

NEXOS PRODUTIVOS E ESPACIAIS DA DINÂMICA IMOBILIÁRIA RECENTE: UM ESTUDO SOBRE A PRODUÇÃO RESIDENCIAL DE ALTO E MÉDIO PADRÃO EM PELOTAS (RS)

Natália Daniela Soares Sá Britto*

Universidade Estadual Paulista

Oscar Sobarzo**

Universidade Federal de Sergipe

Resumo: O artigo apresenta uma investigação sobre os novos produtos residenciais de médio e alto padrão produzidos na cidade de Pelotas (RS), entre os anos 2009 e 2016, tendo como objetivo identificar os principais capitais e agentes, suas lógicas e estratégias de produção e valorização, bem como considerar as implicações destes nexos produtivos na estruturação do espaço urbano. Do ponto de vista da análise acerca das lógicas de negócios, destacam-se as recentes estratégias de produção, comercialização e financiamento dos produtos residenciais de médio e alto padrão, que envolvem desde iniciativas de publicidade de escala nacional, como o uso de estratégias do tipo *starchitecture*, até o agenciamento de investimentos do tipo *private* e *venture capital*, que permitem uma maior rentabilidade, liquidez e segurança dos investimentos, sinalizando para uma maior diversificação do excedente apropriado pelos capitais que integram o circuito imobiliário localmente. Em relação aos processos socioespaciais resultantes, destaca-se a constituição de um tecido urbano difuso e marcado por discontinuidades territoriais, assim como pela propagação de novas formas de intervenção e gestão empresarial do espaço baseadas no ideário do Novo Urbanismo. Ambos processos tendem a se realizar como parte das estratégias de recriação da oferta imobiliária, reforçando dinâmicas que ampliam as diferenciações e as desigualdades socioespaciais.

Palavras-chave: produção imobiliária, agentes, espaços residenciais fechados, novo urbanismo, Pelotas.

PRODUCTIVE AND SPATIAL NEXUSES OF RECENT REAL ESTATE DYNAMICS: A STUDY ON HIGH AND MEDIUM STANDARD RESIDENTIAL PRODUCTION IN PELOTAS (RS)

Abstract: The article presents an investigation about the new medium and high standard residential products produced in the city of Pelotas (RS), between 2009 and 2016, with the objective of identifying the main capitals and agents, their logic and production and valorization strategies, as well as considering the implications of these productive nexuses in the structuring of the urban space. From the point of view of the analysis of business logic, are highlighted: the recent strategies of production, commercialization and financing of medium and high standard residential products, which go from national scale advertising initiatives, such as the use of strategies of the *starchitecture* type, to the agency of private and venture capital investments, which allow greater investments' profitability, liquidity and security, signaling for a greater diversification of the surplus appropriated by the capitals that integrate the real estate circuit locally. In relation to the resulting socio-spatial processes, are highlighted: the constitution of a diffuse and marked by territorial discontinuities urban fabric, as well as the propagation of new forms of business intervention and management of space based on New Urbanism ideas. Both processes tend to be carried out as part of the strategies to recreate real estate offer, reinforcing dynamics that increase socio-spatial differentiations and inequalities.

Keywords: real estate production, agents, closed residential spaces, new urbanism, Pelotas.

NEXOS PRODUCTIVOS Y ESPACIALES DE LA DINÁMICA INMOBILIARIA RECIENTE: UN ESTUDIO SOBRE LA PRODUCCIÓN RESIDENCIAL DE ALTO Y MEDIO ESTÁNDAR EN PELOTAS (BRASIL)

Resumen: El artículo presenta una investigación sobre los nuevos productos residenciales de alto y medio estándar producidos en la ciudad de Pelotas (Río Grande do Sul - Brasil), entre los años 2009 y 2016. El objetivo es identificar los principales capitales y agentes, sus lógicas y estrategias de producción y valorización, además de considerar las consecuencias de los nexos productivos en la estructuración del espacio urbano. Del punto de vista del análisis sobre las lógicas de negocios se destacan las estrategias recientes de producción, comercialización y financiamiento de los productos de medio y alto estándar, que incluyen iniciativas de publicidad en la escala nacional, uso de estrategias del tipo *starchitecture* e iniciativas de inversiones del tipo *private* y *venture capital*, que permiten una mayor rentabilidad, liquidez y seguridad de las inversiones, demostrando una mayor diversificación del excedente apropiado por los capitales que integran el circuito inmobiliario local. Entre los procesos socio-espaciales resultantes se destaca la consolidación de un tejido urbano difuso y marcado por discontinuidades territoriales y por la propagación de nuevas formas de intervención y gestión empresarial del espacio, fundamentadas en el ideario del Nuevo Urbanismo. Ambos procesos tienden a realizarse como parte de las estrategias de reformulación de la oferta inmobiliaria, reforzando dinámicas que amplían las deferencias y desigualdades socio-espaciales.

Palabras clave: producción inmobiliaria, agentes, espacios residenciales cerrados, Nuevo Urbanismo, Pelotas.

*Pós-doutoranda em Geografia pela Universidade Estadual Paulista "Júlio de Mesquita Filho" (UNESP/Presidente Prudente), junto ao projeto temático 'Fragmentação socioespacial e urbanização brasileira: Escalas, vetores, ritmos e formas' (Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo, processo nº 2019/05225-7). ORCID: <http://orcid.org/0000-0003-3781-7842>. Email: natalia-geo@hotmail.com

** Doutor em Geografia. Docente do Departamento de Geografia (DGEI) da Universidade Federal de Sergipe (UFS) no Campus Prof. Alberto Carvalho em Itabaiana e professor colaborador do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS). ORCID: <http://orcid.org/0000-0003-2617-3666>. Email: sobarzo.ufs@gmail.com

Introdução

Para entender a produção imobiliária no Brasil nos últimos anos é fundamental destacar as transformações no capitalismo em sua fase financeira, juntamente com a conjuntura macroeconômica nacional dos primeiros anos do século XXI e a modificação do marco regulatório e institucional, que favoreceram a expansão dos negócios financeiros e imobiliários no país. Dentre estas transformações destacam-se: i) as políticas setoriais e anticíclicas de incentivos à construção civil, fundamentais no estímulo e expansão do setor; ii) a abertura de capitais das empresas de construção e incorporação no mercado de ações, contribuindo para a ampliação do volume de capitais mobilizados no circuito secundário; iii) o avanço do neoliberalismo e do chamado “empreendedorismo urbano” na atração de investimentos, sobretudo imobiliários; iv) a expansão no volume dos recursos atrelados ao Sistema Financeiro Habitacional (SFH), permitindo a ampliação da demanda solvável; e, v) a consolidação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), favorecendo a criação de novos mecanismos¹ para o financiamento imobiliário e habitacional e ampliando a segurança no ambiente de negócios.

Igualmente, cabe destacar que o ano de 2007 constitui o ponto de inflexão na produção imobiliária nacional, especialmente pela modificação da política macroeconômica brasileira que, sem romper com os preceitos do neoliberalismo, passou a incentivar o crescimento do mercado interno mediante o estímulo da produção industrial e do poder de compra, endividamento e consumo da população². Em seu conjunto, estas modificações possibilitaram uma maior diversificação dos produtos, dos capitais e dos agentes atuantes no circuito imobiliário nacional, dando novo impulso à produção habitacional para diferentes nichos e segmentos de renda, assim como criou as condições necessárias para expansão geográfica dos negócios imobiliários no país, incluindo, neste movimento, as médias e pequenas cidades vistas como mercados estratégicos para realização destes capitais concentrados no circuito secundário.

1 Como, por exemplo, os certificados recebíveis imobiliários (CRI), os *fundings* para empresas do setor, do tipo *private* e *venture capital*, a instituição da alienação fiduciária, além dos novos mecanismos normativos do direito empresarial como a criação das chamadas Sociedades de Propósitos Específicos (SPE) e das Sociedades em Conta de Participação (SCP).

2 Como medidas que representam este momento estão a criação do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), lançado em janeiro de 2007 e do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em 2009, assim como a queda dos juros dos financiamentos habitacionais nos bancos públicos, orientando os bancos privados a seguirem o mesmo caminho. Cabe destacar ainda que estas medidas se apresentaram como fundamentais diante dos efeitos recessivos da crise internacional após julho de 2007.

Refletindo esta dinâmica, a cidade de Pelotas³, localizada no extremo sul do Brasil, vem apresentando uma significativa transformação de sua estrutura urbana atrelada à produção e comercialização de novos produtos imobiliários, diferenciados pelos padrões construtivos, tipológicos e de inserção na malha urbana, o que vem contribuindo para transformações nas formas usos do solo urbano e, conseqüentemente, na divisão social e territorial do espaço.

Partindo destas observações, o presente artigo analisa os novos produtos de uso residencial para os segmentos de alta e média renda produzidos em Pelotas, entre os anos de 2009 e 2016, com destaque para os novos espaços residenciais fechados, de uso exclusivo e acesso restrito, assim como para os novos bairros planejados que, em conjunto, sinalizam para o domínio de uma lógica de produção da habitação, da cidade e de um “novo urbanismo” que reforça e amplia os padrões de diferenciação e desigualdade socioespacial.

Para tanto, a investigação busca na identificação dos principais agentes produtores, seus capitais, suas lógicas e estratégias de produção e valorização, os elementos elucidativos para a análise dos nexos estruturantes da produção do espaço urbano, no momento presente. Nesse sentido, a noção de produção, em geral, e imobiliária, em particular, traz questões importantes na medida em que seu sentido revela tanto o “conteúdo do processo produtivo” como “os agentes da produção material do espaço”, permitindo a apreensão tanto das “finalidades que orientam essa produção” como os resultados destas orientações sob o tecido social e espacial da cidade (CARLOS, 2011, p. 62).

Em termos metodológicos, a investigação se consubstancia através de uma ampla análise documental, de informações de domínio público e de observações *in loco*. Dentre estes procedimentos destacam-se os exames dos registros e certidões cartoriais e de situação fiscal e cadastral das empresas, das propriedades fundiárias e dos empreendimentos⁴ – o que permite recompor as trajetórias fundiárias e reunir informações sobre o quadro social e os capitais envolvidos nas operações imobiliárias recentes –, bem como o uso de diário de campo com descrições periódicas das

3 Caracterizado como o terceiro maior município em população e número de domicílios do estado do Rio Grande do Sul (306.193 habitantes, segundo o Censo IBGE de 2010), Pelotas figura como um importante centro regional da rede urbana do sul do estado, polarizando um expressivo fluxo populacional oriundo dos municípios vizinhos em função do desenvolvimento do comércio e dos serviços, o que vem implicando no crescimento demográfico e no adensamento do espaço urbano ao longo das últimas décadas.

4 Destaca-se a emissão das certidões dos imóveis junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Pelotas e das certidões sobre a situação fiscal e cadastral das empresas imobiliárias acessadas junto à Receita Federal. A respeito das informações acerca dos empreendimentos, destaca-se o acesso aos Memoriais Descritivos dos empreendimentos, disponibilizados pela Prefeitura Municipal de Pelotas, assim como a reunião de informações junto aos sites das empresas construtoras e incorporadoras e matérias de jornais locais e regionais.

principais mesorregiões de planejamento da cidade de Pelotas, entre os anos de 2012 e 2016, atentando para a composição dos novos processos, formas, funções e conteúdos socioespaciais que emergiram na cidade ao longo do período analisado.

Na primeira seção é apresentado o empreendimento Lagos de São Gonçalo, como exemplo de espaço residencial fechado que contribui com os processos de difusão e descontinuidade socioespacial. Na segunda parte do artigo são analisados os bairros planejados Quartier e Parque Una na perspectiva de exemplificar dois casos de empreendimentos imobiliários relacionados com os princípios do Novo Urbanismo e sua dimensão mercadológica na produção do espaço urbano. Em ambas as seções se destacam as articulações entre diferentes agentes e capitais para a materialização dos empreendimentos, assim como as ações do poder público necessárias para tal efeito. Finalmente são apresentadas as principais conclusões que as análises evidenciam, com destaque para as modificações nas esferas produtivas, regulatórias e financeiras de produção da cidade e da habitação, assim como para o acirramento das diferenças e das desigualdades socioespaciais que estes empreendimentos, por sua escala, concepção e localização, influenciam.

Espaços residenciais fechados e o urbanismo entre muros

Nas últimas décadas a cidade de Pelotas vem apresentando crescimento acentuado de espaços residenciais fechados, um tipo de produto imobiliário que vem se disseminando globalmente como expressão dos processos contemporâneos de polarização social e incremento dos mecanismos de segurança e controle. Seguindo as contribuições de Sposito e Góes (2013), estes espaços podem ser definidos como

(...) áreas habitacionais urbanas cercadas por muros, às quais o acesso de não moradores é autorizado ou não segundo sistema de controle e vigilância, bem como sob regras estabelecidas pelos proprietários e/ou locatários dos terrenos ou imóveis edificadas nesses espaços (SPOSITO; GÓES, 2013 p. 62).

Apesar de sua aparente atualidade, verifica-se a existência deste tipo de *habitat* urbano no mundo há mais de um século, como no caso das chamadas *gated communities* nos Estados Unidos, no final do século XIX, ou ainda dos *barrios cerrados* e *countries* na América Latina, desde o início do século XX. No caso brasileiro, alguns estudos confirmam sua ocorrência desde pelo

menos a década de 1950⁵, quando estes estabeleceram novas relações entre os usos do espaço – tanto urbano como rural –, assim como novos padrões de continuidade/descontinuidade do tecido espacial nas cidades brasileiras (SPOSITO, 2005; SPOSITO; GÓES, 2013). Todavia, será no limiar do século XXI, em função das transformações econômicas e regulatórias do capital, sobretudo na sua forma imobiliária e financeira, e das diferentes experiências culturais e sociais com o tempo e com o espaço que estas transformações suscitam, que esses empreendimentos se realizam de forma ampliada sobre realidades urbanas diversas.

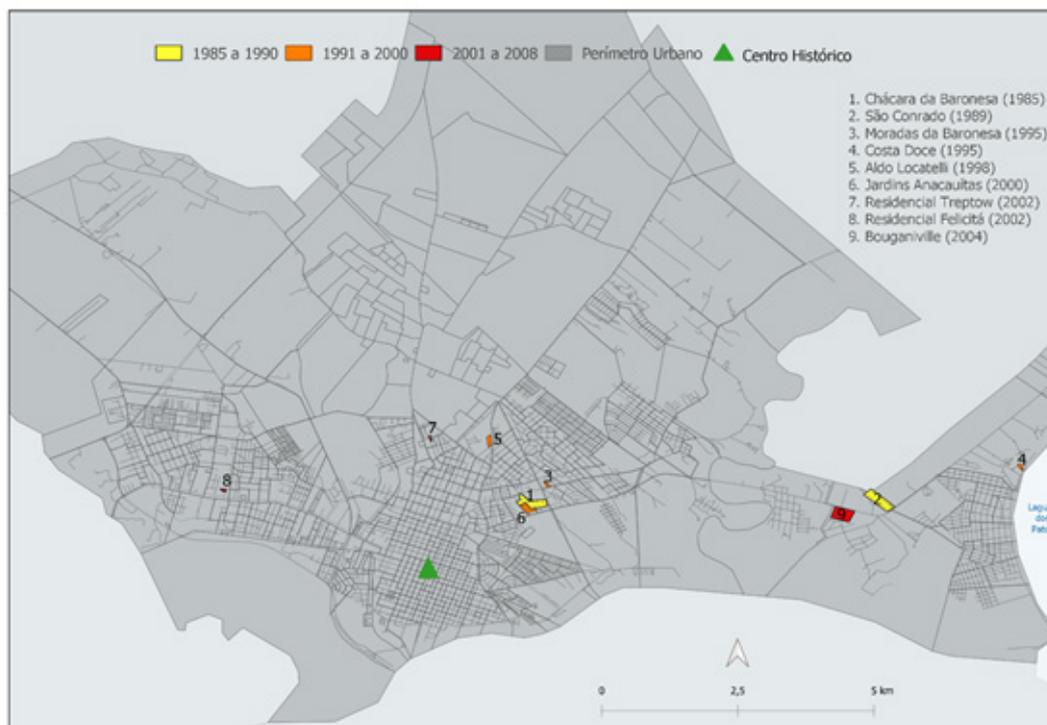
Para Sposito e Góes (2013), a difusão deste modelo de incorporação na atualidade indica a existência de processos e lógicas gerais que levam os “produtores do espaço urbano a considerar que esse tipo de *habitat* urbano é uma *opção com sentido*”. Fazendo referência à Janoschka e Glasze (2003), as autoras destacam como elementos comuns deste processo as tendências globais de diminuição (e/ou ineficiência) do Estado na prestação de serviços públicos essenciais à vida urbana – em especial relativos à segurança –, somada à crescente desregulamentação do mercado – sobretudo o imobiliário – o que tem permitido a adoção de estratégias produtivas, comerciais e financeiras diversificadas que se concretizam através da recriação da oferta imobiliária, notadamente através destes novos espaços residenciais fechados que passam a representar “parte de uma cultura global” e um “produto imobiliário exitoso” (SPOSITO; GÓES, 2013, p. 64-65).

Em Pelotas observa-se a presença de espaços residenciais fechados e de acesso restrito desde meados da década de 1980, a partir da incorporação de condomínios horizontais como a Chácara da Baronesa⁶ (1985), São Conrado (1989), Moradas da Baronesa (1995), Costa Doce (1995), Aldo Locatelli (1998), Jardins Anacauitas (2000), Residencial Treptow (2002), Residencial Felicitá (2002) e Bougainville (2004). Apesar da baixa densidade e das dimensões limitadas desses lançamentos até a primeira década do século XXI, esse tipo de incorporação se destacou como importante condutora da dispersão das camadas de alta e média renda da área central em direção ao vetor norte e leste da cidade, remanejando com isso os estoques residenciais para esse nicho de mercado (SOARES, 2002).

⁵ Como no caso do loteamento Vila Santo Antonio de Carapicuíba, na Granja Cotia em São Paulo, loteado em 1950 e consolidado na década de 1970. Este loteamento caracterizou-se pela incorporação de casas de campo em condomínio fechado para famílias de média e alta renda paulistanas.

⁶ Incorporação iniciada em 1977 e consolidada em 1985, através da criação da empresa Chácara da Baroneza Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Figura 1 - Espaços residenciais fechados de médio e alto padrão em Pelotas, entre 1980 e 2008



Fonte: Elaborado pelos autores, 2020.

Todavia, será após os anos 2000 que a incorporação dessa tipologia ganha impulso em Pelotas ao articular processos produtivos mais dinâmicos e diversificados, contando com um elevado grau de inovação e sofisticação dos produtos e dos sistemas construtivos, novas estratégias de comercialização com intensas campanhas de *marketing*, tanto relacionados aos produtos residenciais como à promoção da própria cidade – na forma de *starchitecture*⁷ e *city marketing*⁸ –, além de articular novas especificidades relacionadas aos interesses envolvidos na produção dessas tipologias, incorporando crescentemente a lógica financeira entre os mecanismos de lucratividade.

Como padrão representativo desse novo modelo de produção está o Condomínio Lagos de São Gonçalo, lançado em Pelotas no ano de 2010. O condomínio está disposto em uma área de 35 hectares (figura 2), localizada no eixo leste em direção à Praia do Laranjal, sendo parcelado em 365 lotes urbanizados, além de

contar com área de uso comum constituída por vias de circulação interna, áreas verdes, lagos e ambientes de lazer e serviços.

Figura 2 - Condomínio Lagos de São Gonçalo.



Fonte: OLX, 2017.

⁷ Trata-se da estratégia de marketing baseada na contratação de arquiteto famoso ou de alto perfil para a criação de projeto icônico, que passa a imprimir determinado status e diferenciação ao empreendimento. (PONZINI; NASTASI, 2016)

⁸ Caracteriza-se como estratégia de promoção de uma cidade com o objetivo de alterar as percepções externas e atrair novas atividades econômicas para o lugar, a exemplo das atividades de turismo. Segundo Monclús (2016, p. 217), uma característica significativa do *city marketing* é a criação de monumentos, *flagshipstores* (grandes espaços comerciais voltados para um determinado tema, marca ou estilo de vida), edifícios e/ou estruturas que diferenciem a cidade das demais, atraindo assim novos capitais e negócios para o lugar.

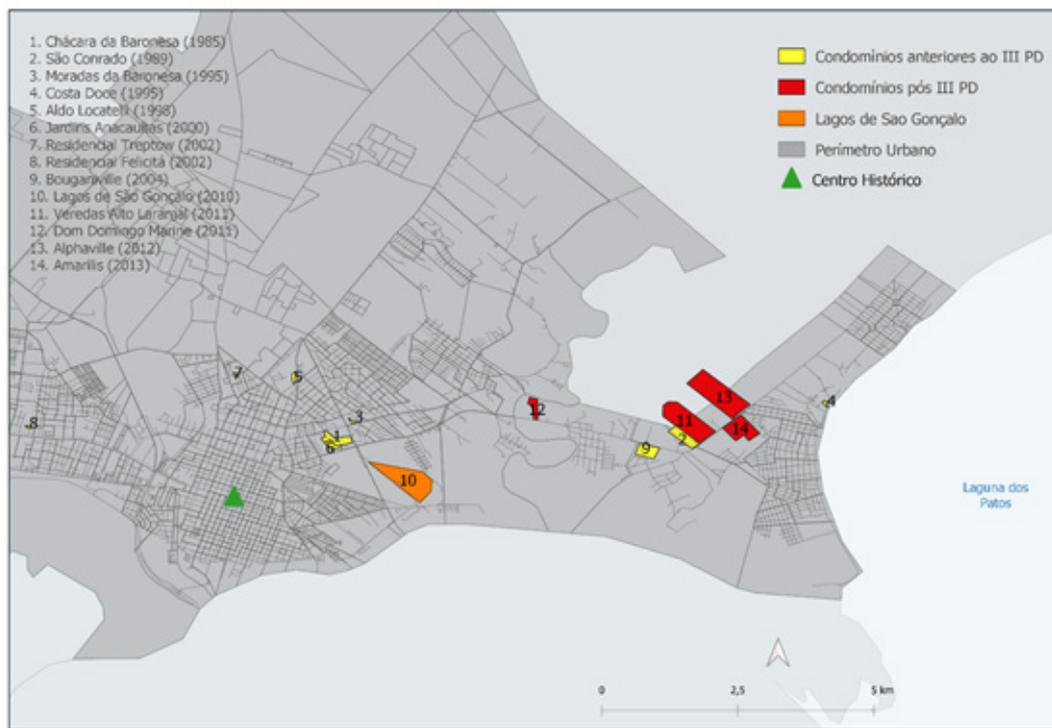
Dentre as principais características que diferenciam esse empreendimento dos demais condomínios incorporados na cidade até então, está a descontinuidade em relação à malha viária urbana consolidada, já que os condomínios anteriores caracterizavam-se pela conexão com os logradouros públicos e pela ausência de muro

perimetral ao empreendimento – sendo esses parciais ou totalmente ausentes –, além das dimensões do projeto que atingiu a marca de 35 hectares, superando em mais de três vezes a área média dos demais. Estas mudanças justificam-se por um conjunto de modificações na legislação urbana municipal, após 2008, que ampliaram tanto os índices urbanísticos como os critérios previstos no Código de Obras do município (figura 3)

Dentre estas novas regulações destacam-se as Lei nº 5.502/2008, que instituiu o III Plano Diretor de Pelotas (III PD) e a Lei nº 5.660/2009, que instituiu os critérios para incorporação no município dos “Condomínio

Horizontal de Lotes”, permitindo novas formas de parcelamento do solo – como a incorporações na forma de loteamento, condomínio urbanístico ou condomínio urbanístico com edificação integrada – assim como a ampliação da área total destas incorporações, que passou de 100.000 m² para 350.000 m², facilitando assim a incorporação de grandes espaços residenciais fechados na cidade. Por sua vez, sendo o Lagos de São Gonçalo o primeiro condomínio incorporado na cidade após estas regulações, ele se apresentou como “ponta de lança” para os demais projetos que seriam lançados nos anos seguintes.

Figura 3 - Espaços residenciais fechados (de alto e médio padrão) antes e depois do III Plano Diretor de Pelotas



Fonte: Elaborado pelos autores, 2020.

Uma segunda característica diferencial refere-se às estratégias de comercialização desse espaço. Ancorado em projeto com conceito urbanístico “diferenciado”, a promoção do Lagos de São Gonçalo explorou largamente a ideia de segurança e de qualidade de vida a partir da comercialização de atributos como consumo da natureza, segurança e distinção social. Conforme aponta Caldeira (2000), alguns elementos estruturais da sociedade brasileira são fundamentais para compreensão destas estratégias mercantis do capital incorporador, constituindo importantes indutores do consumo dessa tipologia residencial na atualidade. É o caso, por exemplo, do crescimento do medo do crime violento nas

cidades brasileiras, assim como o caráter simbólico dos muros na mobilização de atributos de “exclusividade” e “diferenciação”, o que ganha especial contorno em uma estrutura social desigual e historicamente marcada pela segregação social e étnica-racial, como é o caso de Pelotas.

Além disso, sua comercialização envolveu campanhas publicitárias com projeção regional, utilizando-se especialmente de estratégias como o uso de *starchitecture*. Neste empreendimento, o projeto foi assinado pelo arquiteto Ivo Nedeff, renomado urbanista gaúcho com ampla atuação na produção de condomínios horizontais no litoral norte do estado do Rio Grande do

Sul, além de assinar projetos de edifícios residenciais e comerciais, indústrias, hotéis, shopping center e hospitais, no Brasil e no exterior. De acordo com McNeill (2008 apud ALMEIDA, 2012), a estratégia de marketing que se ampara na personificação do empreendimento a partir da figura do arquiteto, relaciona-se tanto ao processo de internacionalização da prática arquitetônica como ao processo de produção de estruturas icônicas, também chamadas de *signature building*, tendo como intenção o estímulo e a aceleração do consumo do espaço.

Por fim, acrescenta-se ainda um terceiro elemento de diferenciação dos espaços residenciais fechados incorporados em Pelotas após 2008, relacionado às novas estratégias de valorização e apropriação das rendas fundiárias e financeiras articuladas pelas diferentes frações de classe (e de capitais) envolvidas na promoção desses novos empreendimentos.

No que diz respeito aos agentes envolvidos nessa produção, o lançamento do condomínio Lagos de São Gonçalo ocorreu a partir da constituição de uma Sociedade de Propósito Específico⁹ (SPE), um modelo recente de organização empresarial que permite a articulação entre dois ou mais agentes para realização de um empreendimento imobiliário. Utilizando-se desse novo mecanismo jurídico, o condomínio foi incorporado através da SPE entre as incorporadoras Idealiza Incorporações e Participações e Wagnerpar Urbanismo, ambas empresas de atuação regional, mobilizando, a partir desta articulação, importantes canais de *funding* para promoção do empreendimento.

A empresa Wagnerpar Urbanismo, sediada na cidade de Porto Alegre, atua há mais de 30 anos no mercado imobiliário gaúcho, possuindo uma vasta experiência na incorporação de condomínios horizontais no litoral norte, sendo o “braço” integrante do Grupo Capão Novo Empreendimentos Imobiliários. Este grupo foi responsável pela implantação do loteamento balneário Capão Novo em 1980, e por uma série de espaços residenciais fechados nas praias de Capão da Canoa, Atlântida e Xangri-lá, lançados ao longo da década de 1990¹⁰. De 2006 a 2010, sob a liderança da Wagnerpar Urbanismo, o grupo urbanizou mais de um milhão de metros quadrados no Rio Grande do Sul, o que resultou na constituição de uma parceria com o grupo

9 Modelo de organização empresarial pelo qual se constitui uma nova empresa, limitada ou sociedade anônima, com um objetivo específico, ou seja, cuja atividade é restrita a um único empreendimento, podendo ter prazo de existência determinado. Caracteriza-se como uma modalidade de *joint venture*, porém, fundamentado juridicamente pela Lei Federal nº 11079/2004 e pela Lei Federal Complementar nº 128/2008.

10 Entre estes estão o Atlântida Lagos Park, primeiro condomínio horizontal lançado na praia de Atlântida e o condomínio Condado de Capão, primeiro condomínio de Capão da Canoa, que hoje conta com o maior índice de moradores permanentes em condomínios do litoral gaúcho.

Cyrela Brazil Realty, uma das maiores incorporadoras e construtoras de capital aberto do país, que através da criação da bandeira Cyrela Goldshtein¹¹ passa a atuar na incorporação de condomínios de alto luxo no sul do Brasil. Já a Idealiza Incorporações e Participações, sediada na cidade de São Paulo, atua no mercado gaúcho desde 2001 a partir da parceria firmada com o grupo Capão Novo e Wagnerpar Urbanismo. A empresa apresenta em seu quadro social e administrativo (QSA) empresários naturais de Pelotas, com atuação também no ramo do agronegócio¹², o que explica, em certo ponto, os interesses do grupo pelo mercado local.

Em relação aos recursos envolvidos nas operações financeiras que viabilizaram a incorporação e comercialização do empreendimento, destaca-se que, na época do lançamento do Lagos de São Gonçalo, os incorporadores ofereciam financiamento direto aos compradores com valores¹³ parcelados em até 60 meses, sendo estes recursos procedentes de investimentos na forma de *venture capital*, sobretudo a partir de remessas de capital vindas de fundos do tipo *offshore*¹⁴ com sede nas Ilhas Virgens Britânicas. Já para a construção das residências, os agentes incorporadores ofereciam aos compradores canais de acesso facilitado à linhas de crédito especiais através de parceria firmada com a Caixa Econômica Federal e a Unicred¹⁵. Apesar de não participar diretamente da construção das unidades, estas edificações deveriam seguir as diretrizes do Código Interno de Edificações do condomínio, uma espécie de plano diretor interno que determina as características construtivas, com vistas à manutenção do padrão de alto luxo do projeto arquitetônico e paisagístico do empreendimento.

Em relação às estratégias fundiárias do capital incorporador, a gleba de 35 hectares onde foi edificado o Lagos de São Gonçalo – localizada na Travessa 1 (antigo

11 *Joint venture* entre a construtora gaúcha Goldshtein e a incorporadora Cyrela Brazil Realty, criada em 2006 para atuação da Cyrela na Região Sul do país. No ano de 2009 a Goldshtein passou 100% de seu controle à Cyrela Brazil Realty.

12 Em uma busca sobre os sócios da Idealiza, foi possível verificar sua relação de parentescos com grandes proprietários fundiários da região, sendo estes, inclusive, representantes de entidades de classe, como a Associação Rural de Pelotas e a Aliança Pelotas.

13 Em 2010 os valores dos lotes variavam entre R\$95.000,00 e R\$277.000,00, dependendo da metragem e localização das unidades.

14 Tipo de instituição registrada em jurisdições com tributação baixa ou zero, regulamentação pouco rigorosa do setor financeiro e regras mais severas de sigilo bancário e anonimato. Numa busca ao QSA e composição de capitais das empresas relacionadas ao CNPJ da Idealiza Urbanismo, através das certidões emitidas pela Receita Federal, observou-se a formação de sociedade e remessas de capitais oriundas do grupo Warkworth Investment&FinanceSA, empresa com sede nas Ilhas Virgens, sendo Ricardo Fernandes de Souza Costa apontado como representante e administrador desta no Brasil. Na busca pelo QSA da Warkworth, não constam informações na Receita Federal por se tratar de empresa *offshore*.

15 Confederação Nacional das Cooperativas Centrais é uma instituição financeira com sede em São Paulo.

Corredor das Tropas) da Avenida São Francisco de Paula nº 650 – foi desmembrada de um grande *land bank* controlado pelas incorporadoras Idealiza Urbanismo, Wagnerpar e Cyrela Goldsztein¹⁶ (figura 4), com uma

área total superior a 200 hectares. Este banco de terras foi adquirido pelas empresas em 1993, conformando até então parte do patrimônio do Grupo Arthur Lange S. A.¹⁷.

16 Através da empresa Urbaniza S.A, de propriedade de Ricardo Antunes Sessegolo, sócio da Wagnerpar, sócio e diretor da Cyrela Goldsztein e ex-presidente do Sinduscon-RS.

17 Uma das maiores empresas de curture de Pelotas, fundada em 1949 e que atualmente possui capital aberto na Bovespa, atuando como *trading company* com exportações para Europa, Ásia e Estados Unidos.

Figura 4 - *Land bank* de propriedade dos grupos WagnerPar, Idealiza e Cyrela Goldsztein.



Fonte: Google Earth, adaptado pelos autores, 2016.

A gleba manteve-se em retenção à espera de valorização até o ano de 2001, quando iniciaram os desmembramentos do imóvel, sendo que 5% deste foi repassado à Prefeitura Municipal de Pelotas através de doação¹⁸ em pagamento de dívidas ativas do imposto predial e territorial urbano (IPTU), referente aos anos de 1995 até 2000. No mesmo ano, essa área foi repassada pela Prefeitura ao Governo do Estado do Rio Grande do Sul, com a finalidade de receber o Complexo Judiciário de Pelotas – que abrigaria o Foro de Justiça da Comarca de Pelotas, o escritório da Ordem dos Advogados do Brasil e a Procuradoria de Justiça do Estado, o que atuou diretamente na rápida valorização da área.

Em 2010 a área também foi beneficiada pelas obras de duplicação na Avenida Ferreira Viana, no trecho que compreende as imediações do Complexo Judiciário até o entroncamento com a Avenida Adolfo Fetter, através do “Projeto Pelotas Polo do Sul”, instituído pela Prefeitura com recursos financiados pelo Banco Mundial. Ao total, o projeto contemplou obras de pavimentação em mais 28 mil metros quadrados, além de incluir a construção de quatro rótulas, abrigos para o transporte coletivo, sinalização, arborização e drenagem das principais vias de acesso ao balneário do Laranjal.

Além disso, outro fator que influenciou na aceleração do ciclo de valorização deste *land bank* foi a implantação

do primeiro shopping center da cidade, em 2010, numa porção remanescente deste grande vazio urbano. A área pertencia ao grupo Real Imobiliária, braço imobiliário do Grupo Josapar S.A¹⁹ que iniciou a incorporação do empreendimento, orçado em R\$150 milhões, através da formação de *joint venture* com as empresas LGR Empreendimentos e Participações²⁰, Bicar Consultores e Administradores e o Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis, empresa gestora dos bens e fundos de investimentos oriundos da divisão societária do Grupo Condor, de Porto Alegre. A implantação do Shopping Pelotas exerceu uma grande força de atração das camadas de média e alta renda para o entorno, sendo largamente explorado enquanto amenidade socialmente construída na campanha publicitária do Lagos de São Gonçalo e de outros lançamentos imobiliários que se seguiram.

Não obstante, até 2008 – ano de aprovação do III PD – a área vinha se fortalecendo no discurso acadêmico como de potencial valor social em função do patrimônio

19 Empresa de Pelotas, especializada na industrialização de arroz, sendo a maior em atuação e capacidade produtiva do Brasil, responsável por 44% da produção de arroz de todo país. Atualmente a empresa apresenta capital aberto no mercado de ações, possuindo ainda a Imobiliário Real Empreendimento S.A e a Josapar Internacional Offshore, criada em 1997 para captar investimentos estrangeiros.

20 Empresa que atua no ramo de incorporação de shopping centers, com atuação nacional. Entre as suas produções estão o Shopping Iguatemi Porto Alegre (RS), Iguatemi Salvador (BA), Shopping Barra (BA) e Plaza Macaé (RJ).

18 Aprovada pelo Decreto Municipal nº 4.737/2001.

histórico e ambiental²¹ concentrado nas suas imediações, o que suscitou conflitos entre os proprietários de terras, incorporadores, poder público municipal e sociedade civil organizada. Durante as discussões que permearam a elaboração do Projeto de Lei do III PD, entre 2006 e 2008, parte da gleba pertencente ao grupo Idealiza e Wagnerpar foi caracterizada como uma Área de Especial Interesse Ambiental e Cultural, objetivando a criação futura de um Parque Linear da Orla do Canal São Gonçalo.

No entanto, durante as negociações para a aprovação do projeto na Câmara Municipal de Pelotas, o texto original do III PD foi modificado sendo retirados os artigos que previam a afetação da área através da criação do Parque Urbano. Ainda, no texto final, a área em questão, apesar de se caracterizar como um vazio urbano e demográfico de grande dimensão, foi apontada como integrante de um importante anel viário constituinte dos eixos de ligação entre o centro e a periferia urbana, prevendo um plano de abertura e pavimentação de avenidas que contribuiriam diretamente na melhoria da conectividade do vazio ao tecido urbano.

Em suma, a incorporação deste espaço residencial fechado revela não só a persistência de dinâmicas, sinergias e articulações que caracterizam a lógica histórica dos negócios do capital incorporador em Pelotas, como também revela um conjunto de inovações (mercantis, financeiras e espaciais) envolvidas na captura do excedente urbano através da recriação dos estoques residenciais para as classes de média e alta renda na cidade. No que concerne as articulações público-

²¹ O valor ambiental se relaciona a sua localização às margens do canal São Gonçalo, importante recurso hídrico, biológico e geomorfológico da planície lagunar dos Patos e da Lagoa Mirim. Também se destaca historicamente por localizar-se na intersecção de três importantes estradas de circulação dos fluxos de mercadorias e escravos do período colonial, sendo estas fundamentais para a fundação da cidade: o antigo Corredor das Tropas, o Passo dos Negros e a Estrada do Engenho. Além disso, a área concentra importantes artefatos arqueológicos, materiais e imateriais, a exemplo dos vestígios da ponte dos dois arcos, local construído como emprego da mão de obra cativa, datada do início do século XIX, assim como das representações das comunidades ribeirinhas e dos cultos religiosos de matriz africana. Em função deste valor material e simbólico, no ano de 2003 a área foi inserida na Lei Municipal nº 4.977, que previa a criação de um roteiro cultural das charqueadas, com vistas à preservação da memória do lugar.

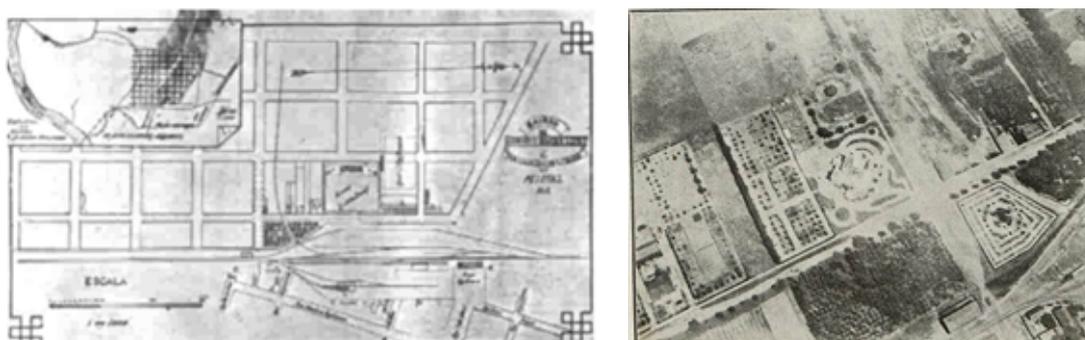
privadas para esta incorporação, fica evidente o papel do poder público municipal e do III PD – aprovado em 2008 – no estímulo às intervenções de grandes projetos imobiliários na área, em especial através: i) da liberação das incorporações de loteamentos fechados em áreas de até 35 hectares; ii) da concepção de novos critérios de parcelamento do solo que possibilitaram o fechamento de glebas antes mesmo da edificação das mesmas; iii) das modificações no projeto de lei que retiraram a constituição de áreas verdes e parques lineares em áreas de interesse para a especulação imobiliária; e iv) do investimento público direto por meio da abertura e ampliação de vias, configurando os exemplos mais realistas da “concentração programada”.

Bairros planejados e o “Novo Urbanismo”

Como ocorreu em muitas cidades brasileiras, uma expressiva quantidade de bairros de Pelotas surgiu a partir da iniciativa de promotores e proprietários de terras que, visando o lucro incorporador e o ganho fundiário das operações de urbanização, deram início à novos empreendimentos que envolviam desde operações de construção das unidades habitacionais, até a incorporação de praças, passeios públicos e de infraestruturas urbanas, como água, esgotamento e iluminação. Conforme Soares (2002), alguns exemplos são representativos destas iniciativas em Pelotas, como a promoção do bairro Simões Lopes e dos “bairros-jardins” – Jardim Europa e Jardim América – ainda no início do século XX²².

²² O bairro Simões Lopes foi o primeiro bairro planejado da cidade, datando de 1914. O projeto foi incorporado pelo proprietário de terras e político Dr. Augusto Simões Lopes, sendo voltado para moradias operárias, integrando espaços privados das moradias com os espaços públicos incorporadores ao projeto, como igreja, praças, campo de futebol e escola. Já o Jardim Europa foi projetado em 1930 pela Companhia Comercial Buxton Guilayn, de Buenos Aires, para famílias de média e alta renda de Pelotas, seguindo o conceito de “bairro-jardim” – com praças, intensa arborização em suas calçadas e traçado urbano diferenciado – incorporado em uma área de 82 hectares na zona norte da cidade. Por fim, o Jardim América foi um segundo empreendimento deste grupo, porém voltado para o segmento econômico.

Figura 5 - Projeto e vista aérea do bairro Simões Lopes (1914 e 1925).



Fonte: Osório, 1922 apud Soares, 2002; Jornal ilustração pelotense, 1925.

Todavia, nos últimos anos, a produção de bairros planejados retorna ao centro das estratégias do capital imobiliário local, apresentando-se como um produto distintivo capaz de redefinir a estruturação da cidade através da criação de novas externalidades e da indução do deslocamento espacial das classes de média e alta renda no espaço intraurbano.

Baseando-se diretamente em alguns dos ideários do movimento do Novo Urbanismo²³ norte-americano (*New Urbanism*), emergente no final do século XX, o conceito contemporâneo de bairro planejado reaparece no discurso técnico como uma resposta aos processos suburbanização, dispersão, descontinuidade territorial e desinvestimento nos centros urbanos – ou destruição fictícia, conforme Abramo (2007) –, ancorando-se no mote da sustentabilidade como um importante atributo de inovação espacial, onde os padrões e estratégias de incorporação incluem a promoção de projetos de uso misto, baseados na busca pelo equilíbrio entre o trabalho e a residência, projetos com desenvolvimento orientado para o trânsito eficiente, otimização dos espaços públicos, design arquitetônico e urbano ambientalmente adequado e a retomada dos conceitos tradicionais de vizinhança e de comunidade. Seguindo estes pressupostos, a incorporação de bairros planejados operaria na reestruturação da cidade de forma proativa, na medida em que o aumento da densidade nos projetos, a multiplicidade dos usos e a redução do uso do automóvel permitiriam a diminuição da degradação ambiental, com a redução do tráfego e melhoria na qualidade de vida nas cidades.

No Brasil, o Novo Urbanismo tem se estabelecido através da parceria entre agentes públicos e privados por meio de projetos pontuais de intervenção, especialmente inspirados no conceito de “acupuntura urbana”, marcando uma ruptura com os planejamentos urbanos amplos e de longo prazo. O conceito de acupuntura urbana, amplamente popularizado nos anos 2000 – a partir das ideias de arquitetos como o finlandês Marco Casagrande, o espanhol Manuel de Solà-Morales e o brasileiro Jaime Lerner (CASAGRANDE, 2015; SOLÀ-MORALES, 2008; LERNER, 2005) –, baseia-se na estratégia de micro-intervenções fundamentadas na combinação entre as teorias do design urbano com a famosa acupuntura chinesa. Nesta estratégia, filiada aos pressupostos da ecologia urbana, o design urbano é concebido como um organismo vivo capaz de influenciar na qualidade de

vida nas cidades. Assim, intervenções pontuais, como “acupuntura em pontos nevrálgicos”, atuariam sobre a tessitura urbana de forma eficaz e funcional, saneando os problemas ou “dores” das cidades de modo instantâneo (LERNER, 2005).

Diante das mazelas resultantes da urbanização difusa e do zoneamento (des)funcional das cidades brasileiras – marcadas pela dilapidação dos recursos naturais, pela segregação socioespacial, pelos problemas de inserção urbana, fragmentação e pelo aumento da frota de automóveis individuais em detrimento do transporte coletivo –, os conceitos do Novo Urbanismo e da acupuntura urbana tem encontrado terreno fértil para seu desenvolvimento. Todavia, estes conceitos tendem a se realizar como parte das estratégias de recriação da oferta imobiliária, baseando-se na imagem do acesso a níveis superiores de qualidade de vida nas grandes cidades, mas para um grupo seletivo de pessoas que podem pagar por este produto, já que o mercado se apresenta como principal mecanismo de coordenação da produção destas materialidades.

Em Pelotas, o primeiro empreendimento planejado, seguindo os pressupostos do Novo Urbanismo, foi o Bairro Quartier, lançado na cidade em 2013. Com assinatura do arquiteto e urbanista Jaime Lerner²⁴ – difusor das ideias da acupuntura urbana no Brasil e eleito pela revista Time como um dos 25 pensadores mais influentes do mundo –, o projeto se qualifica como o primeiro bairro sustentável do sul do Brasil, ancorado na figura *starchitect* de Lerner e na conformação de um “bairro-cidade” com uso misto (moradia, trabalho e lazer) e design fundamentado na eficiência energética, preservação ambiental e baixa emissão de carbono.

Segundo o Sinduscon-RS (2013), o bairro será o primeiro do sul do Brasil a ser certificado pela organização *US Green Building Council LEED for Neighborhood* (GBC) por meio do selo *Development* (LEED-ND), um sistema desenvolvido para orientação e certificação de construções sustentáveis, reconhecido internacionalmente, atestando os empreendimentos que foram projetados e construídos através de estratégias destinadas à melhoria do desempenho em termos de energia, utilização de água, redução da emissão de dióxido de carbono, qualidade do ar interior, administração dos recursos naturais e minimização dos impactos ambientais.

Para atender aos critérios desta certificação, o projeto está sendo incorporado em uma gleba de 30 hectares, localizada no bairro Três Vendas, sendo a mesma dividida em quadras para edificações com uso misto –

23 O movimento Novo Urbanismo começa a se desenvolver aproximadamente na década de 1980, nos Estados Unidos, com a contestação do urbanismo moderno. Dentre seus princípios destacam-se o fomento a projetos que priorizem a facilidade para pedestres, conectividade, uso misto e diversidade; diversificação das moradias, qualidade do projeto arquitetônico e urbanístico; estrutura de um bairro tradicional, aumento da densidade, transporte público ambientalmente adequado, sustentabilidade e qualidade de vida.

24 Ex-prefeito de Curitiba e ex-governador do Paraná.

lazer, moradia, comercial e educacional –, construção de um parque urbano com cerca de 10 hectares, com mata nativa e preservação de banhado e um passeio verde central com mais de 30 metros de largura e 400 metros de extensão, denominado “Boulevard Quartier”. Nos extremos do Boulevard serão instalados equipamentos de uso coletivo, como um espaço para intervenções culturais ao ar livre, com palco, junto a uma grande arquibancada verde, além de uma praça para convivência e contemplação.

Figura 6 - Projeção do Bairro Quartier.



Fonte: Joal Teitelbaum e Guapo, 2014.

Em termos de infraestrutura, o projeto prevê ainda a construção de mobiliário urbano e equipamentos projetados na proporção humana, instalações elétricas subterrâneas nas principais vias, calçamento e vias compartilhadas sem desnível entre calçada, ciclovia e a rua, promovendo, deste modo, a concentração e interação entre pedestres e o bairro, com ampla exploração do conceito de “walkability”²⁵, incluído como importante estratégia de marketing do empreendimento. Já a regulação dos usos e dos padrões construtivos das edificações serão definidas por um plano diretor interno que limitará o aproveitamento da área em 70% para unidades residenciais e 30% para comerciais, com uma estimativa de população entre 7 a 8 mil pessoas no empreendimento.

A promoção do Bairro Quartier está sendo realizada pela incorporadora Joal Teitelbaum, empresa que atua no mercado regional desde os anos 1960, através de um escritório de engenharia em Porto Alegre, e que atualmente desenvolve além de projetos de incorporação

²⁵De acordo com Forsyth (2015), o termo *walkability* é utilizado para se referir a vários fenômenos diferentes. Algumas discussões acadêmicas se concentram sobre características ambientais do lugar, que devem ser atraentes, compactas, fisicamente sedutoras e seguras, facilitando assim a caminhabilidade. Outras abordagens invocam o termo para exemplificar resultados potenciais fomentados por tais ambientes, como melhorar a sustentabilidade e solucionar alguns problemas urbanos. Há ainda as abordagens que utilizam o termo como elemento do desenho urbano, derivado do conceito de calçada.

e construção, serviços de gerenciamento de ativos de terceiros através de esquemas de investimento programado, em cotas de participação (modalidade do tipo Sociedades de Propósitos Específicos [SPE] e Sociedades em Conta de Participação [SCP]) e investimentos em terrenos. Para a incorporação do Bairro Quartier, a Joal Teitelbaum agenciou recursos oriundos de *funding* do tipo *venture capital*, gerenciado pela Guapo Capital Group²⁶, uma das principais consultorias financeiras da região Sul do Brasil, focada em M&A²⁷, *valuation*²⁸, processos de desinvestimento e *funding* para empresas familiares. O investimento inicial do projeto foi de R\$40 milhões, tendo como projeção um valor geral de vendas de cerca de R\$2,5 bilhões.

A área de 30 hectares que recebeu o empreendimento é parte de um grande vazio urbano que passa a receber um número significativo de novos negócios imobiliários, desde habitações populares agenciadas pelo PMCMV até complexos escolares, universitários e hospitalares. Em 2012, a gleba foi repassada pelo proprietário ao Guapo Capital Group como proposta para realização de um empreendimento imobiliário na forma de “investimento em terreno”, o que pode explicar a escolha do grupo pela cidade, já que havia a disponibilidade de acesso a este grande *land bank* (figura 7).

²⁶ Em 2015, dois anos após o lançamento do projeto Quartier, a Guapo Capital Group passou por um processo de fusão como o grupo OPP Brasil, consultoria especializada em M&A (fusões e aquisições) e Mercado Privado de Capitais, passando a se chamar GO Capital. Juntas as empresas somaram *trackrecord* superior R\$1 bilhão em transações estruturadas. No quadro social da empresa está o ex-deputado estadual (por 5 mandatos) Nelson Proença, do Partido Popular Socialista.

²⁷ Sigla de Mergers and Acquisitions. Em português, fusões e aquisições.

²⁸ Termo em inglês para “Avaliação de Empresas”. É o processo de estimar quanto uma empresa vale, determinando seu preço justo e o retorno de um investimento em suas ações.

Figura 7 - Localização do Land bank do Bairro Quartier.



Fonte: Google Earth, adaptado pelos autores, 2016.

Em relação à construção das edificações do complexo, estas não serão realizadas somente pela Joal Teitelbaum. A empresa disponibilizou um total de 400 mil metros quadrados para obras residenciais, comerciais e de lazer que serão realizados com investimentos de incorporadoras parceiras, dentre elas a incorporadora Porto5 e o escritório de engenharia Arkiz.

A Porto5 é uma incorporadora e construtora sediada em Pelotas que começou suas atividades recentemente através da composição de uma sociedade com duas importantes construtoras do norte de Portugal, a Martlongo e a Spintos, ambas com experiência de mais de 30 anos no mercado imobiliário português. Atuando no segmento de média e alta renda, a Porto5 tem se especializado na tipologia de prédios residenciais do tipo *loft*, voltados especialmente para profissionais liberais, para o público universitário e para investidores que desejam investimentos com alto padrão e expansivo Valor Geral de Venda (VGV) na zona central da cidade. Para isso, o grupo tem explorado largamente a ideia de certificação de um padrão “europeu” em suas edificações, como forma de imprimir um fator de distinção em seus produtos. No Quartier, a empresa ficou responsável pelo primeiro lançamento imobiliário do bairro, o Art Home &Work, um *loft* com uso misto de apartamentos, salas e lojas comerciais. Já a Arkiz é uma empresa paulista especializada em projetos arquitetônicos e urbanísticos com diversas tipologias e escalas, incluindo residências unifamiliares, edifícios residenciais e comerciais, complexos de uso misto e projetos institucionais, atuando em diversas regiões, tanto no Brasil como no exterior. No Quartier, a empresa ficou responsável pela elaboração de um residencial com seis pavimentos, com eixos de circulação e áreas de lazer e convívio no centro.

Após o lançamento do projeto Bairro Quartier, ocorreram uma série de investimentos que potencializaram o ciclo de valorização do *land bank*. Dentre eles está a construção de um hospital particular em uma área contígua do empreendimento, comum investimento de R\$14 milhões.

Outro investimento de destaque para o empreendimento foram as obras de pavimentação encampadas pela Prefeitura Municipal de Pelotas com recursos federais do PAC e contrapartida do município. Em 2015, a Rua João Jacob Bainy, no trecho entre a Santiago Dantas e a Avenida Francisco Caruccio – exatamente na localização do Bairro Quartier – foi beneficiada com um investimento público de R\$10,2 milhões através da operação urbana “Asfalto Liso”, recebendo pavimentação, construção de passeio público, rede de esgoto, drenagem pluvial, acessibilidade, sinalização horizontal e vertical. Embora se configure como um vazio de baixa ocupação demográfica, a

área foi priorizada para receber os recursos federais e municipais, tendo em vista o aumento da ocupação por novos empreendimentos imobiliários inseridos no lugar nos últimos anos, sem que estes tenham apresentado medidas compensatórias/mitigatórias nos seus estudos de impactos de vizinhança. Por sua vez, apesar da grande demanda por obras em outras áreas da cidade, sobretudo em bairros populosos que aguardam há décadas pela chegada da infraestrutura urbana, para a Prefeitura Municipal de Pelotas²⁹ a Rua João Jacob Bainy se configura como uma via estruturante da cidade, sendo as obras justificadas pela necessidade de ampliação para os fluxos de automóveis que circulam na Avenida Fernando Osório.

Um segundo empreendimento promovido em Pelotas, seguindo os mesmos pressupostos do Novo Urbanismo foi o Parque Una, lançado em 2015. O Parque Una é um projeto de bairro planejado criado a partir do conceito de uso misto entre moradia, trabalho e lazer (figura 8). A incorporação está disposta em uma área de 19 hectares, localizada no prolongamento da Avenida São Francisco de Paula, em uma gleba remanescente do grande *land bank* pertencente aos grupos Idealiza, Wagnerpar e Cyrela Goldzstein na área adjacente ao Shopping Pelotas, ao lado do condomínio Lagos de São Gonçalo e do Complexo Judiciário da Comarca de Pelotas (figura 9).

²⁹ ASFALTAMENTO da João Jacob Bainy começa segunda-feira. *Diário da Manhã*, 24 nov. 2016. Disponível em: shorturl.at/cmM03. Acesso em: 22 dez. 2016.

Figura 8 - Projeção do Parque Una



Fonte: Exclusivesul (2016)

Figura 9 - Localização do Parque Una



Fonte: Google Earth, adaptado pelos autores, 2016.

Como já foi exposto, a Idealiza Incorporações e Participações tem se destacado no mercado local através da produção de condomínios horizontais de alto padrão. Com a conclusão dos seus primeiros empreendimentos na cidade, a empresa passou a atuar também na produção de bairros planejados com edificação aberta, com mercado focado não somente na habitação, mas também na produção e comercialização de prédios corporativos, ampliando o modelo de seus negócios.

O projeto urbanístico do bairro Parque Una se realiza através promoção dos conceitos de sustentabilidade, integração, uso misto, *coworking*³⁰ e *walkability*, apresentando design urbano com passeios de uso compartilhado, compostos por vias para automóveis e ciclovias, espaço para caminhada e prática de exercícios, além de apresentar um projeto paisagístico com equipamentos e mobiliários assinados por renomados arquitetos e urbanistas. Dentre estes equipamentos está o desenvolvimento do projeto Casa Una, um espaço com função multiuso, reunindo salas comerciais, ambiente de convivência e espaços para eventos e espetáculos, com programação cultural promovida através de convênio com o Instituto Ling³¹.

O conceito do projeto Casa Una foi assinado pelo arquiteto Álvaro Luque, da Terra Urbanismo, tendo como intenção transformar o ambiente em um símbolo icônico, na forma de *signature building*, representativa da dimensão e dos conceitos do investimento. O escritório Terra Urbanismo, com sede em São Paulo, atua no desenvolvimento de projetos urbanos e arquitetônicos em todo o território nacional, com presença em mais de 32 cidades, assim como em diversas regiões de Angola, México, Portugal e Uruguai.

Em relação ao mobiliário urbano, a Idealiza Incorporações e Participações contratou a empresa checa Mmcité para criação e fabricação de 20 modelos exclusivos para o bairro, entre eles bancos, conjuntos de mesas com cadeiras, bicicletários, protetores para árvores, bebedouros, lixeiras, abrigos de ônibus, balizadores e academia de ginástica ao ar livre. Por

30 Conceito arquitetônico e empresarial relacionado ao compartilhamento de espaços físicos de trabalho (salas comerciais e escritórios) e recursos entre profissionais autônomos, de diversas áreas. Tem como intenção reduzir os custos para pequenos negócios, sobretudo no segmento de *startups*, assim como incentivar a criação de redes colaborativas e *networking*.

31 Instituto com atuação na forma de *think tank*, tendo como objetivo a concessão de bolsas de estudo em MBA para estudantes brasileiros no exterior (Harvard, UCLA e Chicago). Também atua através dos centros culturais onde são ofertados cursos, oficinas, exposições e espetáculos. Fundada em 1995, a *think tank* foi criada pelos imigrantes Sheun Ming Ling e Lydia Wong Ling, proprietários dos grupos Olivebra, Petromar e da holding Évora S.A, empresa de capital aberto cujas ações estão listadas na Bolsa de Valores de São Paulo. Cabe destacar ainda que a Évora é uma das maiores patrocinadoras do Instituto Millenium (principal difusor do pensamento liberal no Brasil), além de estar diretamente relacionada ao movimento Estudantes Pela Liberdade (EPL), cujo dirigente é Anthony Ling, neto de Sheun e Lydia.

sua vez, o playground, ícone do empreendimento, foi projetado pelo designer holandês Elger Blitz, *senior* da empresa internacional Carve, considerado um dos experts em design de equipamentos para recreação, sendo este seu primeiro trabalho na América Latina (figura 10).

Figura 10 - Playground desenvolvido por Elger Blitz para o Parque Una.



Fonte: Diário Popular, 2015.

Além dos equipamentos e mobiliários, o projeto Parque Una prevê ainda a construção de 30 torres residenciais e comerciais, para uma população de seis a oito mil habitantes, com um ritmo de produção estimado em três lançamentos por ano. Entre as torres lançadas, até o ano de 2017, estão: Plex, uma torre com mix variado de lojas e serviços que compõe parte do complexo de sete torres do *hub* corporativo, um empreendimento com um investimento de R\$180 milhões; Flow, uma torre residencial com espaço reservado para *coworking*, distribuído entre estúdios de 32m² a 36m², duplex e estúdio com pé direito duplo de 46 a 56m² e apartamentos de dois dormitórios com 62m² a 83m²; e Hola, um complexo residencial com duas torres compostas por apartamentos que variam entre 42m² a 67m². Além das torres, foram projetados 62 lotes comerciais para construção de sedes de empresas, clínicas e serviços, sendo os projetos assinados pelo escritório de arquitetura Ideia1, de Porto Alegre.

A promoção destes empreendimentos está a cargo da Idealiza Incorporações e Participações em parceria com as empresas Plano Incorporadora e Fisa Incorporadora, ambas de Caxias do Sul, com mais de 20 anos de atuação no mercado gaúcho e com uma classificação entre as 100 maiores construtoras do Brasil, de acordo com o ranking do ITC (Inteligência Empresarial da Construção) em 2016. Para a comercialização das unidades, as empresas oferecem sistemas de financiamento em até 36 meses, com recursos próprios acionados através da joint venture, com valor geral de vendas (VGV) estimado em R\$1,2 bilhão para implantação de todas as fases do empreendimento em 10 anos.

Para a divulgação do Parque Una, as promotoras investiram intensivamente em campanhas publicitárias mobilizando estratégias como a realização de eventos em espaços públicos, como feiras ao ar livre, atividades esportivas, espetáculos e eventos acadêmicos. Dentre estas estratégias, destaca-se a promoção do “Pelotas Como Eu Quero”, um evento baseado nas ideias de *placemaking*³², tendo como objetivo promover a discussão de demandas e expectativas dos habitantes sobre a cidade e os espaços públicos. Para isso, foi fechada uma importante rua no centro da cidade, onde foi construída uma estrutura e promovidos *workshops*, oficinas e atividades culturais.

No entanto, a intencionalidade do evento, enquanto *placemaking*, foi questionada por uma série de atores sociais, sobretudo movimentos sociais e ambientalistas da cidade³³, na medida em que antes mesmo do seu encerramento já havia a exposição do projeto Parque Una, apresentado pelos promotores como uma resposta ao questionamento “Pelotas Como Eu Quero”. Segundo os críticos, o evento acabou revelando seu caráter marqueteiro, utilizando-se das discussões promovidas durante a realização para legitimar suas propostas – que já estavam definidas e projetadas – limitando assim o debate sobre o futuro da cidade à divulgação de seu mais novo case imobiliário. Do mesmo modo, as críticas foram direcionadas também ao poder público municipal pela participação como parceiro do evento, abdicando de sua função enquanto mediador social para a construção de um projeto de cidade democrática, ao atuar como *promoter* de iniciativas privadas de caráter mercadológico e espetacularizado.

Em síntese, apesar do discurso de retorno à cidade difundido pelos entusiastas do Novo Urbanismo – o que em seu conteúdo simbólico questiona elementos importantes do urbanismo “entre muros” – na prática, quando adotado pelos capitais e agentes produtores da cidade, observa-se o reforço dos padrões de exclusão e diferenciação na medida em que influencia nos ciclos de vida e de valorização/desvalorização das diferentes localizações na cidade. Nesse sentido, concordamos com Smith (2002) para quem o Novo Urbanismo – que vem substituindo a política urbana nas cidades do mundo capitalista após os anos 1980 – se expressa

³² Amplamente difundido nos Estados Unidos após os anos 1980, o conceito de *placemaking* se inspira nas ideias Jane Jacobs, William H. Whyte e Jan Gehl sobre o desenvolvimento das cidades. Assim, o modelo de *placemaking* se transformou num processo de planejamento, criação e gestão de espaços públicos, orientado por práticas de interação onde se promove momentos de observação do uso dos espaços públicos, assim como a criação de espaços de diálogos entre os usuários para descobrir suas necessidades e desejos e projetar intervenções pontuais nas cidades.

³³ Questionamento que resultou na realização do abaixo-assinado “Pelotas como eu quero NÃO NOS REPRESENTA”, promovido pela ONG CEA e pelo movimento “Pelotas como NÓS queremos”.

cada vez mais por meio dos impulsos da reprodução capitalista do que pelos pressupostos da reprodução social. Ainda, para Marcuse (2012), a difusão do Novo Urbanismo no mundo atual – transformado numa espécie de “Novo Graal” do urbanismo por seus defensores – não oferece uma solução plausível para os problemas urbanos já existentes, já que se aplica apenas a novos empreendimentos, deixando de fora as áreas já densamente ocupadas, além de oferecer apenas mais uma opção de escolha para uma classe média que já tem várias opções, excluindo os que mais sofrem com os problemas urbanos.

Assim, seguindo tanto o excesso do formalismo e do determinismo espacial como os impulsos da reprodução capitalista da cidade, os novos bairros planejados tendem a se conformar como verdadeiras “ilhas de bom planejamento” dispostas sobre ambientes caóticos, que acabam por reforçar a fragmentação do espaço já que não tratam da urbanização como “um grupo de processos fluídos em uma relação dialética com as formas espaciais a que elas dão origem e que, por sua vez, as contêm” (HARVEY, 1997 p. 3). De acordo Vicentini (2001, p. 13), na periferia do mundo globalizado, o Novo Urbanismo tem levado a “um misto de exclusão e promiscuidade dos interesses públicos e privados, com arremedos de soluções contemporâneas sem caráter”.

Considerações finais

As análises apresentadas na cidade de Pelotas mostram como num período propício para a atividade imobiliária – estimulada em grande parte pelos financiamentos oriundos de políticas públicas e pelas modificações nas esferas regulatórias da produção das cidades e dos instrumentos financeiros associados –, são produzidos novos empreendimentos que, por sua escala, concepção e localização influenciam fortemente nos processos de expansão da cidade. No caso da produção residencial de iniciativa privada, esses empreendimentos contribuem com o acirramento das diferenças socioespaciais e com a fragmentação do tecido e da vida urbana.

Os três projetos analisados – Condomínio Lagos de São Gonçalo, Bairro Quartier e Parque Una – destacam-se por estar orientados para um público diferenciado em termos de poder de consumo e por constituir empreendimentos com estratégias de publicidade e comercialização também diferenciadas. Do mesmo modo, se destacam as relações identificadas entre os agentes que participaram da produção desses empreendimentos e suas estratégias, que incluem: intervenções do poder público em favor dos interesses

privados; a associação de atores locais com agentes de atuação nacional ou internacional; a formação de bancos de terra; a utilização de diversos instrumentos financeiros na conformação das empresas ou consórcios que desenvolveram os projetos; e as estratégias de marketing e de posicionamento dos produtos imobiliários como soluções para o conjunto da cidade.

Neste conjunto de ações e estratégias, podemos perceber que estas novas formas espaciais sobrevividas na cidade se caracterizam como produtos imobiliários planejados e orientados majoritariamente pelos interesses dos agentes privados, o que suscita uma nova forma de “urbanismo” e de “governança urbana” marcados pela flexibilização normativa e pela substituição do poder público em muitos dos seus aspectos reguladores. Do mesmo modo, a difusão das ideias do Novo Urbanismo conduz à conformação de um pensamento sobre as cidades caracterizado pela ênfase excessiva nos negócios, consolidando um plano de projetos localizados, reduzindo o “desenho urbano a um formalismo do consumo” e com completa ausência de um objetivo social e político que reverta na melhoria de qualidade de vida para a totalidade dos cidadãos (VICENTINI, 2001). De acordo com Arantes (2000), o que se observa, na prática, é que “não há nada de novo no urbanismo” e sim sinais da formação de uma “urbanidade distópica”, cujo resultado, em mais de um sentido, é uma cidade “consumida”.

Seguindo o que nos sinaliza Harvey (1997), um antídoto mais adequado ao determinismo espacial subjacente do modernismo e do Novo Urbanismo não seria o abandono da possibilidade da utopia como um todo, mas a compreensão da urbanização como processo dialético entre formas e processos sociais. Nesse sentido, trata-se do esforço para construção coletiva de um “utopismo de processo”, com enfrentamento real da economia política do poder e com o objetivo de promover uma combinação socialmente justa, politicamente emancipatória e ecologicamente correta de processos de produção espaço-temporais, em vez de concordar com as soluções instantâneas impostas pela acumulação de capital descontrolada e apoiada pelo privilégio de classe.

Referências

- ABRAMO, P. (2007) A cidade com-fusa: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais/ANPUR*, n. 2, vol. 9, p. 25-54.
- ALMEIDA, J. F. (2012) *Edifícios icônicos e lugares urbanos*. Porto Alegre: UFRGS.
- ARANTES, O. (2000) Uma estratégia fatal: a cultura nas novas gestões urbanas. In ARANTES, O., VAINER, C., MARICATO, E. (org.). *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis: Vozes, p. 11-74.
- CALDEIRA, T. (2000) *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Editora 34/Edusp.
- CARLOS, A. F. A. (2011) *A condição espacial*. São Paulo: Contexto.
- CASAGRANDE, M. (2015) De l'acupuncture urbaine à la ville de 3e génération. In REVEDIN, J. *La ville rebelle: démocratiser le projet urbain*. Paris: Éditions Gallimard, p. 38-49.
- FORSYTH, A. (2015) What is a walkable place? The walkability debate in urban design. *Urban Design International*, vol. 20, n. 4.
- HARVEY, D. (1997) The New Urbanism and the Communitarian Trap. *Harvard Design Magazine: Changing Cities plus the New Urbanism, Gender and Design*, n. 1.
- JANOSCHKA, M.; GLAZE, G. (2003) *Urbanizaciones cerradas: un modelo analítico*. Ciudades, RNIU, Puebla, México, n.59, p. 9-20.
- JOAL TEITELBAUM e GUAPO. (2014). *Novo Bairro em Pelotas*. Material de divulgação.
- LERNER, J. (2005) *Acupuntura Urbana*. Rio de Janeiro: Record.
- MARCUSE, P. (2012) The New Urbanism: the dangers so far. *DISP – The Planning Review*. vol. 36, n. 140, p. 4-6.
- MONCLÚS, F. J. (2016). Internacional Exhibitions and Planning. Hosting Large-scale events as Place Promotion and as Catalysts of Urban Regeneration. In MONCLÚS, F. J; GUARDIA, M. (org). *Culture, urbanism and planning*. Nova York: Routledge, p.215-240.
- POZINI, D.; NASTASI, M. (2016) *Starchitecture: Scenes, Actors and Spectacles in Contemporary Cities*. Nova York: The Monacelli Press, p. 186 -205.
- SINDUSCON-RS. (2013). *18º Seminário Regional da Qualidade e Produtividade na Construção Civil*. Material Gráfico.
- SMITH, N. (2002) New Globalism, New Urbanism: gentrification as global urban strategy. *Antipode*. vol. 34, n. 3, p. 427-450.
- SOARES, P. (2002) *Del proyecto urbano a la producción del espacio: morfología urbana de la ciudad de Pelotas, Brasil (1812-2000)*. Barcelona: Universidad de Barcelona.
- SOLÀ-MORALES, M. (2008) *De cosas urbanas*. Barcelona: Gustavo Gili.
- SPOSITO, M. E. (2007) Novas formas de produção do espaço urbano no Estado de São Paulo. In REIS, Nelson Goulart (org.). *Brasil: estudos sobre dispersão urbana*. São Paulo: FAU - USP, p. 7-27.
- SPOSITO, M. E; GÓES, E. (2013) *Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial*. São Paulo: UNESP.
- VICENTINI, Y. (2001) Teorias da cidade e as reformas urbanas contemporâneas. *Desenvolvimento e Meio Ambiente/UFPR*, n. 3, p. 9-31.