
| 6.4 Anexos Altos da cavahada.....                                    | 182        |
| 6.5 Anexos Ecoville .....  | 185        |
| 6.6 Anexos Tito Ferrari .....  | 197        |

**LISTA DE MAPAS**

|  |    |
|--|----|
| Mapa 1 – Localização dos enclaves fortificados residenciais nos bairros de Porto Alegre - .....                          | 87 |
| Mapa 2 – Localização dos enclaves fortificados residenciais nas áreas de ocupação do município de Porto Alegre - RS..... | 88 |

## LISTA DE FIGURAS

|   |     |
|---|-----|
| Figura 1 - Áreas de ocupação do município de Porto Alegre. Fonte: PDDUA, 2011.  | 65  |
| Figura 2 - Macrozonas do município de Porto Alegre. Fonte: PDDUA, 2011.....   | 67  |
| Figura 3 - Padrões para Loteamentos. Fonte: PDDUA, 2011.....  | 69  |
| Figura 4 - Padrões para Condomínios. Fonte: PDDUA, 2010. ....   | 70  |
| Figura 5 - Projetos especiais de Impacto Urbano de 1º grau. Fonte: PDDUA, 2011.   | 76  |
| Figura 6 - Projetos Especiais de Impacto Urbano de 2º grau. Fonte: PDDUA, 2010.<br>.....  | 78  |
| Figura 7 - Planta Geral do condomínio Alphaville Sul. Fonte: SPM, 2011. ....  | 92  |
| Figura 8 - Traçado da Estrada Três Meninas antes da implementação do condomínio<br>– trecho colorido. Fonte: SPM, 2011. ....                                  | 92  |
| Figura 9 - Urbanização do cruzamento das Estradas Cristiano Kraemer e Três<br>Meninas realizada pela empresa Alphaville Urbanism S/A. Fonte: Dorneles, 2012.. | 93  |
| Figura 10 - Urbanização da Estrada Três Meninas, que antes era de chão batido,<br>realizada pela empresa Alphaville Urbanismo. Fonte: Dorneles, 2012. ....    | 94  |
| Figura 11 - Urbanização da Estrada Três meninas realizada pela empresa Alphaville<br>Urbanismo. Fonte: Dorneles, 2012.....                                    | 94  |
| Figura 12 - Placa de trânsito interrompido na Estrada das Três Meninas. Fonte:<br>Dorneles, 2012.....   | 95  |
| Figura 13 - Trecho da Estrada Três Meninas em obras e com acesso<br>temporariamente restrito próxima ao condomínio. Fonte: Dorneles, 2012.....                | 96  |
| Figura 14 - Localização do Alphaville, Praça Nossa Senhora de Belém e Campo do<br>Periquito. Fonte: Google Earth, 2012. ....                                  | 97  |
| Figura 15 - localização da área do Alphaville Restinga. Fonte: Google Earth, 2013.  | 99  |
| Figura 16 – Projeto do condomínio, traçado viário existente e proposto. Fonte: SPM,<br>2011.....  | 101 |
| Figura 17 - Zoneamento do terreno do condomínio Alphaville Sul. Fonte: SPM, 2011.<br>.....  | 102 |
| Figura 18 - Zoneamento corrigido do terreno condomínio Alphaville Sul. Fonte: SPM,<br>2011.....   | 103 |
| Figura 19 – Terrenos do empreendimento. Fonte: Google Earth, 2013.....  | 106 |
| Figura 20 - Planta dos terrenos do empreendimento. Fonte: SPM, 2011. ....   | 106 |

|   |     |
|---|-----|
| Figura 21 - Projeto do condomínio, com a localização no terreno no detalhe. Fonte: SPM, 2011.....   | 107 |
| Figura 22 - localização do empreendimento Central Parque. Fonte: Google Earth, 2013.....  | 108 |
| Figura 23 - Planta dos terrenos do loteamento e Diretrizes Viárias. Fonte: SPM, 2011.....   | 110 |
| Figura 24 - Entrada do Loteamento Central Parque, com acesso livre. Fonte: Dorneles, 2012.....  | 112 |
| Figura 25 - Desenho do empreendimento, com as ruas projetadas e as áreas em obras com acesso controlado por identificação. Fonte: Dorneles, 2012. ....                    | 112 |
| Figura 26 - localização do terreno onde será construído o loteamento Altos da Cavahada. Fonte: Google Earth, 2013. ....   | 114 |
| Figura 27 - Alterações a serem realizadas nas vias públicas pelo empreendedor. Fonte: SPM, 2011 .....   | 116 |
| Figura 28 - localização do empreendimento Ecoville. Fonte: Google Earth, 2013. .  | 117 |
| Figura 29 - Trecho da Avenida Willy Eugênio Fleck existente antes da construção loteamento. Fonte: Dorneles, 2012. ....   | 119 |
| Figura 30 - Utilização da Avenida Willy Eugênio Fleck para tráfego de caminhões. Fonte: Dorneles, 2012.....   | 119 |
| Figura 31 - Término do trecho da Avenida Willy Eugênio Flexk. Fonte: Dorneles, 2012.....  | 120 |
| Figura 32 - Placa proibindo a entrada de caminhões em determinada área da Avenida Willy Eugênio Fleck. Fonte: Dorneles, 2012 .....  | 120 |
| Figura 33 - Trecho não executado da Avenida Willy Eugênio Fleck, o qual fica localizado atrás de lotes transformados em condomínios. Fonte: Dorneles, 2012 .              | 121 |
| Figura 34 - Trecho não executado da Avenida Willy Eugênio Fleck. Trecho não executado da Avenida Willy Eugênio Fleck. Fonte: Dorneles, 2012. ....                         | 121 |
| Figura 35 - Cul-de-sacs do outro lado do trecho da Avenida Willy Eugênio Fleck, o qual foi transformado em via de acesso local do loteamento. Fonte: Dorneles, 2012 ..... | 122 |
| Figura 36 - Localização do loteamento tito Ferrari. Fonte: Google Earth, 2013. ....   | 123 |
| Figura 37 - Rua Dr. Aldo Wildt tem seu acesso controlado pelos seguranças privados na guarita do loteamento. Fonte: Dorneles, 2012.....                                   | 124 |

|  |     |
|--|-----|
| Figura 38 - Placa na entrada do loteamento Tito Ferrari na Rua Dr. Aldo Wildt exigindo. De forma ilegal, identificação e destino para o acesso ao loteamento. Fonte: Dorneles, 2012..... | 125 |
| Figura 39 - Área pública de Equipamento Comunitário no loteamento Tito Ferrari. Fonte: Dorneles, 2012.....   | 125 |
| Figura 40 - – Rua 4555 com acesso único pela Rua Dr Aldo Wildt. Fonte: Dorneles, 2012.....   | 126 |

## LISTA DE ANEXOS

|  |     |
|--|-----|
| Anexo A – Publicação no Diário Oficial da União da autorização da permuta de áreas entre Alphaville Urbanismo e Município de Porto Alegre. ....                          | 148 |
| Anexo B – Registros de Imóveis de terrenos da Alphaville Urbanismo e do Município de Porto Alegre .....  | 149 |
| Anexo C – Comprometimento do empreendedor em realizar as obras na Estrada das Três Meninas .....   | 153 |
| Anexo D – Termo de Compromisso assinado pela Alphaville Urbanismo S.A. e o Município de Porto Alegre em relação às contrapartidas para o condomínio Alphaville Sul. .... | 154 |
| Anexo E – Obrigações do empreendedor quanto à compensação ambiental e quanto às praças .....   | 155 |
| Anexo F – Obrigações do empreendedor quanto à compensação referente às praças (continuação) e quanto aos projetos de circulação e acessibilidade. ....                   | 156 |
| Anexo G – Obrigações do empreendedor quanto ao pagamento das desapropriações e obrigações do Município .....   | 160 |
| Anexo H – Solicitação e aprovação de construção de muro com altura de 3,00 (três) metros em alguns trechos do condomínio .....   | 162 |
| Anexo I – Condicionantes de manutenção das Diretrizes Viárias para aprovação do condomínio Alphaville Restinga. ....   | 163 |
| Anexo J – Proposta e argumentos do empreendedor para utilização de densidade de 5,8 economia por hectare para parte do terreno em AOI .....                              | 164 |
| Anexo L – Solicitação de mudança de Diretriz Viária e mudança de escola pública. ....  | 166 |
| Anexo M – Acordo entre Ciacorp e Ulbra para urbanização de vias.....   | 167 |
| Anexo N – Condicionantes da aprovação do EVU .....   | 168 |
| Anexo O – Proposta de loteamento feita pela Ulbra dada a impossibilidade de continuidade de uma relação com a Ciacorp .....  | 170 |
| Anexo P – Posicionamento por parte da UPSD pelo indeferimento do requerido de alterações da malha viária para loteamento .....   | 174 |
| Anexo Q – Compra da área do loteamento pela Rossi Residencial S/A.....   | 175 |

|  |     |
|--|-----|
| Anexo R – Acordo entre Rossi (Alcea) e CIACORP (Guanabara).....  | 177 |
| Anexo S – Termo de Compromisso entre Município e Alcea.....  | 178 |
| Anexo T – Solicitação de comprovação de doação de áreas públicas .....   | 182 |
| Anexo U – Solicitação de conversão de equipamento comunitário do loteamento Altos da Cavahada em moeda corrente.. .....  | 183 |
| Anexo V – Aceite do poder público em converter área de destinação pública do loteamento Altos da Cavahada em moeda corrente.....   | 184 |
| Anexo X – Considerações do loteamento Ecoville acerca da execução de trecho da Avenida Willy Eugênio Fleck.....  | 185 |
| Anexo Z – Posicionamento do Secretário Municipal da Produção, Indústria e Comércio defendendo os interesses do Porto Seco na Avenida Willy Eugênio Fleck .....                                     | 187 |
| Anexo AA – Posicionamento da Associação dos Proprietários e Usuários do Porto Seco na questão da Avenida Willy Eugênio Fleck.....  | 189 |
| Anexo AB – Reuniões realizadas entre Associação das Empresas e Usuários do Porto Seco, loteamento residencial Ecoville SPM, EPTC para elaborar uma solução para a Avenida Willy Eugênio Fleck..... | 190 |
| Anexo AC – Proposta de novo perfil para Avenida Willy Eugênio Fleck.....   | 191 |
| Anexo AD – Posicionamento favorável da EPTC quanto à alteração para não execução da Avenida Willy Eugênio Fleck .....  | 192 |
| Anexo AE – Solicitação da Procuradoria Geral do Município de previsão de uso da área não executada da Avenida Willy Eugênio Fleck .....  | 193 |
| Anexo AF – Ruas cadastradas do loteamento Ecoville .....   | 194 |
| Anexo AG – Declaração de que o sistema viário do Loteamento Tito Ferrari é próprio municipal de administração centralizada.....  | 197 |
| Anexo AH – Lei que determinou a Rua Dr. Aldo Wildt como logradouro público cadastrado.....   | 198 |
| Anexo AI – Posicionamento da SMOV em relação à rua Dr Aldo Wildt ser de tráfego local. ....  | 199 |
| Anexo AJ – Posicionamento da SMOV para que o tráfego de obras da empresa SIPAR seja feito diretamente pela Avenida Cavahada.....   | 200 |
| Anexo AL – Resposta à solicitação de acesso feito pela SIPAR ao seu terreno através da Rua Dr. Aldo Wildt de que esta encontra-se aberta.....  | 201 |

|  |     |
|--|-----|
| Anexo AM – Declaração da empresa SIPAR de que Rua Dr. Aldo Wildt não está aberta, ao contrário do citado em ofício. ....   | 202 |
| Anexo AN – Informe acerca de autorização para privatização da Rua Dr. Aldo Wildt, declarada não existente. ....  | 203 |
| Anexo AO – Notificação para abertura da Rua Dr. Aldo Wildt. Fonte: SPM, 2011..   | 204 |
| Anexo AP – Sugestão da assessoria jurídica de desobstrução da Rua Dr. Aldo Wildt e Termo de Compromisso para empresa SIPAR utilizar e reformar a via após utilização. .... | 205 |
| Anexo AQ – Termo de Compromisso entre prefeitura de Porto Alegre e SIPAR....   | 206 |
| Anexo AR – Solicitação de diretrizes para aprovação de prolongamento projetado da Rua 4555. ....   | 207 |

**LISTA DE TABELAS**

|  |     |
|--|-----|
| Tabela 1 – Planilha de Áreas da proposta de parcelamento feita por Jacovas Associadas, representando da empresa Ulbra..... | 111 |
| Tabela 2 – Planilha de áreas do loteamento Altos da Cavahada.....  | 115 |

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AOI – Área de Ocupação Intensiva

AOR – Área de Ocupação rarefeita

APAN – Área de Proteção ao Ambiente Natural

APP – Área de Proteção Permanente

IA – Índice de Aproveitamento

MZ – Macrozona

PDDU – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano

PDDUA – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental

QI – Quota ideal mínima de terreno por economia

SPM – Secretaria de Planejamento Municipal

UEU – Unidade de Estruturação Urbana

UPSD – Unidade de Parcelamento do Solo

ZC – Zona de Conservação

## Introdução

A partir da década de 1990, uma nova forma de viver na cidade tem sido adotada em ritmo crescente, baseada em separação física e isolamento social através de espaços privados, cercados e isolados. Estes espaços variam de nomenclatura conforme o tipo de empreendimento, país, autor e as leis sobre uso e ocupação do solo urbano. *Barrios cerrados* e *countries* em Buenos Aires, *walled communities* e *security villages* em Joanesburgo, “condomínios exclusivos”, “condomínios fechados” ou loteamentos no Brasil (SOUZA, 2008), urbanizações residenciais, *fraccionamentos*, loteamentos, enclaves fortificados, *gated communities* ou *country clubs* (UEDA, 2006) etc. Contudo, estes variados termos referem-se ao mesmo objeto, qual seja, estes novos espaços fortificados e baseados na separação e no isolamento.

Estes espaços são os chamados enclaves fortificados (CALDEIRA, 1996, 2000). As características básicas dos enclaves fortificados são a propriedade privada para uso coletivo privado, fisicamente demarcados e isolados por muros, grades e controlados por guardas armados e sistemas de segurança. Há diversos tipos de empreendimento que se enquadram na categoria de enclaves fortificados, tais como condomínios, loteamentos, *shoppings centers* e quaisquer outros empreendimentos que possuam as características típicas dos enclaves fortificados citadas anteriormente. Os condomínios e os loteamentos são a versão residencial dos enclaves fortificados. Porém, mesmo dentro deste conceito de enclaves fortificados residenciais, ainda há diferentes tipos de empreendimento. Condomínios verticais, condomínios horizontais, loteamentos, loteamentos nos quais os lotes são transformados em condomínios, loteamentos fechados - o que é ilegal, pois segundo as leis de uso e ocupação do solo urbano todo loteamento deve permanecer aberto.

É importante esclarecer que condomínio e loteamento são dois tipos diferentes de empreendimentos. O condomínio é composto por uma gleba única, não dividida, na qual os usuários utilizam uma porcentagem do terreno como sua unidade privativa. Já o loteamento é a subdivisão do imóvel em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou

prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. O loteamento, ao criar lotes, obriga a criação ou modificação das vias de circulação porque todo lote deve ter frente para uma via pública. O empreendimento construído como condomínio pode ser fechado, pois é um lote único. Já o loteamento não pode ter sua área cercada, pois isso implicaria lotes sem saída para logradouros públicos. Na literatura sobre o tema, há inclusive uma certa confusão entre os termos e nomenclaturas utilizados, com muitos trabalhos utilizando as nomenclaturas de condomínios e loteamentos como sinônimos, ou até mesmo referindo-se a um tipo de empreendimento como se fosse outro, como por exemplo trabalhos que tratam de loteamentos e condomínios utilizando apenas o termo “condomínio fechado”. Apesar destas diferenças entre condomínios e loteamentos, e desta confusão conceitual e de nomenclatura ainda existente na literatura, o que podemos apontar, e que é consenso entre os pesquisadores deste tema, é que ambos os tipos de empreendimentos podem ser vistos como enclaves fortificados, pois possuem as características necessárias para se enquadrar neste conceito, pois mesmo os loteamentos sendo abertos tem como objetivo o isolamento físico e social, utilizando-se muitas vezes de cercamentos ilegais.

Este trabalho debruça-se sobre alguns tipos destes empreendimentos, quais sejam, condomínios verticais, condomínios horizontais, loteamentos e loteamentos fechados que se encaixam no conceito de enclaves fortificados. Utilizar apenas um destes termos para se referir ao objeto do nosso trabalho seria ignorar os outros tipos de empreendimentos analisados. Incorreríamos também no erro de generalizar, pois analisamos especificamente os condomínios e loteamentos que podem ser considerados como enclaves fortificados, havendo outros empreendimentos deste tipo que não podem ser considerados como enclaves fortificados, os quais, portanto, não fazem parte do nosso objeto de pesquisa. Por isso, iremos utilizar o termo enclaves fortificados residenciais, pois este conceito engloba especificamente todos estes tipos de empreendimentos que fazem parte do nosso objeto de pesquisa, que são os novos espaços residenciais baseados na separação física e no isolamento social que proliferam nas cidades a partir da década de 1990.

Esta proliferação de espaços murados de residência, lazer ou trabalho pode ser identificada como uma tendência das cidades contemporâneas, afetando

diferentes cidades de maneira bastante similar, guardadas as especificidades de cada caso (De Mattos, 2006). Davis (2006), por exemplo, demonstra, a partir de uma ampla bibliografia, que esta tendência é global, com início na década de 1990 e que, desde então, tem tido um crescimento explosivo.

Na América Latina, em particular, este processo ocorre na maioria das grandes metrópoles, como, por exemplo, em Santiago, no Chile (HIDALGO, 2004), em Buenos Aires, na Argentina (VIDAL-KOPPMANN, 2001) e em Guadalajara (CABRALES BARAJAS, 2002). No Brasil, podemos observar este processo em Belo Horizonte (ANDRADE, 2005), em São Paulo (CALDEIRA, 2000), no Rio de Janeiro (SOUZA, 2008) e até em cidades médias como Presidente Prudente (SOBARZO, 2006) e Marília (DELICATO, 2004). Em Porto Alegre, também assistimos a este processo de proliferação dos espaços fechados de viver na cidade, muitas vezes com uma contínua existência de miséria no seu entorno.

De acordo com levantamento de Cabrales Barajas (2005), entre os anos de 2001 e 2004, um total de 91 artigos e capítulos de livros foram publicados sobre o tema enclaves fortificados residenciais na América Latina. Destes, 31 foram sobre a Grande Buenos Aires, 7 sobre Santiago do Chile, 5 sobre a Cidade do México, 3 sobre São Paulo. Desde 2004, foram desenvolvidos uma dezena de trabalhos sobre a temática dos condomínios fechados na cidade de Porto Alegre, incluindo capítulos de livros, periódicos, trabalhos acadêmicos de iniciação científica, monografias e dissertações. Se utilizarmos os mesmos critérios do levantamento de Cabrales Barajas (2005) e considerarmos somente as publicações em livros ou periódicos, temos para Porto Alegre um reduzido número de trabalhos.

Estes dados demonstram que a produção sobre o tema dos enclaves fortificados residenciais vem crescendo nos últimos anos, visto que em 2004 não havia trabalhos relacionados a este tema, que passaram a ser desenvolvidos nos anos seguintes. Porém, o reduzido número de pesquisas demonstra também que ainda há muito a ser estudado e pesquisado sobre o tema dos enclaves fortificados residenciais na cidade de Porto Alegre.

Embora haja um grande número de estudos sobre enclaves fortificados residenciais em diferentes cidades do mundo, entendemos que o assunto não está esgotado e acreditamos que seja não somente válido, mas também necessário, a realização de outros estudos que venham a ajudar a melhor compreender este

fenômeno. Sabatini, Cáceres e Cerda (2004) criticam que a maioria dos estudos de caso sobre segregação consiste em ilustrações tendo por base um pressuposto teórico. Ou seja, uma série de estudos de caso que apenas reafirma a teoria científica acerca do assunto de que os motivos do surgimento destes empreendimentos são a violência e a insegurança urbana e que esses enclaves fortificados residenciais geram como consequência uma segregação socioespacial causada pelo isolamento social existente nestes enclaves fortificados residenciais. Não negamos a importância destas explicações, mas acreditamos que novas pesquisas sobre este assunto podem aprofundar o conhecimento teórico sobre este fenômeno, gerando novas contribuições importantes.

Cabrales Barajas (2005), por exemplo, defende que a posição do Estado como ator principal na construção da cidade é um fato importante e ainda pouco estudado dentro da temática dos enclaves fortificados residenciais. Ueda (2006) também questiona qual o papel Estado frente a este fenômeno, principalmente em relação ao novo tipo de segregação que estes empreendimentos acarretam.

Estes empreendimentos não devem ser vistos como um fenômeno isolado, mas como parte de um processo mais amplos ligados à globalização e à privatização da economia. A crise ocorrida nas décadas de 1970 e 1980 leva à adoção, por parte dos países capitalistas, de uma nova política econômica com fundamentos de livre mercado e diminuição da atuação do Estado na economia (UEDA, 2006).

Esta alteração do papel do Estado traz como consequência um crescimento da desigualdade social, devido à perda da estabilidade do trabalho durante o período fordista, e uma diminuição do investimento em importantes áreas, como, por exemplo, segurança pública. O efeito disto é o aumento da violência e da insegurança urbana e a consequente busca por segurança por aqueles que podem pagar no mercado privado, explicando a busca por enclaves fortificados.

Dentro deste processo de reestruturação urbana que afeta a cidade, os novos enclaves fortificados para residência, trabalho e consumo para as classes médias e altas estão provocando as maiores alterações, pois a sua proliferação e suas características alteram o próprio modo de viver das pessoas na cidade e causam impactos socioespaciais para a cidade como um todo (Caldeira, 1996). Por mais que busquem o isolamento, estes empreendimentos continuam a fazer parte da

cidade, afetando inclusive áreas externas ao seu perímetro. Davis (2006, pág. 124) considera que estes empreendimentos geram “destruição de grandes faixas da metrópole para uso apenas das elites urbanas, o que invade o espaço público da cidade de um modo mais extenso que os enclaves fortificados em si”.

Santos (1981) esclarece este ponto de vista, ao tratar da proliferação dos enclaves fortificados residenciais (referidas por este autor apenas como condomínios) na década de 1980: “O condomínio existe em função do sistema urbano do qual faz parte e é por ele produzido e sustentado a nível material e simbólico” (SANTOS, 1981, pág. 24). E, justamente por tentar negar essa relação com a cidade que Santos (1981, pág. 25) considera que “sendo um sucesso no que se refere à segregação espacial e desagregação urbana, o condomínio (enclave fortificado residencial) talvez seja a maior ameaça já enfrentada pelas cidades brasileiras”.

Qualquer intervenção ou mudança urbana passa, sem dúvida, pela atuação do Estado. Por isso, consideramos fundamental analisar a atuação do poder público em relação a estes empreendimentos. De acordo com Furtado,

“À medida que o capitalismo se desenvolveu, a intervenção do Estado tem tido uma participação crescente no processo produtivo, mesmo sem falar de seu papel na reprodução das condições “não-econômicas” da produção, muitas das quais pertencem, justamente, ao campo da produção – e controle da utilização – do espaço para produção. O papel do Estado torna-se, portanto, importante para qualquer análise da produção e organização do espaço.” (FURTADO, 2011, pág.1)

Entre os agentes que atuam na produção do espaço urbano, o Estado é o que detém maior poder para intervenção, tanto sobre o espaço quanto sobre a ação dos outros diferentes agentes. O Estado é aquele que detém capacidade de condensar em si os diferentes interesses que atuam sobre o espaço urbano. O Estado pode permitir, incentivar, negar, enfim, regular a atuação dos outros agentes no espaço urbano. Qualquer alteração urbana passa pelo Estado, seja pela atuação direta ou pela aprovação de projetos privados.

É o Estado que pode fornecer ou exigir as condições necessárias para a constituição e proliferação destes enclaves fortificados residenciais. Estas condições variam desde a diminuição do poder de investimento do Estado em serviços públicos, como o fornecimento de segurança, até a alteração das leis municipais de

uso e ocupação do solo, bem como a exigência de contrapartida para a aprovação dos projetos dos empreendimentos. Entre estas condições, podemos citar como exemplos o estabelecimento de parcerias, concessões de uso especial para espaços públicos ou obras para a melhoria da infraestrutura urbana do bairro por parte do empreendedor. Ao mesmo tempo, é o Estado que deve fiscalizar os empreendimentos irregulares ou que possam trazer consequências negativas para a cidade como um todo e, também, é o Estado o responsável pelo planejamento urbano e pelas formas de gestão urbana atuais, com vistas ao futuro que se quer para a cidade.

Destas reflexões podemos apontar que o caminho das investigações sobre a produção dos enclaves fortificados residenciais na cidade passa por uma abordagem da atuação do Estado. A compreensão deste novo fenômeno urbano passa pelas atuais características do planejamento urbano, numa época caracterizada pela força do mercado em face ao declínio da intervenção do Estado, o que sem dúvida afeta como o espaço urbano é planejado e produzido.

A prefeitura municipal é o principal órgão público responsável pelo planejamento, elaboração de legislação e gestão urbana (SANTOS,1981). Ainda que articulada com outras esferas como o Estado Nacional e as Unidades Federativas, cada município é o principal responsável pelo seu próprio planejamento e gestão. Por isso, quando pensamos sobre atuação do Estado no espaço urbano, estamos nos referindo especificamente ao nível do poder local do Estado, que é a prefeitura municipal.

Este trabalho procura dar uma contribuição à discussão sobre o fenômeno dos condomínios fechados, tentando trazer novos elementos ao debate, focando na relação entre poder público e estes empreendimentos. Neste ponto, parece haver um vácuo nas pesquisas, indicando não só a necessidade de novos estudos, mas também um novo caminho investigativo. Visando contribuir à discussão sobre o tema proposto, este trabalho pesquisa sobre a relação entre os enclaves fortificados residenciais e o poder local da cidade selecionada para o nosso estudo, Porto Alegre, buscando responder à pergunta: “Como o poder local atua frente à proliferação de enclaves fortificados residenciais?” Buscamos responder a esse questionamento para alcançar nosso objetivo: **avaliar a relação existente entre o**

**poder local, no caso, a prefeitura municipal, e os enclaves fortificados residenciais no município de Porto Alegre.**

A literatura sobre o tema dos enclaves fortificados mostra que, muitas vezes, o poder público incentiva a proliferação destes empreendimentos (LE GOIX, 2003; SOBARZO, 1999; UEDA, 2005; SOUZA, 2008). Para isso, submete-se aos interesses destes agentes privados, criando condições favoráveis para atrair os empreendedores para o seu espaço urbano. A crítica fica justamente quando o poder público põe estes interesses privados acima o interesse público, como nos casos onde os impactos gerados por estes empreendimentos à cidade são aceitos sem nenhuma compensação ou até mesmo há a conivência com irregularidades. Por isso, trabalhamos com a hipótese de que, no caso de Porto Alegre, o poder público também tem uma postura de aceitação, tolerância e até mesmo subserviência aos empreendedores para que os enclaves fortificados se estabeleçam no município.

Para atingir esse objetivo, precisamos de alguns entendimentos teóricos e empíricos que, quando tomados em conjunto, ajudam a responder ao objetivo geral. Primeiramente, precisamos entender o surgimento e a proliferação dos enclaves fortificados residenciais num contexto de reestruturação urbana. Este entendimento é desenvolvido no capítulo 1, através de levantamento das constituintes empíricas e teóricas sobre este processo por meio de revisão bibliográfica. É necessário também entender o papel do planejamento urbano como instrumento do Estado, relacionando suas atuais características com a proliferação dos enclaves fortificados residenciais. O capítulo 2 é dedicado à compreensão deste processo, através de revisão bibliográfica.

Cumpridos estes dois capítulos teóricos, os quais compõe a base de entendimento deste fenômeno dos enclaves fortificados residenciais, partimos então para a análise empírica. O capítulo 3 analisa o estabelecido pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (PDDUA) de Porto Alegre em relação aos enclaves fortificados residenciais. Inicialmente, são apresentados os mapas de zoneamento do município, explicando os padrões de ocupação do município e as densidades permitidas em cada zona. Analisamos os instrumentos presentes no Plano Diretor em relação ao parcelamento do solo. Esta análise é baseada nos

gráficos de padrões de uso do solo de acordo com as diferentes zonas da cidade e em entrevistas junto a arquitetos da prefeitura municipal.

No capítulo 4, passamos a analisar a aplicação do Plano Diretor e a atuação do poder público na prática. Neste capítulo, apresentamos os dados e informações coletados no trabalho de campo desta pesquisa. Através destes dados, podemos avaliar a atuação do poder público em relação aos enclaves fortificados no município de Porto Alegre.

Na conclusão, através da análise dos dados coletados e dos processos explicados nos capítulos, podemos analisar como se dá a relação entre a prefeitura do município de Porto Alegre e os enclaves fortificados residenciais. Deste modo, podemos avaliar se o poder público, no caso de Porto Alegre, é conivente com estes empreendimentos, submetendo-se aos interesses privados dos empreendedores ou se mantém uma postura firme em defesa dos interesses públicos no espaço urbano.

## **1 Características e surgimento dos enclaves fortificados**

Este capítulo está dividido em duas partes. A primeira parte é focada nos aspectos mais diretos do nosso objeto de estudo, os enclaves fortificados residenciais. Inicialmente apresentamos o conceito de enclaves fortificados de uma forma genérica, e que abrange uma categoria ampla de empreendimentos surgidos primeiramente em Los Angeles (EUA) nas décadas de 1930 e 1950 (Le Goix, 2003) e a partir de então em diversas cidades do mundo principalmente nas últimas duas décadas. Csizmady (2011, pág. 2) explica que nos “últimos cinquenta anos, os enclaves fortificados tem sido construídos em grande número, principalmente nas grandes cidades e no litoral dos Estados Unidos, México, Brasil e China”. Em seguida apresentamos, de forma mais específica, as características dos enclaves fortificados do tipo residencial, como os condomínios e os loteamentos, que são os objetos do nosso estudo. Devido a suas características, os enclaves fortificados de todos os tipos, seja residencial, comercial, de trabalho ou lazer, têm alterado as formas de segregação sócio-espacial existentes nas cidades. Finalizamos esta primeira parte do capítulo apresentando as consequências e os impactos socioespaciais que estes empreendimentos, segundo a literatura sobre o assunto, trazem ao espaço urbano.

A segunda parte do capítulo é focada nos enclaves fortificados, analisando os motivos que levaram à criação e à proliferação destes empreendimentos no espaço urbano no Brasil. Motivos estes que, como veremos, estão ligados a processos de globalização e a políticas econômicas internacionais e nacionais que tem efeitos locais, tais como privatizações, diminuição de gastos públicos, internacionalização da produção, ascensão de um mercado financeiro e imobiliário global. Explicamos as características destes processos de globalização econômica e as consequências que trazem para a organização urbana, como, por exemplo, firmas multinacionais, predominância do setor terciário, desindustrialização, aumento do desemprego, da precariedade do emprego, etc., culminando no aumento da desigualdade social, criando assim o contexto para o surgimento e proliferação dos enclaves fortificados nas cidades.

Por fim, relacionamos diretamente essas mudanças econômicas com as razões que levam ao surgimento dos enclaves fortificados no Brasil. A maior desigualdade social gera um aumento da violência urbana e como consequência da procura por serviços privados pelas classes mais abastadas. As classes abastadas passam assim a buscar segurança e serviços no setor privado, isolando-se em espaços exclusivos. A cidade deixa de ser pensada como um todo, mas com uma série de espaços separados a serem comercializados. Este aspecto está diretamente relacionado ao fortalecimento da atuação do setor privado na produção do espaço urbano e pela globalização econômica.

### **1.1 Conceito de enclaves fortificados e características dos enclaves fortificados residenciais**

Durante a década de 1990, uma nova forma de viver tem sido adotada de maneira frequente nas cidades no mundo e também no Brasil, baseada em empreendimentos cercados com muros e grades, buscando mais que a separação física, um isolamento social entre um espaço interno seguro dos empreendimentos e do mundo externo inseguro como nas cidades muradas da Idade Média. Os novos empreendimentos já são lançados com essas características, mas mesmo os imóveis já existentes passam também a se cercar, adotando este novo paradigma buscando se proteger da insegurança urbana. A paisagem urbana transforma-se com aparatos de segurança tais como cercas, câmeras, muros e vigias presentes em quase todos os imóveis. Neste cenário de cercamento dos espaços, destaca-se um novo tipo de empreendimento que surgiu e proliferou no espaço urbano de diferentes cidades ao redor do globo: os enclaves fortificados.

Caldeira (1996) desenvolveu o conceito de enclaves fortificados para este novo tipo de empreendimento que se caracterizam por serem espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer ou trabalho, os quais têm alterado profundamente as formas de viver na cidade, criando um novo modelo de organização urbana e segregação espacial. Em estudo posterior, Caldeira define as características dos enclaves fortificados de maneira mais detalhada:

“São propriedade privada para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo que desvalorizam o que é público e aberto na cidade. São fisicamente demarcados e isolados por muros, grades espaços vazios e detalhes arquitetônicos<sup>1</sup>. São voltados para o interior e não em direção à rua, cuja vida pública rejeitam explicitamente. São controlados por guardas armados e sistemas de segurança, que impõem as regras de inclusão e exclusão. São flexíveis: devido ao seu tamanho, às novas tecnologias de comunicação, organização do trabalho e aos sistemas de segurança, eles são espaços autônomos, independentes do seu entorno, que podem ser situados praticamente em qualquer lugar. (...)Finalmente, os enclaves tendem a ser ambientes socialmente homogêneos.” (2000, pág. 258-259)

Portanto, enclaves fortificados são empreendimentos caracterizados pela propriedade privada para uso coletivo, com grandes áreas internas com equipamentos e serviços exclusivos. Estes empreendimentos valorizam os espaços privados, restritos e protegidos e desvalorizam os espaços públicos e abertos das cidades. Por isso, rejeitam a vida pública da rua no exterior dos empreendimentos. Além de serem fisicamente demarcados e isolados através de muros e grades, possuem guardas armados e sistemas de segurança que permitem o controle de entrada e saída de pessoas, tornando o acesso exclusivo que garante a homogeneidade social. O isolamento físico e os sistemas de segurança permitem uma proximidade a áreas pobres, pois não mantêm contato com o entorno, o que explica, em parte, a sua localização na periferia das cidades.

Os empreendimentos que possuem estas características são considerados enclaves fortificados. Incluem, segundo Caldeira (2000, pág. 158),

---

<sup>1</sup> Sobre o que seriam estes espaços vazios e detalhes arquitetônicos utilizados como aparatos de segurança pelos enclaves fortificados, Caldeira explica no mesmo livro posteriormente (2000, pág. 314): “Na São Paulo contemporânea, o espaço público é o mais vazio e o uso das ruas, calçadas e praças é mais raro exatamente onde há mais enclaves fortificados, especialmente os residenciais. Em bairros com o Morumbi, as ruas são espaços vazios e a qualidade do material dos espaços públicos é simplesmente ruim. Devido à orientação interna dos enclaves fortificados, muitas ruas têm calçadas não-pavimentadas ou mesmo não as têm, e várias ruas atrás dos condomínios não são asfaltadas. As distâncias entre os prédios são grandes. Os muros são altos, sem proporção com o corpo humano, e grande parte deles ainda têm arames eletrificados. As ruas são para automóveis e a circulação de pedestres torna-se uma experiência desagradável. Na verdade, os espaços são construídos para produzir este efeito.”

“conjuntos de escritório, shopping centers, e cada vez mais outros espaços que tem sido adaptados para se conformarem a esse modelo, como escolas, hospitais, centros de lazer e parques temáticos”. Os condomínios e loteamentos são, de acordo com Caldeira (2000), a versão residencial dos enclaves fortificados.

Semelhante à Caldeira, Csizmady (2011) descreve as características dos enclaves fortificados residenciais da seguinte maneira:

“De acordo com a definição clássica, um enclave fortificado é um grupo de casas, cercadas por cercas ou muros, fechadas das ruas adjacentes por portões, os quais podem ser eletrônicos ou vigiados. Entre as casas, há um sistema de ruas internas e ruas sem saída, estas últimas para prevenir tráfego. Residentes tem acesso a vários serviços (como guardas de segurança, manutenção, escola, playground, equipamentos de laser, etc.), o que facilita o seu completo isolamento do ambiente externo. Pessoas vivendo nestes empreendimentos geralmente vão para o trabalho de carro, assim suas vidas são basicamente confinadas a dois locais: o local de trabalho e o parque residencial ( desconsiderando o carro entre eles).” (2011, pág. 2)

Davis (2006, pág. 115) explica que “a nova tendência global desde o começo dos anos 1990 tem sido o crescimento explosivo de subúrbios exclusivos nas periferias de cidades do terceiro mundo”. Para sustentar esta ideia, Davis utiliza-se de uma ampla bibliografia formada por vários estudos em diferentes cidades do mundo, como por exemplo Cairo, no Egito, Pequim, na China, Hong Kong, na China, Bangalore, na Índia, Jakarta, na Indonésia, Manila, nas Filipinas, Lagos na Nigéria. Estes são apenas alguns dos exemplos de cidades onde este tipo de empreendimento se desenvolveu. Davis (2006) enfatiza que empreendimentos fortificados são comuns no chamado Terceiro Mundo como em algumas partes do Primeiro Mundo, mas que são característicos de sociedades urbanas onde persistem grandes desigualdades socioeconômicas, tais como África do Sul, Brasil, Venezuela e também Estados Unidos.

O tema da violência urbana alimentou substancialmente a proliferação dos enclaves fortificados e a busca por empreendimentos que deem proteção, num cenário de crescente violência e insegurança nas cidades. Segundo Nygaard, um dos principais apelos destes empreendimentos é:

“Essa nova forma de clausura de pessoas ‘de posses’ em espaços fechados e exclusivos, excluindo-se, assim, do contexto geral da cidade, teve como principal motivo, segundo alguns estudos e manifestações de moradores, a busca por proteção e mais segurança face ao crescimento da violência urbana.” (2010, pág. 118)

As pessoas buscam nestes empreendimentos espaços que propiciem segurança, dada a falta deste serviço de forma eficiente por parte do poder público. Assim, os empreendedores buscam propiciar empreendimentos e soluções privadas para o problema da violência urbana, com equipamentos e aparatos tecnológicos, além de separação física e um rígido controle do acesso a estes espaços.

Os enclaves fortificados residenciais representam, atualmente, o tipo ideal de moradia das classes altas e médias. Estes empreendimentos geralmente tentam ser réplicas dos subúrbios norte-americanos, buscando fazer alusão aos subúrbios do sul da Califórnia (DAVIS, 2006). “As estratégias publicitárias de comercialização destacam aspectos relativos ao estilo moderno de morar, à promessa de um primeiro mundo disponível somente para alguns” (SOBARZO, 2006, pág. 200). As elites desenraizadas do Terceiro Mundo buscam uma “vida real de imitação” do Primeiro Mundo. Para elas, para ter sucesso necessitam estar confinadas, isto é, isoladas da paisagem ordinária (DAVIS, 2006). Como diz Prevôt-Schapira (2000, pág. 129) “Certas camadas sociais de cidades como São Paulo, Buenos Aires ou México se aproximam da vida que encontramos em Nova Iorque, Paris ou Tóquio, se desconectando da dura realidade da sua periferia urbana”.

Os enclaves fortificados residenciais vendem um espaço mais tranquilo e seguro: prometem maior contato com a natureza e a tranquilidade da vida campestre. Áreas isoladas, não urbanizadas e distantes do centro foram transformadas em espaços mais valorizados do que os tradicionais bairros centrais e com boa infraestrutura (CALDEIRA, 2000, pág. 259). Os enclaves fortificados residenciais tendem a se localizar em áreas distantes do centro, porque necessitam de grandes áreas para o empreendimento se desenvolver. Desta maneira, os enclaves fortificados incentivam o desenvolvimento de subúrbios nas cidades brasileiras, de uma nova forma de organização urbana típica das cidades dos Estados Unidos (DAVIS, 2006). Ueda (2009, pág 326) explica que este tipo de empreendimento “segue o exemplo dos subúrbios jardins norte-americanos e se

inscreve em um modelo geral de subúrbios destinados às classes de alto poder aquisitivo”.

No Brasil, a periferia das cidades foi historicamente relegada à população de baixa renda, assim a localização dos enclaves fortificados na periferia acarreta, muitas vezes, uma localização próxima às vilas existentes. Assim, amplos sistemas de segurança privada protegem seus moradores dos vizinhos indesejados. Uma ampla infraestrutura interna permite o máximo de serviços possível dentro do empreendimento, de forma a evitar ao máximo a saída dos moradores. Estes dois elementos garantem assim o maior isolamento possível do empreendimento em relação ao entorno, o que explica a possibilidade de localização próxima a áreas pobres.

Devido a suas características, os enclaves fortificados diferenciam-se de qualquer outro tipo de empreendimento existente anteriormente, o que os torna um novo fenômeno urbano. Os condomínios verticais, que predominaram no espaço urbano brasileiro na década de 1970, não possuíam as características dos enclaves fortificados. Loteamentos também eram comuns anteriormente nas cidades brasileiras, mas geralmente destinados a populações de baixa renda. Segundo Caldeira (2000, pág. 260), vários elementos diferenciam os condomínios da década de 70 dos condomínios fechados dos anos 80 e 90.

Os condomínios dos anos 1970 estavam concentrados nas áreas centrais, já os enclaves fortificados residenciais tendem a se localizar em áreas distantes pelos motivos já mencionados anteriormente neste item. Os condomínios dos anos 1970 integravam a rede urbana, enquanto os enclaves tendem a ignorá-la. Os enclaves fortificados são essencialmente murados, já os condomínios dos anos 1970 eram inicialmente abertos à rua, tendo sido posteriormente cercados. Os enclaves fortificados residenciais possuem grandes áreas e equipamentos de uso coletivo, enquanto os antigos condomínios limitavam-se a possuir apenas algumas áreas comuns como garagens, *playgrounds* e salão de festas. E, enquanto os condomínios dos anos 1970 eram basicamente prédios de apartamentos, os enclaves fortificados residenciais podem ser verticais com uma série de edifícios ou mais comumente horizontais com uma série de casas (CALDEIRA, 2000). Atualmente, a maioria dos condomínios e loteamentos que estão surgindo pode ser considerada enclaves fortificados. Apesar de loteamentos não poderem, por lei,

serem fechados, estes empreendimentos conseguem manter um isolamento físico e social através de outros mecanismos, como a transformação de lotes em condomínios ou até mesmo o cercamento ilegal.

Os enclaves fortificados são um novo fenômeno urbano que vem alterando a própria forma de viver na cidade. Todas estas características de isolamento, proteção e exclusão que estes empreendimentos possuem trazem novas consequências para a cidade, como veremos a seguir.

## **1.2 Consequências e impactos dos enclaves fortificados no espaço urbano**

Caldeira (1996, 2000) aponta que os enclaves fortificados estão mudando consideravelmente as formas de viver, consumir, trabalhar e se divertir das classes médias e altas. Estão mudando o próprio panorama da cidade, pois modificam o caráter do espaço público e das interações sociais, alterando padrão de segregação espacial. Estes empreendimentos cultivam um relacionamento de ruptura e negação com o resto da cidade e, por isso, estão transformando a natureza do espaço urbano.

Em termos de organização urbana, os enclaves fortificados incentivam a dispersão. Localizados em áreas verdes da periferia urbana e distantes do centro, estes empreendimentos formam o que Ueda (2009) chamou de novas periferias, num processo que se caracteriza pela transferência da população de alto poder aquisitivo do centro ou de zonas residenciais tradicionais para a periferia da cidade no Brasil. A localização destes empreendimentos em áreas afastadas gera a necessidade de um bom sistema de infraestrutura de transportes, incentivando ainda mais, nas classes médias e altas, a utilização do automóvel privado. Muitas vezes, formam-se vazios urbanos não utilizados entre áreas já urbanizadas e áreas onde se localizam estes novos empreendimentos, gerando uma descontinuidade urbana e a subutilização da infraestrutura urbana que foi estendida como parte das necessidades para a implantação dos enclaves fortificados na periferia, afastados das áreas já urbanizadas.

Os enclaves fortificados geram também um novo tipo de segregação urbana, na qual as distâncias sociais tornam-se distâncias materiais, fisicamente demarcadas. Agora, a diferença entre as classes sociais acontece através da exclusividade do acesso a determinados espaços. As classes médias e altas isolam-se em espaços exclusivos e fortificados, evitando o resto da cidade e da população. A desigualdade social que sempre existiu materializa-se no espaço através da separação física e exclusão das classes pobres para fora dos espaços privatizados e murados da elite. Os enclaves fortificados geram uma nova maneira de estabelecer fronteiras entre grupos sociais, organizando explicitamente as diferenças no espaço. Mesmo os empreendimentos do tipo loteamento, que por terem áreas públicas devem ser abertos e de acesso universal, são muitas vezes fechados ilegalmente pelo empreendedor, buscando esse isolamento social através da separação física.

Esse maior distanciamento entre as classes sociais, devido ao isolamento das elites, também traz outras consequências. Kaztman (2001) analisa os efeitos causados pela diminuição dos contatos informais em condições de igualdade entre diferentes classes sociais. Para este autor, a aversão à desigualdade social advém da capacidade de solidariedade dos mais ricos com os que têm menos, capacidade esta que é alimentada pelos contatos informais nos espaços públicos, onde as diferentes classes sociais podem se encontrar em condições de igualdade. Também diminui o investimento público em espaços e serviços, devido ao abandono da utilização pelas classes médias, pois esta era a classe que detinha mais poder político e econômico para reivindicar pela qualidade destes espaços e serviços públicos. Desta maneira, ativa-se um círculo vicioso de diferenças crescentes entre os serviços públicos e privados.

Os projetos dos enclaves fortificados possuem uma grande preocupação com a violência, buscando oferecer amplos sistemas de proteção para a segurança de seus moradores. Porém, podem trazer o efeito contrário para quem está do lado de fora dos muros. Os enclaves fortificados são voltados para o seu interior, possuindo toda a infraestrutura possível dentro de sua área para evitar ao máximo que seus moradores precisem sair do empreendimento. Deste modo, os espaços públicos do entorno dos enclaves fortificados tendem a não ser utilizados e esvaziados. Perde-se então o que Jacobs (1961) chamou de “olhos na rua”, que seriam os olhos dos moradores naturalmente cuidando de sua vizinhança através

das janelas e do uso diário dos espaços públicos. Para que haja olhos dos moradores olhando e, conseqüentemente, vigiando a rua, é necessário que as moradias sejam voltadas para a rua e que as calçadas sejam utilizadas para aumentar o número de olhos e atrair os olhares de quem se encontra dentro das moradias. Neste mesmo sentido, Santos (1985) diz que “quanto mais portas se abrem para a calçada, tanto mais completamente o espaço público é passível de apropriação pela casa”. Os enclaves fortificados fazem exatamente o contrário: por serem voltados para o interior do empreendimento e construírem muros e cercas, tornam a rua pouco atrativa para a utilização, o que acaba esvaziando-a de pessoas e olhares.

Devido a todas as mudanças que os enclaves fortificados trazem para o espaço urbano, aumentando a segregação social e transformando-a em uma forte segregação espacial, Prevôt-Schapira (2000) entende que se desenha um novo modelo fragmentado de cidade. Souza (2008) também entende que segregação entre classes causada pelos enclaves fortificados deve ser vista como uma fragmentação do espaço, pois estes empreendimentos estão criando um modelo de cidade formada por fragmentos separados entre si que pouco dialogam com o resto da cidade. Para Prevôt-Schapira (2000), a escalada da violência e o medo da insegurança contribuem para esse processo de fragmentação.

Apesar da questão da violência e da insegurança urbana impulsionar a procura por este tipo de empreendimento, há outros fatores que influenciam o surgimento e a proliferação dos enclaves fortificados residenciais no Brasil. Nygaard (2010, pág. 118) cita, por exemplo, como motivos de peso “a busca por mais liberdade, desejo de exclusividade e de status social e também como estratégia para uma maior revalorização de patrimônios imobiliários”. Este autor explica que o mercado imobiliário tem promovido e difundido estes empreendimentos apelando para ideias de segurança, liberdade e status social, sendo comum a utilização de expressões como “venha viver em liberdade”, “venha viver em meio à natureza”, “venha ser feliz”, “aqui a sua família vai viver despreocupada e com segurança”.

Além destes fatores diretos, como procura por segurança, liberdade, *status* e valorização de investimento, devemos analisar este fenômeno sob outra ótica mais ampla. Castells (1973) ensina que a compreensão da forma concreta de uma sociedade deve ser feita a partir de seu modo de produção. Logo analisar o

espaço enquanto expressão da estrutura social resulta em estudar sua modelagem pelos elementos do sistema econômico, político e ideológico, bem como das combinações e práticas entre eles.

Caldeira (1996), por exemplo, ao analisar o surgimento dos enclaves fortificados em São Paulo, comparando a situação com Los Angeles, vê a explicação para este fenômeno nas mudanças socioeconômicas sofridas pela cidade de São Paulo durante as décadas de 1980 e 1990. Para esta autora a crise econômica que resultou em anos de recessão econômica, altas taxas de inflação, desemprego e aumento significativo da pobreza e a reestruturação das atividades econômicas da cidade, mudando de um polo industrial para um centro financeiro e comercial, aliados a um cenário de crescente violência e medo, são os motivos que levam à criação dos enclaves fortificados.

Borsdorf ressalta que muitos dos autores (UEDA, 2006; BORSDORF, 2002; DE MATTOS, 2006, CALDEIRA, 1996; SOBARZO, 2005) concordam que mudanças na política econômica e a influência da globalização são fatores relevantes para explicar o surgimento e a proliferação deste tipo de empreendimento:

*“Los autores coinciden en que el nacimiento de barrios cerrados indica una nueva manifestación de segregación social urbana. Las causas son discutidas en forma muy diversa, pero la mayoría de autores concuerdan en que la transición al neoliberalismo y la influencia de la globalización son factores relevantes.” (2002, pág. 582)*

### **1.3 O contexto para o surgimento dos enclaves fortificados: crise econômica e globalização**

A crise econômica ocorrida durante as décadas de 1970 e 1980 leva à adoção, por parte da maioria dos países capitalistas nos anos 1990, de uma nova política econômica. O predomínio do processo de globalização e o paradigma da abertura dos mercados econômicos geraram nos últimos anos uma séria de mudanças estruturais nas cidades, que são o principal cenário destas transformações econômicas recentes (HIDALGO; TRUMPER; BORSDORF, 2005).

“A globalização traz consigo a retirada do Estado, a diminuição dos serviços públicos e a flexibilização dos instrumentos de planejamento e uso do solo” (HIDALGO; TRUMPER; BORSODORF, 2005, pág. 11).

As medidas de ajuste adotadas no início da década de 1990 foram a abertura econômica dos países ao mercado externo, privatização em larga escala e, com isso, a diminuição e o enfraquecimento do Estado. Esta política econômica tinha como princípio a diminuição da participação do Estado na economia e a globalização da produção, fortalecendo o mercado e aumentando a participação do setor privado na economia.

Esta nova política econômica tem levado a uma desindustrialização das grandes cidades, uma vez que a globalização permite que as indústrias se mudem para outros locais que apresentam menores custos de produção. Foram adotadas novas estruturas produtivas baseadas em empresas organizadas em rede com estratégias de descentralização produtivas e centros de produção espalhados em diversos países. As grandes empresas mudaram suas indústrias para lugares que ofereciam maiores vantagens fiscais ou menores custos de produção, mantendo nas grandes metrópoles apenas as funções de comando. Este processo pôde ocorrer devido às novas tecnologias de informação e comunicação, com a criação de redes de comunicação globais, que permitiram o gerenciamento mesmo a grandes distâncias. A tecnologia permitiu também a maior automação da produção, substituindo trabalhadores manuais por robôs industriais de maior produtividade.

Estas circunstâncias de desindustrialização massiva, reindustrialização seletiva em outros lugares e crescente estratificação social constituem, para Ainstein (2005), os fatores que explicam a transformação da estrutura interna das cidades. Comércio e serviços tornam-se a base econômica das cidades, que passam a ter como principal fonte de emprego o setor terciário. Com isto, as áreas industriais mais antigas sofrem processos de deterioração devido ao abandono das fábricas. Conjuntos de escritórios e *shopping centers*, que também podem ser considerados enclaves fortificados, são construídos e espalham-se pelas cidades, muitas vezes localizados na periferia ou em bairros distantes do seu centro, cada vez menos valorizado. Sassen (1991) explica que esse é o novo padrão da cidade capitalista, um centro financeiro, comercial e coordenador de atividades produtivas e serviços especializados.

Como consequência desta desindustrialização das grandes cidades e automação das indústrias, temos o aumento do desemprego e da precariedade do trabalho. A crise do emprego está vinculada à crise dos setores produtivos, pois com a retirada das indústrias diminui o emprego no setor industrial. Em Buenos Aires, por exemplo, medidas de ajuste aplicadas pelo governo provocaram o aumento da precariedade do emprego e também o aumento da taxa de desemprego, que passou de 6% em 1991 para 18% em 1995 (PREVÔT-SCHAPIRA, 2000). No Brasil, a taxa de desemprego passou de 5% na década de 1980 para 7,2% em 1992 (AMADEO *et al* 1994) e para 10,2% em 2005<sup>2</sup>.

Entre 1989 e 1996, o emprego no setor secundário diminuiu 2,2% no Brasil, enquanto o emprego no setor terciário aumentou em 22,3%. Na principal região econômica do país, o sudeste, o emprego no setor secundário diminuiu em 9,6% enquanto o emprego no setor terciário aumentou em 18,3% (POCHMANN, 1999). Políticas de flexibilização das leis trabalhistas, terceirização, trabalhos autônomos e sem carteira assinada fizeram com que estes empregos no setor de comércio e serviços se tornassem mais precarizados. O índice de precariedade no emprego é medido pela proporção de trabalhadores sem carteira assinada em relação ao número total de trabalhadores. Em 1991, os empregadores sem carteira e trabalhadores autônomos correspondiam a 42% da população economicamente ativa, subindo para 50% em 1996 (RAMOS; REIS, 1997). Essa crescente desassalarização e precarização da força de trabalho acentua as desigualdades sociais e as assimetrias salariais. Para Prevôt-Schapira (2000, pág. 174), “de fato, a nova pobreza surge como o resultado de um duplo processo: o declínio generalizado de todas as categorias profissionais e o aumento das distâncias sociais dentro de cada categoria”.

Outro fator que contribui para este aumento da desigualdade é que o Estado deixou de realizar investimentos em importantes áreas. Ainstein (2005) explica que houve um saneamento macroeconômico das contas nacionais através do desfinanciamento dos serviços sociais essenciais. Para Soares, “a reestruturação neoliberal produziu o enfraquecimento – quando não o desmonte – das políticas

---

<sup>2</sup> Segundo Pesquisa Mensal de Emprego do IBGE disponível em <[http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/indicadores/trabalhoerendimento/pme\\_nova/default.shtm](http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/indicadores/trabalhoerendimento/pme_nova/default.shtm)> acessado 1 de julho de 2013.

estatais” (SOARES, 2006, pág. 133). No final da década de 1990, no Brasil, os investimentos em saúde e educação eram equivalentes, a apenas 3% do PIB em cada área respectivamente, chegando a apenas 5% durante a década de 2000<sup>3</sup>, enquanto padrão internacional de investimento em saúde e educação, segundo a Organização para Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), é de 7% do PIB.

Em síntese, as mudanças econômicas ocorridas a partir da década de 1970 alteraram profundamente aspectos sociais e a organização espacial das cidades. Estas passaram por processos de desindustrialização permitidos e incentivados pela globalização da economia. Houve então o crescimento do setor de comércio e serviços, transformando as cidades em centros do setor terciário. Porém, este processo veio acompanhado de aumento do desemprego devido à retirada das indústrias e aumento da precariedade do emprego no setor terciário devido à flexibilização das leis trabalhistas, e trabalhos sem carteira assinada. A desigualdade social agrava-se ainda mais com a diminuição dos investimentos públicos em serviços sociais, os quais tornam-se precários. O aumento da desigualdade é duplo: há uma precarização das relações trabalhistas concomitante a um aumento da dificuldade de acesso aos serviços públicos. As classes menos abastadas são atingidas no seu emprego, que passa a ser mais instável e precário, e também não podem recorrer aos serviços privados porque estes possuem um custo inalcançável em razão de suas faixas salariais.

Segundo Ueda (2005), a violência urbana está relacionada com a acentuada desigualdade social, a má distribuição de renda e a ausência de serviços públicos. Segundo dados do IBGE, o número de homicídios a cada cem mil habitantes aumentou de 18 em 1992 para 26 em 2004. Se analisarmos apenas os dados em relação à população masculina, o número passou de 34 homicídios por cem mil habitantes em 1992 para 50 homicídios em 2004<sup>4</sup>. O Índice de Gini, que mede a desigualdade social dos países, variando de 0 a 100 ( Quanto mais próximo de 100, maior é a desigualdade social), do Brasil oscilou de 58 para 60 durante as

---

<sup>3</sup> Segundo dados do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea) no estudo “Brasil em Desenvolvimento: Estado, Planejamento e Políticas Públicas” de 2009.

<sup>4</sup> Indicadores de Desenvolvimento Sustentável 2008 (IDS 2008), disponível em [http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/noticia\\_visualiza.php?id\\_noticia=1156&id\\_pagina=1&titulo=Pais-evolui-mais-nos-indicadores-economicos-e-sociais-do-que-nos-ambientais](http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/noticia_visualiza.php?id_noticia=1156&id_pagina=1&titulo=Pais-evolui-mais-nos-indicadores-economicos-e-sociais-do-que-nos-ambientais)

décadas de 1980 e 1990, o que significa que houve aumento da desigualdade social no país neste período. Durante a década de 2000, este índice diminuiu para 54, o que ainda é um patamar elevado<sup>5</sup>. É no contexto de desigualdade social, precariedade dos serviços públicos e violência urbana que os enclaves fortificados aparecem no espaço urbano.

## **Considerações Finais**

Os enclaves fortificados são empreendimentos que aparecem como a solução, oferecida pelos agentes privados, para vários problemas urbanos. Aparecem propagandeados principalmente como uma solução para o problema da violência urbana – para aqueles que tem condições financeiras para pagar por esta alternativa. Além disso, como são localizados muitas vezes em áreas verdes afastadas do centro mais movimentado, oferecem um produto que serve também como um refúgio dos grandes males urbanos: aglomeração, tráfego, poluição, ruído, etc.

Prevôt-Schapira (2000) entende esta nova forma de viver na cidade, baseada em separação física, como um novo modelo urbano formado por uma crescente polarização entre ricos e pobres. Neste cenário, marcado pela diminuição dos investimentos públicos em importantes áreas como educação, saúde e segurança, os serviços públicos como escolas, hospitais e polícias passam a apresentar uma situação de deterioração e precariedade. As classes mais abastadas, para manter estes serviços com qualidade, e na medida em que podem arcar com estes custos adicionais, passam a recorrer aos serviços privados. Forma-se um núcleo de “vencedores” que podem pagar pelos serviços privados e “perdedores” que não tem condições de recorrer ao mercado privado e ficam relegados aos serviços públicos precários (UEDA, 2006).

A violência, atrelada à desigualdade social, tende a aumentar ainda mais num cenário de precária segurança pública. Com o aumento da criminalidade,

---

<sup>5</sup> Segundo dados do Banco Mundial, que mede o índice de Gini, disponível em <http://data.worldbank.org/indicator/SI.POV.GINI?page>

aumenta a sensação de insegurança com a percepção de que não há proteção pública competente. Desta forma, a cidade passa a ser vista como um espaço perigoso, onde o simples circular pelo espaço público pode ser arriscado pela falta de proteção. Essa visão de que a violência pode estar em qualquer lugar e que, principalmente, não há uma segurança pública adequada para evitar e combater os crimes faz com que o contato entre diferentes classes sociais passe a ser visto como perigoso.

A heterogeneidade social passa a ser vista como ameaçadora, enquanto a homogeneidade social é vista como sinônimo de proteção. Há uma tentativa de alguns estratos da sociedade urbana, em especial as de maior poder aquisitivo, de se isolarem defensivamente do resto da população, em bairros autossuficientes (UEDA, 2005). No contexto de busca pela segurança através do isolamento temos o aparecimento destas novas formas residenciais enclausuradas (PREVÔT-SCHAPIRA, 2000).

Os enclaves fortificados servem para evitar o contato com pessoas de outras classes sociais, muitas vezes vistas pelas classes abastadas como desnecessário, negativo e até perigoso. Os ganhos espaciais, explica Bordieu (1993, pág.163), podem ser “ganhos de ocupação ou acumulação, como a posse de um espaço físico como uma forma de manter à distância ou de excluir toda espécie de intrusão indesejada”.

A busca por viver entre iguais num espaço socialmente homogêneo estimula este tipo de empreendimento, que por isso transformou-se num símbolo de *status*. Bordieu (1997) explica que os ganhos do espaço podem tomar a forma de ganhos de posição. “Ganhos de posição, como os que são assegurados por um endereço prestigioso, são um caso particular de ganhos simbólicos de distinção que estão ligados à posse monopolística de uma propriedade distintiva” (BORDIEU, 1997, pág. 163). Habitar um empreendimento de luxo faz com que seu morador seja reconhecido pelo lado econômico e pelo lado social. Ele tem tanto o capital necessário para aquele estilo de vida quanto um reconhecimento por tê-lo.

Então temos que os enclaves fortificados residenciais servem como ganhos de posição pelo prestígio que retornam aos seus moradores e como ganhos de ocupação pela manutenção dos indesejados do lado de fora de suas fronteiras. Sendo fruto de um cenário de desigualdade social, os enclaves fortificados servem

para retroalimentar esta desigualdade, criando espaços exclusivos para certas classes sociais, as quais desta maneira evitam o contato com o resto da cidade.

Desta maneira, as classes médias e altas estão adotando uma forma de viver na cidade baseada em espaços privados, isolados e exclusivos. Exercem todas as suas atividades em espaços privados, morando em condomínios fechados, com suas atividades de lazer em clubes, parques ou shopping fechados, trabalhando em conjuntos de escritório, todos estes espaços conectados pelo automóvel privado. A cidade torna-se uma série de fragmentos articulados entre si e separados do resto da cidade. Uma nova forma privada de viver na cidade tem surgido com os enclaves fortificados.

Por fim, os enclaves fortificados devem ser vistos como produtos de um contexto no qual os “investimentos imobiliários privados passaram a jogar um papel crucial na transformação urbana” (DE MATTOS, 2006, pág. 55). O espaço é mais do que simples reflexo físico das características da sociedade. O espaço é um elemento que, com suas próprias características, influencia os outros âmbitos da sociedade. Portanto, não é um simples receptáculo passivo moldado pela economia e pela política, mas sim um elemento ativo que influencia o próprio processo econômico e político. Temos então o espaço como a expressão espacial da articulação do modo de produção (CASTELLS, 1973) e como próprio agente dos processos sociais (SANTOS, 1999). O espaço não é mero reflexo da sociedade, pois também participa do modo de produção e reprodução capitalista. Neste sentido, o espaço urbano é cada vez mais incorporado ao mundo da mercadoria, através dos processos de sua produção e reprodução.

O crescimento do setor financeiro mundial, amparado por políticas de desregulamentação, privatização e abertura econômica, encontra no espaço urbano uma oportunidade de negócios no mercado imobiliário, visto como um setor altamente rentável. Os agentes financeiros buscam, incansavelmente, para sua própria sobrevivência, melhores oportunidades para aplicar seus recursos e encontram no setor imobiliário uma dessas oportunidades. Botelho (2012, pág. 301) explica que o capital financeiro se diversifica, se complexifica e assume cada vez mais importância para a reprodução expandindo-se para outros setores da economia contemporânea, como o imobiliário. Sassen (2012) explica que uma das principais características do capitalismo atualmente é a financeirização de domínios não

financeiros, como, por exemplo, a incorporação dos bens imobiliários ao setor financeiro internacional:

“Hoje, a habitação tornou-se um instrumento de outra inovação: um instrumento financeiro que aumentou a distância entre si e a base material (habitação) a um extremo que é geralmente associado com finanças inovadoras de alto risco (2012, pág. 74).”

Assim, o espaço urbano passa a se inserir crescentemente nos circuitos financeiros do capital, havendo uma crescente união do capital financeiro com o imobiliário, o que transforma a estrutura e o tecido urbano das grandes metrópoles (BOTELHO, 2012). Este crescente investimento privado no setor imobiliário explica a criação e proliferação de vários produtos imobiliários, entre eles os enclaves fortificados de diversos tipos, como residenciais (condomínios, loteamentos, bairros privados), de comércio (*shopping centers*), de serviços (conjuntos de escritórios) e de lazer (*country clubs*). Botelho explica que com a crescente atuação do capital financeiro no espaço urbano através de produtos imobiliários:

“(...)observa-se o aprofundamento do processo de segregação socioespacial nas metrópoles. O capital flexível e livre de regulamentações materializa-se em um espaço urbano marcado por grandes empreendimentos de uso misto, cercados e isolados das áreas de residência e circulação dos mais pobres” (2012, pág. 307)

Estes empreendimentos devem ser vistos como mais do que simples partes da cidade, mas sim como produtos a serem comercializados, vendendo um espaço seguro a ser desfrutado de maneira exclusiva apenas por aqueles que podem pagar por ele. É o princípio exatamente oposto à ideia de cidade como espaço público heterogêneo de convívio entre diferentes classes sociais. Estes empreendimentos devem ser entendidos também como um investimento do capital internacional no espaço urbano, buscando extrair lucro através destes produtos imobiliários construídos por empresas internacionais em diversas cidades do mundo.

Neste sentido, Sassen (2012) entende que o dito terceiro mundo pode ser o destino destes investimentos capitalistas no mercado imobiliário, uma vez que a

lucratividade do setor imobiliário decaiu na Europa e na América do Norte devido à crise imobiliária de 2008. Este processo enquadra-se na característica do capital de se expandir buscando novos mercados (HARVEY, 1993).

Por sua vez, essa adoção do espaço urbano como mercadoria está relacionada com a mudança das características do planejamento urbano. O planejamento urbano era marcado pela forte atuação do Estado como agente regulatório e intervencionista. Com a nova política econômica adotada a partir das décadas de 1980 e 1990, este planejamento passa a ser substituído por atividades de empresariamento urbano. O enfraquecimento do Estado diminui seu poder de intervenção no espaço urbano, enquanto o capital privado passa a assumir o protagonismo no processo de produção da cidade. Botelho (2012, pág. 301) explica que “diante da crise econômica das últimas décadas, o planejamento urbano e o urbanismo adquirem uma nova função ligada à promoção do crescimento econômico”. Desta forma, o processo de produção do espaço urbano está cada vez mais relacionado à atuação e aos interesses do setor privado devido ao enfraquecimento do Estado e, portanto, do planejamento urbano como veremos no capítulo a seguir.

## **2 Planejamento Urbano: o Estado e a produção do espaço urbano**

O espaço urbano é produzido por uma série de agentes relacionados entre si e dentre eles o Estado tem um papel imprescindível. Neste capítulo discutiremos o papel do Estado e por que sua atuação, enquanto agente social, é tão importante para a produção e reprodução do espaço urbano.

Primeiramente, analisaremos a importância da atuação do Estado na produção e organização do espaço urbano. Buscaremos demonstrar como a existência e a força do planejamento urbano estão relacionados sumariamente com a presença do Estado. Desta maneira, durante os períodos de um Estado forte econômica e politicamente, há um planejamento urbano mais intervencionista e regulatório, pois o Estado tem mais poder para intervir no espaço urbano. Com as mudanças ocorridas nas últimas décadas, nas quais o poder público perdeu força em face aos setores privados, o planejamento urbano perde força. Desta maneira, o planejamento urbano é enfraquecido, passando a estar mais relacionado aos interesses dos agentes privados.

Por fim, relacionaremos planejamento urbano com o objeto de estudo desta pesquisa, os enclaves fortificados residenciais, levantando algumas questões acerca da relação entre estes empreendimentos privados e poder público do município de Porto Alegre. Estas questões são referentes às obras de infraestrutura dos espaços públicos do entorno dos enclaves fortificados e aos interesses públicos e privados existentes neste tipo de empreendimento. Estas questões levantadas servem como hipóteses teóricas a serem analisadas empiricamente nos capítulos seguintes.

### **2.1 Agentes produtores do Espaço Urbano: a importância do Estado**

A produção e organização do espaço urbano não podem ser vistas como algo isento de interesses econômicos e políticos. A cidade não pode ser vista como um espaço espontâneo, natural e harmonioso, como uma simples dimensão material de uma sociedade harmoniosa. Muito mais do que simples palco das representações

sociais espontâneas, a cidade é objeto de interesse de uma série de agentes sociais distintos, os quais engendram um quadro permeado por relações, conflitos e contradições. Como cada um destes agentes possui determinados interesses econômicos, políticos e sociais em relação ao espaço urbano, os diferentes usos do espaço urbano também geram e reforçam conflitos entre esses agentes, resultando portanto em contradições inerentes à própria forma como o espaço urbano é produzido.

Harvey (1973), dentro de uma visão marxista, entende essa competição como consequência de uma sociedade estruturada em classes sociais. Os indivíduos não competem no espaço urbano como simples indivíduos, mas como partes de uma classe social e com todos os capitais referentes a essa posição social (capital econômico, capital político, capital social). O espaço urbano é, portanto, permeado por conflitos entre diferentes agentes sociais, divididos em classes e até em frações de classe, as quais também têm interesses diferentes e, por isso, conflitantes.

Souza, ao falar sobre os diversos agentes interagindo no espaço urbano, argumenta que:

“A cidade, produto dos processos sócio-espaciais que refletem a interação entre várias escalas geográficas, deve aparecer não como uma massa passivamente modelável ou como uma máquina perfeitamente controlável pelo Estado, mas como um fenômeno gerado pela interação complexa, jamais plenamente previsível ou manipulável, de uma miríade de agentes modeladores do espaço, interesses, significações e fatores estruturantes, sendo o Estado apenas mais um dos condicionantes em jogo, ainda que crucial nas modernas sociedades capitalistas.” (2006, pág. 52).

Assim, em qualquer análise que se faça sobre o espaço urbano, é importante considerar, além do Estado, todos os outros agentes e interesses envolvidos na sua produção. No entanto, é importante considerar que, historicamente, o Estado detém um poder de intervenção no espaço urbano que nenhum outro agente detém e, portanto, tem grande influência sobre a atuação dos outros agentes sociais. Como diz Souza:

“O preconceito segundo o qual o Estado, e só o Estado, faz planejamento e pratica gestão, se deve não somente ao fato óbvio de que o Estado monopoliza uma grande parte dos recursos necessários à realização de intervenções e da gestão (do monopólio do estabelecimento e execução

das leis ao monopólio da “violência legítima”), mas também à própria imagem ideológica do Estado, o qual justifica todas as suas ações em nome do “interesse público.” (2006, pág 86)

Embora o Estado não seja o único agente social a atuar na produção no espaço urbano e no planejamento de seu uso, devemos considerá-lo como o principal agente social e, portanto, tendo o papel mais relevante. A intervenção do Estado tem relevância fundamental nas condições para a produção e reprodução do espaço urbano, bem como para o processo produtivo como um todo. Deste modo, é essencial para qualquer análise sobre a produção e a organização do espaço considerar o papel do Estado.

Furtado (2004), por exemplo, explica que a organização espacial envolve não só a produção do espaço urbano, mas também a regulamentação de seu uso, e que ambas são efetuadas em uma combinação de regulamentações do Estado e interesses do mercado. O espaço urbano, explica o autor, é socialmente produzido através de uma dinâmica complexa envolvendo duas modalidades de decisão e atuação humanas:

“De um lado, empresas privadas e indivíduos desenvolvem, trocam e utilizam o solo urbano em conformidade com seus motivos particulares historicamente determinados. Do outro lado o Estado provê elaborados sistemas de infraestrutura material e operacional que dão suporte ao processo geral da produção e reprodução em um sistema geográfico básico.” (FURTADO, 2004, pág. 48)

O resultado final da organização do espaço urbano resulta desta relação entre as forças de atuação do mercado de um lado, e a intervenção do Estado, de outro lado. Pelo lado do mercado, o preço de uma localização no mercado do solo urbano organiza o espaço com as melhores localizações tendo os maiores preços e sendo consumidas por aqueles que podem pagar por estas localizações. Do outro lado, o Estado atua de duas formas: elaboração da legislação de zoneamento, determinando as atividades e os padrões permitidos para cada zona, e execução de obras públicas de infraestrutura referente às atividades urbanas. As obras públicas de infraestrutura executadas pelo Estado reorganizam o espaço urbano, pois determinam uma diferenciação do espaço, com algumas zonas sendo beneficiadas

e mais valorizadas por estas obras em detrimento de outras zonas que não recebem estas melhorias. Como nos diz Furtado,

“Os grandes meios de organização do espaço são, portanto, obras públicas, legislação do uso do solo e o preço de localização, os primeiros dois sendo administrados pelo Estado, enquanto o último permanece nas mãos (das regras) do mercado. Estes meios, no entanto, são complementados, quando necessário, por medidas adicionais à disposição do Estado.” (2004, pág. 50).

Apesar de as empresas em geral (indústria, comércios e serviços) necessitarem utilizar o espaço urbano para suas atividades, elas não são responsáveis pelo fornecimento da infraestrutura urbana necessária para o funcionamento destas atividades. Serviços e obras de infraestrutura urbana, embora necessárias para o processo de produção do espaço urbano e reprodução do capital, não são lucrativos. Como explica Furtado:

“O mercado, operando sozinho, não provê alguns serviços e usos não lucrativos da terra urbana, tais como transporte, redes de esgoto e estradas. A correta implantação destes serviços e usos não lucrativos do solo cria, no entanto, condições favoráveis para investimentos lucrativos para o setor privado operando no mercado” (2004, pág. 68).

A atuação do Estado tem grande impacto na produção do espaço urbano. O Estado é o principal instrumento de “desenvolvimento urbano”, no sentido em que ele que cria as condições para a atuação dos outros agentes sociais na produção do espaço urbano. O principal motor das transformações urbanas é o setor público porque este é, via de regra, o único agente legítimo para planejar e implementar intervenções estruturais.

A intervenção do Estado é, assim, necessária para a criação das condições necessárias para o processo de reprodução capitalista. O Estado precisa criar serviços e infraestrutura públicas que serão utilizadas pelos agentes privados, coletivamente, nos processos de troca e acumulação de capital.

O Estado é o agente social que condensa os interesses de todas as classes sociais, apenas ele consegue considerar os interesses de todos os outros agentes sociais de modo a conciliá-los. Sem a intervenção do Estado, boa parte das infraestruturas urbanas não seriam erigidas, pois os agentes privados não iriam arcar com estas despesas sem retorno, estando mais preocupados com outros investimentos que beneficiem diretamente os seus negócios. Porém, é importante salientar que, embora seja o Estado o responsável pela execução destas obras de infraestrutura, as empresas privadas podem também investir e realizar certas obras se considerarem que terão benefícios com elas. Como o Estado é o único agente social que condensa os interesses de todos os outros agentes sociais, é ele que deve ter a preocupação de garantir a viabilidade do sistema capitalista como um todo, e por isso se vê na obrigação de suprir, não na forma de mercadoria, todos os equipamentos urbanos necessários na forma de investimentos de capital intensivo, fixo e indivisível. Furtado explica que:

“Somente o Estado tem em suas mãos a responsabilidade para com a tarefa coletiva de garantir a viabilidade do sistema (capitalista) como um todo; e assim, somente o Estado, como agente dos imperativos sociais gerais, representa, na sua totalidade, a condensação de todas as contradições da sociedade capitalista” (2004, pág. 51).

Além da criação das condições para a reprodução capitalista através da infraestrutura física, a intervenção do Estado é necessária para regular as relações entre os diversos agentes que produzem e atuam no espaço urbano. Diversos agentes atuam no espaço urbano com variadas estratégias e ações, cada grupo buscando defender e alcançar seus próprios interesses. Quando estes grupos partilham interesses comuns, criam-se relações de cooperação. Porém, muitas vezes, os interesses de um grupo são contrários ou opostos aos interesses de outro, fazendo emergir um quadro de conflito entre estes agentes sociais.

O Estado precisa então intervir de forma a conciliar os distintos interesses dos diferentes grupos. Uma destas formas de intervenção do Estado refere-se à planificação urbana propriamente dita, buscando coordenar a ocupação e a utilização do solo urbano pelos diversos agentes que atuam no espaço. Assim, “O planejamento espacial e o controle do Estado aparecem como uma resposta

adequada para tais problemas, na medida em que seus poderes podem ser utilizados para atender demandas de classes sociais radicalmente diferentes” (FURTADO, 2004, pág. 49).

Na sociedade capitalista estruturada em classes sociais, o Estado tem como função conciliar os interesses contraditórios, de forma a garantir o funcionamento do sistema e a reprodução do capital. Ao longo do desenvolvimento do capitalismo, foram criados diversos mecanismos, por partes dos agentes privados, com o objetivo de extrair benefícios do sistema capitalista, como, por exemplo, a formação de monopólios, oligopólios, trustes, corporações, etc. Por causa disso, houve também um crescimento da necessidade de intervenção do Estado, buscando equilibrar o sistema como um todo para garantir a sua reprodução. Furtado explica que:

“À medida que o capitalismo foi se desenvolvendo, o livre mercado e o laissez faire deram lugar a trustes, monopólios, crescimento do capital financeiro, corporações e, por fim, a um crescente, e necessária, intervenção por parte do Estado.” (2004, pág. 62).

As características e as atuações dos agentes privados criaram a necessidade de planejamento urbano. Estes agentes privados buscam apenas extrair o maior retorno possível da exploração do solo urbano. Não tem preocupação com os outros agentes sociais e nem com a reprodução do sistema capitalista como um todo. Assim, tornou-se necessária a intervenção do Estado, sob a forma de planejamento urbano, para garantir as condições necessárias para os próprios agentes privados. O planejamento é identificado como uma preocupação e um campo da administração pública, pois está inerentemente ligado a escolhas políticas e não com transações comerciais. Por isso, foram montadas instituições e estruturas públicas para regulamentar o mercado na provisão de certos tipos de bens e serviços (FURTADO, 2004).

Vimos assim que o Estado tem um papel importante na produção do espaço urbano, criando principalmente as condições para os outros agentes sociais atuarem e utilizarem o espaço urbano. Desta maneira, a responsabilidade pelo planejamento urbano é principalmente do poder público, que tem como tarefa planejar a cidade de modo que ela seja utilizada de maneira coerente, eficiente e

que garanta a própria reprodução do espaço urbano. Por isso, um planejamento urbano eficiente está vinculado a uma presença forte do Estado, com força econômica e política suficiente para intervir sobre o espaço urbano e sobre os outros agentes sociais. A forte presença do Estado está vinculada, certamente, às características econômicas do modo de produção vigente em cada momento histórico. Neste sentido, concordamos com Furtado (2011, pág. 11) ao dizer que “(...) é importante ver como a produção do espaço e o sistema econômico dominante estão sempre relacionados, sendo um o reflexo do outro.”

## **2.2 Do Planejamento intervencionista às formas de planejamento mercadófilas**

As mudanças nas características do planejamento urbano ocorreram em diversos e distintos países de maneira muito similar, como apontado em diversos estudos (HARVEY, 1989; SOUZA, 2006; BRAND, 2009; ROLNIK, 1994). O planejamento urbano é um campo que está intrinsecamente relacionado com as condições econômicas e políticas de cada país, as quais estão cada vez mais entrelaçadas através do processo de globalização. Como nos diz Brand, o planejamento urbano como um todo pode ser dividido em dois momentos ao longo do século XX e século XXI:

“O planejamento urbano na América Latina formava parte de um projeto nacional de desenvolvimento baseado da industrialização, liderado pelo Estado, legitimado na racionalidade e mobilizado pelo conhecimento dos especialistas(...) Agora o planejamento das cidades é um projeto internacional, orientado para fora, liderado pelo setor privado, legitimado pelo mercado e mobilizado por agentes empresariais.” ( 2009, pág. 18)

Entre as décadas de 1940 e 1970, um tipo de planejamento chamado por Machado (2008) de “planejamento modernista/funcionalista” e por Souza (2006) de “planejamento físico territorial clássico” foi hegemônico nos países capitalistas, como por exemplo no França, na Alemanha (SOUZA, 2006), na Inglaterra (SOUZA, 2006, HARVEY, 1993), nos Estados Unidos (HARVEY, 1993), na América Latina (BRAND, 2009), no Brasil (SOUZA, 2006, ROLNIK, 1994).

Os pressupostos deste tipo de planejamento eram uma gestão urbana fundamentada por um processo estatal de tomada de decisões, um modelo ideal de cidade como parte de um projeto modernizador com fluxos contínuos de investimentos, principalmente federais, em infraestrutura básica, garantindo as condições gerais da produção (ROLNIK, 1994). As bases materiais que sustentavam este tipo de planejamento eram o crescimento econômico e a capacidade de investimento e regulação do Estado, condições existentes no modo de produção fordista:

“É evidente que estes pressupostos encontravam absoluta ressonância no contexto político e econômico internacional, onde, tanto no modelo do socialismo real soviético quanto no capitalismo pós-New Deal, o Estado planejador e interventor tinha plena vigência. No Brasil, este projeto se implementou sob a perversidade da ditadura militar.” (ROLNIK, 1994, pág.3)

Este tipo de planejamento tinha como características a intervenção do Estado na forma de obras e investimentos públicos e a regulação do espaço urbano através de rígidos planos diretores, os quais eram concebidos por técnicos especializados com pouca participação da população. Em Porto Alegre, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) de 1979 é um exemplo deste tipo de planejamento:

“O 1º PDDU, produto final de um progressivo processo de articulação e condicionamento doutrinário, ante as teses que apresenta e críticas restritas, pode ser considerado determinístico, pois engendrou as promessas para melhorar a qualidade de vida fundamentalmente via reordenação do espaço físico; foi, também, autoritário, pois pretendia impor à sociedade ideias e concepções de ordem e funcionamento, especialmente em relação ao espaço físico, rearranjando e reordenando idealmente parcelas do território e relações espaciais.” (NYGAARD, 2005, pág. 222)

Este tipo de planejamento hegemônico durante o período fordista buscava a “adaptação das cidades à era industrial e, por tabela, às necessidades do capitalismo, buscando transpor a racionalidade da produção industrial fordista para o âmbito do espaço urbano” (MACHADO, 2008, pág. 99).

Este planejamento físico territorial clássico alcançou seus limites pela própria falência de seu projeto em produzir cidades equilibradas e também na impossibilidade de sua sustentação frente as transformações econômicas e políticas no cenário mundial (Rolnik, 1994). Vimos no capítulo anterior que a crise do fordismo ocorrida na década de 1970 e a globalização econômica levaram a uma diminuição da presença do Estado na economia e um conseqüente enfraquecimento do poder público, concomitante ao fortalecimento dos agentes privados e do mercado.

Analisando a organização do espaço urbano sob a ótica da relação entre o mercado e o Estado, como explicamos no item 2.1., Brand (2009) analisa que o Estado passa a não mais regular o mercado, mas sim o mercado que passa a atuar como regulador interno do Estado. Por conta disto, há um enfraquecimento do planejamento urbano, o qual era até então associado a um Estado Intervencionista, o qual diminui sua força política e econômica nas décadas seguintes. Segundo Souza,

“a crise fiscal do Estado, o colapso do modelo de substituição de importações e do estilo desenvolvimentista, tudo isso sob a égide ideológica do neoliberalismo, concorreram decisivamente, “pela direita”, no Brasil da década de 90, para enfraquecer o sistema de planejamento e a própria legitimidade do exercício de planejar” (2006, pág. 46).

O planejamento intervencionista passa a dar lugar, nas décadas seguintes, ao que Souza (2006) chama de formas mais mercadofílas de planejamento. Estas formas mercadofílas rompem com o planejamento regulatório, pois deixam de tentar regular ou controlar o capital para, ao contrário, submeterem-se aos seus interesses:

“Se antes os planejadores eram criticados por contribuírem para a reprodução do *status quo*, comumente de maneira apenas indireta (e não plenamente consciente), por terem que ir, muitas vezes, contra os interesses de frações do capital, agora eles passam dar suporte direto (e muito consciente) aos interesses capitalistas.” (Souza, 2006, pág. 32).

Souza (2006) lista as formas que este planejamento urbano mercadofílico pode assumir: o planejamento subordinado às perspectivas do mercado, que acompanha as tendências do mercado abdicando de tentar controlar e disciplinar o mercado; planejamento de facilitação que serve para estimular a iniciativa privada, oferecendo vantagens como isenções tributárias, infraestrutura subsidiada, entre outros; planejamento de administração privada, que incorpora métodos da própria iniciativa privada, enfatizando as parcerias público/privado.

As políticas urbanas não desapareceram com as novas características do sistema capitalista, mas são profundamente modificadas em termos de forma, conteúdo e objetivos (Pradilla, 2007). Do ponto de vista político, há uma redefinição do papel do Estado, no sentido de diminuir seu tamanho e protagonismo, e uma descentralização política, no sentido de delegar mais competências aos governos locais (ROLNIK, 1994).

O enfraquecimento do planejamento se faz acompanhar pela popularização do termo gestão, o que é sintomático das novas perspectivas para o planejamento urbano. Enquanto planejamento consiste numa preparação das condições para o futuro, a gestão significa a administração dos recursos no momento presente. A ideia de gestão condiz com as novas características do planejamento, submetidos às necessidades e interesses imediatos do mercado e do capital. E, como devido à volatilidade do capital estes interesses e necessidades podem mudar rapidamente, as políticas urbanas devem estar preparadas para também serem rapidamente transformadas, atendendo então às novas demandas do capital. Por isso, um planejamento a longo prazo, que crie condições futuras e seja difícil de ser rapidamente alterado, é preterido pela gestão a curto prazo do espaço urbano.

Porém, não devemos construir uma oposição entre planejamento e gestão, sendo que o próprio Souza (2006) explica que ambos os conceitos são complementares entre si. O planejamento deve ser visto como uma estratégia a longo prazo, enquanto a gestão atua a curto prazo. A administração de curto e médio prazo é tão essencial quanto a visão de longo alcance e a reflexão a longo prazo. Mais do que igualmente importantes, planejamento e gestão devem ser encarados como partes de uma totalidade, pois a oposição entre eles dificulta qualquer estratégia de planejamento.

Para Harvey (1989), as mudanças da administração urbana ocorridas a partir da década de 1970 representam uma mudança do gerenciamento urbano em direção ao empresariamento. Ele utiliza o termo empresariamento para referir-se a este novo tipo de administração urbana, referindo-se a quando o poder efetivo de reorganizar a vida urbana se localiza numa coalizão de forças mais amplas na qual o governo e a administração urbana desempenham apenas um papel de agilizar e coordenar. A principal característica deste empresariamento urbano é a “parceria público-privada”, articulando as reivindicações locais à utilização dos poderes locais para a atração de investimentos. Isto faz parte da redefinição do papel dos governos, que passam de motores do crescimento a incentivadores dos investimentos privados.

Essa parceria público-privada é empresarial justamente por seu caráter especulativo e, devido a isso, sujeita a todas as dificuldades e perigos inerentes aos empreendimentos imobiliários especulativos. Mais importante que isso, é o fato de que nas parcerias público-privada, geralmente o setor público assume os riscos e a iniciativa privada os benefícios. Ou seja, geralmente é o poder público que assume os gastos necessários com a infraestrutura, visando atrair investimentos para o local. Porém, se o empreendimento não obtém sucesso, o que não é raro dado o caráter especulativo e às novas características de rapidez, incerteza e mudança do capitalismo, os maiores prejuízos são públicos. Em resumo,

“O novo empresariamento urbano se caracteriza, então, principalmente pela parceria público-privada tendo como objetivo político e econômico imediato (se bem que, de forma nenhuma exclusivo) muito mais o investimento e o desenvolvimento econômico através de empreendimentos imobiliários pontuais e especulativos do que a melhoria das condições em um âmbito específico.” (HARVEY, 1989, pág. 8).

Neste sentido, Souza entende que este enfoque empresarial do planejamento urbano,

“reflete, de certo modo, a assimilação, maior ou menor conforme o país e a cidade, das tendências contemporâneas de desregulamentação e diminuição do Estado também no terreno do planejamento e da gestão urbanos, amiúde sugeridas pela fórmula “parcerias público-privado.” (2006, pág. 32)

Também o planejamento chamado “estratégico” tem sido associado a perspectivas mercadofílicas. Contudo, seria errado tomá-los como sinônimos, pois o rótulo estratégico abarca diversas concepções. O principal planejamento estratégico é o tipo baseado na preparação da cidade de Barcelona para os jogos olímpicos de 1992, que ficou conhecido como “modelo Barcelona”. Os defensores deste planejamento defendem que ele deve ser adotado pelos governos locais em razão de estarem as cidades submetidas às mesmas condições e desafios que as empresas (VAINER, 2006; MACHADO 2008). Este enfoque do planejamento estratégico nas cidades encontra referência no fato dos Estados Nacionais estarem perdendo importância, ficando as cidades responsáveis pelo seu próprio crescimento. As cidades, que se tornaram os pontos centrais do sistema capitalista, concorrem num “mercado mundial de cidades” visando atrair investimentos e, para isso, devem adotar princípios empresariais de negócios. “Há um consenso geral em todo o mundo capitalista de que benefícios positivos têm que ser obtidos por cidades que assumem um comportamento empresarial em relação ao desenvolvimento econômico” (HARVEY, 1989, pág.4).

Porém, Souza (2006) cita também o planejamento estratégico situacional, que começou a ser desenvolvido por Carlos Matus enquanto colaborador do governo de Salvador Allende, e o planejamento politizado inspirado no ideário da reforma urbana. Segundo Souza (2006), o elemento comum destas versões do planejamento estratégico é a explicitação da dimensão política do planejamento, identificando os grupos de interesses envolvidos e tentando costurar alianças. Porém, no enfoque empresarialista, a dimensão política não só é negligenciada, como também é negada, sendo as alianças condicionadas pelo interesse empresarial em detrimento do interesse público – embora muitas vezes busca-se convencer que este interesse público será beneficiado pelo atendimento dos interesses empresariais que podem gerar crescimento econômico para a cidade.

“Trata-se de confiar largas fatias do planejamento e da administração de espaços públicos aos cuidados da iniciativa privada, tida como mais eficiente (onde, todavia, não se abre mão de generosos subsídios estatais)” (SOUZA, 2006, pág. 32). Além disso, acrescentamos a relação inversa, onde largas fatias de investimentos públicos favorecem à iniciativa privada, como por exemplo em infraestrutura, parcerias público/privado e obras subsidiadas. A tendência do

planejamento urbano atual é fornecer incentivos, sobretudo fiscais, para investimentos privados na cidade. Estes instrumentos atuam como canais de transferência de recursos públicos dos contribuintes para as empresas, numa redistribuição inversa de renda.

O ponto central das alterações do planejamento urbano é a mudança de um planejamento urbano onde o Estado apresentava-se como o principal agente interventor e regulador para novas formas de planejamento marcadas pelo recuo da presença estatal e um maior protagonismo das forças privadas. “O planejamento, com um mínimo de sentido público e expresso por meio de um conjunto de normas e regras de alcance geral relativas ao uso do solo e à organização espacial é eclipsado, negligenciado” (SOUZA, 2006, pág. 32).

O planejamento urbano atualmente está muitas vezes submetido aos interesses dos agentes privados e do capital. O espaço urbano é cada vez mais produzido de forma a reproduzir as configurações urbanas de acordo com as necessidades do mercado e das grandes firmas, inclusive, e talvez principalmente, as transnacionais. Porém, a diminuição da atuação do Estado não significa a sua completa ausência na produção do espaço urbano. O Estado é o único agente legítimo para implementar intervenções estruturais e também o único que tem como objetivo criar as condições gerais para a produção, garantindo a reprodução do sistema capitalista. Por isso, mesmo as demandas das grandes firmas transnacionais no espaço urbano só podem ser criados e organizados sob o comando do Estado.

O que há é uma crescente retração do Estado especialmente na fiscalização da produção e da organização e uso do espaço urbano (FURTADO, 2011). O planejamento público dá lugar a uma administração mais voltada para os agentes e interesses privados, em um tipo de planejamento urbano em que o poder público busca atender aos interesses da iniciativa privada ou em que os próprios agentes privados tomam para si a tarefa de “planejar” a cidade.

### **2.3 Enclaves fortificados residenciais no atual contexto do planejamento urbano**

É preciso entender estes empreendimentos dentro do atual contexto do planejamento urbano. A cidade é cada vez mais vista como uma mercadoria, o espaço urbano passa a ser fonte predominantemente de lucro (MACHADO, 2008; GONDIM, 2007). Cada parcela do espaço urbano torna-se uma mercadoria a ser comercializada, o que por sua vez explica a maior fragmentação da cidade. Ao invés da cidade como um todo, temos um território dividido em fragmentos, os quais são comercializados para serem utilizados apenas por aqueles que podem pagar por aquele espaço ou serviço. Machado (2008, pág. 100) explica que “ao assumir a imagem da cidade enquanto mercadoria é necessário perceber que, na maioria dos casos, não é a cidade que é vendida, em sua materialidade e concretude histórica, mas locais específicos da cidade”. O planejamento urbano atual, ao invés de ter uma visão global compreensiva da cidade, prioriza localizações com maior potencial de rentabilidade imobiliária, numa visão mais contextualizada voltada para bairros ou setores específicos da cidade (GONDIM, 2007).

Esta perspectiva de transformar o espaço também em um bem consumível cria, segundo Gondim (2007), dois tipos de espaços: espaços de habitação, trabalho, consumo e lazer totalizantes concebidos como ‘enclaves fortificados’, e áreas centrais requalificadas através de projetos de renovação. Os enclaves fortificados são espaços e isolados do resto da cidade, utilizando o espaço urbano como mercadoria a ser consumida, levando a esta fragmentação do espaço urbano, pois os habitantes da cidade tornam-se consumidores exclusivos de apenas algumas partes da cidade.

A cidade é atualmente produzida sob uma ótica empresarial e privada. O próprio planejamento urbano e a atuação do Estado buscam uma articulação com os setores privados. Desta maneira, os agentes que levam ao desenvolvimento urbano são grandes investidores, empresas urbanizadoras cujo benefício é a produção e comercialização do espaço e tem como objetivo o máximo lucro possível (PERAIA, 2005). É neste contexto de produzir espaços exclusivos para comercialização que surgem e proliferam os enclaves fortificados residenciais.

Sobre a relação entre planejamento urbano e os enclaves fortificados residenciais, podemos levantar alguns pontos. O surgimento destes empreendimentos suscita a realização de obras de infraestrutura, seja em reformas

nas áreas urbanizadas ou na urbanização de novas áreas. A provisão de infraestrutura e de equipamentos urbanos continua sendo, em grande parte função pública (MAMMARELLA e BARCELLOS, 2009). As obras internas dos enclaves fortificados são de responsabilidade do empreendedor (como construção e manutenção dos acessos, das calçadas, rede de água e esgoto, etc), mas estes empreendimentos demandam a construção de amenidades e infraestruturas públicas e amenidades no seu entorno.

Le Goix (2003) classifica os enclaves fortificados como predadores dos recursos públicos. Os custos da manutenção da infraestrutura interna são da associação de moradores. Porém, as tarefas locais são divididas entre a associação privada de moradores, responsável pela manutenção das ruas e os aparatos de segurança, e a cidade, que presta serviços públicos como água, saneamento básico e bombeiros. Desta maneira, a municipalidade age na maioria das vezes como uma extensão da associação de proprietários, ao prestar determinados serviços públicos para uma área privada.

É neste sentido a advertência de Silva (1995) de que nestes empreendimentos, com o passar do tempo, os encargos vão se tornando insuportáveis para os condôminos, pois estes empreendimentos constituem,

"um núcleo urbano com necessidades urbanas e, portanto, manifestação do desenvolvimento urbano, especialmente se construído para residência permanente, o qual, mais cedo ou mais tarde, vai requerer a intervenção municipal." (SILVA,1995, pág. 317)

Freitas (1998) explica que este processo acontece da seguinte maneira:

"O incorporador, porque já vendeu todas as unidades, não se interessa pela sorte do loteamento. As vias internas passam a não ter mais conservação adequada. Recorre-se, então, à Administração Pública para que esta assuma e aceite o sistema das vias internas (...)." (FREITAS, 1998, pág.11).

Quando as infraestruturas ficam velhas, as ruas precisam de manutenção, os custos estão subindo e não há como aumentar a verba dos empreendimentos através de novos lotes ou novos compradores, recorre-se ao município para assumir a responsabilidade dos encargos destes espaços. Para Le Goix (2003,2005), esta incorporação dos condomínios fechados por parte dos municípios, em termos

territoriais e de encargos financeiros, revela o envolvimento político e a tendência ao uso de recursos públicos no benefício de vizinhanças exclusivas e fechadas.

Diante destes argumentos, Le Goix (2003) defende que a expansão urbana causada pelos condomínios fechados não deve ser entendida como uma separação da autoridade pública. O que há, para este autor, é uma espécie de parceria entre público e privado, um jogo local onde os enclaves fortificados residenciais tem uma utilidade para o poder público, especialmente no financiamento da manutenção da infraestrutura urbana.

Este é o ponto importante pesquisado neste estudo e que determinou o desenvolvimento do nosso trabalho de campo no intuito de investigar quem de fato arca com as obras de infraestrutura e de expansão urbana decorrente da proliferação dos enclaves fortificados residenciais na periferia de Porto Alegre.

## **Considerações Finais**

Neste capítulo, explicamos como o espaço urbano é composto por diferentes agentes com interesses diversos e contraditórios e por isso constantemente em conflito. Por isso, os conflitos entre agentes sociais está na própria composição do espaço urbano. Entre estes agentes, o mais importante historicamente sempre foi o Estado, porque detém o maior poder de intervenção e porque é o responsável por solucionar os conflitos, por condensar os interesses dos outros agentes e ter como interesse a viabilidade do sistema capitalista.

O planejamento urbano, que surge da necessidade de organizar o espaço urbano, está diretamente relacionado com o Estado. Por isso, as características do Estado em cada momento histórico influenciam o campo do planejamento urbano. Um planejamento urbano eficiente está ligado a um Estado com força econômica e política para intervir no espaço urbano e sobre os outros agentes sociais. Durante as décadas de 1940 a 1970, o modo de produção fordista criou as condições para um Estado intervencionista no planejamento das cidades.

Estas características mudam a partir da crise da década de 1970, a partir da qual a política econômica passou a defender uma diminuição e

consequentemente enfraquecimento do Estado. Desta maneira, o planejamento urbano público também perde forças, abrindo espaço para formas de planejamento urbano onde os agentes e capitais privados assumem protagonismo.

Dentro desta perspectiva de planejamento urbano, as quais Souza (2006) refere-se como muito ligados ao mercado, o espaço urbano torna-se uma mercadoria. Os grandes capitais imobiliários, cada vez mais ligados aos capitais financeiros internacionais, passam a utilizar o espaço urbano como uma fonte de lucro através da comercialização de partes da cidade transformadas em produtos. Neste contexto surgem os enclaves fortificados, como um destes fragmentos produzidos pelo capital imobiliário muito mais como mercadoria do que como cidade.

O planejamento e as políticas urbanas não deixam de existir, mas são alteradas profundamente neste contexto. O Estado, ainda que não tenha ou não use tanta força de intervenção, ainda é o agente regulador e fiscalizados do uso e ocupação do solo. Os enclaves fortificados que são produzidos na cidade devem estar de acordo com as regras e princípios do planejamento urbano da cidade, o qual também tem que se adaptar a essas novas características da produção do espaço urbano.

Por isso, partimos a seguir para uma análise do principal instrumento de planejamento urbano das cidades brasileiras, o Plano Diretor, que, no caso de Porto Alegre, município escolhido para esta pesquisa. é o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental.

### 3 Plano Diretor e os enclaves fortificados residenciais

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (PDDUA) de Porto Alegre, instituído pela Lei Complementar 434/99, estabelece o zoneamento do município de Porto Alegre, regulando o uso e a ocupação do solo em cada zona. O Mapa de Ocupação do Município, estabelecido pelo art. 27 do PDDUA, pode ser observado na Figura 1. O território do Município de Porto Alegre é dividido em Área de Ocupação Intensiva (AOI), Área de Ocupação Rarefeita (AOR) e Área de Interesse Ambiental, sendo que esta última área é considerada parte da Área de Ocupação Rarefeita.



Figura 1 - Áreas de ocupação do município de Porto Alegre. Fonte: PDDUA, 2011.

Segundo o § 1º do art. 27 do PDDUA, a AOI é a “área que, conciliada com a proteção do Patrimônio Ambiental, se caracteriza como prioritária para fins de urbanização, sendo a área onde deve ocorrer a concentração de pessoas e negócios”. É constituída pela AOI demonstrada na Figura 1 e por alguns núcleos intensivos encravados na AOR, localizados nos bairros Belém Velho, Belém Novo, Lami, Ilha da Pintada, Lageado, Boa Vista Extrema e Jardim Floresta.

Já a AOR é descrita no § 2º do art. 27 como uma área com característica de baixa densificação, onde é dada predominância à proteção da flora, da fauna e demais elementos naturais admitindo-se, para a sua perpetuação e sustentabilidade, usos científicos, habitacionais, turísticos, de lazer e atividades compatíveis com o desenvolvimento da produção primária.

A diferença entre estas áreas é a densidade de ocupação do solo, sendo uma ocupação intensiva na AOI e uma ocupação rarefeita na AOR. Deste zoneamento temos a divisão da cidade entre a AOI como uma área altamente urbanizada e densificada, com ocupação vertical e alta densidade demográfica e uma AOR como a zona menos urbanizada da cidade, com muitos elementos naturais e ocupação mais horizontal, com residências como casas e sítios.

O art. 28 do PDDUA subdivide as Áreas de Ocupação Intensiva e rarefeita em Macrozonas (MZ), Unidades de Estruturação Urbana (UEUs) e Regiões de gestão de Planejamento. O PDDUA classifica as seguintes nove Macrozonas, espacializadas na Figura 2, e mais a MZ 10 (Lomba do Pinheiro), criada pela Lei Complementar 630/2009:

- MZ 01 – Cidade Radiocêntrica;
- MZ 02 – Cidade Xadrez;
- MZ 03 – Corredor de Desenvolvimento;
- MZ 04 – Cidade de Transição;
- MZ 05 – Cidade Jardim;
- MZ 06 – Eixo Lomba do Pinheiro – Restinga;
- MZ 07 – Restinga;
- MZ 08 – Cidade Rururbana e
- MZ 09 – Ilhas do Delta do Jacuí.



Figura 2 - Macrozonas do município de Porto Alegre. Fonte: PDDUA, 2011.

As Macrozonas são formadas por um conjunto de UEUs com características peculiares quanto a aspectos socioeconômicos, paisagísticos e ambientais. As UEUs são módulos estruturadores do Modelo Espacial<sup>6</sup> definidas pela malha viária básica e podem, por sua vez, ainda serem divididas em Sub-Unidades de Estruturação Urbana, quando houver regimes urbanísticos distintos em uma mesma UEU.

De acordo com o art 94-B, através das Subunidades de Estruturação Urbana são definidos os valores de regime urbanístico de cada parte da cidade. O

<sup>6</sup> De acordo com o art. 26 do PDDUA, Modelo Espacial é o conjunto das diretrizes de desenvolvimento urbano.

regime urbanístico, o qual consta no anexo 1.2 do PDDUA, consiste nos valores de densidade, regime de atividades, índices de aproveitamento e regime volumétrico permitidos em cada parte do Município. O regime urbanístico é, assim, o instrumento que dita como podem ser as construções em cada terreno de cada parte da cidade.

Há, ainda, as Zonas de Uso, que são utilizadas nas leis parcelamento do solo em loteamentos e condomínios. Os padrões para loteamentos e condomínios são estabelecidos para as Áreas de Ocupação Intensiva e Rarefeita e para as Zonas de Uso presentes em cada uma das Áreas de Ocupação. As Zonas de Uso são definidas como parcelas do território municipal propostas com as mesmas características em função de peculiaridades estimuladas nas seguintes categorias: Áreas Predominantemente Residenciais, Áreas Miscigenadas, Áreas Predominantemente Produtivas, Áreas de Interesse Cultural, Áreas de interesse Institucional, Áreas de Proteção ao Ambiente Natural, Reserva Biológica, Parque Natural, Áreas de Desenvolvimento Diversificado, Áreas de Produção Primária, Corredor Agroindustrial, Área com Potencial de Intensiva e Áreas Especiais de Interesse Recreativo e Desportivo.

Nosso objeto de estudo, os enclaves fortificados residenciais, estão classificados no PDDUA como condomínios e loteamentos e, portanto, obedecem ao regime urbanístico e às leis de parcelamento do solo do Plano Diretor, as quais veremos a seguir.

### **3.1 Parcelamento do Solo**

O capítulo III do Plano Diretor trata do parcelamento do solo urbano. O art. 134. do PDDUA entende que parcelamento do solo urbano é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento e fracionamento, sempre mediante aprovação municipal. Portanto, há três instrumentos para parcelamento do solo previstos no capítulo III : loteamento (seção I), desmembramento (seção II) e fracionamento (seção III). Além destes, temos também o instrumento do condomínio por unidades autônomas, previsto na seção IV sobre Edificação no Parcelamento do Solo.

O artigo 151 estabelece o instrumento do fracionamento, o qual serve para terrenos de até 3 mil m<sup>2</sup> na AOI, não aplicando-se o fracionamento à área rarefeita. O art. 149 estabelece o instrumento do desmembramento, o qual aplica-se também somente à AOI, utilizado para terrenos entre 3 mil e 22,5 mil m<sup>2</sup>. Exceto por algumas exceções previstas no Plano Diretor, empreendimentos na AOI com área superior a 2,25 ha são necessariamente loteamento. Estas exceções são previstas como Projetos Especiais, os quais serão vistos no item 3.3 deste capítulo.

O art. 143 estabelece o instrumento do loteamento, que é a subdivisão do imóvel em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. O loteamento serve para empreendimentos na AOI e na AOR, porém com valores diferentes, de acordo com o anexo 8.1 do PDDUA (Padrões para loteamentos), mostrado na Figura 3.

| PADRÕES PARA LOTEAMENTOS    |                                      |        |   |   |                                   |   |                                      |                               |                                      | ANEXO 8.1                 |  |
|-----------------------------|--------------------------------------|--------|---|---|-----------------------------------|---|--------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|--|
| LOCALIZAÇÃO                 |                                      |        | ÁREA DE OCUPAÇÃO INTENSIVA (AOI)            |   |                                   |   | ÁREA DE OCUPAÇÃO RAREFEITA (AOR)     |                               |                                      |                           |  |
|                             |                                      |        | ÁREA PREDOM. RESIDENCIAL E MISTAS 1.2,3 e 4 | ÁREAS ESPECÍFICAS DE INTERESSE CULTURAL | EDIFÍCIOS CONSTANTES NO ANEXO 7.2 | ÁREA PREDOM. PRODUTIVA E MISTAS (6)                                 | ÁREA DE PROTEÇÃO DO AMBIENTE NATURAL | ÁREA DE DESENV. DIVERSIFICADO | ÁREA DE PROTEÇÃO DO AMBIENTE NATURAL | ÁREA DE PRODUÇÃO PRIMÁRIA |  |
| ÁREAS DE DESTINAÇÃO PÚBLICA | EQUIP. COMUNITÁRIOS (3)(B)           | PRAÇA  | 18%   |   |                                   | 10%   | 18% (5)                              |                               | —                                    |                           |  |
|                             |                                      | ESCOLA |   |   |                                   |   |                                      |                               |                                      |                           |  |
|                             |                                      | OUTROS |   |   |                                   |   |                                      |                               |                                      |                           |  |
|                             | PARQUE                               | 2%     |   |   | 2% (5)                            |   |                                      |                               |                                      |                           |  |
|                             | MALHA VIÁRIA MÍNIMA (2)              |        | V.3.2<br>V.4.2<br>V.4.4                     | V.3.3<br>V.4.3<br>V.4.5                 | V.2.3<br>V.2.1                    | V.2.3 V.3.2   | (1)                                  | V.4.4 V.4.5                   | V.4.4 V.4.5                          | V.2.2                     |  |
|                             | LIMITE DE ÁREA DE DESTINAÇÃO PÚBLICA |        | 20% a 50% (5)                               |   |                                   | PARA NÚCLEOS PREVISTOS NO ART. 65 MEDIANTE LEI ESPECÍFICA (ART. 62) |                                      |                               |                                      |                           |  |
| LOTES                       | ÁREA MÍNIMA                          |        | 150m <sup>2</sup> (3)                       | (7)                                     | 450m <sup>2</sup>                 | 600m <sup>2</sup>   | 20ha (1)                             | 2ha                           | 20ha                                 | 2ha                       |  |
|                             | TESTADA MÍNIMA                       |        | 5m  | (7)                                     | 15m                               | 15m   | 50m(1)                               | 50m (1)                       |                                      |                           |  |
| QUARTEIRÕES                 | TARDE MÁXIMA (4)                     |        | 200 m                                       |   |                                   | 400m  | (1)                                  | —                             |                                      |                           |  |
|                             | ÁREA MÁXIMA (4)                      |        | 22.500m <sup>2</sup>                        |   |                                   | 4ha   | (1)                                  | —                             |                                      |                           |  |
|                             | ÁREA MÍNIMA (4)                      |        | —   |   |                                   |   |                                      | 20ha                          |                                      |                           |  |

Figura 3 - Padrões para Loteamentos. Fonte: PDDUA, 2011.

A área mínima permitida para lotes na AOI é de 150 m<sup>2</sup> e a área máxima do quarteirão é de 22.500 m<sup>2</sup>, o que possibilita loteamentos pequenos e grandes. Já

na AOR, valores mínimos elevados para loteamento tornam este tipo de empreendimento praticamente inviável, pois os lotes seriam muito grandes. O valor mínimo do lote na AOR varia entre 2 e 20 ha, dependendo da UEU. Isto explica a incidência majoritária de condomínios ao invés de loteamentos na Área Rarefeita.

O instrumento de condomínios por unidades autônomas é previsto no art. 156 para a AOI e no art. 157 para a AOR. Os valores para condomínios por unidades autônomas constam no anexo 8.4 do PDDUA (Padrões para edificação em condomínios por unidades autônomas), reproduzido a seguir na Figura 4.

| PADRÕES PARA EDIFICAÇÃO EM CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS |   |  |                               |                                       |                               |                                  |                               |                                      |                               | ANEXO 8.4                           |                                      |                           |  |
|---|---|--|-------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|--|
| CARACTERÍSTICAS   |   | ÁREA DE OCUPAÇÃO INTENSIVA (AOI)             |                               |                                       |                               |                                  |                               |                                      |                               | ÁREA DE OCUPAÇÃO RAREFEITA (AOR)    |                                      |                           |  |
| LOCALIZAÇÃO   | ORIGEM (1)  | ÁREA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL OU MISTAS |                               | ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE CULTURAL |                               | ÁREA PREDOMINANTEMENTE PRODUTIVA |                               | ÁREA DE PROTEÇÃO DO AMBIENTE NATURAL |                               | ÁREA DE DESENVOLVIMENTO DENSIFICADO | ÁREA DE PROTEÇÃO DO AMBIENTE NATURAL | ÁREA DE PRODUÇÃO PRIMÁRIA |  |
|   |   | SEM DOAÇÃO ADP <sup>(1)</sup>                | COM DOAÇÃO ADP <sup>(1)</sup> | SEM DOAÇÃO ADP <sup>(1)</sup>         | COM DOAÇÃO ADP <sup>(1)</sup> | SEM DOAÇÃO ADP <sup>(1)</sup>    | COM DOAÇÃO ADP <sup>(1)</sup> | SEM DOAÇÃO ADP <sup>(1)</sup>        | COM DOAÇÃO ADP <sup>(1)</sup> |                                     |                                      |                           |  |
| TERRENO   | ÁREA MÁXIMA   | 22.500m <sup>2</sup>                         |                               |                                       |                               | 4ha                              |                               | —                                    |                               | —                                   |                                      |                           |  |
|   | TESTADA MÁXIMA  | 200m   |                               |                                       |                               | —                                |                               | —                                    |                               | —                                   |                                      |                           |  |
|   | QUOTA IDEAL MÍNIMA DE TERRENO POR ECONOMIA (4)              | 25m <sup>2</sup> /econ <sup>(4)</sup>        |                               | 0,1                                   |                               | —                                |                               | 5.000m <sup>2</sup>                  |                               | 2.000m <sup>2</sup> (5)             | 5.000m <sup>2</sup>                  | 20.000m <sup>2</sup>      |  |
|   | APLICAÇÃO DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO E DA TAXA DE OCUPAÇÃO | AT < MF (2)                                  | SOBRE 100% DA AT              |                                       |                               |                                  |                               |                                      | 50% <sup>(3)</sup>            | 100% <sup>(3)</sup>                 | SOBRE 100% DA AT                     |                           |  |
|   |   | MF < AT < AM (2)                             | SOBRE MF OU ART. 155          | SOBRE 100% DA AT                      | SOBRE MF OU ART. 155          | SOBRE 100% DA AT                 | SOBRE 100% DA AT              |                                      |                               |                                     |                                      |                           |  |
| VAGAS PARA ESTACIONAMENTO (5)                                 |   | ANEXO 10                                     |                               |                                       |                               |                                  |                               |                                      |                               | —                                   |                                      |                           |  |

Figura 4 - Padrões para Condomínios. Fonte: PDDUA, 2010.

A área máxima para um condomínio na AOI é de 22.500 m<sup>2</sup>. Já na AOR, não há limite para o tamanho dos condomínios, tendo apenas que obedecer aos valores de Quota Ideal mínima de terreno por economia (QI), que variam entre 2.000m<sup>2</sup> e 20.000 m<sup>2</sup> na AOR. A QI tem como função o controle da densificação: quanto maior a QI, menor a densidade.

A consequência prática disto é que na AOR são incentivados os condomínios horizontais de grande porte. Os condomínios pequenos, de casas geminadas, são inviabilizados na área rarefeita, ficando virtualmente restritos à zona de ocupação intensiva. Isto porque como os valores de QI na AOR são elevados, se for feito um condomínio em um terreno pequeno, o número de unidades será muito baixo, não havendo rentabilidade para o empreendimento. Este processo é explicado pela arquiteta 1, funcionário da prefeitura municipal de Porto Alegre, em entrevista efetuada em 06/10/2011:

“Tu até pode fazer um condomínio com uma área de 10.000, por exemplo. Tu vai fazer 5 unidades privativas (se for numa área de quota ideal de 2000m<sup>2</sup>). Tu pode, mas tu tem que obedecer o critério do número máximo de unidades. Tu chega com uma área de 10.000 metros, numa área de interessa natural, que tem quota de 5.000, tu faz duas unidades. Tu até pode, em teoria, mas é inviável.”

Há ainda uma intenção urbanística do PDDUA em incentivar os grandes condomínios na AOR. A arquiteta 1 da prefeitura explica que uma das ideias do Plano Diretor é incentivar os grandes condomínios na AOR porque estes servem como um bloqueio ao crescimento urbano, preservando o caráter rarefeito desta área. Segundo a arquiteta 1,

“O que acontece, via de regra, são condomínios maiores. E a finalidade dele, que aí sim é uma intenção urbanística, é que eles bloqueiem o crescimento, que barrem o crescimento para a área rarefeita. Aquele ocupação de característica intensiva, quando chega ali ele (o condomínio de grande porte) é um agente que impede que a urbanização vá em direção à área rarefeita. Isso é uma intenção urbanística. Isso o condomínio, porque o loteamento na área rarefeita é inviável, porque cada lote teria que ter 22.500 metros quadrados de área, então nunca ninguém fez um loteamento na área rarefeita. A intenção da lei é levar o condomínio, criar áreas que sirvam de proteção para a área rarefeita.”

### **3.2 Áreas públicas dos loteamentos**

Outra diferença fundamental para o Município entre condomínio e loteamento é a criação de logradouros públicos e áreas públicas. O loteamento cria lotes, os quais devem ter frente para via pública. Por isso, a abertura de lotes implica também na abertura de vias públicas em frente a estes lotes. O artigo 143 do

PDDUA estabelece que “Loteamento é a subdivisão do imóvel em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”.

Além disso, o loteamento também implica em reserva de áreas para equipamentos públicos. A criação destas vias e equipamentos públicos é de responsabilidade do loteador. De acordo com o art. 145 do PDDUA:

“São de responsabilidade do loteador, de acordo com as normas técnicas dos órgãos competentes I – a execução e a arborização de vias, praças e parque; II – a execução dos equipamentos públicos urbanos, de acordo com as normas técnicas; III – o fornecimento das placas de denominação dos logradouros, das obras de demarcação dos lotes, bem como das quadras constantes nos projetos aprovados; e IV – a execução da sinalização viária básica das vias arteriais e acessos principais do loteamento.” (PORTO ALEGRE, 2011)

Quando o loteamento é registrado junto ao Município, essas vias passam, por instrumento de doação, a ser de propriedade do município, que passa então a ser o responsável pela sua manutenção.

Se os percentuais de áreas públicas doadas não atingirem os percentuais mínimos, o Plano Diretor prevê outras formas de compensação do empreendedor para o município, tais quais, de acordo com o parágrafo primeiro do art. 138: “terrenos urbanizados em outras áreas da cidade, urbanização de áreas de lazer ou reforma de prédios, conversão em moeda corrente nacional” (PORTO ALEGRE, 1999, 2010).

O Plano Diretor de Porto Alegre tem como referência, em relação aos loteamentos, a Lei Federal nº 6766/79. No parágrafo primeiro do artigo 4º desta lei consta:

“A percentagem de áreas públicas prevista no Inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metro quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida” (BRASIL, 1979)

Baseado nisso, o PDDUA de Porto Alegre, antes das alterações ocorridas a partir da revisão de 2009, ditava no artigo 144 o seguinte: “a destinação de área pública, em loteamento, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do

total da gleba, nem superior a 50% (cinquenta por cento), salvo acréscimo no limite máximo por proposta do loteador” (PORTO ALEGRE, 1999). Porém, a Lei nº 9785/99 altera o texto da Lei Federal nº 6766/99, alterando o parágrafo I do art. 4 para:

“As áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem” (BRASIL, 1999)

Isto significa que cada município pode agora estipular os valores mínimos e máximos que os loteamentos deveriam destinar para áreas públicas. Essa alteração da Lei Federal ocorreu em 1999, no mesmo ano em que foi publicado o Plano Diretor de Porto Alegre, o qual por isso manteve o percentual mínimo de 35%. Porém, a revisão do PDDUA ocorrida em 2009 e sancionada em 2010, alterou o texto do artigo 144 para o seguinte:

“A área de destinação pública para equipamentos urbanos e comunitários, em loteamentos, não poderá ser inferior a 20% (vinte por cento) do total da gleba, nem o total da área de destinação pública ser superior a 50% (cinquenta por cento), salvo acréscimo no limite máximo por proposta do loteador.” (PORTO ALEGRE, 2011)

Desta forma, que a área de destinação pública para equipamentos urbanos e comunitários em loteamentos prevista no PDDUA teve seu percentual mínimo reduzido de 35% para 20% do total da gleba no processo de revisão do Plano Diretor.

Em entrevista efetuada em 30/09/2011, o arquiteto 2, funcionário da prefeitura municipal de Porto Alegre, explica que “é preferível a conversão do valor em moeda corrente, pois pouco interessa ao poder público ficar com vários terrenos pequenos espalhados pela cidade”. O arquiteto 2 fala ainda que “a alternativa de reformas ou construção de equipamentos em outras áreas da cidade não é a preferida, pois a intenção é que as contrapartidas beneficiem a população do bairro onde o empreendimento foi estabelecido”.

### 3.3 Projetos Especiais

Há também no capítulo V do Plano Diretor a categoria dos Projetos Especiais. Estes são os empreendimentos que, por seus impactos no município, exigem uma análise diferenciada, devendo observar acordos e condicionantes específicos. Os empreendimentos listados nesta categoria só podem ser realizados no município como projetos especiais, passando por processos e análises requeridos especificamente para esta categoria. De acordo com o art. 57 do PDDUA:

“A avaliação do Projeto Especial de Impacto Urbano será realizada por meio de EVU, para o qual será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV –, Estudo de Impacto Ambiental – EIA – ou Relatório de Impacto Ambiental – RIA –, na forma da legislação aplicável.” (PORTO ALEGRE, 2011)

O art. 55 do PDDUA prevê dois tipos de projetos especiais para empreendimentos, os de realização necessária e os de realização voluntária. O art. 59 do PDDUA faz outra classificação dos projetos especiais, entre Projetos de Impacto Urbano de 1º grau, Projetos de Impacto Urbano de 2º grau e Projetos de Impacto Urbano de 3º grau - operação urbana consorciada. Estas classificações presentes nos artigos 55 e 59 são classificações diferentes e não relacionadas entre si, com critérios distintos entre si. Há a classificação entre projetos de realização considerada necessária para o desenvolvimento da cidade, por isso implementados pelo Município, podendo haver participação da iniciativa privada, e projetos de realização voluntária, os quais são originados por iniciativa externa ao poder público, embora este possa concorrer para a sua realização. Já a classificação entre 1º, 2º e 3º grau é de acordo com as características do empreendimento e o impacto gerado por este à cidade. O artigo 56 do PDDUA estabelece que o projeto especial de impacto urbano será analisado para identificar e avaliar os impactos decorrentes da sua proposta. Nessa análise, leva-se em conta:

I - a estrutura e paisagem urbana no que se refere a:

- a) a estruturação e mobilidade urbana, no que se refere geração de tráfego e demanda de transporte;
- b) equipamentos públicos comunitários, no que se refere à demanda gerada pelo incremento populacional;

c) uso e ocupação do solo, considerando a relação com o entorno preexistente;

d) patrimônio ambiental.

II - a infraestrutura urbana, no que se refere a equipamentos e redes de água, esgoto, drenagem, energia, entre outros;

III - bens ambientais, no que se refere à qualidade do ar, do solo, do subsolo, das águas, da flora, da fauna e poluições sono e visual;

IV - estrutura socioeconômica, no que se refere a produção, consumo, emprego e renda da população e

V - valorização imobiliária, a ser regulamentada.

O Parágrafo Único do art. 56 estabelece ainda que as obras nas áreas públicas no entorno dos empreendimentos de equipamentos públicos, malha viária e outras que se tornem necessárias em função dos impactos, serão de responsabilidade do empreendedor:

“As obras de implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, da malha viária, e outras que se tornarem necessárias em função dos impactos, bem como as medidas mitigadoras e compensatórias, serão, no que couber, de responsabilidade do empreendedor.” (PORTO ALEGRE, 2011)”.

Este item relativo às obras a serem efetuadas na execução de equipamentos públicos e malha viária é de especial interesse quando tratamos de condomínios ou loteamentos de grande porte que se enquadram como Projetos Especiais. Apesar desta categoria ser prevista no Plano Diretor em 1999, ela adquire maior importância a partir das alterações feitas no Plano em 2010. Tanto que boa parte dos artigos referentes aos projetos especiais sofreram alterações na revisão do Plano feita em 2009, adicionando-se inclusive o anexo 11, que dita quais os empreendimentos que se encaixam como projeto especial. Analisemos estes anexos, especificamente em relação aos condomínios e loteamentos, que são os empreendimentos que nos interessam nesse trabalho.

A Figura 5 mostra o anexo 11.1 do PDDUA, que trata dos Projetos Especiais de Impacto Urbano de 1º grau.

|  <b>PROJETOS ESPECIAIS<br/>DE IMPACTO URBANO DE 1º GRAU<br/>EMPREENHIMENTOS OBRIGATÓRIOS</b>   | <b>ANEXO<br/>11.1<br/>FOLHA 2</b> |
|---|-----------------------------------|
| Condomínio por unidades autônomas na Área de Ocupação Intensiva com área de terreno maior que as previstas no Anexo 8.4, até 30ha, nas situações previstas pelo artigo 131, desde que não apresente ocupação sobre Área de Proteção do Ambiente Natural |                                   |
| Condomínio por unidades autônomas na área de ocupação rarefeita podendo estar parcialmente atingido por área de proteção ao ambiente natural, desde que sem ocupação sobre esta.  |                                   |
| Desmembramento de acordo com Anexo 8.2  |                                   |
| Edificação com taxa ocupação máxima de 300m <sup>2</sup> em Área de Proteção ao Ambiente Natural com proposta de ocupação na zona de conservação  |                                   |
| Edificação de médio porte <sup>(1)</sup> , isoladamente ou em conjunto  |                                   |
| Edificação e parcelamento do solo em terreno que apresente bem tombado ou inventariado  |                                   |
| Edificação em terreno com área superior a 2,25ha na Área de Ocupação Intensiva nas situações previstas no art. 131  |                                   |
| Fracionamento, nos casos previstos no art. 152 incisos III, IV, V, VI e VIII  |                                   |
| Loteamento com área entre 2,25ha e 30ha, na Área de Ocupação Intensiva (Predominantemente Residencial ou Mista), podendo estar parcialmente atingido por Área de Proteção do Ambiente Natural, desde que sem ocupação sobre esta.                       |                                   |
| Loteamento com área entre 4ha e 30ha, na Área de Ocupação Intensiva (Predominantemente Produtiva), podendo estar parcialmente atingido por Área de Proteção do Ambiente Natural, desde que sem ocupação sobre esta.                                     |                                   |

(1) Considera-se de médio porte a edificação não-residencial com área adensável entre **10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) e 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados)** ou com guarda de veículos entre 200 (duzentas) e 400 (quatrocentas) vagas.

Figura 5 - Projetos especiais de Impacto Urbano de 1º grau. Fonte: PDDUA, 2011.

Nesta categoria, encontramos condomínios na AOI com área de terreno entre 2,25 ha (prevista o Anexo 8.4 do PDDUA) até 30 ha, nas situações previstas no artigo 131 (O acesso à garagem ou ao estacionamento em edificação no Centro Histórico, nas vias poderá ser permitido mediante Projeto Especial de Impacto Urbano) desde que não ocupe Área de Proteção ao Ambiente Natural (APAN).

Ainda na Figura 5, temos condomínios na AOR, podendo estar parcialmente atingido por APAN, desde que sem ocupação sobre esta. Aqui, encontramos uma intenção urbanística: é de interesse do poder público que os condomínios assumam as APAN. Em entrevista realizada dia 30/05/2011, o arquiteto 2 da prefeitura explica que:

“Uma das políticas públicas que está se implantando, na qual o condomínio vem bem a calhar, é que tu pega terrenos grandes que tem bens ambientais dentro do condomínio, esses bens ambientais quem vão cuidar são os donos do condomínio. E não transformar aquilo numa área pública para ser administrada pelo poder público, que não tem condições. Então tu faz o quê? Os condomínios tem os bens ambientais, que fazem parte de um todo maior, como isso vai gerar um sentido de propriedade, porque parte daquele bem ambiental é de cada um dos que moram no condomínio, eles preservam aquilo (...) Quem vai preservar é quem mora no condomínio, porque o bem ambiental é parte da sua propriedade (...) Imagina se fosse da prefeitura, quanto que custa para a prefeitura manter essas áreas? Pode ser invadido, pode ter uma séria de problemas. Então deixa (no condomínio) que isso aqui tem o sentido de propriedade de alguém, que controla,

mantém aquilo como está. Essa é a ideia do viés ambiental do Plano: os bens ambientais vão ser preservados por quem é o dono (...) tem também o IPTU ecológico, que é baixar o IPTU pra ele ter dinheiro pra manter isso aqui, que não é barato (...) Condomínio é a melhor solução para a preservação do bem ambiental”.

Assim, de acordo com o arquiteto 2 entrevistado da prefeitura de Porto Alegre nesta pesquisa, o poder público prefere que as áreas com bens ambientais fiquem dentro de áreas privadas, como condomínios fechados, pois isso seria uma garantia maior de cuidado ao bem ambiental. Por serem áreas particulares e cercadas, as eventuais invasões que poderiam acontecer, fato comum nas cidades brasileiras, são prevenidas. A responsabilidade pelo cuidado da área de proteção ambiental é transferida do poder público para um particular. A condição é apenas que a área seja preservada como bem ambiental, ou seja, sem ocupação, havendo para isso, inclusive, o incentivo do IPTU ambiental, dando uma redução do IPTU sobre propriedade, como garantia da preservação da área de proteção ambiental.

E, de fato, essa postura é presente no plano, através deste projeto especial de 1º grau, categoria inclusive considerada de realização necessária dos condomínios por unidades autônomas na AOR podendo estar parcialmente atingido por área de proteção ambiental desde que não haja ocupação sobre esta.

Ainda, na categoria de projetos especiais de impacto urbano de 1º grau, temos os loteamentos com área entre 2,25 ha e 30 ha (na zona de uso residencial ou misto) e entre 4 ha e 30 ha (na zona de uso produtivo, pela possibilidade de loteamentos não-residenciais), ambos na AOI, podendo ser em APAN desde que não haja ocupação sobre esta.

Na Figura 6, que mostra o anexo 11.2 do PDDUA, constam os empreendimentos considerados projetos especiais de impacto urbano de 2º grau.

| <b>PROJETOS ESPECIAIS<br/>DE IMPACTO URBANO DE 2º GRAU<br/>EMPREENDEMENTOS OBRIGATORIOS</b>  | <b>ANEXO<br/>11.2<br/>FOLHA 2</b> |
|--|-----------------------------------|
| Condomínio por unidades autônomas na Área de Ocupação Intensiva com área de terreno maior que 30ha nas situações previstas pelo artigo 153.  |                                   |
| Condomínio por unidades autônomas na Área de Ocupação Intensiva com área de terreno maior que as previstas no Anexo 8.4, com proposta de ocupação sobre a Zona de Conservação da Área de Proteção do Ambiente Natural nas situações previstas pelo artigo 153. |                                   |
| Condomínio por unidades autônomas na Área de Ocupação Rarefeita, com proposta de ocupação sobre a Zona de Conservação da Área de Proteção do Ambiente Natural.   |                                   |
| Condomínio por Unidades Autônomas Residencial ou loteamento para fins residenciais na Mista 5.   |                                   |
| Edificações com taxa de ocupação superior a 300m <sup>2</sup> em Área de Proteção do Ambiente Natural com proposta de ocupação sobre Zona de Conservação.  |                                   |
| Edificação de grande porte (1) em Área Especial sem regime urbanístico definido.   |                                   |
| Edificação de grande porte (1), isoladamente ou em conjunto.   |                                   |
| Edificação ou parcelamento do solo destinado a habitação de interesse social em Área Rarefeita, Área com Potencial de Intensiva.   |                                   |
| Edificação ou passagem aérea ou subterrânea em logradouro público.   |                                   |
| Loteamento na Área de Ocupação Rarefeita.  |                                   |
| Loteamento na Área de Ocupação Intensiva em terreno com área superior a 30ha.  |                                   |
| Loteamento na Área de Ocupação Intensiva com incidência de Área de Proteção ao Ambiente Natural com proposta de ocupação sobre a Zona de Conservação.  |                                   |
| Loteamento em Área Especial sem regime urbanístico definido.   |                                   |
| Desmembramento na Área de Ocupação Intensiva na situação prevista pelo artigo 149.   |                                   |
| Parcelamento do solo com utilização da Lei nº 9162, de 8 de julho de 2003.   |                                   |

\* Mediante análise do SMOB, Projeto Especial de Impacto Urbano de 1º Grau poderá ser enquadrado como Projeto Especial de Impacto Urbano de 2º Grau.  
(1) Considera-se de grande porte a edificação com área adensável superior a 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados) ou com mais de 400 (quatrocentas) vagas de estacionamento.

Figura 6 - Projetos Especiais de Impacto Urbano de 2º grau. Fonte: PDDUA, 2010.

Nesta categoria, encontramos um maior número de empreendimentos possíveis. Em relação a condomínios, temos: 1) condomínios na AOI com área maior que 30 ha, enquanto que os projetos especiais de 1º grau previam uma área de no máximo 30 ha; 2) condomínios na AOI com área maior do que os padrões iniciais com ocupação de Zona de Conservação (ZC) da APAN, também no viés de bens ambientais dentro de área particular; 3) condomínios na AOR, com proposta de ocupação sobre a ZC da APAN.

De acordo com o artigo 88 do PDDUA (2010), fazem parte da Área de Proteção ao Ambiente Natural as Áreas de Preservação Permanente (APP), as Zonas de Conservação e os Corredores Ecológicos. Enquanto as APPs e os corredores ecológicos não podem ser ocupados, as Zonas de Conservação podem, de acordo com o parágrafo IV do art. 88 receber atividades destinadas à educação ambiental, ao lazer, à recreação, à habitação e à produção primária, desde que tais

atividades não impliquem comprometimento significativo dos elementos naturais e da paisagem, favorecendo sua recuperação.

Note que há uma diferença entre os projetos de 1º e 2º graus em relação à APAN. Os condomínios como projetos especiais de 1º grau podem ter em seus terrenos APAN desde que não as ocupem. Já os condomínios como projetos especiais de 2º grau apenas podem ter ocupação sobre as Zonas de Conservação. Estes empreendimentos não podem ter dentro de seu perímetro APPs ou Corredores Ecológicos, justamente porque estes tipos não podem ser ocupados.

Há possibilidade também de condomínios ou loteamentos para fins residenciais na zona de regime de atividades “mista 5”, que é composta, de acordo com a letra c, número II, do art.32, de “zonas de diversidade máxima, onde todas as atividades são permitidas, sendo o uso habitacional somente admitido por meio de Projetos Especiais de Impacto Urbano”. Ou seja, apenas por meio de Projetos Especiais de Impacto Urbano é que se pode fazer uso habitacional neste tipo de zona. Em relação a loteamentos, os projetos especiais de 2º grau admitem loteamentos na AOR, o que na verdade já era permitido pelos padrões para loteamentos, porém eram inviáveis economicamente devido ao tamanho grande exigido de cada lote.

O artigo 58 do PDDUA nos esclarece essa questão, estabelecendo que mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, poderão ser alterados os padrões previstos para recuos de ajardinamento, regime de atividades, regime volumétrico, parcelamento do solo, garagens e estacionamentos. Porém, há um parágrafo único neste artigo que estabelece que os padrões de Índice de Aproveitamento (IA) e QI somente podem ser alterados por lei específica. Ou seja, loteamento na área rarefeita como Projeto Especial pode alterar quase todos os padrões, exceto o índice de aproveitamento e a quota ideal, os quais só podem ser alterados por lei. Isso garante a manutenção de padrões de baixa densidade na área rarefeita, mesmo se o loteamento for um projeto especial.

Continuando, encontramos como projeto especial loteamentos na AOI com área superior a 30 ha, o que novamente viabiliza empreendimentos de grande porte, inicialmente não permitidos pelos padrões. Também há, assim como no caso de condomínios, loteamentos na AOI com proposta de ocupação da zona de conservação. E, finalmente, loteamentos em Área Especial sem regime urbanístico

definido, tendo que ser aprovado como projeto especial justamente para haver um estudo detalhado, não podendo ser feito qualquer empreendimento em área sem regime definido sem antes ser analisado e aprovado, pois o fato de não haver regime definido abriria margem para adoção de índices elevados. Temos um exemplo deste processo no caso do Alphaville Restinga, que será analisado no item 4.3 desta dissertação.

### **3.4 Enclaves fortificados residenciais e expansão urbana**

Como já foi dito anteriormente, o Plano Diretor estabelece, no seu art. 27, parágrafo 1º, que a AOI é prioritária para fins de urbanização, enquanto a AOR destina-se à ocupação de baixa densidade, visando a proteção da flora e da fauna. Incentiva-se, portanto, a ocupação da AOI, uma urbanização densificada da parte já consolidada da cidade. Isso porque esta parte da cidade, como já está urbanizada, está preparada para atender às demandas urbanas. O arquiteto 2 da prefeitura entrevistado em 30/09/2011 nos diz que:

“A ideia do plano é adensar, que é uma tendência do urbanismo mundial atual. É verticalizar a cidade, para economizar na infraestrutura. Com exceção do sistema viário, a infraestrutura instalada suporta adensamento. E, ambientalmente, é melhor adensar (...) Em termos urbanísticos, é melhor adensar (a cidade)(...) o que se quer para Porto Alegre é o contrário da cidade norte-americana”.

Ambos os arquitetos da prefeitura entrevistados expuseram, em suas falas, que é preferível ocupar toda área densa da cidade por uma questão de custos de manutenção e/ou ampliação de sua área. É economicamente mais viável ocupar uma área já urbanizada, que já está construída e já possui infraestrutura, do que urbanizar novas áreas distantes, que exigirão gastos com toda a nova infraestrutura necessária. Busca-se uma cidade densificada por ser mais viável economicamente, princípio esse demonstrado pelo fato de quase metade do município ser de área intensiva. Bourdin (2011) corrobora essa fala explicando que o dogma do urbanismo atualmente são as cidades densificadas, com ocupação intensiva das áreas centrais.

Aqui, devemos fazer uma reflexão em relação a esta tendência do urbanismo, de cidades densificadas, e as características das urbanizações residenciais. A cidade latina é marcada historicamente por um maior adensamento

de suas áreas centrais ocupada pelas classes mais ricas, com a periferia relegada às classes de menor renda. Muitos trabalhos sobre condomínios e loteamentos indicam uma mudança deste padrão, com alguns autores levantando inclusive a questão se a cidade latina estaria tomando o mesmo rumo da cidade norte americana, a qual é marcada pelos subúrbios afastados (PRÉVÔT-SCHAPIRA, 2000).

Os enclaves fortificados residenciais, frequentemente, buscam áreas afastadas do centro, exclusivas, se possível com contato com a natureza. Podemos então questionar se esses empreendimentos não são contrários a essa ideia de uma cidade verticalizada e densificada nas áreas centrais. A QI da AOR garante que os eventuais empreendimentos feitos nessa área serão de baixa densidade, o que também é uma característica intencional dessa nova tendência de condomínios e loteamentos: serem horizontais, compostos por casas unifamiliares, reproduzindo uma vizinhança suburbana fechada. Porém, ao mesmo tempo que mantém uma ocupação de baixa densidade, esses empreendimentos podem incentivar uma urbanização de áreas afastadas, onde eles geralmente se estabelecem. A arquiteta 1 da prefeitura entrevistada em 06/10/2011 traz como exemplo o empreendimento Terraville, no bairro Belém Novo:

O Terraville, que encontra-se na área rarefeita, “puxou” uma urbanização para lá, mas houve uma preocupação de ocupar de forma rarefeita(...) E, ao mesmo tempo que puxam a urbanização, os condomínios também servem de barreira (para que esta mesma urbanização não se expanda além deles).”

Então, temos que no caso do condomínio Terraville, a pressão existente devido ao empreendimento acabou por levar a urbanização até o bairro. Ou seja, foram feitas, pela prefeitura e pelo empreendedor, obras de infraestrutura como asfaltamento da estrada, água, esgoto, luz, etc e a urbanização foi levada ao bairro. No caso do condomínio Alphaville Sul, que será visto com maiores detalhes no próximo capítulo, também aconteceram obras de urbanização no entorno do condomínio, neste caso executadas pelo empreendedor, transformando áreas rurais ou naturais em urbanizadas.

Sob outro ponto de vista, estas obras podem ser vistas como melhorias ao bairro feitas devido ao empreendimento, as quais não aconteceriam em outra

situação. Devido ao peso político e econômico destes empreendimentos, são realizadas obras de melhoria urbana, seja pelo poder público ou pelo empreendedor.

Independente de considerarmos estas obras de urbanização como melhorias positivas para o bairro ou como uma expansão urbana contrária à tendência do urbanismo, o fato é que estas obras acontecem quando é construído um empreendimento de grande porte em algum bairro. O poder público exige, inclusive, que estas obras sejam realizadas pelo empreendedor como contrapartida para o Município devido aos impactos que estes grandes empreendimentos causam à cidade.

### **Considerações Finais**

Neste capítulo, analisamos o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (PDDUA) de Porto Alegre em relação aos enclaves fortificados residenciais, presentes nas leis de parcelamento do solo e padrões para loteamentos e condomínios. O Plano Diretor, instituído em forma de lei, é o principal instrumento que o Estado já teve à sua disposição para interferir na organização e no controle do espaço urbano.

O Plano Diretor estabelece o zoneamento do município, composto por grandes Áreas de Ocupação, compostas por Macrozonas, que são divididas em Unidades e Sub-Unidades de Estruturação Urbana. Há ainda as Zonas de Uso, que regulam os tipos de atividades incentivados em cada uma das zonas. Este zoneamento dita quais as formas de ocupação e os valores permitidos nos imóveis em cada parte do município. Portanto, toda e cada parte do município é regulada pelo Plano Diretor e só pode ser construída e urbanizada de acordo com o Plano Diretor. Porém, há partes do município sem regime definido no Plano.

O Plano Diretor estabelece as leis de parcelamento do solo, as quais são responsáveis pelos loteamentos e condomínios do município. Os padrões para loteamentos e condomínios definem quais os valores para este tipo de empreendimento em cada uma das Áreas de Ocupação e Zonas de Uso.

Na AOI, são permitidos loteamentos pequenos e grandes e condomínios com área máxima de 2,25 ha. Empreendimentos maiores que 2,25 ha na AOI são, em princípio, necessariamente loteamentos. Na AOR, a ocupação é marcada pela baixa densidade, buscando o Plano Diretor manter essa característica e a preservação ambiental. Os loteamentos permitidos nesta área são de lotes grandes, variando entre 2 e 20 ha, o que na verdade dificulta a implantação de loteamentos na Área Rarefeita. Em relação a condomínios, são permitidos condomínios de qualquer tamanho na AOR, mas que devem levar em consideração a Quota Ideal, que dita a densidade do empreendimento. Os valores de Quota Ideal na AOR são elevados (ver Figura 4), para garantir uma ocupação com baixa densidade. Isto faz com que condomínios em pequenos terrenos tornem-se praticamente inviáveis na AOR, pois teriam poucas unidades.

Vemos, então, que o Plano Diretor controla, através dos padrões para loteamentos e condomínios, os tipos destes empreendimentos permitidos ou incentivados em cada área da cidade. Na AOI, impede-se a formação de grandes condomínios concentrando grandes áreas, visando manter a ocupação intensiva, e incentiva loteamentos que produzem espaços públicos para o município. Na AOR, como a implantação de loteamentos e pequenos condomínios é dificultada, incentivam-se os grandes condomínios nesta Área, baseado em duas intenções: manter a baixa densidade e utilizar o condomínio como forma de bloqueio ao crescimento urbano.

Entretanto, há os chamados Projetos Especiais no Plano Diretor, que revelam duas óticas do planejamento de Porto Alegre. Por um lado, estes são empreendimentos que, devido ao seu impacto na cidade, só podem ser aprovados e implantados mediante estudos de viabilidade urbanística, para garantir contrapartidas para a cidade. Por outro lado, nesta categoria de Projetos Especiais, encontramos valores para condomínios e loteamentos maiores que os previstos nos padrões de parcelamento do solo. Desta maneira, consegue-se implantar empreendimentos que não se enquadram nos padrões mínimos e máximos através dos Projetos Especiais.

Para nossa análise, é vital nos atermos à questão das áreas e equipamentos públicos e às obras de infraestrutura dos empreendimentos. O loteamento é composto, além dos lotes privados, de logradouros públicos e áreas de

equipamentos públicos. Estas áreas públicas devem ser construídas pelo empreendedor e doadas à prefeitura, passando para o domínio e utilização pública. A área mínima de equipamentos públicas em loteamentos prevista no PDDUA foi diminuída de 35% para 20% na revisão do plano ocorrida em 2009.

As obras de infraestrutura realizadas no entorno dos condomínios, exigidas como contrapartidas para o município, são realizadas também pelo empreendedor. Estas obras e esta execução pelo empreendedor são consideradas como compensações para a cidade e para a comunidade devido aos impactos que os grandes empreendimentos geram.

Por fim, é interessante notar as questões ambientais presentes no plano. A preocupação com a conservação ambiental pode ser notada no fato de empreendimentos que ocupem Áreas de Proteção ao Ambiente Natural só poderem ser implantados como Projetos Especiais. Ao mesmo tempo, incentiva-se que estas APANs sejam localizadas dentro de empreendimentos privados, uma vez que o poder público considera essa localização uma forma de preservação ambiental, por os proprietários privados ficarem encarregados de cuidar das áreas ambientais.

Agora que analisamos o principal instrumento de planejamento urbano, o PDDUA, e vimos quais são seus princípios e regulamentos, vamos partir para a análise empírica, observando como estes elementos do PDDUA são utilizados em alguns casos de condomínios e loteamentos do município.

## **4 Os enclaves fortificados e o poder público**

Nos capítulos anteriores, elaboramos a relação entre reestruturação urbana e o surgimento dos enclaves fortificados, perpassando pelas novas características do planejamento urbano, fundamentais nas alterações que nossas cidades estão experimentando. Analisamos como o PDDUA de Porto Alegre se encaixa nesse novo momento do planejamento urbano e o que regula sobre os enclaves fortificados. Munidos deste entendimento, podemos agora tentar atingir nossos objetivos através dos dados coletados, conforme os procedimentos metodológicos.

### **4.1 Procedimentos Metodológicos**

Durante nossa coleta de dados junto à Secretaria do Planejamento, escolhemos sete enclaves fortificados como estudo de caso. Como critérios de escolha, buscamos os casos mais variados possíveis, desde pequenos condomínios até loteamentos de grande porte, localizados em diversas partes do município de Porto Alegre, em diferentes etapas de aprovação e implementação, e que tivesse as informações mais acessíveis e interessantes para o nosso estudo. Acreditamos que, com estes sete casos, conseguimos ter uma leitura bastante ampla da atuação do poder público municipal em relação aos enclaves fortificados. Neste capítulo apresentaremos estes casos, dividindo-os em condomínios (item 4.2) e loteamentos (item 4.3). Os empreendimentos selecionados estão listados e espacializados nos mapas a seguir:

- 1) Alphaville Vila Nova, em fase de construção, localizado na Área de Interesse Ambiental, a qual faz parte da Área de Ocupação Intensiva, mas com características visando uma maior conservação do meio ambiente;

2) Alphaville Restinga, em fase de aprovação de projeto, localizado na Área de Ocupação Rarefeita, próxima ao bairro Restinga e a uma área invadida;

3) Condomínio ainda sem nome no bairro Ponta Grossa, localizado em APAN da AOR;

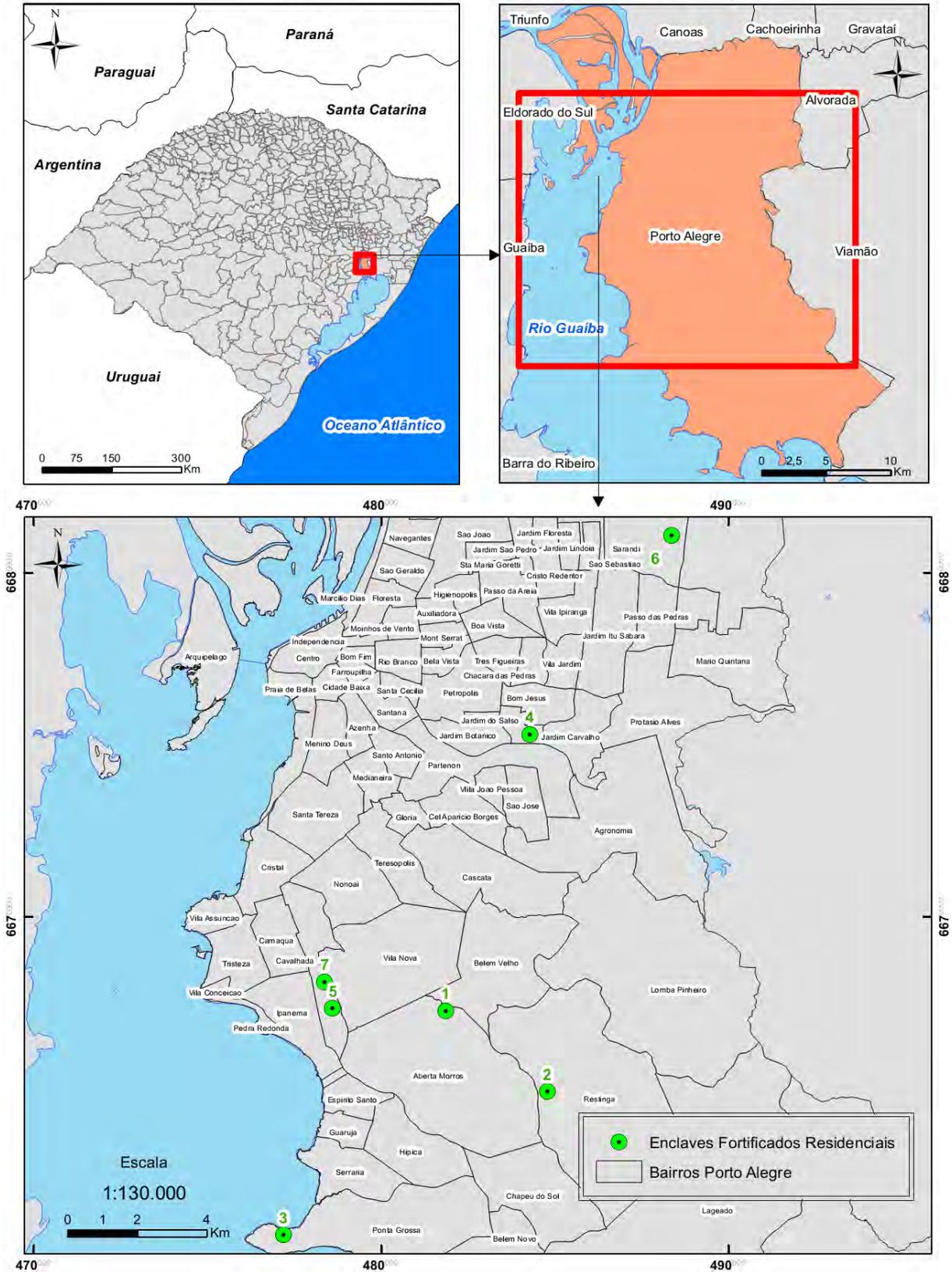
4) Altos da Cavahada, loteamento de pequeno porte localizado no bairro Cavahada em Área de Ocupação Intensiva;

5) Central Park, loteamento de grande porte formado por diversos condomínios e vendido como bairro planejado localizado em Área de Ocupação Intensiva;

6) Ecoville, loteamento próximo a Zona de Uso do Porto Seco, localizado em Área de Ocupação Intensiva;

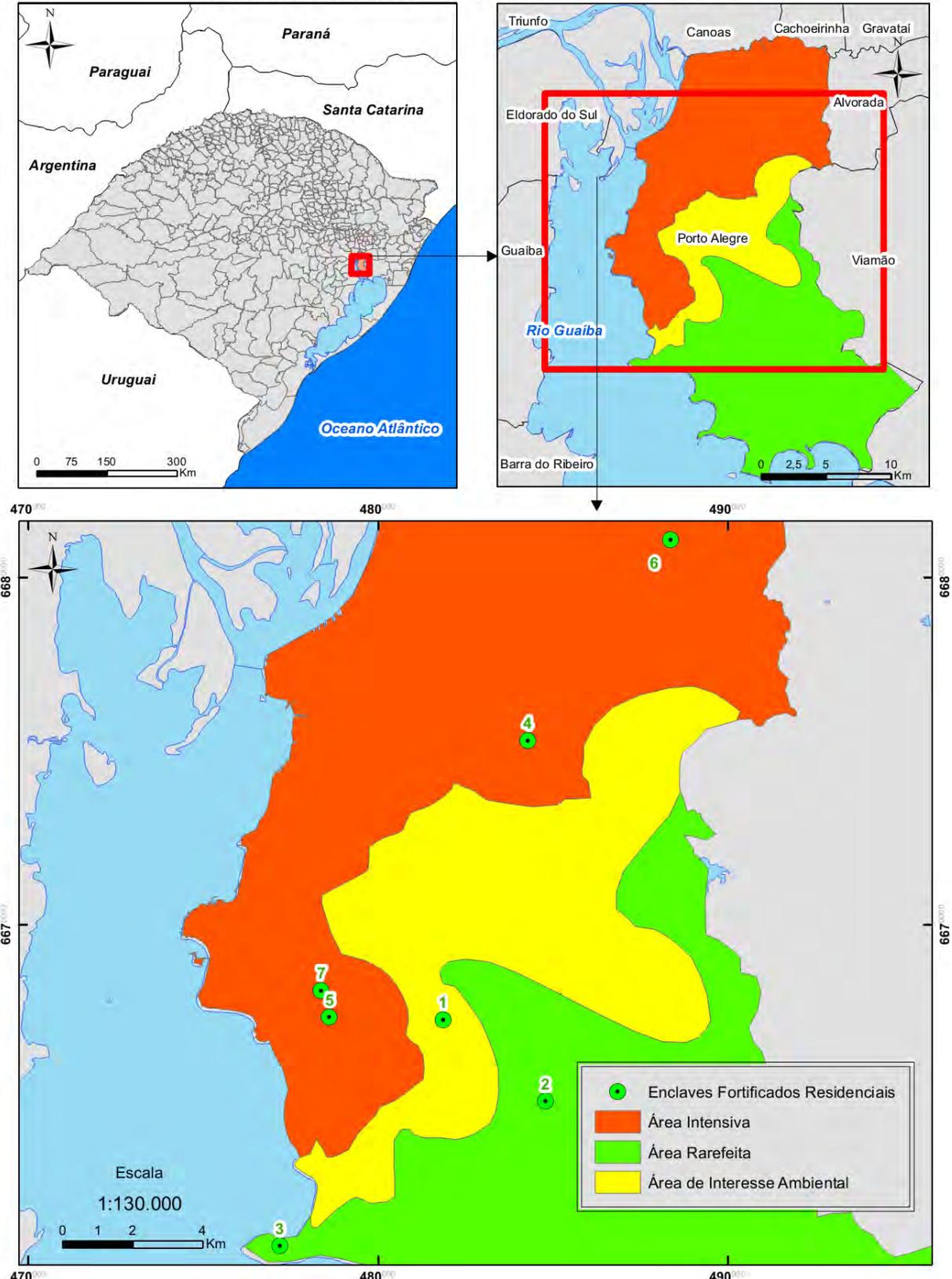
7) Loteamento Tito Ferrari, que ilegalmente apropriou-se de uma rua pública através do seu fechamento, localizado na Área de Ocupação Intensiva.

### Localização de Enclaves Fortificados Residenciais nas Áreas de Ocupação do Município de Porto Alegre



Mapa 1 – Localização dos enclaves fortificados residenciais nos bairros de Porto Alegre

### Localização de Enclaves Fortificados Residenciais do Município de Porto Alegre em Áreas de Ocupação



Mapa 2 – Localização dos enclaves fortificados residenciais nas Áreas de Ocupação do município de Porto Alegre

Como critério de escolha buscamos os casos mais variados possíveis, desde pequenos condomínios até loteamentos de grande porte, localizados em diversas partes do município de Porto Alegre, em diferentes etapas de aprovação e implementação, e que tivessem as informações mais acessíveis e interessantes para o nosso estudo.

Nestes empreendimentos selecionados, buscamos dados para a nossa pesquisa através de fontes documentais, registro fotográfico do entorno dos empreendimentos e entrevistas abertas com técnicos da prefeitura:

- Fontes documentais: processos de aprovação junto à prefeitura de Porto Alegre destes empreendimentos. Nestes documentos, buscamos informações referentes à aprovação dos empreendimentos, como as contrapartidas e exigências públicas para a aprovação.
- Executamos o registro fotográfico das áreas do entorno dos empreendimentos serve para conferir se as informações constantes nos processos de aprovação, tais como contrapartidas e obras de infraestrutura, estão sendo cumpridas.
- Realizamos entrevistas com arquitetos da Secretaria de Planejamento Urbano da prefeitura, com o propósito embasar estes dados com o posicionamento e o pensamento do poder público em relação aos enclaves fortificados residenciais. Estas entrevistas foram gravadas e transcritas com o consentimento dos entrevistados

Com os dados coletados nos processos de aprovação dos empreendimentos, nos registros fotográficos e nas entrevistas com arquitetos da prefeitura, pudemos traçar como ocorreram os processos de implantação dos empreendimentos, analisando as ações do poder público e dos empreendedores privados.

## 4.2 Condomínios

### 4.2.1 Alphaville Vila Nova: contrapartidas para a comunidade

O Alphaville Sul localiza-se na zona Sul de Porto Alegre, no bairro Vila Nova, o qual possui uma densidade de 35 habitantes por hectare e um rendimento médio dos responsáveis por domicílio de 3,04 salários mínimos. O bairro é predominantemente residencial, com pequenos comércios e também algumas áreas de produção primária. A ocupação tem aumentado com a construção de moradias populares, dentro do projeto “Minha Casa, Minha Vida” e também em projetos de realocação de população, retiradas de outros bairros e estabelecidas na Vila Nova. Em relação à infraestrutura, o bairro possui vias asfaltadas e não asfaltadas, sendo que as principais vias estão asfaltadas em boas condições. Desta forma, os acessos dos bairros se caracterizam por vias principais asfaltadas, com as vias secundárias não asfaltadas.

O condomínio Alphaville Vila Nova, estabelece, segundo o *site* da empresa Alphaville Urbanismo S.A., “um novo padrão de ocupação, mantendo a característica de baixa densidade do bairro, com forte comprometimento com a preservação ambiental e atraindo novos empreendimentos, impulsionando a atividade econômica e a geração de emprego em uma área ainda pouco explorada da Zona Sul”<sup>7</sup>.

Aqui, podemos já apontar algumas reflexões. A Alphaville diz ter “forte comprometimento com a preservação ambiental”. Inicialmente, a simples construção do Alphaville por si só já reduziu a área verde do bairro, que foi transformada em área construída pelo condomínio. E mesmo a conservação ambiental que o empreendimento alega que fará tem como propósito a valorização do seu produto, pois como sabemos os enclaves fortificados vendem a sua imagem como próxima da natureza, onde há paz, tranquilidade e muito verde. Então, temos que a preservação ambiental do Alphaville serve ao propósito comercial do condomínio.

---

<sup>7</sup> Texto retirado do *site* <http://www.alphaville.com.br/portal/alphavilleportoalegre> acessado em 23/04/2013.

Além deste ponto, a Alphaville Urbanismo ainda propagandeia que o empreendimento irá “impulsionar a atividade econômica e a geração de emprego em uma área ainda pouca explorada”. É necessário refletir o quanto um enclave fortificado pode realmente impulsionar a economia e gerar empregos. A geração de empregos pode ocorrer através da contratação de mão de obra para funções pouco qualificadas, como empregadas, vigias, etc., mas que não necessariamente emprega a população do próprio bairro. E o número de empregos gerados por essas funções pode ser questionado se realmente é significativo.

Quanto a impulsionar a economia, os enclaves fortificados são completamente voltados para o seu interior, isolados, se possível fisicamente, do seu entorno. Nada indica que um empreendimento, especialmente se fechado por muros, pode estimular a economia do bairro. Muito pelo contrário, a tendência talvez seja até prejudicar os pequenos comércios locais, que dependem do pequeno consumo diário dos moradores vizinho. Os moradores dos enclaves fortificados tendem a não ter relação nenhuma com seu entorno, nem mesmo de consumo, o qual preferem fazer em grandes estabelecimentos.

Este condomínio é dividido em dois lotes, cortados pela Estrada das Três Meninas, o que na verdade resulta em dois condomínios: Alphaville Norte e Alphaville Sul (ver Figura 7). A Estrada das Três Meninas teve seu traçado viário alterado para a implantação do condomínio. Na Figura 8, temos o traçado original da Estrada Três Meninas antes da implantação do condomínio mostrado em cores e o atual traçado em preto e branco.



Figura 7 - Planta Geral do condomínio Alphaville Sul. Fonte: SPM, 2011.

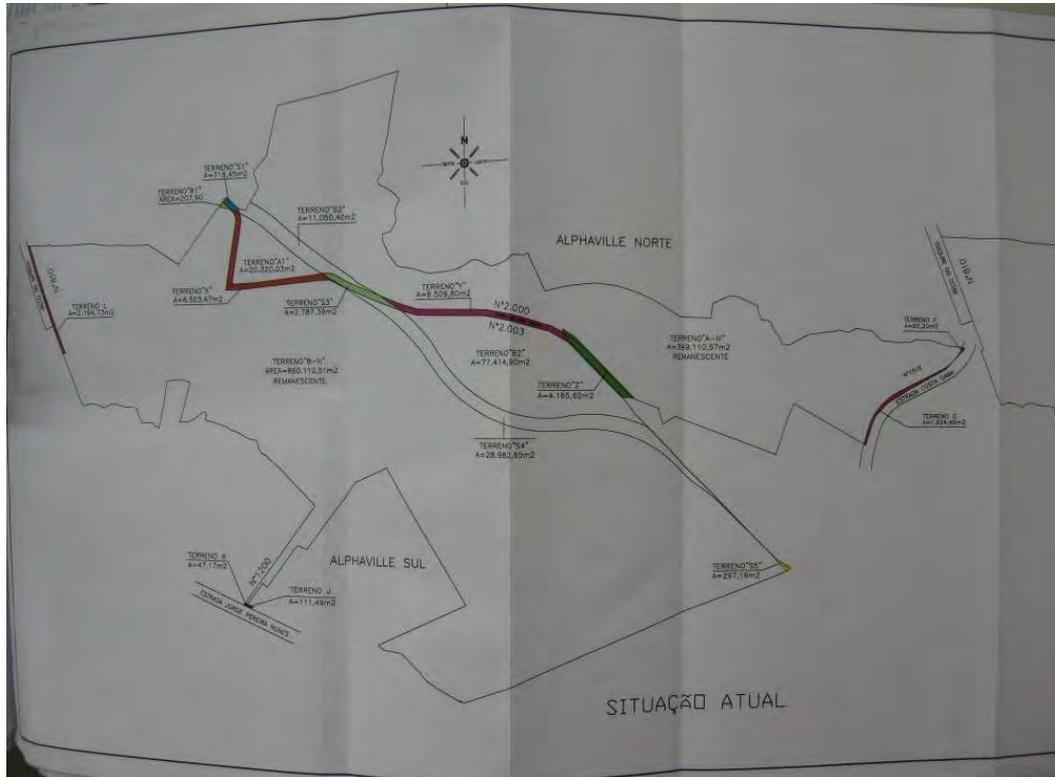


Figura 8 - Traçado da Estrada Três Meninas antes da implementação do condomínio – trecho colorido. Fonte: SPM, 2011.

Para a implantação deste novo traçado viário, os empreendedores e a prefeitura entraram em acordo de permuta de terrenos, trocando os terrenos que estariam dentro da área do condomínio pelos terrenos que constituíam a Estrada. Desta forma, foi possível a alteração do traçado da Estrada das Três Meninas. Este processo é comprovado pela publicação da lei 10.219/09 publicada no Diário Oficial de Porto Alegre, a qual autoriza a desafetação de uso de bem comum do povo e de permuta de áreas (ver Anexo A) e pelos Registros de Imóveis ( ver Anexo B).

Como contrapartida do condomínio, a Alphaville Urbanismo realizou as obras de alteração, asfaltamento, alargamento e passeio público da Estrada das Três Meninas (Anexo C), a qual é mantida como logradouro público. As Figuras 9, 10 e 11 mostram a atual situação da via, já reformada pela Alphaville Urbanismo.



Figura 9 - Urbanização do cruzamento das Estradas Cristiano Kraemer e Três Meninas realizada pela empresa Alphaville Urbanism S/A. Fonte: Dorneles, 2012



Figura 10 - Urbanização da Estrada Três Meninas, que antes era de chão batido, realizada pela empresa Alphaville Urbanismo. Fonte: Dorneles, 2012.



Figura 11 - Urbanização da Estrada Três meninas realizada pela empresa Alphaville Urbanismo. Fonte: Dorneles, 2012.

Nesta questão, o estabelecimento do condomínio levou a melhorias na infraestrutura do bairro, com a urbanização da Estrada das Três Meninas, a qual antes caracterizava-se como uma via de chão batido, não asfaltada, sem calçamento ou qualquer infraestrutura. Esta melhoria traz contribuições também à cidade como um todo porque esta via serve de ligação entre o bairro Vila Nova e o bairro Restinga, sendo mais uma alternativa de acesso a esta região da cidade.

Uma das questões mais importantes e recorrentes em relação aos enclaves fortificados é em relação aos espaços públicos. A literatura aponta vários casos onde condomínios ou loteamentos simplesmente fecharam vias de acesso públicos, apropriando-se delas como propriedade particular, privatizando o espaço público da cidade. No caso do Alphaville Vila Nova, a Estrada das Três Meninas foi fechada durante o período de obras, executadas pelo condomínio. Neste momento que formulava-se a questão se a via seria novamente aberta como via pública após o término das obras ou se o empreendimento iria mantê-la de acesso restrito e privado de maneira ilegal.

As Figuras 12 e 13 mostram que a via estava, em outubro de 2011, com o acesso interrompido devido às obras. Este trecho em obras e de acesso restrito, é exatamente o trecho da entrada do condomínio



Figura 12 - Placa de trânsito interrompido na Estrada das Três Meninas. Fonte: Dorneles, 2012



Figura 13 - Trecho da Estrada Três Meninas em obras e com acesso temporariamente restrito próxima ao condomínio. Fonte: Dorneles, 2012.

O trecho que estava ainda em obras era justamente aquele que corta os dois terrenos que compõe o condomínio, por isso era razoável a hipótese do fechamento da via, transformando em parte do condomínio. Neste caso, cumprindo com a legislação, a Estrada das Três Meninas foi reaberta e entregue ao poder público no ano de 2013, após o término das obras.

O mais importante documento do processo de aprovação do condomínio Alphaville Sul é o Termo de Compromisso (Anexo D), onde o empreendedor compromete-se a várias cláusulas para a aprovação do condomínio, referentes à realização de contrapartidas para beneficiar o município. O primeiro ponto é em relação à compensação ambiental. A Alphaville Urbanismo fica comprometida a destinar o valor equivalente a R\$181.909,86 (cento e oitenta e um mil, novecentos e nove reais e oitenta e seis centavos reais) para financiamento de projetos definidos pelo Poder Público (Anexo E).

O segundo ponto do Termo de Compromisso são as compensações referentes às praças (Anexo E). Primeiramente, o empreendedor compromete-se a

destinar R\$ 356.000,00 (trezentos e cinquenta e seis mil reais) ao município devido à desapropriação municipal de dois lotes na Rua João Salomoni para a construção do condomínio. A empresa também compromete-se a realizar obras de reforma na Praça Nossa Senhora de Belém, localizada no bairro Belém Velho, no prazo máximo de um ano, até atingir o valor máximo de R\$215.120,61 (duzentos e quinze mil, cento e vinte reais e sessenta e um centavos).

A terceira compensação é em relação a praças (Anexo F) consiste em o empreendedor implantar um *playground* na área conhecida como “Campo do Periquito”, localizado na Rua João Salomoni, no bairro Vila Nova, no prazo máximo de um ano e no valor máximo de R\$12.000,00 (doze mil reais).

Podemos observar na Figura 14 a localização do condomínio Alphaville, da Praça Nossa Senhora de Belém e do Campo do Periquito. Nota-se que a Praça, embora em outro bairro, possui localização inclusive mais próxima do condomínio do que o Campo do Periquito.



Figura 14 - Localização do Alphaville, Praça Nossa Senhora de Belém e Campo do Periquito. Fonte: Google Earth, 2012.

O terceiro ponto do Termo de Compromisso é em relação ao projeto de circulação e acessibilidade. O empreendedor fica responsável por todas as obras de circulação viária da Estrada Três Meninas, de acordo com “Plano Funcional da Estrada das Três Meninas” aprovado na SMT/EPTC. Estas obras do Plano Funcional incluem desde os dimensionamentos diferenciados ao longo da via até as Ciclovias e pontos de parada de transporte coletivo, contemplando também a sinalização viária (Anexo F).

As obras do novo traçado viário da Estrada Três Meninas e as desapropriações necessárias para a implantação do condomínio são de obrigação do empreendedor, o qual deve também depositar em favor do Município o valor de 1/3 (um terço) dos custos das desapropriações assumidas pelo Município no valor de até R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), bem como o valor já citado da desapropriação de imóveis na Rua João Salomoni, incluído nas compensações referentes às praças (Anexo G).

As obrigações do município são garantir as condições para a execução das obras por parte do empreendedor. Para isso, o município tem como obrigação garantir as autorizações, as Imissões de Posse, as desapropriações e todas as providências necessárias para que o empreendedor possa dar início à execução das obras das Estradas das Três Meninas

Para nossa análise, destacamos também a solicitação – e aprovação pelo município – do pedido do empreendedor para a construção de um muro de 3,00 (três) metros de altura, em alguns trechos do muro do condomínio, onde “as residências aproximam-se das divisas e a topografia deixa os lotes mais vulneráveis” (Anexo H). As divisas do condomínio, em sua maior parte, são compostas de gradis, em conformidade com o Plano Diretor e o Código de Edificações de Porto Alegre, que prevê a construção de muros de até 2,00 (dois) metros de altura. Conforme anexo 8, esta solicitação foi aprovada pelo município, tendo em conta os argumentos em relação à segurança do condomínio e que os muros com altura além da permitida pelo Código de Edificações seriam em alguns trechos pontuais, sendo 90% (noventa por cento) das divisas mantidas com gradil de 2,00 (dois) metros de altura.

#### 4.2.2 Alphaville Restinga: um condomínio em várias Áreas de Ocupação

O segundo exemplo que trazemos é também um empreendimento Alphaville. Ainda em fase de aprovação, este condomínio Alphaville localiza-se na Área de Ocupação Rarefeita, no bairro Restinga, na zona sul de Porto Alegre. A densidade em torno de 20 habitantes por hectare caracteriza a ocupação rarefeita. É interessante notar a localização deste empreendimento, pois o bairro Restinga abriga uma população de baixa renda, realocada pelo governo de diversas vilas na cidade para esta região lá em décadas anteriores. A renda média dos responsáveis por domicílio é de apenas 1,86 salários mínimos. Além do próprio bairro Restinga, há ainda próxima ao condomínio uma área invadida por moradores, formando uma vila irregular, em terreno vizinho ao empreendimento. A Figura 15 mostra a localização da área onde será construído este empreendimento.

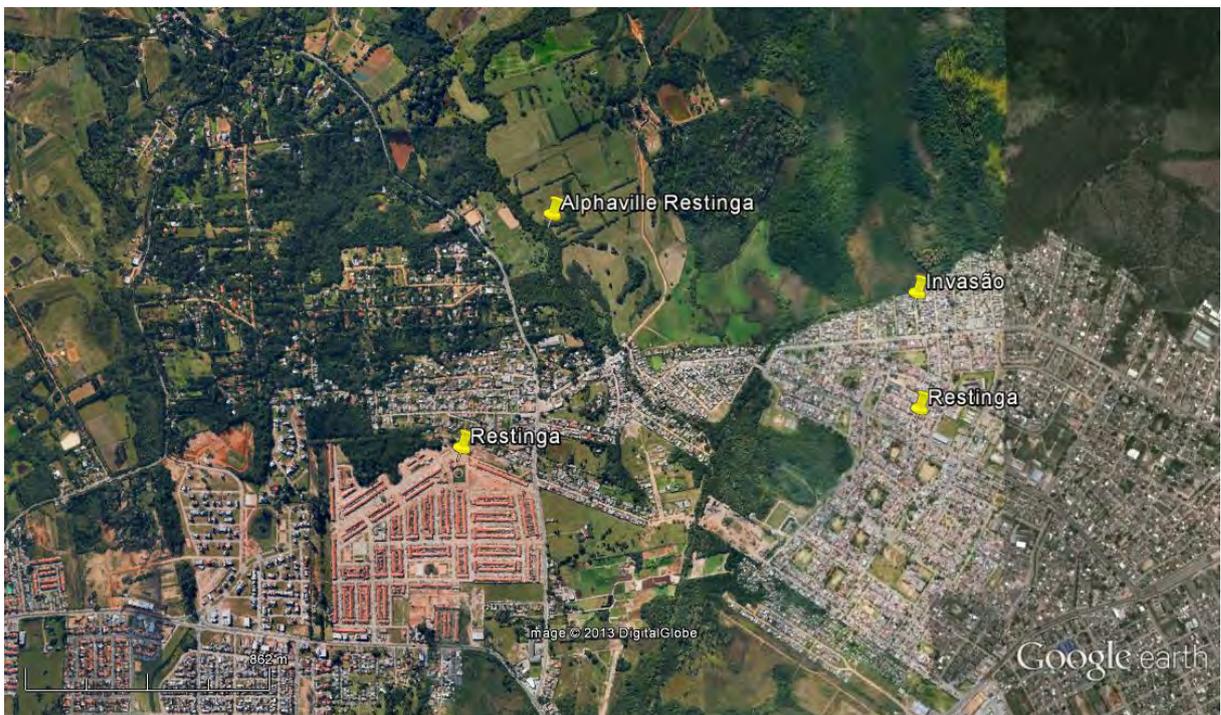


Figura 15 - localização da área do Alphaville Restinga. Fonte: Google Earth, 2013.

O principal aspecto deste caso é a discussão acerca do regime urbanístico. Este caso é interessante por dois aspectos: por ainda estar em fase de aprovação, o que abre a possibilidade de observarmos como esse processo

acontece, suas nuances, negociações, etc; e por ser localizado no bairro Restinga, o qual caracteriza-se por ser uma área ocupada por assentamentos de baixa renda em área afastada do centro do município. Iniciaremos a análise do caso com as informações acerca da malha viária.

Na questão viária, a Alphaville Urbanismo propunha mudanças nas vias do bairro, alterando o traçado para a construção do condomínio. A seguir, na Figura 16, apresentamos a planta do projeto do condomínio. As linhas pretas representam o traçado viário existente, composto pelas avenidas Estrada Costa Gama, pela Avenida Ignes e Fagundes e pela Estrada do Rincão. A linha tracejada representa a divisão do lote do Alphaville, com o projeto do condomínio dentro. As linhas azuis representam o sistema viário da Diretriz, com as ruas planejadas pelo poder público para aquela região (Rua 5703, Rua 7140 e Rua 7163). A Alphaville Urbanismo propôs a alteração destas diretrizes, com as linhas vermelhas representando o sistema viário proposto pela empresa.

Podemos notar que a Diretriz Viária Rua 5703 teria um traçado sinuoso e passaria por dentro da área construída do condomínio. Por isso, a Alphaville propôs um traçado mais reto, contornando a área construída do condomínio. A Diretriz Viária Rua 7140 passaria do outro lado do condomínio, mas também por dentro do terreno. A Alphaville propôs um traçado mais aberto para esta diretriz 7140, como uma continuação da Diretriz 7163, de forma a passar no limite da gleba do condomínio.

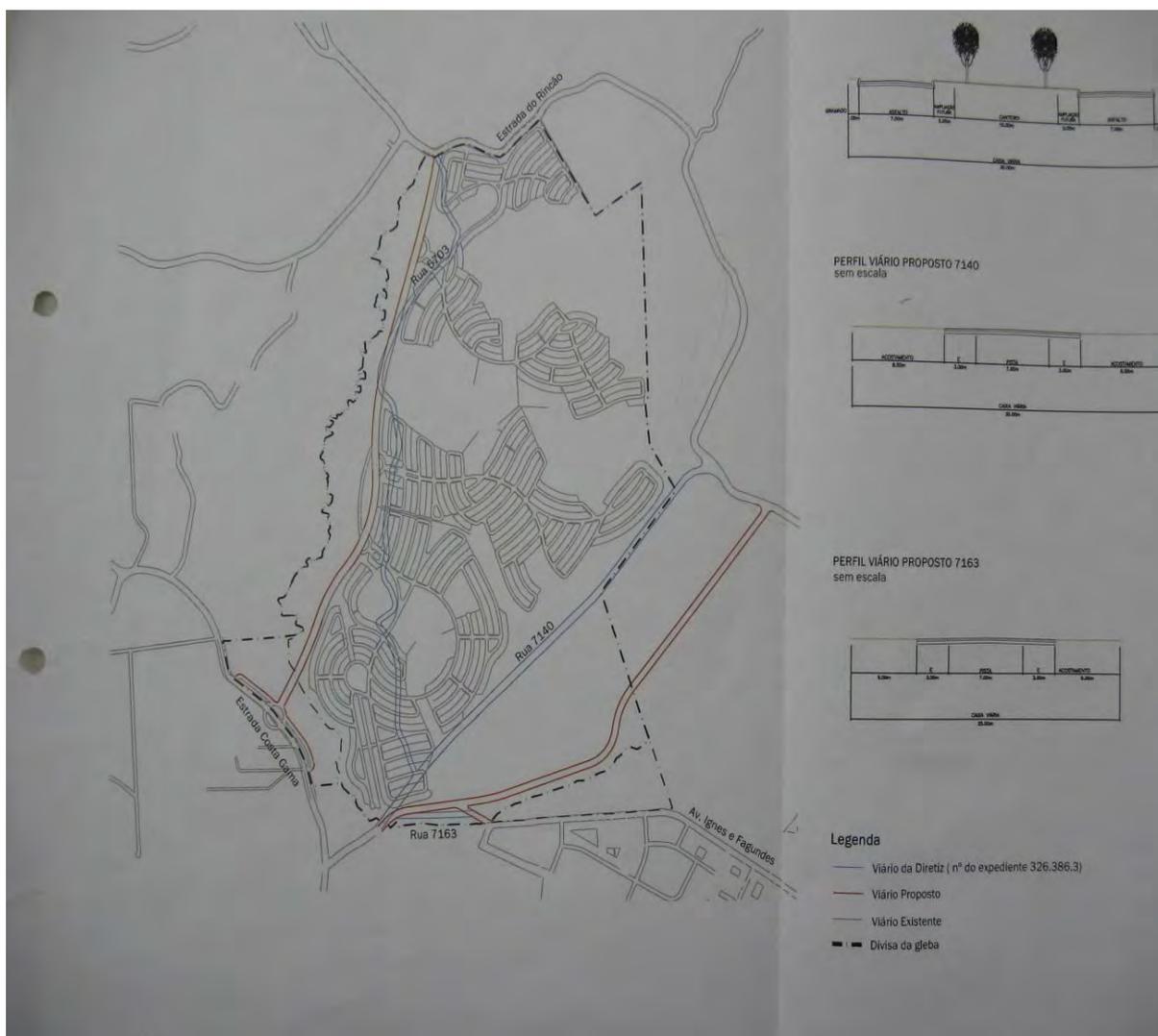


Figura 16 – Projeto do condomínio, traçado viário existente e proposto. Fonte: SPM, 2011.

Ficou estabelecido que o traçado viário deveria ser construído de acordo com o projetado pelo Município, podendo ser alterado apenas se apontado em estudo de impacto no entorno (ver anexo I). A decisão de manter e construir o traçado projetado inicialmente pelo município, não aceitando as modificações solicitadas pelo empreendedor, justifica-se devido à existência de um parque natural próximo à Diretriz 7140. A alteração do traçado proposta pelo empreendedor faria com que esta nova via tivesse seu traçado dentro do parque natural. O município manteve o traçado original, no qual esta nova via contorna a área do parque natural.

Outro aspecto importante do processo de aprovação foi a questão do zoneamento relativo aos usos e ao regime urbanístico. O projeto inicialmente

apresentado pela Alphaville Urbanismo enquadrava-se no zoneamento proposto pelo município conforme a Figura 17.

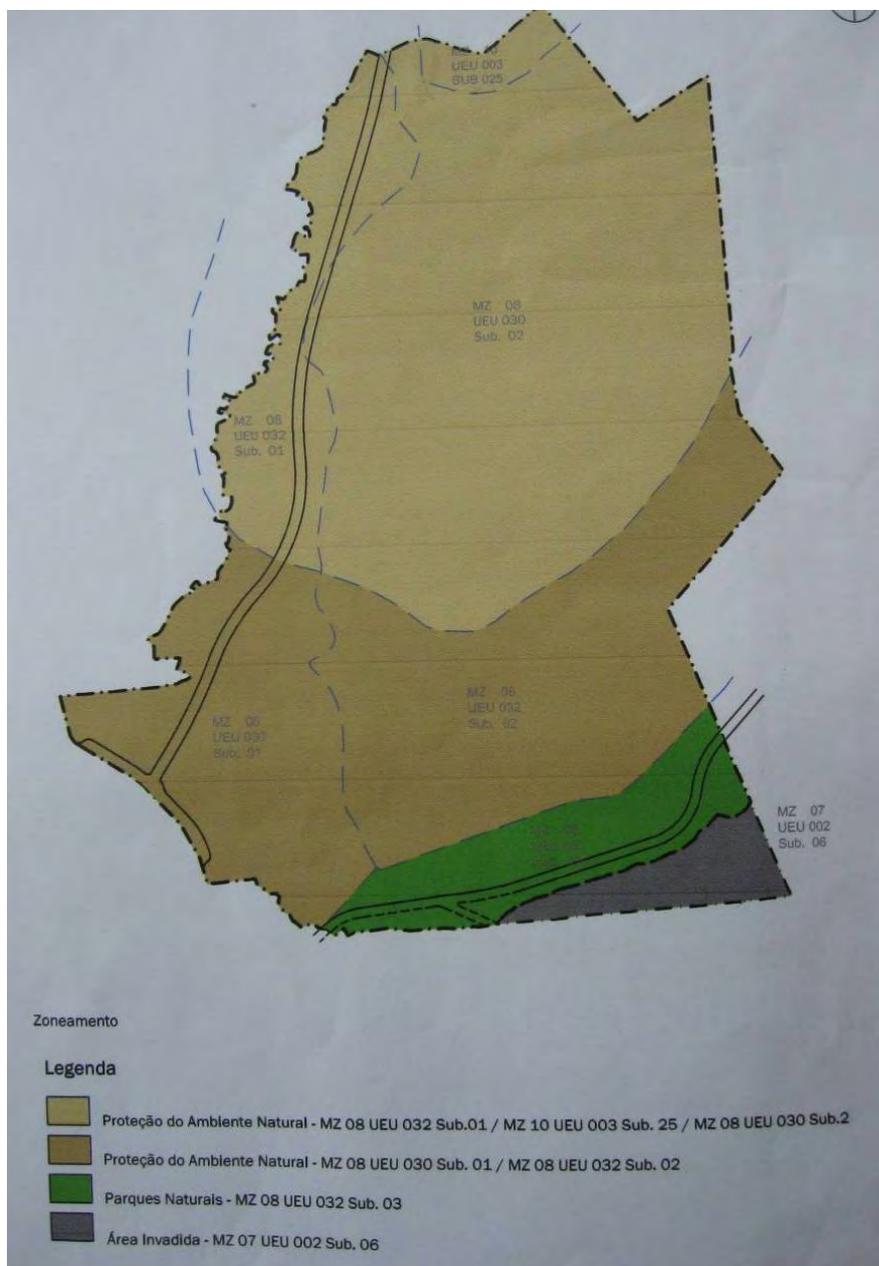


Figura 17 - Zoneamento do terreno do condomínio Alphaville Sul. Fonte: SPM, 2011.

A legenda do mapa presente na figura 16 traz as informações acerca da Macrozona, da Unidade e da Sub-unidade de Estruturação Urbana, itens estes vistos no Capítulo 3, e que estabelecem o regime urbanístico para área. O zoneamento consiste em Área de Proteção do Ambiente Natural (APAN) na Macrozona 08 (Cidade Rururbana) e na Macrozona 10 (Restinga) em amarelo claro,

APAN na MZ 08 em amarelo escuro, Área de Parques Naturais em verde e Área Invadida, que consiste numa área de invasão residencial irregular, em cinza.

Porém, além destas Macrozonas, o poder público apontou que havia uma parte do terreno com regime urbanístico de AOI, que neste primeiro mapa aparecia como se fizesse parte da área de proteção ao ambiente natural. O projeto foi atualizado para o exposto na Figura 18, com o mesmo zoneamento da figura 10 mais uma Área de Ocupação Intensiva do Projeto Rincão em laranja.

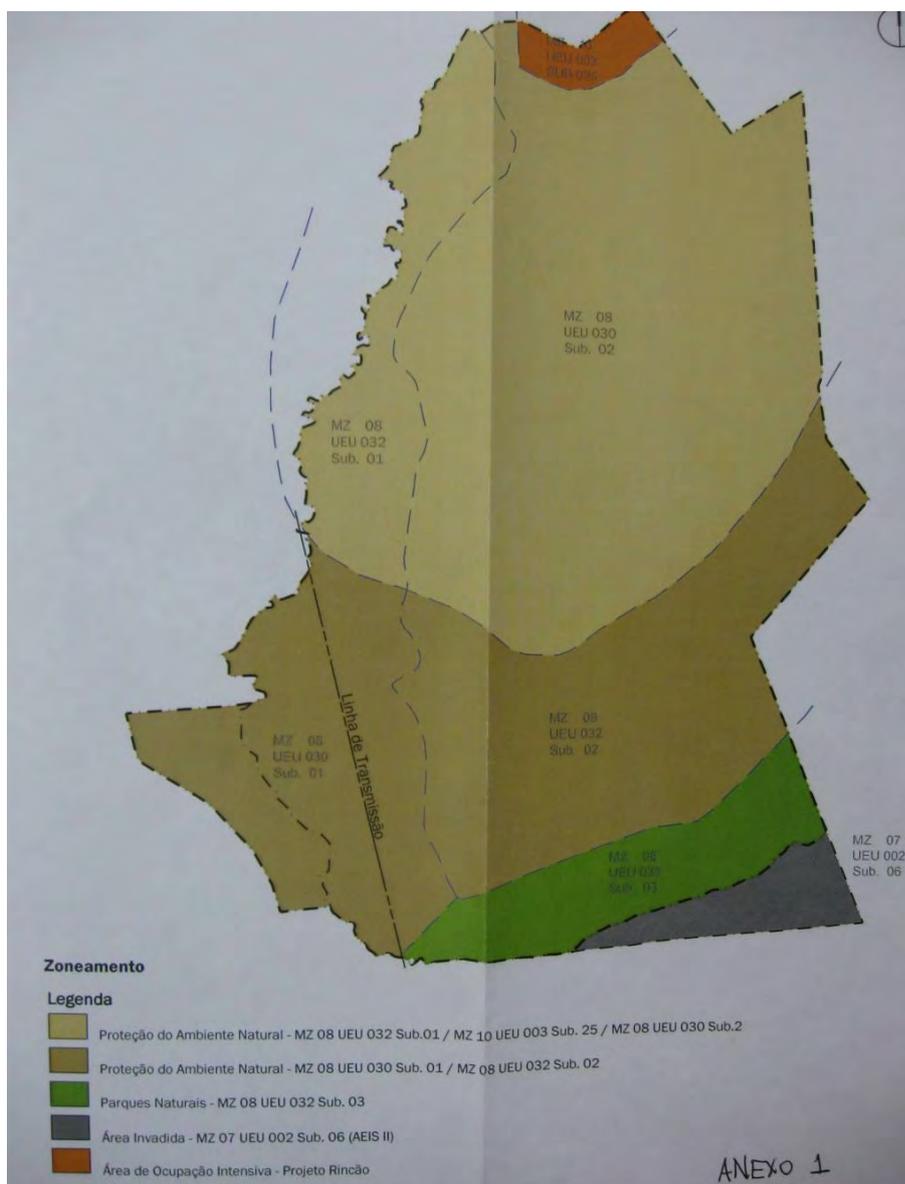


Figura 18 - Zoneamento corrigido do terreno condomínio Alphaville Sul. Fonte: SPM, 2011.

Esta Área de Ocupação Intensiva do Projeto Rincão foi criada pela Lei Complementar 630/09, prevendo outros tipos de usos e regimes urbanísticos

especificamente para o bairro Rincão, o qual faz fronteira com o bairro Restinga, onde está projeto o Alphaville Restinga. Como a AOI possui um regime urbanístico de maior densidade, isso afeta diretamente na quantidade de imóveis que podem ser construídos por quilômetro quadrado.

Na situação de um terreno estar localizado em zonas com regimes urbanísticos diferentes faz-se uma média dos regimes urbanísticos permitidos em cada zona para utilização desses valores em todo o terreno. O valor resultante de maior densidade é distribuído pelo resto do terreno, o que aumenta o regime urbanístico do terreno. Segundo o artigo 94-B, § 2º, Inciso II do PDDUA:

“Em terrenos abrangidos por regimes urbanísticos diversos, os dispositivos de controle serão aplicados da seguinte forma: (incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010): II – o IA, a Quota Ideal e a TO serão calculados sobre as respectivas faixas de incidência e distribuídos sobre a totalidade do terreno, quando situado na Área de Ocupação Intensiva e sem a incidência de Área de Proteção do Ambiente Natural.” (PORTO ALEGRE, 2011).

Contudo, o Projeto Rincão (MZ 1003 UEU 75) permite a utilização do Regime Urbanístico Máximo, conforme Lei Complementar 630/09, art. 6º, §1º:

“A Operação Urbana Consorciada Lomba do Pinheiro permite a utilização do Regime Urbanístico Máximo nas áreas e nos parâmetros indicados, respectivamente, nos Anexos III e IV desta Lei Complementar, como alternativa ao Regime Urbanístico Básico, constante no Anexo I e II desta Lei Complementar, mediante contrapartidas definidas no Plano de Melhorias Urbanas e assinatura de Termo de Compromisso.” (Porto Alegre, 2009)

Esta brecha possibilitaria uma ocupação muito intensiva do terreno do Alphaville, o qual está localizado majoritariamente na Área Rarefeita, que tem como objetivo uma ocupação menos densa.

O empreendedor propôs então utilizar 5,8 economias por hectare, o que aumentaria o potencial construtivo em apenas 12%, propondo inclusive diminuir o número de casas e aumentar a área construída das casas (ver Anexo J). A Alphaville Urbanismo justifica esse pedido com o argumento de que a densidade das outras zonas da qual o empreendimento faz parte é baixíssima, portanto o aumento

da densidade nesta área específica não traria maiores impactos ambientais. Se olharmos novamente na figura 13, veremos que as Quotas Ideais das outras zonas do terreno são de 5000m<sup>2</sup> e 2000 m<sup>2</sup>, o que significa uma ocupação de baixa densidade, com uma unidade privativa a cada 5000m<sup>2</sup> ou 2000m<sup>2</sup>. Cita também o lado positivo do empreendimento para o Município, pois geraria empregos “numa região sabidamente carente destes, situação que se agravará no futuro pela implantação do grande número de projetos Minha Casa Minha Vida” ( ver anexo 10), os quais aumentarão a população do bairro, a qual seria beneficiada se houvesse maior número de empregos no condomínio. O empreendedor argumenta ainda o aumento da receita tributária municipal que será gerada a partir do empreendimento (ver Anexo J).

Segundo os arquitetos da prefeitura entrevistados para esta pesquisa, havia o entendimento, por parte do poder público, de que o empreendimento é benéfico para o município e para o desenvolvimento da região, e por isso foram buscadas formas de solucionar esta questão da densidade a ser aprovada. Apesar disso, das reuniões realizadas na Secretaria de Planejamento Municipal (SPM), teve-se como parecer que não poderia ser aceita nenhuma densidade proposta para a área, que o regime urbanístico só poderia ser definido por nova lei, a qual deveria então ser criada.

#### **4.2.3 Ponta Grossa: Via de acesso não registrada**

Este estudo de caso refere-se a uma proposta para condomínio no bairro Ponta Grossa, localizado na Área de Ocupação Rarefeita. Este bairro tem uma densidade de 4 habitantes por hectare e uma renda média dos responsáveis por domicílio de 3 salários mínimos. Há uma abundante presença de áreas verdes, especialmente na localização do condomínio, em área de encosta com cobertura vegetal junto ao rio Guaíba, como pode ser visto na figura 19 a seguir.



Figura 19 – Terrenos do empreendimento. Fonte: Google Earth, 2013.

O empreendimento tem a proposta de ocupar apenas 6% da área, mantendo 94% como área verde conservada, até por não poder ocupar a área da encosta. A proposta inclui ocupação apenas do lado norte do morro, por ser onde ambos os terrenos estendem-se até o litoral. As Figuras 20 e 21 mostram o projeto do condomínio nos dois terrenos, ocupando apenas o lado norte do morro.

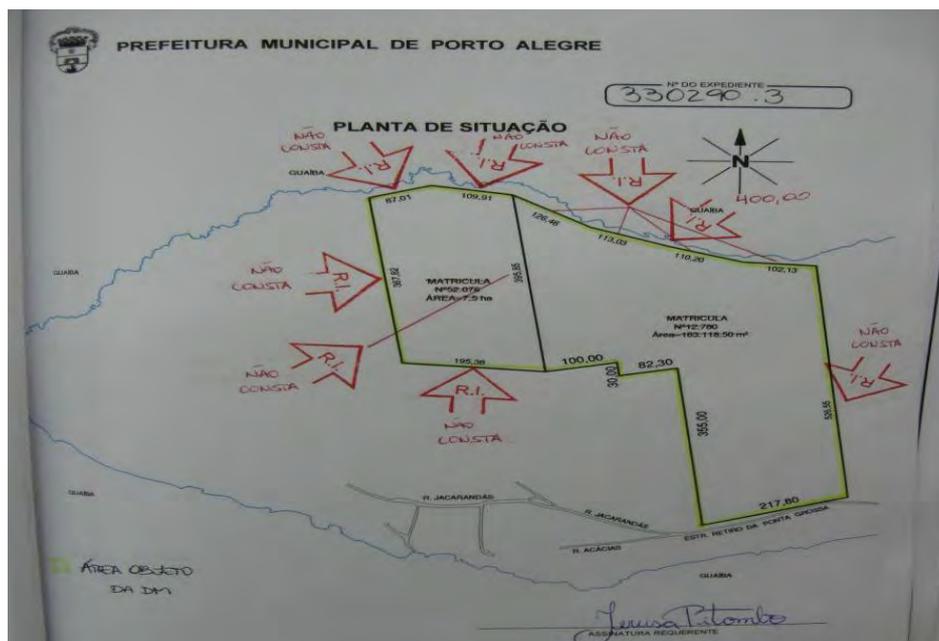


Figura 20 - Planta dos terrenos do empreendimento. Fonte: SPM, 2011.



Figura 21 - Projeto do condomínio, com a localização no terreno no detalhe. Fonte: SPM, 2011.

Apesar da maioria das vias do bairro estar em boas condições, os acessos ao terreno do empreendimento não estão urbanizados. E mesmo estes acessos, apenas o localizado ao sul da encosta é uma via registrada. A questão neste caso é que não há estradas ligadas aos terrenos do condomínio pelo lado norte da encosta, que é onde será construído o empreendimento. Há estradas apenas no lado sul, o qual será mantido preservado, assim como o topo da encosta. O empreendimento necessita de uma estrada conectada com o lado norte da encosta, que é onde as casas serão construídas. Há uma estrada de chão ligada a esses terrenos pelo lado norte. Porém, na época do trabalho de campo desta pesquisa, não estava claro se esta estrada de chão caracterizava-se como um logradouro público ou se era uma estrada improvisada por dentro de terrenos particulares. Neste último caso, seria necessária a desapropriação dos terrenos para a construção da via ou, caso não fosse possível, levaria à não aprovação do empreendimento nas condições apresentadas no projeto.

### 4.3 Loteamentos

#### 4.3.1 Central Parque: conflitos entre diferentes agentes sociais

O loteamento Central Parque está localizado no bairro Jardim Botânico, na avenida Ipiranga, que é uma das principais do município e caracteriza-se como um corredor de centralidade. O bairro faz parte da Área de Ocupação Intensiva, o que caracteriza uma ocupação já bem urbanizada, com uma densidade de 61 habitantes por hectare e rendimento médio dos responsáveis por domicílio de 7 salários mínimos. Neste caso, também temos a localização do empreendimento próxima a uma área de moradia irregular de baixa renda, a vila Mata Sampaio. A figura 22 mostra a localização do empreendimento.



Figura 22 - localização do empreendimento Central Parque. Fonte: Google Earth, 2013.

Vendido como “bairro planejado”, o empreendimento Central Parque trata-se de um loteamento. A estratégia dos promotores imobiliários é transformar cada

quadra, que seria um lote, em um condomínio. Desta forma, o empreendimento é um loteamento, com vias e áreas públicas. Porém, cada quadra é cercada e utilizada como condomínio. A utilização desta estratégia explica-se porque a aprovação de loteamentos é mais fácil que de condomínios, pois estes últimos exigem contrapartidas e também não podem ser construídos em qualquer área da cidade, conforme os padrões vistos no capítulo 3. Principalmente nas áreas de ocupação intensiva, o município busca reprimir a construção de condomínios, pois estes por serem terrenos únicos de grandes proporções contrariam o objetivo da ocupação intensiva, que é terrenos menores com maior densidade. Esta nova estratégia foi tema recente de reportagem do periódico *Jornal do Comércio* do dia 02 de setembro de 2013, na qual explica-se que os bairros planejados surgindo na cidade de Porto Alegre reacendem os debates acerca da segregação e da responsabilidade ambiental deste tipo de empreendimento.

Inicialmente, temos a questão da existência de uma ocupação irregular (Vila Mato Sampaio) próximo ao terreno do loteamento e a existência de uma escola (Escola de Ensino Fundamental Professora Leo Rosa Cecchini Brum), erguida em caráter provisório, para atender à população da Vila Mato Sampaio. A Diretriz Viária 2709, marcada em amarelo na Figura 23 incide sobre a escola. Foi proposto e aceito então que o empreendedor do loteamento Toscana na época, a Ulbra, fizesse a reconstrução da escola em outro terreno, desde que próximo, para continuar atendendo à população local (Anexo L).

A Figura 23 mostra a existência de dois terrenos: Loteamento Toscana, marcado em verde, constituído pelo terreno entre as ruas A-M, A-G, Rua 3112, pertencente à empresa Ulbra e onde será construído o empreendimento Central Parque, e o loteamento Jardim Guanabara 2, circundado em vermelho, constituído pelo terreno entre as ruas A-G, A-C e Avenida Ipiranga, pertencente à empresa Ciacorp.

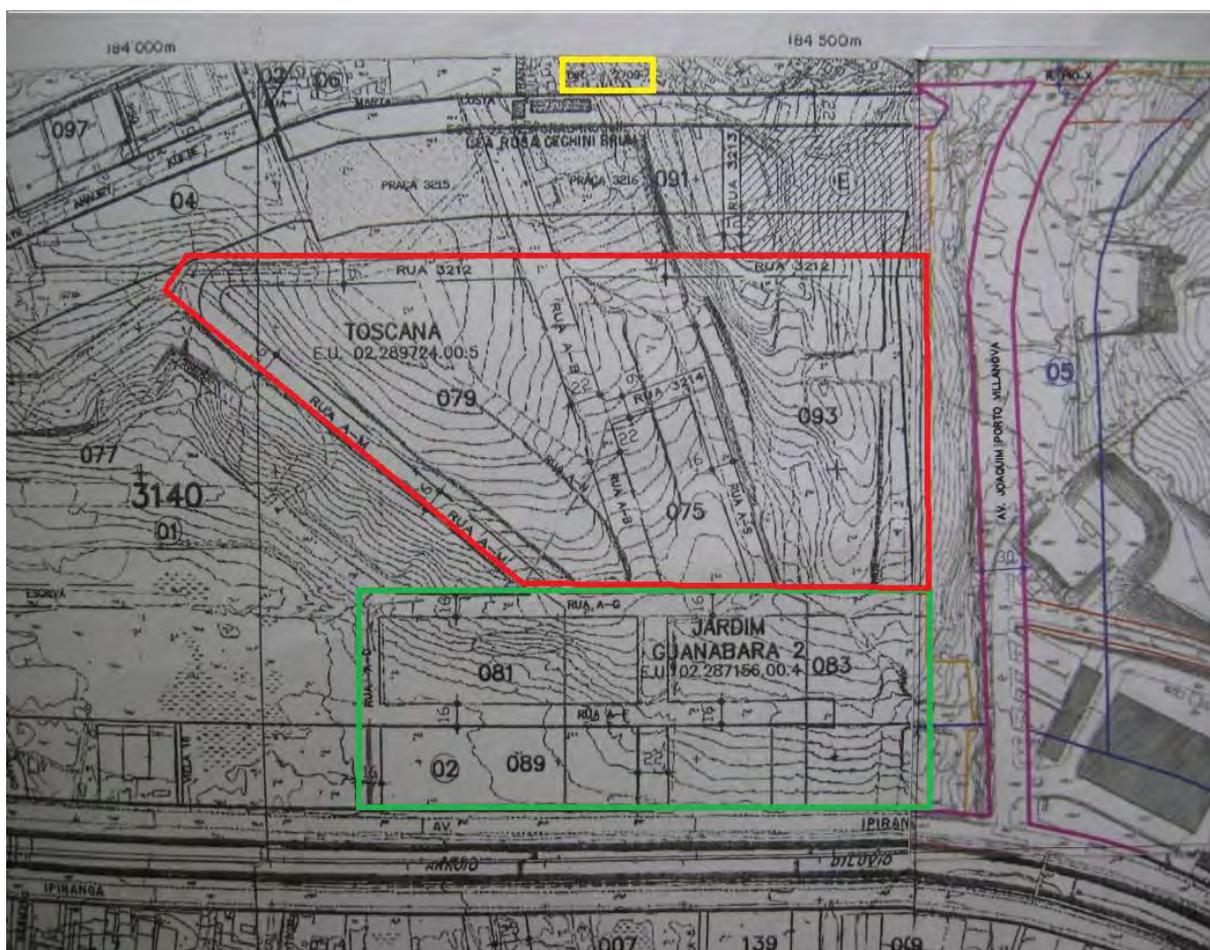


Figura 23 - Planta dos terrenos do loteamento e Diretrizes Viárias. Fonte: SPM, 2011.

Como todo terreno precisa apresentar frente para uma via pública, para a execução do empreendimento loteamento Toscana, nome comercial do empreendimento Central Parque, seria necessário a abertura das vias do loteamento Jardim Guanabara. Como o primeiro terreno pertencia à Ulbra e o segundo à Ciacorp, seria necessário um acordo entre ambas para viabilizar o loteamento Toscana. Inicialmente, um acordo foi firmado entre Ciacorp e Ulbra, no qual ficou estabelecido que seriam executadas todas as vias necessárias para viabilizar ambos loteamentos (Anexo M). A aprovação do Loteamento ficou condicionada à criação de áreas e equipamentos públicos, à reconstrução da escola e à execução das vias por parte da Ulbra e da Ciacorp (Anexo N).

Contudo, este acordo não foi firmado, o que levou a Ulbra, representada por Jacovas arquitetos e associados, a apresentar uma nova proposta para o loteamento, em vista da impossibilidade de um entendimento entre essas duas empresas Ulbra e Ciacorp (Anexo O).

O empreendedor propôs o parcelamento do solo de uma área de 18,04 ha em 3 (três lotes), criando 3 (três) vias públicas e mantendo uma área destinada para equipamentos públicos.. Reproduzimos os valores na Tabela 1 a seguir:

| Item                 | Área (m <sup>2</sup> ) | %       |
|----------------------|------------------------|---------|
| Área de Doação 1     | 33.512,37              | 18,58%  |
| Área de Doação 2     | 4.734,83               | 2,62%   |
| Sistema Viário       | 25.837,98              | 14,32%  |
| Sub Total 1(público) | 64.085,18              | 35,53%  |
| Lote 1               | 16.896,45              | 9,37%   |
| Lote 2               | 16.699,71              | 9,26%   |
| Lote 3               | 82.709,30              | 45,85%  |
| Sub Total 2 (lotes)  | 116.305,46             | 64,47%  |
| Total Geral (1+2+3)  | 180.390,65             | 100,00% |

Tabela 1 – Planilha de Áreas da proposta de parcelamento feita por Jacovas Associadas, representando da empresa Ulbra. Fonte: SPM, 2011.

O poder público julgou a proposta indeferida por objetivar a configuração de uma estrutura viária e de lotes que não atendiam aos princípios de estruturação estabelecidos no PDDUA, atendendo apenas a formatação de lotes cujas dimensões propiciam a viabilização do condomínio. Esta proposta levava à supressão de várias ruas estruturadoras do tecido urbano, como as ruas A-M, A-G, A-E, A-S presentes na figura 23. Além disso, os quarteirões criados ultrapassariam os valores de face máxima de 200m e de área máxima de 2,25ha para loteamentos na AOI. (anexo P). O lote 3, por exemplo, que seria usado para fins residenciais, nessa proposta teria 8,2 ha.

Esta questão só começa a ser resolvida quando a empresa Rossi Residencial compra a área destinada ao loteamento Toscana (Anexo Q), e consegue firmar acordo com a empresa Ciacorp (Anexo R) para a execução do empreendimento no loteamento Toscana. Então, A Rossi Residencial, através de sua controlada, Alcea Empreendimentos Imobiliários LTDA, assina termo de compromisso com o Município para a construção do loteamento, onde se compromete a demolir o antigo prédio da escola, construindo um novo, e executar todas as obras referentes à urbanização do loteamento (Anexo S).

Como já dissemos, o empreendimento Central Parque trata-se de um loteamento e, por isso, as vias existentes dentro de sua área são públicas. O empreendedor tem a obrigação de executar as obras de urbanização e, quando o empreendimento estiver pronto, doar as vias para o Município. Como podemos ver nas Figuras 24 e 25, as vias que já foram urbanizadas e não estão em obras estão atualmente com acesso livre, sendo bloqueado o acesso às vias ainda em obra.



Figura 24 - Entrada do Loteamento Central Parque, com acesso livre. Fonte: Dorneles, 2012.

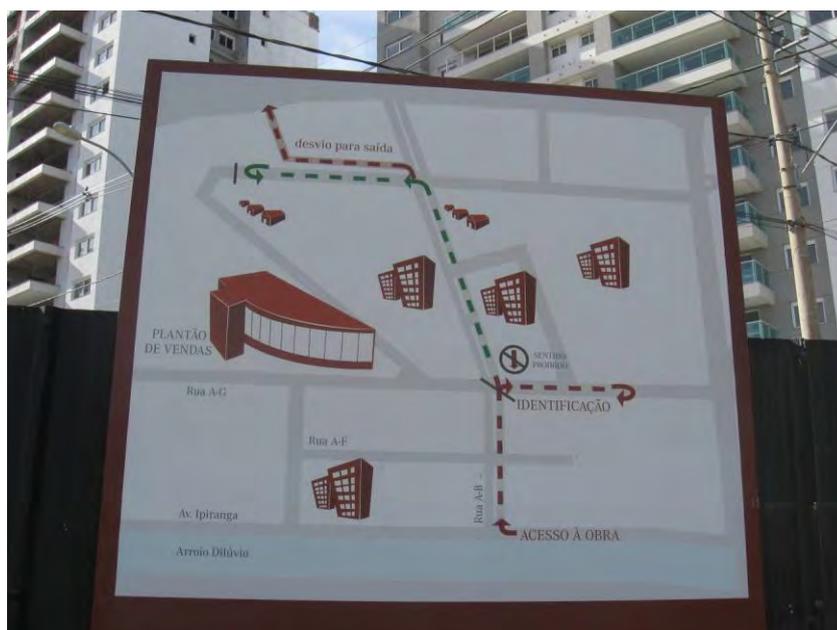


Figura 25 - Desenho do empreendimento, com as ruas projetadas e as áreas em obras com acesso controlado por identificação. Fonte: Dorneles, 2012.

A execução destas vias públicas também trarão benefícios à cidade como um todo, uma vez que será criada uma via paralela à Avenida Ipiranga, possibilitando um trajeto alternativo, desafogando o trânsito da avenida principal. Por outro lado, podemos refletir acerca das áreas públicas criadas dentro do loteamento. Mesmo mantidas abertas, pode se questionar o quanto elas realmente serão utilizadas pela população do município. Serão praças e áreas de lazer dentro do loteamento, envoltas por quadras cercadas por muros e grades, um ambiente não necessariamente agradável, convidativo e condizente com o caráter acessível dos espaços públicos. Desta forma, estas áreas públicas talvez não atraiam a população não residente no empreendimento, fazendo com que elas percam sua principal qualidade, que é ser de acesso universal e utilização por parte de toda a cidade. Há a possibilidade de estas áreas públicas ficarem subutilizadas, pois a tendência é que também a população do loteamento não as utilize e prefira os espaços privados dos condomínios formados nas quadras, condizente com o característica de isolamento que os enclaves fortificados incentivam.

#### **4.3.2 Altos da Cavahada**

O empreendimento Altos da Cavahada está localizado no bairro Cavahada, o qual possui uma renda média dos responsáveis por domicílio de 3 salários mínimos e densidade de 71 habitantes por hectare. Inserido na Área de Ocupação Intensiva, este bairro é uma área já urbanizada, com infraestrutura construída e consolidada. A figura 26 a seguir mostra a localização do terreno onde será construído o empreendimento. Isto irá acarretar certas complicações no processo de aprovação do empreendimento, como será explicado nas páginas a seguir.

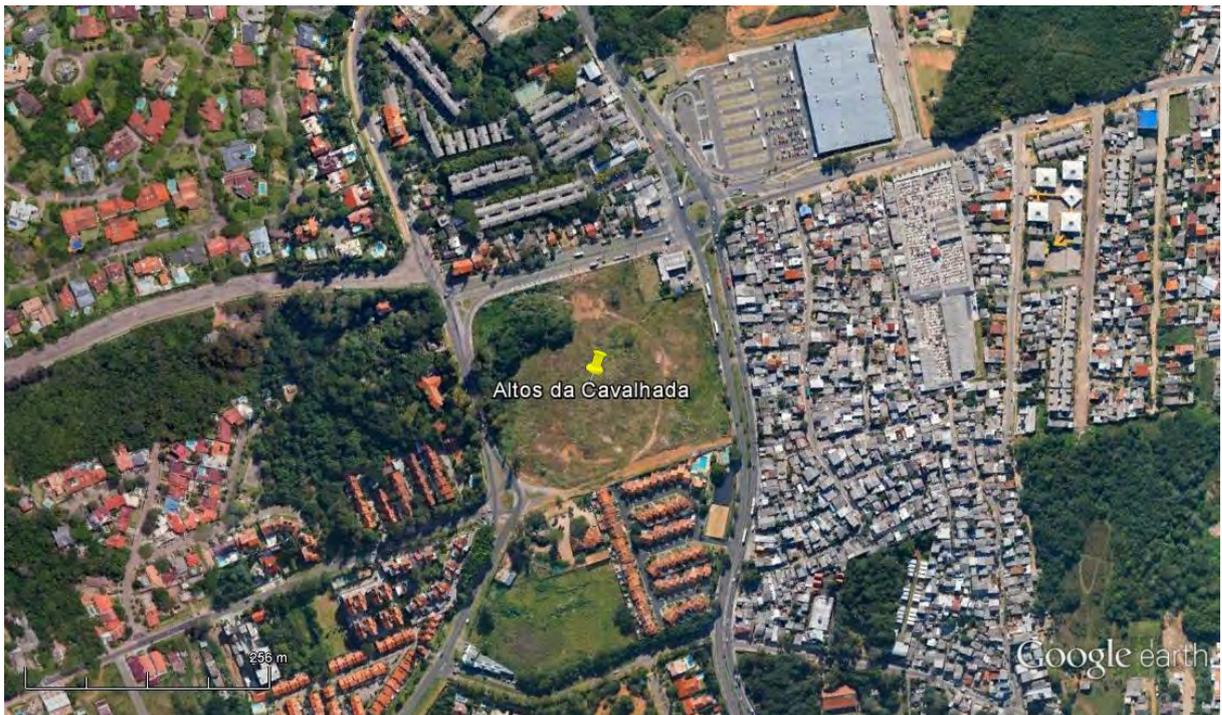


Figura 26 - localização do terreno onde será construído o loteamento Altos da Cavahada. Fonte: Google Earth, 2013.

O estudo de caso do loteamento Altos da Cavahada é relevante porque neste empreendimento foram utilizados os instrumentos previstos no artigo 138 PDDUA quando não se atinge o percentual mínimo de área pública no terreno do empreendimento: “terrenos urbanizados em outras áreas da cidade, urbanização de áreas de lazer ou reforma de prédios, conversão em moeda corrente nacional” (PDDUA, 1999, 2010). Inicialmente, a prefeitura solicitou que o empreendedor comprovasse a doação de áreas públicas, por tratar-se de loteamento (Anexo T).

Devido ao tamanho limitado do terreno do empreendimento, conforme já vimos na figura 26, foi proposto que as áreas destinadas aos equipamentos comunitários fossem em outro terreno. As áreas do loteamento ficariam então distribuídas de acordo com os valores reproduzidos tabela 2, com a área de destinação pública em outro terreno, fora da gleba, atingindo o percentual mínimo de 20%.

|                         |                              | LC 434/99      |     | Projeto         |        |                |        | Total     |
|-------------------------|------------------------------|----------------|-----|-----------------|--------|----------------|--------|-----------|
|                         |                              |                |     | Dentro da Gleba |        | Fora da Gleba  |        |           |
|                         |                              | M <sup>2</sup> | %   | M <sup>2</sup>  | %      | M <sup>2</sup> | %      |           |
| Área da Gleba Matrícula |                              | 79.105,38      | 100 | 79.105,38       | 100    |                |        | 79.105,38 |
| Áreas<br>Públicas       | Equipamentos<br>Comunitários | 15.821,00      | 20% |                 |        | 16.360,89      | 20,68% |           |
|                         | Sistema Viário               | 11.865,80      | 15% | 11.636,35       | 14,71% |                |        | 11.636,35 |
|                         | Total Parcial                | 27.686,89      | 35% |                 |        |                |        |           |
| Áreas<br>Privativas     | Lotes                        |                |     | 67.469,03       |        |                | 85,29% | 67.469,03 |
| Número de Quadras = 02  |                              |                |     |                 |        |                |        |           |
| Número de Lotes = 08    |                              |                |     |                 |        |                |        |           |

Tabela 2 – Planilha de áreas do loteamento Altos da Cavahada. Fonte: SPM, 2011.

Porém, a empreendedora não conseguiu negociar com os proprietários da área indicada pela prefeitura para implantação de equipamento comunitário. Foi proposto então dentro dos mecanismos previstos no Plano Diretor (artigo 138, § 1º, Inciso III), converter a doação de áreas públicas em pagamento em moeda corrente nacional (anexo U). Esta proposta foi aceita pelo poder público sendo o valor ficado a cargo de ser calculado pela secretaria da fazenda e destinado ao setor da prefeitura de Equipamento Público e Lazer (anexo V). De acordo com os arquitetos da prefeitura municipal entrevistados, a conversão em moeda corrente não é a alternativa de preferência do município, tanto que é a última opção dentro do processo de aprovação. Isto porque busca-se que as contrapartidas e doações de áreas públicas tragam benefícios ao bairro onde o empreendimento foi implantado, o que não ocorre quando as áreas doadas são em outras partes da cidade. Nesta alternativa de doação de áreas em outros locais, ainda há benefícios para a cidade como um todo, mesmo que não necessariamente para o entorno do empreendimento. Porém, a conversão em moeda corrente, segundo os arquitetos, não tem qualquer garantia de retorno para bairro, pois o dinheiro depositado não necessariamente irá se transformar em investimento, uma vez que irá tramitar em outros órgãos e instância do orçamento. Ao contrário, a execução de áreas públicas

diretamente pelo empreendedor é um processo direto com resultados concretos para a cidade.

Além das áreas de destinação de equipamentos públicos, convertidas em moeda corrente nacional, o empreendimento Altos da Cavahada, por ser um loteamento, também teve como responsabilidade a alteração das vias públicas do loteamento, mostradas na figura 27. Em verde, está marcado o alargamento da Avenida Monte Cristo, em vermelho está marcado o alargamento da Avenida Eduardo Prado, a cor roxa demarca o prolongamento da Avenida Déa Coufal e em amarelo está marcado o alargamento da Avenida cavahada.



Figura 27 - Alterações a serem realizadas nas vias públicas pelo empreendedor. Fonte: SPM, 2011

O conceito de loteamento necessita abrir vias porque cria lotes que ainda não possuem frente para vias, o que não acontece no caso do loteamento Altos da cavahada. Por ser um loteamento de pequeno porte, com apenas quatro lotes em um terreno reduzido, todos os lotes já tinham frente para uma via pública. Porém, o

empreendimento trará impactos e utilização das vias existentes, o que fez com que o poder público exige-se do empreendedor, ainda que não haja abertura de novas vias, a reforma dos logradouros já existentes.

### 4.3.3 Ecoville

O loteamento Ecoville localiza-se na Área de Ocupação Intensiva, no bairro Sarandi, com uma densidade de 31 habitantes por hectare e rendimento médio dos responsáveis por domicílio de 2, 35 salários mínimos. É uma região no norte da cidade, afastada das áreas centrais, mas já urbanizada, com processo de conurbação<sup>8</sup> com outros municípios como Alvorada.

Este empreendimento localiza-se próximo ao zoneamento especial do Porto Seco, destinado a ser um terminal de carga para empresas transportadoras. A Avenida Willy Eugênio Fleck pertence ao parcelamento do loteamento Ecoville e faz parte da zona do complexo do Porto Seco. A Figura 28 a seguir mostra a localização do empreendimento.



Figura 28 - localização do empreendimento Ecoville. Fonte: Google Earth, 2013.

<sup>8</sup> Conurbação : quando a área urbana de dois municípios cresce e se encontra, tornando às vezes inclusive difícil definir os limites dos municípios.

Há um trecho já existente desta avenida que foi implantado pelo Município, porém houve a pavimentação de apenas uma pista de 10,50 metros desta via devido à falta de recursos públicos. Exigiu-se da empreendedora do loteamento Ecoville a execução do trecho inserido na área do loteamento da referida avenida, mas em duas pistas com 7,00 metros de largura e espaço para canteiro central. A empresa propôs a continuação da pista já existente, de largura de 10,50 metros, baseada em uma série de argumentos, tais como falta de recursos, projeto já aprovado, direito de execução previsto pelo PDDUA de 50% da área pavimentada e o fato da pista iniciar com 10,50 metros em um trecho para depois reduzir sua largura para 7,00 metros em outro trecho (Anexo X).

A associação das empresas do Porto Seco entra nesta questão, apoiados pelo Secretário Municipal de Produção Indústria e Comércio. Ao saber da proposta de execução de duas pistas com 7,00 metros de largura, o Secretário e a associação trazem seu posicionamento junto à prefeitura criticando a proposta de implantar uma via de 7,00 (sete) metros, projetada para tráfego de veículos leves, o que prejudicaria o Porto Seco (Anexos Z e AA).

Em reunião entre a Associação do Porto Seco, a empresa loteadora e os órgãos do Poder Público (Anexo AB), surgiu a proposta de alteração do perfil da Avenida Willy Eugênio Fleck, transformando-a numa via local e não executando a sua extensão. Desta maneira, a malha viária prevista seria suprimida e a via ficaria com acesso apenas pelo interior do loteamento (Anexo AC). A EPTC concordou então que não haveria mais justificativa para a manutenção desta área como pública (Anexo AD).

A Procuradoria Geral do Município, no entanto questionou esta decisão alegando não haver embasamento na lei para a solução apresentada e que a supressão da malha viária poderia eliminar alternativas de soluções de mobilidade e circulação da região. É enfatizado que o que não pode acontecer é que esta área pública não tenha qualquer destinação ou utilização, havendo prejuízo do Município e facilitando invasões a esta área (Anexo AE).

Podemos observar nas fotos a seguir qual solução foi adotada e como está configurada a Avenida Willy Eugênio Fleck atualmente. As Figuras 29 e 30 mostram o trecho da via com extensão de 10,50 metros, feito anteriormente pelo

Município para atender ao fluxo de transporte de cargas do Porto Seco, o qual é exemplificado na figura 30



Figura 29 - Trecho da Avenida Willy Eugênio Fleck existente antes da construção loteamento. Fonte: Dorneles, 2012.



Figura 30 - Utilização da Avenida Willy Eugênio Fleck para tráfego de caminhões. Fonte: Dorneles, 2012.

Na Figura 31, temos o final do trecho da via que existia antes do loteamento. Onde seria a continuação da via, foi erguido um muro com portão, visualizado na figura 32. Este permanece aberto para acesso público, exceto para caminhões, uma vez que a via foi transformada em via local.



Figura 31 - Término do trecho da Avenida Willy Eugênio Fleck. Fonte: Dorneles, 2012.



Figura 32 - Placa proibindo a entrada de caminhões em determinada área da Avenida Willy Eugênio Fleck. Fonte: Dorneles, 2012

Em relação ao trecho da via que foi alvo da discussão, as Figuras 33 e 34 exibem que este, de fato, não foi executado. Ainda é mostrado na Figura 35 a Avenida Willy Eugênio Fleck como uma via local do loteamento, terminando em cul-de-sacs.



Figura 33 - Trecho não executado da Avenida Willy Eugênio Fleck, o qual fica localizado atrás de lotes transformados em condomínios. Fonte: Dorneles, 2012



Figura 34 - Trecho não executado da Avenida Willy Eugênio Fleck. Trecho não executado da Avenida Willy Eugênio Fleck. Fonte: Dorneles, 2012.



Figura 35 - Cul-de-sacs do outro lado do trecho da Avenida Willy Eugênio Fleck, o qual foi transformado em via de acesso local do loteamento. Fonte: Dorneles, 2012

As outras vias criadas por este loteamentos foram construídas e entregues à municipalidade (Anexo AF), mantendo-se como logradouro público de acesso livre. Neste empreendimento temos o mesmo processo que ocorre no Central Parque, loteamento que transforma seus lotes em condomínios nas quadras. Portanto, neste caso também as áreas e logradouros públicos, ainda que mantidos abertos, não tendem a ser utilizados pela população do resto da cidade, o que leva a uma certa privatização destes espaços, que acabam sendo usados apenas pelos moradores dos loteamentos.

#### **4.3.4 Tito Ferrari: privatização de logradouro público**

Este estudo de caso consiste no loteamento Tito Ferrari, de nome comercial Village Center Zona Sul. Localiza-se na Área de Ocupação Intensiva, no bairro Cavahada, mesmo bairro do empreendimento Altos da Cavahada. Este empreendimento privatizou os logradouros públicos existentes dentro do seu loteamento, bloqueando a entrada e permitindo o acesso autorizado apenas de

moradores. O sistema viário do loteamento Tito Ferrari, assim como o de qualquer loteamento, é de propriedade do Município (Anexo AG). Este sistema viário conecta-se à já existente Avenida Cavanhada através da rua Dr. Aldo Wildt, conhecida inicialmente no projeto do empreendimento como rua 4554, a qual pertence ao sistema viário do loteamento. A lei municipal 8.630/00 aprovou e sancionou que a Rua 4554, conhecido como Dr. Aldo Wildt, pertencente ao loteamento Tito Ferrari, é logradouro público (Anexo AH). Podemos ver esta situação na Figura 36 a seguir:



Figura 36 - Localização do loteamento tito Ferrari. Fonte: Google Earth, 2013.

A empresa Sipar Sociedade de Incorporações e participações S/A, possuidora de um terreno vizinho ao loteamento Tito Ferrari, pretendia utilizar a rua Dr Aldo Wildt para tráfego de obras. O poder público, inicialmente, vetou tal utilização, já que a via fora projetada para tráfego local (Anexo AI). O poder público alegou ainda que o terreno da empresa Sipar possuía frente para a Avenida Cavanhada, devendo utilizar esta entrada para o tráfego de obras (Anexo AJ).

A empresa Sipar solicitou novamente utilizar esta via para seu tráfego de obras (Anexo AL), e trouxe ao conhecimento do poder público o fato de que a rua Dr Alto Wildt fora fechada por conta própria pelo empreendedor do loteamento Tito Ferrari ( com nome comercial Condomínio Village Center) através de um portão com controle de acesso (anexo AM).

O poder público constatou que não havia autorização para o fechamento da Rua Aldo Wildt (anexo AN), solicitando então a imediata desocupação da área pública (Anexo AO), utilizando, se necessário, poder de polícia (Anexo AP).

Além disso, determinou que para a empresa Sipar utilizar a via para o tráfego de obras fosse firmado termo de compromisso no qual a empresa Sipar comprometeu-se a efetuar a manutenção da pavimentação existente (Anexos AP e AQ).

O poder público solicitou ainda a empresa Sipar assumisse com compromisso de ao final das obras construir uma nova pavimentação para a Rua Aldo Wildt e que fosse realizado o prolongamento da rua 4555 pela Sipar (Anexos AQ e AR).

A Figura 37 mostra que a rua Dr. Aldo Wildt está atualmente aberta, sem portões fechando sua entrada. Porém, o acesso à via ainda é vigiado e controlado por seguranças contratados do loteamento, como pode ser observado nas Figuras 37 e 38, que reproduz placa existente na entrada do loteamento.



Figura 37 - Rua Dr. Aldo Wildt tem seu acesso controlado pelos seguranças privados na guarita do loteamento. Fonte: Dorneles, 2012.



Figura 38 - Placa na entrada do loteamento Tito Ferrari na Rua Dr. Aldo Wildt exigindo. De forma ilegal, identificação e destino para o acesso ao loteamento. Fonte: Dorneles, 2012.

A Figura 39 mostra as áreas públicas de equipamentos comunitários existentes dentro do loteamento e a figura 40 mostra vagas de estacionamento em via pública e o acesso a outro empreendimento pelo sistema viário do loteamento. Estas áreas estavam inacessíveis devido ao fechamento da via pública.



Figura 39 - Área pública de Equipamento Comunitário no loteamento Tito Ferrari. Fonte: Dorneles, 2012.



Figura 40 -- Rua 4555 com acesso único pela Rua Dr Aldo Wildt. Fonte: Dorneles, 2012.

Estes espaços públicos não podiam ser utilizados por não moradores do empreendimento, exemplificando um caso de forte privatização do espaço público. Áreas públicas do município, como a praça da figura 34, foram simplesmente fechadas, deixando de fazer parte da cidade para serem de uso exclusivo e ilegal do loteamento. Mesmo com a abertura exigida pelo poder público, a entrada e estadia nestas áreas públicas ainda são questionadas e vigiadas pelos seguranças privados.

Há ainda uma série de ilegalidades acontecendo nisso. Primeiro, o acesso à via não pode ser proibido por seguranças particulares, por tratar-se de via pública. Porém, isso acontece com os seguranças controlando o acesso ao interior do que eles denominam de “condomínio”. Para acessar o loteamento, é preciso que o segurança autorize sua entrada, o que só ocorre se algum morador do loteamento autorizar. Só isso já se configura num ato ilegal grave, pois apesar de não haver mais portão bloqueando a entrada da via, esse controle de acesso faz com que, na prática, a rua ainda esteja privatizada.

É permitido que haja seguranças particulares contratados por moradores vigiando as ruas. Porém, esta vigilância não pode exceder os limites e tornar-se controle dos acessos. De acordo com o artigo 5, Inciso XV da Constituição Federal, “ é livre a locomoção no território nacional em tempo de paz, podendo qualquer pessoa, nos termos da lei, nele entrar, permanecer ou dele sair com seus bens”.

Toda pessoa tem direito de circular livremente pelas áreas públicas do território nacional, o que inclui a malha viária de loteamento.

É ilegal também a exigência de identificação e de destino dos segurancas do loteamento. O direito à intimidade, garantido pelo Inciso X do artigo 5º da Constituição Federal, garante que a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas são invioláveis, sendo assim ilegal a exigência de identificação por parte de um civil. Apenas as autoridades policiais podem exigir que o cidadão identifique-se e diga seu destino, e ainda assim quanto há justificativa para tal abordagem. O artigo 68 das Leis das Contravenções Penais como contravenção “recusar à autoridade, quando por esta, justificadamente solicitados ou exigidos, dados ou indicações concernentes à própria identidade”. É, portanto, contravenção recusar-se a se identificar quando exigido por uma autoridade, mas apenas esta tem o poder de exigir a identificação. O que está acontecendo na rua Dr. Aldo Wildt é, portanto, uma violação de direitos fundamentais da Constituição.

Podemos considerar este caso ainda mais grave se analisarmos que, dentro do loteamento, ou seja, na continuação da via, há áreas públicas com equipamentos comunitários. Estes deveriam ser de acesso a toda a população do Município, mas estão sendo usufruídos pelos poucos moradores do loteamento. Ainda que há também vagas de estacionamento que deveriam ter sua utilização livre à população do Município, mas que ficam também privatizadas pelo controle imposto na entrada do loteamento. Esta mesma imagem mostra que a via servirá de acesso a um novo empreendimento sendo construído. Fica a questão de como ficará o acesso dos moradores deste novo empreendimento, o qual pertence a uma empreendedora diferente do loteamento Tito Ferrari.

## Considerações Finais

Em relação aos condomínios, notamos uma postura de defesa do interesse público na exigência de contrapartidas por parte do empreendedor para o município e a comunidade. No caso do Alphaville Vila Nova (4.1.1), o empreendedor teve que reformar praças e áreas do bairro, além de ser o responsável pelas obras da Estrada Três Meninas, a qual deve manter-se de acesso livre como logradouro público. Aceitou-se a modificação do traçado da Estrada Três Meninas, no caso do bairro Vila Nova, porém foi negado o pedido de mudança de Diretriz Viária no bairro Restinga devido à presença de um parque natural na área.

O Alphaville Restinga (4.1.2) mostrou ainda mais a preocupação do poder público em não beneficiar arbitrariamente o agente privado, pois não foi aceita nenhuma proposta de densidade feita para área sem regime urbanístico definido. A prefeitura tem a concepção de que este empreendimento é benéfico para o desenvolvimento da cidade, porém só irá aceitar o regime urbanístico se houver nova lei definindo tais índices para aquela zona específica.

O poder público mostrou também preocupação em relação aos acessos para condomínio a ser aprovado no bairro Ponto Grossa (4.1.3). Isso porque apenas uma via de acesso estava registrada, sendo que a outra passava por terrenos particulares e, em princípio, não era considerada via pública. Ao invés de ignorar a questão e conceder a aprovação, solicitou-se uma análise mais profunda desta questão.

No caso dos loteamentos, a exigência de áreas doação de áreas públicas para equipamentos comunitários, conforme regula o PDDUA, se faz presente e é inclusive cobrada dos empreendedores privados, como no caso do Loteamento Altos da Cavahada, no item 4.2.2. O poder público exigiu a comprovação das áreas públicas, as quais foram transformadas em moeda corrente, nunca deixando de serem exigidos. A atuação foi, geralmente, em prol do interesse público, nunca em benefício do agente privado, como poderia acontecer se essas áreas públicas não fossem cobradas.

Como regula o PDDUA, é de responsabilidade do loteador a construção da malha viária do loteamento. Este aspecto também foi cumprido e exigido pelo

poder público junto ao loteador. Mesmo no caso do loteamento Altos da Cavallhada (item 4.2.2), onde o empreendimento é de pequeno porte e não tem vias internas, o empreendedor não foi dispensado de fazer obras na malha viária, tendo neste caso que fazer o alargamento e o prolongamento de vias já existentes no entorno do loteamento.

No caso do Central Parque (item 4.2.1), o poder público também exigiu do empreendedor que a malha viária fosse executada e conectada ao sistema viário existente, exigindo portanto que houvesse acordo entre os proprietários dos terrenos para que as obras viárias fossem executadas. Esse acordo era um dos condicionantes para aprovação do empreendimento, não sendo aprovado enquanto esta questão não foi resolvida. Isto acontece apenas com a entrada da empresa Rossi Residencial, como compradora de um dos terrenos, pois esta conseguiu então acordo com o proprietário do terreno lindeiro.

Neste mesmo caso, o empreendedor solicitou a mudança de Diretriz Viária, para que uma ocupação irregular não tivesse de ser removida. O poder público acatou este pedido, mas também exigiu a reconstrução, por parte do empreendedor, da escola pública que teria de ser removida com a nova Diretriz Viária. E este novo prédio da escola teria que ser nas proximidades, em virtude do atendimento da população local.

Já o caso da Avenida Willy Eugênio Fleck, no loteamento Ecoville (4.2.3), apresentou nuances mais complicadas. Servindo ao terminal de cargas do Porto Seco, esta avenida foi parcialmente executada pelo Município, o qual não teve condições financeiras de concluí-la. Desta maneira, a avenida não possuía saída e era composta apenas de uma pista de 10,50 metros, utilizada pelos caminhões do terminal. Da implantação do loteamento Ecoville, o poder público exigiu a este empreendedor a execução da continuação da avenida, a qual é necessária para fazer frente a um dos lotes criados. Porém, a exigência era que a via fosse executada em duas pistas de 7,00 (sete) metros com um canteiro central, o que desagradou o empreendedor, que alegou não ter condições de fazê-la, e às empresas do Porto Seco, pois não poderiam utilizar este trecho para tráfego e manobra de caminhões devido às dimensões reduzidas e ao canteiro central. Além disso, seria complicado conciliar o tráfego de cargas pesadas com o tráfego de veículos leves.

A solução encontrada foi a não execução do trecho da avenida, transformando a via que faz frente para um dos lotes em via de acesso local terminada em cul-de-sacs e manter a Avenida Willy Eugênio Fleck nas suas características e extensão atuais, servindo ao Porto Seco. O trecho que seria o prolongamento não foi feita e a área está inutilizada. Neste caso, parece ser uma solução desfavorável para todos os lados. O Porto Seco não adquire o prolongamento da avenida, o Município perde áreas públicas que poderiam servir para soluções viárias e o empreendimento Ecoville fica com uma área inutilizada entre seus lotes, podendo gerar inclusive insegurança para os moradores dos condomínios que se formaram nos lotes.

Poderia se alegar que o gerou esta questão foi a exigência da prefeitura em relação às dimensões do prolongamento da avenida. Poderia ser alegar que o poder público deveria ter sido mais flexível e permitido a execução do trecho com as mesmas características da extensão existente, ou seja, uma pista de 10,50 metros. Porém, quando pensamos no resultado que isso traria, de uma ampla pista, projetada para tráfego pesado, de frente para lotes residenciais, vemos que a solução realmente não teria como ser simples.

No outro extremo, temos a atuação rígida do poder público em relação à privatização ilegal da Rua Dr. Aldo Wildt por parte do loteamento Tito Ferrari (4.2.4). Inicialmente, foi negado o uso desta rua para empresa Sipar para tráfego de obras, sob a justificativa de que a via era para tráfego local e esse tráfego prejudicaria um bem público. Esta mesma empresa notifica a prefeitura acerca do fechamento da via, um ato ilegal e que tornava qualquer discussão acerca da utilização da via permitida pelo poder público vazia, uma vez que estava fechada por uma iniciativa privada. Isto confrontava diretamente não só o PDDUA, mas a própria Lei Federal 6766/79 sobre loteamentos, que proíbe “loteamentos fechados” devido às áreas e vias públicas criadas pela divisão em lotes.

A prefeitura, após constatar que não havia qualquer permissão para o fechamento da Rua Dr. Aldo Wildt, exige a abertura imediata da via. É firmado então acordo com a empresa Sipar para que esta utilize a via para tráfego de obras contanto que faça as reformas necessárias na via após a utilização. Exige-se também a execução do prolongamento de outra via, necessário à aprovação do loteamento da Sipar.

Apesar de aberta, a situação atual na Rua Dr. Aldo Wildt ainda é de privatização, pois os acessos são controlados por seguranças privados do loteamento Tito Ferrari, exigindo identificação e permissão para acessar áreas que na verdade são públicas. O poder público, em princípio, age quando há denúncias de irregularidades, mas é preciso que elas ocorram.

Levando em conta todos os dados que coletamos e apresentamos no decorrer deste trabalho, podemos agora analisar como o poder público atua em relação aos enclaves fortificados residenciais no município de Porto Alegre, confirmando ou refutando nossa hipótese inicial.

## Conclusões

Nas últimas duas décadas um novo tipo de empreendimento imobiliário tem proliferado em diversas cidades do mundo e do Brasil, os chamados enclaves fortificados (CALDEIRA, 1996, 2000). Este tipo de empreendimento pode ser destinado para residência, consumo, lazer ou trabalho. Os enclaves fortificados residenciais são compostos pelos condomínios e loteamentos que se caracterizam por serem espaços fisicamente fechados através de muros ou cercas, propriedade privada para uso coletivo, com ampla infraestrutura e sistemas de segurança interna (CALDEIRA, 1996, 2000). Estas características levam a um isolamento físico e social do seu entorno, o que permite que muitas vezes estes empreendimentos se localizem próximos de áreas pobres. Isto é uma característica importante, já que, segundo Davis (2006) estes empreendimentos são típicos de sociedades urbanas onde há grandes desigualdades socioeconômicas, uma vez que o processo que leva à criação e proliferação destes empreendimentos está diretamente relacionado com a desigualdade social.

O contexto de globalização econômica das últimas décadas leva a uma desindustrialização das cidades, pois a produção torna-se global, levando suas indústrias para outros países. A cidade torna-se então um centro de comércio, serviços e gestão. A desindustrialização e a automação da produção levam ao aumento do desemprego durante as décadas seguintes, que passou de 5% em 1980 para 7,2% em 1992 (AMADEO *et al*, 1994) e para 10,2% em 2005, segundo número do IBGE. O aumento da precariedade do emprego, ou seja, o número de trabalhadores sem carteira assinada, neste período também mostra que o emprego no setor terciário apresenta piores condições que o emprego no setor secundário.

A política econômica adotada pelos países capitalistas neste período de globalização tem como princípios a abertura econômica ao mercado externo e a privatização dos serviços públicos, levando ao enfraquecimento da participação do Estado na economia. Desta forma, houve uma significativa redução do investimento público em importantes áreas, tais como saúde, educação, segurança, etc.

A desigualdade social e a violência urbana acentuam-se devido ao aumento do desemprego, da precariedade do emprego e da má qualidade dos serviços públicos de saúde, educação e segurança. As classes abastadas, que tem condições econômicas, vão buscar estes serviços na iniciativa privada, e é neste cenário que os enclaves fortificados surgem como uma solução privada para os problemas como a violência e a insegurança. Forma-se uma dualidade entre aqueles que podem recorrer aos serviços privados de qualidade e aqueles que não têm condições e ficam relegados aos serviços públicos precários.

A crescente violência urbana devido à precária segurança pública leva também ao aumento da sensação de insegurança. Como não há proteção adequada, a cidade passa a ser vista como um espaço perigoso, onde as ameaças podem estar próximas e em qualquer lugar. Deste modo, o próprio contato entre diferentes classes sociais passa a ser visto, pelas classes mais abastadas, como perigoso. Por isso temos essa busca pela segurança através do isolamento social através dos enclaves fortificados, que evitam o contato com outras classes sociais. O viver entre iguais passa a ser visto como mais seguro, por isso a procura por espaços onde haja homogeneidade social, como os enclaves fortificados.

Os enclaves fortificados são fruto de um contexto de ampla e crescente desigualdade social, no qual as classes abastadas recorrem a esses empreendimentos para solucionar as mazelas urbanas e manter sua qualidade de vida. Ao mesmo tempo, estes empreendimentos também levam a um novo tipo de segregação urbana, na qual apesar da proximidade física há um isolamento social entre diferentes classes sociais através dos muros e sistemas de segurança dos empreendimentos e as desigualdades sociais aumentam devido à disparidade entre os serviços privados e públicos.

É crucial entender os enclaves fortificados também como investimentos imobiliários. O capital financeiro encontra no espaço urbano uma oportunidade para sua expansão e conecta-se ao capital imobiliário para a produção e comercialização de grandes produtos imobiliários em diversas cidades do mundo. A produção do espaço urbano torna-se mais relacionada com capitais internacionais interessados em comercializar partes da cidade produzidas como grandes empreendimentos privados.

Esse processo de produção do espaço urbano por capitais e interesses privados está diretamente relacionado com as mudanças no campo do planejamento urbano ocorridas nas últimas décadas. E o planejamento urbano, por sua vez, está vinculado às condições político e econômicas, o que explica suas mudanças devido à política econômica e à globalização explicadas anteriormente.

O espaço urbano é objeto de interesse de diversos agentes sociais, cada qual com sua atuação e interesse. O espaço urbano é socialmente produzido através da relação entre as forças do mercado de um lado, através dos preços das localizações e a intervenção do Estado de outro lado, através da legislação e das obras de infraestrutura. Historicamente, o Estado é o agente social que detém o maior poder de intervenção no espaço urbano. Por isso, alterações nas características do Estado se refletem diretamente na forma como o planejamento urbano é realizado.

O Estado é o único agente que condensa o interesse de todos os outros agentes sociais, que tem por interesse garantir a viabilidade do sistema capitalista como um todo, enquanto os outros agentes sociais têm como objetivo apenas seus próprios interesses. O Estado precisa criar serviços e infraestrutura que possibilitam a reprodução do sistema capitalista. A intervenção do Estado é necessária para criar as condições gerais da produção, as quais são utilizadas pelos outros agentes sociais.

A necessidade do Estado criar as condições para a atuação dos outros agentes sociais, junto com a existência de distintos interesses contraditórios entre estes agentes sociais, historicamente geraram a necessidade do planejamento urbano, que se constitui como uma tarefa do poder público. Por isso, um planejamento urbano eficiente está ligado à presença do Estado. E a forte presença do Estado está, por sua vez, vinculada às características econômicas, as quais, como já vimos, foram profundamente alteradas a partir da década de 1970.

De maneira geral, entre as décadas de 1940 e 1970, durante o período fordista, o planejamento físico territorial clássico (SOUZA, 2008) foi hegemônico nos países capitalistas. Este tipo de planejamento era baseado na decisão e intervenção do Estado, na forma de obras públicas e contínuos fluxos de investimentos públicos e a regulação do espaço através de rígidos planos diretores técnicos. Com a decadência do modo de produção fordista, também este planejamento urbano entra

em decadência, principalmente devido ao enfraquecimento do Estado, que não tem mais condições econômicas tão fortes de intervenção e regulação.

Nas décadas seguintes à crise dos anos 1970, surgem novas formas de planejamento urbano, mais ligadas aos interesses do capital e dos agentes privados, as quais Souza (2008) denomina como formas mercadófilas de planejamento urbano. Nestas formas, o planejamento urbano deixa de ser regulatório, pois deixa de tentar regular ou controlar os agentes privados para, ao contrário, submeterem-se a ele. Harvey (1989) explica esse processo como uma mudança do gerenciamento urbano para o empresariamento urbano. O poder de organizar o espaço urbano encontra-se em uma coalizão de forças mais ampla na qual o Estado desempenha apenas o papel de coordenador. O principal instrumento deste planejamento urbano é a Parceria Público Privada, na qual há uma articulação entre os agentes privados e públicos para atração de investimentos para o desenvolvimento.

Porém, o Estado ainda está presente no planejamento urbano, apesar da alteração de suas características. O Estado ainda é o único agente que condensa todos os interesses dos outros agentes sociais e também o único que tem a preocupação em garantir a viabilidade do sistema. E mesmo que haja uma crescente retração do poder público, ainda é dever do Estado regular e fiscalizar a produção do espaço urbano. Neste planejamento urbano onde os agentes privados são protagonistas, o Estado ainda joga um papel importante, seja porque toda intervenção no espaço urbano passa pelo Estado ou porque o poder público submete-se muitas vezes aos interesses privados.

A partir dos dados levantados com os estudos de caso de alguns enclaves fortificados, junto com a análise do Plano Diretor, munidos da base teórica construída nos primeiros capítulos, podemos, então, analisar como ocorre a atuação da prefeitura de Porto Alegre em relação aos enclaves fortificados residenciais do município.

Na questão ambiental, o poder público busca a preservação das áreas verdes e bens ambientais do município. Para isso, adota estratégias que podem ser vistas como opostas. Inicialmente, exige a preservação destas áreas pelos empreendedores, como no caso do condomínio Alphaville Restinga, onde não foi aceita a mudança viária devido à existência do Parque do Salso na área do empreendimento; ou no caso do condomínio da Ponta Grossa, onde exige a

preservação da área verde na encosta. Por outro lado, ainda na estratégia de preservação ambiental, algumas categorias dos Projetos Especiais previstas no PDDUA, conforme vimos no item 3.3, permitem empreendimentos do tipo condomínio com bens ambientais públicos dentro de seus terrenos. Isto porque, segundo os arquitetos da prefeitura entrevistados, esta é uma maneira de garantir melhor preservação dos bens ambientais, uma vez que esses estarão em área privada e de propriedade dos condôminos.

Esta estratégia mostra que o poder público alega não ter condições de cuidar desses bens ambientais se forem transformados em áreas públicas, o que faz com que a prefeitura transfira essa responsabilidade para os empreendimentos privados. O que ocorre, então, na prática, é a privatização desses bens ambientais, que pertencem ao município e a todos os cidadãos, mas que ficarão restritos aos moradores dos empreendimentos. Há preservação dos bens ambientais do município, porém ao custo da sua privatização.

Ainda em relação aos condomínios, outro ponto em prol do interesse público é a exigência de contrapartidas para aprovação desses empreendimentos. O poder público exige que os empreendedores realizem obras nas áreas públicas dos bairros para trazer benefícios para a comunidade e para a cidade. Desta forma, a implantação de um condomínio gera também obras e reformas em outras áreas do bairro ou da cidade, fazendo com que a implantação de um enclave fortificado tenha um impacto positivo no espaço urbano. Claro, devemos considerar que estas obras de melhoria só acontecem por exigência do poder público, que as torna obrigatórias, não por benevolência dos empreendedores privados, os quais, se pudessem, não realizariam estas obras porque não trazem nenhuma adição para o empreendimento.

As únicas obras externas que interessam aos agentes privados são as de infraestrutura do entorno direto do empreendimento, como as obras viárias. Isto porque melhorias neste aspecto, como vias públicas de qualidade e conservadas que servem de acesso ao condomínio, beneficiam e valorizam diretamente o empreendimento. A estratégia do poder público é, então, exigir que estas obras e o custo delas sejam arcados pelos empreendedores. Desta forma, estas obras públicas de infraestrutura, que são de interesse do município por beneficiarem a cidade como um todo, são realizadas pelos agentes privados, também como forma

de contrapartida para aprovação do empreendimento. Este ponto foi levantado no item 2.1, o qual explica que, embora seja geralmente o Estado o agente responsável pelas obras que fornecem as condições gerais da produção, os agentes privados podem também investir e realizar estas obras se considerarem que serão beneficiados por elas. Por isso, em Porto Alegre o poder público exige que as obras públicas do entorno dos empreendimentos sejam feitas pelos agente privados, pois estes serão favorecidos, trazendo também melhorias para o espaço urbano público.

Em relação aos loteamentos, podemos notar, nos casos analisados, uma preocupação da prefeitura em relação às áreas públicas dos loteamentos. Em todos os casos, o poder público teve uma atuação do interesse público, seja na cobrança de doação de áreas públicas (Altos da Cavalhada), seja na exigência da execução dos logradouros e espaços públicos (Central Parque, Ecoville) ou também na fiscalização do caráter público destes espaços, demandando a abertura se foram privatizados (Tito Ferrari).

Por outro lado, o próprio Plano Diretor foi alterado nesta questão das áreas públicas dos loteamentos. Se inicialmente o Plano exigia um mínima de 35% do terreno para espaços e logradouros públicos, a revisão de 2010 alterou este percentual mínimo para 20%. Essa mudança foi possível porque a própria Lei Federal nº 9785/99 alterou o texto da Lei nº 6766/99, de um mínimo de áreas públicas de loteamento de 35% para um mínimo proporcional à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. Ou seja, a partir destas alterações, os municípios que ficaram responsáveis por estabelecer seu percentual mínimo de áreas públicas em loteamentos, o que no caso de Porto Alegre ficou estabelecido como 20%. Então, apesar da preocupação e da atuação do poder público em garantir os espaços e logradouros públicos nos loteamentos, ao mesmo tempo temos uma alteração no Plano Diretor que permite que estas áreas sejam reduzidas.

Assim como o PDDUA foi flexibilizado nesta questão das áreas públicas de loteamentos, também podemos ver estas características em relação aos padrões para condomínios e loteamentos. O Plano prevê inicialmente os padrões para cada tipo destes empreendimentos em cada área de ocupação do município, padrões estes que visam manter as características e os princípios das áreas de ocupação intensiva e rarefeita. Porém, o dispositivo dos Projetos Especiais propicia

empreendimentos fora dos padrões iniciais. Através dos Projetos Especiais, é possível a aprovação e implantação de empreendimentos que perpassam os limites de tamanho, de zona e inclusive de áreas ambientais inicialmente estabelecidos. Desta forma, torna-se possível, por exemplo, condomínio com áreas maior que 2,25ha na AOI, o que inicialmente era vetado pelo PDDUA, justamente por esta área ter como objetivo uma ocupação mais intensiva e densa, o contrário do que é proporcionado por um condomínio grande, que ocupa uma grande área com baixa densidade.

É interessante notar que esta categoria ganhou maior importância a partir da revisão do Plano efetuada em 2010, assim como ocorreu a diminuição do percentual mínimo de áreas públicas de loteamentos. Esta alteração são explicadas pela atual tendência à flexibilização do planejamento urbano, conforme visto no item 2.2. Conforme explicado no capítulo 2, atualmente o planejamento urbano é caracterizado por tentar ser flexível, podendo ser alterado de acordo com as necessidades do momento. Isto porque outro aspecto do atual planejamento é o protagonismo e fortalecimento das forças privadas, as quais estão diretamente interessadas em cenários flexíveis. Devido às características atuais do capitalismo, a velocidade das mudanças é muito grande, fazendo com que determinado ponto positivo possa tornar-se negativo rapidamente. Desta forma, interessa aos agentes privados, que visam apenas o lucro, um planejamento e um espaço urbano que possam ser alterados e adaptados a essas rápidas mudanças.

Outro componente desta tendência à flexibilização e privatização do planejamento da cidade é o aspecto político. Explicamos no capítulo 2 que esta tendência a novas formas de planejamento começa a ser posta em prática na década de 1990. Em Porto Alegre, temos um exemplo deste processo na mudança das decisões sobre o orçamento da secretaria de planejamento municipal. Se até o início da década de 1990 quem elaborava o orçamento era a própria secretaria, a partir dos anos iniciais o controle do orçamento deixa de ser tarefa da secretaria e passa ao gabinete do prefeito, transformando-se de uma questão técnica para um instância política. Este processo mostra a perda de poder, autonomia e decisão já enfrentado à época pelo planejamento do município, mostrando que, conforme explicado teoricamente no capítulo 2, o planejamento urbano passa cada vez mais a

se caracterizar pelo enfraquecimento do caráter público, com uma ascensão dos agentes e interesses privados neste campo.

Ainda no aspecto político, a forma como o processo de revisão do PDDUA ocorreu denota como os problemas enfrentados no campo do planejamento urbano advêm de questões políticas e não técnicas, como já argumentado por Souza (2008). A revisão, inicialmente realizada pelos técnicos da secretaria de planejamento, ao ser enviada para aprovação, sofre inúmeras alterações no texto, efetuadas – e já aprovadas - pelos órgãos políticos. É notória a diferença entre o texto enviado pelos arquitetos da prefeitura e o texto aprovado pelos vereadores, alterações estas feitas sem nenhuma consulta aos técnicos.

Segundo os arquitetos entrevistados, o espaço urbano de Porto Alegre tem sido produzido exatamente de acordo com o Plano Diretor. O que devemos questionar então são as próprias características do PDDUA, se é um instrumento eficaz para o planejamento urbano da cidade. Neste contexto de um planejamento urbano onde o Estado encontra-se enfraquecido e há um crescente protagonismo e fortalecimento das forças privadas, o Plano Diretor apresenta-se como um instrumento de planejamento público de caráter fraco.

O Plano Diretor de Porto Alegre não possui uma ideia de cidade a ser produzida, o que acarreta na inexistência de estratégias completas para a produção do espaço urbano, pois não se sabe qual é a cidade que se quer construir. Desta forma, o Plano acaba por apresentar apenas intervenções pontuais. Neste cenário, a produção da cidade é deixada ao capital privado, o espaço urbano passa a ser produzido como empreendimentos imobiliários, uma vez que os agentes privados não pensam o desenvolvimento da cidade como um todo e têm como interesse apenas o lucro.

Exemplo deste cenário onde os agentes privados são os fortes protagonistas é a nova estratégia do mercado imobiliário para empreendimentos. Alguns dos novos loteamentos que tem surgido em Porto Alegre, lançados como o produto “bairro planejado”, estão se caracterizando por serem, de fato, condomínio. Os empreendedores constroem o empreendimento como loteamento – que tem uma aprovação mais fácil – e, em cada lote, estabelecem um condomínio. Forma-se um “loteamento de condomínios”, o qual tecnicamente está dentro das leis do município, mas que é socialmente negativo, pois traz os impactos da implantação de

condomínios sem as contrapartidas geralmente exigidas. Vemos, neste exemplo, como os agentes privados conseguem formas de atuar de acordo com seus interesses, independente do prejuízo que isso possa trazer ao município, burlando inclusive os instrumentos de planejamento e regulação do poder público.

Para Souza (2008), ao confiar largas fatias do planejamento urbano para a iniciativa privada, deixa-se de ter um planejamento urbano com um mínimo de sentido público. Se antes o Estado era o principal responsável pelo desenvolvimento urbano, agora os agentes privados assumem esse protagonismo, com o poder público buscando atrair estes investimentos privados para seu espaço urbano. A tendência do planejamento urbano atualmente é fornecer incentivos para investimentos privados na cidade.

A literatura sobre o assunto nos mostra que muitas vezes há a aprovação dos enclaves fortificados sem o menor cuidado sobre o espaço público e o interesse de cidade. O que podemos notar, no caso de Porto Alegre, é a tentativa do poder público de uma atuação equilibrada, conciliando concessões aos interesses privados com a defesa dos interesses públicos.

Porém, neste cenário de fortalecimento dos agentes privados concomitante ao enfraquecimento público, esse equilíbrio entre público e privado é frágil, tenso e difícil de ser alcançado. Os agentes privados possuem força econômica e política na atual conjuntura da produção do espaço urbano. Isto faz com que o Estado entre no planejamento urbano muito mais em ações de negociações e barganha com as empresas privadas, buscando extrair delas algum benefício mínimo para a cidade. Ao contrário do que deveria ser, o planejamento urbano parece atender inicialmente aos interesses privados, realizando se possível concessões aos interesses públicos.

Ascher (2010, pág. 93) explica que a missão do poder público atualmente é requalificada, passando da administração à regulação, pois este

“Atua no âmago de um sistema de atores, cujas lógicas são variadas e que funcionam em um meio cada vez mais aberto. Para tanto, deve produzir quadros comuns e regras do jogo que não se oponham às lógicas dos atores, mas as conciliem e as utilizem em proveito dos próprios projetos”.

É neste sentido que vimos a prefeitura de Porto Alegre utilizar-se da aprovação dos enclaves fortificados para procurar trazer benefícios para o município, como reformas em áreas públicas e as próprias obras de urbanização do entorno dos empreendimentos. Além disso, o poder público ainda arbitra quanto as situações parecerem nebulosas, como no caso de disputas entre agentes urbanos, como nos casos do loteamento Central Parque e do loteamento Ecoville, nos quais a prefeitura interveio buscando ou exigindo a resolução das situações por parte dos agentes privados.

É um planejamento urbano onde o poder público tenta regular o uso e ocupação do solo, mas que busca atender às demandas e exigências privadas, pois são elas que atualmente produzem a cidade. O poder público tem menos poder de intervenção no espaço urbano, por isso recorre e utiliza a iniciativa privada. Um planejamento no qual o poder público necessita trabalhar junto com a iniciativa privada, sendo que se esta parceria entre público e privado irá beneficiar a cidade como um todo é uma batalha de decisões políticas, na qual o setor privado se apresenta já bem mais fortalecido.

## 5 Referências bibliográficas

AINSTEIN, Luis. Crisis de la ciudad latinoamericana: Producto de qué procesos? Sujeto de qué futuro? In: HIDALGO, Rodrigo; TRUMPER, Ricardo; BORSDORF, Axel. Transformaciones urbanas y procesos territoriales. Lecturas del nuevo dibujo de la ciudad latinoamericana. Santiago: Instituto de Geografía de la Pontificia Universidad Católica de Chile, 2005.

AMADEO, Edward.; et. al. A natureza e o funcionamento do mercado de trabalho brasileiro. Rio de Janeiro: IPEA, 1994. (Texto para discussão nº 353).

ANDRADE, Luciana Teixeira. Os condomínios fechados e as novas dinâmicas metropolitanas. In: X Encontro de Geógrafos da América Latina. Por uma geografia latino-americana: do labirinto da solidão ao espaço da solidariedade, 2005, São Paulo. Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina. São Paulo : EGAL/USP, 2005. v. 22.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF, Senado, 1988.

BRASIL. Lei Nº 6.766, de 19/12/1979. Dispõe sobre o parcelamento do Solo. Disponível em:< [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm)>. Acesso: 30 ago 2011.

BRAND, Peter. La globalización neoliberal y la planeación urbana: perspectivas para América Latina. In.: BRAND, Peter (Org.). La Ciudad Latinoamericana en el siglo XXI: globalización, neoliberalismo, planeación. Medellín: Universidad Nacional de Colombia, Escuela de Planeación Urbano-Regional, 2009.

BORSDORF, Axel. Barrios cerrados em Santiago de Chile, Quito y Lima: tendências de La segregación sócio-espacial em capitales andinas. In:

BOTELHO, Adriano. Capital Volátil, cidade dispersa, espaço segregado: algumas notas sobre a dinâmica do urbano contemporâneo. São Paulo: Cadernos MetrÓpole, v. 14, p. 297-315, 2012.

BOURDIEU, Pierre(org). A miséria do mundo. Rio de Janeiro: Vozes, 1997.

CABRALES BARAJAS, Luis Felipe (coord.). Latinoamerica: países abiertos, ciudades cerradas. México: Universidad de Guadalajara-UNESCO, 2002.

\_\_\_\_\_. Estado del conocimiento sobre las urbanizaciones cerradas en Iberoamérica. In.: GUTIÉRREZ, Obdúlia (coord.). La Ciudad y el Miedo. Girona: Universitat de Girona Publicaciones, 2005, p. 185-194.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Fortified Enclaves: The New Urban Segregation.

Public Culture, 1996, p. 303-328.

\_\_\_\_\_. Cidade de Muros: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo. São Paulo: Edusp, 2000.

CASTELLS, Manuel. A Questão Urbana. Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1973.

CSIZMADY, Adrienne. Conflicts around Gated Communities. European Network for Housing Research, 2011, disponível em <[http://www.enhr2011.com/sites/default/files/Paper\\_csizmady\\_WS23.pdf](http://www.enhr2011.com/sites/default/files/Paper_csizmady_WS23.pdf)>.

DAVIS, Mark. Planeta favela. Trad. Beatriz Medina. São Paulo: Boitempo, 2006.

DELICATO, Cláudio Travassos. Faces de Marília: A Moradia em um Condomínio Horizontal. 2004. Dissertação de Mestrado.

DE MATTOS, Carlos A. Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas. In: GERAIGES, Amália Inês; ARROYO, Mônica; SILVEIRA, Maria Laura. América Latina: cidade, campo e turismo. CLACSO, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales, San Pablo: Diciembre, 2006. p.41-73.

FREITAS, José Carlos de. Da legalidade dos loteamentos fechados. Acessado em <http://www.ebooksbrasil.org/sitioslagos/documentos/ilegalidade.html> na data de 06/05/2011.

FURTADO, Carlos Ribeiro. Gentrificação e (re)organização Urbana: o Caso de Porto Alegre (1965 – 1995). 2004. Tese de Doutorado.

\_\_\_\_\_. A fragmentação do planejamento na (re) organização e (re)produção do espaço urbano. Mimeo, 2011.

GONDIM Linda Maria de Pontes. O DRAGÃO DO MAR E A FORTALEZA PÓS-MODERNA: CULTURA, PATRIMÔNIO E IMAGEM DA CIDADE. São Paulo: Annablume, 2007.

HARVEY, David. A justiça social e a cidade. São Paulo: Hucitec, 1973.

\_\_\_\_\_. From Managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism. Geografiska Annaler, Series B, Human Geography, Vol. 71, p. 3-17, 1989.

\_\_\_\_\_. A condição pós-moderna. São Paulo: Loyola, 1993.

HIDALGO, Rodrigo. De los pequeños condomínios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000). EURE (Santiago), Dezembro de 2004, vol. 30, n. 91, p. 29-52.

HIDALGO, Rodrigo; TRUMPER, Ricardo; BORSDORF, Axel. El nuevo dibujo de La ciudad latinoamericana. In: HIDALGO, Rodrigo; TRUMPER, Ricardo; BORSDORF,

Axel. Transformaciones urbanas y procesos territoriales. Lecturas del nuevo dibujo de la ciudad latinoamericana. Santiago: Instituto de Geografía de la Pontificia Universidad Católica de Chile, 2005.

JACOBS, Jane. The Death and life of great american cities, New York: Vintage Books, 1961.

KAZTMAN, Rubén. Seducidos y abandonados: El aislamiento social de los pobres urbanos. Revista do CEPAL, n. 75, dez/2001.

LE GOIX, Renaud. The suburban paradise or the parcelling of cities? An analysis of discourses, fears and facts about the sprawl of gated communities in Southern California. 2003. Disponível em: <<http://www.international.ucla.edu/article.asp?parentid=4664>>. Acesso em: 24 jun 2011.

\_\_\_\_\_. Communautés fermées. Hypergéó, 19, maio de 2005.

MACHADO, Eduardo Gomes. Planejamento e Agentes Urbanos no Brasil. Fortaleza: Pensar v. 13, n. 1, p. 95-106, jan./jun. 2008.

MAMMARELLA, Rosetta; BARCELOS, Tanya. As falácias sedutoras de um de um novo produto imobiliário globalizado: os condomínios fechados. In.: ALONSO, José Antônio Gomes Fialho; MAMMARELLA, Rosetta; BARCELLOS, Tanya (Orgs.). Território, economia e sociedade: transformações na região metropolitana de Porto Alegre. Porto Alegre: Fee, 2009.

NYGAARD, Paul Dieter. Planos Diretores de Cidades: discutindo sua base doutrinária. Porto Alegre: UFRGS Editora, 2005.

\_\_\_\_\_. Espaço da cidade; segurança urbana e participação popular. Porto Alegre: Livraria do arquiteto, 2010.

PERAIA, Raquel. Los Emprendedores Inmobiliarios Agentes Urbanos Del Crecimiento Metropolitano (1990-2004). Barcelona: Scripta Nova, vol. IX, n. 194, 2005.

PRADILLA, Emílio. Las políticas y la planeación urbana en el neoliberalismo. In.: BRAND, Peter (Org.). La Ciudad Latinoamericana en el siglo XXI: globalización, neoliberalismo, planeación. Medellín: Universidad Nacional de Colombia, Escuela de Planeación Urbano-Regional, 2009.

POCHMANN, Márcio. Estudo traça o novo perfil do desemprego no Brasil. Revista do. Legislativo, p. 38-47, 1999

PORTO ALEGRE. Lei Complementar nº 43, de 21 de Julho de 1979. Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano. Disponível em: <<http://www2.portoalegre.rs.gov.br/netahtml/sirel/atos/LC%2043>>. Acesso em: 30 jul 2012.

PORTO ALEGRE. Lei Complementar nº 434, de 1º de Dezembro de 1999, atualizada e compilada até a Lei Complementar nº 667, de 3 de janeiro de 2011. Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental. Disponível em: <[http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/spm/usu\\_doc/planodiretortexto.pdf](http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/spm/usu_doc/planodiretortexto.pdf)>. Acesso: 30 ago 2011.

PREVOT-SCHAPIRA, Marie France. Segregação, fragmentação, secessão: a nova geografia social de Buenos Aires. *Novos Estudos CEBRAP*, São Paulo, n. 56, mar., p. 169-183, 2000.

RAMOS, Lauro; REIS, José Guilherme Almeida. Emprego no Brasil nos Anos 90. Rio de Janeiro: IPEA, 1997 (Texto para Discussão nº 468)

ROLNIK, Raquel. Planejamento Urbano nos anos 90: novas perspectivas para velhos temas. In.: RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. (Org.). Globalização, Fragmentação e Reforma Urbana - O futuro das cidades brasileiras na crise. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira (1994).

SABATINI, Francisco; CÁCERES, Gonzalo; CERDA, Jorge. Segregação residencial nas principais cidades chilenas: tendências das três últimas décadas e possíveis cursos de ação. *Espaço & Debates*, v. 25, n 25, 2004.

SANTOS, Carlos Nelson Ferreira dos. Condomínios Exclusivos: o que diria a respeito um arqueólogo? *Revista da Administração Municipal*. Rio de Janeiro, jul./set., 1981, p. 6 – 29.

\_\_\_\_\_ (coord). Quando a Rua vira Casa. 3ª Ed. São Paulo: Projeto Arquitetos Associados, 1985.

SANTOS, Milton. A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção. São Paulo: Hucitec, 1999.

SASSEN, Sakia. The Global city: New York, London, Tokyo. Princeton: Princeton University Press, 1991.

\_\_\_\_\_. Expanding the Terrain for Global Capital: When Local Housing Becomes an Electronic Instrument. In.: Aalbers, Manuel. *Subprime Cities: The Political Economy of Mortgage Markets*. Wiley-Blackwell, 2012.

SILVA, José afonso da. "*Direito Urbanístico Brasileiro*", 2ª ed., 1995, Malheiros.

SOARES, Paulo Roberto Rodrigues. Metamorfoses da Metrópole Contemporânea: considerações sobre Porto Alegre. In.: GEOUSP. Espaço e Tempo. São Paulo. n.20. p.129-143, 2006.

SOBARZO, Oscar. A segregação socioespacial em Presidente Prudente: análise dos condomínios horizontais, Dissertação de Mestrado. 1999.

\_\_\_\_\_. A produção do espaço público em Presidente Prudente: reflexões na perspectiva dos loteamentos fechados. In: I Simpósio Internacional Cidades Médias:

Dinâmica Econômica e Produção do Espaço Urbano, 2005, Presidente Prudente, 2005.

\_\_\_\_\_. A produção do espaço público em Presidente Prudente: reflexões na perspectiva dos loteamentos fechados. In: SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar(orgs.). Cidades Médias: produção do espaço. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

SOUZA, Marcelo José Lopes de. Mudar a Cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanas. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

\_\_\_\_\_. Fobópolis. O medo generalizado e a militarização da questão urbana. Rio de Janeiro, Bertrand Brasil, 2008.

UEDA, Vanda. Os novos empreendimentos imobiliários e as transformações recentes no espaço urbano de Porto Alegre. In: Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina: Universidade de São Paulo, 2005.

\_\_\_\_\_. Loteamentos Fechados e a produção do espaço urbano: algumas reflexões para o debate. In: SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar(orgs.). Cidades Médias: produção do espaço. São Paulo: Expressão Popular, 2006

\_\_\_\_\_. Porto Alegre: incorporação imobiliária e reestruturação urbana na metrópole meridional do Brasil . In.: ALONSO, José Antônio Gomes Fialho; MAMMARELLA, Rosetta; BARCELLOS, Tanya (Orgs.). Território, economia e sociedade: transformações na região metropolitana de Porto Alegre. Porto Alegre: Fee, 2009.

VAINER, Carlos. Pátria, Empresa e Mercadoria. Notas sobre a estratégia discursiva do planejamento urbano. Mundo Urbano - Publicación digital especializada en investigación urbana, v. 14, 2001.

VIDAL-KOPPMAN, Sonia. Segregación residencial y apropiación del espacio: la migración hacia las urbanizaciones cerradas del área metropolitana de Buenos Aires (Argentina). Scripta Nova, n. 94, agosto de 2001.

## 6 Anexos

## 6.1 Anexos Alphaville Vila Nova

Anexo A – Publicação no Diário Oficial da União da autorização da permuta de áreas entre Alphaville Urbanismo e Município de Porto Alegre. Fonte: SPM, 2011.

02110

DIÁRIO OFICIAL DE PORTO ALEGRE – Edição 3453 – Sexta-feira, 6 de Fevereiro de 2009

**LEIS E DECRETOS**

**EXECUTIVO**

LEI Nº 10.619, de 5 de fevereiro de 2009.

Autoriza a desafetação do uso de bem comum do povo de imóveis de propriedade do Município de Porto Alegre e a permuta desses por imóveis de propriedade da empresa Villa Nova Desenvolvimento Urbano Ltda. e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE.  
Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte

Art. 1º Fica autorizada a desafetação do uso de bem comum do povo de imóveis abaixo descritos:

I – **TERRENO X – UMA ÁREA DE TERRAS**, situada no Bairro Vila Nova, com área superficial de 6.503,47m<sup>2</sup>, com as seguintes dimensões e confrontações: ao Oeste da gleba, partindo do vértice 4a, segue na direção Sudeste, por 21m de extensão, confrontando-se o Terreno S1, superposição de terras do atual com o projetado da Estrada das Três Meninas; desse ponto, segue na direção Leste, por 177m70 de extensão; desse ponto, segue na direção Leste, por 177m70 de extensão, sendo que os últimos 02 segmentos, confrontam-se como por 02 segmentos, a saber: 35m09 e 27m39 de extensão, confrontando-se com o Terreno S3; desse ponto, segue na direção Noroeste, numa linha quebrada composta por 02 segmentos, a saber: 3m91 e 31m65 de extensão; desse ponto, segue na direção Oeste, por 272m58 de extensão; desse ponto, segue na direção Oeste, numa linha quebrada composta por 02 segmentos, a saber: 176m57 e 30m38 de extensão, sendo que os últimos 05 segmentos, confrontam-se com o Terreno A1, chegando ao seu vértice inicial, ponto de partida da presente descrição"; matriculado sob nº 136.842, no Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre;

II – **TERRENO Y – UMA ÁREA DE TERRAS**, situada no Bairro Vila Nova, com área superficial de 6.509,80m<sup>2</sup>, com as seguintes dimensões e confrontações: partindo do vértice 53a, segue na direção Leste, numa linha quebrada composta por 03 segmentos, a saber: 105m73, 335m58 e 8m36 de extensão, confrontando-se com o Terreno A-III; desse ponto, segue na direção Oeste, numa linha quebrada composta por 02 segmentos, a saber: 333m81 e 117 de extensão, confrontando-se com o Terreno B-III; desse ponto, segue na direção Noroeste, numa linha quebrada composta por 04 segmentos, a saber: 1,28m86, 16m40 e 20m16 de extensão, confrontando-se com o Terreno S3, chegando ao seu vértice inicial, ponto de partida da presente descrição"; matriculado sob nº 136.844, no Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre; e

III – **Terreno "Z"**: "Uma área de terras, parte de um todo maior, com 1,82m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: partindo de um ponto marcado vértice 1, situado a 88,45m do vértice 15 toma o sentido leste na direção de 25,40m até atingir o vértice 14, daí inflete no sentido sudeste, na direção de 6,13m até encontrar o vértice 2, estendendo nestes dois segmentos por 2,13m de extensão, confrontando-se com o Terreno S1; desse ponto, segue na direção Sul, até o bueiro sob a Estrada das Três Meninas; deste bueiro, seguem-se dois segmentos retos e consecutivos no sentido sudeste-noroeste, o primeiro com 202,63m até encontrar o vértice 3 e o segundo com 36,98m até encontrar o vértice 4, dividindo-se nestes dois segmentos com área remanescente de 1,41m até encontrar o vértice 5, dividindo-se com a Estrada das Três Meninas, segue na direção Sudoeste, o primeiro com 3,15m até encontrar o vértice 6 e o segundo com 1,42m até encontrar o vértice 1, ponto inicial da descrição, fechando o perímetro, dividindo-se nestes dois últimos segmentos com área remanescente da presente descrição"; matriculado sob nº 119.477, no Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre.

Parágrafo Único. Os imóveis descritos neste artigo foram avaliados em março de 2008, no valor total de R\$ 197.150,00 (cento e noventa e sete mil, novecentos e cinquenta reais).

Art. 2º Fica autorizado o Executivo Municipal a permutar os imóveis descritos no art. 1º desta Lei por imóveis de propriedade da empresa Villa Nova Desenvolvimento Urbano Ltda., CNPJ nº 04.722.615/0001-82, assim descritos:

I – **TERRENO "B1"** composto de uma área de terras situada no Bairro Vila Nova, com área superficial de 207,90m<sup>2</sup>, com as seguintes dimensões e confrontações: partindo do vértice 02, segue na direção sudeste, por 26,25m de extensão confrontando-se com terreno "S1" – superposição de terras do leito atual com o projetado da Estrada das Três Meninas; desse ponto, segue na direção oeste, por 30,83m de extensão, numa linha quebrada composta por 02 segmentos, a saber: 8,24m e 22,39m, ambos confrontando-se com o terreno "B-III"; desse ponto, segue na direção nordeste, por 14,60m de extensão, acompanhando o curso de um arroio, confrontando-se com terras que são ou foram de João Fogassi, chegando ao seu vértice inicial, ponto de partida da presente descrição"; matriculado sob nº 136.415, no Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre;

II – **TERRENO "S2"** constituído de uma área de terras, situada no Bairro Vila Nova, com área superficial de 11.050,40m<sup>2</sup>, com as seguintes dimensões e confrontações: ao Oeste da Gleba, partindo do V62, segue na direção Sudeste, numa linha quebrada composta por 10 segmentos, a saber: 90,74m, 52,65m, 126,36m, 19,21m, 26,18m, 5,86m, 22,27m, 6,97m, 20,76m e 36,48m de extensão, confrontando-se todos com o terreno "A-III"; desse ponto, segue na direção Oeste, numa linha sinuosa composta por 02 segmentos a saber: 137,10m e 24,19m de extensão, confrontando-se o terreno "S3"; desse ponto, segue numa linha composta por 07 segmentos, a saber: 27,80m, 8,74m, 84,68m, 46,02m, 67,46m, 22,35m, e 3,41m, confrontando-se com o terreno "A1"; desse ponto, segue, ainda, na direção Noroeste, por 12,10m de extensão, confrontando-se o Terreno "S1"; desse ponto, segue na direção Leste, por 20,90m de extensão; desse ponto, segue na direção Nordeste, por 22,61m de extensão, sendo que os últimos 02 segmentos, confrontam-se com propriedade de Percaverrano Pastro, chegando ao seu vértice, ponto de partida da presente descrição"; matriculado sob nº 136.378, no Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre;

III – **TERRENO "S4"** composto de uma área de terras situada no Bairro Vila Nova, com área superficial de 28.982,65m<sup>2</sup>, com as seguintes dimensões e confrontações: partindo do vértice 11b, segue na direção sudeste, por 166,68m de extensão confrontando-se com terreno "Y"; desse ponto, segue ainda na direção sudeste, por 705,12m de extensão, numa linha quebrada composta por 08 segmentos, a saber: 97,71m, 7,29m, 48,19m, 308,18m, 24,18m, 11,99m, 14,82m e 192,78m, todos confrontando-se com o terreno "B2"; desse ponto, segue novamente, na direção sudeste, por 362,99m de extensão, numa linha quebrada composta por 03 segmentos, a saber: 103,08m, 106,26m e 153,65m todos confrontando-se com terras que são ou foram de Umuarama Administração e Participações Ltda; desse ponto, segue na direção noroeste, por 1.222,69m de extensão, numa linha quebrada composta por 18 segmentos, a saber: 98,25m, 15,51m, 52,01m, 19,14m, 57,59m, 22,97m, 231,68m, 30,06m, 16,80m, 12,81m, 27,97m, 334,82m, 49,55m, 145,98m, 28,03m, 44,73m, 32,33m e 2,66m, todos confrontando-se com o terreno "B-III", chegando ao seu vértice inicial, ponto de partida da presente descrição"; matriculado sob nº 136.417, no Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre;

IV – **TERRENO "S5"** composto de uma área de terras, situada no Bairro Vila Nova, com área superficial de 297,19m<sup>2</sup>, com as seguintes dimensões e confrontações: partindo do vértice 35, segue na direção sudeste, por 85,17m de extensão, numa linha quebrada composta por 03 segmentos, a saber: 49,25m, 35,35m e 5,13m; desse ponto, segue na direção sudoeste, por 12,16m de extensão, sendo que os últimos 04 segmentos confrontam-se com terras que são ou foram de Umuarama Administração e Participações Ltda; desse ponto segue na direção noroeste, por 62,33m de extensão, numa linha quebrada composta por 02 segmentos, a saber: 43,17m e 19,16m, ambos confrontando-se com o Terreno "B-III", chegando ao seu vértice inicial, ponto de partida da presente descrição"; matriculado sob nº 136.418, no Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre;

V – **Terreno "F"**: "UMA ÁREA DE TERRAS, situada no Bairro Vila Nova, com área superficial de 90,20m<sup>2</sup>, com as seguintes dimensões e confrontações: partindo do vértice Nordeste, no alinhamento da atual Estrada Costa Gama, segue por ele na direção Sudoeste por 37m91 de extensão, desse ponto segue na direção Nordeste por 33m63 de extensão pelo alinhamento projetado da mesma Estrada, confrontando-se com imóvel da Villa Nova Desenvolvimento Urbano Ltda., desse ponto segue na direção Leste por 6m99 de extensão, confrontando-se com o imóvel do Circulo Operário Portolegrense, chegando ao ponto de partida da presente descrição"; a ser incorporado ao alargamento da Estrada Costa Gama, matriculado sob nº 136.028, no Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre;

VI – **Terreno "G"**: "UMA ÁREA DE TERRAS, situada no Bairro Vila Nova, com área superficial de 1.934,49m<sup>2</sup>, com as seguintes dimensões e confrontações: partindo de um ponto no alinhamento da atual Estrada Costa Gama, segue por ele na direção Sudoeste por 08 segmentos, a saber: 52m45, 38m90, 26m00, 60m22, 39m27, 12m84, 25m92 e 72m92 de extensão, confrontando-se com o leito atual da Estrada Costa Gama; desse ponto segue na direção Noroeste por 5m70 de extensão, confrontando-se com imóvel de José Luiz Schmidt e Aladir Rodrigues de Almeida; desse ponto segue na direção Nordeste por uma linha sinuosa composta por 04 segmentos, no alinhamento projetado da mesma Estrada, a saber: 35m92, 126m56, 121m65 e 36m27 de extensão, confrontando-se com imóvel da Villa Nova Desenvolvimento Urbano Ltda., chegando ao ponto de partida da presente descrição"; a ser incorporado ao alargamento da Estrada Costa Gama, matriculado sob nº 136.029, no Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre;

VII – **TERRENO "J"**, constituído de UMA ÁREA DE TERRAS, situada no Bairro Vila Nova, com 111,49m<sup>2</sup> de área superficial, com as seguintes dimensões e confrontações: partindo de um ponto no alinhamento atual da Estrada Jorge Pereira Nunes, segue por ele na direção noroeste, por 15,77m de extensão; desse ponto, segue na direção nordeste por 7,30m de extensão, confrontando-se com o

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE**  
Diário Oficial de Porto Alegre  
Órgão de Divulgação Oficial do Município de Porto Alegre  
Criado pelo Decreto nº 11.226 de 14 de Março de 1995  
www.portoalegre.rs.gov.br

PREFEITO MUNICIPAL: José Fogaça  
SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO: Secretária: Sônia Maurício Vaz Pinho  
SECRETÁRIO DO DIÁRIO OFICIAL: José Roberto de Souza

Anexo B – Registros de Imóveis de terrenos da Alphaville Urbanismo e do Município de Porto Alegre. Fonte: SPM, 2011.

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

PORTO ALEGRE/RS, **3** de **Julho** de **2008**

FLS. **1** MATRÍCULA **136.033**

**136.033** - MATRÍCULA

**IMÓVEL:** TERRENO "H" constituído de UMA ÁREA DE TERRAS, situada no Bairro Vila Nova, com 28.296,56m<sup>2</sup> de área superficial, com as seguintes dimensões e confrontações: partindo de um ponto no alinhamento da Estrada Jorge Pereira Nunes, segue na direção nordeste por 222,50m de extensão, numa linha sinuosa, no alinhamento dessa Estrada; desse ponto, segue na direção nordeste por 51,20m de extensão; desse ponto, segue na direção sudeste, por 24,60m de extensão; desse ponto, segue na direção nordeste, por 42,69m de extensão, sendo que os últimos 03 segmentos confrontam-se com imóvel de Alfons Niedermeier; desse ponto, segue na direção sudeste, por 253,31m de extensão, numa linha sinuosa acompanhando o arroio existente e confrontando-se com terras de Villa Nova Desenvolvimento Urbano Ltda; desse ponto, segue na direção sudoeste por 186,18m de extensão, confrontando-se com terras que são ou foram de Umuarama Administração e Participações Ltda, chegando ao ponto de partida da presente descrição.

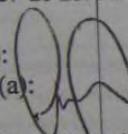
**PROPRIETÁRIO:** VILLA NOVA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA., CNPJ 04.722.615/0001-82, com sede nesta Capital.

**REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-RG, Matrícula nº 134.392, do 3º Registro de Imóveis desta Capital.

**Obs:** A presente matrícula foi aberta em virtude de desmembramento. Área com destinação pública.

**PROTOCOLO:** Nº.516.927 de 23/06/2008.

Escrevente: Fabiana

Escrevente Autorizado(a): 

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$.9,80 e Selo: 0471.02.0800009.02995 R\$ 0,30.

---

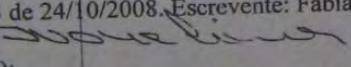
R.1-136.033, de 31 de Outubro de 2008. **DOAÇÃO**

Escritura Pública de Doação, lavrada no 5º Tabelionato desta Capital, Livro nº.14-A, fls. 084, nº.203120-024, em 14/10/2008. **AVALIAÇÃO:** R\$.282.965,00. **TRANSMITENTE**

**(Doadora):** VILLA NOVA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA., CNPJ 04.722.615/0001-82, com sede nesta Capital.

**ADQUIRENTE (Donatário):** MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE, CNPJ 92.963.560/0001-60, com sede nesta Capital.

**PROTOCOLO:** Nº 524.563 de 24/10/2008. Escrevente: Fabiana

Escrevente Autorizado(a): 

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$.944,40 e Selo: 0471.08.0800015.00692 R\$ 8,00.

---

|   |           |
|---|-----------|
| ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL<br>PORTO ALEGRE                             |           |
| SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA                               |           |
| Certifico reprogramaticamente o conteúdo da matrícula nº <b>136.033</b> |           |
| 2 de agosto de 2008   | de 08     |
| Emolumentos   | R\$ 4,50  |
| Certidão  | R\$ 4,30  |
| Processamento   | R\$ 2,30  |
| Emolúncio   | R\$ 11,10 |
| Total R\$ 22,20   |           |

Selo: 0471.01.0800035.06466  
Valor: 0,20

Selo: 0471.01.0800035.06467  
Valor: 0,20

Selo: 0471.01.0800035.06468  
Valor: 0,20

CONTINUA NO VERSO

Anexo B – Registros de Imóveis de terrenos da Alphaville Urbanismo e do Município de Porto Alegre. Fonte: SPM, 2011. (Cont.)

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE *PROPRIEDADE*  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. MATRÍCULA  
**1 136.028**

PORTO ALEGRE/RS, **2** de **Julho** de **2008**

136.028  
MATRÍCULA

**IMÓVEL:** UMA ÁREA DE TERRAS, situada no Bairro Vila Nova, com área superficial de 90,20m<sup>2</sup>, com as seguintes dimensões e confrontações: partindo do vértice Nordeste, no alinhamento da atual Estrada Costa Gama, segue por ele na direção Sudoeste por 37m91 de extensão, desse ponto segue na direção Nordeste por 33m63 de extensão pelo alinhamento projetado da mesma Estrada, confrontando-se com imóvel da Villa Nova Desenvolvimento Urbano Ltda., desse ponto segue na direção Leste por 6m99 de extensão, confrontando-se com imóvel do Circulo Operário Portoalegrense, chegando ao ponto de partida da presente descrição.

**PROPRIETÁRIO:** VILLA NOVA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA., CNPJ 04.722.615/0001-82, com sede nesta Capital.

**REGISTRO ANTERIOR:** Livro 02-RG, matrícula nºs.134.390, do 3º Registro de Imóveis desta Capital.

**OBS:** A presente matrícula foi aberta em virtude de fracionamento. Área a ser incorporada ao alargamento da Estrada Costa Gama.

**PROTOCOLO:** Nº 516.928 de 23/06/2008. Escrevente: Vilson

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

Registrador(a) Substituto(a): *[Assinatura]*

Registrador(a): *[Assinatura]*

Emolumentos: R\$.9,80 e Selo: 0471.02.0800009.02973 R\$ 0,30.

---

R.1-136.028, de 09 de Março de 2009. **PERMUTA**

Escritura Pública de Permuta, lavrada no 5º Tabelionato, desta Capital, Livro nº. 15-A, fls. 183, nº. 203335-050, em 12/02/2009, e Escritura de Retificação por Aditivo, Livro nº 9, fls. nº 192, nº 053324-070, datada de 05/03/2009. **VALOR:** R\$.760,06. **AVALIAÇÃO:** R\$.760,06.

**TRANSMITENTE:** VILLA NOVA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA., CNPJ 04.722.615/0001-82, com sede nesta Capital.

**ADQUIRENTE:** MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE, CNPJ 92.963.560/0001-60, com sede nesta Capital.

**PROTOCOLO:** Nº 530.478 de 17/02/2009 e 531.246 de 05/03/2009. Escrevente: Fabiana

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

Registrador(a) Substituto(a): *[Assinatura]*

Registrador(a): *[Assinatura]*

Emolumentos: R\$.78,60 e Selo: 0471.05.0700001.00400 R\$ 2,00.

---

| ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL<br>PORTO ALEGRE<br>SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA   |  |
|--|--|
| Certifico reprodutivamente o conteúdo da matrícula nº <u>136.028</u>   |  |
| P. Alegre, de <u>09</u> de <u>07</u>   | Emolumentos R\$ 9,80<br>Certidão R\$ 1,00<br>Processamento R\$ 2,50<br>Eletônico R\$ 1,70<br>Total R\$ 15,00 |
| <input type="checkbox"/> Moyses Marcelo de Síllos - Registrador.<br><input type="checkbox"/> Carlos Antônio Verfe - Registrador Substituto<br><input type="checkbox"/> Maria Goretti Framil - Registradora Substituta<br><input type="checkbox"/> Luiz Alberto Berenstein da Silva - Registrador Substituto<br><input type="checkbox"/> Rodrigo Pimentel - Escrevente Autorizado |  |

Selo: 0471.01.0900004.09712  
Valor: 0,20

Selo: 0471.01.0900004.09713  
Valor: 6,20

Selo: 0471.01.0900004.09714  
Valor: 0,20

NO VERSO

Anexo B – Registros de Imóveis de terrenos da Alphaville Urbanismo e do Município de Porto Alegre. Fonte: SPM, 2011. (Cont.)

|         |           |  |        |                   |
|---------|-----------|--|--------|-------------------|
| 136.029 | MATRICULA | <br>PORTO ALEGRE/RS, 2 de Julho de 2008 | FLS. 1 | MATRICULA 136.029 |
|---------|-----------|--|--------|-------------------|

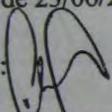
**IMÓVEL:** UMA ÁREA DE TERRAS, situada no Bairro Vila Nova, com área superficial de 1.934,49m<sup>2</sup>, com as seguintes dimensões e confrontações: partindo de um ponto no alinhamento da atual Estrada Costa Gama, segue por ele na direção Sudoeste por 08 segmentos, a saber: 52m45, 38m90, 26m00, 60m22, 39m27, 12m84, 25m92 e 72m92 de extensão, confrontando-se com o leito atual da Estrada Costa Gama; desse ponto segue na direção Noroeste por 5m70 de extensão, confrontando-se com imóvel de José Luiz Schmidt e Aladim Rodrigues de Almeida; desse ponto segue na direção Nordeste por uma linha sinuosa composta por 04 segmentos, no alinhamento projetado da mesma Estrada, a saber: 35m92, 126m56, 121m65 e 36m27 de extensão, confrontando-se com imóvel da Villa Nova Desenvolvimento Urbano Ltda., chegando ao ponto de partida da presente descrição.

**PROPRIETÁRIO:** VILLA NOVA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA., CNPJ 04.722.615/0001-82, com sede nesta Capital.

**REGISTRO ANTERIOR:** Livro 02-RG, matriculas n.ºs.134.390, do 3º Registro de Imóveis desta Capital.

**OBS:** A presente matricula foi aberta em virtude de fracionamento. Área a ser incorporada ao alargamento da Estrada Costa Gama.

**PROTOCOLO:** N.º.516.928 de 23/06/2008. Escrevente: Vilson

Escrevente Autorizado(a): 

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos:R\$.9,80 e Selo: 0471.02.0800009.02974 R\$ 0,30.

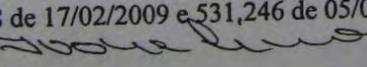
---

R.1-136.029, de 09 de Março de 2009. **PERMUTA**

Escritura Pública de Permuta, lavrada no 5º Tabelionato, desta Capital, Livro n.º. 15-A, fls. 183, n.º. 203335-050, em 12/02/2009, e Escritura de Retificação por Aditivo, Livro n.º 9, fls. n.º 192, n.º 053324-070, datada de 05/03/2009. **VALOR:** R\$.16.300,70. **AVALIAÇÃO:** R\$.16.300,70. **TRANSMITENTE:** VILLA NOVA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA., CNPJ 04.722.615/0001-82, com sede nesta Capital.

**ADQUIRENTE:** MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE, CNPJ 92.963.560/0001-60, com sede nesta Capital.

**PROTOCOLO:** N.º 530.478 de 17/02/2009 e 531,246 de 05/03/2009. Escrevente: Fabiana

Escrevente Autorizado(a): 

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos:R\$.135,70 e Selo: 0471.06.0800034.02993 R\$ 4,00.

---

|  |             |
|--|-------------|
| ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL<br>PORTO ALEGRE  |             |
| SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA  |             |
| Certifico reprogramaticamente o conteúdo da matricula n.º 136.029                  |             |
| P. Alegre  | de 09 de 09 |
| Emolumentos  | R\$ 4,90    |
| Taxa   | R\$ 4,70    |
| Cartas   | R\$ 2,50    |
| Processamento  | R\$ 2,50    |
| Emolumentos  | R\$ 2,50    |
| Total  | R\$ 17,10   |
| <input type="checkbox"/> Moyses Marcelo de Sillos - Registrador                    |             |
| <input type="checkbox"/> Carlos Antônio Verfe - Registrador Substituto             |             |
| <input type="checkbox"/> Maria Goretti Framil - Registradora Substituta            |             |
| <input type="checkbox"/> Luiz Alberto Berenstein da Silva - Registrador Substituto |             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rodrigo Pimentel - Escrevente Autorizado       |             |

Selo:0471.01.0900004.09709  
Valor:0,20

Selo:0471.01.0900004.09710  
Valor:0,20

Selo:0471.01.0900004.09711  
Valor:0,20

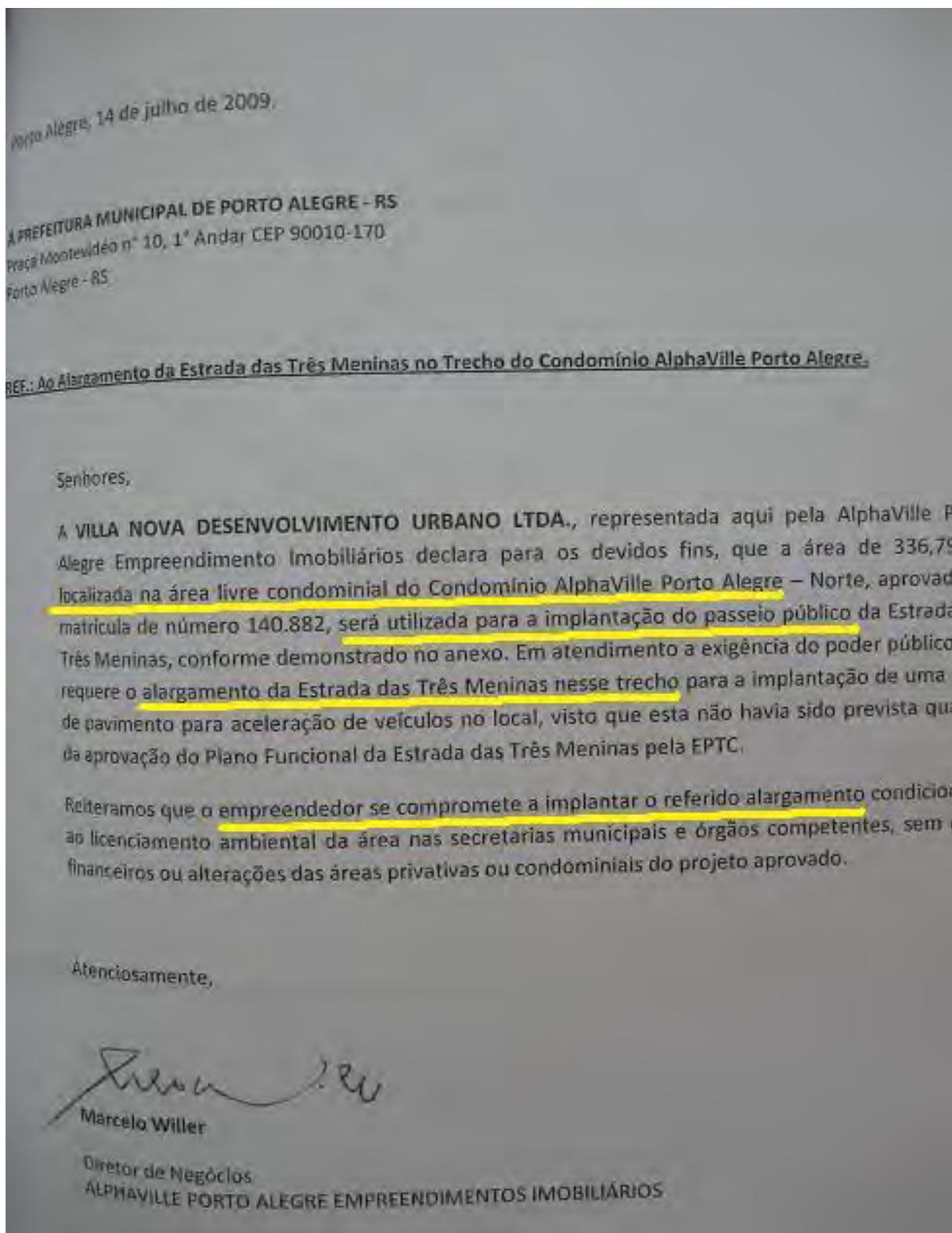
JA NO VERSO

Anexo B – Registros de Imóveis de terrenos da Alphaville Urbanismo e do Município de Porto Alegre. Fonte: SPM, 2011. (Cont.)

| REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - PORTO ALEGRE<br>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  |  | FLS. | MATRÍCULA |
|---|--|------|-----------|
| 119.477<br>MATRÍCULA  | PORTO ALEGRE/RS, 27 de <b>Setembro</b> de 2004 | 1    | 119.477   |
| <p><b>IMÓVEL:</b> Uma área de terras, parte de um todo maior, com 4.165,62m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: partindo de um ponto denominado vértice 1, situado a 68,45m do vértice 15 toma o sentido leste na extensão de 25,40m até atingir o vértice 14, daí inflete no sentido sudeste, na extensão 6,13m até encontrar o vértice 2, entestando nestes dois segmentos por uma sanga que surge do sul, até o bueiro sob a Estrada das Três Meninas; deste ponto, seguem-se dois segmentos retos e consecutivos no sentido sudeste-noroeste, o primeiro com 202,63m até encontrar o vértice 3 e o segundo com 36,98m até encontrar o vértice 4, dividindo-se nestes dois segmentos com área remanescente da outorgante doadora; deste ponto toma o sentido norte-sul, na extensão de 27,41m até encontrar o vértice 5, dividindo-se com a Estrada das Três Meninas; deste ponto seguem-se dois segmentos retos e consecutivos no sentido noroeste-sudeste, o primeiro com 3,15m até encontrar o vértice 6 e o segundo com 176,42m até encontrar o vértice 1, ponto inicial da descrição, fechando o perímetro, dividindo-se nestes dois últimos segmentos com área remanescente da outorgante doadora.</p> <p><b>PROPRIETÁRIA:</b> <b>IBIZA SOCIEDADE DE HOTÉIS, INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.</b>, CNPJ 88.296.736/0001-08, com sede nesta Capital.</p> <p><b>REGISTRO ANTERIOR:</b> Livro 2-RG, matrícula nº 115.444, do 3º Registro de Imóveis desta Capital.</p> <p>OBS.: A presente matrícula foi aberta em virtude de <b>ÁREA INCORPORADA AO LEITO DA ESTRADA TRÊS MENINAS</b>, conforme certidão nº 124/04, da PMPA.</p> <p>PROTOCOLO: Nº.450.923 de 22/09/2004.</p> <p>Escrevente Autorizado(a): <i>[Assinatura]</i></p> <p>Ajudante da Registradora:</p> <p>Registradora: <span style="float: right;">Emolumentos: R\$.7,90</span></p> |  |      |           |
| <p>R.1-119.477, de 17 de julho de 2008. <b>DOAÇÃO</b></p> <p>Escritura Pública de Doação, lavrada no 5º Tabelionato desta Capital, Livro nº.13-A, fls.008, nº.202924-003, em 02/07/2008. <b>VALOR:</b> R\$.280.000,00. <b>OBS:</b> isento do recolhimento do imposto de transmissão de conformidade com o artigo 7º da Lei nº 9806, de 30/12/92, e desonerado seu recolhimento conforme parágrafo único do artigo 25, da lei 8.821, de 27/01/1989, com alteração especialmente da Lei nº 10.800, de 13/06/1996. <b>TRANSMITENTE (Doador):</b> <b>IBIZA SOCIEDADE DE HOTÉIS, INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.</b>, CNPJ 88.296.736/0001-08, com sede nesta Capital.</p> <p><b>ADQUIRENTE (Donatário):</b> <b>MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE</b>, CNPJ 92.963.560/0001-60, com sede nesta Capital.</p> <p>PROTOCOLO: Nº 517.807 de 08/07/2008. Escrevente: Fabiana</p> <p>Escrevente Autorizado(a): <i>[Assinatura]</i></p> <p>Registrador(a) Substituto(a): <i>[Assinatura]</i></p> <p>Registrador(a):</p> <p>Emolumentos: R\$.944,40 e Selo: 0471.08.0800015.00313 R\$ 8,00.</p>  |  |      |           |
| <p>R.2-119.477, de 09 de Março de 2009. <b>PERMUTA</b></p>  |  |      |           |

CONTINUA NO VERSO

Anexo C – Comprometimento do empreendedor em realizar as obras na Estrada das Três Meninas. Fonte: SPM, 2011.



Anexo D – Termo de Compromisso assinado pela Alphaville Urbanismo S.A. e o Município de Porto Alegre em relação às contrapartidas para o condomínio Alphaville Sul. Fonte: SPM, 2011.

**TERMO DE COMPROMISSO**

Livro: 623 - D  
 Fls.: 266  
 Reg.: 41198

**Termo de Compromisso que entre si celebram o MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE e VILLA NOVA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA para a implantação de medidas mitigadoras e compensatórias do empreendimento denominado AlphaVille Porto Alegre, localizado na Estrada das Três Meninas nº 1.400 e 3.000 nesta capital.**

**O MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE**, inscrito no CNPJ sob o nº 92.963.560/0001-96, com sede administrativa nesta cidade de Porto Alegre (RS) na Praça Montevideú nº 10 - 1º andar, neste ato representado, nos termos do artigo 6º, inciso II, do Decreto Municipal nº 11.762/97, pelo Procurador Geral do Município **JOÃO BATISTA LINK FIGUEIRA**, doravante denominado simplesmente **MUNICÍPIO** e **VILLA NOVA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.722.615/0001-82, com sede na Capital do Estado do Rio Grande do Sul, na Rua 24 de Outubro, nº 600, Conj. 501, Moinhos de Vento, neste ato representada por sua procuradora, **ALPHAVILLE URBANISMO S.A.**, sediada em Barueri - SP, à Avenida Cauaxi, nº 293, Alphaville Empresarial, inscrita no CNPJ sob o nº 00.446.918/0001-69, nos termos da procuração lavrada no 7º Tabelionato da Comarca de Porto Alegre, sito em Porto Alegre, RS, às fls. 109, do livro 329, em 27 de Agosto de 2007, através dos diretores, conforme procuração (Anexo 1) doravante denominada simplesmente **EMPREENDEDOR**, resolvem firmar o presente Termo de Compromisso, o que fazem mediante as seguintes cláusulas e condições:

**Cláusula Primeira: DO OBJETO**

O presente Termo visa a estabelecer os compromissos recíprocos relativos à implantação dos Condomínios Alphaville Porto Alegre, localizado na Estrada das Três Meninas 1.400 e 3.000, tendo em vista a necessidade de organizar os requisitos prévios à instalação do empreendimento.

Além do estabelecido neste Termo de Compromisso, a execução do empreendimento está submetida ao cumprimento das condições



Anexo E – Obrigações do empreendedor quanto à compensação ambiental e quanto às praças. Fonte: SPM, 2011.

e restrições estabelecidas na Licença Prévia 061/08 (Anexo 2) e no parecer nº 129/08 (Anexo 3) referente ao ajuste do EVU.

**Cláusula Segunda: DAS OBRIGAÇÕES DO EMPREENDEDOR**

Para o cumprimento das restrições e condições estabelecidas pelo **MUNICÍPIO**, o **EMPREENDEDOR** compromete-se a atender todas as exigências mitigadoras e compensatórias decorrentes do impacto de implantação do empreendimento apontadas na Licença Prévia 061/08, bem como o que segue:

1. Quanto à compensação ambiental:

Destinar o valor equivalente a R\$181.909,86 (cento e oitenta e um mil novecentos e nove reais e oitenta e seis centavos), conforme determina o Art. 36 da Lei Federal 9.985/00 e Decreto 4.340/02, para financiamento de projetos que deverão ser definidos pelo Poder Público. O pagamento deverá ser efetuado em até 24 (vinte e quatro) meses do comunicado de início de obras dos Condomínios pelo EMPREENDEDOR, através de depósito bancário na conta corrente de número 006.015679-4 da agência de nº 1851 da caixa Econômica Federal.

2. Quanto à compensação referente às praças:

a) Destinar o valor de R\$ 356.000,00 (trezentos e cinquenta e seis mil reais), valor a ser corrigido monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), a contar da data da emissão da Licença de Instalação do Condomínio, para o pagamento da desapropriação municipal de dois lotes localizados na Rua João Salomoni com 4.812,913 m<sup>2</sup> (quatro mil, oitocentos e doze vírgula novecentos e treze metros quadrados) cada, conforme croqui de localização que passa a fazer parte do presente Termo (Anexo 4), que será incluído no Projeto de Desapropriação a ser entregue pelo empreendedor conforme item 4. Sendo que o referido pagamento dar-se-á conforme letra "b", do item 6, da cláusula segunda pelo **EMPREENDEDOR ao MUNICÍPIO.**

b) Realizar obras de reforma na Praça Nossa Senhora de Belém (nº 156/1) no prazo máximo de um ano do comunicado de início de obras do empreendimento AlphaVille Porto Alegre pelo **EMPREENDEDOR** ao Município, localizada no Bairro Belém Velho, de acordo com as "Especificações para Reforma da Praça Nossa Senhora de Belém Velho" (Anexo 5) até atingir o valor limite do orçamento disposto na "Planilha de Orçamento - Simplificada" (Anexo 6) de 26/02/2008, de R\$ 215.120,61 (duzentos e quinze mil, cento e vinte reais e sessenta e um centavos), valor a ser reajustado



Anexo F – Obrigações do empreendedor quanto à compensação referente às praças (continuação) e quanto aos projetos de circulação e acessibilidade. Fonte: SPM, 2011.

de acordo com a variação do Custo Unitário Básico da construção civil (CUB-RS) a contar da data da emissão da Licença da Instalação do Condomínio.

- c) Implantar um playground na área conhecida como "Campo do Periquito", localizado na Rua João Salomoni, no prazo máximo de um ano do comunicado de início de obras do empreendimento AlphaVille Porto Alegre pelo **EMPREENDEDOR** ao Município, de acordo com especificações técnicas a serem fornecidas pela Seção de Urbanização de Praças da Divisão de Projetos e Construção da SMAM/PMPA, no valor limite de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), a ser reajustado de acordo com a variação do Custo Unitário Básico da construção civil (CUB-RS), a contar da data da emissão da Licença de Instalação do Condomínio.

3. Quanto aos projetos de circulação e acessibilidade:

- a. Elaborar projetos executivos e implantar a Estrada das Três Meninas, conforme "Plano Funcional da Estrada das Três Meninas" aprovado na SMT/EPTC (Anexo 7) e desenvolvido em três trechos (Anexo 8), conforme segue:

I. 1º TRECHO: da Estrada Cristiano Kraemer (estaca zero - PP0, do Plano Funcional) até o início do Condomínio AlphaVille Porto Alegre (estaca nº 61 do Plano Funcional), a ser desenvolvido em duas etapas (Anexo 9):

I.I- 1ª Etapa- Pista simples de 9,00m (nove metros) com passeios de 3,00m (três metros) no lado sul e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) no lado oposto;

I.II- 2ª Etapa- Pista simples complementar de 3,00m (três metros) e passeio de 3,00m (três metros), totalizando pista de 12,00m (doze metros) com passeios de 3,00m (três metros) em ambos os lados.

2º TRECHO: localizado na frente do Condomínio AlphaVille Porto Alegre (da estaca nº 61 até a estaca nº 148 do Plano Funcional) com gabarito definitivo de 30,00m (trinta metros), sendo duas pistas por sentido de 7,00m (sete metros) separadas por um canteiro central de 9,00m (nove metros) com Hipovia e Ciclovía;

II. 3º TRECHO: localizado entre o final do Condomínio AlphaVille Porto Alegre (estaca nº 148 do Plano Funcional) até a Estrada Costa Gama (estaca nº 170 do Plano Funcional): uma pista simples de 12,00m (doze metros) com passeios de 3,00m (três metros);



Anexo F – Obrigações do empreendedor quanto à compensação referente às praças (cont.) e quanto aos projetos de circulação e acessibilidade. Fonte: SPM, 2011 (cont.).

- III. Nos pontos de entroncamento com a malha viária existente ao longo da Estrada elaborar arranjo funcional dimensionado para comportar manobras de saída e ingresso de veículos sem interferir na fluidez e segurança da via;
  - IV. Nos acessos aos condomínios e ao *mall*, o canteiro central deverá ser dimensionado para abrigar as manobras de entrada, saída e retornos, sem interferir na fluidez e segurança da via;
  - V. Os pontos de parada de transporte coletivo deverão ser alocados em *taper* exclusivo no trecho em frente aos condomínios, locados de acordo com a demanda ao longo da via e deverão prever travessia segura de pedestres (com semáforo).
- b. Implantar obras de adequação geométrica e remanejo de toda infraestrutura necessária para aumentar a capacidade e a segurança viária, conforme Plano Funcional aprovado na SMT/EPTC, nas seguintes interseções:
- I. 13 - Estrada Belém Velho/Rua Sarmento Barata x Estrada Costa Gama/Av. Oscar Pereira;
  - II. 14 - Estrada Cristiano Kraemer x Estrada das Três Meninas;
  - III. 17 - Estrada das Três Meninas x Estrada Costa Gama.
- c. Implantar reformulação do projeto de sinalização viária após a recuperação do pavimento asfáltico nas interseções I2 - Estrada Monte Cristo x Estrada Belém Velho x Estrada Cristiano Kraemer x Av. Rodrigues da Fonseca;
- d. Elaborar, Aprovar junto à SMT/EPTC e Implantar projeto de Sinalização Viária (vertical, horizontal e semafórica) ao longo da Estrada das Três Meninas e em todas as interseções que tiveram obras de readequação geométrica;
- e. Elaborar, Aprovar junto à SMT/EPTC e implantar projeto de Manejo de Tráfego e Sinalização de Obras, quando da execução das Obras Viárias;
- f. Implantar Ciclovias e Hipovias, conforme Plano Funcional aprovado na SMT/EPTC, no trecho localizado na frente dos condomínios (da estaca nº 61 até a estaca nº 148 do Plano Funcional) onde a Estrada das Três Meninas terá canteiro central;
- g. Aprovar todos os projetos de Engenharia e Complementares no MUNICÍPIO, seguindo o trâmite de aprovação CTAAPS e apresentar as ART(s) correspondentes.



Anexo F – Obrigações do empreendedor quanto à compensação referente às praças (cont.) e quanto aos projetos de circulação e acessibilidade. Fonte: SPM, 2011 (cont.).

4. Quanto aos projetos de desapropriação para implantação da Estrada das Três Meninas:

Elaborar projeto de desapropriação de acordo com Termo de Referência fornecido pela UDRI-SPM (Anexo 10) para os imóveis atingidos pelo traçado da Estrada das Três Meninas de acordo com o gabarito do Plano Funcional da Estrada das Três Meninas aprovado na SMT/EPTC no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a partir da assinatura do presente Termo de Compromisso.

**Parágrafo Único:** Na eventual impossibilidade técnica de execução de uma ou mais medidas previstas no Termo de Referência fornecido pela UDRI-SPM, o **EMPREENDEDOR** deverá no prazo acima estipulado comunicar a Unidade de Desapropriação e Reserva de Índice, solicitando possíveis ajustes no referido Termo a fim de dar efetividade ao compromisso.

5. Quanto à execução da obra e as desapropriações para a implantação da Estrada das Três Meninas:

a. Para fins de atendimento das obrigações definidas no item 3 deste Termo, o **EMPREENDEDOR** se compromete a executar as obras da Estrada das Três Meninas, conforme segue:

I. 1º TRECHO: da Estrada Cristiano Kraemer (estaca zero - PPO do Plano Funcional) até o início do Condomínio AlphaVille Porto Alegre (estaca nº 61 do Plano Funcional), desenvolvido em duas etapas (Anexo 9):

I.I- 1ª Etapa- Deverá ser executada uma pista de 9,00m (nove metros); passeios de 3,00m (três metros) no lado sul pavimentado conforme Decreto 14.970/2005 e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) no lado oposto em saibro, bem como a sinalização do referido trecho. Este trecho deverá ser iniciado em até 180 (cento e oitenta) dias após o Registro do Condomínio pelo Cartório de Imóveis e da obtenção da Licença de Instalação do mesmo, a ser emitida pela SMAM/PMPA. O prazo para a execução da 1ª etapa será de até 6 (seis) meses, a partir da data da notificação da imissão na posse pelo **MUNICÍPIO** ao **EMPREENDEDOR**.

I.II- 2ª Etapa- Deverá ser executada uma pista de rolamento complementar de 3,00m (três metros), passeio de 3,00m (três metros) no lado norte, pavimentado conforme Decreto 14.970/2005 e dispositivos de retorno do referido trecho e intersecção



Anexo F – Obrigações do empreendedor quanto à compensação referente às praças (cont.) e quanto aos projetos de circulação e acessibilidade. Fonte: SPM, 2011 (cont.).

da Estrada das Três Meninas com a Estrada Cristiano Kraemer. O início da execução desta fase fica condicionado a data da notificação da imissão na posse pelo **MUNICÍPIO** ao **EMPREENDEDOR**. O prazo para a execução da 2ª etapa será igual ao prazo de execução das obras dos Condomínios AlphaVille Porto Alegre. A desapropriação, das propriedades atingidas pelo referido trecho, pelo **MUNICÍPIO** deverá ser realizada em até 15 (quinze) meses a serem contadas a partir da entrega do projeto integral de desapropriação conforme item 4 da Cláusula Segunda.

II. 2º TRECHO: localizado na frente do Condomínio AlphaVille Porto Alegre (da estaca nº61 até a estaca nº148 do Plano Funcional):

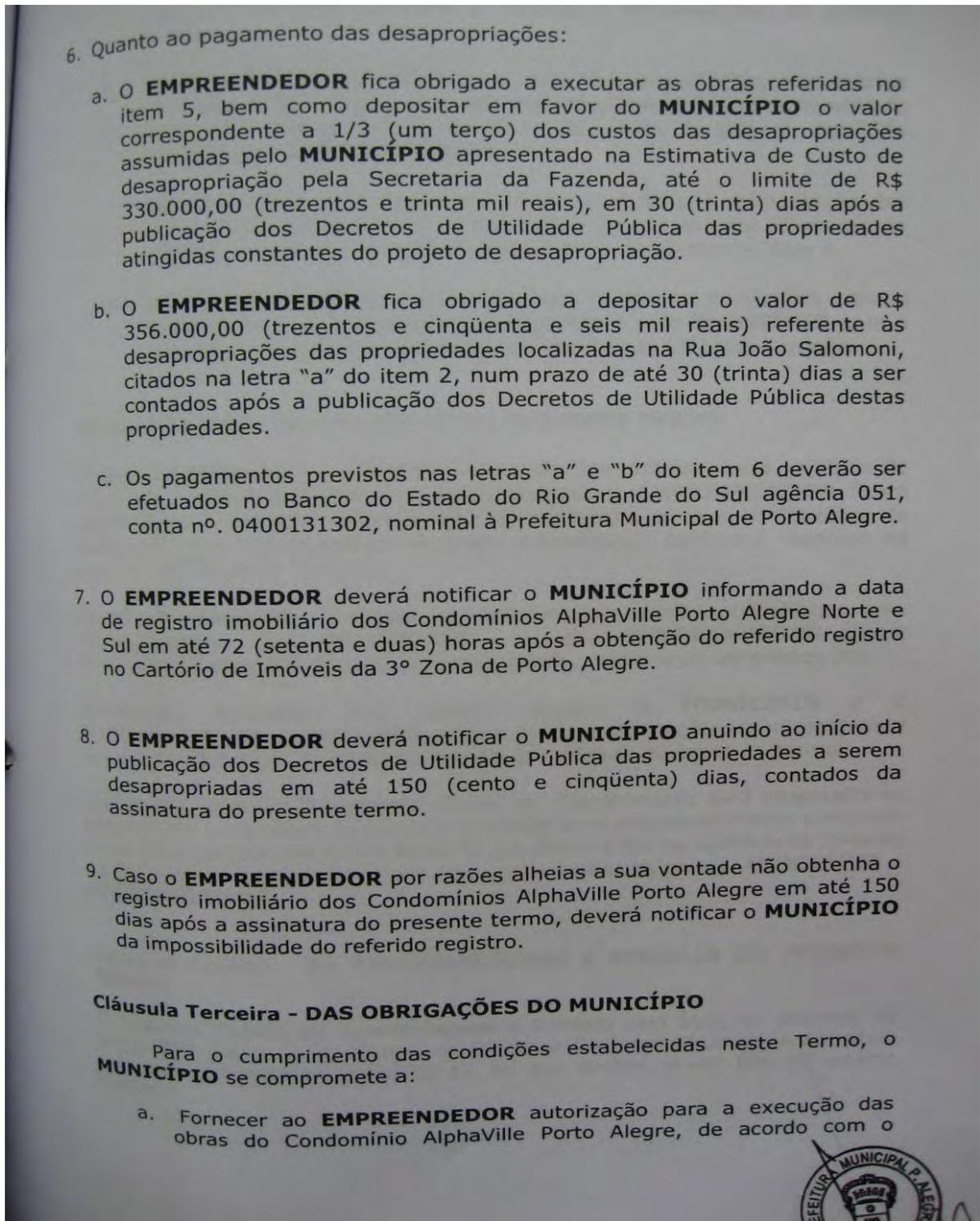
II. I. Este trecho deverá ser executado conforme o Plano Funcional aprovado na SMT/EPTC e de acordo com a Licença Prévia; com prazo para a execução das obras de até 24 (vinte e quatro) meses, a partir do início das obras do empreendimento AlphaVille Porto Alegre e durante a vigência da Licença de Instalação do Condomínio AlphaVille Porto Alegre, a ser emitida pela SMAM/PMPA.

III. 3º TRECHO: localizado entre o final do Condomínio Alphaville Porto Alegre (estaca nº 148 do Plano Funcional) e a Estrada Costa Gama (estaca nº 170 do Plano Funcional): uma pista simples de 12,00m (doze metros) com passeios de 3,00m (três metros) pavimentados conforme Decreto 14.970/2005; *interseção* da Estrada das Três Meninas com a Estrada Costa Gama; *interseção* Estrada Belém Velho/Rua Sarmento Barata x Estrada Costa Gama/Av. Oscar Pereira:

III.I Este trecho deverá ser executado conforme Plano Funcional aprovado pela SMT/EPTC e de acordo com a Licença Prévia; com prazo de conclusão de até 24 (vinte e quatro) meses, a partir do início das obras do empreendimento AlphaVille Porto Alegre e durante a vigência da Licença de Instalação do Condomínio AlphaVille Porto Alegre, a ser emitida pela SMAM/PMPA. A execução da obra fica condicionada a desapropriação pelo **MUNICÍPIO** das propriedades atingidas pelo projeto viário a ser aprovado. A desapropriação, das propriedades atingidas pelo referido trecho, pelo **MUNICÍPIO** deverá ser realizada em até 15 meses a serem contadas a partir da entrega do projeto integral de desapropriação conforme item 4 da Cláusula Segunda.



Anexo G – Obrigações do empreendedor quanto ao pagamento das desapropriações e obrigações do Município. Fonte: SPM, 2011.



Anexo G – Obrigações do empreendedor quanto ao pagamento das desapropriações e obrigações do Município. Fonte: SPM, 2011 (cont.).



cumprimento das condições e restrições estabelecidas na Licença Prévia;

- b. Tomar todas as providências e obter as autorizações necessárias para que as áreas desapropriadas estejam livres, desembaraçadas de pessoas e coisas, quando do início das obras da Estrada das Três Meninas pelo **EMPREENDEDOR**.
- c. Fornecer todas as Imissões de Posse necessárias à implantação das obras descritas no item 5 da Cláusula Segunda em até 15 meses da entrega do projeto integral de desapropriação conforme item 4.
- d. Incluir no orçamento municipal anual o recurso necessário para o pagamento das desapropriações assumidas pelo **MUNICÍPIO** para o cumprimento do prazo disposto na letra "c" da Cláusula Terceira.

#### **Cláusula Quarta – DA VALIDADE DO PRESENTE TERMO**

**Parágrafo Primeiro:** O presente Termo de Compromisso terá validade de 30 (trinta) meses a partir de sua assinatura. O **EMPREENDEDOR** ficará desobrigado a cumprir as obras do referido trecho em que as Imissões de

Anexo H – Solicitação e aprovação de construção de muro com altura de 3,00 (três) metros em alguns trechos do condomínio. Fonte: SPM, 2011.

PARECER Nº 16 DE 03/08/2011 - EX-EDILITANTE - BLOCO 1000

INTERESSADO: Arq. Marilu Maraschin

LOCAL: Estrada das três meninas, 2003.

ASSUNTO: Muro com altura superior a 2,00m.

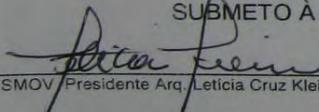
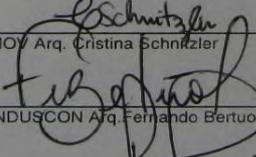
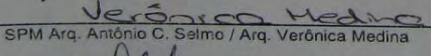
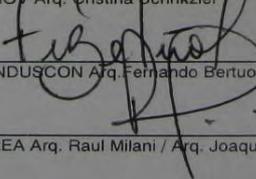
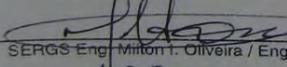
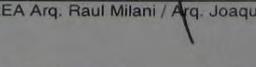
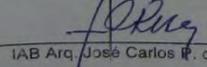
Em 10.8.11  
Arq. Raul Petersen  
Supervisor SECON/ SMOV

É encaminhada a esta Comissão consulta quanto a possibilidade de construção de muro com altura de 3,00m, em condomínio de habitações unifamiliares.

Solicita a Responsável Técnico que em alguns trechos do muro do condomínio, onde as residências aproximam-se das divisas e a topografia deixa os lotes mais vulneráveis, seja permitido edificar muro com altura de 3,00m alegando questões de segurança. Nos demais trechos que representam mais de 90% das divisas está previsto o fechamento com gradil conforme planta em anexo.

A CCCE, após discutir o assunto, decide aceitar o pedido face a justificativa apresentada e o disposto no art. 34 parágrafo único da LC 284/92.

SUBMETO À HOMOLOGAÇÃO DO SENHOR SECRETÁRIO DA SMOV.

|   |   |
|---|---|
| <p><br/>SMOV/Presidente Arq. Leticia Cruz Klein</p>              | <p><br/>SMOV Arq. Cristina Schnitzler</p>                       |
| <p><br/>SPM Arq. Antônio C. Selmo / Arq. Verônica Medina</p>     | <p><br/>SINDUSCON Arq. Fernando Bertuol / Arq. Sérgio Koren</p> |
| <p><br/>SERGS Eng. Milton I. Oliveira / Eng. Elmo Tomazi</p>     | <p><br/>AREA Arq. Raul Milani / Arq. Joaquim Haas</p>           |
| <p><br/>IAB Arq. José Carlos R. da Rosa / Arq. Cesar Dorfman</p> | <p>COMUNITÁRIO</p>  |

## 6.2 Anexos Alphaville Restinga

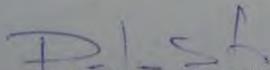
Anexo I – Condicionantes de manutenção das Diretrizes Viárias para aprovação do condomínio Alphaville Restinga. Fonte: SPM, 2011.

Como diretrizes viárias ficarão definidos os seguintes condicionantes: Manutenção dos traçados viários projetados de acordo com o gravame do PDDUA: Rua 7140, Diretriz 7163 e Rua 5703. Qualquer alteração ou proposição de novas diretrizes deverá estar condicionada ao resultado apontado em um estudo de impacto no entorno abrangente. Em relação à modificação do traçado da Rua 7140 deverá, ainda, ser levado em consideração o gravame Parque Natural do Arroio do Salso e o Plano Diretor de Drenagem Urbana de Porto Alegre. Deverão ser estudadas alternativas de conexões viárias de uso público entre a Estrada Costa Gama e a Rua 5703, incidindo estas, exclusivamente, sobre a Área de Desenvolvimento Diversificado, considerando tratar-se de uma área de possível expansão da ocupação existente.

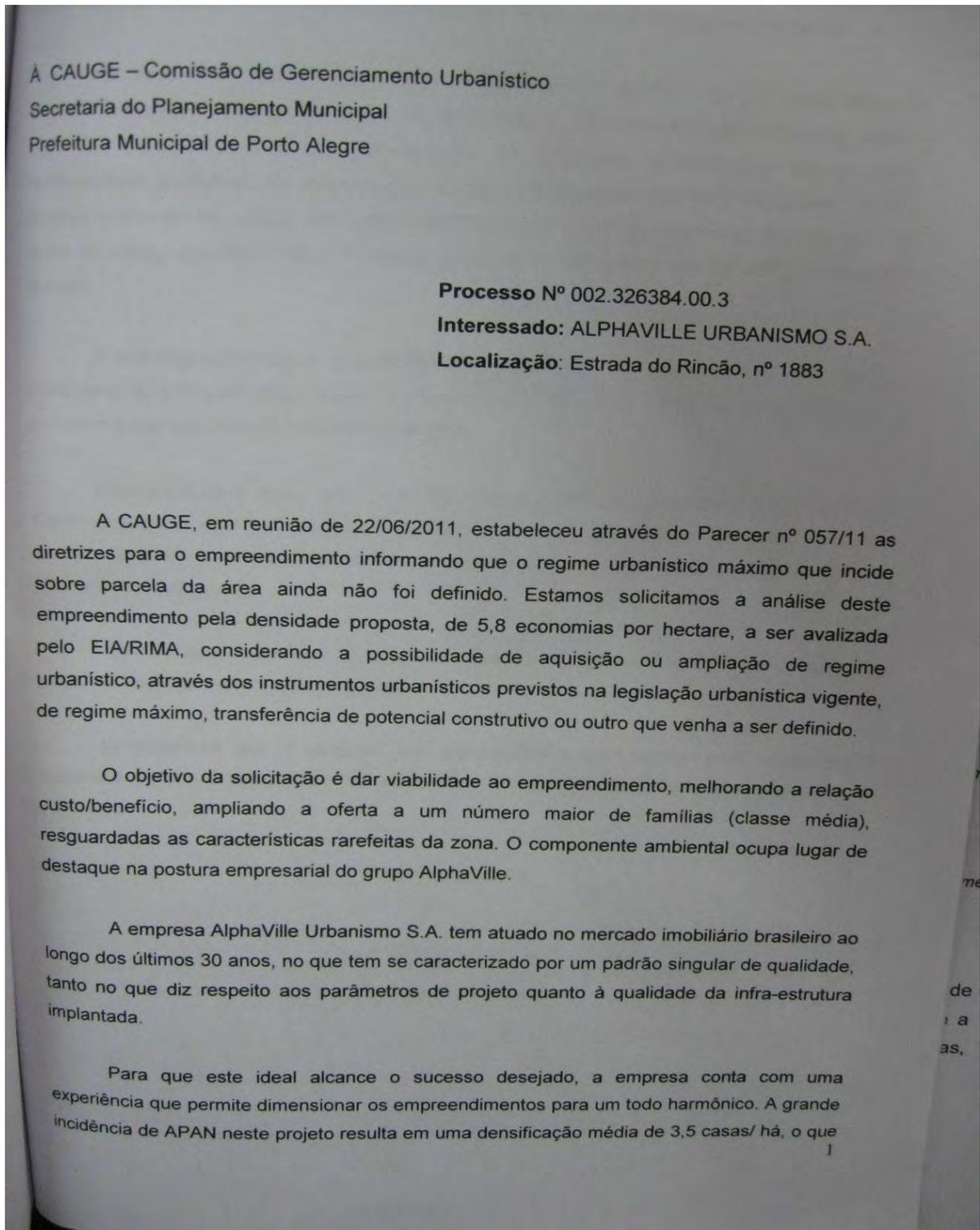
Deverão ser apresentadas as matrículas atualizadas de toda a gleba, conforme proposta apresentada, uma vez que diferem do apresentado na etapa de DM.

Deverá ser apresentado levantamento planialtimétrico com as áreas locais e de matrículas, de acordo com o Decreto 12715/00.

Em 22/06/2011

  
Arq. Patrícia da Silva Tschoepke  
UPSD/CPU/SPU/SPM  
Matr. 49979.4

Anexo J – Proposta e argumentos do empreendedor para utilização de densidade de 5,8 economia por hectare para parte do terreno em AOI. Fonte: SPM, 2011.



Anexo J – Proposta e argumentos do empreendedor para utilização de densidade de 5,8 economia por hectare para parte do terreno em AOI. Fonte: SPM, 2011 (cont.).

tem como consequência direta da baixíssima densificação o aumento, por casa, dos custos de manutenção e da preservação da área, somente absorvidos por uma população com alto poder aquisitivo (alta renda), aumentando os contrastes com as ocupações da região.

Por outro lado, ambientalmente esta decisão não significa redução significativa do impacto ambiental dado pelas taxas de ocupação ou impermeabilização da área, pois o potencial construtivo final das construções, na proposta, aumenta em apenas 12%, considerando os índices de aproveitamento, significativamente inferiores as quotas. Assim, diminui o número de casas, em contrapartida aumenta a área construída das mesmas. Ao invés de casas menores (360 m<sup>2</sup>) seriam construídas casas com até 600 m<sup>2</sup>. (ver quadro 1 anexo).

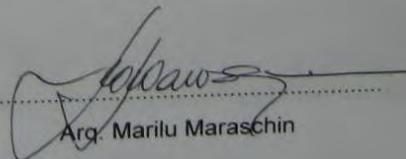
A preocupação com a sustentabilidade ambiental está presente tanto na fase de planejamento e implantação, quanto no que diz respeito às políticas de comercialização e posterior gerenciamento dos empreendimentos.

Estima-se além disso, que o empreendimento proposto, estará agregando mais de 1.000 empregos, além dos previstos pelo regime básico, numa região sabidamente carente destes, situação que se agravará no futuro pela implantação do grande número de projetos Minha Casa Minha Vida.

Para finalizar, deve ser lembrado o aumento da receita tributária municipal a ser gerada à partir da implantação do projeto.

Considera-se que o conjunto dos argumentos e informações aqui registrados é suficiente para a compreensão do solicitado e base urbanística para o deferimento do requerido.

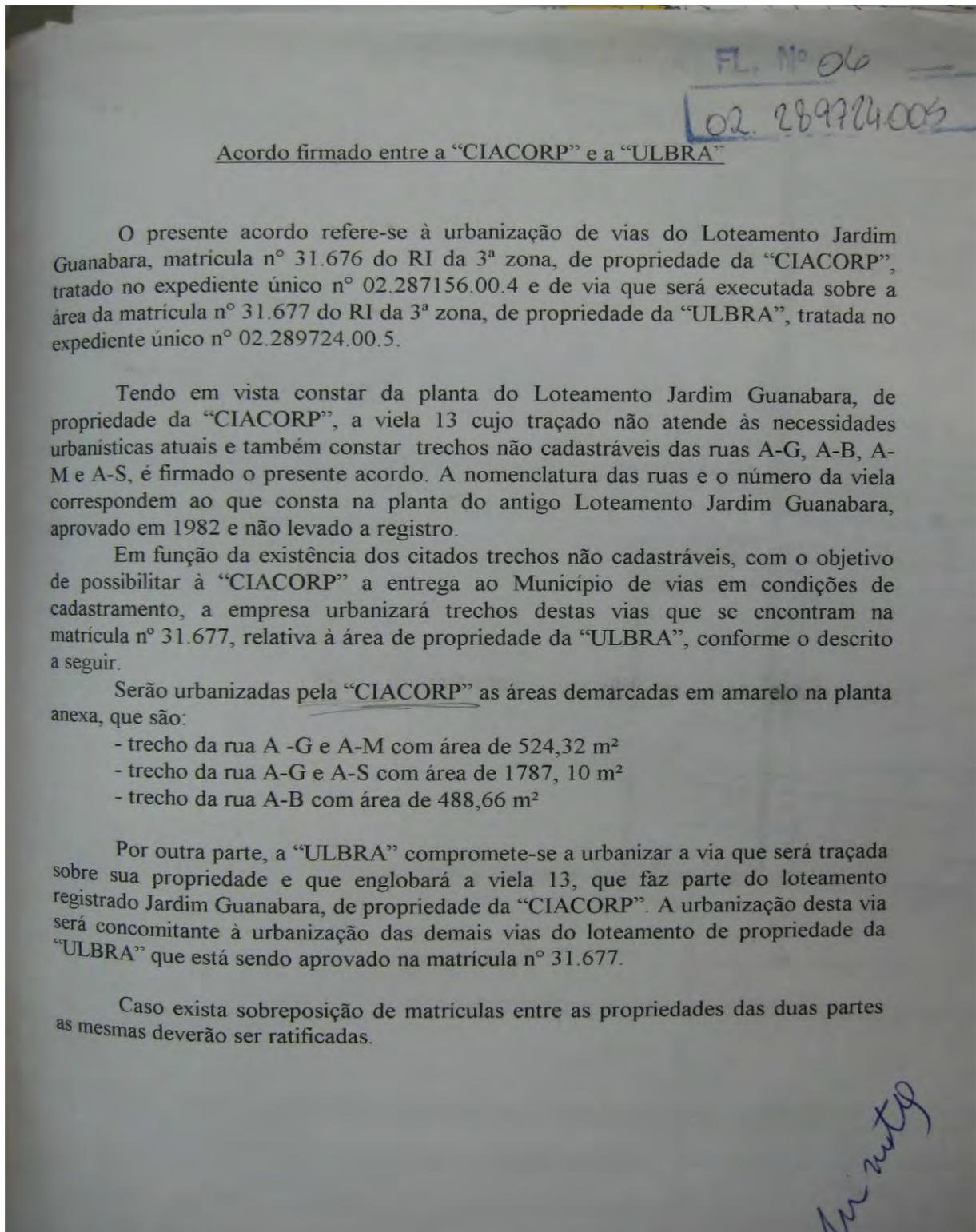
Atenciosamente,



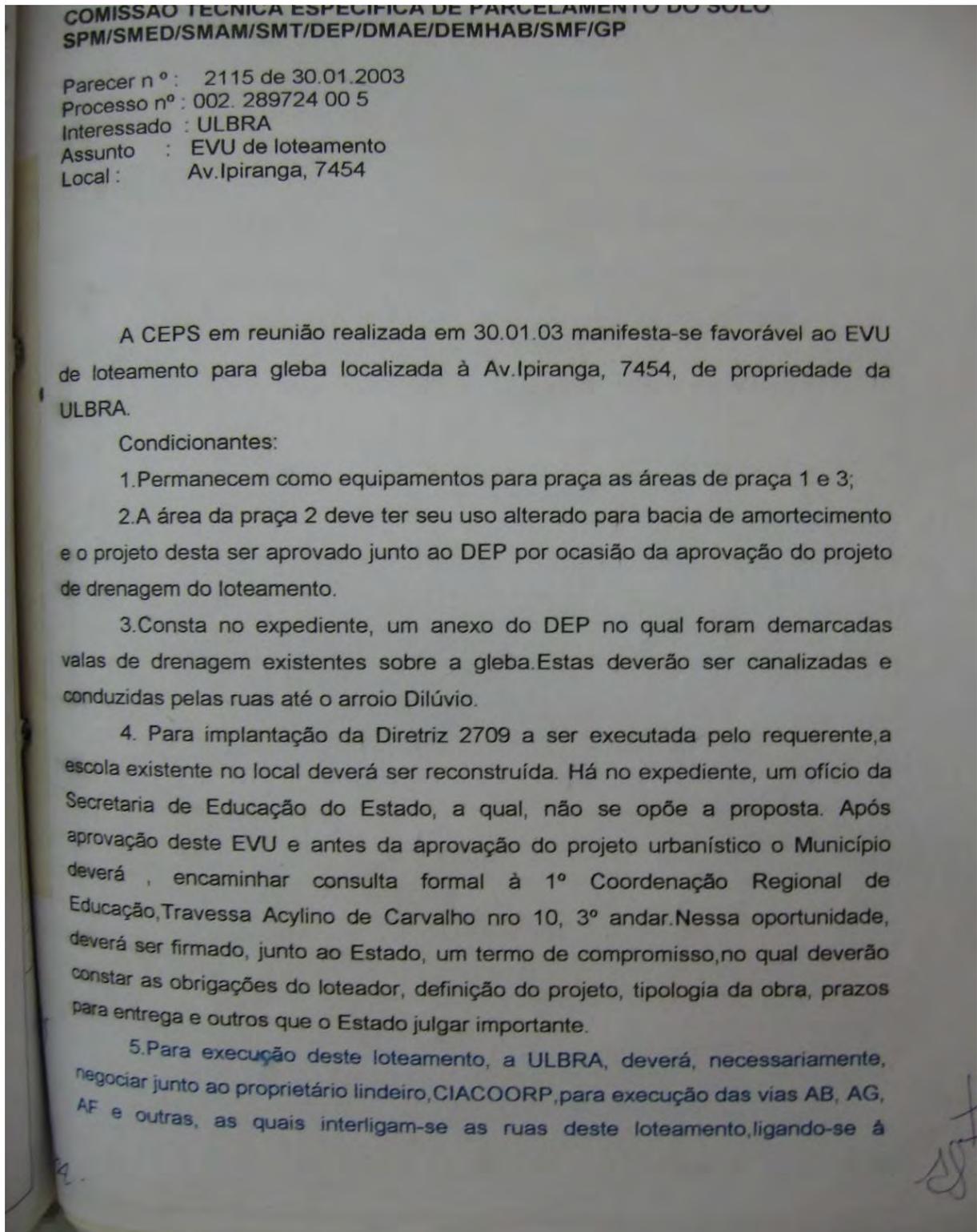
Arq. Marilu Maraschin



Anexo M – Acordo entre Ciacorp e Ulbra para urbanização de vias. Fonte: SPM, 2011.



Anexo N – Condicionantes da aprovação do EVU. Fonte: SPM, 2011.



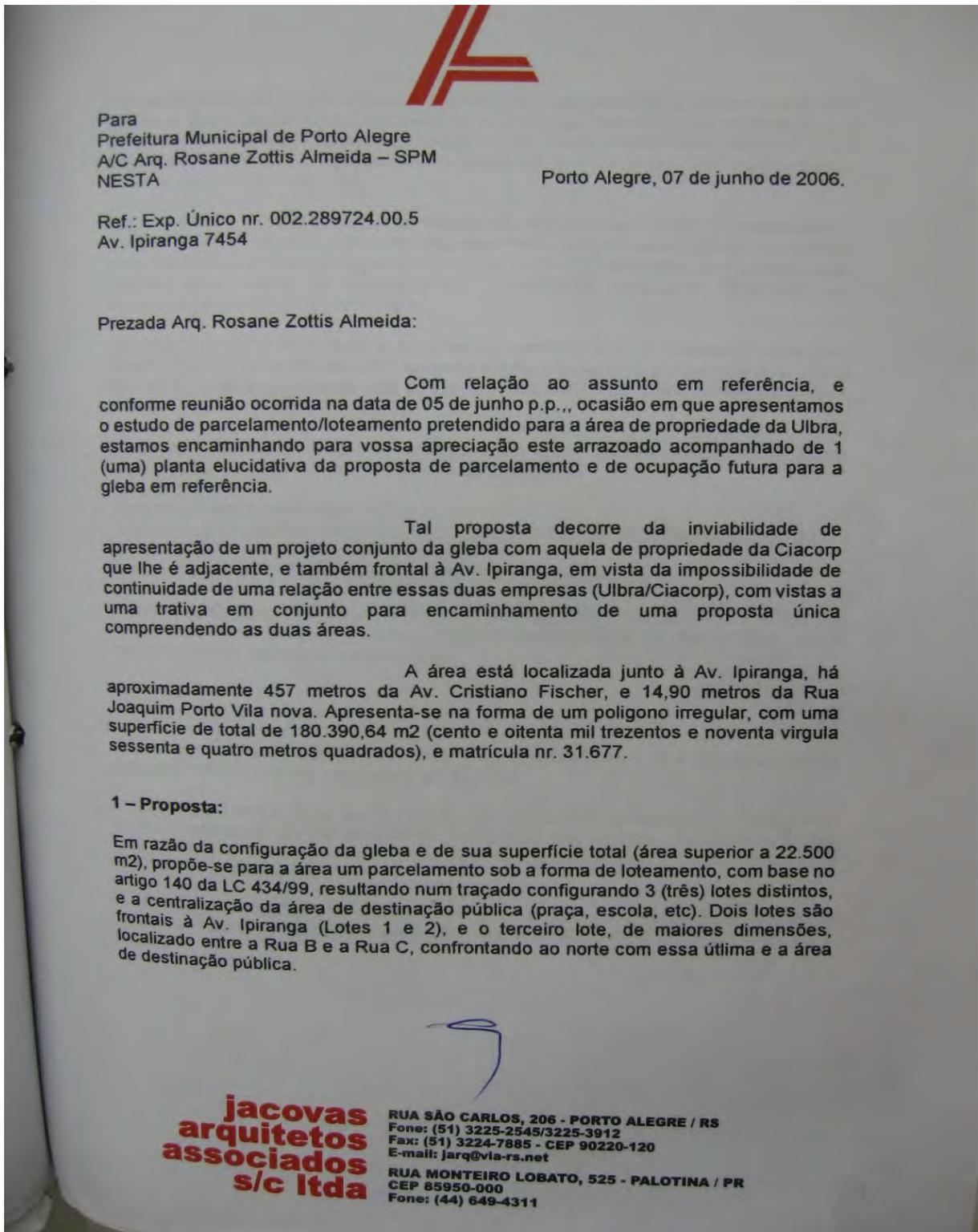
Anexo N – Condicionantes da aprovação do EVU. Fonte: SPM, 2011 (cont.).

Av.Ipiranga.A execução destes trechos viários, citados, é condicionante para entrega do loteamento. E condicionante também a ligação entre a Diretriz 2709 e Rua Joaquim Porto VilaNova.

*W. Souza*

|         |                    |                         |
|---------|--------------------|-------------------------|
| SPM     | _____              | _____                   |
| SPM     | <i>[Signature]</i> | _____                   |
| SPM     | <i>[Signature]</i> | _____                   |
| SMED    | <i>[Signature]</i> | _____                   |
| DEM HAB | <i>[Signature]</i> | _____                   |
| GP      | _____              | _____                   |
|         |                    | SMT _____               |
|         |                    | DMAE <i>[Signature]</i> |
|         |                    | DEP <i>[Signature]</i>  |
|         |                    | SMAM _____              |
|         |                    | SMF _____               |

Anexo O – Proposta de loteamento feita pela Ulbra dada a impossibilidade de continuidade de uma relação com a Ciacorp. Fonte: SPM, 2011.



Anexo O – Proposta de loteamento feita pela Ulbra dada a impossibilidade de continuidade de uma relação com a Ciacorp. Fonte: SPM, 2011 (cont.).



A área destinada à implantação dos equipamentos públicos localiza-se entre a Diretriz 2709 e a Rua C proposta, configurando uma localização estratégica (proximidade com área residencial indeira ao norte da gleba), consolidando a necessária infraestrutura à população residente, e qualificando o bairro no que se refere aos equipamentos urbanos imprescindíveis.

Entre a diretriz 2709 e a divisa de fundos da gleba (divisa norte), e obedecendo o traçado previsto (diretriz anteriormente informada nesse expediente único), restará uma faixa irregular que se prolonga da divisa oeste à divisa leste, configurando uma extensa área verde, e completando o percentual necessário destinado aos equipamentos e sistema viário (35%).

Os lotes 1 e 2 terão frente para a Av. Ipiranga, sendo que o lote 1 apresenta uma nova diretriz (Rua A), conectando a Av. Ipiranga e a Rua B, que por sua vez conecta a área lindeira à gleba no lado oeste, até a Rua Joaquim Porto Vila Nova, paralela à área da CEEE.

O traçado proposto simplifica as conexões das áreas do entorno (ruas B e Diretriz 2709), racionalizando o sistema viário, e possibilitando:

- acesso ao lote 3: pela Ruas A, B e C;
- acesso à área pública (servindo principalmente as áreas residenciais ao norte) pela Diretriz 2709;
- acesso aos lotes 1 e 2 (frontais) pela Av. Ipiranga e Ruas A e B;

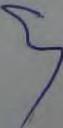
Assim, a configuração do traçado do loteamento resulta num desenho de quadras que define claramente a sua ocupação (comercial, residencial e de uso público), com a implantação das tipologias como segue:

1.1 – Para os lotes 1 e 2:

1.1.1 – tipologia comercial para os lotes 1 e 2 (altura máxima 12 a 15 metros, sendo que a LC 434/99 permite uma altura até 52.00m);

1.1.2 – para o lote 3 (área de 82.709,30 m<sup>2</sup>), ocupação exclusivamente residencial, com a implantação de um condomínio residencial por unidades autônomas, e com uma volumetria de no máximo 3 (três) pavimentos, sendo que a LC 434/99 permite uma altura de até 42.00m.

A densidade apresentada na proposta para o lote 3 é de aproximadamente 28% (vinte e oito por cento) da densidade permitida para este lote (ver itens 1.1.2.1 e 1.1.2.2 a seguir).



**Jacovas  
arquitetos  
associados  
s/c Ltda**

RUA SÃO CARLOS, 206 - PORTO ALEGRE / RS  
Fone: (51) 3225-2545/3225-3912  
Fax: (51) 3224-7885 - CEP 90220-120  
E-mail: jarq@via-rs.net

RUA MONTEIRO LOBATO, 525 - PALOTINA / PR  
CEP 85950-000  
Fone: (44) 649-4311

Anexo O – Proposta de loteamento feita pela Ulbra dada a impossibilidade de continuidade de uma relação com a Ciacorp. Fonte: SPM, 2011 (cont.).



Ainda com relação à ocupação dos lotes resultantes da configuração/traçado proposto, e para efeitos comparativos da ocupação permitida pelo PDDUA e da proposta de ocupação pretendida, tem-se:

1.1.2.1 – Permitido pelo PDDUA:  
Especificamente para o lote 3:

a – densidade :  $82.709,30 \text{ m}^2/75,00 \text{ m}^2 > 1.102$  unidades (população estimada de 5.510 pessoas);  
b – volumetria:  
área frontal (60.00 ms ) : 52.00 ms  
subunidade 1 : 42.00 ms  
c – área total a construir :  
Cp :  $82.709,30 \text{ m}^2 \times 1.6 > 132.334,88 \text{ m}^2$   
Nad (50%/Cp) > 66.167,44 m<sup>2</sup>  
Excl.: (3 vagas/unidade residencial) > 82.650,00 m<sup>2</sup>  
Área Total a Construir (permitida) : 281.152,32 m<sup>2</sup>

1.1.2.2 – Proposta :  
Especificamente para o lote 3:

a – densidade: 305 unidades residenciais (população estimada de 1.525 pessoas);  
b – volumetria: no máximo 3 (três) pavimentos;  
c – área total a construir:  
aproximadamente 510,00 m<sup>2</sup>/unidade residencial , resultando em :  
510,00 m<sup>2</sup> x 305 unidades > 155.550,00 m<sup>2</sup> (residenciais + áreas condominiais/uso comum).

**2 – Áreas/Resumo (proposta de parcelamento):**

As áreas (metragem quadrada) e percentuais estão distribuídos conforme planilha simplificada abaixo:

**PLANILHA DE ÁREAS**

| Item                         | Área (m <sup>2</sup> ) | %              |
|------------------------------|------------------------|----------------|
| Área de doação 1 (*)         | 33.512,37              | 18,58%         |
| Área de doação 2             | 4.734,83               | 2,62%          |
| Sistema viário               | 25.837,98              | 14,32%         |
| <b>SUB TOTAL 1 (público)</b> | <b>64.085,18</b>       | <b>35,53%</b>  |
| Lote 1                       | 16.896,45              | 9,37%          |
| Lote 2                       | 16.699,71              | 9,26%          |
| Lote 3                       | 82.709,30              | 45,85%         |
| <b>SUB TOTAL 2 (lotes)</b>   | <b>116.305,46</b>      | <b>64,47%</b>  |
| <b>TOTAL GERAL (1+2+3)</b>   | <b>180390,64</b>       | <b>100,00%</b> |

**Jacovas** RUA SÃO CARLOS, 206 - PORTO ALEGRE / RS

Anexo O – Proposta de loteamento feita pela Ulbra dada a impossibilidade de continuidade de uma relação com a Ciacorp. Fonte: SPM, 2011 (cont.).



(\*) = área para escola, praça e área verde

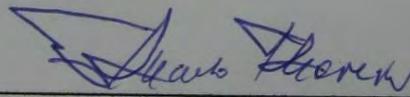
### 3 – Conclusão:

Para efeitos comparativos (conforme itens 1.1.2.1 e 1.1.2.2 anteriores), infere-se que o parcelamento proposto e a proposta de ocupação a posteriori (planta em anexo), permite atingir uma densidade bastante inferior àquela permitida pelo PDDUA principalmente no que se refere ao lote 3.

Para os lotes 1 e 2, tem-se uma ocupação de baixa altura para fins comerciais (bastante inferior aos 52.00m permitidos), e no lote 3, uma ocupação predominantemente horizontal para fins residenciais, com uma baixa densidade (estimativa do número de unidades residenciais), e área total a construir aquém daquela permitida pela LC 434/99 (PDDUA).

Sendo só o que se apresentava, e permanecendo ao vosso dispor para qualquer informação complementar que se fizer necessária, subscrevemo-nos,

Atenciosamente



---

Jacovas Arquitetos Associados Ltda  
Arq. Eduardo Etcheverry

Anexo P – Posicionamento por parte da UPSD pelo indeferimento do requerido de alterações da malha viária para loteamento. Fonte: SPM, 2011.

À Sra. Supervisora

Trata-se o presente expediente de solicitação de revisão da malha viária gravada no PDDUA, objetivando a implementação de empreendimento na forma de condomínios por unidades autônomas residencial, no lote 3, e de condomínios de pavilhões, nos lotes 01 e 02. A forma de parcelamento proposta, em função da área da gleba ( 18,04ha), é o loteamento de forma que sobre os lotes privados remanescentes serão empreendidos os condomínios. Comparando a proposta anexa com a estrutura viária aprovada pela CTAAPS, observa-se que esta propõe a supressão de várias ruas que estruturam o tecido urbano do setor, resultando três lotes privados e uma área de caráter público.

A presente a análise da proposta, no que concerne a estruturação urbana para o setor, esta foi efetuada tomando como base os princípios estruturadores do PDDUA e comprometimentos decorrentes de projetos aprovados no entorno.

Estabelece o PDDUA, como padrão para a estruturação do tecido urbano na Área de Ocupação Intensiva, o conceito de quarteirão estruturador cujas dimensões, conforme Anexo 8.1, fixa uma face máxima é de 200m e área máxima de 22500m<sup>2</sup>. Este padrão pode ser alterado, a critério do SMGP, nas condições abaixo:

1. quando localizados em área onde a rede viária existente ou projetada torne desnecessária a restrição;
2. quando se pretenda a edificação de equipamentos urbanos que exijam dimensões superiores, desde que fique garantida a permeabilidade da circulação de pedestres e a alteração seja condicionada à execução do empreendimento;
3. quando a necessidade de preservação do patrimônio ambiental desaconselhar a abertura de vias ou logradouros públicos, seu prolongamento, modificação ou ampliação.

O caso em questão objetiva a configuração de uma estrutura viária e, conseqüentemente, de lotes, sem atender os princípios de estruturação estabelecidos no PDDUA, atendendo apenas a formatação de lotes cujas dimensões propiciam a viabilização dos condomínios. Além de desconsiderar as questões urbanísticas, não equaciona os comprometimentos decorrentes de empreendimentos do entorno como, por exemplo, o projeto aprovado no EU 02.287156.00.4 referente ao loteamento Jardim Guanabara.

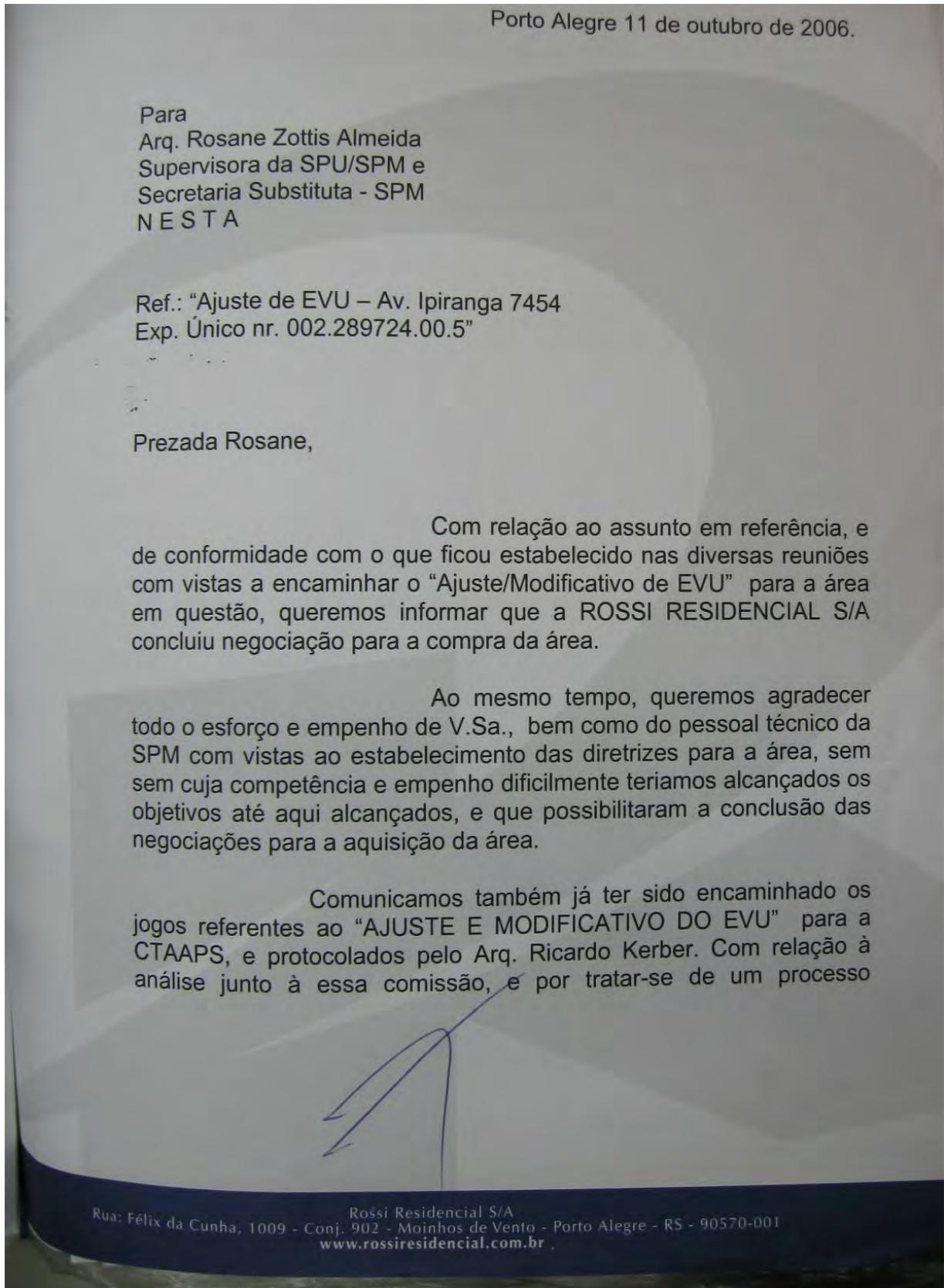
Considerando o acima exposto, somos pelo indeferimento do requerido. Contudo, a consideração superior.

04/07/06

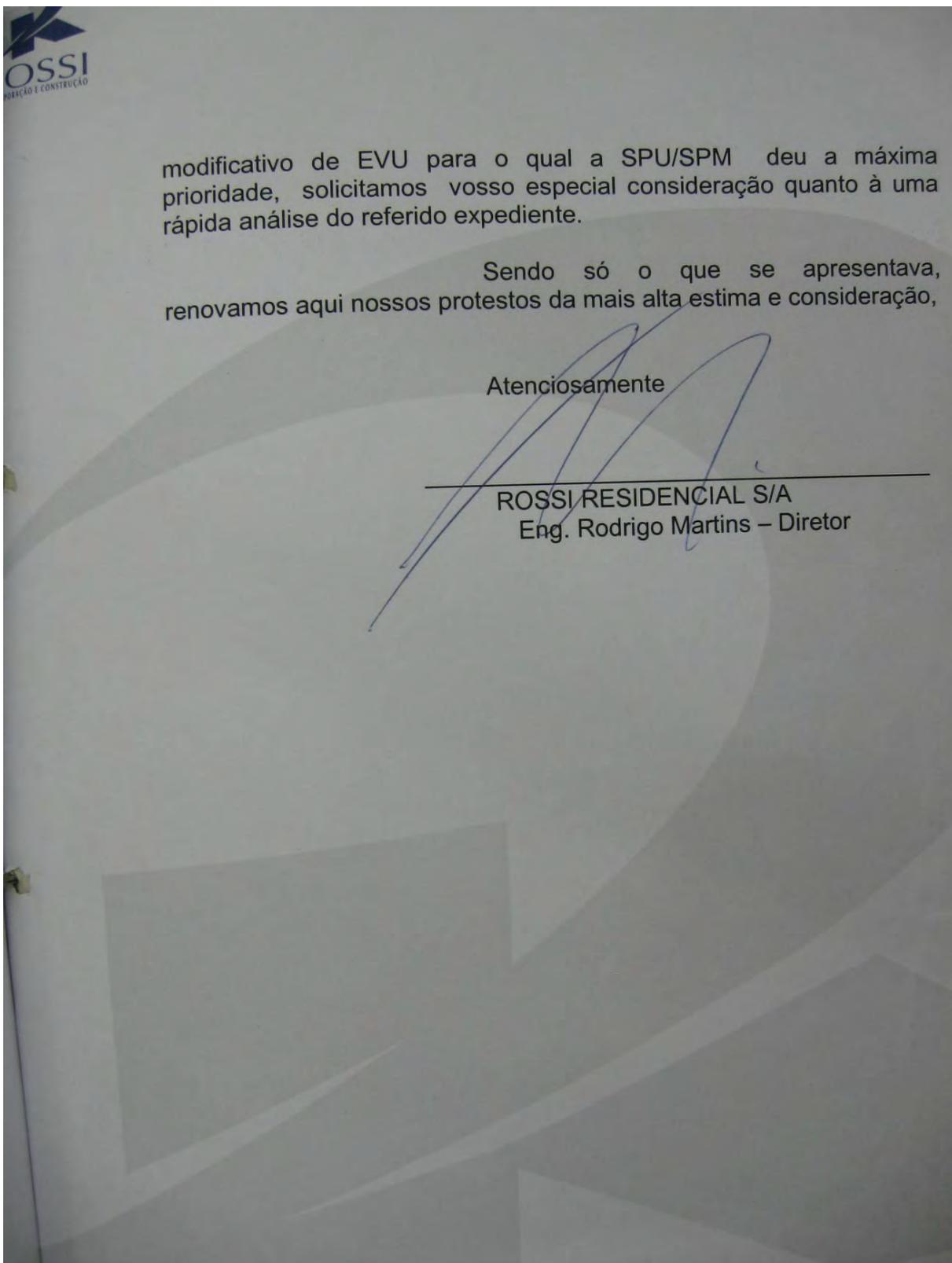
ARQ. ROBERTO LUIZ CÉ  
 UPSD - CPU - SPM  
 PLATA 14393

De ACC 2/06  
 Em 05.07.06

Anexo Q – Compra da área do loteamento pela Rossi Residencial S/A. Fonte: SPM, 2011.



Anexo Q – Compra da área do loteamento pela Rossi Residencial S/A. Fonte: SPM, 2011 (cont.).



Anexo R – Acordo entre Rossi (Alcea) e CIACORP (Guanabara). Fonte: SPM, 2011.

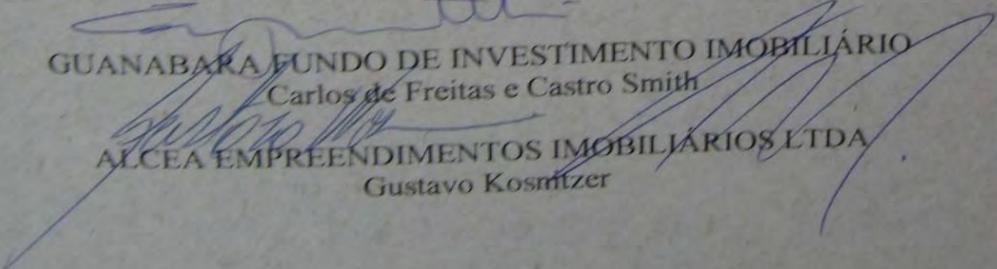
EXMO. SR. SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO MUNICIPAL

GUANABARA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, na qualidade de proprietário de imóveis lindeiros à área que é objeto de projeto urbanístico de loteamento, na Avenida Ipiranga, nesta cidade de Porto Alegre, à cargo da Rossi Residencial S.A., por meio de sua controlada, ALCEA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, de conformidade com o Expediente Único nº 002.289.724.005, ambas as empresas representadas por seus representantes legais, vêm informar que, por força de instrumentos contratuais celebrados nesta data, pelas partes interessadas, foram superadas as divergências de metragem e divisas entre as duas propriedades, não mais existindo, sob esse aspecto, nenhum impedimento à aprovação do projeto mencionado acima.

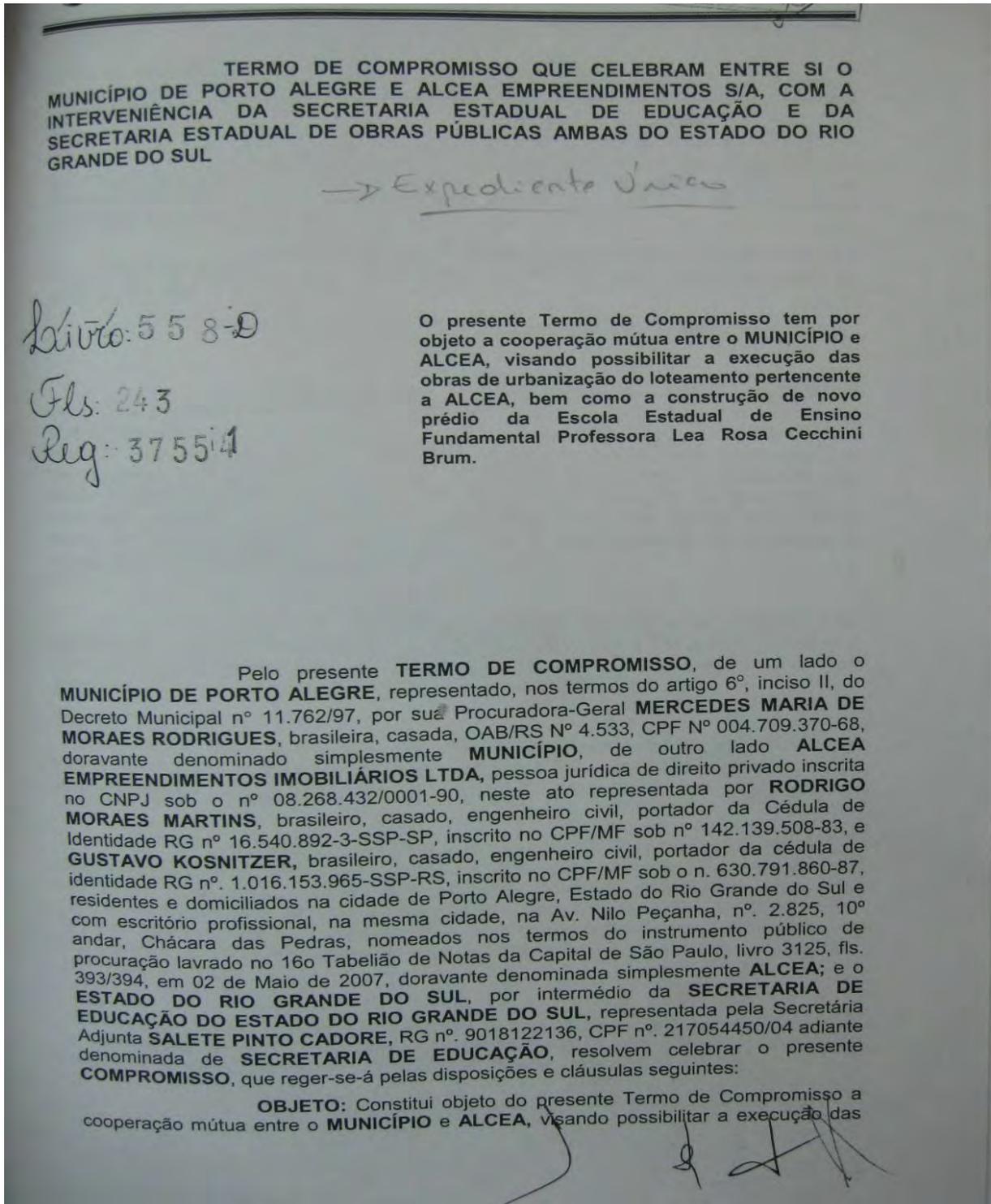
Atenciosamente.

Porto Alegre, 26 de setembro de 2007

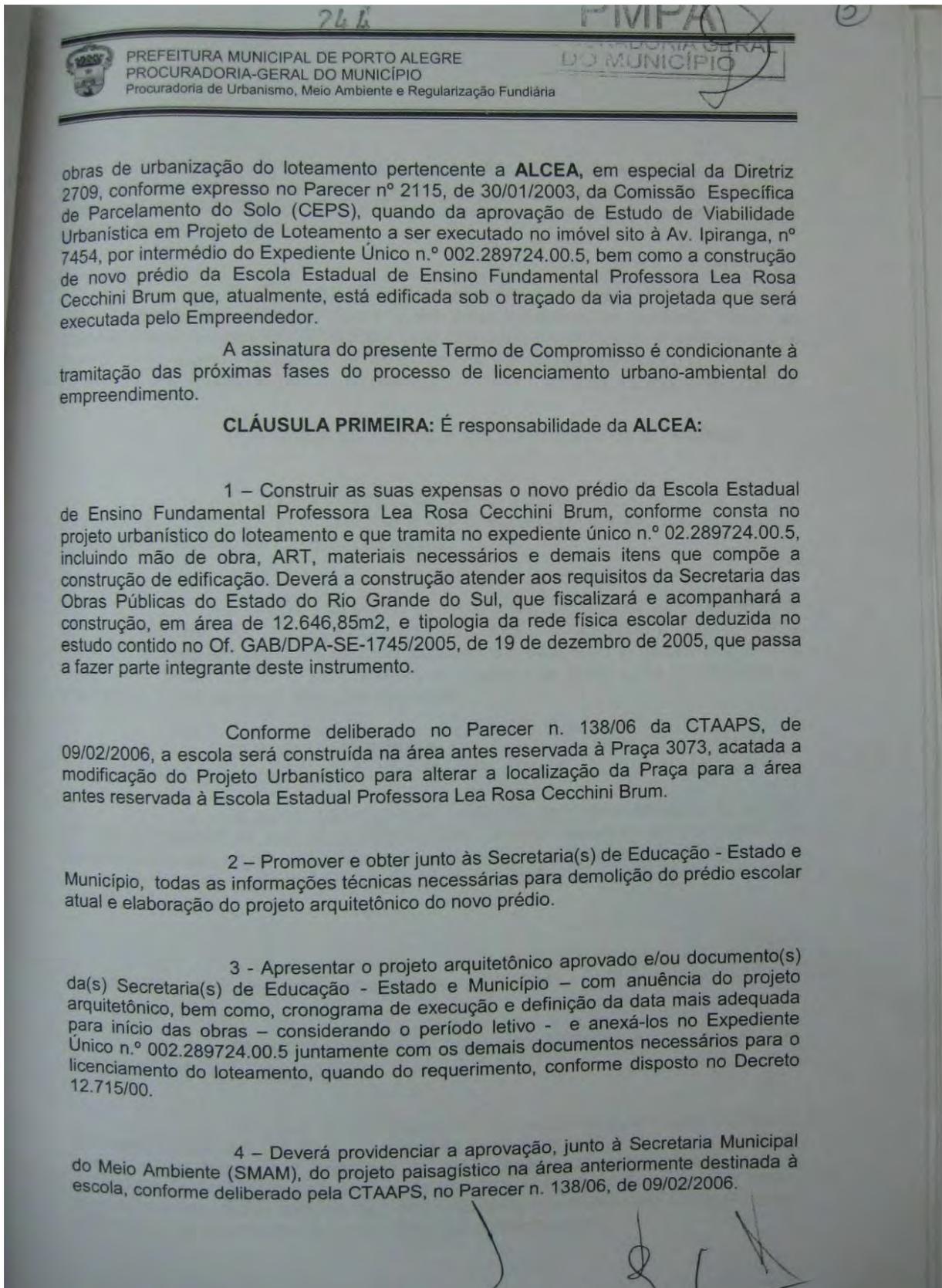
  
GUANABARA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Carlos de Freitas e Castro Smith

  
ALCEA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
Gustavo Kosmitzer

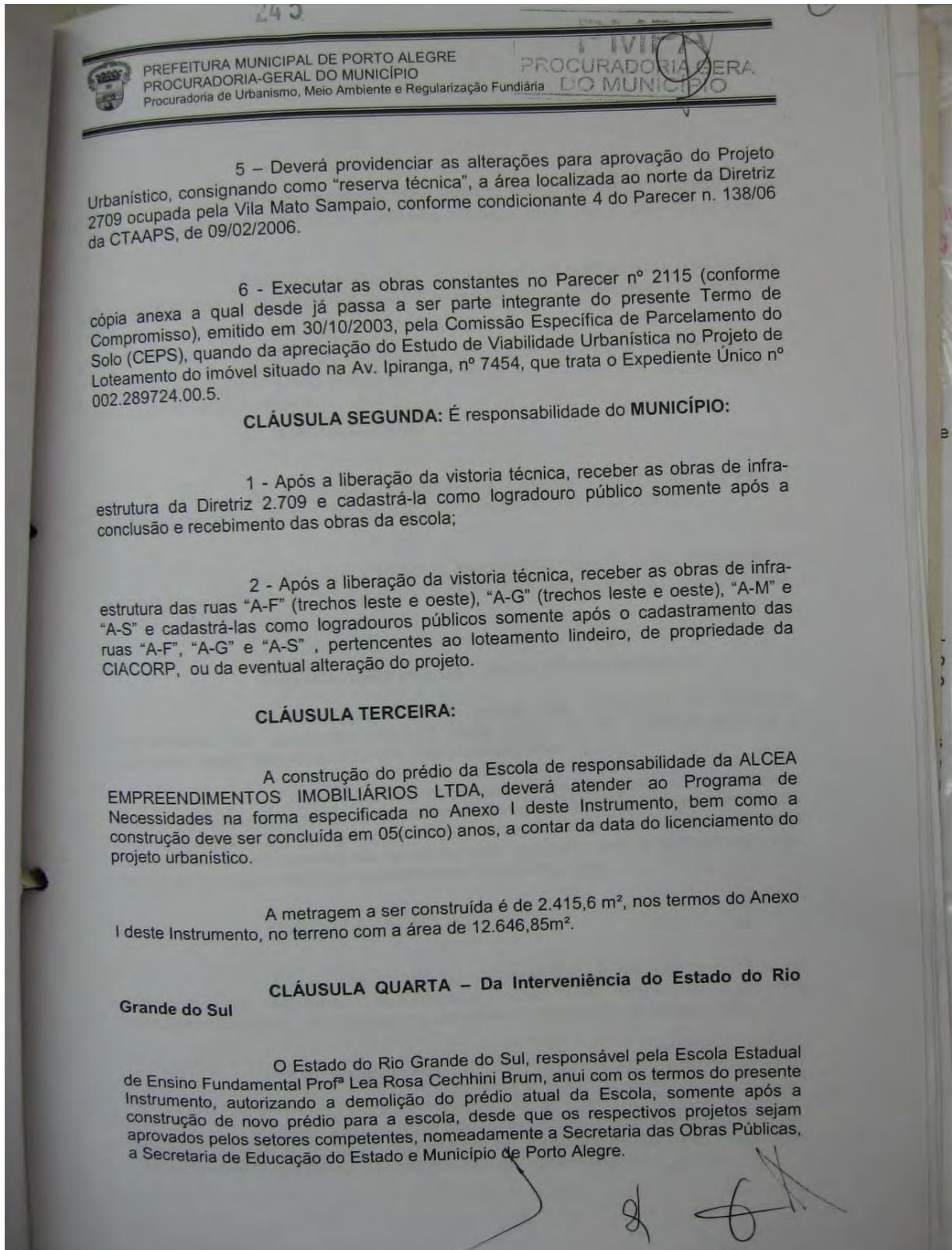
Anexo S – Termo de Compromisso entre Município e Alcea. Fonte: SPM, 2011.



Anexo S – Termo de Compromisso entre Município e Alcea. Fonte: SPM, 2011 (cont.).



Anexo S – Termo de Compromisso entre Município e Alcea. Fonte: SPM, 2011 (cont.).



Anexo S – Termo de Compromisso entre Município e Alcea. Fonte: SPM, 2011 (cont.).

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
Procuradoria de Urbanismo, Meio Ambiente e Regularização Fundiária

PMPA  
PROCURADORIA GERAL  
DO MUNICÍPIO

E, por estarem justos e acordados, assinam o presente Termo de Compromisso em 04 (quatro vias) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas instrumentárias, abaixo assinadas.

Porto Alegre, 26 de novembro de 2007.

João Batista Linck Figueira  
Procurador - Geral, em exercício.  
OAB / RS - 23771 Matr. 15921.1/01

**MERCEDES MARIA DE MORAES RODRIGUES**  
PROCURADORA-GERAL DO MUNICÍPIO

**RODRIGO MORAES MARTINS**  
ALCEA EMPREENDIMENTOS S/A

**GUSTAVO KOSNITZER**  
ALCEA EMPREENDIMENTOS S/A

**PELO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL:**

**SALETE PINTO CADORE,**  
SECRETÁRIA ADJUNTA DA EDUCAÇÃO

**Testemunhas:**

- 1.
- 2.

**Anexo I:** Programa de Necessidades elaborado pela Secretaria Municipal de Educação de Porto Alegre

**Anexo II:** Parecer CEPS 2115 de 30/10/2003.  
Parecer 138/06 da CTAAPS.

#### 6.4 Anexos Altos da cavahada

Anexo T – Solicitação de comprovação de doação de áreas públicas. Fonte: SPM, 2011.

06/08/2009

*Sonia Castro*  
Arq. Sonia Castro  
UPSD-CPU-SPU-SPM

O LICENCIAMENTO E O INÍCIO DAS OBRAS FICAM CONDIÇÃOADOS À LIBERAÇÃO:

PELO SFM E PELO DMAE

PELO DER

X COMPROVAR DOAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA  
FORMALIZAÇÃO DAS GARANTIAS

Anexo U – Solicitação de conversão de equipamento comunitário do loteamento Altos da Cavahada em moeda corrente. Fonte: SPM, 2011.

Porto Alegre, 07 de dezembro de 2009.

À

**Secretaria do Planejamento Municipal – SPM**

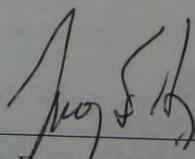
**Nesta Capital**

Ref.: **Loteamento Altos da Cavahada**

A Metropolitana de Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ 89.557.177/0001-05, com sede na Av. Cavahada, nº. 5720, Porto Alegre, na situação de proprietária do referido loteamento com Expediente Único 002.400140.00.0 junto à Prefeitura Municipal de Porto Alegre, vem pela presente, propor:

Tendo em vista a impossibilidade de negociações com os proprietários da área indicada pela Prefeitura Municipal, para atender o percentual devido como Equipamento Comunitário do **Loteamento Altos da Cavahada**, vem pela presente solicitar avaliação para pagamento em moeda corrente nacional, com parcelamento conforme legislação em vigor, a partir do Licenciamento das Obras.

Atenciosamente,



Metropolitana de Empreend. Imob. Ltda.

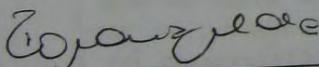
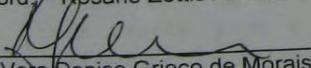
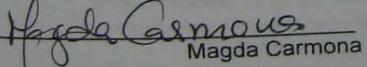
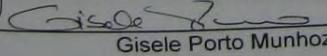
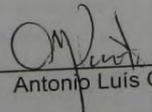
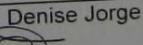
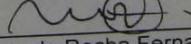
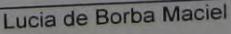
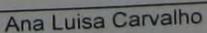
João Oly Titton  
Sócio - Gerente

Anexo V – Aceite do poder público em converter área de destinação pública do loteamento Altos da Cavahada em moeda corrente. Fonte: SPM, 2011.

PROCESSO N.º: \_\_\_\_\_  
 INTERESSADO: Metropolitana de Empreendimentos Imobiliários Ltda.  
 ASSUNTO: Loteamento Altos da Cavahada. Recompra  
 LOCAL: Av. da Cavahada, 5720 e Av. Eduardo Prado, 415

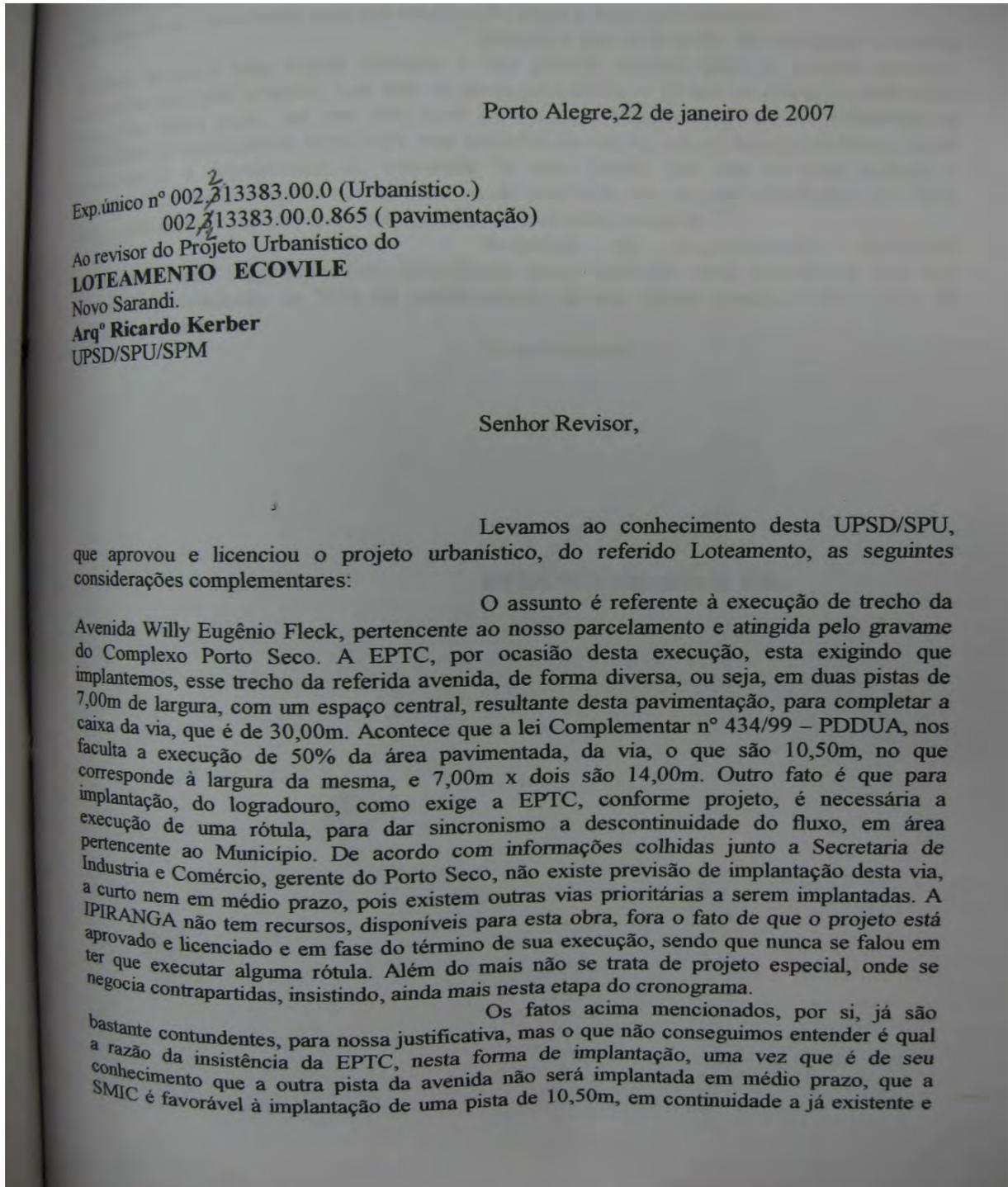
**PARECER N.º 436/10**

A CTAAPS, em reunião de 04/03/2010, analisou as razões apresentadas pelo empreendedor e concorda que a área de destinação pública decorrente deste loteamento seja convertida em moeda corrente nacional, de acordo com valor a ser avaliado pela SMF, o qual será destinado para Equipamento Público de Lazer.

|  |  |
|--|--|
| <p><br/>         GP Coord. Rosane Zottis Almeida</p> <p><br/>         SMAM Vera Denise Grieco de Moraes</p> <p><br/>         DEP Magda Carmona</p> <p><br/>         SMOV Gisele Porto Munhoz</p> <p>DMAE Claudia Rocha Correa Lima</p> <p>SPM Secr. Exec. Ricardo Kerber</p> | <p><br/>         SPM Antonio Luis Gomes Pinto</p> <p><br/>         SMED Denise Jorge</p> <p><br/>         DEMHAB Miriam da Rocha Fernandes</p> <p><br/>         SMT Lucia de Borba Maciel</p> <p><br/>         PGM Ana Luisa Carvalho</p> |
|--|--|

## 6.5 Anexos Ecoville

Anexo X – Considerações do loteamento Ecoville acerca da execução de trecho da Avenida Willy Eugênio Fleck. Fonte: SPM, 2011.



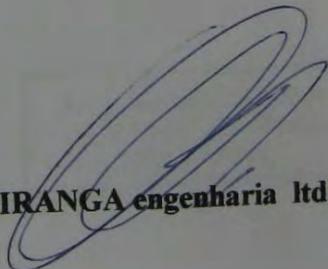
Anexo X – Considerações do loteamento Ecoville acerca da execução de trecho da Avenida Willy Eugênio Fleck. Fonte: SPM, 2011 (cont.).

que a manobra de carretas em pista de 7,00m, de largura, é inviável, pois as carretas, hoje de 20,00m de comprimento, terão que usar, a todo instante, este espaço central. Será que esta situação é conveniente com sua localização junto a áreas residenciais?

Sabemos que a filosofia de implantar avenidas em duas pistas é uma lógica adotada, e nos parece correta, pois já tivemos projetos aprovados com este traçado, mas não se pode generalizar e fechar os olhos às evidências existentes, neste caso, em que não trará os mesmos benefícios e criará problemas de mobilidade e conseqüente segurança, aos usuários da região, sejam transportadoras, sejam moradores e a dependência de execução de uma rótula, que não se sabe quando o Município irá ter condições de executar, e da alteração do projeto urbanístico do Porto Seco, onde não consta esta interseção conforme está sendo exigida.

Baseados na argumentação sustentada solicitamos, neste caso específico, reavaliação desta situação, onde solicitamos que seja executada a conclusão de 50% da pavimentação da via, dando continuidade à pista de 400,00m já existente.

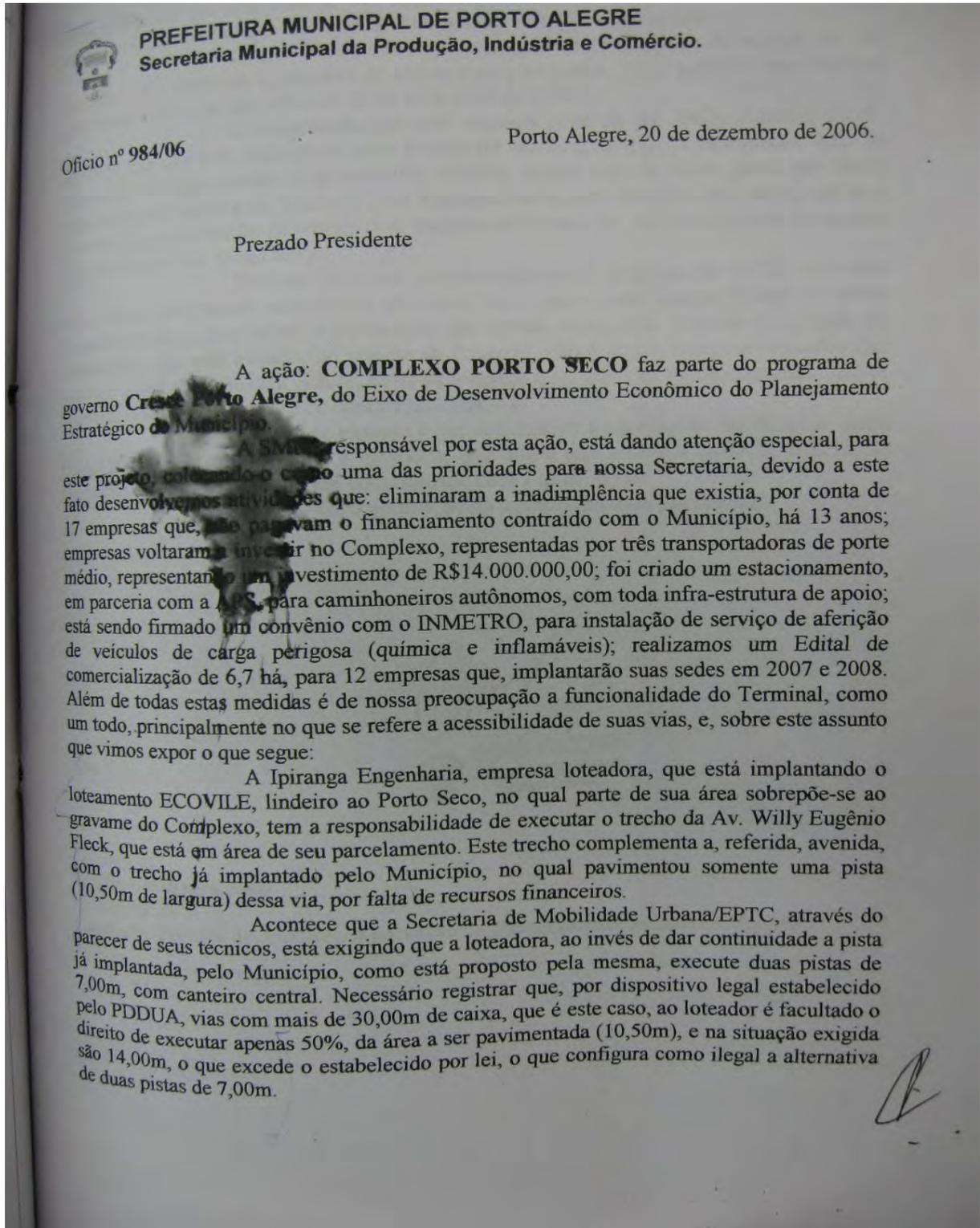
Atenciosamente



**IPIRANGA engenharia ltda.**

Anexo Z – Posicionamento do Secretário Municipal da Produção, Indústria e Comércio defendendo os interesses do Porto Seco na Avenida Willy Eugênio Fleck.

Fonte: SPM, 2011.



Anexo Z – Posicionamento do Secretário Municipal da Produção, Indústria e Comércio defendendo os interesses do Porto Seco na Avenida Willy Eugênio Fleck.  
Fonte: SPM, 2011 (cont).

Se esta exigência se fatibilizar, teremos um tráfego de caminhões de carga trafegando por uma pista de 10,50m de largura e, a partir de determinado ponto, desta mesma via, passa a trafegar em uma de 7,00m, com veículos estacionados.

Considerando que hoje os caminhões necessitam do espaço, da via existente, para viabilizar a manobra de acesso a suas empresas, o que acontece sem maiores problemas, o mesmo não será viável em uma pista de 7,00m;

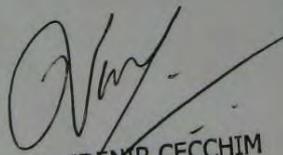
Considerando que esta segunda pista da Av. Willy Eugênio Fleck, sabemos que não será implantada nem a curto ou médio prazo, por dois motivos: falta de recursos e em uma escala de prioridades, existem outras vias, do Porto Seco, que ainda estão no papel, como a av. Escrivão José Antonio Duarte, por exemplo. Isto posto, nos leva a concluir que a situação de termos dois traçados diferenciados, na continuidade da mesma via, existirá por um longo tempo.

Deve-se levar em consideração que a proposta da EPTC, cria uma nova rótula, ao traçado urbanístico do Porto Seco, para tentar compatibilizar as pistas desencontradas, o que onera o Município, que deverá executá-la. Tem-se dificuldade de implantar o que está traçado, no projeto do terminal, não é lógico criarmos situações que venham aumentar esta dificuldade. Deve-se ressaltar que, sem esta rótula executada, não se viabiliza o sincronismo entre os dois traçados da via.

Devido ao exposto é que solicitamos a reavaliação dos técnicos, desta CTAAPS, no sentido de aceitar a proposta, que tem a concordância da SMIC e SPM, de execução da pista de 10,50m, em continuidade com a já existente.

Em anexo, a graficação do traçado das duas alternativas.

Atenciosamente

  
**IDENIR CECCHIM**  
Secretário Municipal da Produção  
Indústria e Comércio

Ao Ilmo Sr.

**Taufik Germanos Neto**

Presidente da

**Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamento de Solo - CTAAPS**

Anexo AA – Posicionamento da Associação dos Proprietários e Usuários do Porto Seco na questão da Avenida Willy Eugênio Fleck. Fonte: SPM, 2011.

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E USUÁRIOS DO PORTO SECO

Porto Alegre, 31 de janeiro de 2007.

Ao Ilmo Sr.  
Luis Afonso Senna  
Secretario Municipal de Mobilidade Urbana - EPTC

Prezado Secretário

Sabedores que fomos, do próximo início da execução da complementação da Avenida Willy Eugênio Fleck, e da forma que o loteadora, Ipiranga engenharia Ltda, pretende implantá-la, é que vimos a esta Secretaria, para expor algumas reivindicações que, esta Associação vem registrar.

Primeiro queremos, com preocupação, reafirmar a necessidade premente da implantação do Acesso Norte, para mobilidade de nossos veículos, no momento em que mais empresas instalam-se em nosso terminal e, sabedores que não existe recursos previstos para esta obra.

Segundo, queremos apresentar nosso parecer em relação a implantação da Av. Willy E. Fleck, também importante para o fluxo de caminhões, nas vias de acesso a nossas empresas transportadoras e nas que irão construir nesta avenida. Somos radicalmente contra, a forma que, a referida, Loteadora, pretende executá-la, ou seja, em duas pistas de seis metros de largura, quando os dez metros, do trecho existente, traz uma mínima condição de manobra e tráfego de nossas carretas. Por outro lado sabemos que a Prefeitura não tem e não está previsto recursos para pavimentação de vias no Porto Seco, o que nos dá a certeza que esta Avenida se manterá com 50%, de sua extensão, com 10metros e meio de largura e os restantes 50%, com duas pistas de 6 metros.

Não queremos acreditar que o Município queira atender aos interesses da empresa loteadora, que está implantando a via, com características para tráfego de veículos leves, para atender seus condomínios, em detrimento dos interesses das empresas transportadoras instaladas no Porto Seco, e que vem ao longo destes 21 anos, com tantas dificuldades para efetivar o desenvolvimento deste Terminal de Cargas. Tendo em vista que o Projeto Porto Seco foi criado justamente pelo fato de que transportadoras não têm como conviver juntamente a residências, especialmente pelo fato de que a maioria delas opera 24 horas por dia.

Sem mais e certos da pronta acolhida de nossa posição, em relação ao assunto em pauta, renovamos nossas considerações de apreço a sua Administração a frente deste órgão.

Cordialmente,  
Marianne Koch  
Presidente

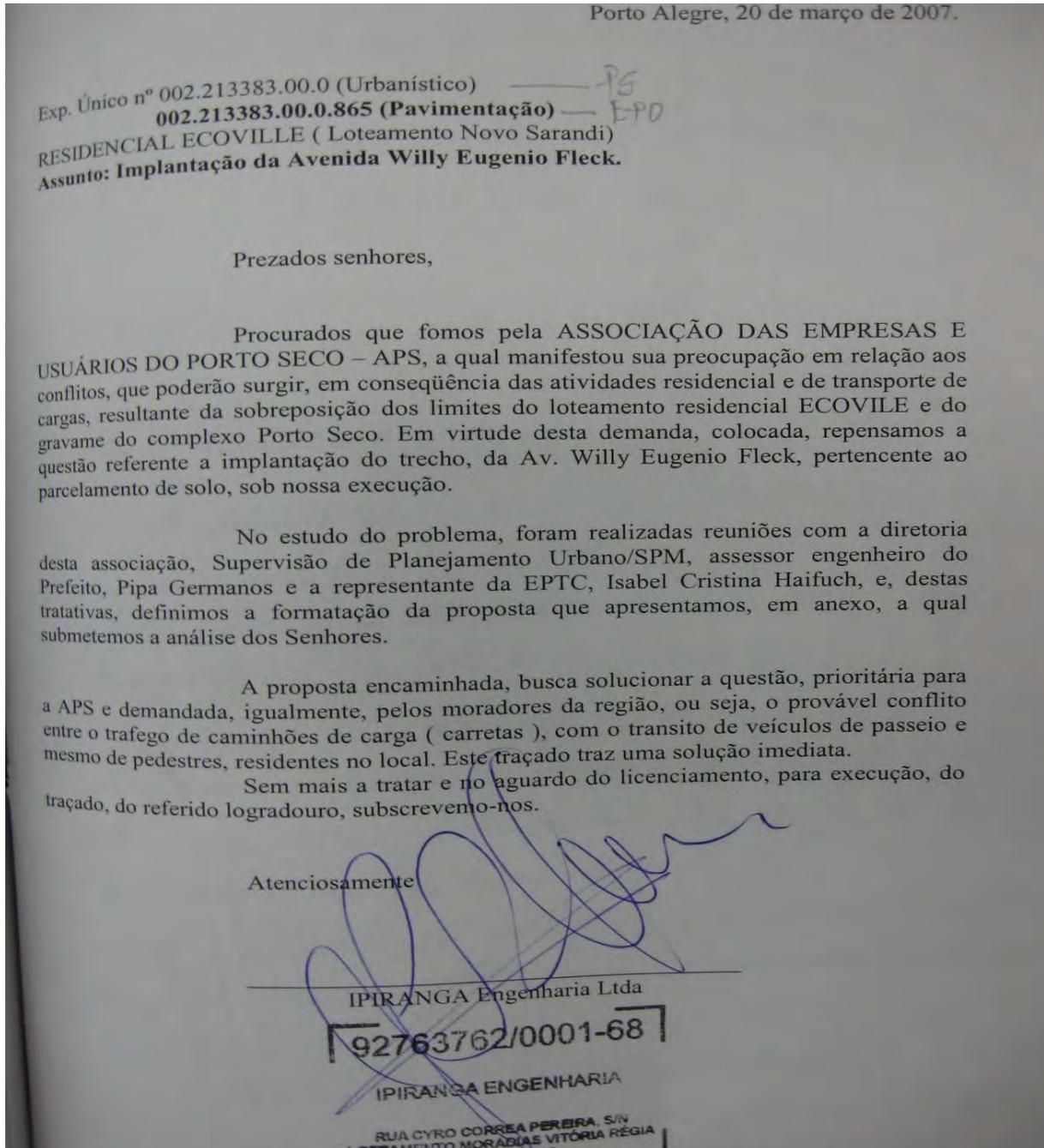
A EPTC  
A qualificar

Recebido em  
06/10/07  
Rafael Cavalari

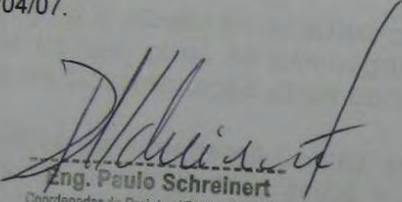
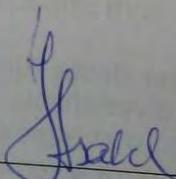
APS - Unidos Fazemos Mais!!!  
2007 - APS 20 ANOS.

José Wilmir Góvingtzki  
Diretor de Trânsito e Circulação  
EMPRESA PÚBLICA DE CIRCULAÇÃO

Anexo AB – Reuniões realizadas entre Associação das Empresas e Usuários do Porto Seco, loteamento residencial Ecoville SPM, EPTC para elaborar uma solução para a Avenida Willy Eugênio Fleck. Fonte: SPM, 2011.



Anexo AC – Proposta de novo perfil para Avenida Willy Eugênio Fleck. Fonte: SPM, 2011.

|   |   |
|---|---|
| Processo :  | Folha N° :  |
| <p>Duarte (via projetada) e rua Fioravante Schiavi, ambas com gabarito inferior à primeira. Salientamos ainda que, quando da supressão de malha viária prevista, estamos eliminando alternativas de soluções de mobilidade e, conseqüentemente, dependendo exclusivamente de uma única via para o bom funcionamento da circulação de uma região.</p> <p>Entendemos também que existem alternativas para a solução de problemas de segurança viária sem a necessidade de transformar uma área já de propriedade pública, destinada à malha viária de estruturação, em área verde com via sem saída, de acesso restrito.</p> <p>No entanto, tendo em vista as manifestações favoráveis dos demais órgãos envolvidos, a SPM e SMIC, quanto à proposta apresentada, levamos à sua consideração.</p> |   |
| <p>Em 24/04/07.</p> <p><br/> Eng. Paulo Schreinert<br/> Coordenador de Projetos Viários Especiais<br/> EPTC EMPRESA PÚBLICA DE<br/> TRANSPORTE E CIRCULAÇÃO</p>   | <p><br/> Arq.<sup>a</sup> Isabel Cristina Guimarães Haifuch<br/> Téc. Trânsito e Transporte – EPTC<br/> matr. 914-8</p> |

Anexo AD – Posicionamento favorável da EPTC quanto à alteração para não execução da Avenida Willy Eugênio Fleck. Fonte: SPM, 2011.

**À DTC e Secretário:**

Com as considerações técnicas sobre a acessibilidade e mobilidade do Porto Seco, que estão em discussão nas Secretarias envolvidas.

Com referência à LC 509/04, que incluiu a atividade residencial na área do Porto Seco, nosso parecer, sob o aspecto de circulação viária, é que deveriam ser revistos os gravames e gabaritos viários, pois são atividades bem distintas - atividade vinculada à transferência de cargas e atividade residencial (com veículos e necessidades de infraestrutura totalmente diferenciados).

A área gravada referente à extensão da Av. Eugênio Willy Fleck é uma área pública (trecho hachurado em verde em planta anexa, datada de 20/03/07) que não será mais executada.

Desta forma, sugiro manifestação da PGM, quanto aos ajustes dos gravames, o que consolidará a atividade permitida pela LC 509/04 e eventual necessidade de compensação ao Município, considerando que esta área pública remanescente não será mais utilizada como malha viária. Pela nova proposta viária apresentada pelo Loteamento Residencial, que permite o acesso a apenas um empreendimento, não há justificativa para manutenção desta área como pública, no nosso entendimento.

À consideração superior.

*Carla*  
ARQ. Carla Meinecke  
Gerente de Planej. de Trânsito e Circulação  
EMPRESA PÚBLICA  
EPTC DE TRANSPORTE E CIRCULAÇÃO  
25/04/07

De Acordo.  
Ao Secretário  
27/04/07  
*[Signature]*

*[Signature]*  
Luiz Afonso dos Santos Senna  
Secretário Municipal  
dos Transportes

A PGM para manifestar

*[Signature]*  
Luiz Afonso dos Santos Senna  
Secretário Municipal  
dos Transportes

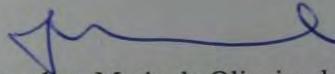
REC-PTM -  
04 MAI 2007 24/04/07  
REG-PTM

Anexo AE – Solicitação da Procuradoria Geral do Município de previsão de uso da área não executada da Avenida Willy Eugênio Fleck. Fonte: SPM, 2011.

À SPM:

Solicito informar acerca da previsão de uso da área em questão, relativa a supressão de malha viária e mudança de gabarito da rua. Conforme manifestação de lavra da EPTC, a referida supressão da malha viária prevista eliminaria, em tese, alternativas de soluções de mobilidade e circulação da região. De outra banda, a própria EPTC questiona qual a destinação da área pública que não será executada, sugerindo uma compensação de áreas. Portanto, encaminho o expediente à Secretaria para responder aos questionamentos técnicos, haja vista que não há óbice jurídico para qualquer das soluções apontadas, seja manutenção da área pública não executada como via pública mas mantida como uma área verde para posterior utilização caso haja necessidade de ampliação da malha viária para fins de circulação, seja para desgravar a área pública e permutá-la ou vendê-la aos lindeiros. Desde logo, advirto que o que não pode ocorrer, haja vista o evidente prejuízo ao Município, é que a área pública não executada não tenha qualquer destinação ou utilização, pois tal fato é um facilitador de invasões.

Em 21 de maio de 2007.

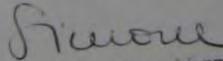


Jacqueline Maria de Oliveira do Couto e Silva  
Procuradora – PPDP - PGM

À CPU/SPM

Para analisar a questão,  
haja visto a informação da PGM.

Em 29/05/2007



Sílvio Luciano Vargas  
Assist. Adm. - SPU - SPM  
Matr. 80596,9

À URGD

1/c RR. Diógenes KERBEL  
DIRS ENCAMINHAMENTO COM ITEM  
2.º ITEM DAS RECOMENDACOES DE  
21.05.07 (Em 04.06.07)

Anexo AF – Ruas cadastradas do loteamento Ecoville. Fonte: SPM, 2011.

|   |   |                |
|---|---|----------------|
|  <p><b>EDITAL 20/04</b></p>  | <p>Prefeitura Municipal de Porto Alegre<br/>SECRETARIA DO PLANEJAMENTO MUNICIPAL</p>  | <p>2205.04</p> |
| <p>A SECRETARIA DO PLANEJAMENTO MUNICIPAL torna público que, a partir do dia 30.3.04, de acordo com o que consta no expediente 002.213383.00.0, foram recebidas e cadastradas como logradouros públicos as ruas e trechos, conforme segue:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Av. Ecoville (antiga R. 910): entre as Ruas Serra da Mocidade (antiga R.930) e Serra do Cipó (antiga R. 909);</li> <li>2) Rua Abaeté: entre a Av. Ecoville e a divisa Oeste do loteamento);</li> <li>3) Alameda Três de Outubro: entre a Av. Francisco Silveira Bitencourt e R. Théo Benevenuto; e</li> <li>4) Rua Serra da Mocidade: entre a Alameda Três de Outubro e Av. Ecoville.</li> </ol> <p>Todos estes logradouros integrantes do loteamento Novo Sarandí, localizado na Av. Francisco Silveira Bitencourt, 455, aprovado pela Lei Complementar 43/79, e licenciado na vigência da mesma lei.</p> | <p><b>PROCESSO 002.075361.03.5</b><br/> <b>ASSUNTO:</b> Alienação de Estoques de Índices de Ajuste de Solo Criado.<br/> <b>ALIENANTE:</b> Município de Porto Alegre.<br/> <b>ADQUIRENTE:</b> Osmar Luis Battisti, brasileiro, casado, empresário, Carteira de Identidade RG nº 9021123329 SJS-RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 388.98730063/63, residente e domiciliado nesta capital a Rua Cel. Feijó, 116.<br/> <b>NÚMERO DE ÍNDICES ADQUIRIDOS:</b> o correspondente a 14,58m, do Estoque de Índices de Ajuste de Solo Criado, parte de montante estabelecido na Lei Complementar 434 de 1º de dezembro de 1999.<br/> <b>VALOR:</b> O correspondente a R\$ 3.565,68.<br/> <b>FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:</b> Artigo 25, "caput" da Lei Federal 8666.</p> |                |
| <p><b>EDITAL 21/04</b></p> <p>A SECRETARIA DO PLANEJAMENTO MUNICIPAL, torna público que, a partir de 6.5.04, de acordo com o que consta no expediente único 002.205872.00.3, foram cadastrados como logradouros públicos as seguintes ruas pertencentes ao Lot. Resid. Bonanza:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rua João Moraes, no trecho compreendido entre a rua Gabriel Franco da Luz até a divisa deste loteamento, onde encontra-se com seu trecho já cadastrado do Lot.Vila Elizabeth,</li> <li>- Rua Gabriel Franco da Luz, no trecho compreendido entre a Av. Faria Lobato e a rua João Moraes.</li> </ul>  | <p><b>PROCESSO 002.075110.03.2</b><br/> <b>ASSUNTO:</b> Alienação de Estoques de Índices de Ajuste de Solo Criado.<br/> <b>ALIENANTE:</b> Município de Porto Alegre.<br/> <b>ADQUIRENTE:</b> Ughini Empreendimentos Imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 73.932.063/0001-50, estabelecida na Rua Félix da Cunha nº 836/403.<br/> <b>NÚMERO DE ÍNDICES ADQUIRIDOS:</b> o correspondente a 33,10m², do Estoque de Índices de Ajuste de Solo Criado, parte de montante estabelecido na Lei Complementar 434 de 1º de dezembro de 1999.<br/> <b>VALOR:</b> O correspondente a R\$ 12.574,36.<br/> <b>FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:</b> Artigo 25, "caput" da Lei Federal 8666.</p>   |                |
| <p>Porto Alegre, 12 de maio de 2004.</p> <p><b>CARLOS EDUARDO CAMPOS VIEIRA,</b><br/>Secretário.</p>  | <p>Porto Alegre, 25 de maio de 2004.</p> <p><b>CARLOS EDUARDO VIEIRA,</b><br/>Secretário.</p>   |                |

Anexo AF – Ruas cadastradas do loteamento Ecoville. Fonte: SPM, 2011 (cont).

14 de Dezembro de 2007 **DIÁRIO OFICIAL - EDIÇÃO 3171** 11

**Art. 7º** O valor final do lançamento objeto de revisão da qual resulte redução do valor de IPTU e/ou TCL deverá considerar o desconto previsto na legislação tributária municipal, quando o contribuinte tiver pago o crédito tributário no prazo previsto para a sua concessão, cabendo devolução da diferença.

**Art. 8º** Os valores já pagos deverão ser objeto de compensação para o mesmo lançamento que teve prazo de pagamento prorrogado ou revisado.

**Art. 9º** Esta instrução entra em vigor na data de sua publicação.  
Porto Alegre, 12 de dezembro de 2007.

**CRISTIANO TATSCH**, Secretário.

---

**SECRETARIA DO PLANEJAMENTO MUNICIPAL**

---

**EDITAL 22/07**

A SECRETARIA DO PLANEJAMENTO MUNICIPAL, torna público que, a partir do dia 17 de outubro de 2007, de acordo com o que consta no expediente único 002.213383.00.0, foram recebidos e cadastrados como logradouros públicos as seguintes ruas, pertencentes e situadas dentro dos limites do Loteamento Novo Sarandí/"Ecoville", localizado na Av. Francisco Silveira Bitencourt, 1155:

- 1) Rua do Pampa: em toda extensão (entre a Av. Ecoville e a Rua Joel Tabajara, na divisa Sul do loteamento); com largura total da via de 20,00m; e
- 2) Rua Serra da Capivara: em toda extensão (entre a Av. Ecoville e a divisa Oeste do loteamento); com largura total da via de 12,00m.

Porto Alegre, 12 de dezembro de 2007.

**JOSÉ FORTUNATI**, Secretário do Planejamento Municipal.

---

**SECRETARIA MUNICIPAL DOS TRANSPORTES**

Anexo AF – Ruas cadastradas do loteamento Ecoville. Fonte: SPM, 2011 (cont).

DIÁRIO OFICIAL DE PORTO ALEGRE – Edição 2449 – Sexta-Feira, 14 de Janeiro de 2005

DORA 2449 - 14/01/2005

**Secretaria Municipal de Porto Alegre**  
**SECRETARIA DO PLANEJAMENTO MUNICIPAL**  
**EXIGIBILIDADE**  
**E LICITAÇÃO**

**73784.04.4**  
 Licitação de Áreas Construídas Não Adensáveis de  
 Município de Porto Alegre.

Ulisses Fernando Maierhofer, brasileiro, casado,  
 de Identidade nº2022055335 SSP/RS, inscri-  
 nº 199312390-34, residente e domiciliado nes-  
 General Couto de Magalhães, 976.

ÁREAS ADQUIRIDAS: O correspondente a  
 construídas Não Adensáveis de Solo Criado,  
 estabelecido na Lei Complementar 434 de 1º  
 99.

Valor estimado a R\$ 7.782,58.

LEGISLAÇÃO: Artigo 25, "caput" da Lei Federal

Porto Alegre, 12 de Janeiro de 2005.

**ISAAC AINHORN,**  
 Secretário.

**EDITAL 2**

A SECRETARIA DO PLANEJAMENTO MUNICIPAL torna pú-  
 blico que, a partir do dia 30.12.04, de acordo com o que consta  
 no Expediente Único 002.213383.00.0, foram recebidas e cadas-  
 tradas como logradouros públicos as ruas e trechos de ruas inte-  
 grantes do Lot. Novo Sarandi, conforme segue:

- 1) Av. Escrivão José Antônio Duarte, entre a Av. Ecoville e a divi-  
 sa leste do loteamento;
- 2) Rua Lagoa do Peixe, em toda a sua extensão;
- 3) Rua Serra do Cipó, entre a Av. Ecoville e a divisa oeste do  
 loteamento

O loteamento Novo Sarandi localiza-se na Av. Francisco  
 Silveira Bitencourt, 455, foi aprovado pela Lei Complementar 43/  
 79 e licenciado na vigência da mesma Lei.

Porto Alegre, 5 de Janeiro de 2005.

**ISAAC AINHORN,**  
 Secretário.

## 6.6 Anexos Tito Ferrari

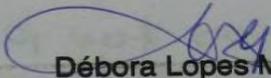
Anexo AG – Declaração de que o sistema viário do Loteamento Tito Ferrari é próprio municipal de administração centralizada. Fonte: SPM, 2011.

|  |                 |
|--|-----------------|
|  | 002.072613.09.2 |
|--|-----------------|

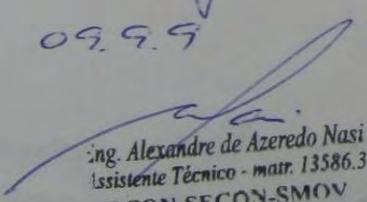
**Á SMOV-DCON-SECON**

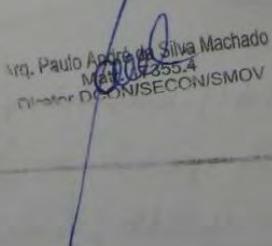
Com base em nossos mapas e registros cadastrais, informamos que o sistema viário do Loteamento Tito Ferrari – composto pela Rua 4554, atual Rua Aldo Wildt, e Rua 4555 de matrículas 72.531 e 72.532 – é próprio municipal da Administração Centralizada. Anexamos cópia da matrícula de origem do referido Loteamento, de nº 72.463 da 3ª zona, d/c.

Em 02 / 09 / 2009

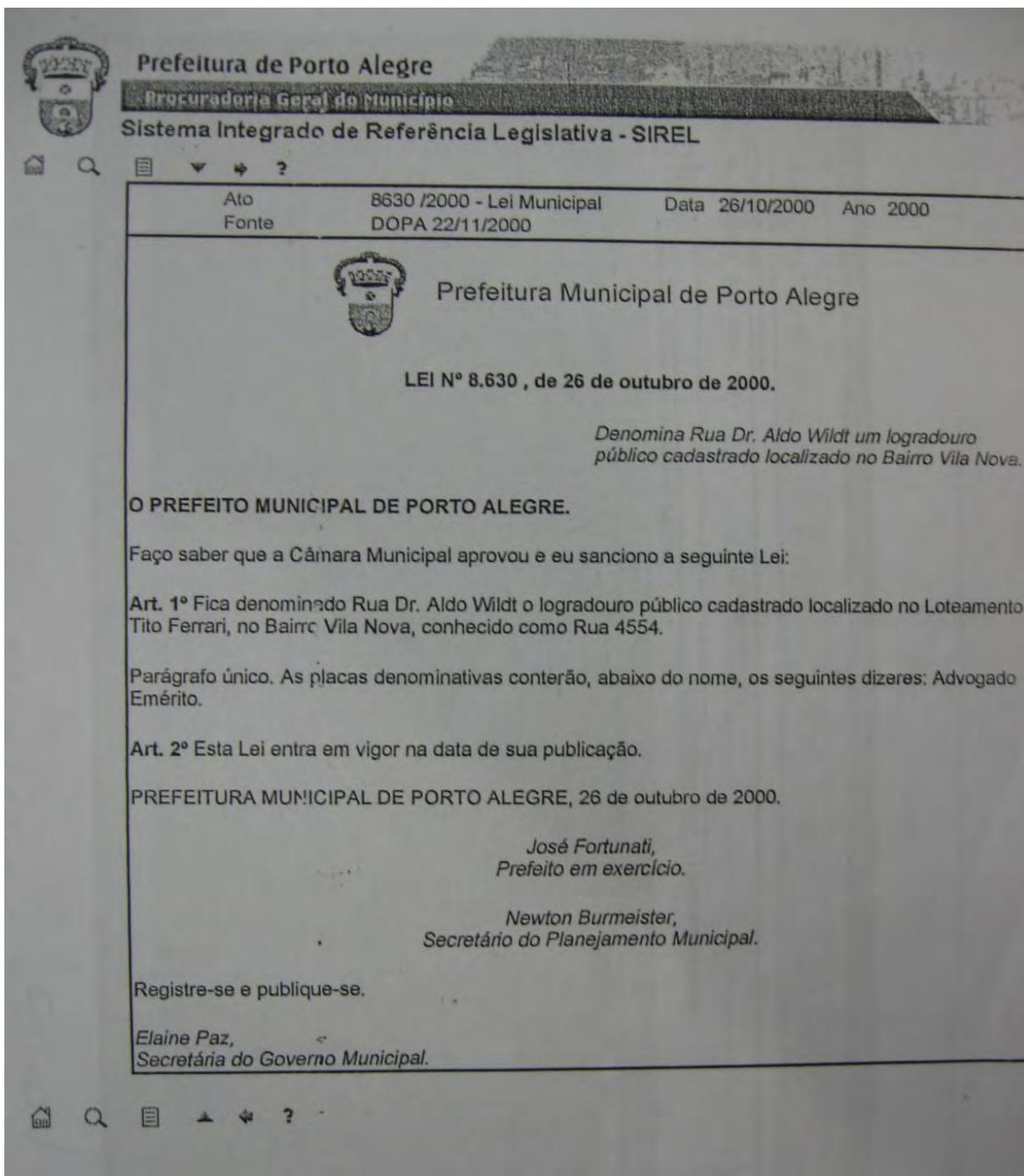
  
Débora Lopes Moreira  
Matrícula 7050-9  
UPI/APM/SMF

- A SF  
Faça informações mfm.  
09.9.9

  
Eng. Alexandre de Azeredo Nasi  
Assistente Técnico - matr. 13586.3  
DCON-SECON-SMOV

  
Arq. Paulo André da Silva Machado  
Matr. 7355.4  
Diretor DCON/SECON/SMOV

Anexo AH – Lei que determinou a Rua Dr. Aldo Wildt como logradouro público cadastrado. Fonte: SPM, 2011.



**Prefeitura de Porto Alegre**  
**Procuradoria Geral do Município**  
**Sistema Integrado de Referência Legislativa - SIREL**

Ato 8630 /2000 - Lei Municipal      Data 26/10/2000      Ano 2000  
Fonte DOPA 22/11/2000

 **Prefeitura Municipal de Porto Alegre**

**LEI Nº 8.630 , de 26 de outubro de 2000.**

*Denomina Rua Dr. Aldo Wildt um logradouro público cadastrado localizado no Bairro Vila Nova.*

**O PREFEITO MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE.**

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º** Fica denominado Rua Dr. Aldo Wildt o logradouro público cadastrado localizado no Loteamento Tito Ferrari, no Bairro Vila Nova, conhecido como Rua 4554.

Parágrafo único. As placas denominativas conterão, abaixo do nome, os seguintes dizeres: Advogado Emérito.

**Art. 2º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 26 de outubro de 2000.

*José Fortunati,*  
*Prefeito em exercício.*

*Newton Burmeister,*  
*Secretário do Planejamento Municipal.*

Registre-se e publique-se.

*Elaine Paz,*  
*Secretária do Governo Municipal.*

Anexo AI – Posicionamento da SMOV em relação à rua Dr Aldo Wildt ser de tráfego local. Fonte: SPM, 2011.

Ao Supervisor do EPO/SMOV

As ruas Dr. Aldo Wildt (antiga Rua 4554), e 4555, foram projetadas, implantadas e cadastradas, com a fiscalização da SPM, todos os passos estão registrados no processo 002.213174.00.9.0865, onde consta que as referidas vias foram estruturadas para tráfego local, portanto NÃO PODEM RECEBER TRÁFEGO PESADO E FREQUENTE COMO O DE OBRAS. Se for este o objetivo do uso, e sendo o único acesso possível a esta obra, deverá ser feito um Termo de Compromisso com o empreendedor para que ao final deste uso estas vias sejam reconstruídas sob a fiscalização do EPO/ SMOV.

Em 19/11/09

*Eng<sup>a</sup> Elaine Ferreira Quesada*  
 Eng<sup>a</sup> Elaine Ferreira Quesada  
 Diretora de Projetos Viários  
 EPO/SMOV

SUPERVISÃO / EPO / SMOV  
 Recebido em 19/11/09

À S.F / DECON / SECON / SMOV  
 Em devolução  
 em 18/12/09

*Eng. Adriano Gularte*  
 Eng. Adriano Gularte  
 Supervisor/EPO/SCVU/SMOV  
 CREA 77.166-D - Matr. 159405

Anexo AJ – Posicionamento da SMOV para que o tráfego de obras da empresa SIPAR seja feito diretamente pela Avenida Cavahada. Fonte: SPM, 2011.

Ao Supervisor do EPO/SMOV

Sugiro que este processo seja colocado em comparecimento para que o requerente seja informado de que o acesso para tráfego de obras deverá ser feito diretamente pela Av. Cavahada, já que o mesmo possui frente para esta avenida, ver informação da SMF de 13/01/10, ou terá que atender o descrito no parecer desta DPV/EPO/SMOV, de 19/11/09.

Em 27/01/10

**Eng<sup>a</sup> Elaine Ferreira Quesada**  
Diretora de Projetos Viários  
EPO/SMOV

SUPERVISÃO / EPO / SMOV  
Recebido em 27/01/10

Cláudia Denise Schmit  
Of. de Gabinete - Mat. 221  
Supervisão/EPO/SMOV

Ao PS / SMOV  
p/ atender promoção  
Supra da DPV/EPO  
em 29/01/10

*Adriano*  
Eng. Adriano Gularte  
Supervisor/EPO/SCVU/SMOV  
CREA 77.166-D - Matr. 159405

AO SETOR EPO MEM: 31/10

POR SOLICITAÇÃO

A/C ADRIANO

EM 03/03/10

Anexo AL – Resposta à solicitação de acesso feito pela SIPAR ao seu terreno através da Rua Dr. Aldo Wildt de que esta encontra-se aberta. Fonte: SPM, 2011.

002.072613.09.2

À APM

O requerente solicita acesso ao seu terreno, localizado na Av. Cavanhada nº 4530, pela Rua Dr. Aldo Wildt. A rua já está aberta conforme assinalada na fl. 3.

Conforme promoção da SMOV-EPO, a rua foi estruturada para tráfego local, não pode receber tráfego pesado e frequente como o de obras. Vide promoção de 19-11-09.

O Condomínio Village Center Zona Sul localizado na Av. Cavanhada nº 4760 fechou a entrada da rua com um portão (foto fl. 12, processo nº 002.074068.09.1).

Em 12-01-2010

Eng. Eunice Würdig  
Matrícula 8726-5  
SMF-APM-UP!

A SMOV  
Com a informações acima. O lote do Rm Aldo Wildt é próprio municipal. Ressalte-se a informações de 19/11/09 quanto a utilização da via p/ tráfego pesado. O requerente SIPAR tb. possui frente p/ Av. Cavanhada. Entendemos que a R. Dr. Aldo não poderá permanecer fechada, porém não foi construído p/ uso intenso.  
Caso a SMOV decida sobre o uso da Rua p/ acesso a obra, porém a via deverá permanecer aberta.

(210 x 297mm F1) A-CMA MOD. E-24

Anexo AM – Declaração da empresa SIPAR de que Rua Dr. Aldo Wildt não está aberta, ao contrário do citado em ofício. Fonte: SPM, 2011.

ILMO SR SECRETÁRIO DE OBRAS E VIAÇÃO DE PORTO ALEGRE

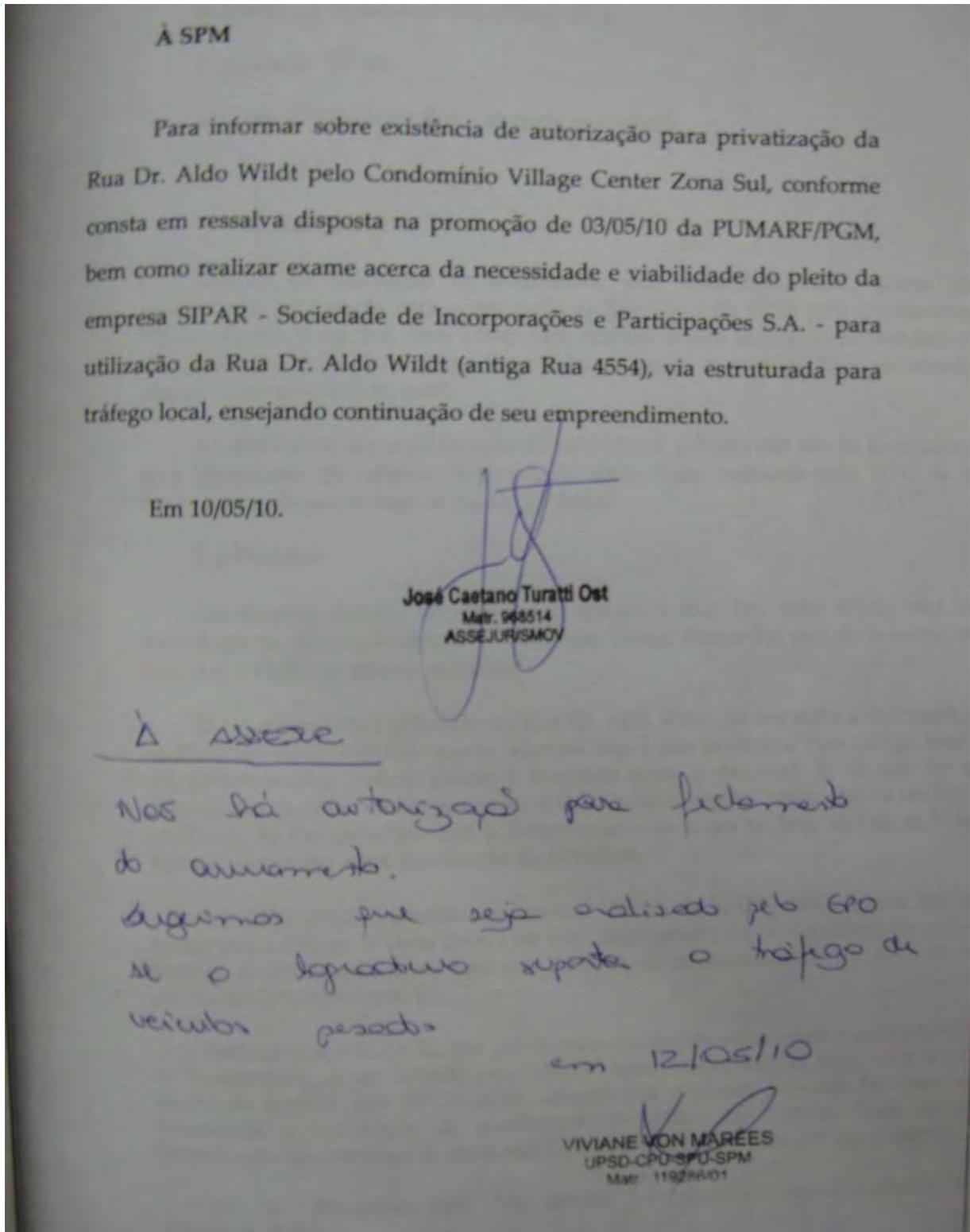
SIPAR SOCIEDADE DE INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A, empresa construtora e incorporadora com sede nesta Capital a Travessa Professor Tupi Caldas, nº 38, inscrita no CNPJ sob nº 91.325.365/0001-41, por seu representante legal firmatário, vem mui respeitosamente a presença de V. Sa. requerer a juntada do presente ofício ao ofício de 15/07/2009, que deu origem ao processo 002.072613.09.2, afim de possibilitar o esclarecimento necessário à tomada das providencias requeridas.

1. O ofício, ao qual o presente se junta, teve como objeto pedir a ABERTURA da rua Dr. Aldo Wildt logradouro público cadastrado e localizado no loteamento Tito Ferrari, no Bairro Vila Nova, conhecido como Rua 4554, cujo ato constitutivo decorreu da Lei 8.630 de 26/10/2000;

2. Ocorre, porém que no referido ofício não restou especificado que a rua Dr. Aldo Wildt JÁ ESTÁ ABERTA.. Porém o Condomínio Village Center Zona Sul, localizado na Avenida Cavallhada nº 4760, fechou por conta própria a referida rua com um portão de ferro e cadeado, impedido a circulação de pessoas e veículos;

SIPAR - Sociedade de Incorporações e Participações S.A.  
Travessa Prof. Tupi Caldas, 38 - Bairro Petrópolis - CEP: 90470-460 - Porto Alegre - RS  
Fone (51) 3378.4800 - Fax (51) 3378.4809

Anexo AN – Informe acerca de autorização para privatização da Rua Dr. Aldo Wildt, declarada não existente. Fonte: SPM, 2011.



Anexo AO – Notificação para abertura da Rua Dr. Aldo Wildt. Fonte: SPM, 2011.  
Fonte: SPM, 2011.

 **PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO**

**NOTIFICAÇÃO**

Referente ao processo nº 002.072613.09.2

Endereço: R. Dr. Aldo Wildt, Antiga  
Rua 4554

O MUNICIPIO DE PORTO ALEGRE, através da Divisão de Controle da Secretaria Municipal de Obras e Viação – SMOV, **notifica** V. S<sup>a</sup> para que desocupe a área pública abaixo descrita no prazo improrrogável de Quinze (15) dias, a contar da presente data. Não atendimento desta notificação implicará na adoção das medidas judiciais cabíveis.

Porto alegre, 14 de Outubro de 2009.

Área a ser desocupada ( endereço e descrição do imóvel ):

Portão de grade de ferro, com aproximada-  
mente 40 metros de comprimento e 1,5 metros de  
altura, impedindo o livre trânsito por os terrenos nos  
fundos onde serão erguidos novos prédios.

---

Notificado (s):  
Village Carter Zone Sul  
Av. Cavallado, 4760. Síndico: Jair Cortes  
M. Verecúcelos.

Assinatura (s):  
[Signature]

Identidade nº 1036724928 Órgão expedidor: SSP/RS

Nome da empresa ( para caso de pessoa jurídica):  
CNPJ 063166790001-09

Testemunhas do recebimento:  
Jair Amadeus Scotta x [Signature]

Assinatura e matrícula do funcionário:  
Pedro Werde 82859

Anexo AP – Sugestão da assessoria jurídica de desobstrução da Rua Dr. Aldo Wildt e Termo de Compromisso para empresa SIPAR utilizar e reformar a via após utilização. Fonte: SPM, 2011.

Av. Borges de Medeiros, 2244 - 3º andar - CEP 90110-150 - (51)3289-8831/8832.  
**ASSESSORIA JURÍDICA**

INFORMAÇÃO N. 281/10  
PROCESSO N. 002.072613.09.2

Sra. Chefe de Gabinete,

Trata-se de orientação da PUMARF/PGM, exarada pelo Procurador José Luiz Alimena, para que a SMOV, juntamente com a Empresa Pública de Transportes e Circulação -EPTC, desobstruam a Rua Dr. Aldo Wildt usando do Poder de Polícia em virtude da impossibilidade de privatização da via por condomínio - Village Center Zona Sul -, ressalvada a existência de autorização municipal. Também foi determinada a análise pelas Secretarias da SMOV e SPM do pleito requerido pela SIPAR - Sociedade de Incorporações e Participações S.A. - para utilização da Rua Dr. Aldo Wildt (antiga Rua 4554), via estruturada para tráfego local, como livre acesso e realização das obras do empreendimento da requerida, sito à Av. Cavallhada, n. 4530.

A Eng.<sup>a</sup> Elaine Ferreira Quesada, representando o Escritório de Projetos e Obras da SMOV, informou no dia 19/11/09 que as Ruas Dr. Aldo Wildt (antiga Rua 4554) e 4555 foram projetadas, implantadas e cadastradas através da Fiscalização da SPM, conforme registros constantes no processo administrativo n. 002.213174.00.9.0865, onde consta que estas vias foram estruturadas para tráfego local, impossibilitando tráfego pesado e freqüente, como por exemplo aquele que ocorre na realização de obras. Todavia, em sendo o único acesso possível e havendo necessidade do uso para a obra - o que alega a requerente - o órgão técnico sugere a elaboração de Termo de Compromisso, para que ao final do uso ocorra a reconstrução da via pelo empreendedor, sob fiscalização do EPO/SMOV.

Instada a manifestar-se sobre o assunto, a Secretaria do Planejamento Municipal informou em 12/05/10 que não existe autorização da PMPA acerca do fechamento da Rua Aldo Wildt pelo Condomínio Village Center Sul.

Destarte, esta ASSEJUR sugere o acolhimento da orientação para desobstrução de via indicada pela PGM, em virtude do leito da Rua Dr. Aldo Wildt ser próprio municipal. Ainda, sugere o deferimento do pleito requerido pela empresa SIPAR - Sociedade de Incorporações e Participações S.A. - para utilização da Rua Dr. Aldo Wildt (antiga Rua 4554), via estruturada para tráfego local, como livre acesso e realização das obras do empreendimento da requerida, sito à Av. Cavallhada, n. 453, mediante Termo de Compromisso firmado com a PMPA para reconstrução de possíveis avarias causadas à via pela requerente.

Assim sendo, sugiro o encaminhamento do presente ao Escritório de Projetos e Obras da SMOV a fim de orientações acerca dos elementos necessários para elaboração de eventual Termo de Compromisso.

A sua consideração.

1

Anexo AQ – Termo de Compromisso entre prefeitura de Porto Alegre e SIPAR.  
Fonte: SPM, 2011.

À  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO

### TERMO DE COMPROMISSO

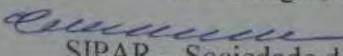
Processo: 002.070 015.11.2

**COMPROMISSÁRIA:** SIPAR SOCIEDADE DE INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A, empresa com sede nesta Capital a Travessa Professor Tupi Caldas, nº 38, inscrita no CNPJ sob nº 91.325.365/0001-41, neste ato por seus representantes legais firmatários.

**COMPROMISSO:** A Compromissária, para que possa utilizar o logradouro público denominado de rua Dr. Aldo Wildt, com a passagem de veículos de abastecimento das obras de sua propriedade com frente para a Av. Cavallhada 4530 e Diretriz 4555, compromete-se a efetuar a manutenção da pavimentação existente, executando os serviços de recomposição da camada asfáltica, no período máximo de 24 (vinte e quatro) horas desde a verificação local e ou do comunicado do surgimento do dano, por parte dos órgãos controladores, ou até mesmo de algum morador. Para isso manterá em estoque depósito de asfalto frio no canteiro de obras da Av. Cavallhada, nº 4530, ao lado.

A Compromissária assume também, o compromisso de ao final das obras, findo o período de utilização do logradouro acima referido, a construir uma nova pavimentação de acordo com o projeto a ser apresentado para aprovação neste Executivo Municipal, sendo essa construção, quesito condicionante para a obtenção da Carta de Habitação do empreendimento a ser erigido na rua Projetada – Diretriz 4555 s/n.

Porto Alegre, 28 de janeiro de 2011.

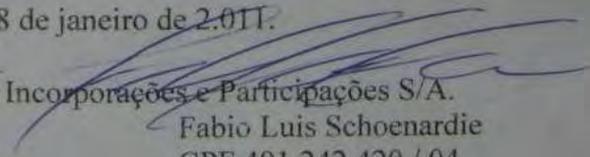
  
SIPAR – Sociedade de Incorporações e Participações S/A.

Clelia Maria de Jesus

CPF 222 945 200 / 25

RG 4002860767 – SJS RS

Diretora

  
Fabio Luis Schoenardie

CPF 491 242 420 / 04

RG 8051927377 – SSP RS

Procurador

Anexo AR – Solicitação de diretrizes para aprovação de prolongamento projetado da Rua 4555. Fonte: SPM, 2011.

 **PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE**  
**COMISSÃO TÉCNICA DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO - CTAAPS**

PROCESSO N.º 002.325841.00.6  
 INTERESSADO: SIPAR – Sociedade de Incorp. e Part. S. A.  
 ASSUNTO: Diretrizes para execução do prolongamento da rua 4555  
 LOCAL: Av. da Cavalhada, 4.450

**PARECER N.º 483/11**

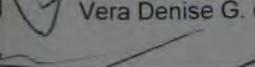
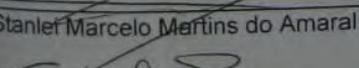
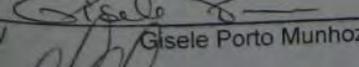
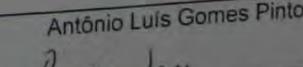
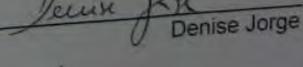
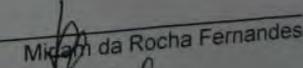
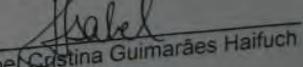
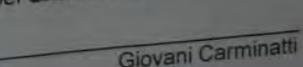
A CTAAPS, em reunião realizada em 13/01/2011, de acordo com o Decreto 14.203/03, emite diretrizes para aprovação dos projetos executivos para fins de posterior execução do prolongamento projetado da Rua 4.555, do trecho compreendido entre o final da rua 4555, do Loteamento Tito Ferrari e divisa norte do presente imóvel.

A pista da diretriz deverá manter a mesma largura da pista do trecho existente.

O início das obras viárias será autorizado através de licenciamento pela SMOV, bem como pela SMT/EPTC, a qual orientará sobre a sinalização viária de obras necessárias para garantir a segurança na circulação do entorno.

Os seguintes projetos executivos deverão ser apresentados:

- 002.325841.00.6.9861 (rede de abastecimento de água),
- 002.325841.00.6.9862 (rede de esgoto cloacal),
- 002.325841.00.6.9863 (rede de esgoto pluvial),
- 002.325841.00.6.9864 (projeto geométrico),

|  |  |
|--|--|
| <p>GP Coord.  Rosane Zottis Almeida</p> <p>SMAM  Vera Denise G. de Moraes</p> <p>DEP  Stanlel Marcelo Martins do Amaral</p> <p>SMOV  Gisele Porto Munhoz</p> | <p>SPM  Antônio Luis Gomes Pinto</p> <p>SMED  Denise Jorge</p> <p>DEM HAB  Mikael da Rocha Fernandes</p> <p>SMT  Isabel Cristina Guimarães Haifuch</p> <p>PGM  Giovani Carminatti</p> |
|--|--|

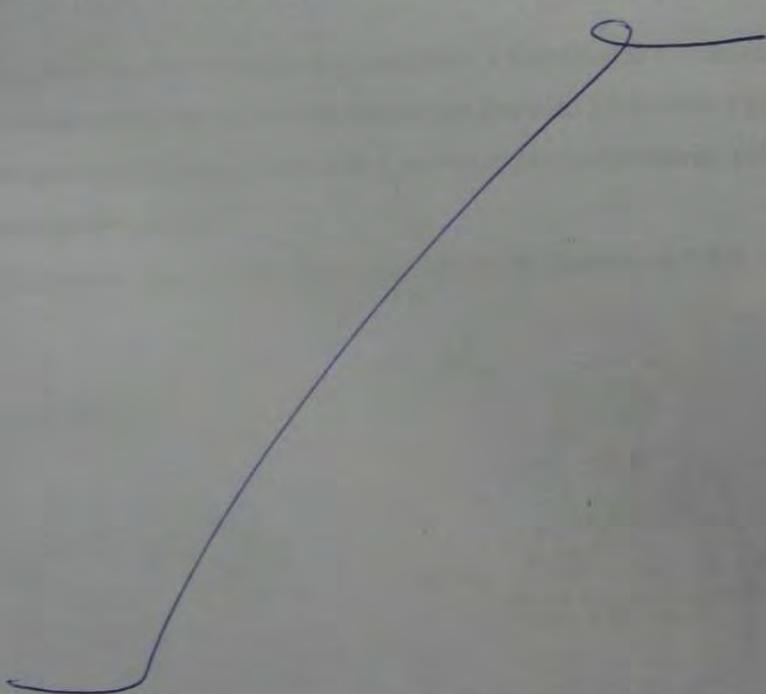
Anexo AR – Solicitação de diretrizes para aprovação de prolongamento projetado da Rua 4555. Fonte: SPM, 2011 (cont.).

 **PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE**  
**COMISSÃO TÉCNICA DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO - CTAAPS**

- 002.325841.00.6.9865 (pavimentação),  
 - 002.325841.00.6.9866 (iluminação pública),  
 - 002.325841.00.6.9868 (arborização de vias), e  
 - 002.325841.00.6.9869 (movimentação de terras e licença ambiental).

Solicitamos que o empreendedor dê especial atenção aos prazos, tanto da execução desta via como execução da edificação, tendo em vista que a emissão da Carta de Habitação ficará condicionada à conclusão das obras da via e efetivo cadastramento como via pública.

Por fim, segue em anexo cópias dos pareceres da SPM, SMOV, DEP, DMAE e SMAM.



|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| GP Coord. – Rosane Zottis Almeida       | SPM – Antônio Luís Gomes Pinto     |
| SMAM – Vera Denise G. de Moraes         | SMED – Denise Jorge                |
| DEP – Stanlei Marcelo Martins do Amaral | DEMHAB – Miriam da Rocha Fernandes |

Anexo AR – Solicitação de diretrizes para aprovação de prolongamento projetado da Rua 4555. Fonte: SPM, 2011 (cont.).

Ao Representante da CTAAPS pelo(a) *SMOV-EPD*

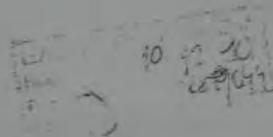
Trata a presente etapa de solicitação de diretrizes específicas para arruamento. A urbanização do prolongamento da rua 4.555, de acordo com informações anteriores, ocorrerá às expensas do empreendedor e decorrem de um parcelamento do solo aprovado pela SPM – UPSD, a qual solicitamos que apresente uma síntese dos fatos ocorridos.

Embora a Declaração Municipal tenha sido emitida recentemente (em 22/03/2010) solicitamos que a SPM-UPSD confirme as coordenadas planimétricas dos alinhamentos projetados da Rua 4555 tendo em vista os recentes empreendimentos nas proximidades que tramitaram em outras Comissões.

A execução das obras por parte do empreendedor; a fiscalização e recebimento das obras, bem como o efetivo cadastramento como via pública por parte do Município é fundamental para o empreendimento que será construído em futuro próximo pelo proprietário, pois o imóvel não possui frente para via pública oficial.

Por fim, informamos que foi agendada a data de **13 de janeiro de 2.011** para entrega das diretrizes.

Em 08/12/2010.



*[Handwritten Signature]*  
Arq. Ricardo Kerber  
Secretário Executivo da CTAAPS  
SPM – Matr. 7367.5/1

*À CTAAPS*

*Após aprovado o Plano Funcional na EPTC o empreendedor deverá alinhar nos planos os Projetos Geométricos e de Pavimentação de acordo com o Manual de CTAAPS, Manual de Pavimentação do DNIT e Caderno de Encargos da PMPA*