

# **Considerações sobre fronteiras urbanas e sobre a produção do espaço da metrópole de Porto Alegre**

Daniel de Mello Sanfelici

## **Introdução**

O processo recente de urbanização no Brasil suscita uma série de questionamentos cujo enfrentamento aparece como imprescindível à compreensão de seus traços fundamentais. Sem a pretensão de oferecer respostas definitivas para quaisquer dos problemas aqui abordados, o trabalho que se segue esforça-se por produzir uma geografia urbana crítica que permita descortinar alguns dos aspectos da “crise urbana”, vinculando-os ao movimento da totalidade social que articula as particularidades da condição nacional ao desenvolvimento capitalista global.

A discussão que norteia o trabalho diz respeito aos novos eixos de valorização imobiliária que vêm se constituindo na cidade de Porto Alegre e ao entrelaçamento do Poder público local e do setor imobiliário na redefinição de espacialidades da metrópole através do jogo da valorização e desvalorização do espaço urbano, processo que define os termos da cidade transformada em mercadoria. Como deveremos destacar no trabalho, esse processo articula estratégias de negócios que abrangem escalas superiores à escala local, e que derivam da concentração do capital imobiliário representado por grandes incorporadoras, sobretudo com sede em São Paulo. Num outro nível, a redefinição das classes sociais suscitada pela dialética entre valorização e desvalorização do espaço promove práticas cotidianas que reforçam a segregação socioespacial na cidade e que, por outro lado, definem uma cotidianidade alienada, reduzida à reprodução de ordens distantes que constantemente negam o indivíduo como sujeito autônomo. No âmbito, portanto, do movimento aqui encontrado, situamos o bairro Jardim Europa como espaço privilegiado da efetivação de estratégias imobiliárias que visam potencializar os sobrelucros de incorporação ao apropriar-se das rendas potenciais existentes nas áreas de “fronteiras urbanas”, conceito que tomamos

emprestado de Neil Smith para enriquecer a compreensão dos processos de valorização do solo urbano. Devemos inicialmente fornecer alguns balizamentos teóricos para em seguida tratar com maior cuidado do desenvolvimento recente de Porto Alegre.

### **Sobre fronteiras urbanas e desenvolvimento desigual**

Foi talvez um dos maiores méritos de Henri Lefebvre (2000a; 2000b) o de ter proporcionado uma teoria mais abrangente da produção do espaço sob o capitalismo. Seu esforço teórico proporcionou as bases para teorias subseqüentes que procuraram explicar criticamente a dinâmica de produção e reprodução do espaço tornado mercadoria, o que o autor denominou espaço abstrato. Diversos autores deram continuidade ao caminho aberto por Henri Lefebvre, merecendo destaque a minuciosa inserção da espacialidade na crítica da economia política feita por David Harvey (1999).

Nesse contexto, um dos problemas que mais frequentemente vieram à tona remete à dinâmica complexa que ordena a reprodução do espaço urbano. Sob as determinações formais definidas pela acumulação de capital, o espaço urbano precisa ser permanentemente remodelado, e esse processo assume formas fetichistas em que a cidade tende a se tornar sujeito. Em resumo, sob o capitalismo, a cidade não apenas precisa se tornar capital fixo, proporcionando as condições para a realização do valor sob a forma-mercadoria, como Harvey (1999) apontou muitas vezes, mas também deve ser remodelada – e isso implica em desvalorização do ambiente construído – incessantemente para atender as determinações da realização do valor. É nesse contexto que Henri Lefebvre (2000b, p. 111-2) descobre a importância assumida pelo circuito secundário no capitalismo tardio, que permite dar sobrevida aos investimentos que não podem ser realizados lucrativamente em outros setores.

Para efeito de não cairmos em um enfoque estruturalista da mudança urbana, contudo, é preciso frisar que o processo de valorização do espaço não se realiza sem estratégias que incluem não apenas os atores imediatamente envolvidos – as empresas incorporadoras – mas também o Estado, que na maior parte das vezes é central para proporcionar as condições de investimento lucrativo em áreas menos atrativas (do ponto de vista dos

negócios) do tecido urbano. Se a centralidade é, como observou Lefebvre (2001; 2003) o valor de uso primordial do espaço urbano, cumpre notar que a atividade imobiliária, à medida que mobiliza recursos diversos para valorizar certas áreas da cidade – e inevitavelmente desvalorizar outras –, redefine as centralidades do espaço urbano, produzindo novas hierarquizações e fragmentações e ao mesmo tempo múltiplas expropriações. É por esta razão que Gottdiener afirma que

[...] the connection between the use value of location, which is a social product, and the price for the use of space, which is privately expropriated, is discovered by understanding the real estate market as a mediating link in the capital accumulation process. The rent of political economists is a mere epiphenomenon of the social production of space. The extraction of monopolistic returns in real estate is then a function of the ability of groups of capitalists working at times with the state to apply collusive powers in order to channel resources and development in particular spatial directions (Gottdiener, 1994, p. 179)<sup>1</sup>

Tendo isso em vista, observaremos, a seguir, algumas das transformações recentes que acarretaram em uma redefinição das centralidades de valorização urbana na metrópole gaúcha.

### **O Jardim Europa como “fronteira urbana” em Porto Alegre**

Ao que consta, deve ser creditado a Neil Smith (1996; 2007) o desenvolvimento do conceito de “fronteira urbana” como um conceito crítico para enriquecer a compreensão da dialética entre valorização e desvalorização do espaço urbano. Para Neil Smith, o espaço urbano proporcionaria áreas em que a renda da terra obtida estaria abaixo da renda potencial. Esse descompasso, que o autor denominou *rent gap*, adviria de uma alteração na localização relativa de uma determinada área, de modo que a apropriação dessa renda potencial poderia proporcionar lucros acima da média aos investidores. A efetivação de uma fronteira urbana, portanto, resulta em uma reorganização das classes sociais no interior do espaço urbano.

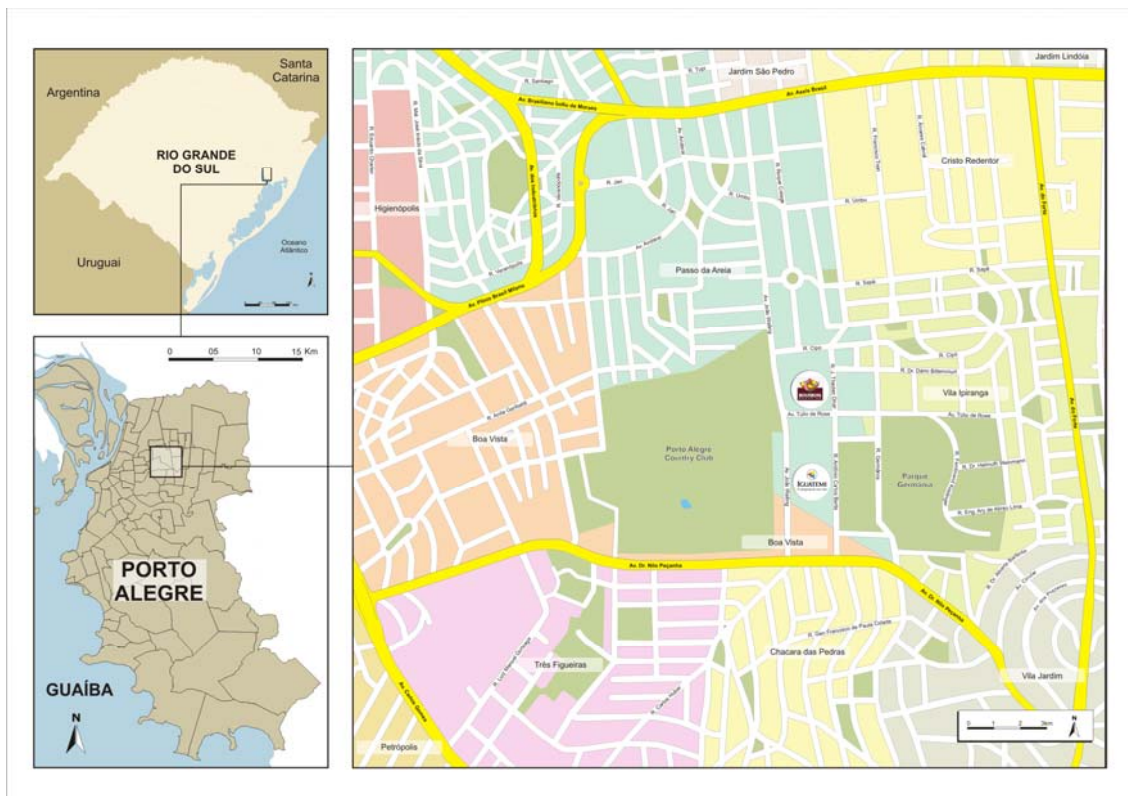
---

<sup>1</sup> “a relação entre o valor de uso da localização, que é um produto social, e o preço para o uso do espaço, que é apropriado de modo privado, é encontrada ao entendermos o mercado imobiliário com elo mediador no processo de acumulação de capital. A renda [do solo] dos economistas políticos é um mero epifenômeno da produção social do espaço. A obtenção de ganhos monopolísticos no imobiliário é função da habilidade de grupos de capitalistas, trabalhando em conjunto com o Estado, em empregar poderes em colusão no sentido de canalizar recursos e desenvolvimento em determinadas direções espaciais”. Tradução nossa.

As transformações que atingiram alguns bairros da parte Leste de Porto Alegre permitem-nos aventar a hipótese de que a área representa uma nova fronteira urbana na cidade, que vem sofrendo valorização acentuada como resultado de estratégias variadas de valorização. Como o trabalho de Maraschin (1993) apontou, a instalação do *shopping* Iguatemi em 1982 na confluência de cinco bairros da região centro-leste da cidade constitui um marco divisório no processo de valorização e deu início a um acentuado incremento dos preços dos terrenos, sobretudo nos bairros Chácara das Pedras e Três Figueiras. Esses dois bairros situam-se hoje entre os mais valorizados da cidade. Mas acreditamos que a valorização da região esteja iniciando um novo ciclo ao atingir de forma mais acentuada os bairros situados no lado oposto do referencial proporcionado pelos *shoppings* Iguatemi e Bourbon Country, este último fruto de um investimento recente e cuja inauguração ocorreu em 2001. O coroamento dessa tendência à valorização é o projeto Jardim Europa, ao qual devemos nos ocupar daqui em diante.

O Jardim Europa consiste em um mega-empreendimento imobiliário a ser realizado em etapas pela incorporadora Goldsztein S.A., uma das maiores do ramo imobiliário atuando no mercado de Porto Alegre. O projeto envolve a construção de 34 torres residenciais – número passível de revisão, segundo informado pela empresa – durante a década de 2010, mas 9 dessas torres já foram construídas e estão sendo entregues desde 2006. Essas torres estão situadas ao redor do Parque Germânia (ver Mapa 1), que em nossa avaliação constitui o núcleo das estratégias de valorização da empresa e, portanto, de transformação da área em fronteira urbana, da maneira como a entendemos. Esse parque, construído pela própria empresa incorporadora, distingue-se dos outros parques da cidade por dispor de uma infra-estrutura privilegiada, vigilância intensiva, cercamento (o primeiro da cidade a ser cercado) e horário de funcionamento. Esses atributos são apropriados pelo discurso publicitário que, além da segurança, destaca a suposta harmonia com a natureza que a presença do parque promoveria. É nesse plano que a produção imobiliária incorpora signos – do bem estar, da harmonia com a natureza, da segurança e da modernidade – para poder potencializar o preço final dos imóveis. Esses signos, como observa Lefebvre (2003, p. 27), são produzidos em massa para serem vendidos e, sobretudo em se tratando dos signos da natureza e do

natural, gozam de prestígio imenso em uma sociedade em desequilíbrio com a dinâmica da natureza<sup>2</sup>. Se a harmonia com a natureza não pode ser restituída em uma sociedade em que a razão se tornou apenas instrumental, essa mesma harmonia participa da reprodução dessa sociedade sob a forma de signo. Novas necessidades são, portanto, criadas para produzir os atrativos que permitem caracterizar o empreendimento como alto padrão<sup>3</sup>.



**Mapa 1** – Região de estudo com os *shoppings* Iguatemi e Bourbon Country no centro e o Parque Germânia nas suas adjacências.

<sup>2</sup> “Theoretically, nature is shrinking, but the signs of nature and the natural are multiplying, replacing and supplanting real ‘nature’. These signs are mass-produced and sold. A tree, a flower, a branch, a scent, or a word can become signs of absence: of an illusory and fictive presence. At the same time, ideological naturalization becomes obsessive. There is a continuous reference to nature in advertising, whether it be for food or textile products, housing or vacations” (Lefebvre, 2003, p. 27). Tradução: “Teoricamente, a natureza está encolhendo, mas os signos da natureza e do natural estão se multiplicando, substituindo e suplantando a `natureza` real. Esses signos são produzidos em massa e vendidos. Uma árvore, uma flor, um galho ou uma palavra podem tornar-se signos de ausência: de uma presença ilusória e fictícia. Ao mesmo tempo, a naturalização ideológica torna-se obsessiva. Há uma referência contínua à natureza na publicidade, seja de alimentos ou produtos têxteis, habitação ou férias”. Tradução nossa. Sobre o papel central dos parques na valorização do solo urbano, ver também Serpa (2007).

<sup>3</sup> Nesse sentido, Lefebvre (1991, p. 91), Lefebvre afirma que, além da obsolescência técnica planejada dos objetos, a obsolescência das necessidades é um fator fundamental na reprodução da sociedade atual. Ela torna, nas palavras do autor, o cotidiano rentável. Ver também a importante distinção que Lefebvre (2000, p. 428-9) faz entre diferença induzida e diferença produzida.

Um segundo aspecto do projeto deve ser sublinhado. O empreendimento Jardim Europa apresenta-se como projeto de urbanismo – uma legítima espécie de “urbanismo dos promotores de venda”, como Lefebvre (2001) concebe. Para poder atrair as camadas de alta renda habituadas aos bairros que desfrutam de maior prestígio simbólico na cidade, o empreendimento foi concebido como um novo bairro, e por essa razão adotou um nome diferente do bairro onde se localiza (o bairro Vila Ipiranga). O que está sendo promovido, no Jardim Europa, é na verdade um modo de vida, que articula espaços vigiados de lazer e de consumo e espaços de trabalho, já que, além das torres residenciais, a Goldsztein construiu, adjacente ao *shopping* Iguatemi, um edifício comercial (Imagem 1). Esse modo de vida é ilustrativo da forma como o neoliberalismo assumiu nas metrópoles brasileiras, acentuando os traços segregacionistas da cidade. Como colocou Paulo Arantes, o ideal urbano de hoje tende a ser o de uma “fortaleza *high-tech* introvertida, mesclando funções residenciais, de negócios e consumo conspícuo, sem risco de contato direto com o mundo exterior, em especial com a outra parte da cidade” (Arantes, 2004, p. 37). O que vemos é um urbanismo que inexoravelmente reflete o fato de que vivemos em uma “cidade partida”, característica essa que as intervenções do Estado local, longe de atenuar, tendem a reforçar.



**Imagem 1** – Vista parcial dos edifícios do Jardim Europa a partir do estacionamento do *shopping* Iguatemi, em etapa de conclusão (jul/2008). À direita, parte do edifício de escritórios construído pela Goldzstein.

Deve-se ter em mente, ainda, a importância das estratégias de valorização de fronteiras urbanas na perseguição de sobrelucros de incorporação, na denominação de Queiroz Ribeiro (1997). O ganho excepcional que as fronteiras proporcionam origina-se no fato de que os terrenos nessas “fronteiras” não atingiram o preço das regiões mais nobres da cidade – nos termos de Smith, a renda do solo capitalizada no presente situa-se abaixo da renda do solo potencial futura –, mas o preço de venda atinge o montante de imóveis equivalentes nas áreas mais nobres. No caso específico, o custo de urbanização e da instalação do parque ficou a cargo da Goldzstein, e não da empresa detentora do vazio urbano, a Condor S.A. Essa negociação permitiu que a empresa obtivesse três terrenos oriundos do parcelamento do lote, o restante dos quais ainda pertencem à Condor.

Por fim, é preciso chamar a atenção do fato de que as empresas incorporadoras possuem uma percepção apurada das potencialidades de auferir sobrelucros em zonas de fronteira. A atuação dessas empresas é calibrada com cálculos avançados do mercado potencial, da relação do custo do terreno com a expectativa de preço final e dos investimentos necessários

em publicidade. Em entrevista realizada para a pesquisa de Mestrado que embasa esse artigo, Lilian Rodrigues, Gerente de Projetos da Goldsztein S.A., explicita o entendimento da empresa sobre o Jardim Europa, utilizando a expressão “divisor de águas”:

Nós fizemos o primeiro lançamento... nós começamos a construção das obras de infra-estrutura do Jardim Europa, que nós conseguimos ter a licença de instalação do loteamento, isso foi em janeiro de 2005. Janeiro ou fevereiro de 2005. E ficou pronto em fevereiro de 2006. Em um ano a gente fez a parte de infra-estrutura, e aí durante o ano de 2005 a gente já trabalhou nos primeiros empreendimentos, nos primeiros projetos. Nosso primeiro lançamento foi em abril de 2005, que foi o Cypriani Nova Arquitetura. Logo em seguida teve o Kharpatos e, realmente, foi um sucesso o primeiro empreendimento, e o segundo empreendimento, vizinho ao Cypriani Nova Arquitetura, que é o Reserva Cypriani, ele estava programado para um ano depois. Ele aconteceu 45 dias depois. Então foi bem surpreendente. *E ali, o que que se entendia? Que era uma área muito nobre, uma área que hoje está muito desenvolvida e nobre dentro da cidade, junto à Chácara das Pedras, à área do Iguatemi, que hoje é um shopping de um padrão alto na cidade, mas era uma área de divisor de águas, porque ali para trás é a Vila Ipiranga, a Avenida do Forte [áreas menos valorizadas], enfim, mas a gente acreditou e entendeu que dava para caracterizar aquele empreendimento todo como alto padrão, como médio e alto e puxar para cima e expandir essa área da cidade (Grifo nosso)*<sup>4</sup>.

Se a fronteira urbana oferece maiores riscos por propor uma reorganização das classes sociais no espaço urbano, proposta que nem sempre é referendada pelo lado da demanda, as empresas do setor imobiliário possuem um senso apurado – uma espécie de cartografia dos negócios – capaz de avaliar a potencialidade de uma região e, o que é mais importante, a potencialidade de essa região oferecer sobrelucros de incorporação. É aqui, outrossim, que o papel da centralização do capital imobiliário tende a se fazer sentir, uma vez que, com maior escala, as empresas incrementam sua capacidade de realizar os investimentos necessários à atração das camadas de renda altas para áreas de menor prestígio simbólico do que os bairros tradicionais dessas classes. No que se refere a esse aspecto, os anos recentes testemunharam uma onda de aquisições e parcerias no setor imobiliário brasileiro, capitaneada pelas maiores incorporadoras de São Paulo, que vem alterando significativamente aspectos diversos do investimento de capital no

---

<sup>4</sup> Entrevista com Carla Piccoli e Lilian Maya Rodrigues, da empresa Goldsztein S.A., realizada em 12/08/2008.



setor. A abertura de capital na Bolsa de Valores de São Paulo por parte das maiores empresas do setor alavancou recursos para estabelecer parcerias em todo o território nacional. A Goldzstein aproveitou o bom momento, em termos de capacidade de financiamento, e estabeleceu uma parceria com a paulista Cyrela Brazil Realty para atuar no mercado local. Embora a parceria não incluía participação no empreendimento Jardim Europa, a entrevista já mencionada esclareceu-nos o fato de que, depois da parceria, a empresa teve expressivos aumentos em termos de vendas e faturamento. Dessa forma, o capital imobiliário aumenta sua capacidade não apenas de produzir imóveis isolados no espaço urbano, mas de produzir centralidades, de efetivamente modificar a estrutura urbana de uma metrópole.

## **Conclusão**

Procuramos colocar em relevo, de forma sintética, alguns dos aspectos envolvidos na produção de uma nova centralidade na metrópole de Porto Alegre, bem como os atores que estão envolvidos nesse processo. Concluiremos o artigo apontando para dois elementos que definem os termos da reprodução da metrópole no período contemporâneo.

O primeiro diz respeito à localização das fronteiras urbanas. É preciso que atentemos para o fato, apropriadamente lembrado por Flávio Villaça, de que o maior valor de uso do solo urbano é sua localização. É a localização de um terreno que lhe dá acesso à força produtiva social que representa a cidade como um todo. Assim, como Harvey apontou com pertinência em artigo (Harvey, 1989, p. 165-199), o controle do espaço representa também controle do tempo, o que explica a importância da localização no espaço urbano. Assim, as fronteiras urbanas, ainda que proponham alterar a espacialização das classes sociais no tecido urbano, costumam se situar naquele “divisor de águas” entre uma zona mais valorizada e uma zona menos valorizada. Somente assim os novos moradores podem usufruir das centralidades já constituídas da cidade, sobretudo as centralidades de consumo, lazer e trabalho dos segmentos de mais alta renda<sup>5</sup>. Com o crescimento da

---

<sup>5</sup> Ver Neil Smith (1996, p. 23).

capacidade do capital imobiliário de efetivamente produzir centralidades – projetos que articulam espaços de lazer, consumo, residência e trabalho –, torna-se possível a oferta de novos enclaves de alta renda em áreas distantes dos bairros tradicionais de elite.

Em segundo lugar, cumpre notar o papel central que o Estado local tem desempenhado em incentivar o setor imobiliário em sentido amplo. Face à competitividade crescente entre as cidades por recursos, o Estado local assumiu um discurso produtivista, que mobiliza a ideologia do crescimento<sup>6</sup>, para legitimar sua atuação em prol da valorização do solo urbano e da gentrificação. Jason Hackworth, em seu estudo sobre a gentrificação em Nova York, afirma que a

[...] gentrification is now more corporate, more state-facilitated, and less resisted than ever before. [...] [R]ecent changes to the process suggest a closer linkage than ever before between the happenings of local real estate investment and neoliberalism. It could be said, in fact, that gentrification is the knife-edge neighborhood-based manifestation of neoliberalism (Hackworth, 2007, p. 149)<sup>7</sup>.

Se os argumentos do autor referem-se fundamentalmente aos Estados Unidos, eles não são menos válidos para as transformações recentes na urbanização brasileira, onde vem ocorrendo o que Amélia Damiani (2008) apontou como uma colagem do econômico e do político em um “território da ação estatista”.

---

<sup>6</sup> Sobre a ideologia do crescimento como ideologia central no capitalismo, cf. Lefebvre (2002). Sobre a atuação do Estado local sob o neoliberalismo, ver Hackworth; Arantes (2000); Harvey (2001).

<sup>7</sup> “[...] a gentrificação é hoje mais empresarial, mais facilitada pelo Estado e sofre menos resistência do que antes. Mudanças recentes no processo sugerem um liame mais estreito do que nunca entre os investimentos do setor imobiliário local e o neoliberalismo. Poderia ser dito, com efeito, que a gentrificação é a manifestação primordial do neoliberalismo na escala do bairro”. Tradução nossa.

## Referências

- ARANTES, Otilia. Uma estratégia fatal: a cultura nas novas gestões urbanas. In: ARANTES, Otilia; MARICATO, Erminia; VAINER, Carlos (orgs.). *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis/RJ: Ed. Vozes, 2000.
- ARANTES, Paulo Eduardo. *Zero à esquerda*. São Paulo : Ed. Conrad, 2004.
- DAMIANI, Amélia Luísa. A metrópole na dialética entre o território de ação estatista e o espaço de projeto político. In : CAMPOS, Andreelino & SILVA, Catia Antonia da. *Metrópoles em mutação : dinâmicas territoriais, relações de poder e vida coletiva*. Rio de Janeiro : Revan, 2008, p. 37-53 .
- GOTTDIENER, Mark. *The social production of urban space*. Austin: University of Texas Press, 1994.
- HACKWORTH, Jason. *The neoliberal city: governance, ideology and development in American urbanism*. New York: Cornell University Press, 2007.
- HARVEY, David. *The urban experience*. Baltimore: The Johns Hopkins University Press, 1989.
- \_\_\_\_\_. *The limits to capital*. New York: Verso, 1999.
- \_\_\_\_\_. *Spaces of capital: towards a Critical Geography*. Routledge: New York, 2001.
- LEFEBVRE, Henri. *A vida cotidiana no mundo moderno*. São Paulo: Ática, 1991.
- \_\_\_\_\_. *La production de l'espace*. Paris: Anthropos, 2000a.
- \_\_\_\_\_. *Espace et politique*. Paris: Anthropos, 2000b.
- \_\_\_\_\_. *O direito à cidade*. São Paulo: Centauro, 2001.
- \_\_\_\_\_. *La survie du capitalisme: la reproduction des rapports de production*. Paris: Anthropos, 2002.
- \_\_\_\_\_. *The urban revolution*. Minneapolis: University of Minnesota Press, 2003.
- MARASCHIN, Clarice. *Alterações provocadas pelo shopping center em aspectos da estrutura urbana: Iguatemi, Porto Alegre/RS*. Porto Alegre: PROPUR/UFRGS, 1993. (Dissertação de Mestrado).
- QUEIROZ RIBEIRO, Luiz César de. *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.
- SERPA, Angelo. *O espaço público na cidade contemporânea*. São Paulo: Contexto, 2007.
- SMITH, Neil. *The New Urban Frontier: gentrification and the revanchist city*. New York: Routledge, 1996.
- \_\_\_\_\_. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. In: Revista Geosp, nº 21, 2007, p. 15-31.
- VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP, 2001.