

**Universidade Federal do Rio Grande do Sul
Faculdade de Arquitetura
Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional**

ANITA SILVA DE SOUZA

**PROJETO RENASCENÇA: UM CASO DE GENTRIFICAÇÃO EM PORTO ALEGRE
DURANTE A DÉCADA DE 1970**

**Porto Alegre
2008**

Anita Silva de Souza

Projeto Renascença: um plano de intervenção urbana em Porto Alegre na década de 1970.

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL DA UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL – PROPUR/ UFRGS

CIDADE CULTURA E POLÍTICA

Nome avaliador 1 – Titulação - Instituição*

Nome avaliador 2 – Titulação - Instituição*

Nome avaliador 3 – Titulação - Instituição*

Dedico este trabalho ao meu pai, Otávio, pelo seu espírito de luta e por todas as coisas que me ensinou com seus exemplos e suas palavras. Também dedico este meu esforço a minha mãe, por sua dedicação e presença marcante na minha vida e de meus irmãos.

Agradeço a Universidade Federal do Rio Grande do Sul por ter me acolhido durante os últimos oito anos de minha formação. Agradeço também ao Programa de Pós-Graduação em Urbanismo e Planejamento Urbano Regional pela oportunidade de realizar e concluir o Mestrado. Em particular, agradeço ao meu orientador, Prof. Dr. Carlos Ribeiro Furtado, pelo apoio dado ao longo da realização deste trabalho.

RESUMO

O presente estudo tem como tema de investigação a implantação do Projeto Renascença, executado pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre entre os anos de 1975 e 1979. O Projeto Municipal representou na década de 1970 um pesado investimento público em melhorias urbanas na Região Centro-Sul da Capital. O suporte financeiro para este Projeto foi dado pelo Banco Nacional de Habitação através do Plano C.U.R.A. (Comunidade Urbana de Recuperação Acelerada) que se destinava à recuperação de áreas urbanas em decadência. Entre as ações realizadas por este Projeto observa-se a remoção de uma favela conhecida como “Ilhota”. Como ferramenta teórica para análise deste processo foi utilizado o conceito de gentrificação, criado pela socióloga Ruth Glass para descrever um fenômeno de troca de classes sociais ocorrido a partir da década de 1950 entre os moradores do Centro de Londres.

Palavras-chave: Projeto Renascença, Plano C.U.R.A., gentrificação.

ABSTRACT

The theme of the present study is the implementation of the Renaissance Project. This project was executed by the town hall of Porto Alegre in the years 1975 to 1979. The Municipal Project represented in the decade of 1970 a heavy public investment in urban improvements in the Centre-South Region of the capital. The financial support for the Project was provided by the Banco Nacional de Habitação (BNH) through the so-called Plano Comunidade Urbana de Renovação Acelerada (in abbreviation: Projeto CURA. This is a program destined to the recovery of urban areas in process of decay. Among the actions carried out through this Project was the removal of the slum quarter known as “Ilhota”. As a theoretical tool for the analysis of this process we used the concept of “gentrification” (“gentrificação”), which was created by the social scientist Ruth Glass in order to describe a phenomenon of social class exchange occurred since the decade 1950 among the inhabitants of London town.

Key-works: Renaissance Project, Plan C.U.R.A., gentrification.

SUMÁRIO

LISTA DE FIGURAS	9
LISTA DE GRÁFICOS	10
LISTA DE TABELAS	10
INTRODUÇÃO.....	12
1 ASPECTOS GERAIS SOBRE GENTRIFICAÇÃO	17
2 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E O CONCEITO DE LOCALIZAÇÃO.....	23
3 PRODUÇÃO DO ESPAÇO IRREGULAR NAS CIDADES BRASILEIRAS.....	32
4 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS REFERENTES AO ESTUDO DE CASO EMPÍRICO.....	37
5 PROJETO RENASCENÇA: A AÇÃO DO PODER PÚBLICO EM UM PROCESSO DE DIFERENCIAÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM PORTO ALEGRE	40
6 AÇÃO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE NO ESPAÇO DE ABRANGÊNCIA DO PROJETO RENASCENÇA	61
7 A VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DAS ÁREAS AFETADAS PELO PROJETO RENASCENÇA	86
7.1 ESTUDO DOS RESULTADOS DA PESQUISA	88
7.1.1 Aluguéis.....	88
7.1.2 Compra e Venda	92
CONCLUSÕES	97
REFERÊNCIAS.....	104
OBRAS CONSULTADAS.....	110
ANEXOS	114
Anexo 1: Dados de pesquisa referente aos aluguéis – sala de escritório ou loja (1971 a 1974).....	115

Anexo 2: Dados de pesquisa referente aos aluguéis – sala de escritório ou loja (1980 a 1983).....	116
Anexo 3: Dados de pesquisa referente aos aluguéis – apartamento de um dormitório (1971 a 1974).....	117
Anexo 4: Dados de pesquisa referente aos aluguéis apartamento de um dormitório (1980 a 1983).....	118
Anexo 5: Dados de pesquisa referente aos aluguéis – apartamento de dois dormitórios (1971 a 1974)	119
Anexo 6: Dados de pesquisa referente aos aluguéis – apartamento de dois dormitórios (1980 a 1983)	120
Anexo 7: Dados de pesquisa referente à compra e venda - apartamentos de dois dormitórios (1971 a 1974)	121
Anexo 8: Dados de pesquisa referente à compra e venda- apartamentos de dois dormitórios (1980 a 1983)	122
Anexo 9: Dados de pesquisa referente à compra e venda - apartamentos de três dormitórios (1971 a 1974)	123
Anexo 10: Dados de pesquisa referente à compra e venda - apartamentos de três dormitórios (1980 a 1983)	124

LISTA DE FIGURAS

Figura 01: Capa do livro de apresentação do Projeto Renascença	12
Figura 02: Fotografia da Ilhota de 1976	42
Figura 03: Planta do Projeto Cura de 1973	44
Figura 04: Planta do Projeto Renascença de 1976	45
Figura 05: Planta de Intervenção da Ilhota.....	51
Figura 06: Fotografia da maquete do projeto para o Parque Marinha do Brasil	53
Figura 07: Manchete noticiando o início das obras do Projeto Renascença	54
Figura 08: Fotografia do Centro Municipal de Cultura de 1979	59
Figura 09: Planta do Plano dos Melhoramentos	62
Figura 10: Mapa com algumas obras executadas durante a administração Loureiro da Silva	65
Figura 11: Desenho de Arnaldo Gladosch com projeto para área de canalização do Riacho	69
Figura 12: Ponte de Pedra sobre o antigo Riacho	70
Figura 13: Planta para o bairro Praia de Belas	72
Figura 14: Traçado para a Primeira Perimetral	75
Figura 15: Perspectiva da Avenida Perimetral	77
Figura 16: Plano de reurbanização da Ilhota.....	79
Figura 17: Maquete para o bairro Praia de Belas.....	81

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 01: Média de preços de aluguel das regiões englobadas pelo Projeto Renascença, de 1971 a 1974	89
Gráfico 02: Média de preços de aluguel das regiões englobadas pelo Projeto Renascença, de 1980 a 1983	90
Gráfico 03: Média de valorização das regiões, considerando o período Englobado e os dados relativos à pesquisa de aluguéis	91
Gráfico 04: Média de preço de compra e venda de imóveis nas regiões englobadas pelo Projeto Renascença entre o período de 1971 a 1974	93
Gráfico 05: Média de preço de compra e venda de imóveis nas regiões englobadas pelo Projeto Renascença entre o período de 1980 a 1983	94
Gráfico 06: Média de valorização das regiões, considerando o período englobado e os dados relativos à pesquisa de compra e venda	95

LISTA DE TABELAS

Tabela 01: índice percentual de aumento dos aluguéis antes e após a implantação do Projeto Renascença	92
Tabela 02: índice percentual de aumento no preço de compra e venda de imóveis antes e após a implantação do Projeto Renascença	94

INTRODUÇÃO

O presente estudo tem como tema de investigação a implantação do Projeto Renascença, executado pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre entre os anos de 1975 e 1979, o qual abrangeu uma grande área de Porto Alegre, pertencente à Região Centro-Sul da Capital. A Figura 01 abaixo representa a capa do livro de apresentação do Projeto Renascença de 1975. O círculo branco delimita parte da área englobada pelo Projeto.



Figura 01: capa do livro de apresentação do Projeto Renascença. Material disponível no Arquivo Moisés Vellinho.

O Projeto Renascença representou na década de 1970 um pesado investimento público em melhorias urbanas nesta região. Dentre as intervenções programadas pelo Projeto, constava a reurbanização da “Ilhota”, uma área de ocupação irregular, situada às margens do arroio Dilúvio, dentro dos limites do Bairro Cidade Baixa. Como consequência da intervenção do Projeto Renascença, ocorreu a transformação física e social da área, com a erradicação dos antigos moradores irregulares e sua ocupação por uma nova classe social de renda mais elevada.

O interesse por esse tema surgiu da idéia inicial de estudar o processo de transformação da periferia de Porto Alegre. Na tentativa de definir o objeto de estudo, novas áreas de conhecimento foram sendo incorporadas à pesquisa. Além da História, minha base de formação, disciplinas como a Geografia, Urbanismo e Sociologia também passaram a ter um importante papel na busca de delimitações mais precisas sobre o que pretendia estudar. Foi esse caminho que me levou ao conceito de gentrificação, criado na década de 1950 por Ruth Glass para dar conta de um processo de transformação social ocorrido no centro de Londres.

De acordo com Glass, desde o início da década de 1950 vinha ocorrendo na área central da capital inglesa, um processo de recuperação das áreas residenciais decadentes, tradicionalmente ocupadas pela classe trabalhadora de baixa renda, e a substituição dos antigos moradores por outros de camadas sociais de renda mais elevada. A esse processo Ruth Glass denominou *gentrification*.

Desde a sua formulação até o início deste século, o conceito foi utilizado predominantemente no estudo de fenômenos semelhantes ao verificado por Ruth Glass em Londres, em cidades de países de economia capitalista desenvolvida, como Nova Iorque, Paris e Toronto. Nos estudos efetuados nessas cidades, o conceito de gentrificação aparece sempre associado a formas de revitalização urbana ocorridas em bairros antigos e em situação de decadência física, social e econômica.

Após um longo estudo sobre o processo de transformação de uma área de Porto Alegre tradicionalmente ocupada por trabalhadores de baixa renda. Furtado (2003) demonstrou que processos semelhantes ao detectado por Ruth Glass em Londres também ocorriam em cidades de países capitalistas em desenvolvimento como o Brasil. Em meu entendimento, o processo ocorrido na área de abrangência

do Projeto Renascença é semelhante ao estudado por Furtado, o que me levou a utilizar o conceito como instrumento de análise deste estudo de caso.

No segundo semestre de 2003, apresentei como trabalho de conclusão do curso de História a monografia intitulada “O processo de ‘gentrification’ em Porto Alegre durante a década de 1970: o caso das famílias moradoras da Ilhota durante a execução do Projeto Renascença”. A presente pesquisa surgiu como resultado do interesse em dar continuidade aos estudos realizados ao longo da primeira pesquisa.

Ao longo do desenvolvimento de meus primeiros estudos, percebi que a remoção dos moradores da “Ilhota” teve como consequência uma redefinição de usos, não somente do espaço urbano da “Ilhota”, mas de uma ampla região da qual essa favela é apenas uma parte. Neste estudo, tentei demonstrar que o Projeto Renascença foi o ponto de partida para que um processo de gentrificação se desenvolvesse gradualmente a partir da “Ilhota”, mas abrangendo grande parte da região Centro-Sul de Porto Alegre.

Furtado (2003) afirma que, para a ampliação do uso do conceito de “gentrificação” como ferramenta de análise de fenômenos urbanos mais amplos, é necessária a articulação entre o conceito e os processos de produção e de (re)estruturação do espaço urbano. Furtado (2003) sustenta ainda que este seja um conceito formulado para a análise de processos de (re)estruturação do espaço urbano em sociedades de modo de produção capitalista. Se o sistema capitalista tem como seu principal objetivo a produção de mercadorias, quando se fala em produção do espaço dentro do modo de produção capitalista, isso significa um processo de transformação do espaço em mercadoria. Ou ainda, um processo que resulta na valorização do espaço como mercadoria.

Tendo em vista que o espaço urbano não pode ser produzido fisicamente, a sua produção como mercadoria só pode ser entendida como a produção de localização. Ou seja, significa dizer que essa produção se dá através do desenvolvimento de ações do setor privado e/ou público que agreguem valor a um determinado espaço, tornando-o mais valorizado como localização no espaço relativo a outras localizações.

A relação entre os conceitos de gentrificação e localização torna-se, assim, fundamental. Gentrificação, portanto, é aqui vista como um processo de transformação do uso do espaço urbano que pode ser tanto causa como consequência da transformação do valor de localização de uma determinada área urbana.

Dessa forma, dentro do objetivo geral de buscar demonstrar que o Projeto Renascença foi o desencadeador de um processo de gentrificação, será fundamental analisar a transformação do valor de localização da área urbana de Porto Alegre por ele abrangida. No intuito de alcançar da melhor forma possível esse objetivo, esta dissertação está estruturada conforme a divisão a seguir.

A primeira parte, dedicada à revisão bibliográfica e aos referenciais teóricos, abrange três capítulos.

O Capítulo 1 é dedicado a um exame do conceito de gentrificação, abrangendo um retrospecto histórico até as pesquisas mais recentes.

No Capítulo 2 é analisada a produção do espaço como localização e a sua relação com o conceito de gentrificação.

No Capítulo 3 são discutidas a produção do espaço irregular no Brasil. Um rápido resgate histórico da relação entre políticas públicas de habitação e os moradores de áreas informais das cidades brasileiras é realizado.

A segunda parte, dedicada ao estudo de caso empírico, abrange quatro capítulos.

No Capítulo 4 são apresentados os procedimentos metodológicos referentes ao estudo de caso empírico.

No Capítulo 5 é apresentado o estudo de caso do “Projeto Renascença: a ação do poder público em um processo de valorização do espaço urbano em Porto Alegre”.

No Capítulo 6 é apresentado o histórico da intervenção municipal na área de abrangência do Projeto Renascença.

No Capítulo 7 são analisados os dados referentes à valorização dos bairros que tiveram partes de suas áreas abrangidas pelas obras do Projeto Renascença.

Nas Conclusões são retomados os principais objetivos propostos por esta dissertação, através da revisão dos conceitos de gentrificação e localização e da análise dos dados referentes aos resultados da implantação do Projeto Renascença.

1 ASPECTOS GERAIS SOBRE GENTRIFICAÇÃO

A socióloga Ruth Glass elaborou o conceito de gentrificação com base na observação do seguinte fenômeno:

(...) Um por um, muitos dos quarteirões de Londres habitados pela classe trabalhadora foram invadidos pela – alta e baixa – classe média. Estrebarias e pequenas casas em estado de ruína, do tipo duas peças em cima e duas peças em baixo, foram tomadas quando os seus contratos de aluguel expiraram, para tornarem-se residências elegantes e caras (...).(1964, p. 5).

O fato observado pela pesquisadora tratou-se de um fenômeno ocorrido no mercado imobiliário de Londres na década de 1950. O aspecto mais relevante na investigação de Glass foi a percepção da transformação da área central de Londres, que, tradicionalmente habitada por trabalhadores de baixa renda, passa a ser ocupada por moradores de renda mais elevada.

Desde a primeira definição apresentada por Ruth Glass, vários estudos de caso foram realizados utilizando o conceito de gentrificação como ferramenta de análise (KIRK, 1980). Em grande parte destes estudos, o conceito manteve-se associado a mudanças ocorridas no mercado de habitação, onde a característica mais aparente do processo era de transformação de habitações deterioradas em moradias de maior valor comercial.

Abordagens centradas no mercado de habitação muitas vezes associam os resultados dos processos de mudança de ocupação de classe social às escolhas da classe média como consumidora do espaço urbano. Assim, de acordo com essas interpretações, o processo de gentrificação seria desencadeado pela demanda de consumo da classe média por um determinado tipo de produto disponibilizado pelo mercado imobiliário.

Essa abordagem do processo foi especialmente divulgada nos Estados Unidos entre o final da década de 1970 e o início dos anos 1980. Como fator sintomático de sua relativa popularidade neste país, salienta-se que o conceito de gentrificação teve sua estréia em dicionários norte-americanos e não em seus congêneres ingleses, apesar de ser um conceito inicialmente formulado na Inglaterra. No *Oxford American Dictionary* de 1980, o primeiro dicionário a incluir entre seus verbetes a definição do processo, este é definido como o “(...) movimento de famílias de classe média no interior de determinada área urbana, causando valorização das propriedades e, como efeito secundário, o abandono das famílias pobres desta região (...)”. (p. 532).

Após dois anos, em 1982, uma nova definição do termo é encontrada no dicionário *American Heritage*: “(...) restauração de propriedades urbanas deterioradas, principalmente em bairros da classe trabalhadora, pelas classes médias e altas (...)”. (p. 498). Já em 1983, o dicionário inglês, *Collins Dictionary*, define gentrificação como “(...) um processo através do qual a classe média adquire residências em bairros tradicionalmente ocupados pela classe trabalhadora de baixa renda, mudando o caráter da área (...)”. (p. 607).

Presente na definição dos três dicionários, essa abordagem focada na classe média como agente do processo algumas vezes gerou uma celebração acrítica dos efeitos de gentrificação. Festejou-se, por exemplo, o processo como uma resposta à decadência de determinadas áreas urbanas (mais usualmente localizadas em regiões centrais das grandes cidades), utilizando-se, algumas vezes, de estatísticas policiais que demonstravam a diminuição dos índices de violência nas regiões gentrificadas.

Sob essa ótica, vantagens como a diminuição dos níveis de violência, compensariam o problema da relocação dos cidadãos desprivilegiados. Estes seriam levados a abandonar suas antigas residências pela valorização imobiliária gerada com a ida de classes sociais de maior renda para a área, o que resultaria, por exemplo, no aumento dos valores cobrados pelos aluguéis. Essa foi a posição do Departamento Norte Americano de Habitação e Desenvolvimento Urbano, no ano de 1979, e a forma como gentrificação foi comumente tratada pela imprensa popular na época (SMITH; WILLIAM, 1986).

Considerando a visível diferença social e econômica entre os novos e antigos moradores das regiões transformadas, aliada ao fato de que muitas vezes esse processo ocorre em “guetos” ocupados por minorias raciais (CYBRINSKY, 1978; ZEITZ, 1979; AUGER, 1979), a promoção do processo de gentrificação tornou-se útil a um tipo de pensamento bastante conservador, que o propagou como ferramenta para uma pseudo “limpeza da cidade”. Essa primeira abordagem manteve seu olhar apenas nos efeitos superficiais do processo, sem buscar analisar as suas causas.

David Ley (1980), tendo como cenário a cidade canadense de Vancouver, rompe com essa limitação ao analisar as mudanças urbanas observadas no início da década de 1980. O autor sugere que o conjunto dessas transformações estaria dando origem a um novo tipo de cidade, que foi definida por ele como uma “cidade pós-industrial”. Ao utilizar-se desta conceituação, Ley referiu-se a preposição de Daniel Bell formulada em 1973. Bell buscou analisar variações ocorridas no sistema capitalista, identificáveis nos países de economia desenvolvida a partir da década de 1960. Essas transformações apresentavam como características mais emblemáticas a diminuição de importância da atividade industrial clássica, o rápido crescimento do chamado setor de serviços e a popularização de novas tecnologias, como a informática.

Essas mudanças, contextualizadas no sistema produtivo, estariam refletidas na configuração dos espaços das cidades capitalistas modernas. O fenômeno de gentrificação, segundo Ley (1980), seria uma consequência dessas mudanças no sistema produtivo.

Tanto a teoria formulada por Daniel Bell quanto a proposição de Ley surge como alternativa às teses de origem marxista que vivenciavam naquele momento o auge da chamada “crise dos paradigmas”. Para Ley, é a preferência do consumidor o fator mais decisivo na configuração da cidade pós-industrial. Essa proposição está em concordância com a proposição de Bell, que visualiza na predominância do consumo sobre a produção a característica fundamental da nova sociedade pós-industrial.

As raízes da nova configuração da área urbana observada por Ley em Vancouver seriam consequência do que foi apontado por ele como o surgimento de uma “nova classe média”. As novas características do sistema de produção exigiram

um tipo de mão-de-obra, diferente daquela até então necessária à indústria convencional.

Os membros desta “nova classe média” teriam, de uma forma geral, melhor nível cultural que os seus antecessores, formando uma parcela diferenciada dentro do grupo heterogêneo classificado como classe média. Segundo Furtado (2003),

a nova classe média seria constituída pelos novos e jovens profissionais, cuja localização no espaço urbano está associada à concentração de um conjunto de serviços, restaurantes, lojas, clubes e outras oportunidades de diversão e comércio que são demandadas por eles (...). (p. 37).

Essas diferenças no nível cultural teriam reflexos nas escolhas de consumo desse grupo social. Mais exigentes, os membros dessa “nova classe média” passariam a demandar um ambiente urbano em geral mais qualificado em termos de serviços, comércio e habitações.

Merret (1976), por exemplo, apontou que os fatores valorizados pela nova classe média são: acessibilidade nos transportes, moradias com determinadas características arquitetônicas e qualidade do espaço urbano. Em 1980, Hamnet e Williams realizaram um estudo com o objetivo de traçar a história dos usos de propriedades londrinas localizadas em áreas consideradas potencialmente gentrificáveis. Eles perceberam que determinadas características tornavam algumas áreas mais propensas à gentrificação do que outras. Segundo os autores, as habitações do período georgiano e vitoriano, fisicamente decadentes e situadas em torno de praças, eram especialmente valorizadas pelos gentrificadores, principalmente se estas estivessem localizadas próximas a outras áreas também ocupadas pela classe média e com boa acessibilidade ao restante da cidade, ou seja, áreas que se caracterizavam por apresentar uma boa localização urbana.

Outros trabalhos também foram realizados de forma semelhante, nos quais foi apontada a existência de uma *estética de classe média* intervindo no processo de gentrificação. Jager (1984), por exemplo, através da análise da arquitetura de residências gentrificadas, também relacionou o processo ao surgimento de uma nova classe média.

Algumas características em comum entre as áreas com potencial à gentrificação evidenciam-se a partir dos trabalhos citados, sendo que esses atributos também são característicos de áreas com potencial de valorização. Considerando-se que uma população predominantemente de baixa renda ocupa essas áreas, pode-se afirmar que o processo de gentrificação depende da desocupação destes locais por seus moradores tradicionais.

É importante observar que a demanda da classe média por uma determinada localização pode resultar na valorização de áreas do seu entorno que compartilham características semelhantes às suas. Esse movimento gera interesse nos agentes do mercado imobiliário, que passam a reinvestir nesses locais com o objetivo de valorizar tais áreas potencialmente valorizáveis.

Dessa forma, se para os moradores que iniciaram o movimento de reocupação as habitações foram adquiridas a um determinado preço, depois de iniciado o processo de ocupação, adquirir outras propriedades com as mesmas características só será possível a um preço mais alto. Portanto, mesmo para as abordagens que consideram o início dos processos de gentrificação e valorização urbana em função das escolhas da classe média como consumidora, deve-se considerar que outros agentes, associados à produção do espaço, também estão presentes nesse processo de valorização.

O caso do mercado imobiliário parece especialmente emblemático. Assim que os seus agentes identificam o movimento de gentrificação em uma determinada região e visualizam a possibilidade de obtenção de lucro, eles passam a ter o interesse em participar do processo. A participação destes reforça esse movimento de valorização através da atração de novos investimentos, potencializando os efeitos de natureza física e social, característicos de um processo de gentrificação.

Outro tipo de abordagem enfoca sua análise na participação dos agentes institucionais no processo de gentrificação. Segundo estes estudos, a ocorrência de gentrificação é vista como resultado de intervenções públicas e de investimentos de capital privado em determinadas áreas urbanas. As escolhas da classe média como consumidora ocorrem como resposta a um movimento anterior, executado tanto pelo Estado como por agentes da iniciativa privada. Dessa forma, as decisões tomadas pelo poder público e o setor privado em relação à produção do espaço são

anteriores às escolhas feitas pela classe média (supremacia da produção sobre o consumo).

Dentre os trabalhos realizados que adotam esse enfoque, Balchin (1979) se preocupa em analisar especificamente os efeitos da ação pública na valorização do espaço urbano. O autor relata ações que vão desde melhorias como a abertura de novas vias de circulação (o que se refletirá, por exemplo, na melhor acessibilidade de uma determinada área), até a execução de projetos de renovação urbana de forma mais abrangente.

O estudo de Boddy (1976), que segue a mesma abordagem, procurou demonstrar que a oferta de imóveis e de financiamento imobiliário é definida através de uma espécie de colaboração entre diferentes instituições, como agentes financeiros, agentes imobiliários etc. As decisões tomadas em conjunto por esses agentes estão intimamente relacionadas com o tipo de espaço urbano que será ofertado pelo mercado imobiliário.

A questão da oferta de financiamento para a compra de imóveis é também de grande importância para o processo de gentrificação. Williams (1978), analisando o mercado habitacional da Inglaterra, concluiu que as instituições de financiamento são fundamentais para que a distância entre o padrão de vida dos gentrificadores e suas escolhas de consumo possa ser compatibilizada.

Tanto as abordagens que focam a análise na ação dos agentes institucionais, quanto as que focam a análise no consumo da classe média como agente do processo de gentrificação são apoiadas em trabalhos empíricos. Nessas abordagens, os pesquisadores se detêm principalmente na descrição de aspectos como os grupos sociais beneficiados pelo processo de gentrificação das áreas com potencial de tornarem-se gentrificáveis e na identificação das novas áreas escolhidas pelos antigos moradores das regiões gentrificadas.

Williams e Smith (1986), observando a trajetória do conceito de gentrificação, criticam muitos dos trabalhos efetuados, apontando para a pequena variedade de realidades urbanas observadas. Esses autores apontam que, para uma melhor compreensão do conceito, seria necessário que novos estudos de caso sobre gentrificação fossem trazidos à discussão. Esse é um dos propósitos deste estudo.

2 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E O CONCEITO DE LOCALIZAÇÃO

Em termos conceituais, a diferença entre cidade e espaço urbano é de difícil precisão. Para Lefebvre a cidade pode ser conceituada como a projeção da sociedade em um determinado território. Essa visão abrangente do filósofo marxista pode tornar-se mais concreta quando se procura nos próprios escritos de Marx uma definição. Em “O Capital” o desenvolvimento do modo de produção capitalista e a cidade, da forma como é compreendida contemporaneamente, são apresentados como realidades relacionadas. Segundo Marx, o desenvolvimento do capital só tornou-se possível por meio das transformações que ocorreram nas cidades, onde as manufaturas foram sendo gradualmente substituídas pelas fábricas. Isto se deu após seu aparecimento como resultado do comércio intercontinental, a partir do século XVI. Portanto, o processo de industrialização não só exigiu uma nova organização espacial urbana, mas também transformaram a cidade, complexificando sua organização e suas funções.

A lógica espacial da cidade é constituída por uma totalidade de relações culturais, políticas, econômicas e sociais. A chamada *vida urbana*, por exemplo, independente do espaço físico que a comporta, constitui-se em um objeto de estudo para várias áreas de conhecimento como, por exemplo, a sociologia. Dessa forma, a cidade contemporânea pode ser analisada como sendo a *projeção* (da forma como foi entendida por Lefebvre) da organização social para a produção característica da sociedade capitalista.

A produção do espaço urbano se dá, hoje em dia, muito mais através do processo de reestruturação do espaço já existente do que através da expansão geográfica de seus limites. Ou seja, o espaço não é produzido como um novo objeto, sua produção diz respeito a um processo contínuo de modificação de algo anteriormente constituído. Referindo-se a esse processo, Furtado afirma que

realmente, produção do espaço significa transformação do espaço, no sentido de que o produto final das intervenções no espaço não resulta em nenhuma estrutura particular (nova), mas simplesmente na transformação de uma estrutura particular existente (...) (2003, p. 58).

A tarefa de produção do espaço é bastante particular, já que o solo, insumo fundamental dessa atividade de produção, não pode ser produzido. A alternativa que se coloca para o agente capitalista envolvido nesse negócio é a transformação de uma área determinada, de forma a valorizá-la como mercadoria no comércio de espaços oferecidos na cidade. Quanto maior for a diferença entre o valor de uma localização antes e depois de uma determinada intervenção, maior será a margem de lucro do agente capitalista envolvido.

Assim, o conceito de localização é fundamental para uma melhor compreensão sobre o processo de produção do espaço urbano, como diz Scott :

(...) o solo é naturalmente dotado de dois valores de uso fundamentais, um sendo fertilidade; o outro, localização (relativa a outras localizações). Ambos os valores de uso são suscetíveis a uma vasta valorização pela atividade humana. O último deles, em particular, é totalmente produzido como uma categoria histórica determinada, isto quer dizer, como uma relação social contida em um vasto sistema de relações sociais capitalistas (...) (1989, p.52).

Portanto, de acordo com Scott, localização é um valor totalmente produzido pela atividade humana. Referindo-se também ao conceito de localização, Villaça diz:

(...) os produtos específicos resultantes da produção do espaço intra-urbano não são os objetos urbanos em si; as praças, as ruas ou os edifícios (...) enquanto objetos urbanos certamente são produção do espaço. Entretanto o são tanto quanto a produção de cadeiras, árvores, ou canetas. A produção dos objetos urbanos só pode ser entendida e explicada se forem consideradas suas localizações. A localização (...) está associada ao espaço intra-urbano como um todo, pois refere-se às relações entre um determinado ponto do território urbano e todos os demais (...) (1989, p. 53).

Para Villaça, deste modo, a produção do espaço urbano é necessariamente a produção de localizações, sendo que devem ser incluídos nesse processo todos os investimentos realizados na construção de prédios, praças, avenidas, entre outros. Isto porque a cidade é vista pelo autor como um conjunto formado por partes que se encontram relacionadas. O conceito de localização, por exemplo, apresenta uma

medida relativa, já que o valor de uma localização só pode ser definido em relação ao valor das outras localizações presentes na cidade.

A complexidade presente na relação entre os espaços urbanos torna-se mais compreensível a partir da seguinte afirmação de Villaça:

(...) Quando uma indústria é construída, há ao mesmo tempo consumo e produção do espaço. O mesmo ocorre quando se reforma uma antiga mansão e nela se instala uma praça, se implanta uma rede de esgotos, ou quando se loteia uma gleba ... E não se confunda espaço com terreno. O espaço que se produz e consome é muito mais que o terreno. É o de toda a metrópole, mesmo que apenas um milionésimo dela seja alterado, pois ela é um todo (uma estrutura é, antes de tudo, um todo) constituído de milhões de milionésimos. Quando se constrói um edifício de apartamentos ou uma casinha operária na periferia, o espaço que está sendo produzido e consumido é o da totalidade da cidade (...) (1989, p. 332).

Assim, o consumidor, ao adquirir um determinado imóvel urbano, está adquirindo dois valores diferentes. Em primeiro lugar, ele paga pelo valor correspondente ao capital fixo investido na área negociada (representado pelas construções e pela infra-estrutura disponibilizada). Em segundo lugar, e principalmente, ele adquire o valor produzido pela aglomeração de todo capital fixo presente na cidade (ou seja, a própria cidade).

Esse segundo valor é definido pela localização da área adquirida. O valor de localização é um valor que se associa a uma maior ou menor acessibilidade aos recursos disponibilizados pela cidade. A acessibilidade pode ser entendida tanto em relação à distância entre dois pontos como em relação a uma maior ou menor facilidade de acesso a algo que se necessita. Se pensarmos, por exemplo, em duas cidades vizinhas, mas divididas por um rio de difícil travessia, veremos que a pequena distância entre elas não garante uma boa acessibilidade. No entanto, quando se constrói uma ponte entre as duas cidades, a distância física continua a mesma, porém a acessibilidade torna-se maior. Assim sendo, acredita-se que o conceito de acessibilidade refere-se muito mais a uma medida de tempo do que de distância entre dois pontos.

A acessibilidade de uma determinada região não define sozinha uma boa localização. Entretanto, deve-se lembrar que toda boa localização possibilita o fácil acesso aos recursos valorizados por seus habitantes. Quando se pensa nos atuais

empreendimentos imobiliários em zonas quase rurais voltados para as classes de renda mais elevada, por exemplo, deve-se considerar que é prática comum desses empreendimentos imobiliários atraírem os recursos urbanos necessários aos seus moradores. Em Porto Alegre, por exemplo, nos últimos anos tornou-se comum observar empreendimentos de condomínios planejados na Região Extremo Sul da cidade. Esses empreendimentos geram na sua volta uma série de serviços como grandes supermercados, lojas, restaurantes etc., uma novidade em áreas até poucos anos atrás ocupadas apenas por moradias de baixo valor e sítios de fim de semana.¹

Sobre esse movimento de recursos que *acompanham* determinadas classes sociais pelo território urbano, Villaça observa que

(...) além de imprimir a uma determinada região geral da cidade um padrão ambiental e estético inexistente no restante do espaço urbano, através da aparência das ruas e edifícios, da arborização, da presença maior de praças, etc.; as burguesias implantam nessa região a melhor infra-estrutura da cidade, especialmente a viária. Finalmente – eis um aspecto pouco avaliado – o espaço urbano é tecido de tal forma que todo o cotidiano daquelas camadas se desenrola predominantemente nessa região. Cada vez mais o próprio Estado para lá se transfere e, ideologicamente, essa região começa a se identificar com a 'cidade' e o resto passa a ser encarado como subúrbio ou periferia e considerado longe, por mais central que seja sua localização. Na verdade torna-se longe mesmo (...) (1989, p. 326).

Ao longo do desenvolvimento histórico de Porto Alegre também foi possível acompanhar um fenômeno semelhante. Trata-se da tendência de movimentação gradual das elites ao longo do chamado *espigão* central da cidade. Tal movimento, que teve início na rua Duque de Caxias, localizada no Centro porto-alegrense, estendeu-se ao longo da avenida Independência e hoje se desenvolve para além do bairro Moinhos de Vento.

À medida que as classes mais abastadas iam abandonando seus antigos endereços, elas eram acompanhadas nesse movimento por lojas, escolas, espaços de cultura etc., que seguiam sua clientela preferencial, buscando localizarem-se nas áreas vizinhas às suas novas moradias. Em um exemplo, portanto, de que o movimento de uma determinada classe social também pode determinar a valorização ou desvalorização de uma localização.

¹ Como exemplo pode-se citar o empreendimento Terraville, localizado no bairro Hípica de Porto Alegre.

Em concordância a isso, pode-se afirmar que localização é um conceito que mescla materialidade e subjetividade. Em termos materiais, ela está associada ao acesso a um conjunto de prédios, transportes, serviços, entre outros. Subjetivamente, ela está associada a valores subjetivos como o sentimento de pertencimento a um determinado grupo social. Os agentes que produzem um espaço específico como mercadoria podem explorar os aspectos de valor subjetivo, mas não há como controlá-lo.

Portanto, a cidade possui valores subjetivos que são particulares à relação que cada indivíduo estabelece com seus espaços. Quantificar tal subjetividade em um preço é impossível. Mesmo assim, o espaço urbano tem um valor que resulta dos investimentos realizados na sua produção. Dessa forma, independente da complexidade de todos os valores subjetivos que envolvem a cidade, o espaço urbano também pode ser entendido como uma mercadoria a ser negociada a um preço. São inúmeros os agentes que participam da produção do espaço, e abranger em um estudo todas as intervenções possíveis torna-se impraticável. No entanto, discutir a participação do Estado como agente dessa produção é fundamental, tendo-se em vista que a produção do espaço urbano é realizada respeitando uma regulamentação que deve ser acatada em todas as circunstâncias em que essa produção ocorra.

Tanto a elaboração quanto o controle no cumprimento dessas regras ficam a cargo do poder público. Isto se dá, por exemplo, através de instrumentos de controle como as leis de zoneamento, que regulam o uso e ocupação do solo e o código de edificações, o qual define os padrões dos diversos tipos de construções. O poder público é também o único agente com poderes de desapropriar uma área quando entender essa ação como necessária ao bem da comunidade. Quando utiliza esse recurso, o Estado suplanta o direito à propriedade privada, fundamento básico do sistema capitalista.

O Estado também participa ativamente na produção do espaço da cidade através de suas políticas de melhorias urbanas tais como implementação de infra-estruturas e de construção de habitações populares. Dessa forma, o Estado é um agente importante e absolutamente necessário na produção e organização do espaço urbano.

A legislação elaborada pelo poder público atua na prevenção dos efeitos negativos da produção desregrada do espaço urbano. Deve-se considerar que a produção capitalista do espaço urbano é um processo, que quando visto pela ótica dos seus agentes privados, tem como objetivo explorar ao máximo as perspectivas de ganhos oferecidos pela cidade. Dessa forma, caso essa produção fosse realizada sem qualquer regulamentação e controle, a cidade se encontraria desprotegida de uma ação que poderia tornar-se predatória. A tendência crescente de elaboração de legislações de proteção ambiental ou do patrimônio histórico, por exemplo, trazem uma resposta no sentido de garantir a preservação destes bens.

Furtado (2003), quando se refere ao planejamento urbano, enfatiza a necessidade da regulamentação do uso do solo na produção do espaço urbano:

Na falta de planejamento urbano o solo é distribuído entre usos competitivos pelo mecanismo de preço e a interação da oferta e procura. Nesta situação de livre mercado, o solo urbano é utilizado para aquele propósito do qual se possa extrair o maior retorno esperado sobre um previsível período de tempo. No entanto, a experiência tem demonstrado que, sem controle, o mercado pode consumir recursos de forma dispendiosa e rápida, criando problemas quase insolúveis para as gerações futuras (...).(p.69).

Assim, o conflito entre os mecanismos de regulamentação definidos pelo Estado e os interesses da iniciativa privada demonstra que alguma tendência produzida pelo mercado está sendo modificada. O poder público utiliza-se dessa possibilidade de intervenção no sentido de orientar a ação do agente privado em uma direção que lhe pareça mais conveniente para a cidade como um todo.

As políticas adotadas pelo poder público também podem ser realizadas no sentido de *preparar o terreno* (quase que literalmente) para a ação dos agentes privados. Desta forma, ao mesmo tempo em que busca regular a produção capitalista de forma a prevenir a cidade de seus efeitos predatórios, o poder público muitas vezes atua como um facilitador para os agentes privados na sua busca por uma maior margem de lucro em seus negócios. Um aspecto importante de ser ressaltado na produção do espaço urbano, é que alguns serviços urbanos fundamentais (como saneamento básico, por exemplo) não apresentam retorno financeiro em sua exploração. O problema é resolvido pela ação do Estado, que assume essa responsabilidade arcando com os prejuízos resultantes da implantação

destes serviços. Assim, a implantação de serviços urbanos necessários ao funcionamento da cidade que não são lucrativos em sua exploração, torna-se público.

Evidencia-se, portanto, que o Estado é um instrumento de desenvolvimento urbano, já que provê vários tipos de infra-estrutura. Ao realizar essa função, o poder público torna-se um agente importante no processo de produção da cidade.

Os investimentos realizados pelo Estado no provimento ou na qualificação de serviços públicos, também, resultam quase sempre na valorização de uma determinada localização. Grande parte dos recursos que definem o espaço urbano tais como saneamento básico, ruas, avenidas e energia elétrica, depende da intervenção direta do Estado na produção deste capital fixo.

No entanto, para manter o equilíbrio entre o capital investido em uma determinada região e o seu valor de localização, é importante a renovação constante desse capital com novos investimentos. A capacidade de renovação de uma determinada localização é perceptível quando ela continua a receber novos investimentos materializados em novos prédios, novos negócios abertos na vizinhança e no reinvestimento do poder público em serviços e na manutenção da estrutura já existente. Caso a área perca seu potencial de se renovar, ela manterá seu capital fixo, mas parte desses investimentos passará por um processo de desvalorização, tornando a região física e economicamente decadente.

O custo financeiro dessa decadência recairá sobre parte dos investidores e proprietários do capital presente na região. O Estado e os grandes investidores privados, por exemplo, podem ter uma quantidade maior de capital presente em investimentos em outras partes da cidade e, portanto, maiores chances de administrar um prejuízo inevitável pela decadência de uma determinada região. Já um proprietário de classe média, por exemplo, não conta com a mesma flexibilidade financeira, sofrendo os efeitos da desvalorização de forma mais radical. Assim, são melhor entendidas iniciativas como a criação de entidades de amigos de bairros, por exemplo, que funcionam como grupo de pressão, muitas vezes conseguindo barrar a

execução de projetos públicos e/ou privados que possam comprometer a valorização de suas localidades.²

Uma localização decadente, mas que contém boa acessibilidade e uma infraestrutura urbana de qualidade, pode ter seu espaço revalorizado por meio de novos investimentos na sua recuperação. O processo de decadência física de algumas áreas urbanas gera, muitas vezes, a sua ocupação por uma população de baixa renda. Esse é um fator que possibilita a ocorrência de um processo de gentrificação, com a presença de novos investimentos em infra-estrutura e edificações, melhorando ou recuperando o seu valor de localização.

Como visto anteriormente, a ação do agente privado na construção do espaço urbano busca aproveitar ao máximo as oportunidades oferecidas pela cidade para a obtenção de bons lucros. Um processo de gentrificação, portanto, funciona como um elemento que ativa um potencial de valorização de uma determinada área pouco prestigiada pelo mercado imobiliário, mas com parte dos investimentos necessários para sua revalorização já realizados. Dentre os processos de produção do espaço da cidade, gentrificação está intimamente relacionada a essa idéia de aproveitamento de uma potencialidade de valorização pré-existente, mas não aproveitada. Assim, a mudança entre os moradores de menor para os de maior renda é apenas o efeito mais visível de um processo complexo, que envolve ações que potencializam um valor latente presente em uma determinada localização.

Deve-se considerar que, em concordância com os objetivos de ampliar a utilização do conceito de gentrificação, acredita-se que este, como ferramenta teórica que é, deve ser explorado no grau máximo de suas potencialidades. Como afirmado por Williams e Smith (1986), o desenvolvimento do conceito de gentrificação depende, em grande parte, da realização de estudos de caso que contemplem realidades urbanas diversas. Considera-se fundamental ressaltar que a análise de fenômenos ocorridos em realidades distintas, deve contemplar os aspectos que são característicos dessas formações sociais.

No Brasil, por exemplo, o Estado tem um papel na produção do espaço urbano que difere muito de sua atuação em cidades européias e norte-americanas.

² Em Porto Alegre, por exemplo, pode-se pensar nos moradores do bairro Menino Deus que entraram em conflito com a Prefeitura em função do projeto de construção do Sambódromo no parque Marinha do Brasil. Mais recentemente, pode ser citado o caso dos moradores do bairro Floresta e o conflito em função da localização da OSPA nesse bairro.

Além disso, aqui se convive com a informalidade da produção e ocupação do espaço, representada pela presença de inúmeras áreas irregulares como favelas, vilas e cortiços. Porto Alegre, por exemplo, mesmo sendo uma cidade com índices de qualidade de vida que se destacam nacionalmente, possui 25,5% de sua população vivendo em áreas irregulares (SMOLKA, 2001, p.21). Ainda que a ocupação irregular não seja um fenômeno totalmente desconhecido de países economicamente mais ricos, tais índices constituem-se em uma realidade bastante diferente das encontradas nestes países.

No estudo de caso apresentado por esta dissertação, observa-se a aplicação de um projeto de renovação urbana executado pelo poder público que abrangeu, entre os territórios englobados pelas reformas, uma área de ocupação irregular. Assim, considerar a importância desses aspectos será fundamental neste estudo. No próximo capítulo, iremos realizar esta análise.

3 PRODUÇÃO DO ESPAÇO IRREGULAR NAS CIDADES BRASILEIRAS

Na virada deste século, as cidades latino-americanas já eram habitadas por 75% da sua população, representando o maior índice de urbanização do mundo (FIALHO, 2006). No Brasil, de acordo com dados do censo de 2000, realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), os centros urbanos eram habitados por 81,25% da população. Só na cidade de São Paulo viviam, à época da pesquisa, 10.838.581 pessoas, representando 6,38% da população brasileira (*Ibid*).

Assim como no Brasil, a maior parte da população latino-americana também se concentra em grandes cidades como Lima, Cidade do México e Montevideú. A região metropolitana de Buenos Aires (Gran Buenos Aires), por exemplo, é habitada por 13.287.230 habitantes, o que corresponde a 36,56% do total da população Argentina (FIALHO, 2006).

O processo de urbanização latino-americano reflete o padrão de desenvolvimento econômico do continente, marcado pela concentração de renda e grandes desigualdades econômicas e sociais. As grandes cidades do continente incorporam em seu território espacialidades contrastantes. Por um lado, convive-se com espaços altamente sofisticados, produzidos para atender os gostos de uma elite cosmopolita; e de outro, encontram-se áreas precariamente urbanizadas, produzidas informalmente, na maioria das vezes, por seus próprios moradores.

De acordo com dados de Fernandes e Smolka (2004), as taxas de crescimento dos espaços construídos informalmente têm sido de duas a três vezes superiores às taxas de crescimento da população das cidades latinas. Significa dizer, portanto, que há um movimento no sentido de que a *cidade informal* futuramente supere a formal em tamanho e número de habitantes. Os autores também apresentam índices que indicam que, em 2002, de 40 a 80% da população das grandes áreas metropolitanas do continente já viviam na informalidade.

Uma questão que se apresenta é quais são as causas da crescente informalidade na produção e ocupação dos espaços disponibilizados pela cidade latino-americana. Para respondê-la, deve-se considerar que a formalidade é seletiva. Não faltam opções formais de habitação; porém, uma condição social precária empurra para a informalidade segmentos da população de baixa renda que não conseguem ter acesso aos pré-requisitos exigidos pela formalidade (renda, situação formal de emprego, etc.).

Em alguns países latino-americanos como o Brasil, por exemplo, a informalidade crescente das últimas décadas desperta a preocupação pela proporção que assume. Entretanto, a ocupação irregular do espaço é uma prática antiga da população urbana brasileira. As favelas, os cortiços, assim como a ocupação de áreas de periferia, já são soluções recorrentes de habitação desde o final do século XIX.³

A autoconstrução realizada pelas populações de menor renda em áreas precárias muitas vezes apresenta-se como a única solução possível de habitar a cidade. A incapacidade de desenvolver políticas de habitação que atendam essa população e a existência de terrenos urbanos em desuso induz as classes de menor renda a resolverem seus problemas habitacionais através da iniciativa de ocupação permanentemente de um pedaço de terra e neste construir individualmente ou coletivamente a sua casa.

Apesar de ser uma solução alternativa para um problema insolúvel pelas vias formais, a informalidade é uma forma precária de uso-fruto da cidade. Utilizada inicialmente como uma estratégia de sobrevivência emergencial, cada vez mais, vem assumindo um caráter de ocupação permanente.

Sobre o assunto Villaça salienta que:

(...) A ocupação de localizações sem pagar por elas, as chamadas 'invasões' – tem eventualmente facilitado às classes populares um pouco do uso-fruto de vantagens do privilegiado espaço construído pela alta renda. Um pouco apenas, pois na verdade há um preço a ser pago pelas vantagens desse espaço, um preço que tais classes não podem pagar. Elas não podem usufruir das vantagens do sistema viário, cada vez mais

³ Ver, por exemplo, Rio de Janeiro, Morro da Providência que teve o início de sua ocupação pelos veteranos da Guerra de Canudos, que deram ao local o nome do seu local de acampamento nos sertões: morro da Favela.

produzido para o automóvel, o comércio e os serviços. Usufruem principalmente da proximidade do subemprego (...) (2001, p. 225).

Historicamente, a ação do Estado brasileiro na busca de solução para o problema habitacional das classes de baixa renda vem sendo realizada de forma ineficiente. Ações públicas nacionais que buscam facilitar o acesso à casa própria pelo trabalhador de baixa renda existem no Brasil desde 1933, com os Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs). A Fundação da Casa Popular, de 1940, entretanto, foi o primeiro órgão público federal com a atribuição exclusiva de solucionar o problema habitacional. Essa instituição produziu em 18 anos 143 conjuntos habitacionais, somando um total de 16.964 unidades, número irrisório de habitações frente à demanda existente (BONDUKY, 1998).

Além disso, as políticas públicas sociais realizadas pelo chamado *Estado Populista* (1930-1964), que corresponde ao momento em que estas duas iniciativas foram desenvolvidas, caracterizavam-se por se dirigirem a um grupo específico de cidadãos de baixa renda. Os *pobres* que interessavam aos governos de Getúlio Vargas, Juscelino Kubitschek, Jânio Quadros e João Goulart eram aqueles trabalhadores de baixa renda formalmente empregados. Naquele momento, todas as políticas sociais estavam associadas à proteção do trabalhador com carteira assinada, aos sindicatos ou ao corporativismo dos trabalhadores de uma mesma categoria profissional. Nesse sentido, as ações políticas voltadas à habitação social possibilitavam somente ao trabalhador formal a aquisição da casa própria, mas não se preocupavam com o problema da sub-habitação, naquele momento já presente nas grandes cidades brasileiras.

Fundado em 21 de agosto de 1964, cinco meses após o Golpe de Estado que deu início à ditadura militar, o Banco Nacional de Habitação (BNH) marcou o início de um novo período na história da habitação social brasileira. O poder público financiou, através do BNH, no período de 1964 a 1985, quase cinco milhões de unidades habitacionais, número de unidades suficientes para abrigar cerca de 25 milhões de pessoas e que representou 20% das habitações edificadas nas cidades brasileiras no período (BONDUKY, 1998). Quando se compara esse número com as 16.964 unidades construídas pela Fundação da Casa Popular, percebe-se a

importância desse órgão como instituição pública de financiamento da produção do espaço urbano brasileiro.

O que tornou possível ao BNH uma ação tão visível no espaço da cidade foi sua opção quanto à administração dos recursos disponíveis. Os recursos disponibilizados para Fundação da Casa Popular, por exemplo, eram precários e dependiam de dotação orçamentária federal. Além disso, não havia giro dos recursos disponibilizados pela Fundação, já que as habitações eram totalmente subsidiadas. De forma diferente, o BNH não subsidiava, mas sim financiava as habitações, já que o órgão realmente funcionava como um banco. O Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) dos trabalhadores era a fonte dos recursos do Banco utilizado no financiamento das obras e precisava ser repostado e remunerado. Para não haver desvalorização do dinheiro investido, as parcelas do financiamento eram corrigidas de acordo com um índice definido pelo governo federal, medida esta responsável pelo alto índice de inadimplência entre os moradores das habitações financiadas, visto que os salários não acompanhavam os índices de reajuste das prestações (AZEVEDO; ANDRADE, 1982).

Durante o período em questão (1964 -1986), foi aplicada às políticas públicas de habitação uma prática *empresarial*. Tal opção, ao mesmo tempo em que possibilitou ao BNH uma atuação mais concreta que seus antecessores na produção do espaço urbano, também foi responsável por excluir da ação dos seus financiamentos uma parcela significativa da população brasileira. O BNH passou a ser uma opção de financiamento de obras públicas dos mais diferentes tipos, não necessariamente relacionadas diretamente ao financiamento da casa própria. A indústria de materiais de construção, por exemplo, também foi beneficiada pela ação desse órgão. Quanto à política habitacional, questão prioritária do BNH, até pelo menos 1968, o banco acabou por tornar-se uma alternativa para classe média – baixa e alta - de financiamento da casa própria, deixando de fora, mais uma vez, os moradores irregulares de habitações informais.

O estudo de caso apresentado nesta dissertação sobre o Projeto Renascença foi um desses programas financiados pelo Banco Nacional de Habitação. O enfoque temporal desta pesquisa refere-se à década de 1970, momento em que o BNH foi o principal financiador de políticas públicas urbanas no Brasil.

Nessa década, em plena ditadura militar, as ações públicas de cunho social continuavam a existir no Brasil, apesar de sofrerem modificações em seu funcionamento⁴. No que diz respeito às parcelas mais empobrecidas da população brasileira, reafirmando o que foi anteriormente dito, a inserção formal tanto no mundo do trabalho quanto na ocupação do espaço urbano se dá através de um processo seletivo. *Sobram*, nesse processo, exatamente aqueles que não conseguem responder aos critérios exigidos por esta seleção. Aos que não têm trabalho e renda, resta a informalidade não como uma opção, mas sim como uma estratégia de sobrevivência.

Tal inserção condenava essa parte da população a uma *invisibilidade* oficial, afastando-os da possibilidade de participar da ação pública federal. Durante esse período, as políticas voltadas para a população informalmente instalada nas grandes cidades limitavam-se quase unicamente às remoções das moradias das áreas ocupadas irregularmente.

Ao pensar na população de áreas irregulares, deve-se considerar que, quando ocorre um processo de remoção, as estratégias de sobrevivência desenvolvidas por essa população são desarticuladas. A população removida acabará por desenvolver outras estratégias em um novo local de moradia, mas este é um processo que levará tempo. O estudo do Projeto Renascença possibilita a percepção e o acompanhamento de um processo desse tipo.

⁴ A própria política de habitação é um exemplo.

4 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS REFERENTES AO ESTUDO DE CASO EMPÍRICO

Para o desenvolvimento desta dissertação foram utilizadas como fontes de informação a documentação oficial encontrada sobre a implantação do Projeto Renascença, transcrições de entrevistas realizadas com ex-moradores da Ilhota e um levantamento de jornais com matérias relacionadas ao tema deste trabalho. Também foi realizada uma pesquisa que teve como base anúncios classificados dominicais encontrados nos jornais Correio do Povo e Zero Hora.

Com o objetivo de se ter acesso à documentação oficial da Prefeitura Municipal de Porto Alegre, foi utilizado o acervo do Arquivo Municipal Moisés Vellinho e a documentação sobre o Projeto Renascença disponibilizada pela Secretaria de Planejamento Municipal (SPM). A documentação pesquisada no Arquivo Moisés Vellinho, constitui-se no Plano Diretor da cidade, de 1959⁵, e suas leis complementares de 1965 e 1970, além de plantas da Cidade Baixa também de 1970. Merece destaque entre esse material o livro de apresentação “Projeto Renascença” da Prefeitura Municipal de Porto Alegre, publicado em 1975. Nesse trabalho foram apresentadas, entre outros itens, as proposições quanto às obras a serem executadas e o estudo econômico quanto à viabilidade financeira do Projeto.

Foi utilizada também a documentação referente à implantação do Projeto Renascença presente na Secretaria Municipal de Planejamento Urbano de Porto Alegre (SPM). Esse material consiste nas plantas das obras executadas e na documentação teórica explicativa sobre o mesmo.

Analisaram-se, também, as transcrições das entrevistas realizadas pela Secretaria Municipal de Cultura (SMC) para a elaboração do livro “Memória dos Bairros-Restinga”, que contempla em seu texto a história oral dos primeiros moradores do Bairro Restinga Velha. O acesso a esse material torna-se importante

⁵ Primeiro plano a prever a remoção da Ilhota.

para a pesquisa ao considerar-se que muitos dos depoimentos lá encontrados são de ex-moradores irregulares da Ilhota, removidos durante a implantação do Projeto Renascença. Este material encontra-se disponível no Arquivo Municipal Moisés Vellinho.

Além da documentação oficial da Prefeitura Municipal de Porto Alegre, notícias publicadas pelos principais jornais da cidade⁶ tendo como tema a Ilhota, as iniciativas da Prefeitura em relação à região e o desenrolar do Projeto Renascença também foram utilizadas na realização desta dissertação. Para se ter acesso a este material foram consultados o acervo do Museu de Comunicação Social Hipólito Luis da Costa e coletâneas de recortes de jornais disponibilizados pelo Arquivo Municipal Moisés Vellinho e pela Secretaria de Planejamento Municipal (SPM). Foi utilizado, por exemplo, o material já catalogado pelo Arquivo Municipal Moisés Vellinho referente aos bairros Cidade Baixa, Menino Deus, Azenha e Restinga Velha⁷. Essa pesquisa abrangeu o período de 1968 até março de 1990, ou seja, através desse levantamento, teve-se acesso a vinte e um anos de reportagens que tiveram como tema as regiões envolvidas pelo Projeto Renascença.

Na Secretaria de Planejamento Municipal, foram encontrados recortes de jornais abrangendo o período de execução das obras do Projeto Renascença (1973 a 1978). Através da utilização destas fontes tornaram-se possível acompanhar o cotidiano das obras, as polêmicas referentes aos prazos e aos custos do Projeto, além dos debates envolvendo os distintos grupos de interesse envolvidos pelas obras (Prefeitura, grupo de moradores, vereadores de oposição, entre outros).

Para responder à questão sobre a valorização das áreas transformadas, foi realizada uma pesquisa por amostragem a partir dos anúncios classificados dominicais, presentes nos jornais *Correio do Povo* e *Zero Hora*. O material necessário para a realização desta pesquisa foi encontrado no Museu de Comunicação Social Hipólito Luis da Costa.

Essa pesquisa foi dividida em dois períodos: no primeiro, foram abrangidos os períodos de 1971 a 1975 (os quatro anos anteriores ao início das obras do Projeto Renascença) e, no segundo, os anos de 1979 a 1983 (os quatro anos posteriores ao fim das obras do Projeto). Buscou-se, por meio dessa pesquisa, informações quanto

⁶ Como principais jornais da cidade se está fazendo referência aos jornais: *Correio do Povo*, *Diário de Notícias*, *Folha da Tarde*, *Jornal do Comércio* e *Zero Hora*. Uma relação mais completa, com as datas dos jornais lidos encontra-se na bibliografia.

⁷ A catalogação do referido arquivo é feita por bairros e regiões da cidade

aos valores cobrados pelos aluguéis de apartamentos de um e dois dormitórios, lojas e salas comerciais. Também foram englobados pela pesquisa dados relativos aos preços de compra e venda de imóveis, sempre localizados em áreas próximas às obras.

Tendo em mãos essas informações, foi realizada uma média entre os valores cobrados durante o primeiro período; anterior às intervenções (1971 a 1975); e os novos preços encontrados no período após a conclusão das obras (1979 a 1983). Somente então é que se compararam as duas médias com o objetivo de observar se houve mudanças significativas dos valores de aluguéis ou na compra de imóveis na região após as transformações realizadas pela Prefeitura.

Para melhor alcançar o objetivo pretendido, buscou-se o apoio de um profissional de economia que se responsabilizou pela conversão entre os valores da época para valores atuais, medida fundamental para a viabilização do acompanhamento dos preços que se pretendia fazer. Também deve ser considerado o fato de que o período focado pela pesquisa caracterizou-se por índices elevados de inflação, o que dificultaria ainda mais a utilização desses valores sem a ajuda de um profissional.

5 PROJETO RENASCENÇA: A AÇÃO DO PODER PÚBLICO EM UM PROCESSO DE DIFERENCIAÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM PORTO ALEGRE

Entre os anos de 1975 e 1979, Porto Alegre conviveu com os inconvenientes de obras públicas de longa duração. A imprensa acompanhava diariamente o desenrolar do Projeto Renascença, executado pela Prefeitura Municipal com a abertura de vários canteiros de obra espalhados por diversas áreas dos bairros Cidade Baixa, Praia de Belas, Menino Deus e Azenha.

O impacto desse Projeto no cotidiano da cidade pode ser medido pelo seu orçamento e pela pretensão de suas propostas. Lançado em 1975, pelo Prefeito Guilherme Socias Villela (1975-1983), o projeto tinha o suporte financeiro do Banco Nacional de Habitação, através do Plano C.U.R.A. (Comunidade Urbana de Recuperação Acelerada), que se destinava à recuperação de áreas urbanas em decadência. O empréstimo realizado foi de 260 milhões de cruzeiros⁸, financiados em 20 anos.

Como plano de obras, o Projeto Renascença tinha em seu programa a abertura de novas avenidas, a transferência do Centro Administrativo Municipal e Estadual para região englobada pelo Projeto e a criação de um espaço de arte que deu origem ao atual Centro Municipal de Cultura. Também estavam previstas a criação do Parque Marinha do Brasil e a construção de novas escolas, bem como diversas outras obras de melhoria da infra-estrutura, como drenagem, pavimentação, sinalização e paisagismo. Para a plena realização de seus objetivos, inúmeras desapropriações e remoções ocorreram na região Centro-Sul de Porto Alegre (área de abrangência do Projeto), no intervalo de três anos em que foram executadas as obras.

⁸Em valores atuais, corresponderia a R\$ 45.959.759,65.

A expectativa gerada pelas obras misturava-se à polêmica das desapropriações e remoções na área. Os sentimentos da população se dividiam entre a espera pelo resultado dos trabalhos em andamento, a irritação gerada pelos problemas causados pelas reformas e a realidade dos moradores que precisaram abandonar suas moradias, muitas vezes com um futuro incerto sobre um novo local de habitação.

A forte repressão, característica do regime militar da época, também se fazia pesar sobre os moradores da área. As questões referentes às desapropriações e remoções eram tratadas com cuidado, e os méritos do projeto eram exaltados pela maioria dos órgãos de comunicação, o que amenizava o sentimento de desconforto gerado pelos poucos relatos que transpareciam a situação em que eram colocados os desapropriados. O jornal Zero Hora de 21 de novembro de 1976, por exemplo, noticia:

A pequena rua sem calçamento vai sumir. Em seu lugar, a Avenida Cascatinha. O trecho da Avenida Arlindo, que vai da Avenida Ipiranga até a José do Patrocínio, faz lembrar a situação das vilas periféricas de Porto Alegre. Incluída no Projeto Renascença, a pequena rua sem calçamento vai desaparecer para dar lugar ao traçado da futura Avenida Cascatinha. Enquanto as obras não iniciam, alguns antigos moradores resistem à pressão de abandonar o local apesar dos canos e máquinas já colocados na área. A maioria não tem para onde ir e nem sabem se a Prefeitura ira ajudá-los (...).

Entre as obras propostas pelo projeto, destacava-se o plano de reurbanização da Ilhota. Essa ocupação foi definida por um artigo publicado no mais importante jornal da época, como um “bolsão de estagnação a seccionar a escalada do desenvolvimento (...)” (Correio do Povo, 1978).

A sua relação com a cidade *formal* era bastante contraditória. Por um lado, a Ilhota era identificada como um local tradicional de cultura popular através do samba e do carnaval (berço do compositor Lupicínio Rodrigues, por exemplo); por outro, era associada à marginalidade e ao crime. De qualquer forma, a Ilhota estava *fora de lugar* para a maioria dos seus contemporâneos porto-alegrenses.

Desde a chegada de seus primeiros habitantes, ainda na virada do século XIX para o século XX, a favela representou uma espécie de cinturão pobre da cidade, com uma população predominantemente formada por descendentes e

remanescentes da escravidão. Situando-se no limite sul da área central de Porto Alegre, a Ilhota⁹ localizava-se na chamada Cidade Baixa¹⁰, região que, antes mesmo da abolição da escravatura, já era utilizada como abrigo para escravos foragidos. A partir de 1888, essa região deixa de funcionar como local de esconderijo para se tornar uma das opções mais recorrentes de habitação para os ex-escravos. A Ilhota, então uma área constantemente vitimada pelas cheias do Arroio Dilúvio, por sua precária condição física, era desprezada pelo mercado imobiliário (PESAVENTO, 1999).

Ao longo do desenvolvimento da cidade e com a expansão de seu Centro, a área ocupada pela favela passa a configurar-se como pertencente à região central de Porto Alegre, chamando a atenção do poder municipal por tornar-se uma localização potencialmente valorizável. De acordo com a Figura 02 abaixo, é possível observar a proximidade entre a favela e o centro da cidade, que parece avançar sobre esta área irregular.



Figura 02: fotografia da Ilhota de 1976, publicada no Jornal Folha da Tarde em 3 de maio de 1976. A imagem mostra a aproximação entre a favela e o centro da cidade.

⁹ Assim chamada por formar uma pequena ilha, entre a ramificação dos Arroios Dilúvio e Cascata.

¹⁰ Assim chamada por suas terras baixas em relação às regiões mais nobres da cidade.

A primeira grande transformação realizada pela Prefeitura nesse espaço ocorreu na década de 1940, com a canalização do Arroio Dilúvio e o saneamento da região. O projeto foi realizado com recursos do Departamento Nacional de Obras e Saneamento (DNOS) durante a administração do Prefeito Loureiro da Silva (1937-1943). Naquele momento, foi asfaltada a Rua José do Patrocínio, construído um grupo escolar junto à praça Garibaldi e um Mercado Popular foi projetado para o local. O interesse da Prefeitura na remoção da Ilhota já estava presente nessa ocasião. Porém, somente algumas poucas famílias localizadas no núcleo da vila foram removidas inicialmente. A favela resistiu às primeiras empreitadas públicas de seu reordenamento.¹¹ Na Lei Complementar ao Plano Diretor de 1959, escrita em 1964, quando é feita referência ao projeto da década de 1940, é dito que “(...) o reloteamento previsto para a Ilhota não teve sequer início, pela constante falta de recursos suficientes para a realização das desapropriações necessárias”

Quase vinte anos após essa tentativa frustrada de remoção, a Ilhota foi incluída entre as prioridades do Plano Diretor de 1959. Este previa a desapropriação dos imóveis necessária à execução do projeto, bem como abrangia obras de abertura de vias públicas, implantação de serviços públicos e a construção de habitações para permuta por pequenas propriedades atingidas pelas obras. Porém, somente em 1962, com a criação do Fundo do Plano Diretor que tinha como finalidade viabilizar as propostas de 1959, voltaram a ocorrer transformações no espaço ocupado pela favela. Segundo um jornal da época,

Entre 1941 e 1962 nada se fez de positivo na Ilhota. A partir deste exercício, com o fundo do Plano Diretor, começaram as desapropriações e a realização de alguns empreendimentos nas proximidades. A administração procurou levar adiante o planejamento, mas igualmente empacou nas malocas (...) (Zero Hora, 1968, p.39).

Após essas tentativas frustradas, em 1973 o projeto de reurbanização da Ilhota é incluído no Plano C.U.R.A., pela iniciativa do Prefeito Telmo Thompson Flores (1969-1975). Segundo o jornal Diário de Notícias, as intervenções propostas só não iniciaram imediatamente porque o Prefeito criou, antes da finalização do projeto, a Empresa de Desenvolvimento Urbano de Porto Alegre, invertendo a seqüência mais racional das medidas (Diário de Notícias, 1975).

¹¹ Informações retiradas de material relativo ao Plano Diretor de 1959, disponível para consulta no Arquivo Municipal Moisés Vellinho.

Assim, a nova linha de financiamento do BNH, através do Plano C.U.R.A., viabilizou a elaboração do Projeto Renascença, que teve sua finalização durante a administração do Prefeito Guilherme Socias Villela (1975-1983). As propostas incluídas pelo Projeto Renascença previam a reurbanização da área ocupada pela Ilhota e vários outros planos pretendidos pelo município havia muito.

Na Figura 03, abaixo, é possível observar a área de intervenção proposta pelo Plano C.U.R.A. para o Projeto Renascença ainda durante a administração do Prefeito Thompson Flores, em 1973.

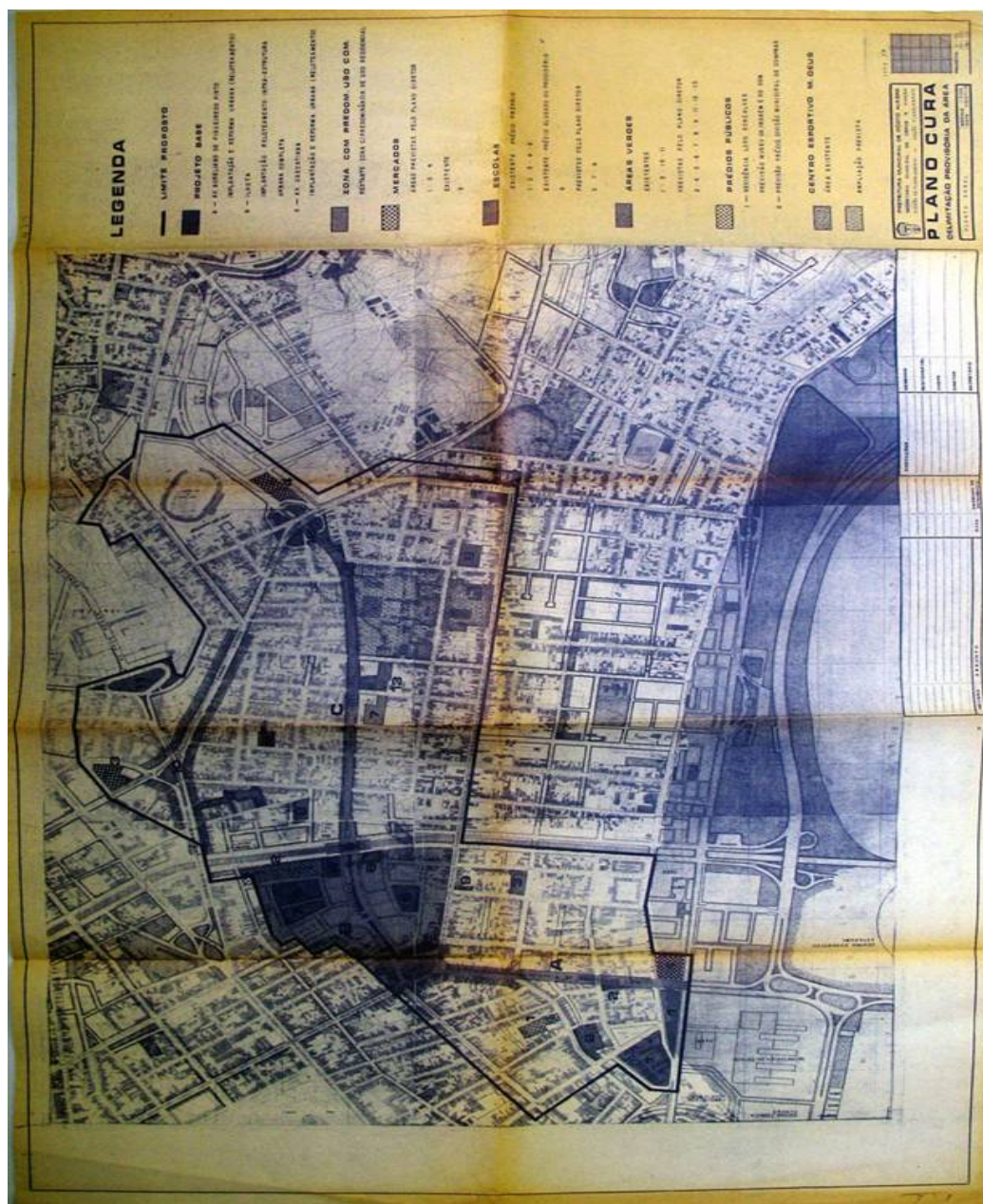


Figura 03: Planta do Projeto Cura, projeto de 1973 que deu origem ao Projeto Renascença.

Em primeiro de julho de 1975, o Projeto Renascença é apresentado por Guilherme Socias Villela à Câmara de Vereadores de Porto Alegre. Classificado pelo Prefeito como “(...) uma verdadeira revolução urbana” (Folha da Tarde, 1975), o Projeto previa uma área de abrangência de 427 hectares, atingindo 87% dos bairros Menino Deus, 51,5% do Azenha, 50,2% do Cidade Baixa, 48,8% do Praia de Belas e, 9,6% do Medianeira, uma área que abrigava, na época, uma população de 57 mil pessoas. Na Figura 04, é possível visualizar a área a ser abrangida pelas obras, destacada pelo contorno em negrito.

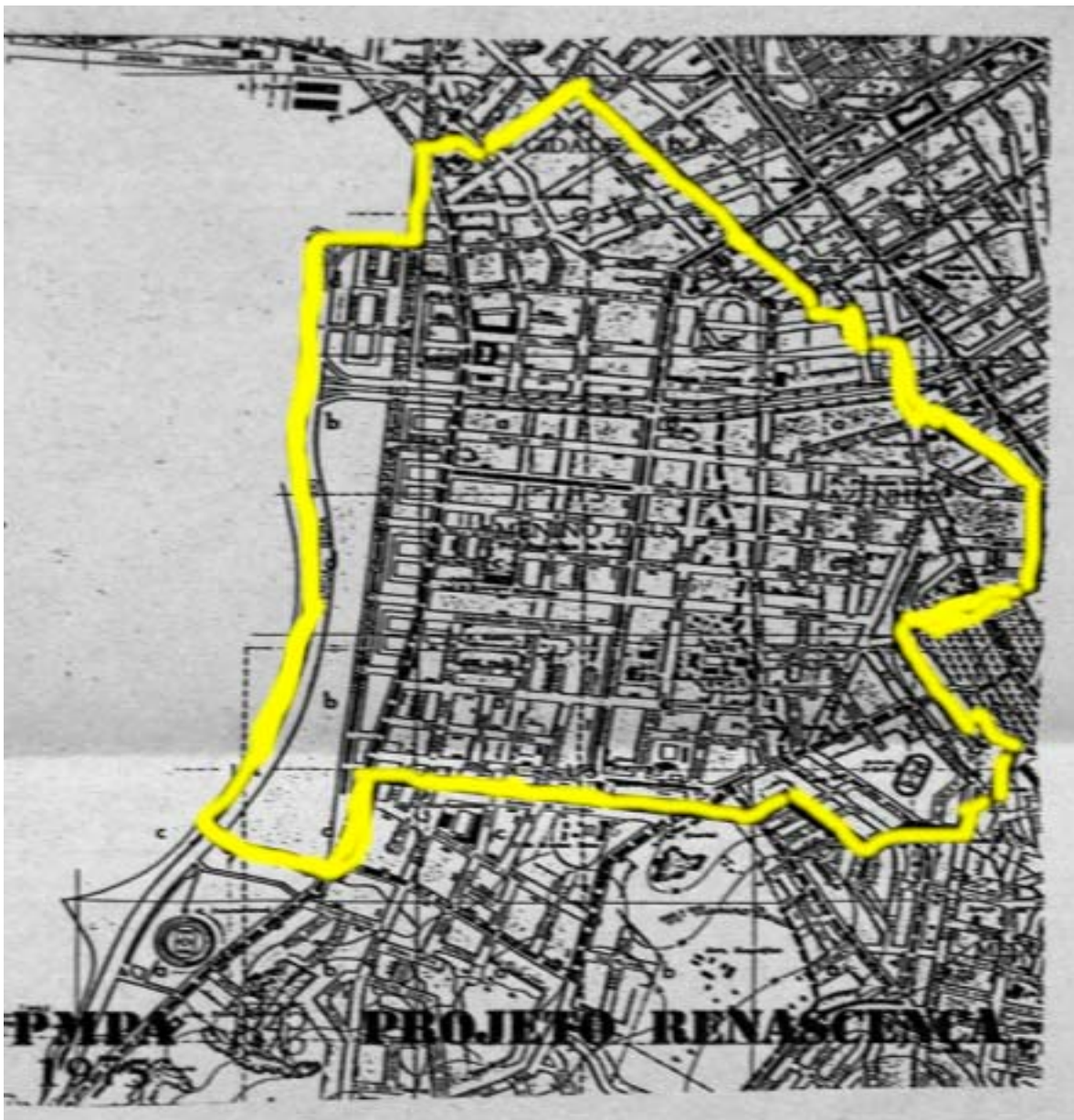


Figura 04: Planta do Projeto Renascença publicada no jornal Zero Hora em 16 de novembro de 1976. O contorno delimita nos bairros abrangidos pelo Projeto as áreas que sofreram modificações.

Quanto à escolha da área englobada pelo Projeto Renascença, o jornal Folha da Tarde de 2 de julho de 1975 informou:

(...) O critério de delimitação da área obedece à geratriz formada pelo traçado da projetada Avenida Aureliano de Figueiredo Pinto e da Ilhota. A partir daí, foram considerados os limites de influência mais lógicos, que são as radiais e as Perimetrais mais próximas, estendendo-se até a margem do Rio Guaíba, a oeste. (...) Obteve-se dessa forma um perímetro (...) no interior do qual existem os mais variados tipos de recuperação urbana em potencial (...).

Os motivos que levaram a seleção desta área para a implantação do Projeto Renascença foram o estado de deterioração em que ela encontrava-se, a sub-ocupação de seu território e seu potencial de valorização. Com a implantação do Projeto, esperava-se recuperar a infra-estrutura onde esta era existente e implantar os recursos necessários onde não havia uma estrutura urbana formal (área ocupada pela Ilhota). Com isto esperava-se tornar a área mais valorizada, densificando este território até padrões considerados compatíveis com sua localização (área próxima ao Centro). Isto seria uma forma de garantir o retorno dos investimentos públicos e privados a serem aplicados na região.

Outro objetivo do Projeto Renascença era o de executar as diretrizes apontadas para a área pelo Plano Diretor de 1959. O jornal Zero Hora de 20 de março de 1977, ao referir-se à região de abrangência do Projeto, afirmou que (...) “o Plano Diretor [1959] já previa para esta área (...) uma série de obras que não poderiam ser implantadas em curto prazo, por falta de recursos (...)” (Zero Hora, 1977).

As obras propostas pelo Plano Diretor pretendiam tornar a área mais equilibrada, promovendo seu desenvolvimento, liberando-a para novas construções. Percebe-se, tanto nas intenções expressas pelo Plano Diretor quanto pelo Projeto Renascença, a preocupação com a valorização desta região. Isto se evidencia, por exemplo, quando há referência ao pouco aproveitamento deste território em termos de densidade populacional.

O Plano Diretor torna bastante clara a sua preocupação com essa questão quando afirma que é necessário reestruturar a infra-estrutura da área para liberá-la para novas construções. Assim, fica implícita a idéia de que a área escolhida para a

atuação do Projeto Renascença é uma localização com potencial de valorização, mas que se encontra pouco aproveitada, precisando de novos investimentos que possam destravar esse potencial.

Essa idéia torna-se mais evidente a partir de um trecho de uma reportagem realizada pela Folha da Tarde, em julho de 1975. A matéria relaciona as intenções do Projeto Renascença com os objetivos do Plano C.U.R.A., afirmando que

(...) na verdade, o 'Projeto Renascença' decorre do programa Comunidade Urbana de Recuperação Acelerada – CURA – que, segundo o Prefeito, se identifica com áreas onde a evolução das funções urbanas e as conseqüentes modificações do uso do solo não acompanhavam o ritmo geral da cidade, necessitando 'de uma injeção de novos investimentos que as retire da estagnação. E o que o projeto visa é quebrar esse círculo vicioso, proporcionando recursos de longo prazo para a realização de obras de infra-estrutura e equipamentos urbanos e comunitários, capazes de incentivar a ocupação do solo, densificar populacionalmente as áreas urbanas e elevar a utilização econômica dos benefícios coletivos à disposição da comunidade (...)' (Folha da Tarde, 1975).

O Projeto Renascença dividia-se em cinco grupos de ação: plano viário, com a abertura das avenidas Aureliano de Figueiredo Pinto e Cascatinha; reurbanização da Ilhota; recuperação da infra-estrutura da área com a implantação de rede de esgoto pluvial, iluminação e abertura de algumas ruas; e paisagismo com a implantação do Parque Marinha do Brasil e outras áreas verdes menores.

A área abrangida pelo Projeto foi dividida em quatro setores. O primeiro setor correspondia ao Bairro Menino Deus, mais especificamente a área entre as avenidas Ipiranga, José de Alencar e Rua Arlindo. Esse setor caracterizava-se por uma intensa ocupação do solo do tipo residencial, pelo bom nível de construções e pela existência de muitos edifícios de apartamentos. O segundo setor correspondia à área localizada a oeste da Avenida Azenha até a Rua Arlindo, "(...) onde se encontra uma subutilização do solo, constituída de pequenos lotes e prédios antigos (...)" (Correio do Povo, 1976). O Bairro Cidade Baixa, ao norte da Avenida Ipiranga, se caracterizava como o terceiro setor do projeto, definido como "(...) uma das zonas mais antigas de Porto Alegre, predominando velhas construções. Em função do desenvolvimento de novas áreas residenciais e do deslocamento de pólos de interesse (...)" (Correio do Povo, 1976). Finalmente, o quarto setor do Projeto Renascença correspondia à área até então ocupada pela Ilhota. Segundo o gerente

do Projeto Renascença naquele momento, Lázlo Böhm, a divisão da área por setores teve por objetivo a integração de todo o projeto com o restante da cidade.

Apesar da grandiosidade de suas pretensões e do apoio quase unânime demonstrado pelos veículos de imprensa escrita, o projeto vivenciava, ainda em 1975, a sua primeira polêmica. Em 3 de julho daquele ano, apenas dois dias após sua apresentação oficial, o Projeto Renascença foi colocado na pauta dos debates da reunião da Câmara de Vereadores de Porto Alegre.

Essa iniciativa causou o estranhamento da bancada de oposição (vereadores do MDB), visto que a conclusão dos estudos necessários para o projeto estava prevista para o final do mesmo ano, e que apenas seu traçado e suas diretrizes básicas encontravam-se definidos. Essa situação, segundo os vereadores, impossibilitaria a realização de uma discussão mais aprofundada sobre o tema.

Por trás dessa polêmica estava a necessidade de que a Câmara autorizasse o projeto o quanto antes para que o acordo com o Banco Nacional de Habitação fosse fechado. A repercussão na bancada emedebista sobre a pressa com que o poder executivo municipal agia em relação à aprovação do Projeto, mesmo antes da existência concreta de seus planos, era perceptível a partir do seguinte depoimento do Vereador Glênio Peres:

O líder da bancada emedebista, Glênio Peres, estranhou que o Projeto Renascença fosse colocado na pauta dos debates da reunião de ontem na Câmara. '(...) Essa convocação corresponde a uma irregularidade. Convocar a Câmara, num período de recesso, compreende-se que devam ser analisadas apenas matérias determinadas, o que não é o caso (...). Falando sobre o projeto, Glênio concluiu que ele é publicitário e até certo ponto demagógico (...) (Zero Hora, 1975).

Em 20 de setembro de 1975, foi realizada a solenidade de assinatura do contrato de financiamento entre o poder público municipal e o Banco Nacional de Habitação, em um evento ocorrido no Salão Nobre da Prefeitura e com a presença do Presidente do BNH. Sobre a existência dos planos, a imprensa fez cogitações, mas não havia dados concretos que pudessem confirmar tais teorias, segundo o que foi publicado no Diário de Notícias do mesmo dia:

(...) Até agora, porém, passados mais de 60 dias, não se tem ainda conhecimento dos planos, já elaborados, pois seria impossível aos técnicos

municipais calcularem o volume de investimentos necessários, sem antes, possuírem todos os projetos em mãos (...) (Diário de Notícias, 1975).

Ao que tudo indica, o convênio foi assinado mesmo antes da apresentação dos planos. No final de outubro do mesmo ano, a Folha da Manhã noticiou o estabelecimento de um prazo até 30 de novembro para a apresentação dos planos setoriais do Projeto Renascença. Este seria um limite estabelecido pelo Banco Nacional de Habitação (BNH) e estaria condicionada a ele a aquisição do financiamento para a execução do Projeto. Segundo o Presidente do Gabinete de Coordenação e Planejamento da Prefeitura de Porto Alegre (GAPLAN), os técnicos dessa instituição estariam fazendo o detalhamento do projeto piloto, apresentado em maio pelo Prefeito.

Apesar da assinatura do convênio em setembro, apenas em 22 de dezembro de 1975 os planos do Projeto Renascença foram entregues pelo Prefeito Guilherme Socias Villela à direção do Banco Nacional de Habitação (BNH). Mesmo com o atraso, o projeto foi festejado pelo seu órgão financiador, que o definiu, de acordo com as palavras de seu diretor Alberto Klub como o “plano mais orgânico, demonstrativo de todos os Planos C.U.R.A. do país” (Jornal do Comércio, 1975). Ainda de acordo com o diretor do BNH, o Projeto Renascença também teria como mérito a realização de uma das mais *sentidas aspirações* dos porto-alegrenses: a recuperação da Ilhota, “(...) onde há alguns anos eu entrava de pés descalços nas campanhas de retirada dos flagelados (...)” (Jornal do Comércio, 1975)¹².

É possível perceber uma certa *complacência* da parte do Banco Nacional de Habitação em relação aos atrasos da Prefeitura. Ao que tudo indica, isto se deveu às boas relações entre o Prefeito em exercício e figuras de importância no BNH. Mais tarde, já em 1979, ao fazer um balanço do Projeto Renascença para o jornal Correio do Povo, o Prefeito afirmou que

(...) Tudo começou com uma telefonada (não disse para onde), obtive-se a aprovação imediata do BNH, através do seu diretor Alberto Carlos de Azevedo Klub, com base no Plano C.U.R.A. (Comunidade Urbana de Recuperação Acelerada) (...) (Correio do Povo, 1976).

¹² Palavras do presidente do BNH, Alberto Klub, publicadas pelo Jornal do Comércio (23/12/1975). Porto Alegre.

Também precisam ser consideradas as previsões em relação aos ganhos políticos que a implantação do projeto traria aos partidos da situação, representantes dos interesses do Estado ditatorial então instalado no país. Deve-se lembrar que as eleições legislativas ocorridas em 1974, anteriores ao lançamento do Projeto Renascença em 1975, foram marcadas pelas vitórias do MDB nas grandes cidades brasileiras, inclusive Porto Alegre. Destaca-se também que as eleições legislativas estavam programadas para 1978, ano previsto para a entrega das obras completas do Projeto Renascença.

Todavia, na Câmara de Vereadores de Porto Alegre, a oposição continuava a questionar o poder municipal quanto à implantação do Projeto Renascença. Naquele momento, os projetos realizados para a reurbanização da Ilhota permitiam antever a quantidade de remoções que seriam necessárias. Observa-se o que o jornal Zero Hora disse à época: “(...) com a implantação do núcleo residencial na Ilhota, haverá necessariamente a retirada de cerca de 200 famílias, que construíram suas malocas nos 18 hectares daquela zona. E até agora ninguém tem certeza para onde vai (...)” (Zero Hora, 1978).

Os vereadores do MDB buscaram maiores informações quanto ao destino dos moradores removidos da Ilhota. Talvez em resposta a esses questionamentos, ainda em 1976 foi anunciado o lançamento do Programa Pró-Gente, também financiado pelo Banco Nacional de Habitação (BNH). Entre as áreas beneficiadas pelo novo programa estavam as vilas Nova Restinga e Restinga Velha¹³.

O Programa Pró-Gente contava com um investimento de 100 milhões de cruzeiros (aproximadamente R\$ 20.874.825,66 atuais), sendo que desse total, Cr\$ 80 milhões (cerca de R\$ 16.699.860,52 atuais) seriam utilizados em obras viárias, sistemas de água, esgoto, iluminação pública, arborização e ajardinamento. Os outros Cr\$ 20 milhões (atualizados, corresponderiam a um valor próximo a R\$ 4.174.965,13) seriam utilizados na construção de escolas e centros comerciais nas vilas Costa do Cerro, Nova Brasília, Restinga e São Gabriel.

Comparando-se o Projeto Renascença e o Programa Pró-Gente, percebe-se que o orçamento do Projeto Renascença, no início de 1976, já totalizava 321

¹³ As outras áreas contempladas seriam as vilas Batista Xavier, Carlos Barbosa, Costa do Cerro, Dona Teodora, Mapa, Nova Gleba, Passo das Pedras, Santa Anita, Santa Rosa, Santo Agostinho, São Borja e São Rafael.

milhões de cruzeiros (atualizados, cerca de R\$ 67.008.190,36) que deveriam beneficiar 100 mil pessoas. Já o Programa Pró-Gente exigia um investimento de Cr\$ 100 milhões (menos de um terço do outro projeto) e deveria beneficiar 15 mil famílias, o que corresponderia a aproximadamente 75 mil pessoas. Dessa forma, pode-se afirmar que o Programa voltado para as vilas populares apresentava menores custos e, proporcionalmente, atingia de forma positiva um número maior de pessoas. Esse argumento foi utilizado pelo vereador Glênio Peres em seus questionamentos em relação à implantação do Projeto Renascença.

Também se torna possível constatar o investimento realizado pelo governo Socías Villela em projetos de caráter urbanístico, isto considerando que o orçamento do município para o ano de 1976 havia sido de Cr\$ 869.263.000,00 (cerca de R\$ 181.457.135,74) e, destes, Cr\$ 421 milhões (quase a metade, aproximadamente R\$ 87.883.016,01, se convertidos para a moeda atual) seriam gastos apenas nos dois projetos. Isto demonstra, também, o fluxo de recursos existentes entre o Banco Nacional de Habitação e a Prefeitura de Porto Alegre.

Em março de 1976 foi entregue o projeto detalhado da primeira etapa das obras do Projeto Renascença. Os planos estavam divididos em três partes: a primeira delas, entregue naquele momento, correspondia à Ilhota e representava um investimento de Cr\$ 126 milhões (R\$ 26.302.280,33, se convertidos para a moeda atual), dos quais um total de Cr\$ 76 milhões (atualizados, correspondem aproximadamente a R\$ 15.864.867,50) seria gasto em remoções e desapropriações¹⁴. Para essa primeira etapa, foi estipulado prazo de um ano e seis meses para a finalização das obras.

A Figura 05 a seguir, apresenta a planta de intervenções na Ilhota de 1975. As partes destacadas em vermelho representam as áreas a serem urbanizadas, em amarelo as vias a serem abertas e em verde as áreas verdes previstas pelo projeto para a área.

¹⁴ Outros Cr\$ 22 milhões seriam gastos na rede pluvial; Cr\$ 4 milhões e 844 mil seriam aplicados na iluminação, Cr\$ 2 milhões e 500 mil em pontes ligando os dois lados da avenida Ipiranga e Cr\$ 12 milhões e 500 mil em pavimentação.

Figura 05: fotografia da Planta de Intervenção na Ilhota de 1975. Área colorida apresenta as propostas de novos usos para a favela, em vermelho estão as áreas que deveriam ser reurbanizadas e loteadas, em verde as áreas dedicadas ao verde público e em amarelo as novas ruas e avenidas.

A segunda parte do Projeto Renascença correspondia à implantação dos projetos na área de educação, cultura e paisagismo. O Parque Marinha do Brasil, por exemplo, seria implantado neste momento, assim como a Escola de Criatividade e a recuperação e implantação de praças. O prazo para a entrega dos planos detalhados dessa segunda etapa ficou para maio de 1976. Em junho do mesmo ano, noticiou-se o fornecimento dos recursos necessários à elaboração das obras da segunda etapa do Projeto Renascença. Na Figura 06 se tem a imagem de uma maquete que projetava os resultados das obras do novo Parque Marinha do Brasil. Torna-se curioso ressaltar que a plataforma presente na maquete nunca foi executada.

Figura 06: fotografia da maquete do projeto para o Parque Marinha do Brasil, publicada no jornal Folha da Tarde de 6 de janeiro de 1977. Imagem apresenta propostas para a área do parque que jamais foram executadas como a plataforma avançando sobre o Guaíba.

As transformações viárias previstas pelo projeto (abertura das Avenidas Cascatinha, Aureliano de Figueiredo Pinto e Érico Veríssimo) correspondiam à terceira parte de sua execução. O prazo final de entrega das obras de todo o Projeto Renascença foi mantido para o início de 1978.

Entretanto, assim como a elaboração dos Planos detalhados, o início das obras também não ocorreu na data prevista. As primeiras intervenções foram iniciadas apenas em abril de 1976, com o saneamento de uma área localizada dentro dos limites da Ilhota. Dois setores da prefeitura participaram desse primeiro momento: a SMOV (Secretaria Municipal de Obras e Viação) e o DEP (Departamento de Esgotos Pluviais). Na ocasião, a favela ocupava uma área de 144 mil metros quadrados, que começam a receber os recursos previstos para a sua reurbanização. Já em maio de 1976, a total remoção da favela foi noticiada: “(...) A área já foi liberada e cercada (...). Para cercar a área foram utilizados tubos de um metro e meio de diâmetro que deverão ser aproveitados na canalização do esgoto pluvial (...)” (Zero Hora, 1976).

A Figura 07, abaixo apresenta uma manchete de jornal noticiando o início das obras do Projeto Renascença. A fotografia apresenta uma imagem “idealizada” de quais seriam os resultados das obras.

F

Figura 07: Manchete publicada no jornal Zero Hora em 8 de abril de 1976, noticiando o início das obras do Projeto Renascença.

Já no segundo semestre de 1976 a Ilhota já não mais existia na Cidade Baixa. A maioria de seus moradores encontrava-se relocada na Vila Restinga Velha. A região antes ocupada pela favela era agora uma área vazia que começava a ser reestruturada.

Em contrapartida com a rapidez com que as remoções e a *limpeza* da área da Ilhota foram realizadas, a partir do final de 1976 a existência de atraso no andamento das reformas propostas pelo Projeto Renascença tornava-se evidente.

Em dezembro de 1976, o gerente do Projeto, Lázlo Böhm, justificou os atrasos apresentando três pontos de estrangulamento que estariam prejudicando o andamento das obras: a necessidade de novas obras que não haviam sido previstas (provavelmente reflexo da rapidez com que os estudos foram realizados); a demora na conclusão dos anteprojetos da terceira fase, necessários para a liberação do restante do financiamento; e a quantidade de desapropriações a serem realizadas. Apesar dos problemas, o gerente mostrara-se otimista e a previsão para a entrega final das reformas foi mantida para início de 1978. Além disso, Lázlo Böhm fez a

seguinte associação com o desenvolvimento do Projeto “(...) estamos como um trem, em fase de arranque, saindo da estação (...)” (Folha da Tarde, 1976).

Apenas dois meses após essas afirmações, foi realizada uma entrevista com o vereador emedebista João Severino, que declarou:

(...) Qualquer plano que visa dar maiores e melhores condições de vida ao ser humano pode ter conotações políticas, e eu não vou discordar desde que seja efetivado. O que não concordo é lançar um projeto no ar e não concluí-lo. Sou da opinião que todo o projeto deve ter um começo e um fim (...) (Zero Hora, 1977).

Fica subentendida pela fala do vereador a desconfiança quanto à finalização das obras. Como fora afirmado pelo gerente Lázlo Böhm, as dificuldades quanto às desapropriações foram responsáveis, em grande parte, pelos atrasos do Projeto Renascença.

Até dezembro de 1976, já haviam sido gastos Cr\$ 17,4 milhões em desapropriações, mas em janeiro de 1977 esses custos haviam aumentado para Cr\$ 32 milhões. Calculava-se, naquele momento, a conclusão de todas as desapropriações necessárias para o ano de 1978, quando seriam iniciadas as obras viárias propostas pelo Projeto Renascença. Deve-se observar, que essa previsão demonstra que o prazo final de entrega total do Projeto para início de 1978 havia sido superado.

O jornal Folha da Tarde de 1º de setembro de 1976 abriu espaço para manifestações de descontentamentos de alguns proprietários que tiveram seus imóveis desapropriados, como mostra o trecho a seguir:

(...) Há 25 anos, Isolina Machado mora no número 51 da rua Miguel Teixeira. A obra da Prefeitura prejudicou seus planos de vender a casa para a imobiliária por um bom preço (...). – Perdi três apartamentos grandes por causa deste projeto. Quando a empresa imobiliária foi a Prefeitura ver as plantas dos projetos descobriu que este terreno estava incluído no Renascença (...). Não quero morar longe do Centro. Aqui, posso ir até a pé. Quando não tenho dinheiro para a condução, faço isto. Morando longe, não poderia fazer este tipo de coisa (...) (Jornal Folha da Tarde, 1976).

Um grupo de moradores de um condomínio desapropriado para as obras de abertura da Avenida Aureliano de Figueiredo Pinto procurou o jornal Folha da Tarde para denunciar a desvalorização de seus apartamentos no pagamento de

indenizações. O síndico, Samuel Rothfelder, declarou ao jornal que “(...) teve um grupo de moradores daqui, que foi até a prefeitura ver como é que estava o negócio. Ofereceram uma miséria pelas propriedades. Com o que vão nos pagar não dá para ir para lugar nenhum” (Folha da Tarde, 1976).

Evidencia-se que não foi dado aos moradores removidos da Ilhota o mesmo espaço encontrado pelos proprietários na imprensa porto-alegrense. Entretanto, a partir dos relatos presentes no livro “História dos Bairros – Restinga”, publicado em 1990, é possível ter acesso à forma como esses moradores vivenciaram o processo de remoção. O relato da seguinte ex-moradora da Ilhota é bastante significativo:

Nós estávamos lá na Ilhota, lá perto da Praça Garibaldi, do Centro (...). Foi de lá que eles nos trouxeram nessa época. Chegaram aqui, nos largaram e depois de duas semanas eles vieram para levantar as casinhas. Nós estávamos numa barraquinha e nós viemos num caminhão da prefeitura (...). Eles avisaram que todos viriam para cá e quando nós viemos, eles chegaram (...) disseram que nós éramos obrigados a vir porque tinham que entregar as terras para fazer escritório (...) No começo, quando eu vim para cá, eu ia trabalhar, me sentava na praça Garibaldi e ali eu chorava que nem sei, para não vir embora para casa (...)¹⁵ (NUNES, 1990, p 17).

Ainda com base nos depoimentos dos primeiros moradores do Bairro Restinga, é possível perceber a situação difícil a que esses moradores foram submetidos após a remoção. Em um dos depoimentos, uma das moradoras mais antigas do bairro, afirma: “(...) quando eu cheguei, eu vim para cá em setenta, nos trouxeram do centro para cá, né, quando eu cheguei aqui na Restinga Velha, era só mato, puro mato, e nem água tinha, nem luz. Era tudo uma escuridão, uma casa longe da outra (...)”.

A Restinga Velha não foi uma área projetada pela Prefeitura para receber os seus moradores. Por ser, em princípio, uma região de ocupação temporária (enquanto se esperava a conclusão das obras da Vila Nova Restinga), a estrutura implantada pelo poder municipal era apenas provisória. O que a Restinga Velha sempre teve de sobra foi espaço para novas ocupações (até pelo menos 1990, a região continuava recebendo habitantes de áreas removidas). As conseqüências de uma área preparada para receber um determinado número de pessoas provisoriamente, mas que acaba sendo ocupada permanentemente por um número muito maior, é a total falta de estrutura disponibilizada para seus moradores.

¹⁵ Relato da senhora Maria Eloirdes da Rosa, cedido para o projeto “Memória dos bairros – Restinga” da Secretaria Municipal de Cultura de Porto Alegre.

Durante o final da década de 1970 e início da de 1980, os sérios problemas de falta de infra-estrutura da região foram constantemente abordados pela imprensa. Questões como a dificuldade de transporte entre a Vila e outras áreas da cidade, a falta de serviços básicos como coleta de lixo e rede de água encanada nas casas foram seguidamente destacados nas matérias que tinham a Restinga Velha como tema.

Em 1977, um ano após a chegada dos primeiros removidos pelo Projeto Renascença, o jornal Folha da Tarde realizou uma matéria sobre um projeto chamado de “Mutirão”, que teve seu piloto na Restinga Velha:

Nove secretarias municipais participaram de uma ou de outra forma do ‘mutirão’ na Vila Restinga Velha, num trabalho de faxina geral. (...) Caminhão do lixo? Nunca havia passado. Limpeza das valas abertas das ruas por onde passa o esgoto? Nunca haviam visto. Médicos? Dois, um clínico geral e um dentista credenciados pelo INPS e que aparecem duas vezes por semana. Tudo será feito dentro de um projeto maior que a prefeitura chama de desfavelamento (...) (Jornal Folha da Tarde, 1977).

O termo “desfavelamento” foi utilizado pela Prefeitura para referir-se à Restinga Velha. É interessante observar que já em 1977, projetava-se um plano para “desfavelar” a vila, ou seja, a área de ocupação temporária era classificada por favela pela própria Prefeitura.

Dessa forma, pode-se afirmar que a Restinga Velha foi uma favela “construída” pela Prefeitura porto-alegrense, para o reassentamento de um grande número de pessoas em uma área desprovida de infra-estrutura para atendê-las. Algumas das favelas que já existiam em Porto Alegre foram somente removidas para uma área de difícil acesso. A Vila Nova Restinga, criada para acomodar os removidos, não deu conta do fluxo contínuo de pessoas que eram levadas ou chegavam à região por escolha própria.

Apesar das apreensões do vereador João Severino, o Projeto Renascença foi finalizado. As negociações entre Prefeitura e proprietários de áreas desapropriadas, quando necessárias, não impediram o prosseguimento das obras do projeto. Em setembro de 1979, o Prefeito Guilherme Socias Villela inaugura a rótula entre as ruas Érico Veríssimo e José de Alencar em uma cerimônia que marcou o encerramento das obras. As áreas contempladas pelo Projeto Renascença encontravam-se já transformadas.

Ao realizar o balanço do processo de implantação do Projeto Renascença, o Prefeito Guilherme Socías Villela declara que “(...) [o projeto] significou para Porto Alegre a recuperação de toda uma área deteriorada e o desenvolvimento de bairros tradicionais (...)” (Jornal Correio do Povo, 1979). A eliminação da Ilhota foi salientada como uma grande vitória realizada pela Prefeitura através do Projeto Renascença. Também são salientadas as transformações do sistema viário através da nova Radial Teresópolis, composta pelas avenidas Aureliano de Figueiredo Pinto e Érico Veríssimo com rótula na José de Alencar.

O Parque Marinha do Brasil encontrava-se concluído, assim como o Centro Municipal de Cultura e as Escolas Winston Churchill e Cel. Emílio Massot. A paisagem da antiga Ilhota foi totalmente transformada e em seu local passaram a se localizar o Centro Municipal de Cultura e a Avenida Érico Veríssimo.

A Figura 08 apresenta uma fotografia do Centro Municipal de Cultura, construído pelo Projeto Renascença, em uma área anteriormente ocupada pela Ilhota.

Figura 08: fotografia do Centro Municipal de Cultura e da Avenida Érico Veríssimo, áreas anteriormente ocupadas pela Ilhota e transformada pelo Projeto Renascença

A análise da cobertura feita pela imprensa escrita de Porto Alegre sobre o desenrolar do Projeto Renascença permite-nos constatar que, de forma geral, os jornais porto-alegrenses se mostraram favoráveis ao projeto. As críticas, quando realizadas, apareciam somente de forma velada, sendo que, na maioria das vezes, mesmo quando iniciavam dando espaço a questões polêmicas ao Projeto Renascença, os textos dos jornais acabavam por ressaltar a grandiosidade da proposta, algumas vezes endossando a definição de *revolução urbana* utilizada pela Prefeitura.

Por meio da leitura dos textos dos jornais também foi possível perceber que o Projeto Renascença foi inúmeras vezes justificado em função do retorno financeiro que poderia gerar. Isto se relaciona com a argumentação quanto à necessidade de densificar o território abrangido pelas reformas, também sempre salientado.

É curioso observar que a preocupação sobre a área de abrangência do Projeto Renascença já estava presente em estudos efetuados pela Prefeitura em períodos bastante anteriores ao início de suas obras. Os bairros Praia de Belas e Cidade Baixa em especial (em função da canalização do Riacho) foram citados em diferentes estudos sobre Porto Alegre, como regiões que precisavam ser melhores aproveitadas. Foram realizados, inclusive, planos em diferentes épocas¹⁶ com propostas de como concretizar esse melhor aproveitamento.

No próximo capítulo, serão apresentados os principais planos urbanísticos, anteriores ao Projeto Renascença, propostos para Porto Alegre. O objetivo é demonstrar como a reurbanização da Ilhota e as origens de alguns outros planos propostos pelo Projeto Renascença são anteriores a ele, remontando em alguns casos ao início do século XX.

¹⁶ Ver no próximo capítulo, Plano Gladosh e Plano Diretor de 1959.

6 AÇÃO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE NO ESPAÇO DE ABRANGÊNCIA DO PROJETO RENASCENÇA

O primeiro grande plano urbanístico a incorporar áreas da região de abrangência do Projeto Renascença foi desenvolvido por uma comissão que buscava alternativas de melhoramentos para a cidade.

Na verdade, tratava-se de vários projetos desenvolvidos ao longo do tempo, que foram reorganizados por uma comissão de profissionais, tendo à frente o

engenheiro João Moreira Maciel, durante a administração do Intendente José Montaury (1897-1922).

Concluído em 1914, o chamado *Plano dos Melhoramentos* foi de grande importância para a cidade, pois se manteve por décadas, com pequenas modificações, como norma orientadora dos trabalhos de reforma urbana.

Abaixo, Figura 09, é um exemplo de planta do projeto elaborado em 1914.

Figura 09: planta do Plano dos Melhoramentos, de 1914. Retirada de "Um Plano de Urbanização", de 1943.

O *Plano dos Melhoramentos* caracterizou-se por ser um plano viário, de saneamento e de embelezamento. Teve como uma de suas principais preocupações a ligação do centro da cidade com os bairros. Foi parcialmente executado durante as administrações Otávio Rocha (1924-1928) e Alberto Bins (1928-1937), quando foram entregues a população às avenidas Júlio de Castilho, parte da Borges de Medeiros e a atual Otávio Rocha. A abertura dessas avenidas foi o ponto alto de uma série de modificações implantadas neste momento, visando à modernização da cidade.

É importante salientar que, nessas reformas executadas ao longo das décadas de 1920 e 1930, os esforços se mantiveram concentrados no então chamado Primeiro Distrito da capital e em seus acessos mais imediatos¹⁷. A questão do dificultoso acesso ao centro de Porto Alegre, já em 1914, apresentava-se como um problema a ser resolvido. Quando é feita referência à situação do centro de Porto Alegre nesse momento, é dito:

(...) 'a cidade antiga' (limitada pelas muralhas) não tivera uma ligação desafogada e contínua, principalmente com o Vale do Gravataí e com a 'Cidade Baixa'. As vias que convergiam para o centro desembocavam em ruelas colônias, becos íngremes e mal afamados (...) (PAIVA, 1943, p. 10).

Entre as propostas presentes no *Plano dos Melhoramentos*, constava o aterro de parte do Rio Guaíba¹⁸ para a reconstrução e modernização do porto. O novo espaço disponibilizado pelo aterro deveria ser suficiente para a abertura de novas vias de acesso ao centro da cidade.

Como uma possível justificativa para estas transformações, o arquiteto Moacyr Moojen Marques, referindo-se a este momento, aponta que:

(...) A impossibilidade de expansão da cidade na direção do rio, as facilidades dadas à polarização na restrita área comercial e portuária da península, deflagraram o processo de superdensificação do território. Esse processo centralizador trouxe importantes reflexos para a vida e os planos da cidade futura (...) (MARQUES, 2000, p.115).

¹⁷ Primeiro Distrito, que corresponderia ao centro, ao bairro Independência e parte do bairro Bom Fim, com limites na Avenida Ramiro Barcelos.

¹⁸ Será utilizada a denominação "Rio Guaíba" por tratar-se do nome utilizado na época para referir-se ao lago Guaíba.

Torna-se interessante lembrar que a questão da dificultosa saída do centro de Porto Alegre não será resolvida ainda neste momento. Já que esta é uma questão que, como será visto a seguir, voltará a ser discutida em posteriores planos urbanísticos desenvolvidos para a cidade.

Outro importante plano de intervenção urbana foi elaborado entre o final da década de 1930 e o início da década de 1940, durante a administração do Prefeito Loureiro da Silva (1937-1943). Esse momento correspondeu, no âmbito da política nacional, à implantação do Estado Novo, período caracterizado por uma conduta ditatorial. De acordo com Almeida (2004) haveria reflexos dessa situação nacional nas ações e propostas da Prefeitura Municipal apresentadas por Loureiro da Silva, isto se justificaria pois: “Governar a cidade em tempos de ditadura era governar com amplos poderes (...)”¹⁹. Macedo (1968) também se referindo a administração de Loureiro da Silva afirma:

(...) Na segunda parte da década de 30 e nos primeiros anos de 40 (...) se executaram as maiores obras viárias de Porto Alegre (...). (...) aproveitando a oportunidade de uma época discricionária [o Prefeito] realiza rapidamente as grandes desapropriações necessárias que em outra ocasião teria sido impossível (...) também [aproveita] a facilidade de obter determinados empréstimos que seriam menores e mais difíceis em outras circunstâncias (...) (MACEDO, 1968, p. 112).

Algumas das obras executadas durante o mandato de Loureiro da Silva estão representadas na Figura 10 a seguir:

¹⁹ Almeida (2004), p. 53.

Figura 10: imagem apresentando obras executadas durante a administração municipal de Loureiro da Silva. Retirada de “Um plano de Urbanização” de 1943.

Deve ser lembrado que uma situação política semelhante a esta se vivenciaria novamente durante o período de implantação do Projeto Renascença na década de 1970. Isto poderia justificar, em parte, as facilidades encontradas na implantação do Projeto em relação a recursos financeiros e ao prolongamento de prazos.²⁰

Em relação a administração Loureiro da Silva; corroborando com a afirmação de Macedo (1968); basta dizer que entre o período de final de 1937 e começo de 1939, foram desapropriadas 154 propriedades para a abertura da Avenida Farrapos (Nygaard, 2005). Provavelmente no sentido de *aproveitar* as facilidades oportunizadas por sua boa relação com o governo federal (acesso mais fácil a recursos, entre outras facilidades), durante o governo Loureiro da Silva, foram projetadas grandes obras, especialmente viárias (como apresentado na Figura 10). Entretanto, tratavam-se de projetos constantes do plano de 1914 complementares às obras de melhoramentos iniciadas na administração Otávio Rocha. Necessitava-se de um novo plano de longo prazo que atualizasse as propostas do antigo *Plano dos Melhoramentos*.

Em dezembro de 1938 chegou do Rio de Janeiro o urbanista paulista Arnaldo Gladosch. Formado em arquitetura na Alemanha, Gladosch foi colaborador do arquiteto francês Alfred Agache na elaboração dos planos de melhoramento para a cidade do Rio de Janeiro. Para Porto Alegre, a Prefeitura encomendara a ele um novo Plano Diretor em que as principais preocupações eram referentes à circulação e ao sanitário.²¹

Na realização de seu projeto, Gladosch baseou-se no *Plano dos Melhoramentos* e introduziu em seu trabalho parte dos estudos feitos pelos engenheiros Luiz Ubatuba de Farias e Edvaldo Pereira Paiva. As propostas apresentadas por Gladosch tinham influência do urbanismo moderno, e as obras viárias encomendadas por Loureiro da Silva estavam relacionadas para Gladosch à questão do zoneamento da cidade. Uma das principais preocupações do projeto foi a idealização de uma rede de vias de comunicação entre as diversas zonas (de habitação, trabalho etc.). Esta seria responsável pela circulação que tornaria

²⁰ Ver sobre isso o capítulo cinco desta dissertação, quando se faz referência ao apoio demonstrado pelos órgãos federais envolvidos em relação ao Projeto Renascença.

²¹ Ver a tese "Transformações Urbanas" de Maria Soares de Almeida.

possível o exercício das diversas funções executadas no espaço urbano. Segundo Gladosch:

(...) Para que as diferentes atividades se possam manter e desenvolver desembaraçadamente, impõe-se a condição geral, social e economicamente justificada, de que as propriedades imobiliárias que abrigam estas atividades no território da cidade sejam distribuídas de tal modo e maneira, que: primeiro, cada grupo de atividades de caráter idêntico represente, em si, um todo indiviso; segundo, que os grupos de atividades que se acordam e complementam entre si ou dependam uns dos outros não venham a perder o contato imediato necessário; e, terceiro, que seja evitada a vizinhança de atividades diferentes, cujos efeitos venham manifestar-se prejudicialmente ao exercício, uma da outra (...).²²

Gladosch não chegou a concluir seu trabalho. Em 1940, o engenheiro e funcionário da Prefeitura Municipal Edvaldo Pereira Paiva foi escolhido para realizar um curso em Urbanismo no exterior, “(...) como forma adequada de dar continuidade à elaboração do Plano Diretor Definitivo para a capital, após o afastamento de Gladosch da cena local (...)”.²³ Edvaldo Pereira Paiva optou pelo curso de Urbanismo oferecido pela Faculdade de Arquitetura do Uruguai, bastante conceituado na época.

Em decorrência da influência da faculdade uruguaia de arquitetura, Edvaldo Pereira Paiva propôs a divisão da elaboração do Plano Diretor em três etapas: o Anteprojeto, o Expediente Urbano e o Plano Definitivo. O Anteprojeto correspondia à realização de um pré-plano, que buscava atender às necessidades da cidade apresentando idéias viáveis em termos de tempo e condições financeiras. A fase do Expediente Urbano seria dedicada à realização de estudos em que se buscava compreender a evolução física, histórica e sócio-econômica da cidade. Com estes dados em mãos, finalmente, realizava-se o Plano Definitivo.

Em 1943 é publicado um estudo denominado “Expediente Urbano”, assinado por Edvaldo Pereira Paiva. No mesmo ano, publica-se pela Livraria do Globo, sob a autoria do Prefeito José Loureiro da Silva e do urbanista Edvaldo Pereira Paiva, um estudo denominado “Um Plano de Urbanização”²⁴, onde são apresentados parte dos estudos realizados por Arnaldo Gladosch, no que então ficou conhecido (dentro da

²² “Um Plano de Urbanização”, p. 159, 1943.

²³ Almeida (2004). p. 59.

²⁴ Este trabalho encontra-se disponível no Museu de Comunicação Social Hipólito Luiz da Costa.

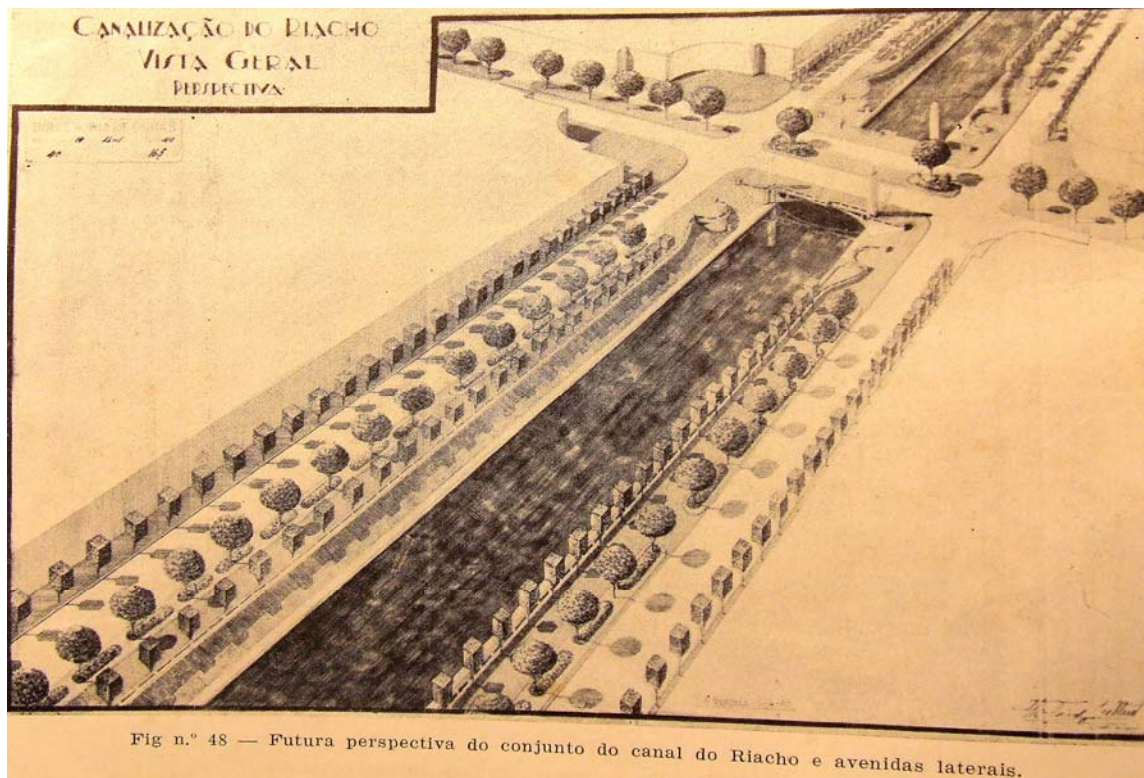
nova lógica de elaboração do Plano Diretor, proposta por Paiva) como o Anteprojeto do Plano Diretor²⁵. Sobre este documento, Nygaard afirma que:

(...) Sob o ponto de vista urbanístico, o documento mais importante do primeiro governo Loureiro da Silva à testa do Executivo Municipal de Porto Alegre é o intitulado *Um Plano de Urbanização*, editado em 1943. Este documento resume os antecedentes históricos da cidade, os primeiros planos, notadamente aquele realizado pelo arquiteto Maciel e apresenta, graças a participação do arquiteto-engenheiro Edvaldo Pereira Paiva, aportes teóricos e conceituais sobre o plano diretor e expediente urbano. Mostra, ainda, as principais propostas do *Anteprojeto do plano Diretor*, elaborado por Gladosch e o conjunto das obras executadas na administração Loureiro da Silva. Pretendendo ser um documento promocional, constituiu-se, na verdade, em um documento histórico de grande importância para a pesquisa urbana (...) (2005, p. 139).

Com base nessa documentação, tornou-se possível ter acesso a algumas propostas do anteprojeto de Gladosch que dizem respeito à área que posteriormente sofreu intervenções realizadas pelo Projeto Renascença. São apresentadas, por exemplo, algumas propostas de canalização do Riacho. Muitas dessas idéias acabam por dizer respeito à Ilhota, já que esta se constituía como uma área limítrofe desse curso de água.

A seguir, a Figura 11 apresenta desenho de Gladosch, com uma proposta para a canalização do Riacho.

²⁵ É interessante observar que esta denominação de Anteprojeto só foi conferida aos planos realizados por Gladosch após a sua elaboração, depois dos estudos realizados por Edvaldo Pereira Paiva no Uruguai.



Figuras 11: Desenho feito por Gladosch para a região canalizada do Riacho. Retirado de “Um Plano de Urbanização”, 1943.

O chamado Riacho, formado pelos Arroios Dilúvio e Cascatinha, tinha como ponto de confluência a Ilhota. Sua canalização era considerada como “(...) um dos problemas mais importantes para a vida da cidade (...)” (PAIVA, 1943, p.45). A maior parte da região que margeava o curso de água era habitada por uma população muito pobre. Segundo o estudo apresentado, essa área também seria responsável por problemas de saúde pública, pois se tratava de “(...) um foco permanente de doenças infecciosas (...)” (PAIVA; 1943, p. 46), argumento este que demonstra a persistência de vestígios do pensamento sanitaria característico do urbanismo em voga no século XIX.

O método sugerido para a canalização do Riacho foi a retificação de todo o seu traçado com a desapropriação de toda a região atingida pelas obras. Apesar da grande quantidade de capital necessário para as desapropriações e execução das obras, a Prefeitura apostava que com a execução deste método de canalização esta região se tornaria mais valorizada, o que compensaria os altos custos acima citados. A outra alternativa seria a canalização do Riacho seguindo o seu curso natural, o que, segundo a Prefeitura, resultaria em um traçado irregular (e não bem-vindo, pois

pouco racional) e na valorização apenas da área *lindeira* (limítrofe) ao curso do Riacho, o que também não seria positivo.

Sugeriu-se, também, que para o melhor aproveitamento da valorização das obras pela Prefeitura, dever-se-ia transformar a região em uma área residencial. O estudo aponta que a região poderia ser bem aproveitada para esse fim, já que se tratava de uma extensa planície próxima ao centro. Ao se considerar seu potencial de valorização, percebe-se o sentido de entrave que a ocupação irregular presente na área, contemporânea ao plano, representava. Neste sentido, afirmava Paiva:

(...) Não servido por esgoto, sujeito a inundações periódicas e habitado por uma população paupérrima, o bairro, nas atuais condições, representa um entrave bastante grande a continuidade do desenvolvimento das zonas limítrofes (...) (1943, p. 46).

A Figura 12, a seguir, apresenta uma imagem da antiga ponte de pedra, responsável pela ligação entre a região centro-sul de Porto Alegre e o centro da cidade até a total canalização do Riacho.

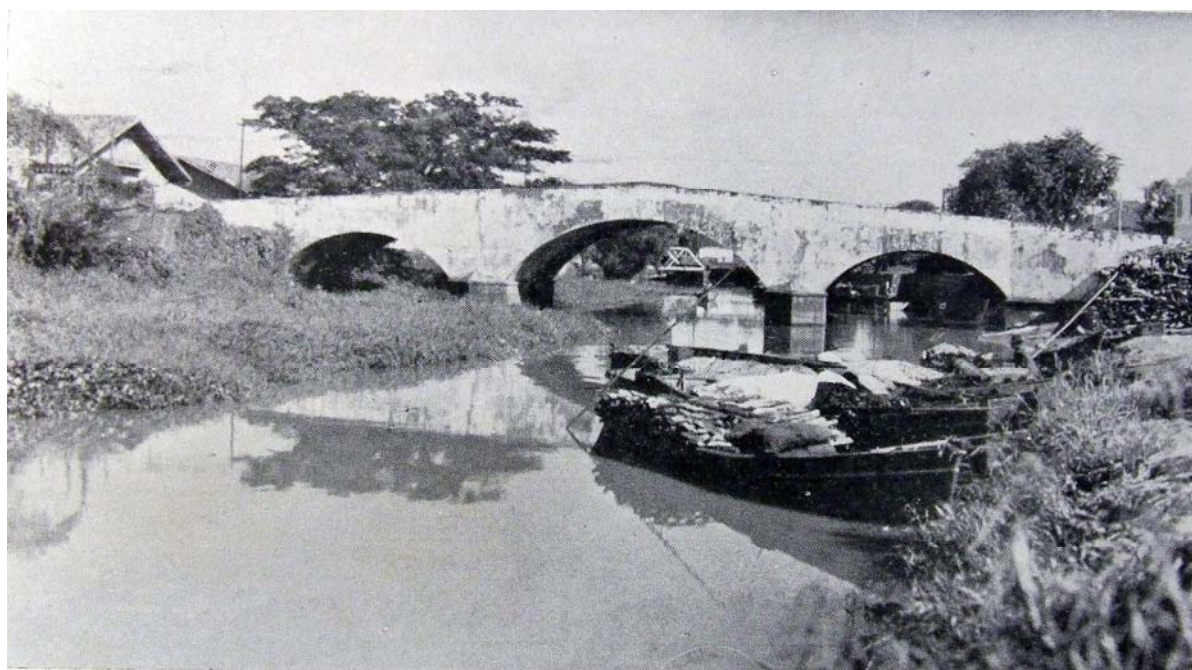


Fig. n.º 119 — A centenária Ponte de Pedra, um dos aspectos típicos do velho Riacho.

Figura 12: foto da Ponte de Pedra sobre o antigo Riacho. Retirada de “Um Plano de Urbanização”, de 1943.

Outra área destacada pelo mesmo estudo de 1943 é a região do aterro do bairro Praia de Belas. Como se poderá observar a partir da análise aqui realizada, as soluções encontradas para esta região, naquele momento, são semelhantes às sugestões feitas neste mesmo momento em relação à área saneada do Riacho. Estas são duas áreas vizinhas, o que demonstra certa continuidade e complementação dos planos elaborados para cada uma delas.

O bairro Praia de Belas foi apresentado pelo plano de 1943 como uma área desvalorizada por seu difícil acesso, já que se encontrava bipartida pela desembocadura do Riacho. As ruas que ligavam o bairro ao 'Alto do espigão' (Duque de Caxias e Independência) eram estreitas, mal calçadas e extremamente íngremes (aqui, surge novamente a questão de acesso ao centro).

Apesar de ser classificada pela Prefeitura como um loteamento caótico, a área litorânea do bairro Praia de Belas teria uma boa localização, da mesma forma que as margens do Riacho. Segundo o plano realizado por Gladosch, totalmente saneada, esta área do bairro poderia ser utilizada como uma praia de banho e como um bairro residencial modelo rodeado por grandes jardins.

Os planos apresentados referentes ao bairro Praia de Belas eram bastante grandiosos. Havia a sugestão de prolongamento da Avenida Borges de Medeiros até a Rua José de Alencar. Essa primeira avenida seria também alargada e teria suas margens ajardinadas, transformando-se em uma chamada *parkway* ao longo do litoral do Guaíba.

Além disso, era previsto o aumento da área do bairro, com o aterro de mais um trecho da praia, o que possibilitaria maiores ganhos da Prefeitura com a venda dos novos lotes. Voltava-se à idéia de que a valorização da área resultante das obras seria o suficiente para cobrir as despesas com as mesmas.

A Figura 13 apresenta a planta da proposta de construção do bairro residencial modelo, a ser localizado sobre o aterro no bairro Praia de Belas. É possível observar, por exemplo, a localização da *parkway* proposta e o prolongamento da av. Borges de Medeiros.

1943. Figura 13: Planta para o bairro Praia de Belas, retirada de “Um Plano de Urbanização”,

Ao que tudo indica, esses eram projetos muito caros, o que justificaria uma preocupação constante da Prefeitura em reafirmar, através de cálculos e inúmeros argumentos, que esses investimentos garantiriam uma margem de ganhos para os cofres públicos através da venda dos lotes. Entretanto, poucas destas propostas foram realmente realizadas.

A partir da década de 1950, os projetos elaborados durante a administração Loureiro da Silva foram retomados, e novas sugestões foram feitas no que se diz respeito à Praia de Belas e a área já saneada das margens do Riacho. Em 1959, através da Lei nº 2046, a Câmara de Vereadores de Porto Alegre instituiu legalmente o Plano Diretor da cidade. Tratava-se do primeiro Plano Diretor de Porto Alegre.

O Plano Diretor de 1959 representou o principal produto de uma geração de arquitetos e urbanistas que começaram a pensar em novas propostas para a cidade já no fim da década de 1930. Em referência à relação entre as propostas que começaram a ser articuladas em 1938 e o Plano de 1959 Nygaard diz que:

(...) as idéias e concepções que este Plano apresentou estão claramente articuladas às discussões, estudos e propostas para a cidade ocorridas em décadas anteriores (...). As idéias e os conceitos, de tão longa maturação, agora se tornaram lei e foram transferidos do campo da teoria para o campo da prática, enraizando-se firmemente no processo de construção do cotidiano (...) (2005, p. 183).

Encabeçado pelo urbanista Edvaldo Pereira Paiva, talvez o principal representante dessa geração, o Plano Diretor de Porto Alegre representou um marco de grande importância para o planejamento da cidade. A seguinte declaração do arquiteto expressa o sentimento de “dever cumprido” que a cerimônia de entrega do plano²⁶ representou para esta geração de planejadores: “(...) [entreguei] o Plano Diretor completo, com plantas, gráficos, maquetas, leis, regulamentação e o novo Código de Obras, que foi enviado a Câmara. Logo em seguida, me aposentei (...)” (PAIVA, 1985, p. 18).

²⁶ Realizada em dezembro de 1958, com a presença do então Prefeito Leonel de Moura Brizola.

O Plano Diretor utilizou as proposições do urbanismo modernista presente em diferentes projetos elaborados a partir da década de 1940²⁷. A legislação proposta pelo plano, por exemplo, previa um zoneamento com três tipos de controle de ocupação. Foi proposto o zoneamento de uso, que estabeleceria o limite de densidade da população; o zoneamento de índice de aproveitamento, que deveria estabelecer o limite da porcentagem de ocupação do solo pelas edificações; e, por último, o zoneamento de taxa de ocupação e de altura, responsável por estabelecer o limite das alturas das edificações nas diferentes zonas e principais vias de circulação da cidade.

A aprovação dessa legislação teve um grande efeito nas futuras construções realizadas na cidade. Pode-se dizer, assim, que o Plano Diretor de 1959 contribuiu de maneira decisiva para a formação da atual imagem espacial de Porto Alegre, já que muitas das transformações realizadas em outros momentos²⁸ estariam submetidas a essa legislação proposta pelo Plano Diretor.

Quanto à questão do centro, o Plano contém uma análise da estrutura viária central da cidade e retoma as mesmas constatações chegadas pelos Planos dos Melhoramentos na década de 1910 e o de Gladosch no final dos anos 1930: o bairro Centro apresenta dificuldade de acesso e uma reduzida capacidade de escoamento de suas vias, o que gera pontos de congestionamento. Segundo o Plano de 1959, parte da solução para esse problema encontrava-se na implantação da Avenida Primeira Perimetral, o que pode ser constatado após a leitura da seguinte citação:

(...) Fora da área central, a rede viária se apresenta formada por um sistema de vias radiais convergentes ao centro, correspondendo em sua maioria aos antigos caminhos ou picadas existentes no século passado e que se transformaram nas avenidas de hoje. Observa-se aí uma certa precariedade de vias de circulação entre um bairro e outro. Representa esta particularidade mais um fator de congestionamento no centro além da evidente ampliação dos percursos na comunicação entre estes bairros (...). Entre as soluções merece destaque especial o projeto da Primeira Avenida Perimetral, que desempenha um papel de importância fundamental na reestruturação na área central da cidade (...).²⁹

²⁷ “Um Plano de Urbanização” de 1943, “Estudos para o Plano Diretor” de 1947 e “Anteprojeto de Planificação de Porto Alegre” de 1951.

²⁸ Projetos elaborados durante as décadas de 1960 e 1970, até a aprovação do Plano de Desenvolvimento Urbano de 1979 (I PDDU).

²⁹ Porto Alegre: Plano Diretor 1954-1964 (1964) p. 45.

A figura 14 apresenta no mapa de Porto Alegre, o traçado proposto para a Primeira Perimetral:

Em concordância com a última citação, torna-se possível perceber que havia no Plano Diretor de 1959 a proposta de reestruturar a área central de Porto Alegre transferindo parte de sua ocupação para o espaço localizado ao longo da nova avenida. Foram realizados planos, por exemplo, projetando para esta área a localização de prédios com usos, até então, tradicionalmente encontrados no centro da cidade.

Projetava-se para este local, por exemplo, a localização do novo Centro Administrativo Estadual (que deveria se localizar na área integrante da urbanização da Praia de Belas) e do Paço Municipal (a localizar-se nas proximidades da Avenida Osvaldo Aranha).

Para a cultura projetava-se a construção de um novo Teatro Municipal, que teve sua localização prevista na Avenida Perimetral, próximo ao cruzamento com a Avenida Borges de Medeiros.

Segundo o texto de “Plano Diretor 1954-1964” acreditava-se que o novo teatro: “(...) substituirá, no futuro, o Teatro São Pedro (...)”. (PMPA, 1964, p. 59).

Na próxima figura, perspectiva da Avenida Perimetral, é onde aparece em primeiro plano o Teatro Municipal.

Figura 15: perspectiva da Avenida Perimetral. Retirado de "Plano Diretor 1954-1964", 1964.

Em 1959, o antigo Riacho já se encontrava canalizado e a Avenida Ipiranga já estava prolongada até as proximidades do bairro Agronomia. Entretanto, a Ilhota persistia no seu lugar de sempre, impedindo a sonhada valorização das regiões limítrofes ao Riacho.

O Plano Diretor de 1959 manteve a idéia de reloteamento e reurbanização da região, introduzindo algumas modificações, em razão do projeto de construção da nova avenida radial da Cascatinha, que atravessaria a área e destinar-se-ia a ampliar os acessos aos bairros Teresópolis e Glória. Entre as modificações, foram propostas maiores reservas de áreas para o verde público, bem como a construção de uma escola primária e de um mercado regional junto à Praça Anita Garibaldi. Além disso, foi prevista a construção de alguns blocos de apartamentos de custo reduzido para serem permutados pelas áreas a serem desapropriadas.

Na Figura 16, é possível observar o plano de urbanização da Ilhota proposto em 1959.

Figura 16: Plano de reurbanização da Ilhota. Retirado de “Plano Diretor 1954-1964”, 1964.

A total remoção da Ilhota e a urbanização de sua área ainda teriam que esperar por mais alguns anos para sua realização. Todavia, muitas das idéias presentes no Plano Diretor de 1959 serão retomadas pelo Projeto Renascença.

No que diz respeito ao bairro Praia de Belas, este foi idealizado pelo Plano de 1959 como um bairro modelo com características modernistas. Além da atenção ao zoneamento e da proposta de construção de superquadras, o projeto chamava a atenção pela escala das construções propostas e pela quantidade de especificações em relação ao tipo de construções e usos a serem permitidos no novo bairro.

Na análise das propostas para o bairro Praia de Belas, foi utilizado como fonte de pesquisa para este capítulo parte do texto de 1964 que ampliava o Plano Diretor de 1959³⁰. Essa publicação divide o planejamento para o bairro Praia de Belas em duas etapas. No primeiro momento é apresentado o projeto anterior à criação do Fundo Especial para a Execução do Plano Diretor de 1962. O segundo momento se deu ao período pós-1962, quando a criação do Fundo Especial possibilitou que novas orientações fossem dadas aos planos de obra.

O projeto para o bairro Praia de Belas abrangia uma área de 300 hectares:

(...) em sua quase totalidade conquistada ao rio por aterro hidráulico (...) defendido longitudinalmente das cheias periódicas por via rápida, a Avenida Beira-Rio, que liga a Ponta da Cadeia com a Ponta do Dionísio. É o bairro cortado transversalmente pela canalização do Arroio Dilúvio (...) (Plano Diretor, 1959).

Para esse espaço de 300 hectares foi proposto um bairro residencial padrão, dividido em superquadras, com vias de tráfego em cada quadra que conduziriam a uma escola primária. Também eram previstas pelo projeto a construção de três mercados locais, uma escola secundária, um hospital, um estádio para esportes, um clube náutico, balneários e alguns prédios públicos.

Com uma densidade máxima proposta de 400 habitantes por hectare, esperava-se que o novo bairro recebesse uma população de 120.000 pessoas, em uma área residencial próxima ao centro e "(...) dotada com os requisitos de conforto e salubridade desejáveis e que dependem do planejamento urbano (...)" (Plano Diretor, 1959). O percentual da área prevista para ser loteada inicialmente era de

³⁰ Presente no texto "Plano Diretor de Porto Alegre 1954-1964". 1964.

33,3% do total. Um percentual considerado elevado, o que se justificava pela “(...) possibilidade de oferecer ao Município recursos para a execução de outras obras urbanas previstas no Plano Diretor (...)” (PMPA-SPM, 1964).

A figura 17 apresenta maquete do projeto para o bairro Praia de Belas de 1959.

A partir de 1962, com a instituição do Fundo Especial para a Execução do Plano Diretor, deixou de ser necessária a venda dos lotes do bairro Praia de Belas para a execução de outras obras também previstas pelo plano de 1959. Dessa forma, uma área maior do bairro foi liberada para outras formas de uso. Uma nova proposta feita para esse espaço foi de implantação de uma área verde, o que aproxima o projeto do bairro Praia de Belas ao Projeto Renascença, de certa forma antecipando a idéia do futuro Parque Marinha do Brasil.

É interessante observar que se evidencia certa continuidade de elementos e problemas entre os projetos até aqui analisados³¹. É possível perceber, também, que muitas dessas discussões estão de alguma forma presentes nas diretrizes do Projeto Renascença.

Os projetos vistos neste capítulo apresentam em comum a preocupação com duas questões: o acesso e a circulação no centro da cidade e a valorização das áreas limítrofes ao antigo Riacho e o bairro Praia de Belas. Ambas as questões foram discutidas até pelo menos a implantação do Projeto Renascença.

Em relação ao centro da cidade, destaca-se que tanto os planos viários do Projeto Renascença (abertura das radiais Cascatinha, Aureliano de Figueiredo Pinto e da Avenida Érico Veríssimo), quanto a proposta de transferência de alguns órgãos públicos para a região de intervenção deste mesmo projeto³², demonstram a preocupação em “aliviar” o bairro Centro da concentração de atividades e do tráfego em seu limitado território. Constatou-se, também, que o problema das inundações do Riacho foi realmente resolvido durante as interferências realizadas na década de 1940. A preocupação com o saneamento da região do bairro Praia de Belas e do Riacho provavelmente relacionava-se à potencialidade de valorização das duas áreas, que não encontravam-se aproveitadas (eram áreas *baratas*, mas potencialmente *caras*). Como visto anteriormente, nos relatos que aparecem nos projetos referentes a essas regiões, elas são apontadas como áreas desvalorizadas, ocupadas por uma população pobre (às vezes de forma irregular), mas com um grande potencial de valorização.

³¹ Plano dos Melhoramentos de 1914, Anteprojeto de Gladosch de 1938, Plano de Urbanização de 1943 e Plano Diretor de 1959.

³² Como visto anteriormente, fazem parte da área de intervenção do Projeto Renascença os bairros Cidade Baixa, Menino Deus, Praia de Belas e Azenha.

Torna-se importante destacar que um dos objetivos do presente trabalho é apresentar o conceito de gentrificação não o restringindo a sua abordagem mais tradicional, que o limita apenas a um fenômeno ocorrido no mercado de habitação. Para tanto, é necessário resgatar o conceito de gentrificação como uma ferramenta teórica relacionada ao processo de valorização de áreas urbanas em decadência. Ao que tudo indica, esse seria o caso das áreas citadas, as quais seriam posteriormente abrangidas pelo Projeto Renascença.

O *desperdício* representado por essa potencialidade não explorada esteve presente, como anteriormente visto, no discurso de diferentes urbanistas, arquitetos, jornalistas e até mesmo prefeitos de Porto Alegre.³³ Consta no Jornal Folha da Tarde de 26 de maio de 1976, por exemplo, a seguinte afirmação: “(...) Um dos objetivos do projeto Renascença é a recuperação dos 14,4 hectares da Ilhota, uma área estagnada e inproveitada, embora sua privilegiada localização (...)”³⁴

Os investimentos feitos na região, representados pelos projetos elaborados tanto para a área da Ilhota como para a da Praia de Belas, demonstram a expectativa quanto ao potencial de valorização da área. Como visto anteriormente, houve uma preocupação comum dos projetos até agora vistos em justificar os investimentos realizados ao enfatizarem a valorização conseqüente às obras propostas. No texto de “Um Plano de Urbanização” de 1943, o investimento previsto para a canalização do Riacho foi justificado da seguinte forma:

(...) A abertura, prolongamento ou alargamento de uma rua, a criação de um espaço ajardinado, provocam sempre uma valorização sensível dos terrenos de alinhamento porque aumentam a ‘acessibilidade’ desses terrenos. A revenda posterior das faixas laterais valorizadas é muitas vezes suficiente para cobrir todas as despesas de desapropriação e serviços executados, dando mesmo, às vezes, um saldo. São inúmeros os exemplos desse fato, os quais podem ser observados em cidades norte-americanas e européias. O projeto de saneamento e reloteamento do vale do Riacho (em sua parte urbana) é todo baseado nessa orientação, e, mesmo nas partes ultimadas da canalização desse curso d’água já iniciamos a revenda dos terrenos marginais valorizados pelas obras feitas (...) (PAIVA, p. 50).

Ao que tudo indica, essa possibilidade de determinada intervenção urbana se *auto-pagar* em função da valorização gerada pela própria intervenção era vista como

³³ Ver também, por exemplo, declaração de Edvaldo Paiva referindo-se a área do Riacho (neste mesmo capítulo).

³⁴ Jornal Folha da Tarde, 26 de maio de 1976.

algo tão inovador que necessitava de argumentos para convencer o público sobre sua real eficiência. É interessante observar que a Prefeitura de Porto Alegre apostava nessa possibilidade quando apresentou o projeto de canalização do Riacho em 1943.

Deve-se ressaltar que, durante a implantação do Projeto Renascença, isto foi reafirmado, enfatizando-se que o projeto seria lucrativo, já que se tinha a certeza de que a valorização seria não apenas esperada, como inevitável. No texto de apresentação do projeto, por exemplo, é feita a seguinte afirmação em relação a sua fundamentação econômica e financeira:

O processo de viabilização econômica adotado para o Projeto Renascença, foi baseado no incremento dos impostos prediais da área. A partir da implantação das obras, a ocupação das áreas vagas, e a substituição das construções antigas por prédios maiores, promoverá um aumento na arrecadação dos tributos prediais, suficientes para propiciar os retornos necessários ao ressarcimento dos compromissos da Prefeitura com o Plano Cura. (...) A área Renascença será objeto de densificação demográfica e prevê-se que as populações que demandarão a ela terão nível de renda superior ao da população hoje radicada na área (...).³⁵

No último capítulo do presente trabalho, buscar-se-á analisar se o potencial de valorização foi realmente concretizado após a entrega das obras do Projeto Renascença, considerando-se as informações analisadas, as quais demonstram que propostas relativas a um melhor aproveitamento do potencial foram feitas pelo poder público municipal desde, pelo menos, o final da década de 1930.

Também deve ser ressaltado que o não aproveitamento do potencial de valorização das áreas da Praia de Belas e da Cidade Baixa esteve relacionado ao tipo de ocupação presente em ambas as áreas. Os moradores tradicionais das áreas citadas *entravavam* a valorização dessas regiões. Como também visto anteriormente, muitas foram as tentativas de remoção de áreas de ocupação irregular como a Ilhota, por exemplo. Entretanto, apenas com a implantação do Projeto Renascença houve a total remoção dessa área irregular.

Assim, destaca-se o fato de que, havendo uma transformação significativa do valor imobiliário da região, consolida-se a delimitação dos grupos sociais com possibilidades reais de ocuparem a área transformada. Portanto, as conclusões do

³⁵ Livro de Apresentação do Projeto Renascença. Prefeitura Municipal de Porto Alegre (1975). p 37.

seguinte capítulo também estão relacionadas com as conseqüências sociais da implantação do Projeto Renascença.

7 A VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DAS ÁREAS AFETADAS PELO PROJETO RENASCENÇA

Para a elaboração desta parte do estudo foi realizada uma pesquisa por amostragem em classificadros de jornais abrangendo o período de 1971 a 1983, na seção de imóveis das edições de domingo. Esta pesquisa foi realizada com parte do acervo do Museu de Comunicação Social Hipólito Luis da Costa. As informações visaram analisar os valores cobrados na referida época pelos imóveis localizados na região de abrangência do Projeto Renascença.

O período de 1971 a 1983 foi dividido em dois momentos distintos: uma primeira etapa, entre 1971 e 1975 (quatro anos antes do Projeto Renascença), e outra, de 1979 a 1983 (quatro anos posteriores ao projeto). Considerando-se que o objetivo desta pesquisa foi de fornecer dados para a comparação dos valores cobrados antes e após a implantação do Projeto Renascença, os anos durante os quais o projeto foi executado ficaram de fora dessa análise.

Foram estabelecidos cinco tipos de imóveis que teriam seus valores pesquisados nos jornais: 1)- imóveis para locação de um dormitório; 2)- imóveis para locação de dois dormitórios; 3)- lojas ou salas comerciais para locação; 4)- imóveis para compra e venda de dois dormitórios e, finalmente, 5)- imóveis para compra e venda de três dormitórios.

Os imóveis deveriam estar localizados na Avenida Getúlio Vargas, representando o Bairro Menino Deus e na Avenida José do Patrocínio, representando o Bairro Cidade Baixa. Quanto aos bairros Praia de Belas e Azenha, durante o desenrolar da pesquisa tornou-se evidente que a escolha de apenas uma rua ou avenida como endereço pesquisado poderia inviabilizar a pesquisa, por causa de uma menor quantidade de imóveis oferecidos nessas localidades. Por conseguinte, representando a região de Praia de Belas, foram definidas as ruas Barão do Gravataí, Múcio Teixeira e a avenida Praia de Belas; sendo que as ruas

Afonso Penna, Visconde do Herval, Marcílio Dias e Botafogo, foram escolhidas para representar o bairro Azenha.

As pesquisas foram realizadas nos meses de janeiro e agosto de cada ano escolhido, com uma periodicidade de seis em seis meses, somando um total de dezesseis domingos. Para cada semestre foi realizado um quadro, como o abaixo representado.

Quadro 1. Modelo de tabela aplicada nas pesquisas

Imóveis	Getúlio Vargas	José do Patrocínio	Praia de Belas Barão do Gravataí Múcio Teixeira	Botafogo Visconde do Herval Marcílio Dias Afonso Penna
Ap. 1 dormitórios p/ alugar				
Ap. 2 dormitórios p/ alugar				
Sala de escritório ou loja para alugar (especificar o tamanho em m²).				
Ap. 2 dormitórios p/ compra				
Ap. 3 dormitórios p/ compra				

Dessa forma, para o primeiro período pesquisado (de 1971 a 1974) foram completados oito quadros, e de modo semelhante foi feito para o segundo período (1980 a 1984). Realizou-se uma média dos valores encontrados em cada um dos períodos e, posteriormente, essas médias foram comparadas entre os dois períodos, com a finalidade de verificar se houve ou não a valorização da região após a implementação do projeto.

Para efetuar uma melhor comparação, os valores foram atualizados em Reais. Os valores encontrados pela pesquisa foram indexados monetariamente, segundo os mesmos coeficientes de atualização monetária destinados ao depósito da poupança (ORTN/OTN/IPC/BTN/TR), até 1º de junho de 2007.

7.1 RESULTADOS DA PESQUISA

7.1.1 Aluguéis

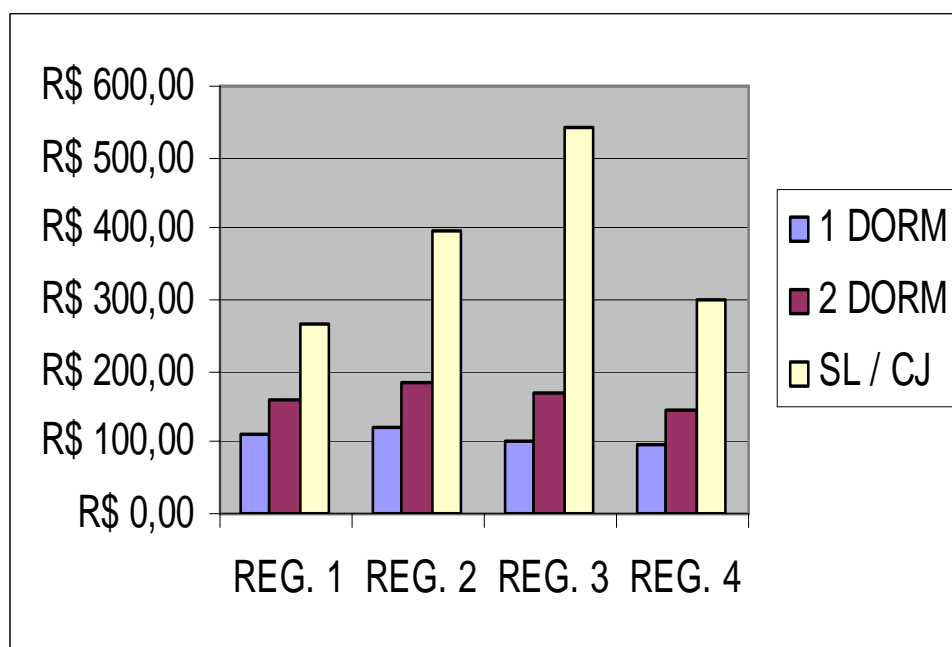
Segundo os dados apresentados pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre na década de 1970, o bairro mais atingido pelo Projeto Renascença foi o Menino Deus, com 87% de seu território abrangido pelas reformas (Folha da Tarde, 1975), considerando, conforme a Prefeitura, que a Ilhota era parte integrante desse bairro.

De fato, a Ilhota localizava-se na área limítrofe entre os bairros Cidade Baixa e Menino Deus, sendo que, pelo seu tipo de ocupação tradicional (região fortemente identificada com a população negra), esta foi uma área tradicionalmente mais identificada com o primeiro bairro do que com o segundo. Tal identificação tradicional, compartilhada pela maioria dos porto-alegrenses contemporâneos da favela, é que foi considerada por este trabalho ao definir a Ilhota como pertencente ao bairro Cidade Baixa.

Apresentar essas informações se torna importante, já que foram utilizados na reurbanização da Ilhota grande parte dos recursos disponibilizados pelo Projeto Renascença, correspondendo, inclusive, na sua etapa mais cara. Provavelmente, isso teve reflexo na definição do bairro Menino Deus pela Prefeitura como o que mais sofreu transformações pela ação do projeto. Entretanto, através da análise das

tabelas de preço de aluguéis e compra e venda de imóveis é possível observar que não são nem o bairro Menino Deus, nem a Cidade Baixa os mais valorizados pelo Projeto Renascença.

De acordo com o Gráfico 01 abaixo, antes do início dos investimentos realizados pelo projeto, os bairros Cidade Baixa (Avenida José do Patrocínio) e Praia de Belas eram os que apresentavam os valores mais altos de aluguéis. Já os aluguéis mais *baratos* da futura região de abrangência do Projeto Renascença estavam localizados no bairro Azenha.



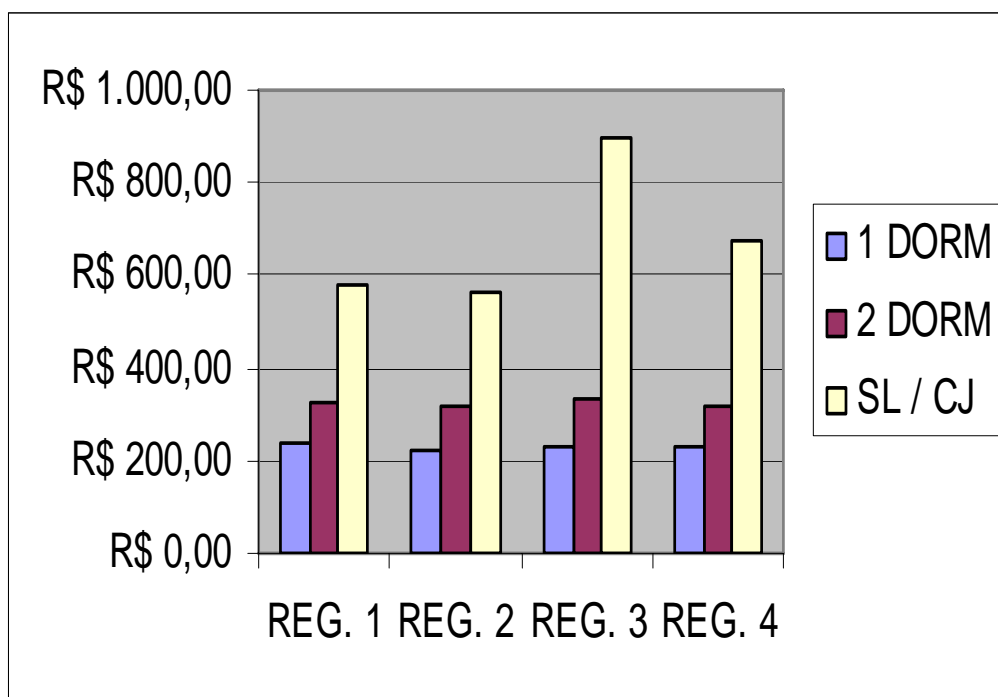
Região 1 = Menino Deus, Região 2 = Cidade Baixa, Região 3 = Praia de Belas, Região 4 = Azenha

Gráfico 01: média de preços de aluguel das regiões englobadas pelo Projeto Renascença, de 1971 a 1974.³⁶

Já em termos de preços absolutos, o bairro que apresentou os valores de aluguel mais *caros* após a implantação do Projeto Renascença continuou a ser a região de Praia de Belas, como pode ser observado no Gráfico 02. Os preços mais *baratos* antes da implantação do projeto estavam localizados nos bairros Azenha e Menino Deus. Após o Projeto Renascença, os aluguéis mais *baratos* passaram a ser oferecidos nos bairros Cidade Baixa (salas comerciais e apartamentos de um dormitório) e Azenha (apartamento de dois quartos). Desta forma, constatou-se que

³⁶ Gráfico elaborado a partir das informações contidas nas tabelas dos anexos 1, 3 e 5.

o bairro Azenha continuou entre os bairros abrangidos pelo projeto a ofertar imóveis a preços mais baixos.



Região 1 = Menino Deus, Região 2 = Cidade Baixa, Região 3 = Praia de Belas, Região 4 = Azenha

Gráfico 02. Média de preço de aluguel das regiões englobadas pelo Projeto Renascença, de 1980 a 1983.³⁷

Segundo a média realizada através destes resultados, entretanto, foi possível constatar que a maior valorização ocorrida entre os bairros pesquisados verificou-se no bairro Azenha, sendo que o preço dos aluguéis de apartamentos de um quarto recebeu um reajuste em média de 145% após quatro anos do final das obras. Em contrapartida, a área menos valorizada em termos de aluguéis corresponde ao bairro Cidade Baixa, como é possível de ser verificado no Gráfico 03.

³⁷ Gráfico elaborado a partir das informações contidas nas tabelas dos anexos 2, 4 e 6.

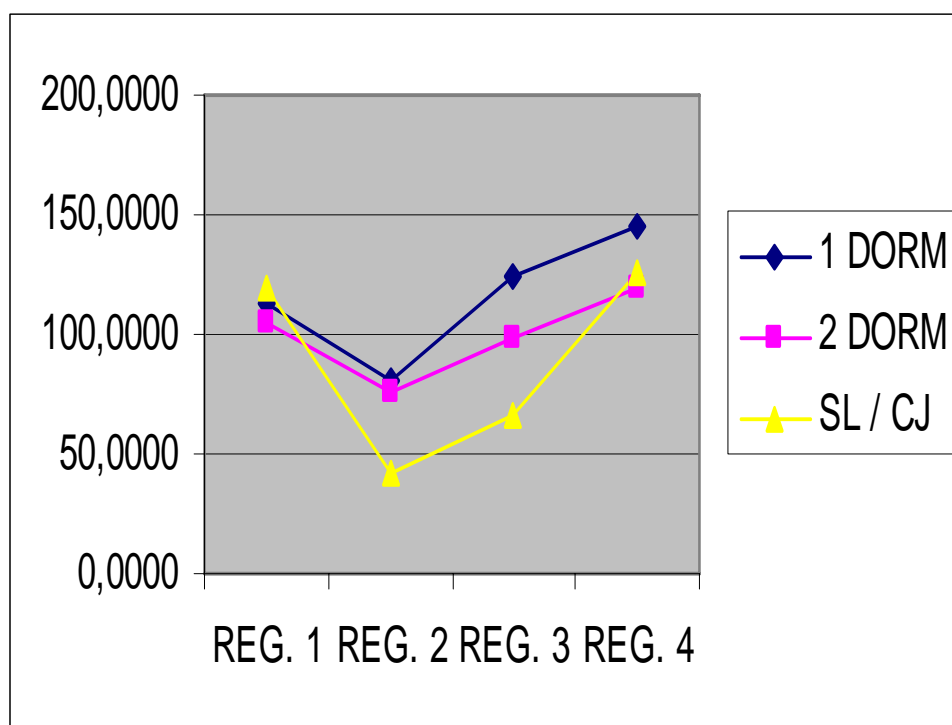


Gráfico 03³⁸. Média de valorização das regiões considerando o período englobado e os dados relativos a pesquisa de aluguéis³⁹.

Deve ser considerado, entretanto, que todas as regiões abrangidas pelo Projeto tiveram seus imóveis para alugar valorizados e que mesmo o tipo de imóvel menos valorizado, loja ou sala comercial na Cidade Baixa, teve um aumento médio de 42,5%.

Outra conclusão possível através da observação dos gráficos, é que a região que teve uma valorização mais *harmônica* corresponde ao bairro Menino Deus, isto considerando que os três tipos de imóveis pesquisados (loja ou sala comercial, apartamento de um dormitório e apartamento de dois dormitórios) tiveram aumentos com percentuais semelhantes. Já a região três, correspondente ao bairro Praia de Belas, foi a que apresentou maior desnível em relação aos percentuais de aumento dos valores de aluguéis dos imóveis pesquisados, com um aumento em média de 124% nos aluguéis de apartamentos de um dormitório, 98% nos apartamentos de

³⁸ Região 1 = Menino Deus, Região 2 = Cidade Baixa, Região 3 = Praia de Belas, Região 4 = Azenha

³⁹ Gráfico elaborado a partir das informações contidas nas tabelas dos anexos 1, 2, 3, 4, 5 e 6.

dois dormitórios e 65% a mais nos preços de aluguel de lojas e salas comerciais. A tabela⁴⁰ abaixo possibilita que estes resultados sejam observados com mais clareza.

	REG. 1	REG. 2	REG. 3	REG. 4
1 DORM	113,2233	80,9771	124,4148	144,8407
2 DORM	104,8708	76,1165	98,5571	119,1597
SL / CJ	118,7023	42,5021	65,5824	125,3277

Tabela 01: índices de aumentos nos aluguéis observados antes e após a implantação do projeto Renascença.

Em relação aos valores de aluguéis, portanto, as duas regiões mais valorizadas pelo Projeto Renascença corresponderam aos bairros Azenha e Menino Deus, as mesmas duas regiões que antes do início das obras ofereciam aluguéis de imóveis a preços mais baixos. Considera-se, portanto, que em termos de valores de aluguéis, a implantação do Projeto Renascença teve como resultado um maior equilíbrio nos valores cobrados nas áreas de sua abrangência. A partir da análise dos dados referentes à compra e venda de imóveis, será possível afirmar se este foi ou não um resultado geral da implantação do projeto.

7.1.2 Compra e Venda

Em relação aos preços de compra e venda antes da implantação do Projeto Renascença, os imóveis mais caros oferecidos na região de abrangência do projeto estavam localizados no bairro Praia de Belas. Já os mais baratos localizavam-se na Azenha e Menino Deus (mesma distribuição dos imóveis para aluguel).

Através da observação do Gráfico 04, é possível a conclusão de que; diferente dos imóveis para aluguel; há uma maior semelhança entre os valores cobrados nas diferentes regiões. Ou seja, os preços cobrados tanto para aquisição de apartamentos de um e dois dormitórios são parecidos nos quatro bairros de abrangência do Projeto Renascença, mesmo antes de sua implantação. Chama a

⁴⁰ Região 1 = Menino Deus, Região 2 = Cidade Baixa, Região 3 = Praia de Belas, Região 4 = Azenha

atenção que esta semelhança é maior em relação aos apartamentos de dois dormitórios (com valores atualizados de em torno de CR\$ 20.000,00).

Gráfico 04⁴¹. Média de preço de compra e venda de imóveis entre o período de 1971 e 1974.⁴²

Deve-se considerar que, depois da implantação do Projeto, verificou-se um equilíbrio ainda maior entre o preço das diferentes regiões. Os valores cobrados, tanto para apartamentos de dois quanto de três dormitórios, passaram a ter uma variação pequena de um bairro para outro. Se na observação dos resultados do Projeto Renascença em relação aos imóveis para aluguel foi possível observar esta tendência a um maior equilíbrio entre os preços dos bairros abrangidos pelo projeto, na análise dos imóveis de compra e venda esta conclusão torna-se mais evidente. Como se evidencia a partir da observação do Gráfico 05, a seguir.

⁴¹ Região 1 = Menino Deus, Região 2 = Cidade Baixa, Região 3 = Praia de Belas, Região 4 = Azenha.

⁴² Gráfico elaborado a partir das informações contidas nas tabelas dos anexos 7 e 9.

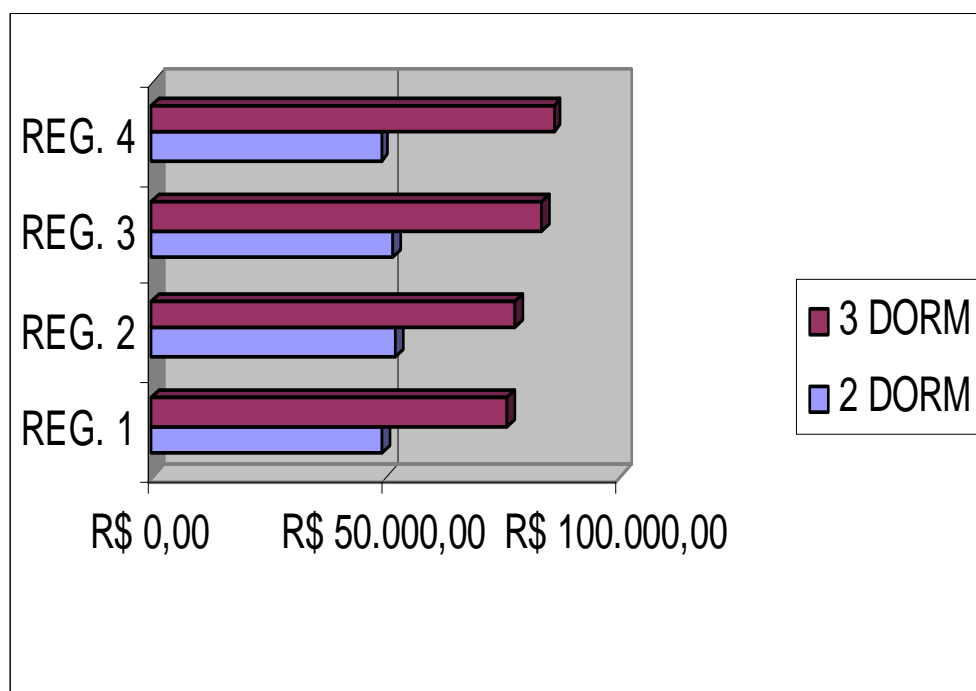


Gráfico 05⁴³. Média de preços de compra e venda de imóveis no período entre 1980 e 1983.⁴⁴

Também foi possível observar que o tipo de imóvel mais valorizado pela implantação do Projeto correspondeu ao apartamento de dois dormitórios localizado na Cidade Baixa (índice de valorização de 133%), seguido pelo imóvel também de dois dormitórios localizado no bairro Azenha (índice de 130%). Em contrapartida, os imóveis que apresentaram menores índices de valorização corresponderam aos apartamentos de três dormitórios localizados na Cidade Baixa e Praia de Belas, com 83% de valorização, o que representa, independentemente disso, um aumento considerável. A Tabela 02⁴⁵ apresenta os índices de valorização dos imóveis para compra e venda nos quatro bairros.

	REG. 1	REG. 2	REG. 3	REG. 4
2 DORM	120,8855	133,1904	114,3936	130,0107
3 DORM	106,1084	83,6398	83,1603	113,2698

Tabela 02: índices de aumentos na compra e venda de imóveis de um e dois dormitórios, observados antes e após a implantação do projeto Renascença.

⁴³ Região 1 = Menino Deus, Região 2 = Cidade Baixa, Região 3 = Praia de Belas, Região 4 = Azenha.

⁴⁴ Gráfico elaborado a partir das informações contidas nas tabelas dos anexos 8 e 10.

⁴⁵ Região 1 = Menino Deus, Região 2 = Cidade Baixa, Região 3 = Praia de Belas, Região 4 = Azenha.

Torna-se curioso observar que o bairro que teve seus imóveis de compra e venda mais valorizados após a implantação do Projeto Renascença foi a Azenha, seguida pelo Menino Deus; na mesma tendência observada em relação aos imóveis para aluguel. Em contrapartida, o bairro menos valorizado foi a Praia de Belas, também repetindo o resultado em relação à análise dos dados referentes aos aluguéis. Ao se observar as informações contidas no Gráfico 06, é possível perceber que os imóveis de dois dormitórios para compra e venda tiveram maiores índices de valorização do que os apartamentos de três dormitórios.

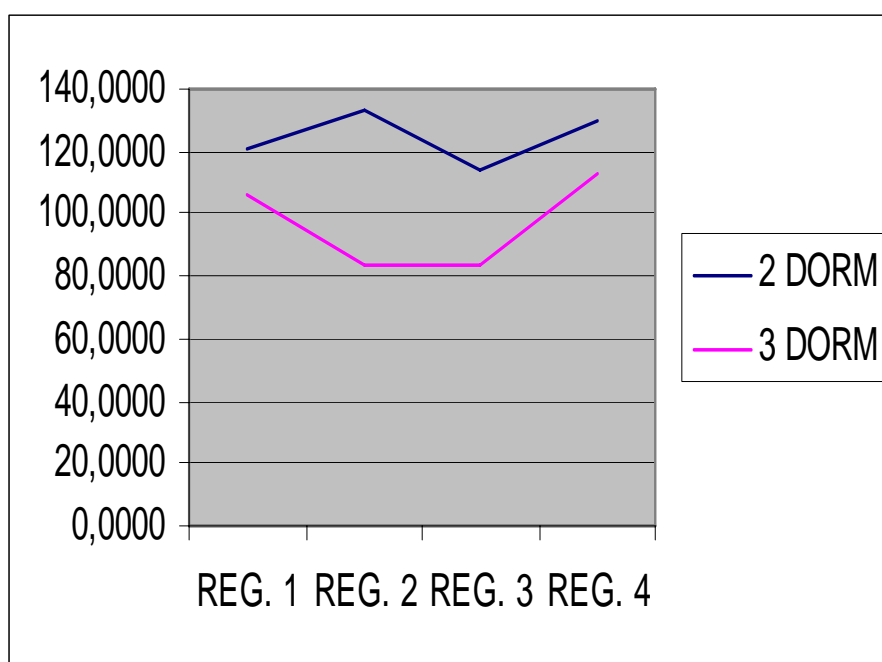


Gráfico 06⁴⁶. Média de valorização das regiões considerando o período englobado e os dados relativos à pesquisa de compra e venda⁴⁷.

Quando comparados com os dados referentes aos imóveis para aluguel percebe-se que neste caso foram os apartamentos de um dormitório os mais valorizados. Sendo que de todos os tipos de imóveis analisados pela pesquisa o que apresentou o maior índice de reajuste em seu preço foi o aluguel de apartamento de um dormitório localizado no bairro Azenha (com índice de 145% de valorização), ou seja, o imóvel mais *barato* localizado na região menos valorizada.

⁴⁶ Região 1 = Menino Deus, Região 2 = Cidade Baixa, Região 3 = Praia de Belas, Região 4 = Azenha.

⁴⁷ Gráfico elaborado a partir das informações contidas nas tabelas dos anexos 7, 8, 9 e 10.

Torna-se, portanto, possível concluir que houve como resultado da implantação do Projeto Renascença uma maior valorização de imóveis com preços menores, voltados para um público de solteiros, de pequenas famílias ou de moradores de menor poder aquisitivo. Esta é uma conclusão importante, pois demonstra que, de forma indireta, entre os moradores formais os de menor renda foram os que apresentaram maior dificuldade de continuarem habitando a área de abrangência do Projeto Renascença após a sua implantação.

Outra conclusão fundamental para este trabalho, possível através da análise dos dados levantados para esta pesquisa é de que todos os tipos de imóveis observados, localizados em todas as regiões englobadas pelo projeto foram valorizados. O que torna correta, portanto, a afirmação que esta foi uma região que se tornou mais *cara* após a implantação do Projeto Renascença.

CONCLUSÕES

Nesta parte do trabalho, retomo os principais objetivos propostos por esta dissertação, assim como realizo uma análise crítica da intervenção do poder público na (re)organização do espaço urbano de Porto Alegre a partir do Projeto Renascença. Com esse intuito, reviso os conceitos de gentrificação e localização, visto que o principal objetivo deste trabalho foi constatar a ocorrência ou não de um caso de gentrificação nas áreas de abrangência do Projeto Renascença.

De modo semelhante, faço um breve resgate de questões importantes referentes ao órgão financiador responsável pela viabilidade do projeto. Acredita-se que a implantação do Projeto Renascença só tornou-se possível pela harmonia existente entre seus objetivos e as diretrizes apontadas pelo Banco Nacional de Habitação.

Como visto no primeiro capítulo, há pelo menos três abordagens propostas para o processo de gentrificação. Uma delas associa o conceito a um processo de escolhas da classe média como consumidora de moradias em áreas urbanas (supremacia do consumo sobre a produção). Outra aparece em trabalhos como os desenvolvidos por Balchin (1979) e Boddy (1976), que invertem essa lógica ao discutir como ações de agentes institucionais (Estado, setor imobiliário e Bancos) se refletem na oferta de habitações (supremacia da produção sobre o consumo).

A terceira abordagem proposta para o processo de gentrificação surge como uma crítica aos enfoques apresentados até então. Williams e Smith (1980), por exemplo, argumentam que uma compreensão mais aprofundada do conceito de gentrificação só se tornaria possível quando novos estudos de caso fossem trazidos à discussão. Eles criticam, principalmente, a utilização mais tradicional do conceito de gentrificação, que limita o fenômeno apenas ao mercado de habitações.

Furtado (2003) afirma que gentrificação é um conceito formulado com base no modo de produção capitalista para análise de processos de produção de espaço. Deve salientar-se que a produção do espaço caracteriza-se por um processo contínuo de modificação de algo anteriormente existente (já que o *espaço* não pode ser produzido). A produção do espaço realizada pelo sistema capitalista de produção, por sua vez, caracteriza-se por um processo de valorização, como *mercadoria*, de uma determinada localização já anteriormente existente.

O conceito de localização, torna-se, portanto, fundamental para a melhor compreensão do processo de produção de espaço urbano. Primeiramente, é importante afirmar que localização caracteriza-se como um valor relacionado a uma maior ou menor facilidade de acesso a determinados recursos oferecidos aos moradores da cidade. Desta forma, este é um valor *flexível*, o que permite que uma mesma localização apresente momentos de maior ou menor valorização.

Gentrificação, da forma como está sendo entendida por esta dissertação, é um conceito relacionado ao aproveitamento de uma potencialidade identificada de valorização em uma determinada localização, mas que não vem sendo aproveitada em sua íntegra. Esse *não aproveitamento* pode estar relacionado a um determinado tipo de ocupação, à falta de determinados recursos, ou a um processo de decadência urbana preexistente, entre outros incontáveis fatores.

Como se pode acompanhar ao longo do desenvolvimento deste estudo, as áreas de abrangência do Projeto Renascença se encaixariam nesse perfil de regiões com potencial de valorização não aproveitado. Em diferentes momentos do processo de desenvolvimento urbano de Porto Alegre, áreas que posteriormente seriam abrangidas pelo Projeto Renascença foram citadas como áreas com potencial de valorização (ver, por exemplo, capítulo 6 desta dissertação).

Voltando a Williams e Smith (1980), se tem a sugestão de que novos estudos de caso incorporem distintas realidades para o desenvolvimento de um uso mais *proveitoso* do conceito de gentrificação. Tal argumento dos autores faz sentido quando se considera que é exatamente a análise das especificidades de cada realidade observada que oportunizará o desenvolvimento do conceito. Retomando, portanto, as especificidades características da implantação do Projeto Renascença, se torna interessante realizar um rápido resgate do contexto histórico em que se deu a sua implantação.

A partir de meados da década de 1960 investimentos públicos realizados através do Banco Nacional de Habitação ativaram o mercado imobiliário brasileiro, iniciando um processo de procura por novos espaços urbanos para a implantação destes recursos. Isto gerou uma pressão pela ocupação e desenvolvimento de áreas urbanas até então desocupadas, assim como pela liberação de áreas ocupadas irregularmente ou consideradas sub-utilizadas (por exemplo, residências unifamiliares, localizadas em áreas valorizadas, passam a ser ocupadas por grandes edifícios).

Depoimentos desta época, provenientes de diferentes regiões brasileiras, refletem uma realidade de altos investimentos públicos em projetos de construção civil voltados à habitação e à recuperação de áreas urbanas em decadência. Em Belém do Pará, por exemplo (no outro extremo geográfico do país) um projeto de recuperação de áreas alagadas contemporâneo ao Projeto Renascença (1973-1979), apresentou como seu principal objetivo a criação de melhores condições de vida para a população moradora das palafitas localizadas na área. Entretanto, em um trecho do texto de apresentação do projeto, também financiado pelo Banco Nacional de Habitação, torna-se possível perceber uma outra justificativa para o investimento:

(...) Apresentam-se como fatores indispensáveis à auto-sustentação do programa, as possibilidades imobiliárias e institucionais da área. Deve-se considerar área prioritária a que melhores condições de rendimento apresentar (...). A potencialidade das áreas a serem recuperadas deverá ser expressa pela capacidade de valorização das mesmas (...).⁴⁸

Inúmeros foram os projetos com características semelhantes financiados com recursos federais no período. Neste sentido, a criação do Projeto C.U.R.A. pelo Banco Nacional de Habitação na década de 1970 dá pistas de qual a concepção do governo federal, naquele momento, em relação à organização espacial das cidades brasileiras.

Em março de 1973 foi criada pelo Conselho Administrativo do Banco Nacional de Habitação uma nova ferramenta de financiamento. Integrante dos chamados Sistemas Financeiros de Habitação e do Saneamento, esta ferramenta foi denominada pelo BNH como Programa de Complementação Urbana, sendo

⁴⁸ "Monografias das Baixadas", 1976 pág.58/59. In: ABELEM, 1988.

posteriormente conhecida, pelo nome de seu dispositivo técnico de implantação: Projeto C.UR.A., abreviatura para Comunidade Urbana de Renovação Acelerada.

O Projeto C.U.R.A se propunha a implantar obras de infra-estrutura e de equipamentos comunitários que deveriam gerar um maior adensamento de áreas com parte de sua capacidade de ocupação considerada como ociosa. Este novo adensamento deveria atingir “níveis tecnicamente satisfatórios”, que seriam anteriormente estabelecidos pelos técnicos do Banco Nacional de Habitação.

O programa se propunha também a racionalizar os investimentos feitos em infra-estrutura urbana através do estabelecimento de “critérios objetivos” para a definição de prioridades. Constariam como exigências para a implantação de um plano C.U.R.A. a delimitação pela Prefeitura interessada de uma área (que passaria a ser chamada como “área Cura”); a elaboração de um plano urbanístico para esta área; a fundamentação deste plano urbanístico a partir de estudos físicos e socioeconômicos; a comprovação da viabilidade das obras e a utilização “de mecanismos fiscais e de mercado para a consecução dos objetivos do programa” (fazendo referência a necessidade de implantação de alíquotas progressivas para o Imposto Predial e Territorial Urbano (I.P.T.U.)). (SERRA, 1991).

De acordo com a proposta do Projeto CURA, o sucesso em se atingir os “níveis tecnicamente satisfatórios” de adensamento de um determinado território seria alcançado através do resgate do valor da área, como consequência de novos investimentos públicos. Em meio a este processo, a remoção de possíveis moradores irregulares seria uma prática corriqueira. Em Porto Alegre, por exemplo, ao mesmo tempo em que se executam as obras do Projeto Renascença com o objetivo de valorizar a região Centro Sul da cidade, são construídas as unidades do Bairro Nova Restinga⁴⁹, localizado a 30 quilômetros do Centro da capital e criado para receber ex-moradores de áreas irregulares removidas. Ambos os projetos foram financiados pelo Banco Nacional de Habitação, demonstrando que havia uma percepção dessa instituição em relação aos locais da cidade que os diferentes grupos sociais deveriam ocupar (grupos de baixa renda na periferia e grupos de renda média ou elevada em áreas mais centrais).

⁴⁹ As Unidades Habitacionais do bairro Restinga Nova foram entregues entre 1971 e 1981 (primeira unidade em 1971 e quarta unidade em 1981).

Novamente voltando ao conceito de gentrificação torna-se possível afirmar que a ação do BNH como órgão financiador de políticas urbanas gerou, em determinadas áreas urbanas brasileiras, um processo de valorização com características que poderiam ser classificadas como de gentrificação. O próprio uso do termo *Cura* parece bastante significativo. Resgatando os capítulos teóricos desta dissertação, foi visto que um processo de gentrificação envolve uma situação de conflito social. Ao que tudo indica, o Banco Nacional de Habitação, através do Projeto Cura, pretendia *curar* determinadas regiões de cidades brasileiras de usos e ocupações considerados pelo governo ditatorial como inadequados.

Como visto a partir da análise dos dados do capítulo 7, a área de abrangência do Projeto Renascença tornou-se uma região mais valorizada após a sua implantação, o que se evidencia no aumento observado dos preços cobrados tanto para aluguéis como para compra e venda de imóveis na região. Independente de ter havido uma maior ou menor variação percentual no aumento desses preços, foi constatada a ocorrência de valorização em todos os bairros englobados pela ação do Projeto Renascença .

Foram buscadas informações quanto aos índices de valorização referentes a outras regiões de Porto Alegre no mesmo período. Com isto, pretendia-se comparar estes índices com os percentuais relativos a valorização observada na Região Centro Sul da cidade, alcançados através da pesquisa apresentada no capítulo sete.

Após o contato com instituições onde estes índices poderiam ser encontrados, se chegou a conclusão que não havia no período em questão (final da década de 1970 e início da década de 1980) a preocupação em se realizar tais medições⁵⁰. O que foi possível comprovar a partir do resultado destas visitas foi o aumento significativo do número de construções realizadas neste período (final da década de 1970 e início da década de 1980), o que demonstra os efeitos das políticas do Banco Nacional de Habitação no setor da Construção civil.

⁵⁰ Buscou-se, por exemplo, apoio em instituições como o Sindicato da Construção do Rio Grande do Sul (Sinduscon- RS); Associação Gaúcha de Empresas do Mercado Imobiliário (AGADEMI) e a Fundação de Economia e Estatística (FEE).

Portanto, pode-se concluir que a ação do Projeto Renascença desencadeou um processo de gentrificação na área de sua abrangência, considerando que gentrificação está sendo entendida como um processo relacionado à produção do espaço, capaz de desencadear a valorização como mercadoria de uma determinada localização preexistente.

Diferente de uma primeira percepção que pudesse associar essa valorização como um benefício conquistado pelo Município para o uso-fruto da cidade como um todo, salienta-se que um fenômeno de gentrificação, como ferramenta de produção do espaço, apresenta benefícios, principalmente, para o mercado imobiliário. Além disso, sabe-se que uma das conseqüências de um projeto de renovação urbana é a transformação social por ele desencadeada.

Alguns projetos desse tipo geram transformações sociais de forma indireta, à medida que o processo de valorização imobiliária, decorrente das melhorias implantadas, pode determinar a saída das classes sociais mais pobres e a atração de classes sociais de maior renda para a região afetada. Como visto no capítulo 7, esta foi uma tendência observada como resultado do aumento de preço dos imóveis localizados nas regiões englobadas pela implantação do Projeto Renascença.

Outros projetos, no entanto, já têm definido como parte de seus objetivos a transformação social da área atingida pela intervenção. Este também foi o caso do Projeto Renascença. A erradicação dos moradores irregulares da Ilhota foi parte dos objetivos do projeto desde o início de sua concepção pelos órgãos públicos municipais e federais envolvidos (Prefeitura e BNH, por exemplo).

Assim, intervenções urbanas pressupõem uma definição e seleção de objetivos que deverão favorecer determinadas classes em detrimento de outras. Dessa forma, opções de escolha também favorecerão determinados interesses em detrimento de outros. Considerando que grupos sociais distintos têm interesses distintos e que a ação de um projeto de intervenção no espaço precisa optar entre quais necessidades e interesses atender, entende-se que a ação do poder municipal não pode ser classificada como neutra.

A parcialidade do processo de erradicação de uma favela, onde ocorre a remoção de seus moradores para a periferia e reurbanização da área para sua utilização pelo mercado imobiliário, fica muito clara quando se observa quem são os

seus reais beneficiários. A remoção dos antigos moradores da Ilhota para a Restinga Velha, a uma distância de 30 quilômetros do centro da cidade, é um caso emblemático disto.

No que diz respeito ao Projeto Renascença, entretanto, a ação do poder público municipal vai além de um processo de remoção dos moradores irregulares da Ilhota. A análise da execução desse projeto possibilitou o acompanhamento de um processo de redefinição de uso de uma determinada região da cidade do qual a intervenção na Ilhota é parte.

Através do Projeto Renascença, o poder municipal, com financiamento do governo federal, tinha como objetivo a construção de uma nova área para acomodar a expansão da área central de Porto Alegre⁵¹, usando a palavra *construir* no seu sentido mais amplo. Dito isto, já que a Prefeitura estrutura essa área para uma nova forma de uso, *cria* espaços condizentes com a nova condição central e, autoritariamente, define as formas aceitáveis de ocupação desse espaço ao remover os moradores da Ilhota para a Restinga Velha. A ação levada a cabo pelo Projeto Renascença, portanto, *produziu* uma nova localização em uma área anteriormente existente.

Desta forma, é possível concluir que um fenômeno de gentrificação desencadeado pelo Estado ocorreu na Região Centro-Sul de Porto Alegre. Isto considerando que, por meio da ação do Projeto Renascença na construção deste novo espaço *central* (através de novas áreas de lazer, cultura, vias de circulação, entre outros) foi desencadeado um processo de valorização dos bairros abrangidos pelo projeto. Esta valorização, por sua vez, criou as condições para que ocorresse a transformação social entre os antigos e os novos habitantes desta região. Pode-se concluir, portanto, que o Projeto Renascença foi o ponto de partida para que um processo de gentrificação se desenvolvesse, gradualmente, ao longo da segunda metade da década de 1970, abrangendo grande parte da região Centro-Sul de Porto Alegre.

⁵¹ Sobre isso, ver capítulo 6 desta dissertação.

REFERÊNCIAS

ABELEM, A. G. **Urbanização e Remoção: por que e para quem?** Belém, Centro de Filosofia e Ciências Humanas/ NAEA. Universidade Federal do Pará, 1988.

ALMEIDA, M. S. **Transformações urbanas: atos, normas, decretos, leis na administração da cidade de Porto Alegre 1937/1961.** São Paulo. FAU – USP, 2004.

ARRETCHE, M. T. S. Políticas de desenvolvimento urbano da crise: descentralização ou crise no modelo do BNH?. In: **Pluralismo Espaço Social e Pesquisa.** ANPOC/ Associação Nacional de Pós Graduação em Ciências Sociais. São Paulo: Hucitec, 1994.

AUGER, D.A. **The politcs of revitalisation in gentryfying neighbourhoods:** the case of Boston's South. *Journal of the American Planning Association*, Boston, n.45, p. 512-22, oct. 1979.

AZEVEDO,S.; ANDRADE; L.A.G. de **Habitação e Poder.** São Paulo: Zahar, 1982.

BALCHIN, P. N. **Housing improvement and social inequality.** London: Saxon House, 1979.

BELL, D. **The coming of post-industrial society:** a venture in social forecasting. New York: Basic Books, 1973.

BODDY, M. The structure of mortgage finance: societies and the British social formation. **Transactions of the Institute of British Geographers**, New series, v.I, n.1, p. 58-71, 1976.

BNH. Banco Nacional de Habitação. **PLANHAP- Plano Nacional de Habitação Popular.** Brasília, 1972. v.1.

_____.Banco Nacional de Habitação. **PLANHAP- Plano Nacional de Habitação Popular.** Brasília, 1975.

BONDUKY, N. **Origens da habitação social no Brasil**. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.

BRAGA, T. M. **Belo Horizonte: desafios da dimensão ambiental nas políticas urbanas**. Campinas: UNICAMP, 2001. Tese (Doutorado em Economia), Instituto de Economia. Universidade Estadual de Campinas, 2001.

CARRION, O.B.K.; SCUSSEL, M.C.B. Condições de moradia e comprometimento da renda familiar com habitação e transporte na Região Metropolitana de Porto Alegre. **Texto para Discussão** n.5, UFRGS/PPGE, 2000.

CORREIO DO POVO. Porto Alegre, 26 jun 1969.

_____. Porto Alegre, 15 abril 1976.

_____. Porto Alegre, 20 mai 1976.

_____. Porto Alegre, 14 fev 1978.

_____. Porto Alegre, 15 abril 1979.

CYBRYNSKY, R.A. **Social aspects of neighbourhood change**. Annals of American Geographers, v.68, p. 17-33, mar. 1978.

DIÁRIO DE NOTÍCIAS. Porto Alegre, 20 set 1975.

FALCÃO, J. **Conflito de direito a propriedade: invasões urbanas**. Rio de Janeiro: Forense, 1984.

FIALHO, A. L. Urbanizador Social versus mercado de solo urbano: o desafio da conquista via mercado do direito à Cidade. In: DAMASIO, C. (org.). **Urbanizador Social: da informalidade à parceria**. Porto Alegre: Livraria do Arquiteto, 2006.

FERNANDES, E.; SMOLKA, M. Regularización de la tierra y programa de mejoramiento: nuevas consideraciones. In: **LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY**, Land Lines. Julio de 2004, Vol. 16, n. 3.

FOLHA DA TARDE. Porto Alegre, 2 set 1975.

_____. Porto Alegre, 1 set 1976.

_____. Porto Alegre, 9 dez 1976.

_____. Porto Alegre, 19 dez 1976.

_____. Porto Alegre, 2 mar 1977.

FURTADO, C. R. **Gentrification: uma anatomia do conceito**. Porto Alegre: UFRGS, 2001a.

_____. **Gentrification e (re) organização urbana:** contribuição para a construção de uma teoria urbana. Porto Alegre: UFRGS, 2001b.

_____. **Gentrificação e (re) organização urbana no Brasil:** o caso de Porto Alegre (1965- 1995). Porto Alegre: UFRGS, 2003. Tese (Doutorado em Sociologia), Programa de Pós Graduação em Sociologia, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2003.

GLASS, R. **London:aspects of change.** London: MacGibbon & Kee, 1964.

HAMNETT, C; WILLIAMS, P. Social change in London: a study of gentrification. **Urban Affairs Quarterly**, v.15, n. 4, p. 469-87, 1980.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censos industriais do Rio Grande do Sul.** Rio de Janeiro: IBGE, 1991a.

_____. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Recenseamento geral do Brasil de 1990.** Rio de Janeiro: IBGE, 1991b.

_____. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio- PNAD.** Rio de Janeiro: IBGE, 1996.

JAGER, M. Classe definition and the aesthetics of gentrification. Victoriana in Malbourne. In: SMITH, N; WILLIAMS, P (ed). **Gentrification of the city.** Boston: Allen and Unwin, 1986, p. 78-91.

JORNAL DO COMÉRCIO. Porto Alegre, 2 jul 1975.

_____. Porto Alegre, 23 dez 1975.

JORNAL DA SEMANA. Porto Alegre, 2 ago 1975.

LEY, D; MERCER, J. **Locational conflict and the politics of consumption.** *Economic Geography*, v.56, p. 89-109, Apr. 1980.

KIRK, G. **Urban planning in capitalist society.** London: Crom Hilm, 1980.

KOWARICK,L. **Capitalismo e marginalidade na América Latina.** Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1977.

_____. **A espoliação urbana.** Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

_____. **As lutas sociais e a cidade:** São Paulo passado e presente. São Paulo: Paz e Terra, 1994.

_____. Investigação urbana e sociedade. In: **Pluralismo Espaço Social e Pesquisa.** ANPOCS / Associação Nacional de Pós Graduação e Pesquisa em Ciências Sociais. São Paulo: Hucitec, 1995.

LOJKINE, J. **O Estado capitalista e a região urbana.** São Paulo: Martins Fontes, 1977.

MACEDO, F.R. de. **Porto Alegre: origem e crescimento**. Porto Alegre: Sulina, 1968.

MARQUES, M. M. Porto Alegre, su proyecto y otras consideraciones. In: **Elarqa: revista bimestral de arquitectura y diseño**. Vol.10, nº 33. Montivideu, 2000.

MERRET, S. Gentrification, political economy of housing, housing and class in Britain. In: **Conference of Socialist Economist**. Political Economy of Housing Workshop. London, 1976. p. 44-9.

NOBRE, E. A. C. Intervenções urbanas em Salvador: turismo e “gentrificação” no processo de renovação urbana do Pelourinho. In: **Anais do X Encontro Nacional da Anpur**, Belo Horizonte, 2003.

NUNES, M. K. **Memórias dos bairros – Restinga**. Porto Alegre: SMC/ Secretaria Municipal de Cultura, 1990.

NYGAARD, P. D. **Planos Diretores das Cidades: discutindo suas bases doutrinárias**. Porto Alegre: Editora da Universidade/ UFRGS, 2005.

OLIVEIRA, N. de et al. **Vazios Urbanos em Porto Alegre: uso capitalista do solo e implicações sociais**. Porto Alegre: FEE, 1989. (Série 15 anos, 6).

PAIVA, C. C.; FERNANDES, S. C. A Revitalização dos Espaços Urbanos na Europa e o Processo de Gentrificação: um estudo do projeto Kop van Zuid (Roterdã-Holanda). In: **Anais do X Encontro Nacional da Anpur**. Belo Horizonte, 2003.

PESAVENTO, Sandra Jatahy. Lugares malditos: a cidade do ‘outro’ no sul brasileiro (Porto Alegre passagem do século XIX para o século XX). In: **Revista Brasileira de História**. São Paulo, 1999.

PLANHAP. Perfil Socioeconômico das Populações Urbanas de Baixa Renda no Rio Grande do Sul. Porto Alegre: IESP, 1975.

PMPA. Prefeitura Municipal de Porto Alegre. **Plano Diretor de Porto Alegre 1954-1964**. Porto Alegre, 1964.

PMPA/DEM HAB. Prefeitura Municipal de Porto Alegre. Departamento Municipal de Habitação. **Malocas – diagnóstico evolutivas das sub-habitações no município de Porto Alegre**. Porto Alegre, 1973.

_____. Prefeitura Municipal de Porto Alegre/ Departamento Municipal de Habitação. **Real déficit habitacional de Porto Alegre**. Porto Alegre, 1977a.

_____. Prefeitura Municipal de Porto Alegre/ Departamento Municipal de Habitação. **Relatório Interno**. Porto Alegre, 1977b.

_____. Prefeitura Municipal de Porto Alegre/ Departamento Municipal de Habitação. **Relatório Interno**. Porto Alegre, 1978.

_____. Prefeitura Municipal de Porto Alegre/ Departamento Municipal de Habitação. **Sub-habitação – reprodução da favela, migração e empobrecimento da população.** Porto Alegre, 1982a.

_____. Prefeitura Municipal de Porto Alegre/ Departamento Municipal de Habitação. **Sub-Habitação – um estudo preliminar.** Porto Alegre, 1982b.

PMPA/SMP. Prefeitura Municipal de Porto Alegre/ Secretaria Municipal de Planejamento. **Livro de Apresentação do Projeto Renascença.** Porto Alegre, 1975.

_____. Prefeitura Municipal de Porto Alegre/ Secretaria Municipal de Planejamento. **1º Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Porto Alegre.** Porto Alegre, 1979.

SCOTT, A. J. **The urban land nexus and the state.** London: Pion, 1980.

SERRA, G. **Urbanização e centralismo autoritário.** São Paulo, Nobel, 1991.

SINGER, P. **Desenvolvimento econômico e evolução urbana.** São Paulo: Nacional, 1977.

_____. **Dominação e desigualdade:** estrutura de classes e repartição de rendas no Brasil. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1981.

SILVA, J. C; PAIVA, E. P. **Um Plano de Urbanização.** Porto Alegre: Livraria do Globo, 1943.

SMITH, N; WILLIAMS, P. (org). **Gentrification of the city.** London: Allen & Unwin, 1986. p. 1-12.

SMOLKA, M. e DAMASIO, C. Urbanizador Social: uma experiência de política fundiária em Porto Alegre. In: DAMASIO, C. (org.). **Urbanizador Social: da informalidade à parceria.** Porto Alegre: Livraria do Arquiteto, 2006.

VILLAÇA, F. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação.** São Paulo: Global, 1989.

_____. **Espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel 1998.

WILLIAMS, P. The role of institutions in the inner London market: the case of Islington. **Transactions of the Institute of British Geographers**, v.1, n.1, p. 72-82, 1976.

ZEITZ E. **Private urban renewal: a different residential trend.** Lexington, Mass: Lexington Books, 1979.

ZERO HORA. Porto Alegre, 1 dez 1968.

_____. Porto Alegre, 26 maio 1969.

_____. Porto Alegre, 4 jul 1975.

_____. Porto Alegre, 16 maio 1976.

_____. Porto Alegre, 19 maio 1976.

_____. Porto Alegre, 20 fev 1977.

_____. Porto Alegre, 20 mar 1977.

_____. Porto Alegre, 17 jan 1978.

_____. Porto Alegre, 22 dez 1978.

_____. Porto Alegre, 13 jul 1980.

OBRAS CONSULTADAS

ABELEM, A. G. **Urbanização e Remoção: por que e para quem?** Belém, Centro de Filosofia e Ciências Humanas/ NAEA. Universidade Federal do Pará, 1988.

AUGER, D.A. **The politics of revitalisation in gentryfying neighbourhoods: the case of Boston's South.** Journal of the American Planning Association, Boston, n.45, p. 512-22, oct. 1979.

ALMEIDA, M. S. **Transformações urbanas: atos, normas, decretos, leis na administração da cidade de Porto Alegre 1937/1961.** São Paulo. FAU – USP, 2004.

AZEVEDO,S.; ANDRADE; L.A.G. de **Habitação e Poder.** São Paulo: Zahar, 1982.

BALCHIN, P. N. **Housing improvement and social inequality.** London: Saxon House, 1979.

BELL, D. **The coming of post-industrial society: a venture in social forecasting.** New York: Basic Books, 1973.

BODDY, M. The structure of mortgage finance: societies and the British social formation. **Transactions of the Institute of British Geographers**, New series, v.I, n.1, p. 58-71, 1976.

BONDUKY, N. **Origens da habitação social no Brasil.** São Paulo: Estação Liberdade, 1998.

CORREIO DO POVO. Porto Alegre, 26 jun 1969.

_____.Porto Alegre, 15 abril 1976.

_____.Porto Alegre, 20 mai 1976.

_____.Porto Alegre, 14 fev 1978.

_____.Porto Alegre, 15 abril 1979.

CYBRYNSKY, R.A. **Social aspects of neighbourhood change.** Annals of American Geographers, v.68, p. 17-33, mar. 1978.

DIÁRIO DE NOTÍCIAS. Porto Alegre, 20 set 1975.

FIALHO, A. L. Urbanizador Social versus mercado de solo urbano: o desafio da conquista via mercado do direito à Cidade. In: DAMASIO, C. (org.). **Urbanizador Social: da informalidade à parceria**. Porto Alegre: Livraria do Arquiteto, 2006.

FERNANDES, E.; SMOLKA, M. Regularización de la tierra y programa de mejoramiento: nuevas consideraciones. In: **LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY**, Land Lines. Julio de 2004, Vol. 16, n. 3.

FOLHA DA TARDE. Porto Alegre, 2 set 1975.

_____. Porto Alegre, 1 set 1976.

_____. Porto Alegre, 9 dez 1976.

_____. Porto Alegre, 19 dez 1976.

_____. Porto Alegre, 2 mar 1977.

FURTADO, C. R. **Gentrificação e (re) organização urbana no Brasil**: o caso de Porto Alegre (1965- 1995). Porto Alegre: UFRGS, 2003. Tese (Doutorado em Sociologia), Programa de Pós Graduação em Sociologia, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2003.

GLASS, R. **London**: aspects of change. London: MacGibbon & Kee, 1964.

HAMNETT, C; WILLIAMS, P. Social change in London: a study of gentrification. **Urban Affairs Quarterly**, v.15, n. 4, p. 469-87, 1980.

JAGER, M. Classe definition and the aesthetics of gentrification. Victoriana in Malbourne. In: SMITH, N; WILLIAMS, P (ed). **Gentrification of the city**. Boston: Allen and Unwin, 1986, p. 78-91.

JORNAL DO COMÉRCIO. Porto Alegre, 2 jul 1975.

_____. Porto Alegre, 23 dez 1975.

JORNAL DA SEMANA. Porto Alegre, 2 ago 1975.

KIRK, G. **Urban planning in capitalist society**. London: Crom Hilm, 1980.

LEY, D; MERCER, J. **Locational conflict and the politics of consumption**. *Economic Geography*, v.56, p. 89-109, Apr. 1980.

MACEDO, F.R. de. **Porto Alegre**: origem e crescimento. Porto Alegre: Sulina, 1968.

MARQUES, M. M. Porto Alegre, su proyecto y otras consideraciones. In: **Elarqa: revista bimestral de arquitectura y diseño**. Vol.10, nº 33. Montivideu, 2000.

MERRET, S. Gentrification, political economy of housing, housing and class in Britain. In: **Conference of Socialist Economist**. Political Economy of Housing Workshop. London, 1976. p. 44-9.

NUNES, M. K. **Memórias dos bairros – Restinga**. Porto Alegre: SMC/ Secretaria Municipal de Cultura, 1990.

NYGAARD, P. D. **Planos Diretores das Cidades**: discutindo suas bases doutrinárias. Porto Alegre: Editora da Universidade/ UFRGS, 2005.

PESAVENTO, Sandra Jatahy. Lugares malditos: a cidade do 'outro' no sul brasileiro (Porto Alegre passagem do século XIX para o século XX). In: **Revista Brasileira de História**. São Paulo, 1999.

PMPA. Prefeitura Municipal de Porto Alegre. **Plano Diretor de Porto Alegre 1954-1964**. Porto Alegre, 1964.

PMPA/SMP. Prefeitura Municipal de Porto Alegre/ Secretaria Municipal de Planejamento. **Livro de Apresentação do Projeto Renascença**. Porto Alegre, 1975.

SCOTT, A. J. **The urban land nexus and the state**. London: Pion, 1980.

SERRA, G. **Urbanização e centralismo autoritário**. São Paulo, Nobel, 1991.

SILVA, J. C; PAIVA, E. P. **Um Plano de Urbanização**. Porto Alegre: Livraria do Globo, 1943.

SMITH, N; WILLIAMS, P. (org). **Gentrification of the city**. London: Allen & Unwin, 1986. p. 1-12.

SMOLKA, M. e DAMASIO, C. Urbanizador Social: uma experiência de política fundiária em Porto Alegre. In: DAMASIO, C. (org.). **Urbanizador Social: da informalidade à parceria**. Porto Alegre: Livraria do Arquiteto, 2006.

VILLAÇA, F. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. São Paulo: Global, 1989.

_____. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel 1998.

WILLIAMS, P. The role of institutions in the inner London market: the case of Islington. **Transactions of the Institute of British Geographers**, v.1, n.1, p. 72-82, 1976.

ZEITZ E. **Private urban renewal: a different residential trend**. Lexington, Mass: Lexington Books, 1979.

ZERO HORA. Porto Alegre, 1 dez 1968.

_____. Porto Alegre, 26 maio 1969.

_____. Porto Alegre, 4 jul 1975.

_____. Porto Alegre, 16 maio 1976.

_____. Porto Alegre, 19 maio 1976.

_____. Porto Alegre, 20 fev 1977.

_____. Porto Alegre, 20 mar 1977.

_____. Porto Alegre, 17 jan 1978.

_____. Porto Alegre, 22 dez 1978.

_____. Porto Alegre, 13 jul 1980.

ANEXOS

Anexo 1

Dados da pesquisa referentes aos aluguéis – sala de escritório ou loja (1971 a 1974)

VALORES DE ALUGUEL – SALA DE ESCRITÓRIO OU LOJA (1971 a 1974)

	REGIÃO 1	REGIÃO 2	REGIÃO 3	REGIÃO 4
1/1/71	1.200,00	600,00	800,00	400,00
1/8/71	220,00	380,00	2.300,00	800,00
1/1/72	300,00	850,00	250,00	420,00
1/8/72	146,00	1.500,00	500,00	330,00
1/1/73	150,00	1.075,00	600,00	2.300,00
1/8/73	1.000,00	1.500,00	800,00	500,00
1/1/74	1.200,00	550,00	680,00	600,00
1/8/74	1.000,00	1.500,00	5.350,00	500,00

Região 1 = Menino Deus, Região 2 = Cidade Baixa, Região 3 = Praia de Belas, Região 4 = Azenha

Tabela 3. Valores representados em moeda da época (Cruzeiros).

VALORES DE ALUGUEL – SALA DE ESCRITÓRIO OU LOJA (1971 a 1974) (valores corrigidos para Reais).

FATOR CORREÇÃO	REGIÃO 1	REGIÃO 2	REGIÃO 3	REGIÃO 4
1.512.582.394.326,920000	R\$ 660,04	R\$ 330,02	R\$ 440,02	R\$ 220,01
1.387.112.907.310,740000	R\$ 110,97	R\$ 191,67	R\$ 1.160,13	R\$ 403,52
1.241.918.448.530,290000	R\$ 135,48	R\$ 383,87	R\$ 112,90	R\$ 189,67
1.143.483.569.151,340000	R\$ 60,71	R\$ 623,72	R\$ 207,91	R\$ 137,22
1.079.919.291.570,540000	R\$ 58,90	R\$ 422,15	R\$ 235,62	R\$ 903,21
1.009.678.475.728,970000	R\$ 367,16	R\$ 550,73	R\$ 293,72	R\$ 183,58
949.316.815.267,928000	R\$ 414,25	R\$ 189,86	R\$ 234,74	R\$ 207,12
852.279.708.509,274000	R\$ 309,92	R\$ 464,88	R\$ 1.658,07	R\$ 154,96

Valor Médio R\$ 264,68 R\$ 394,61 R\$ 542,89 R\$ 299,91
Região 1 = Menino Deus, Região 2 = Cidade Baixa, Região 3 = Praia de Belas, Região 4 = Azenha

Tabela 4. Valores em Reais (R\$) corrigidos por índices de correção monetária em 2007.

Anexo 2

Dados da pesquisa referentes aos aluguéis – sala de escritório ou loja (1980 a 1983)

VALORES DE ALUGUEL – SALA DE ESCRITÓRIO OU LOJA (1980 a 1983)

	REGIÃO 1	REGIÃO 2	REGIÃO 3	REGIÃO 4
1/1/80	4.000,00	2.000,00	2.800,00	8.800,00
1/8/80	8.000,00	9.800,00	18.000,00	10.000,00
1/1/81	6.000,00	8.000,00	10.000,00	7.700,00
1/8/81	50.000,00	42.400,00	60.000,00	57.000,00
1/1/82	75.000,00	33.500,00	85.000,00	45.000,00
1/8/82	50.000,00	70.000,00	90.000,00	75.000,00
1/1/83	0,00	60.750,00	92.500,00	34.000,00
1/8/83	60.000,00	52.500,00	80.000,00	70.000,00

Região 1 = Menino Deus, Região 2 = Cidade Baixa, Região 3 = Praia de Belas, Região 4 = Azenha

Tabela 5. Valores do período de 1980 a 1983, o segundo momento da pesquisa.

VALORES DE ALUGUEL – SALA DE ESCRITÓRIO OU LOJA (1980 e 1983) (valores corrigidos para Reais)

Valor Médio R\$ 264,68 R\$ 394,61 R\$ 542,89 R\$ 299,91

FATOR CORREÇÃO	REGIÃO 1	REGIÃO 2	REGIÃO 3	REGIÃO 4
156.926.725.006,049000	R\$ 228,26	R\$ 114,13	R\$ 159,78	R\$ 502,17
126.559.450.304,460000	R\$ 368,17	R\$ 451,01	R\$ 828,39	R\$ 460,22
103.664.000.368,992000	R\$ 226,18	R\$ 301,57	R\$ 376,96	R\$ 290,26
73.223.012.683,085600	R\$ 1.331,33	R\$ 1.128,97	R\$ 1.597,59	R\$ 1.517,71
52.655.967.563,635600	R\$ 1.436,07	R\$ 641,45	R\$ 1.627,55	R\$ 861,64
38.737.545.803,034700	R\$ 704,32	R\$ 986,05	R\$ 1.267,77	R\$ 1.056,48
26.301.527.245,678500	R\$ 0,00	R\$ 581,02	R\$ 884,69	R\$ 325,18
15.424.275.296,377900	R\$ 336,53	R\$ 294,46	R\$ 448,71	R\$ 392,62

Valor Médio R\$ 578,86 R\$ 562,33 R\$ 898,93 R\$ 675,78

Varição percentual 118,7023 42,5021 65,5824 125,3277

Região 1 = Menino Deus, Região 2 = Cidade Baixa, Região 3 = Praia de Belas, Região 4 = Azenha

Tabela 6. Valores em Reais (R\$) corrigidos por índices de correção monetária em 2007.

Anexo 3

Dados da pesquisa referentes aos aluguéis – apartamento de um dormitório (1971 a 1974)

VALORES DE ALUGUEL – APARTAMENTOS DE 01 DORMITÓRIO (1971 a 1974)

	REGIÃO 1	REGIÃO 2	REGIÃO 3	REGIÃO 4
1/1/71	200,00	175,00	145,00	130,00
1/8/71	180,00	300,00	190,00	190,00
1/1/72	230,00	290,00	220,00	190,00
1/8/72	226,67	330,00	195,00	220,00
1/1/73	250,00	285,00	290,00	220,00
1/8/73	300,00	285,00	330,00	250,00
1/1/74	300,00	300,00	320,00	290,00
1/8/74	550,00	425,00	350,00	450,00

Região 1 = Menino Deus, Região 2 = Cidade Baixa, Região 3 = Praia de Belas, Região 4 = Azenha

Tabela 7. Valores representados em moeda da época (Cruzeiros).

VALORES DE ALUGUEL – APARTAMENTOS DE 01 DORMITÓRIO (1971 a 1974) (valores corrigidos para Reais)

FATOR CORREÇÃO	REGIÃO 1	REGIÃO 2	REGIÃO 3	REGIÃO 4
1.512.582.394.326,920000	R\$ 110,01	R\$ 96,26	R\$ 79,75	R\$ 71,50
1.387.112.907.310,740000	R\$ 90,79	R\$ 151,32	R\$ 95,84	R\$ 95,84
1.241.918.448.530,290000	R\$ 103,87	R\$ 130,97	R\$ 99,35	R\$ 85,81
1.143.483.569.151,340000	R\$ 94,25	R\$ 137,22	R\$ 81,08	R\$ 91,48
1.079.919.291.570,540000	R\$ 98,17	R\$ 111,92	R\$ 113,88	R\$ 86,39
1.009.678.475.728,970000	R\$ 110,15	R\$ 104,64	R\$ 121,16	R\$ 91,79
949.316.815.267,928000	R\$ 103,56	R\$ 103,56	R\$ 110,47	R\$ 100,11
852.279.708.509,274000	R\$ 170,46	R\$ 131,72	R\$ 108,47	R\$ 139,46

Valor Médio R\$ 110,16 R\$ 120,95 R\$ 101,25 R\$ 95,30
Região 1 = Menino Deus, Região 2 = Cidade Baixa, Região 3 = Praia de Belas, Região 4 = Azenha

Tabela 8. Valores em Reais (R\$) corrigidos por índices de correção monetária em 2007.

Anexo 4

Dados da pesquisa referentes aos aluguéis – apartamento de um dormitório (1980 a 1983)

VALORES DE ALUGUEL – APARTAMENTOS DE 01 DORMITÓRIO (1980 a 1983)

	REGIÃO 1	REGIÃO 2	REGIÃO 3	REGIÃO 4
1/1/80	3.950,00	3.700,00	4.166,67	4.200,00
1/8/80	4.500,00	4.416,67	5.500,00	4.800,00
1/1/81	6.500,00	6.166,67	5.250,00	6.000,00
1/8/81	10.250,00	9.150,00	8.000,00	10.500,00
1/1/82	16.500,00	15.000,00	15.700,00	16.833,33
1/8/82	10.000,00	10.250,00	10.000,00	9.500,00
1/1/83	29.000,00	24.333,33	28.500,00	26.500,00
1/8/83	34.666,67	35.000,00	36.000,00	34.000,00

Região 1 = Menino Deus, Região 2 = Cidade Baixa, Região 3 = Praia de Belas, Região 4 = Azenha

Tabela 9. Valores do período de 1980 a 1983 (Cruzeiro), o segundo momento da pesquisa.

VALORES DE ALUGUEL – APARTAMENTOS DE 01 DORMITÓRIO (1980 a 1983) (valores corrigidos para Reais)

FATOR CORREÇÃO	REGIÃO 1	REGIÃO 2	REGIÃO 3	REGIÃO 4
156.926.725.006,049000	R\$ 225,40	R\$ 211,14	R\$ 237,77	R\$ 239,67
126.559.450.304,460000	R\$ 207,10	R\$ 203,26	R\$ 253,12	R\$ 220,90
103.664.000.368,992000	R\$ 245,02	R\$ 232,46	R\$ 197,90	R\$ 226,18
73.223.012.683,085600	R\$ 272,92	R\$ 243,63	R\$ 213,01	R\$ 279,58
52.655.967.563,635600	R\$ 315,94	R\$ 287,21	R\$ 300,62	R\$ 322,32
38.737.545.803,034700	R\$ 140,86	R\$ 144,39	R\$ 140,86	R\$ 133,82
26.301.527.245,678500	R\$ 277,36	R\$ 232,73	R\$ 272,58	R\$ 253,45
15.424.275.296,377900	R\$ 194,44	R\$ 196,31	R\$ 201,92	R\$ 190,70

Valor Médio R\$ 234,88 R\$ 218,89 R\$ 227,22 R\$ 233,33

Variação percentual 113,2233 80,9771 124,4148 144,8407

Região 1 = Menino Deus, Região 2 = Cidade Baixa, Região 3 = Praia de Belas, Região 4 = Azenha

Tabela 10. Valores em Reais (R\$) corrigidos por índices de correção monetária em 2007.

Anexo 5

Dados da pesquisa referentes aos aluguéis – apartamento de dois dormitórios (1971 a 1974)

VALORES DE ALUGUEL – APARTAMENTOS DE 02 DORMITÓRIOS (1971 a 1974)

	REGIÃO 1	REGIÃO 2	REGIÃO 3	REGIÃO 4
1/1/71	220,00	300,00	260,00	260,00
1/8/71	250,00	320,00	280,00	190,00
1/1/72	350,00	280,00	350,00	190,00
1/8/72	360,00	400,00	350,00	380,00
1/1/73	350,00	430,00	400,00	350,00
1/8/73	520,00	550,00	535,00	380,00
1/1/74	500,00	625,00	570,00	525,00
1/8/74	705,00	800,00	675,00	700,00

Região 1 = Menino Deus, Região 2 = Cidade Baixa, Região 3 = Praia de Belas, Região 4 = Azenha

Tabela 11. Valores representados em moeda da época (Cruzeiros).

VALORES DE ALUGUEL – APARTAMENTOS DE 02 DORMITÓRIOS (1971 a 1974) (valores corrigidos para Reais)

FATOR CORREÇÃO	REGIÃO 1	REGIÃO 2	REGIÃO 3	REGIÃO 4
1.512.582.394.326,920000	R\$ 121,01	R\$ 165,01	R\$ 143,01	R\$ 143,01
1.387.112.907.310,740000	R\$ 126,10	R\$ 161,41	R\$ 141,23	R\$ 95,84
1.241.918.448.530,290000	R\$ 158,06	R\$ 126,45	R\$ 158,06	R\$ 85,81
1.143.483.569.151,340000	R\$ 149,69	R\$ 166,32	R\$ 145,53	R\$ 158,01
1.079.919.291.570,540000	R\$ 137,44	R\$ 168,86	R\$ 157,08	R\$ 137,44
1.009.678.475.728,970000	R\$ 190,92	R\$ 201,94	R\$ 196,43	R\$ 139,52
949.316.815.267,928000	R\$ 172,60	R\$ 215,75	R\$ 196,77	R\$ 181,23
852.279.708.509,274000	R\$ 218,49	R\$ 247,94	R\$ 209,20	R\$ 216,94

Valor Médio R\$ 159,29 R\$ 181,71 R\$ 168,41 R\$ 144,72
Região 1 = Menino Deus, Região 2 = Cidade Baixa, Região 3 = Praia de Belas, Região 4 = Azenha

Tabela 12. Valores em Reais (R\$) corrigidos por índices de correção monetária em 2007.

Anexo 6

Dados da pesquisa referentes aos aluguéis – apartamento de dois dormitórios (1980 a 1983)

VALORES DE ALUGUEL – APARTAMENTOS DE 02 DORMITÓRIOS (1980 a 1983)

	REGIÃO 1	REGIÃO 2	REGIÃO 3	REGIÃO 4
1/1/80	4.750,00	4.950,00	5.150,00	5.000,00
1/8/80	7.825,00	5.800,00	7.000,00	6.000,00
1/1/81	7.250,00	8.483,33	7.500,00	7.000,00
1/8/81	12.000,00	15.000,00	15.000,00	16.500,00
1/1/82	25.000,00	24.000,00	22.000,00	20.000,00
1/8/82	14.000,00	12.000,00	15.000,00	14.833,33
1/1/83	45.000,00	40.000,00	45.000,00	43.333,33
1/8/83	50.000,00	50.000,00	56.000,00	47.500,00

Região 1 = Menino Deus, Região 2 = Cidade Baixa, Região 3 = Praia de Belas, Região 4 = Azenha

Tabela 13. Valores representados em moeda da época (Cruzeiros).

VALORES DE ALUGUEL – APARTAMENTOS DE 02 DORMITÓRIOS (1980 a 1983) (valores corrigidos para Reais)

FATOR CORREÇÃO	REGIÃO 1	REGIÃO 2	REGIÃO 3	REGIÃO 4
156.926.725.006,049000	R\$ 271,06	R\$ 282,47	R\$ 293,88	R\$ 285,32
126.559.450.304,460000	R\$ 360,12	R\$ 266,93	R\$ 322,15	R\$ 276,13
103.664.000.368,992000	R\$ 273,30	R\$ 319,79	R\$ 282,72	R\$ 263,87
73.223.012.683,085600	R\$ 319,52	R\$ 399,40	R\$ 399,40	R\$ 439,34
52.655.967.563,635600	R\$ 478,69	R\$ 459,54	R\$ 421,25	R\$ 382,95
38.737.545.803,034700	R\$ 197,21	R\$ 169,04	R\$ 211,30	R\$ 208,95
26.301.527.245,678500	R\$ 430,39	R\$ 382,57	R\$ 430,39	R\$ 414,45
15.424.275.296,377900	R\$ 280,44	R\$ 280,44	R\$ 314,09	R\$ 266,42

Valor Médio R\$ 326,34 R\$ 320,02 R\$ 334,40 R\$ 317,18

Variação percentual 104,8708 76,1165 98,5571 119,1597

Região 1 = Menino Deus, Região 2 = Cidade Baixa, Região 3 = Praia de Belas, Região 4 = Azenha

Tabela 14. Valores em Reais (R\$) corrigidos por índices de correção monetária em 2007.

Anexo 7

Dados da pesquisa referente à compra e venda – apartamento de dois dormitórios (1971 a 1974)

VALORES DE COMPRA - APARTAMENTOS DE 02 DORMITÓRIOS (1971 a 1974)

	REGIÃO 1	REGIÃO 2	REGIÃO 3	REGIÃO 4
1/1/1971	25.000,00	40.000,00	28.000,00	30.000,00
1/8/1971	35.000,00	40.000,00	40.000,00	30.000,00
1/1/1972	21.500,00	30.000,00	28.000,00	50.000,00
1/8/1972	40.000,00	47.000,00	42.000,00	39.666,67
1/1/1973	48.000,00	45.000,00	38.000,00	42.500,00
1/8/1973	72.500,00	62.500,00	55.066,67	57.000,00
1/1/1974	76.000,00	65.000,00	150.000,00	74.000,00
1/8/1974	158.333,33	130.000,00	125.000,00	115.833,33

Região 1 = Menino Deus, Região 2 = Cidade Baixa, Região 3 = Praia de Belas, Região 4 = Azenha

Tabela 15. Valores representados em moeda da época (Cruzeiros).

VALORES DE COMPRA - APARTAMENTOS DE 02 DORMITÓRIOS (1971 a 1974) (valores corrigidos para Real)

FATOR CORREÇÃO	REGIÃO 1	REGIÃO 2	REGIÃO 3	REGIÃO 4
1.512.582.394.326,920000	R\$ 13.750,75	R\$ 22.001,20	R\$ 15.400,84	R\$ 16.500,90
1.387.112.907.310,740000	R\$ 17.654,16	R\$ 20.176,19	R\$ 20.176,19	R\$ 15.132,14
1.241.918.448.530,290000	R\$ 9.709,54	R\$ 13.548,20	R\$ 12.644,99	R\$ 22.580,34
1.143.483.569.151,340000	R\$ 16.632,49	R\$ 19.543,17	R\$ 17.464,11	R\$ 16.493,88
1.079.919.291.570,540000	R\$ 18.849,50	R\$ 17.671,41	R\$ 14.922,52	R\$ 16.689,66
1.009.678.475.728,970000	R\$ 26.618,80	R\$ 22.947,24	R\$ 20.218,05	R\$ 20.927,88
949.316.815.267,928000	R\$ 26.235,66	R\$ 22.438,40	R\$ 51.780,92	R\$ 25.545,25
852.279.708.509,274000	R\$ 49.070,65	R\$ 40.289,59	R\$ 38.739,99	R\$ 35.899,05

Valor Médio R\$ 22.315,19 R\$ 22.326,92 R\$ 23.918,45 R\$ 21.221,14
Região 1 = Menino Deus, Região 2 = Cidade Baixa, Região 3 = Praia de Belas, Região 4 = Azenha

Tabela 16. Valores em Reais (R\$) corrigidos por índices de correção monetária em 2007.

Anexo 8

Dados da pesquisa referente à compra e venda – apartamento de dois dormitórios (1980 a 1983)

VALORES DE COMPRA - APARTAMENTOS DE 02 DORMITÓRIOS (1980 a 1983)

	REGIÃO 1	REGIÃO 2	REGIÃO 3	REGIÃO 4
1/1/1980	605.000,00	600.000,00	520.000,00	600.000,00
1/8/1980	1.025.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	648.000,00
1/1/1981	1.766.666,67	1.900.000,00	1.700.000,00	1.800.000,00
1/8/1981	2.750.000,00	3.600.000,00	3.800.000,00	3.600.000,00
1/1/1982	2.600.000,00	2.700.000,00	3.289.795,00	2.900.000,00
1/8/1982	2.450.000,00	2.600.000,00	2.300.000,00	2.475.000,00
1/1/1983	5.150.000,00	4.600.000,00	4.500.000,00	4.630.000,00
1/8/1983	7.000.000,00	6.500.000,00	5.500.000,00	5.000.000,00

Região 1 = Menino Deus, Região 2 = Cidade Baixa, Região 3 = Praia de Belas, Região 4 = Azenha

Tabela 17. Valores representados em moeda da época (Cruzeiros).

VALORES DE COMPRA - APARTAMENTOS DE 02 DORMITÓRIOS (1980 a 1983) (valores corrigidos para Real)

FATOR CORREÇÃO	REGIÃO 1	REGIÃO 2	REGIÃO 3	REGIÃO 4
156.926.725.006,049000	R\$ 34.523,88	R\$ 34.238,56	R\$ 29.673,42	R\$ 34.238,56
126.559.450.304,460000	R\$ 47.172,16	R\$ 46.021,62	R\$ 46.021,62	R\$ 29.822,01
103.664.000.368,992000	R\$ 66.596,27	R\$ 71.622,40	R\$ 64.083,20	R\$ 67.852,80
73.223.012.683,085600	R\$ 73.223,01	R\$ 95.855,58	R\$ 101.180,89	R\$ 95.855,58
52.655.967.563,635600	R\$ 49.783,82	R\$ 51.698,59	R\$ 62.991,76	R\$ 55.528,11
38.737.545.803,034700	R\$ 34.511,63	R\$ 36.624,59	R\$ 32.398,67	R\$ 34.863,79
26.301.527.245,678500	R\$ 49.255,59	R\$ 43.995,28	R\$ 43.038,86	R\$ 44.282,21
15.424.275.296,377900	R\$ 39.261,79	R\$ 36.457,38	R\$ 30.848,55	R\$ 28.044,14

Valor Médio R\$ 49.291,02 R\$ 52.064,25 R\$ 51.279,62 R\$ 48.810,90

Variação percentual 120,8855 133,1904 114,3936 130,0107

Região 1 = Menino Deus, Região 2 = Cidade Baixa, Região 3 = Praia de Belas, Região 4 = Azenha

Tabela 18. Valores em Reais (R\$) corrigidos por índices de correção monetária em 2007.

Anexo 9

Dados da pesquisa referente à compra e venda – apartamento de três dormitórios (1971 a 1974)

VALORES DE COMPRA - APARTAMENTOS DE 03 DORMITÓRIOS (1971 a 1974)

	REGIÃO 1	REGIÃO 2	REGIÃO 3	REGIÃO 4
1/1/1971	45.000,00	40.000,00	35.000,00	70.000,00
1/8/1971	68.000,00	80.000,00	90.000,00	80.000,00
1/1/1972	30.000,00	40.000,00	60.000,00	70.000,00
1/8/1972	70.000,00	75.000,00	60.000,00	60.000,00
1/1/1973	62.500,00	85.000,00	84.000,00	80.000,00
1/8/1973	151.666,67	170.000,00	250.000,00	130.000,00
1/1/1974	150.666,67	170.000,00	162.000,00	135.000,00
1/8/1974	195.000,00	230.000,00	210.000,00	195.000,00

Região 1 = Menino Deus, Região 2 = Cidade Baixa, Região 3 = Praia de Belas, Região 4 = Azenha

Tabela 19. Valores representados em moeda da época (Cruzeiros).

VALORES DE COMPRA - APARTAMENTOS DE 03 DORMITÓRIOS (1971 a 1974) (valores corrigidos para Real)

FATOR CORREÇÃO	REGIÃO 1	REGIÃO 2	REGIÃO 3	REGIÃO 4
1.512.582.394.326,920000	R\$ 24.751,35	R\$ 22.001,20	R\$ 19.251,05	R\$ 38.502,10
1.387.112.907.310,740000	R\$ 34.299,52	R\$ 40.352,38	R\$ 45.396,42	R\$ 40.352,38
1.241.918.448.530,290000	R\$ 13.548,20	R\$ 18.064,27	R\$ 27.096,40	R\$ 31.612,47
1.143.483.569.151,340000	R\$ 29.106,85	R\$ 31.185,92	R\$ 24.948,73	R\$ 24.948,73
1.079.919.291.570,540000	R\$ 24.543,62	R\$ 33.379,32	R\$ 32.986,63	R\$ 31.415,83
1.009.678.475.728,970000	R\$ 55.685,30	R\$ 62.416,49	R\$ 91.788,95	R\$ 47.730,26
949.316.815.267,928000	R\$ 52.011,05	R\$ 58.685,04	R\$ 55.923,39	R\$ 46.602,83
852.279.708.509,274000	R\$ 60.434,38	R\$ 71.281,58	R\$ 65.083,18	R\$ 60.434,38

Valor Médio R\$ 36.797,53 R\$ 42.170,77 R\$ 45.309,34 R\$ 40.199,87

Região 1 = Menino Deus, Região 2 = Cidade Baixa, Região 3 = Praia de Belas, Região 4 = Azenha

Tabela 20. Valores em Reais (R\$) corrigidos por índices de correção monetária em 2007.

Anexo 10

Dados da pesquisa referente à compra e venda – apartamento de três dormitórios (1980 a 1983)

VALORES DE COMPRA - APARTAMENTOS DE 03 DORMITÓRIOS (1980 a 1983)

	REGIÃO 1	REGIÃO 2	REGIÃO 3	REGIÃO 4
1/1/1980	750.000,00	750.000,00	680.000,00	650.000,00
1/8/1980	2.200.000,00	1.550.000,00	1.950.000,00	3.000.000,00
1/1/1981	2.700.000,00	2.500.000,00	2.800.000,00	2.500.000,00
1/8/1981	5.000.000,00	5.500.000,00	5.800.000,00	5.500.000,00
1/1/1982	3.600.000,00	4.500.000,00	5.450.000,00	5.000.000,00
1/8/1982	3.950.000,00	4.000.000,00	4.100.000,00	4.800.000,00
1/1/1983	6.100.000,00	7.500.000,00	6.800.000,00	5.700.000,00
1/8/1983	8.000.000,00	9.000.000,00	8.600.000,00	9.300.000,00

Região 1 = Menino Deus, Região 2 = Cidade Baixa, Região 3 = Praia de Belas, Região 4 = Azenha

Tabela 21. Valores representados em moeda da época (Cruzeiros).

VALORES DE COMPRA - APARTAMENTOS DE 03 DORMITÓRIOS (1980 a 1983) (valores corrigidos para Real)

FATOR CORREÇÃO	REGIÃO 1	REGIÃO 2	REGIÃO 3	REGIÃO 4
156.926.725.006,049000	R\$ 42.798,20	R\$ 42.798,20	R\$ 38.803,70	R\$ 37.091,77
126.559.450.304,460000	R\$ 101.247,56	R\$ 71.333,51	R\$ 89.742,16	R\$ 138.064,85
103.664.000.368,992000	R\$ 101.779,20	R\$ 94.240,00	R\$ 105.548,80	R\$ 94.240,00
73.223.012.683,085600	R\$ 133.132,75	R\$ 146.446,03	R\$ 154.433,99	R\$ 146.446,03
52.655.967.563,635600	R\$ 68.931,45	R\$ 86.164,31	R\$ 104.354,55	R\$ 95.738,12
38.737.545.803,034700	R\$ 55.641,20	R\$ 56.345,52	R\$ 57.754,16	R\$ 67.614,63
26.301.527.245,678500	R\$ 58.341,57	R\$ 71.731,44	R\$ 65.036,50	R\$ 54.515,89
15.424.275.296,377900	R\$ 44.870,62	R\$ 50.479,45	R\$ 48.235,92	R\$ 52.162,09

Valor Médio R\$ 75.842,82 R\$ 77.442,31 R\$ 82.988,72 R\$ 85.734,17
 Variação percentual 106,1084 83,6398 83,1603 113,2698

Região 1 = Menino Deus, Região 2 = Cidade Baixa, Região 3 = Praia de Belas, Região 4 = Azenha

Tabela 22. Valores em Reais (R\$) corrigidos por índices de correção monetária em 2007.