

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL

INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS

COMISSÃO DE GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

**PATRIMÔNIO HISTÓRICO E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA:  
DINÂMICAS ESPACIAIS E CONSTRUÇÃO DE IDENTIDADES DO  
BAIRRO FLORESTA EM PORTO ALEGRE/RS (2002-2022)**

Kelvin dos Santos Menezes de Oliveira

Porto Alegre - RS

2024

### CIP - Catalogação na Publicação

de Oliveira, Kelvin dos Santos Menezes  
PATRIMÔNIO HISTÓRICO E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA:  
DINÂMICAS ESPACIAIS E CONSTRUÇÃO DE IDENTIDADES DO  
BAIRRO FLORESTA EM PORTO ALEGRE/RS (2002-2022) /  
Kelvin dos Santos Menezes de Oliveira. -- 2024.  
63 f.  
Orientadora: Tânia Marques Strohaecker.

Trabalho de conclusão de curso (Graduação) --  
Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Instituto  
de Geociências, Bacharelado em Geografia, Porto  
Alegre, BR-RS, 2024.

1. Patrimônio Cultural. 2. Valorização  
Imobiliária.  
3. Dinâmica Urbana. 4. Geoprocessamento. 5.  
Sensoriamento Remoto. I. Strohaecker, Tânia  
Marques, orient. II. Título.

Universidade Federal do Rio Grande do Sul  
Instituto de Geociências

Comissão de Graduação de Geografia

Kelvin dos Santos Menezes de Oliveira

**PATRIMÔNIO HISTÓRICO E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA:  
DINÂMICAS ESPACIAIS E CONSTRUÇÃO DE IDENTIDADES DO BAIRRO  
FLORESTA EM PORTO ALEGRE/RS (2002-2022)**

Trabalho de Conclusão do Curso apresentado  
como requisito parcial para a obtenção do grau  
de Bacharel em Geografia pela Universidade  
Federal do Rio Grande do Sul.

**Orientadora:** Professora Dra. Tânia Marques Strohaecker

**BANCA EXAMINADORA**

Prof. Dr. Clódis de Oliveira Andrades Filho (Depto de  
Geodésia - Instituto Geociências - UFRGS)

Profa. Dra. Michele Lindner (Depto de Geografia - Instituto  
Geociências - UFRGS)

Profa. Dra. Tânia Marques Strohaecker (Depto de Geografia -  
Instituto Geociências - UFRGS)

Porto Alegre

2024

## RESUMO

O presente trabalho, como parte precursora de um processo empírico, tem em seu escopo a proposta de investigar as dinâmicas espaciais no bairro Floresta em Porto Alegre/RS, tendo como norte da pesquisa identificar os bens materiais vinculados ao patrimônio cultural e à valorização imobiliária recente, valendo-se da capacidade de apontar eventuais fatores contribuintes para esse fenômeno de perda de identidade territorial. O emprego de geotecnologias, análises sobre as dinâmicas urbanas e compreensão do referencial teórico, mostrou-se fundamental para o entendimento do tema em questão; no caso específico do bairro objeto de estudo, consideramos a hipótese de que é possível implantar uma pesquisa que possa mitigar os impactos da especulação imobiliária nos bens materiais. A busca por referenciais teóricos para suportar a proposição foi imprescindível para a evolução da pesquisa que se apresenta, como por exemplo, a consulta de publicações referentes aos projetos de implantação no 4º Distrito, trabalhos acadêmicos relacionados a área de estudo, informações do governo municipal, bem como complementar investigações que já contribuem para a temática. A coleta de dados e informações foi realizada a partir de imagens de satélite analisadas em ambiente GIS, no período de 2002-2022. Assim, para atender à demanda, propôs-se uma metodologia que, ao analisar e mapear os dados coletados, revelou transformações expressivas no Bairro Floresta. Os resultados apontam para um processo em curso de gentrificação, destacando a deterioração do patrimônio material, demolições e a complexa interação entre valorização imobiliária e preservação da identidade do bairro. Essas conclusões ressaltam a necessidade de repensar estratégias de preservação, promovendo uma abordagem mais sustentável para o desenvolvimento urbano na região.

**Palavras-chave:** Patrimônio Cultural, Valorização Imobiliária, Dinâmica Urbana, Geoprocessamento e Sensoriamento Remoto.

## ABSTRACT

This paper, as a precursor to an empirical process, has in its scope the proposal to investigate the spatial dynamics in the Floresta neighborhood in Porto Alegre/RS, with the research guide identifying material assets linked to cultural heritage and recent real estate appreciation. , using the ability to point out possible contributing factors to this phenomenon of loss of territorial identity. The use of geotechnologies, analyzes of urban dynamics and understanding of the theoretical framework proved to be fundamental for understanding the topic in question; In the specific case of the neighborhood under study, we consider the hypothesis that it is possible to implement research that can mitigate the impacts of real estate speculation on material goods. The search for theoretical references to support the proposition was essential for the evolution of the research presented, such as, for example, consulting publications relating to implementation projects in the 4th District, academic works related to the area of study, information from the municipal government, as well as complementing investigations that already contribute to the topic. Data and information collection was carried out from satellite images analyzed in a GIS environment, in the period 2002-2022. Therefore, to meet the demand, a methodology was proposed which, when analyzing and mapping the collected data, revealed significant transformations in Bairro Floresta. The results point to an ongoing process of gentrification, highlighting the deterioration of material heritage, demolitions and the complex interaction between real estate appreciation and preservation of the neighborhood's identity. These conclusions highlight the need to rethink preservation strategies, promoting a more sustainable approach to urban development in the region.

**Key-words:** Cultural Heritage, Real Estate Valuation, Urban Dynamics, Geoprocessing and Remote Sensing.

# SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	7
1.1. Objetivos Geral e Específicos	7
1.2. Justificativa	8
1.3. Localização e Caracterização da Área de Estudo	9
<b>2. REFERENCIAL TEÓRICO</b>	13
2.1. Patrimônio Cultural	13
2.2. Geoprocessamento e Sensoriamento Remoto	15
2.3. Valorização do Solo / Paisagem Urbana	17
2.4. Gentrificação	18
2.5. Legislação de Patrimônio Cultural e Planejamento Urbano	19
<b>3. MATERIAIS E MÉTODOS</b>	21
3.1. SIG e Google Earth PRO: Instrumentos para Análise Temporal	21
3.2. Mapeamento e Integração de Dados: Planta Genérica de Valores Imobiliários (PGV) em SIG	26
3.3. Aquisição e Aplicação do Imobindex na Análise de Valores Imobiliários	31
3.4. Pesquisa de campo	33
3.5. Procedimentos metodológicos de análise	35
<b>4. RESULTADOS E DISCUSSÕES</b>	37
4.1. Impacto da Ação de Agentes do Mercado Imobiliário na Dinâmica Social	37
4.2. Transformações no Tecido Urbano	48
4.2.1. “Bens fora do perímetro do bairro Floresta”	48
4.2.2. “Alto Floresta”	51
4.2.3. “Baixo Floresta”	54
<b>5. CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	59
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>	61

# 1. INTRODUÇÃO

Na atualidade, observa-se que as feições urbanas em todo o mundo sofrem transformações influenciadas pela fluidez social. Porto Alegre não é exceção, passando por grandes mudanças em sua configuração interna. Muitos empreendimentos imobiliários estão em planejamento ou lançamento na capital gaúcha, provocando alterações na paisagem dos bairros afetados por esse fenômeno.

Não obstante, destaca-se o caso do bairro Floresta, integrante do 4º Distrito, a primeira zona industrial da cidade, que abriga um considerável patrimônio histórico-cultural. No entanto, os bens materiais desse patrimônio têm sofrido deterioração desde a retirada das indústrias da região.

Entre os bens materiais encontrados no bairro Floresta, destacam-se igrejas, fábricas, edificações residenciais de operários, praças e ruas com vegetação da época. Em alguns casos, edificações antigas têm mudado de função, como fábricas que se tornam shoppings, ou, em outros casos, alguns imóveis históricos têm cedido espaço para novos empreendimentos.

Com o projeto de revitalização do 4º Distrito, os bairros integrantes, como Floresta, São Geraldo, Humaitá, Navegantes e Farrapos, experimentam uma valorização imobiliária que resulta em alterações na paisagem urbana local. Diante da problemática da perda do Patrimônio Cultural em diversos bairros da capital gaúcha, esta pesquisa questiona se é possível mitigar os impactos da valorização imobiliária nos bens materiais do bairro Floresta. Pressupomos que sim.

Com o interesse na região por parte do governo municipal e da iniciativa privada, torna-se necessária a conscientização dos agentes capazes de conciliar a dinâmica urbana com a identidade territorial representada pelas formas materializadas no bairro.

## 1.1. Objetivos Geral e Específicos

O presente trabalho tem como objetivo geral demonstrar que um possível processo de gentrificação contribuiu para a degradação do Patrimônio Histórico no bairro Floresta em Porto Alegre/RS no período de 2002 a 2022. O enfoque não se restringe apenas à documentação das mudanças nos bens patrimoniais, mas estende-se à compreensão das complexas interações sociais e culturais subjacentes. Busca-se não apenas documentar a degradação, mas também contribuir para o desenvolvimento de políticas urbanas e estratégias de preservação eficazes diante das transformações socioeconômicas identificadas.

Pretendendo atingir o objetivo geral proposto, os seguintes objetivos específicos foram traçados:

- Interpretar a evolução da dinâmica social que liga o patrimônio cultural e a produção imobiliária do bairro Floresta, apontando a ação de agentes do mercado imobiliário em Porto Alegre;
- Analisar as mudanças no tecido urbano por meio de imagens de satélite captadas entre 2002 e 2022 identificando os bens materiais do bairro Floresta;
- Promover a disseminação do conhecimento sobre a gestão do patrimônio cultural para a população do bairro, com a finalidade de subsidiar a conscientização, conservação e preservação, sugerindo a identificação de elementos essenciais para a elaboração de uma cartilha abordando temas pertinentes.

## **1.2. Justificativa**

Na área de estudo, observa-se uma significativa transformação na configuração urbana, com imóveis antigos desocupados e em processo de deterioração, enquanto novos empreendimentos estão em construção, impulsionados por incentivos do governo para a valorização do solo e pelo interesse da iniciativa privada. Esses processos promovem uma sensível mudança na paisagem do bairro, indicando a possibilidade de um processo de gentrificação em curso.

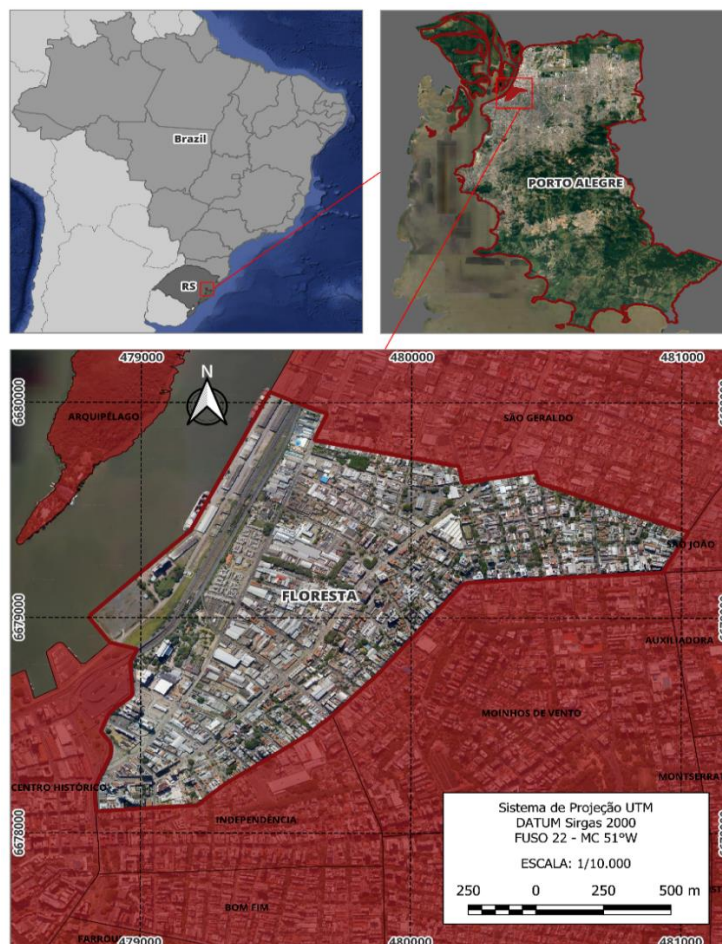
Na busca pelo estado da arte, ao verificar a produção acadêmica no Brasil (2023), não foi possível localizar, na plataforma do Catálogo de Teses e Dissertações da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – CAPES –, trabalhos relacionados à temática do bairro Floresta, em específico. Essa lacuna de informações sugere a necessidade de mais estudos e pesquisas para contribuir com um entendimento mais abrangente do contexto urbano em questão.

Assim, a relevância da pesquisa se justifica pela intenção de proporcionar às esferas municipais de gestão do patrimônio histórico acesso às informações resultantes deste estudo, possibilitando a eventual criação de planos para a proteção do patrimônio cultural e o desenvolvimento de políticas públicas. Além disso, visa fornecer à população uma compreensão mais profunda dos bens materiais do bairro, incentivando a participação na preservação e valorização do patrimônio cultural. É importante salientar também as facilidades e ferramentas do geoprocessamento para viabilizar a gestão efetiva do patrimônio cultural municipal.



### 1.3. Localização e Caracterização da Área de Estudo

A área de estudo escolhida para o presente trabalho é o bairro Floresta (Figura 1), localizado próximo ao centro da cidade de Porto Alegre - RS, tendo como limites os bairros Centro Histórico, Independência, Moinhos de Vento, Auxiliadora, São João e São Geraldo. O bairro se localiza na zona Norte da cidade e é um dos cinco integrantes da região do 4º Distrito: Floresta, São Geraldo, Navegantes, Farrapos e Humaitá. Tem uma população de 16.085 habitantes dos 1.409.351 habitantes da cidade, em conformidade com dados do Censo de 2010, o que representa 1,14% da população do município. A área de 2,19 km<sup>2</sup>, representa 0,46% da área do município, sendo sua densidade demográfica de 7.344,75 habitantes por km<sup>2</sup>. A taxa de analfabetismo é de 1,24% e o rendimento médio dos responsáveis por domicílio é de 6,00 salários mínimos (ObservaPOA, 2023). Até o momento não foram divulgados os dados populacionais por bairros pelo IBGE. Segundo o censo demográfico de 2022, o município de Porto Alegre teve uma diminuição populacional para 1.332.845 habitantes.



**Figura 1.** Mapa de localização da área de estudo. Elaborado pelo autor.

Há inúmeros estudos sobre o 4º Distrito que fazem um relato do histórico da região, assim como são feitas análises de sua dinâmica socioespacial mais recente. Algumas pesquisas fazem menção à cidade criativa, mostrando a refuncionalização do espaço urbano (CONTASSOT, 2017), outras apontam um estudo sobre a “dinâmica imobiliária da habitação em bairros adjacentes ao centro de Porto Alegre/RS” (ALMEIDA e CAMPOS, 2022), há também estudos sobre a revalorização do patrimônio histórico em antigas áreas industriais (CONTASSOT e STROHAECKER, 2019).

Segundo a obra de Sérgio da Costa Franco (1992, p.163-167), trazida numa pesquisa sob o título “HISTÓRIA DOS BAIRROS DE PORTO ALEGRE”, do centro de Pesquisa Histórica vinculada à Coordenação de Memória Cultural da Secretaria Municipal de Cultura ([s.d.], p.37), o bairro Floresta não passava de uma área de chácaras até o final da Revolução Farroupilha. A urbanização do bairro teve início em 1850 com a expansão até a Estrada do Passo da Areia, sendo oficialmente nomeado como Rua da Floresta em 1857. Ruas emblemáticas, como Félix da Cunha e Dr. Timóteo, já faziam parte da planta da cidade em 1888. Em resposta à mobilização da sociedade, a construção da Capela de São Pedro teve início no mesmo ano, evoluindo para a sua elevação à categoria de paróquia em 1919. O desenvolvimento do bairro ganhou impulso com a inauguração da linha de bondes de tração elétrica em 1909, que passava nas proximidades, marcando uma fase significativa no crescimento urbano da região.

Ainda de acordo com a publicação citada, em 1849, foi construído um hospital no topo de um morro muito arborizado, a Casa de Saúde Bela Vista, que influenciou no desenvolvimento urbano de toda aquela região. O hospital foi adquirido pelo Exército em 1903, tornando-se o Hospital Militar da Terceira Região, não pertencendo mais aos limites atuais do bairro Floresta.

Franco menciona que o bairro era chamado pela comunidade local de “bairro de chaminés”, porque grandes indústrias se instalaram ali. Indústrias como a “Bopp, posteriormente Brahma, fabricante das melhores cervejas da época, além de fábricas de fogões, camas, de pregos, indústria de cigarros e outras” (FRANCO, [s.d.], p. 37).

Nessa obra o autor mostra a configuração e a formação da área em questão. Nota-se a importância histórica que é trazida guardando heranças do passado com o acúmulo de bens materiais e imateriais ao longo dos anos, corroborando, assim, para um rico e diversificado acervo vinculado ao patrimônio cultural.

Após a década de 1970, a região do 4º Distrito passou por um processo de descentralização industrial, o que fez mudar a dinâmica urbana, sofrendo com perda de população e de dinamismo econômico, conforme Contassot e Strohaecker (2019, p.101-102). Após esse processo, com o intuito da ressignificação da área, alguns projetos foram implementados por sucessivas gestões municipais visando torná-la economicamente atrativa para agentes atuantes no espaço urbano.

Wagner e Melchior (2022) elaboraram um quadro síntese (Quadro 1) mostrando os períodos representativos dos planos e ações governamentais para a reestruturação urbana do 4º Distrito de Porto Alegre durante as últimas três décadas (1991-2021).

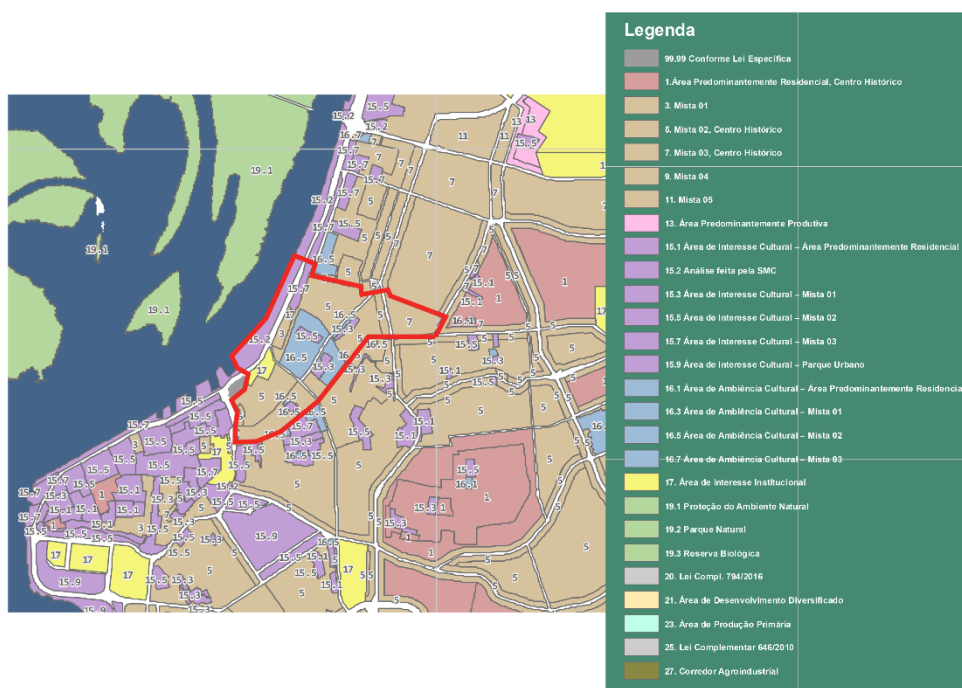
**Quadro 1.** Períodos representativos dos planos e ações governamentais para a reestruturação urbana do 4º Distrito de Porto Alegre (1991-2021).

Período	Ano	Evento	Características do Período
Tecnológico	1995-2004	Projeto Porto Alegre Tecnópolis	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ênfase na questão tecnopolitana e na criação de polos tecnológicos;</li> <li>• Redirecionamento deste potencial para a revitalização urbana e reconversão econômica do território;</li> <li>• A identificação do 4º Distrito como um polo de competências eletroeletrônico;</li> <li>• Fomento à pequena e média empresa;</li> <li>• Formulação de programas de apoio às micros, pequenas e médias empresas e cooperativas.</li> </ul>
	1998	Projeto Integrado TEC do 4º Distrito	
	2002-2004	Parque Tecnológico Urbano do 4º Distrito	
Copa do Mundo	2006	Criado o Grupo de Trabalho do 4º Distrito	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Visava viabilizar obras de infraestrutura e mobilidade urbana tendo como horizonte a Copa do Mundo de 2014;</li> <li>• Falta de uma estratégia clara de reconversão econômica para a área;</li> <li>• Fomento à grande empresa;</li> <li>• Formulação de programas de parceria público-privada, como o principal eixo de intervenção e negociação do governo.</li> </ul>
	2007	Formalização do Brasil como sede da Copa de 2014	
	2009	Plano de Revitalização do 4º Distrito	
Conso-rciado	2013-2016	Projeto Desafio Porto Alegre Resiliente	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reestruturação das secretarias municipais;</li> <li>• Elaboração do Plano Estratégico de Resiliência de Porto Alegre, tendo a reconversão do 4º Distrito como prioridade;</li> <li>• Fomento à atração de investimentos privados e a criação de uma empresa de gestão de ativos do município;</li> <li>• Utilização do instrumento Operação Urbana Consorciada para a flexibilização do regime urbanístico e venda de potencial adicional de construção.</li> </ul>
	2016	Masterplan do 4º Distrito	

Fonte: WAGNER, C. e MELCHIOR, L.C. (2022, p. 31).

Recentemente, foi instituído o Programa +4D que trata da Regeneração Urbana do 4º Distrito de Porto Alegre e estabelece regramentos urbanísticos específicos, assim como incentivos urbanísticos e tributários para promotores de desenvolvimento deste território, conforme estabelece a Lei Complementar N° 007/22.

No PDDUA de 1999, o polígono que delimita o bairro Floresta contém as zonas de uso identificando as Áreas de Interesse Cultural e Ambiente Cultural, conforme apresenta a Figura 2. Pode ser visto no Anexo 5.1 do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA) - Grupamento de Atividades.



**Figura 2.** Recorte do Anexo 5.1 do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA) indicando o grupamento de atividades no bairro Floresta. Elaborado pela Unidade de Sistemas de Informações Geográficas (USIG).

Entre os bairros que compõem o 4º Distrito, o bairro Floresta é o que apresenta a renda nominal média mensal mais elevada dos responsáveis pelos domicílios, demonstrando assim a importância da contribuição de Almeida e Campos (2022, p.301) sobre a expectativa de valorização do uso residencial nos bairros próximos ao Centro Histórico de Porto Alegre. Outrossim, compreende-se que o bairro Floresta é uma unidade da divisão municipal de grande interesse para os setores imobiliário e financeiro.

## **2. REFERENCIAL TEÓRICO**

Com o intuito de aprofundar a compreensão do tema investigado neste trabalho, foram abordados conceitos fundamentais que desempenham papel crucial na análise do processo em curso no bairro Floresta. A pesquisa explora conceitos-chave relacionados ao patrimônio cultural, geoprocessamento, valorização do solo, gentrificação e legislação urbana. A integração desses conceitos proporciona um arcabouço abrangente para a compreensão das dinâmicas socioespaciais, contribuindo significativamente para a análise do patrimônio cultural no contexto específico do bairro Floresta, situado em Porto Alegre.

No âmbito da análise do Patrimônio Cultural, recorreu-se à contribuição de Canclini, que ressalta a natureza dinâmica desse patrimônio, transcendendo expressões estáticas e incluindo elementos tanto visíveis quanto invisíveis. Para a compreensão do Georreferenciamento, baseou-se na obra de Rosa (2005), destacando seu papel crítico nas decisões, englobando sistemas de informação geográfica, cartografia digital, sensoriamento remoto, sistema de posicionamento global e topografia. Na exploração da Valorização do Solo e da Paisagem Urbana, recorreu-se a Corrêa (2004), enfatizando o ambiente urbano como palco de disputa territorial entre diversos agentes, e a Canclini, sublinhando a dimensão política, simbólica e econômica nesse espaço, onde o patrimônio é moldado por ações do Estado, do setor privado e de movimentos sociais. No contexto da Gentrificação, introduziu-se o conceito, destacando sua característica de valorização de áreas urbanas com vistas a lucros a médio e longo prazos. Adicionalmente, foi abordada a legislação vigente, notadamente a Constituição de 1988, que estabelece a proteção do patrimônio cultural brasileiro, e as legislações municipais, representadas pela Lei Complementar nº 275/1992 e pela Lei nº 12.585/2019 de Porto Alegre. Essas normativas apresentam medidas específicas para a preservação, conservação e promoção do patrimônio cultural no âmbito local.

### **2.1. Patrimônio Cultural**

A Constituição Federal de 1988 estabelece, em seu artigo 216, que patrimônio são "bens de natureza material e imaterial tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira" (BRASIL, 1988).

Canclini (1994, p. 95-96) afirma que patrimônio cultural não são apenas as expressões “mortas” – “sítios arqueológicos, arquitetura colonial, antigos objetos em desuso” - de sua

cultura que são incluídas como bens culturais, mas também, os visíveis e invisíveis, como: “novos artesanatos, línguas, conhecimentos, documentação e comunicação do que se considera apropriado através das indústrias culturais.” Mostrando que a cultura está em constante processo de transformação.

O referido autor menciona que os produtos da cultura popular também são reconhecidos como patrimônio de uma nação: “música indígena, textos de camponeses e operários, sistemas de autoconstrução e preservação dos bens materiais e simbólicos elaborados por todos os grupos” (CANCLINI, 1994, p. 95-96). Observando que não são apenas os bens culturais produzidos por classes hegemônicas que devem ser considerados como patrimônio cultural, como "pirâmides, palácios, objetos ligados à nobreza ou à aristocracia".

Meira (2004, p.25) explica em sua obra que “cultura é entendida como uma rede de significados que podem se expressar de forma simbólica.” Fazendo menção sobre a 25ª Reunião da Conferência Geral da UNESCO (1989), Ana Lúcia Meira afirma que cultura é “o corpo de signos materiais – artísticos ou simbólicos – acumulados pelo passado para cada cultura e, portanto, para toda a humanidade”.

Sob o ponto de vista jurídico, Meira (2004, p.24), à luz do Código Civil, define patrimônio como “o conjunto de relações jurídicas que tiveram valor econômico para uma pessoa”, tendo assim uma “titularidade subjetiva unipessoal”. Também salienta que “patrimônio pode abrigar dezenas de conceitos diversos” (MEIRA, 2004, p.23) afirmando também que “[patrimônios] possuem um interesse coletivo difuso, isto é, interessam a toda a coletividade sem particularizar ninguém. Esse interesse coletivo não interfere na sua propriedade.” (MEIRA, p.24). Por fim, define patrimônio como:

patrimônios constituem um só patrimônio comum – o patrimônio do homem e da humanidade, e que sua unidade consubstancia-se no ambiente – integrado nas dimensões naturais e culturais. Preserva-se o conjunto de bens materiais e imateriais que afirmam ou revelam uma cultura, ou seja, preserva-se aquilo que se constitui no patrimônio cultural de uma determinada cultura. (MEIRA, 2004. p.24)

O patrimônio cultural no bairro Floresta é de grande evidência e guarda a paisagem de um período de prosperidade econômica. Esse patrimônio é carregado de símbolos, tanto materiais quanto imateriais, reforçando o interesse do Estado, em sua esfera municipal, em ressignificar o espaço em pauta, além do interesse do mercado imobiliário em lucrar com esse patrimônio cultural como mercadoria imagem. Assim, avaliamos a empregabilidade do conceito de espaço social pelo entendimento da ação humana em determinado local,

conforme as ideias de Henri Lefebvre trazidas por Roberto Lobato Corrêa (2022, p.26) onde afirma que o espaço não é uma coleção de coisas, ou um produto, ou a soma de objetos, ou até uma mercadoria, mas sim é um ambiente onde se tem a reprodução das relações sociais.

Os autores elucidam que o espaço não é só um elemento político, mas o espaço é carregado de simbologias, de histórias, onde grupos conseguem se identificar, onde se tem relações sociais formando a identidade daquele local.

## **2.2. Geoprocessamento e Sensoriamento Remoto**

Geoprocessamento também é o nome que se dá às geotecnologias, sendo definidas como:

o conjunto de tecnologias para coleta, processamento, análise e oferta de informações com referência geográfica. (...) são compostas por soluções em hardware, software e peopleware que juntos constituem poderosas ferramentas para tomada de decisões. (...) podemos destacar: sistemas de informação geográfica, cartografia digital, sensoriamento remoto, sistema de posicionamento global e a topografia. (ROSA, 2005, p.81)

Relacionado à base metodológica que será empregada na pesquisa, diversos autores utilizam geoprocessamento para análise de dados. Ferreira, Leite, Moura, Oliveira, Queiroz e Tofani (2011) abordaram em sua obra procedimentos metodológicos interessantes para a análise de dados, onde trazem o geoprocessamento como ferramenta para preservação do patrimônio cultural nacional em dois municípios da Bahia: Porto Seguro e Santa Cruz Cabrália. Faria e Moratori (2020) trazem em seu trabalho a utilização de ferramentas de geoprocessamento no patrimônio cultural edificado na cidade de Juiz de Fora/MG com a possibilidade de fornecer subsídios na preservação, conservação e conscientização. Libório e Silva (2018) em sua obra trazem uma abordagem de geovisualização e geocolaboração do patrimônio histórico na cidade de Cabo Frio-RJ, onde com a utilização de geoprocessamento se tem o objetivo de promover a educação sobre o patrimônio histórico-cultural da cidade.

No artigo analisado, os autores Ferreira, Leite, Moura, Oliveira, Queiroz e Tofani (2011) empregam técnicas avançadas de geoprocessamento e sensoriamento remoto para o planejamento e gestão da preservação do patrimônio cultural nos municípios de Porto Seguro e Santa Cruz Cabrália, na Bahia. Utilizando software comercial, como o ArcView, para o georreferenciamento, os pesquisadores estruturam bancos de dados cartográficos e alfanuméricos, caracterizando edificações tombadas, sítios arqueológicos e manifestações do patrimônio imaterial. Esses dados são posteriormente transferidos para softwares de livre domínio, como o Spring-Inpe e TerraView-Inpe, visando ampliar o acesso e a utilização sem

restrições. A metodologia inclui a construção de análises espaciais temáticas, proporcionando uma compreensão aprofundada do patrimônio cultural. Os mapas resultantes permitem a visualização de áreas tombadas, contribuindo para a definição de políticas de preservação e o apoio às ações do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), bem como conscientizando a sociedade e as comunidades locais sobre a importância desses bens culturais. Essa abordagem integrada evidencia a eficácia do geoprocessamento e sensoriamento remoto na gestão do patrimônio cultural, destacando sua relevância para estudos similares em contextos socioespaciais.

Em outro trabalho, os autores Faria e Moratori (2020) empregaram diversas técnicas de geoprocessamento e sensoriamento remoto para a análise e gestão do Patrimônio Cultural na Rua Marechal Deodoro, Juiz de Fora/MG. Utilizando o software de Sistema de Informação Geográfica (SIG) QGIS 3.1, eles realizaram o mapeamento das edificações, importando imagens planialtimétricas disponibilizadas pela Prefeitura. A integração de dados provenientes de pesquisa documental, levantamento de campo e processos de tombamento resultou em uma tabela de atributos e mapas temáticos, demonstrando a eficiência do SIG na categorização e visualização da condição patrimonial. Além disso, a inserção de fotografias georreferenciadas facilitou a identificação dos elementos catalogados. O estudo destacou a importância do geoprocessamento na gestão eficiente do patrimônio, fornecendo subsídios para estratégias de preservação e sugerindo a aplicação dessas técnicas em uma escala mais ampla para uma visão detalhada do acervo arquitetônico.

No artigo "Geovisualização e geocolaboração do patrimônio histórico de Cabo Frio-RJ," Libório e Silva (2018) utilizaram técnicas avançadas de geoprocessamento e sensoriamento remoto para divulgar o patrimônio histórico-cultural da cidade de Cabo Frio visando a sua preservação de forma colaborativa com a população local. A metodologia incluiu o desenvolvimento de dois protótipos, o aplicativo YBY Cabo Frio e a plataforma Google My Maps, que possibilitam a geovisualização e geocolaboração. O Appsheet e o Google My Maps foram empregados na integração de dados georreferenciados em mapas temáticos, permitindo a visualização de pontos históricos, informações detalhadas e a contribuição dos usuários por meio da geocolaboração. Essas ferramentas, acessíveis online, demonstraram ser eficazes na disseminação de conhecimentos sobre o patrimônio histórico, mesmo com recursos financeiros limitados, destacando a aplicabilidade prática do geoprocessamento e do sensoriamento remoto na educação patrimonial e preservação cultural.



### 2.3. Valorização do Solo / Paisagem Urbana

Vários fatores definem o valor do solo de um espaço no ambiente urbano. Fatores como topografia da área, proximidades com áreas de interesse, a legislação vigente, a região em que se encontra, a demanda e oferta de serviços e equipamentos, dentre outros. A paisagem urbana é heterogênea e é estruturada por diversos agentes. Um dos principais agentes que interferem na valorização do solo no espaço urbano é o Estado, pois com investimento em programas de desenvolvimento, ressignificando áreas subutilizadas, pode valorizar regiões.

Fazendo uma consulta à bibliografia específica, para Corrêa (2004, p.12), referindo-se aos agentes formadores do espaço urbano, existem: “(a) os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; (b) os proprietários fundiários; (c) os promotores imobiliários; (d) o Estado; e (e) os grupos sociais excluídos”. Onde a cidade é um lugar de disputa de território e onde esses agentes disputam espaço. Cabe salientar que os grupos sociais excluídos não têm força sobre os agentes dominantes e, geralmente, perdem espaço no ambiente urbano, como exemplo ilustrativo, através das políticas de remoção.

Canclini (1994) afirma que há uma disputa política, simbólica e econômica no espaço, o patrimônio está imbricado pela ação de três tipos de agentes: o Estado, o setor privado e os movimentos sociais. O Estado valoriza o patrimônio como integrador de identidade, incentivando que a cultura local seja integrada nacionalmente. Também tem o interesse pelo patrimônio no intuito de frear a força especulativa do setor privado. A ação do setor privado, por outro lado, está regida pela reprodução da força de trabalho e pelas necessidades de acumulação econômica. A sua ação não pode ser reduzida como uma simples agressão ao patrimônio, já que esse patrimônio pode incrementar o valor econômico da área em que ele atua ou tem interesse em atuar. Já as classes populares, se sentem pouco engajadas na conservação de valores simbólicos, se não forem os seus, uma vez que estão comprometidos na escassez das moradias e na necessidade da sobrevivência.

Em relação às especificidades da área de estudo, Contassot (2017) aponta para uma região atrativa pela proximidade de grandes vias de circulação, junto ao seu posicionamento estratégico, o “Distrito Criativo (bairro Floresta) se torna palco e protagonista de projetos de ocupação de espaços públicos, empreendimentos de economia criativa e inovação social” (CONTASSOT, 2017, p.33). Expondo que existem vantagens na área que são de interesse do setor imobiliário.

Em outro artigo publicado, o autor juntamente com Strohaecker, cita exemplos do Sul de Houston – EUA (SoHo), um bairro no centro de Manhattan – EUA (TriBeCa), onde faz menção a um eventual know-how de como usar as atividades criativas para revalorização do espaço que apresentam patrimônio cultural urbano (CONTASSOT e STROHAECKER, 2019, p.103). As antigas áreas industriais ganham outro significado tendo uma revalorização da área. No bairro Floresta essas atividades têm gerado um aumento na circulação de pessoas, assim como, tem surgido o investimento de empresas.

Ana Lúcia Meira (2004, p.13) define que

espaço urbano é o local, por excelência, onde se manifestam as permanências, as rupturas, as continuidades, as relações do antigo com o novo. A síntese se dá em cada momento, em relação a si e aos momentos anteriores da sua história. O patrimônio cultural faz parte dessa dialética, constituindo-se numa ponte entre o passado e o futuro, a lembrar que a cidade é fruto de uma complexa transformação histórica.

A autora faz menção dizendo que “Trata-se de entender o contexto urbano como acúmulo e desenvolvimento de fatos culturais, além da sua relação com o ambiente.” (MEIRA, 2004, p.27)

Néstor Garcia Canclini (1994) afirma que a agenda pública começa a mudar lentamente por novos movimentos populares urbanos ou ecológicos, ampliando o debate sobre patrimônio. Onde cita que três fatores caracterizam uma transformação:

a) a questão do patrimônio ambiental – natural e urbano – não é vista como apenas de responsabilidade do governo; b) compreende-se que, se não houver mobilização social pelo patrimônio, será difícil que o governo o vincule às necessidades atuais e cotidianas da população; c) o efetivo resgate do patrimônio inclui sua apropriação coletiva e democrática, ou seja: criar condições materiais e simbólicas para que todas as classes possam encontrar nele um significado, e compartilhá-lo. (CANCLINI, 1994, p.103)

## **2.4. Gentrificação**

Outro aspecto que chama a atenção é a questão das novas funções direcionadas aos espaços urbanos. Almeida e Campos (2022) apontam em sua pesquisa que há o interesse do Estado para a ressignificação dos usos e atividades dos bairros adjacentes ao Centro Histórico, buscando uma nova forma de se apropriar do espaço, atraindo investimentos da iniciativa privada. Isso ocasiona um aumento no valor das habitações. Nesse processo de ressignificação de antigas áreas industriais cabe citar que o público-alvo para atração é dos estratos médio e alto de renda. Sendo assim, pode ocorrer um processo de gentrificação onde antigos moradores se instalaram em antigas áreas industriais buscando o benefício do valor

das habitações mais acessíveis somado à localização vantajosa, mas com a valorização da área eles podem se ver pressionados à mudança de local de moradia.

A gentrificação, termo cunhado pela socióloga britânica Ruth Glass na obra *London: aspects of change* (1964), refere-se ao processo de transformação urbana, muitas vezes incentivado pelo poder público municipal e acompanhado de investimentos privados pela chegada de grupos mais influentes em bairros anteriormente degradados. Este fenômeno complexo transcende as dimensões meramente físicas do ambiente urbano, estendendo-se para as esferas sociais e econômicas.

Em síntese, a gentrificação é um processo socioespacial marcado pela valorização de uma área urbana devido aos interesses comuns entre os setores público e privado no processo de ressignificação e refuncionalização de áreas degradadas visando auferir lucros a médio e longo prazos.

## **2.5. Legislação de Patrimônio Cultural e Planejamento Urbano**

No Artigo 216 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 em seu § 1º estabelece que “o Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação.”

Com o intuito de preservar um bem cultural para as gerações futuras, o poder público realiza um conjunto de atos administrativos, por intermédio de legislação específica. O tombamento tem o objetivo de impedir a mutilação ou destruição de um bem cultural. De acordo com o Departamento do Patrimônio Histórico de São Paulo (2020, n.p):

O tombamento significa um conjunto de ações realizadas pelo poder público com o objetivo de preservar, por meio de legislação específica, bens culturais de valor histórico, cultural, arquitetônico e ambiental, impedindo que venham a ser demolidos, destruídos ou mutilados. O tombamento pode ser aplicado a bens móveis e imóveis, quais sejam: fotografias, livros, mobiliários, utensílios, obras de arte, edifícios, ruas, praças, bairros, etc., mas somente àqueles de interesse coletivo e para a preservação da memória.

A Prefeitura Municipal de Porto Alegre, na Lei Complementar nº 275/1992, “Dispõe sobre a proteção do Patrimônio Histórico, Cultural e Natural do Município de Porto Alegre, disciplina a integração de Bens Móveis e Imóveis e cria incentivos ao tombamento e dá outras providências.” Onde em seu Artigo 18 faz a seguinte menção:

Os bens tombados, provisória ou definitivamente, deverão ser conservados e, em nenhuma hipótese, poderão ser demolidos, destruídos ou mutilados, devendo aos naturais ser assegurada a normal evolução dos ecossistemas.

§ 1º As obras de conservação ou restauração só poderão ser iniciadas mediante prévia comunicação e autorização da SMC ou da SMAM, que deverão ouvir o Conselho Municipal competente.

§ 2º Nas áreas tombadas, como sendo do Patrimônio Natural do Município, só se permitirão benfeitorias que não desfigurem sua destinação, ouvido o Conselho Municipal competente.

A prefeitura de Porto Alegre, na Lei nº 12.585, de 9 de agosto de 2019, “Dispõe sobre o Inventário do Patrimônio Cultural de Bens Imóveis do Município de Porto Alegre e sobre as medidas de proteção e preservação dos bens que o compõem.” Onde em seu capítulo II estabelece uma classificação das edificações segundo os seguintes conceitos:

I – de Estruturação é a edificação que, por seus valores, atribui identidade ao espaço, constituindo elemento significativo na estruturação da paisagem na qual se localiza, consistindo em um bem de preservação; e

II – de Compatibilização é a edificação que expressa relação significativa com a de Estruturação e seu entorno, cuja volumetria e outros elementos de composição requerem tratamento especial, podendo ser demolida, desde que a nova edificação qualifique a intervenção requerida. (PORTO ALEGRE (RS), 2019)

Portanto, segundo a legislação vigente no município de Porto Alegre, em específico no ambiente urbano construído, o poder público assegura a proteção do patrimônio histórico e cultural dos bens imóveis através do instituto do *tombamento* e da classificação das edificações sujeitas a medidas de proteção e preservação, segundo a definição de *edificação de estruturação* e *edificação de compatibilização* com o entorno.

### **3. MATERIAIS E MÉTODOS**

A pesquisa tem caráter exploratório, tendo uma abordagem que contempla elementos de caráter qualitativo e quantitativo. O objeto de estudo é a dinâmica do patrimônio histórico do bairro Floresta diante da alteração dos bens culturais e materiais, onde a valorização do solo tem gerado alteração no valor do solo dos bens materiais. Sendo assim, tendo como agentes a população do bairro, incorporadoras, construtoras e o governo, considerou-se como metodologia de trabalho fazer uma pesquisa de campo, com o auxílio de uma câmera fotográfica, para coletar registros fotográficos das paisagens atuais do bairro e a identificação do seu patrimônio histórico, como também a observação da dinâmica urbana atuante no espaço, relacionada à valorização do solo, à dinâmica imobiliária e aos bens materiais.

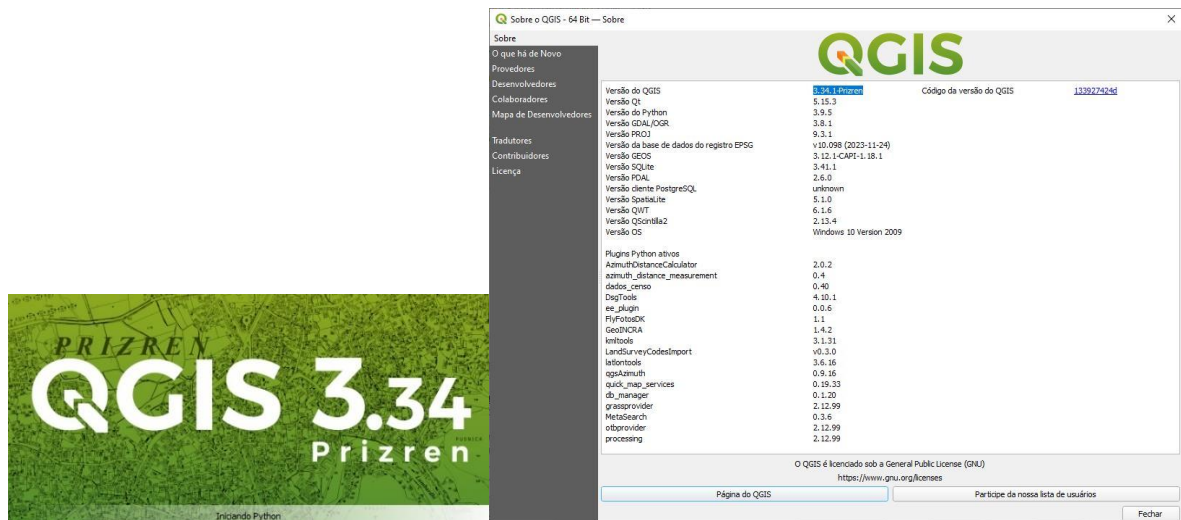
Para complementar, foi realizada análise de documentos relacionados ao objeto de estudo, bem como, imagens históricas da área de estudo, informações com a prefeitura sobre o bairro, do mesmo modo outras instituições que forneceram dados registrados para consulta. Além disso, tornou-se imprescindível, fazer a localização dos lotes onde se tem obras em andamento por intermédio de Sistemas de Informação Geográfica – SIG –.

#### **3.1. SIG e Google Earth PRO: Instrumentos para Análise Temporal**

Com o auxílio do software QGIS, a partir da Lista de Bens Tombados e Inventariados em Porto Alegre em outubro de 2013, encontrado no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Porto Alegre, Secretaria Municipal de Cultura, identificou-se os bens materiais a partir da análise de imagens anuais no período do recorte temporal da Pesquisa (2002-2022), fazendo uma ponderação das mudanças no tecido urbano da região dando ênfase a imóveis que são considerados patrimônio cultural.

Buscamos informações sobre a atualização do inventário de Bens Tombados e Inventariados junto à Secretaria Municipal de Cultura de Porto Alegre-RS. No entanto, os dados disponibilizados consistiram apenas em capturas de tela, limitando-se ao papel de material de referência em comparação com a tabela de outubro de 2013.

Para a alimentação do banco de dados e para a espacialização do patrimônio cultural o Software GIS utilizado foi o QGIS versão 3.34.1-Prizren (Figura 3). Onde foi desenvolvida uma rotina de trabalho para a execução do fornecimento de informações e posterior análise.



**Figura 3.** Informações sobre a versão do QGIS.

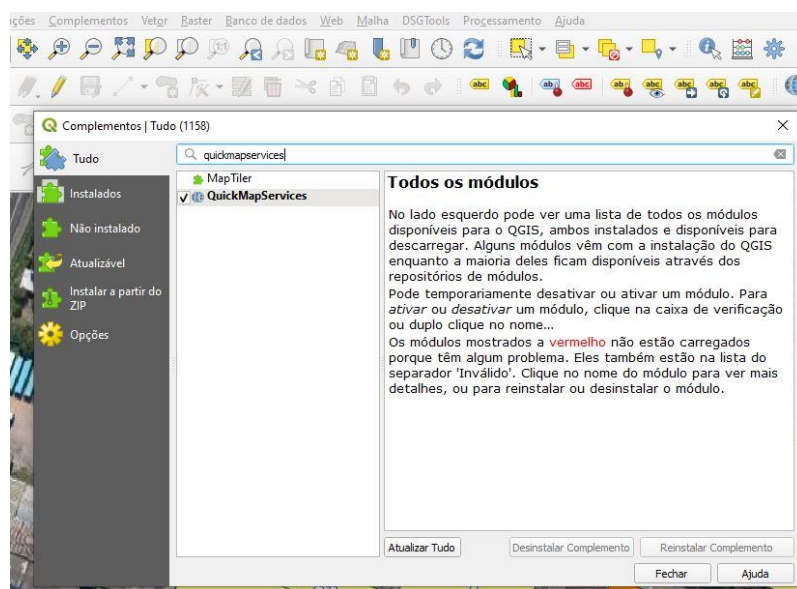
Utilizando a tabela previamente (Figura 4) mencionada da Secretaria Municipal de Cultura, realizamos a espacialização dos Bens Culturais. Como método de categorização, associamos cores aos imóveis que são tombados pelo Patrimônio Histórico, conforme conceituação estabelecida pela Lei Complementar nº 275/1992 para edificações tombadas, e pela Lei 12.585/2019 para as edificações em estruturação e àquelas em compatibilização, nas cores vermelho, laranja e amarelo, respectivamente, em concordância com as cores utilizadas na tabela. Essa classificação foi representada em um mapa temático, onde pode ser observada a espacialização e identificação dos imóveis conforme descritos no Inventário do Patrimônio Municipal.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE SECRETARIA MUNICIPAL DA CULTURA BENS TOMBADOS E INVENTARIADOS EM PORTO ALEGRE OUTUBRO DE 2013						
Logradouro	Nome	Número	Bairro	Classificação	Denominação	Observação
Largo	Açorianos, dos	5N	CENTRO HISTÓRICO	COMPATIBILIZAÇÃO		Frete para Av. Borges de Medeiros 1214
Largo	Açorianos, dos	5N	CENTRO HISTÓRICO	ESTRUTURAÇÃO		Esquina Avenida Borges de Medeiros 1224
Largo	Açorianos, dos	5N	CENTRO HISTÓRICO	ESTRUTURAÇÃO		Tombado pelo Município
Travessa	Afonso Hargues	2, 10	NAVEGANTES	COMPATIBILIZAÇÃO		Esquina Praça Navegantes
Travessa	Afonso Hargues	27	NAVEGANTES	COMPATIBILIZAÇÃO		Esquina Praça Navegantes e Rua Frederico Ilentz
Avenida	Alberto Bins	440, 444	CENTRO HISTÓRICO	COMPATIBILIZAÇÃO		
Avenida	Alberto Bins	453	CENTRO HISTÓRICO	COMPATIBILIZAÇÃO		
Avenida	Alberto Bins	454, 455	CENTRO HISTÓRICO	COMPATIBILIZAÇÃO		
Avenida	Alberto Bins	435, 445	CENTRO HISTÓRICO	ESTRUTURAÇÃO		Esquina Rua Pinto Bandeira
Avenida	Alberto Bins	455, 467, 509	CENTRO HISTÓRICO	ESTRUTURAÇÃO		Esquina Rua Pinto Bandeira
Avenida	Alberto Bins	1020	FLORESTA	COMPATIBILIZAÇÃO		Igreja São José
Avenida	Alberto Bins	1026	FLORESTA	COMPATIBILIZAÇÃO		
Avenida	Alberto Bins	1000, 1010	FLORESTA	COMPATIBILIZAÇÃO		
Avenida	Alberto Bins	1014, 1016	FLORESTA	COMPATIBILIZAÇÃO		
Avenida	Alberto Bins	978	FLORESTA	ESTRUTURAÇÃO		
Avenida	Alberto Bins	982	FLORESTA	ESTRUTURAÇÃO		
Avenida	Alberto Bins	986	FLORESTA	ESTRUTURAÇÃO		
Avenida	Alberto Bins	990	FLORESTA	ESTRUTURAÇÃO		
Avenida	Alberto Bins	1038	FLORESTA	ESTRUTURAÇÃO		
Avenida	Alberto Bins	1046	FLORESTA	ESTRUTURAÇÃO		
Avenida	Alberto Bins	1002, 1054, 1056	FLORESTA	ESTRUTURAÇÃO		
Avenida	Alberto Bins	1056, 1062, 1064	FLORESTA	ESTRUTURAÇÃO		
Avenida	Alberto Bins	716, 720, 724, 728, 732	FLORESTA	ESTRUTURAÇÃO		Esquina Rua da Conceição
Avenida	Alberto Bins	942, 946, 950, 954, 958	FLORESTA	ESTRUTURAÇÃO		Esquina Rua Barros Cassal
Avenida	Alberto Bins	952, 956, 960, 964, 968	INDEPENDÊNCIA	COMPATIBILIZAÇÃO		
Avenida	Alberto Bins	5N	INDEPENDÊNCIA	COMPATIBILIZAÇÃO		Fundo para Avenida Cristóvão Colombo 100
Avenida	Alberto Bins	5N	INDEPENDÊNCIA	COMPATIBILIZAÇÃO		Esquina Avenida Cristóvão Colombo
Avenida	Alberto Bins	941, 949, 953, 957	FLORESTA	ESTRUTURAÇÃO		Esquina Doutor Barros Cassal 278, 288
Rua	Alberto Torres	23	URUGUAIANA	COMPATIBILIZAÇÃO		
Rua	Alberto Torres	77	URUGUAIANA	COMPATIBILIZAÇÃO		
Rua	Alberto Torres	131	URUGUAIANA	COMPATIBILIZAÇÃO		

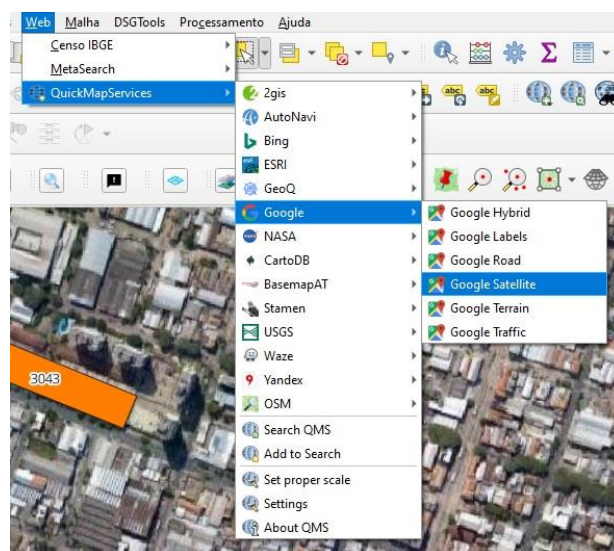
**Figura 4.** Fragmento da tabela de Bens Tombados e Inventariados em Porto Alegre.

Para utilizar imagens de satélite foi feita a utilização do complemento QuikMapServices (Figura 5), o qual carrega Basemaps no programa, encontrado no gerenciador de complementos do software QGIS. As imagens carregadas foram da Google

Satellite (Figura 6). Após ser configurado o Sistema de Referência de Coordenadas - SRC – foi criado um arquivo SHP do tipo polígono para adicionar as informações da tabela de Bens Tombados e Inventariados de Porto Alegre. No Arquivo SHP foram criadas colunas de logradouro, nome, número, bairro, classificação, denominação e observação, de acordo com a tabela (Figura 7). Para a vetorização foi extraído da tabela o endereço, foi pesquisado no Google Maps, foi feita a observação no Google Street View (Figura 8) para confirmação da numeração e observação dos imóveis de forma virtual e após a confirmação o imóvel foi vetorizado sobre a carta-imagem, alimentando cada feição com os atributos contidos na tabela da prefeitura. A síntese dessa rotina de procedimentos operacionais culminou com a vetorização de um total de 922 feições.

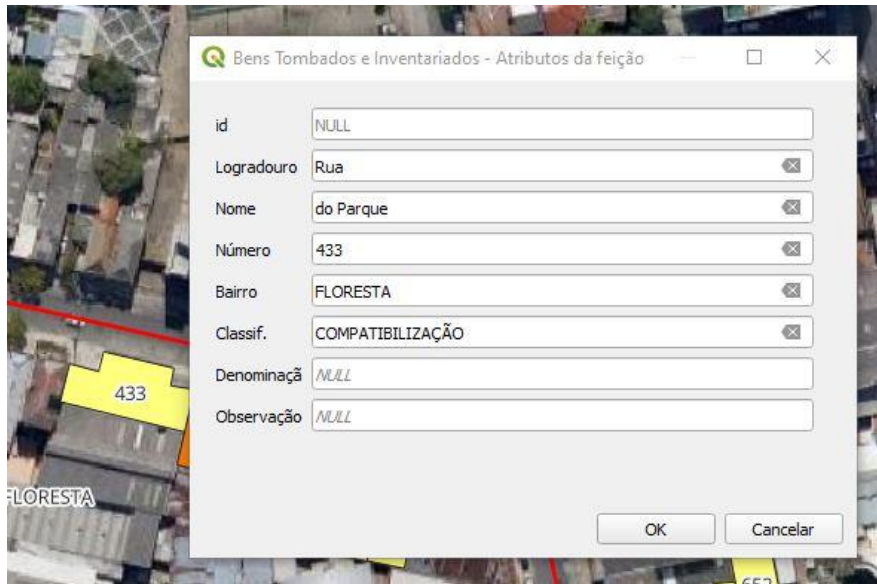


**Figura 5.** Complemento QuickMapServices.



**Figura 6.** Basemap escolhido – Google Satellite.





**Figura 7.** Atributos da Feição.



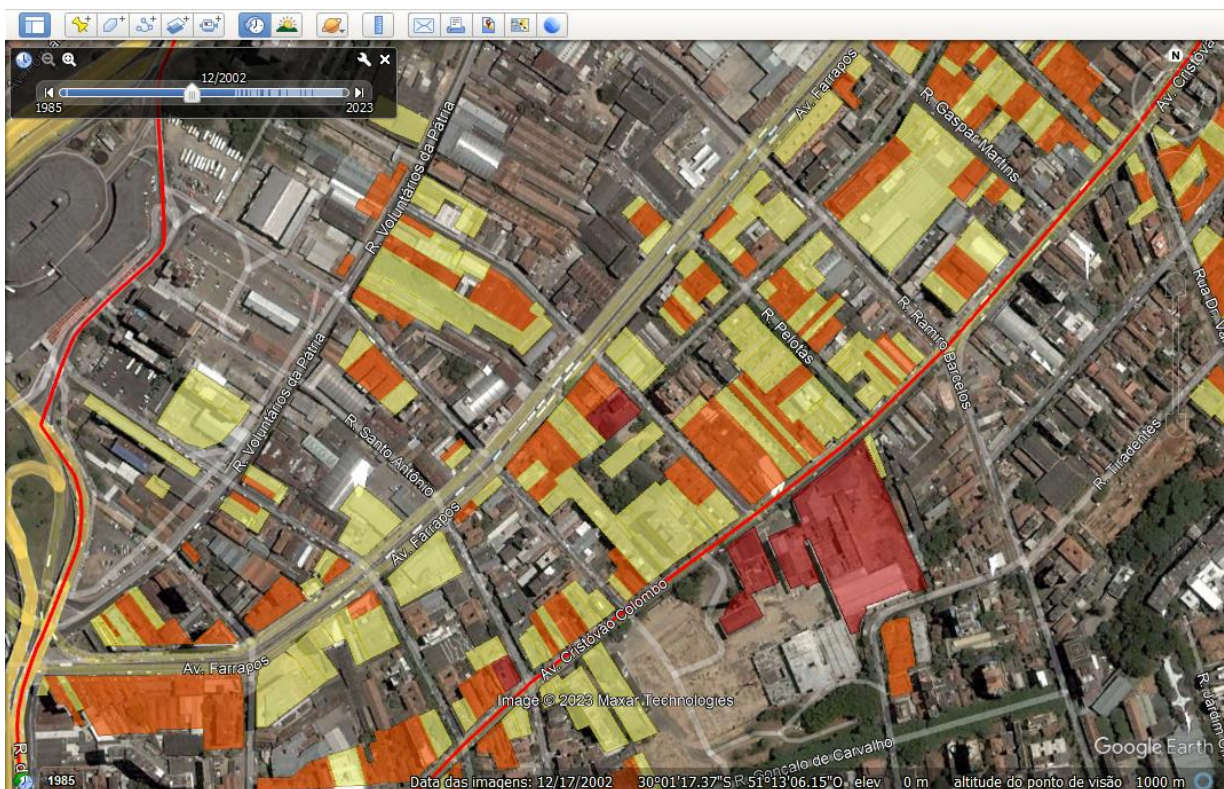
**Figura 8.** Google Street View.

A base de dados utilizada dos limites dos bairros foi encontrada no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Porto Alegre, Carta de Serviços, Mapas Digitais da SMAMUS. Onde o limite dos bairros é baseado na Lei Ordinária N° 12.112, de 22 de agosto de 2016 que cria, extingue, denomina e delimita os bairros que integram o território do Município de Porto Alegre alterando leis anteriores. No mesmo sítio eletrônico foram encontradas outras bases de dados referentes a alguns dos anexos do PDDUA, encontrados no sítio eletrônico da prefeitura municipal.



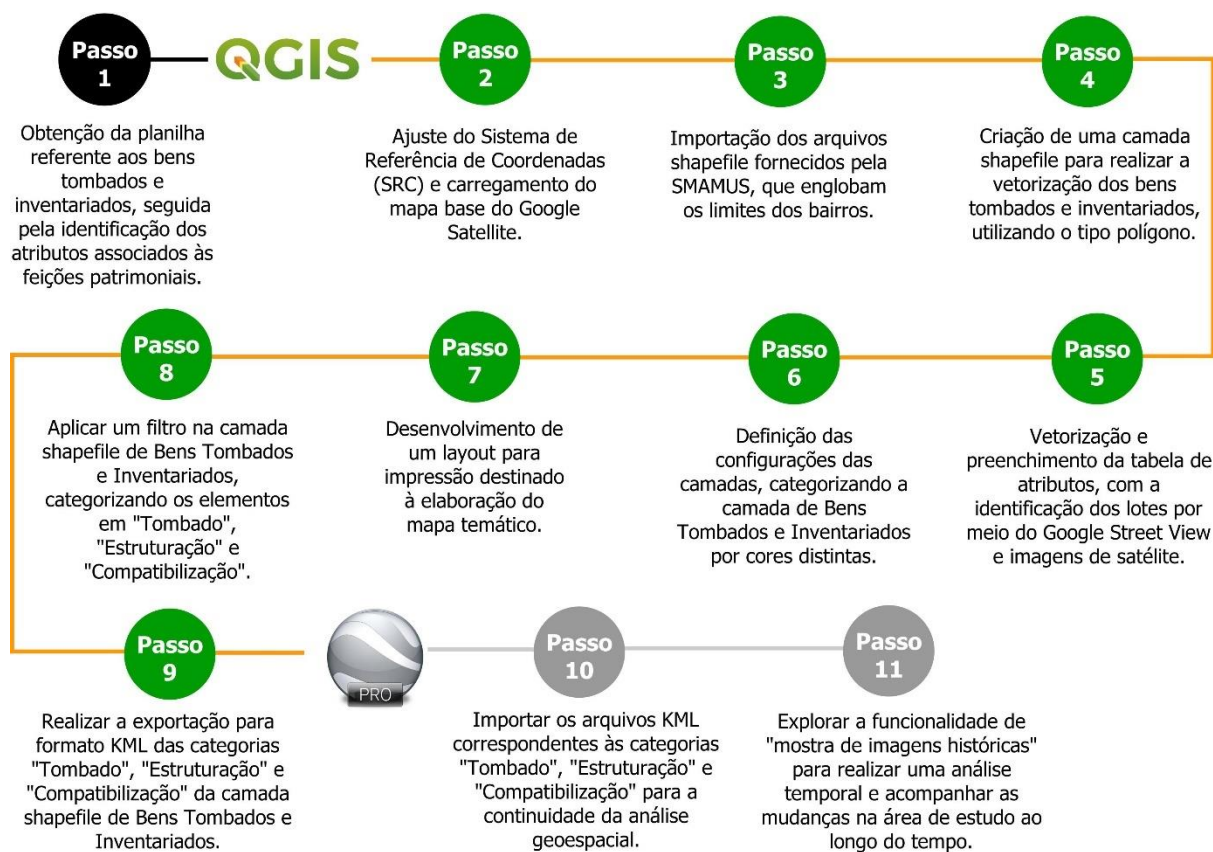
Para incorporar o arquivo SHP vetorizado, obtido no QGIS, ao software Google Earth Pro, realizamos a exportação do arquivo para a extensão KML. Este procedimento envolveu a aplicação de um filtro no SHP, separando-o em três categorias distintas. Cada categoria foi exportada individualmente, possibilitando assim a categorização e observação separada no Google Earth Pro.

Foram empregadas imagens de satélite adquiridas com o software Google Earth Pro, operando o recurso de “mostra de imagens históricas” (Figura 9), sendo utilizadas na pesquisa uma série histórica contemplando o período de 2002 a 2022. Foram comparadas as mudanças no tecido urbano dando foco aos locais onde estão localizados os imóveis inventariados, as construções em andamento identificadas e outras possíveis mudanças.



**Figura 9.** Mostra de imagens históricas. Fonte: Google Earth Pro

Para facilitar a visualização da metodologia utilizada, foi desenvolvido um fluxograma que apresenta o passo a passo do processo. O diagrama está disponível na Figura 10.



**Figura 10.** Fluxograma da metodologia empregada para a vetorização e análise dos Bens Tombados e Inventariados. Elaborado pelo autor.

### 3.2. Mapeamento e Integração de Dados: Planta Genérica de Valores Imobiliários (PGV) em SIG

Para a confecção de um mapa que detalha o valor do metro quadrado dos imóveis no bairro Floresta, foi realizado um levantamento na Lei Complementar nº 859, datada de 3 de setembro de 2019. Esta legislação, intitulada "Aprova a Planta Genérica de Valores Imobiliários (PGV) para efeitos de lançamento e cobrança de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o exercício de 2020" (Porto Alegre (RS), 2019), contém o Anexo I, que compreende a tabela de valores do metro quadrado de terreno por face de quarteirão (Tabela 1). Este anexo foi consultado e os dados nele contidos foram incorporados ao ambiente de Sistema de Informações Geográficas (SIG) para a criação do referido mapa.

**Tabela 1.** Tabela de Valores do Metro Quadrado de Terreno Por Face de Quarteirão

SETOR	QUARTEIRAO	CODIGO LOGRADOURO	LOGRADOURO	VALOR M2 - R\$
3	63	7878267	AV FARRAPOS	1.776,92
3	63	7878291	R ERNESTO ALVES	1.401,56
3	63	7978018	AV CRISTOVAO COLOMBO	2.194,13
3	63	7978026	R COMENDADOR CORUJA	1.405,24
3	64	7878168	R VOLUNTARIOS DA PATRIA	1.267,88
3	64	7878267	AV FARRAPOS	1.756,28
3	64	7878291	R ERNESTO ALVES	1.167,67
3	64	7978026	R COMENDADOR CORUJA	1.158,23
3	65	7878168	R VOLUNTARIOS DA PATRIA	1.252,18
3	65	7878267	AV FARRAPOS	1.723,45
3	65	7978026	R COMENDADOR CORUJA	1.153,55
3	65	7978034	R PELOTAS	1.154,24
3	65	7978125	R RAMIRO BARCELOS	1.142,28
3	66	7878267	AV FARRAPOS	1.739,46
3	66	7978034	R PELOTAS	974,43
3	66	7978125	R RAMIRO BARCELOS	1.329,43
3	66	8079022	R SAO CARLOS	974,43
3	67	7878267	AV FARRAPOS	1.793,36
3	67	7978018	AV CRISTOVAO COLOMBO	2.194,59

Fonte: Porto Alegre, RS. (2019).

O Anexo I da PGV se apresenta com uma estrutura composta por setor, quarteirão, código do logradouro, logradouro e valor por metro quadrado (R\$). Estas informações foram confrontadas com os arquivos SHP disponíveis no portal eletrônico da Prefeitura do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA). Dois arquivos SHP distintos foram identificados, um já contemplando a vetorização dos quarteirões e outro especificamente destinado aos logradouros na cidade de Porto Alegre. A comparação revelou discrepâncias entre os quarteirões identificados no arquivo SHP do PDDUA e os listados na PGV. No entanto, os códigos presentes no arquivo SHP do eixo dos logradouros coincidiram com as identificações encontradas na PGV. Como resultado, foram criadas duas cópias dos arquivos originais fornecidos pela Prefeitura Municipal, uma delineando os quarteirões e outra delineando o eixo dos logradouros. Posteriormente, foram removidas as formas que se encontravam fora do perímetro da área de estudo.

Na tabela de atributos presente nos arquivos SHP fornecidos pela prefeitura, foram adicionadas colunas específicas para a identificação dos bairros de acordo com a Planta Genérica de Valores (PGV). No arquivo SHP "Bairros", foram incluídas colunas denominadas setor, bairro, e os logradouros ao norte, sul, leste e oeste do bairro (Figura 11). Quanto ao arquivo SHP do eixo do logradouro, foram criadas colunas contendo o número do bairro e o valor do metro quadrado do terreno para a respectiva face do bairro (Figura 12). Esse processo visa facilitar a integração e análise dos dados no contexto do sistema de informações geográficas.

Quarteirões — Total de feições: 199, Filtro: 199, Selecionado: 1

	SETOR	QUARTEIRO	N_LOGRAD	S_LOGRAD	E_LOGRAD	W_LOGRAD	MZ	UEU	QTR
1	3	68	8079022 R SAO CARLOS	7978018 AV CRISTOVAO ...	7978125 R RAMIRO BAR...	7978034 R PELOTAS	1	28	4
2	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	3	104	45
3	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	1	80	31
4	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	7	12	17
5	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	1	18	27
6	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	1	30	85
7	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	1	18	3
8	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	1	30	7
9	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	1	18	23
10	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	1	28	21
11	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	1	10	7

Mostrar todos os feições

**Figura 11.** Tabela de atributos SHP Bairros. Fonte: <https://prefeitura.poa.br/carta-de-servicos/mapas-digitais-da-smamus>

Logradouros — Total de feições: 455, Filtro: 455, Selecionado: 1

	CDLOG	QUART_1	VALOR M2_1	QUART_2	VALOR M2_2	CDSEG	NRIMPINI	NRMPFIN	NRPARINI
1	7978018	61	2424,67	68	2172,10	7675	713	789	713
2	7777170	NULL	NULL	NULL	NULL	7437	2077	2121	2270
3	7777170	NULL	NULL	NULL	NULL	7530	1981	2075	2168
4	7864051	NULL	NULL	NULL	NULL	523975	1	121	2
5	7877376	71	3097,18	NULL	NULL	8451	1059	1097	1054
6	7877376	51	2657,09	NULL	NULL	8493	565	605	534
7	7877376	54	2734,12	NULL	NULL	8488	629	715	636
8	7877376	42	2629,87	NULL	NULL	8529	333	391	290
9	7877376	42	2629,87	NULL	NULL	31833	231	281	230
10	7877376	71	3097,18	NULL	NULL	8439	1123	1211	1110
11	7877376	58	2918,44	NULL	NULL	8495	739	901	736

Mostrar todos os feições

**Figura 12.** Tabela de atributos SHP Logradouros. Fonte: <https://prefeitura.poa.br/carta-de-servicos/mapas-digitais-da-smamus>



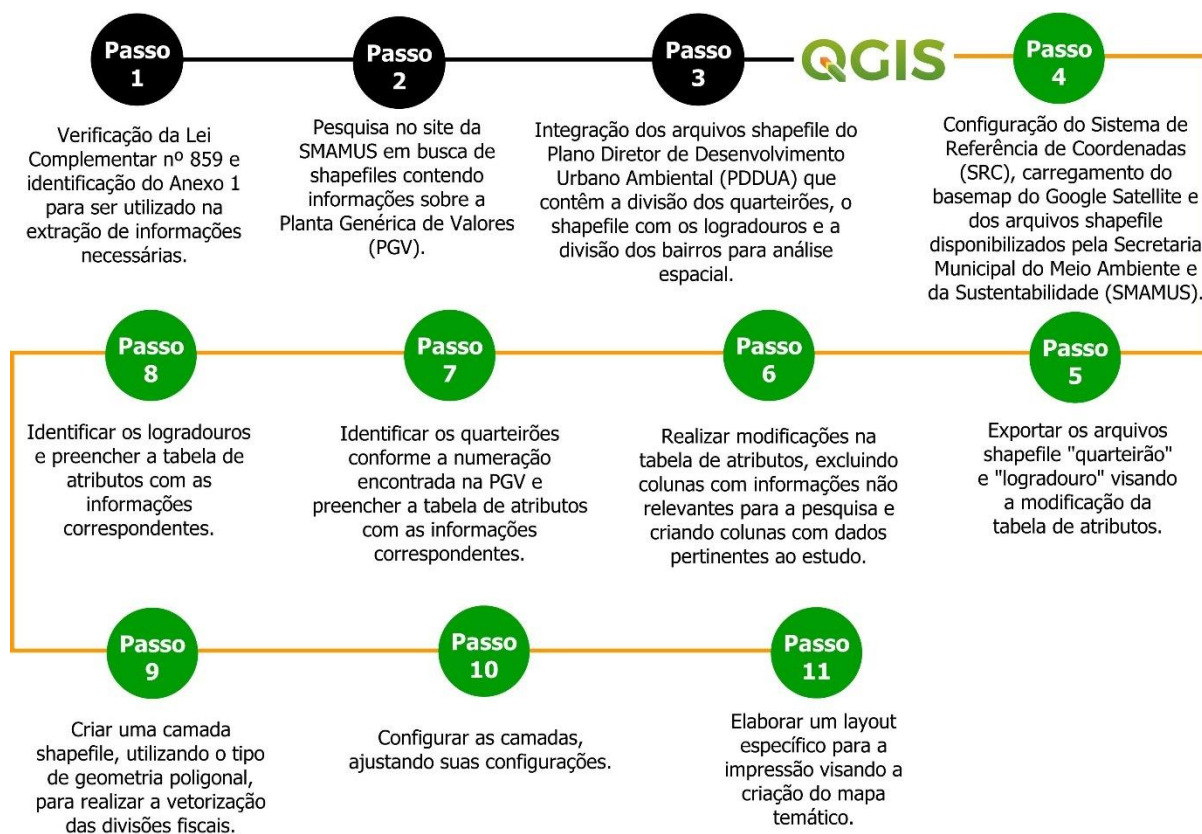
A elaboração deste trabalho exigiu esforço significativo e atenção especial para a identificação precisa dos quarteirões na Planta Genérica de Valores (PGV). Esse processo foi condicionado à localização dos logradouros que delimitam cada quarteirão. O exame do arquivo da prefeitura revelou que alguns logradouros foram planejados, mas não estão presentes na imagem de satélite (Figura 13). Além disso, foram observadas discrepâncias em determinadas divisões de terrenos.



**Figura 13.** Comparação das ruas projetadas com a imagem de satélite. Fonte: SMAMUS

No contexto da elaboração do mapa temático, os setores foram diferenciados por cores, os quarteirões foram numerados, e os logradouros foram associados aos valores correspondentes por face do quarteirão. Com o intuito de otimizar a clareza visual e evitar a sobrecarga de informações no mapa, optou-se por exibir apenas o valor por metro quadrado de uma das faces do quarteirão, como ilustrado na Figura 14.



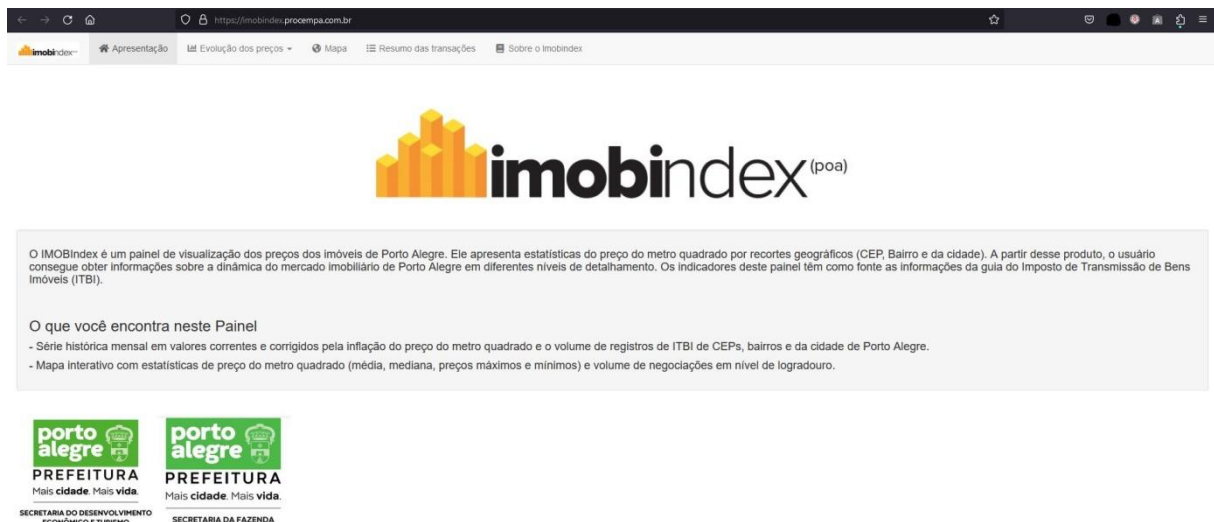


**Figura 15.** Fluxograma da metodologia empregada para o mapeamento da PGV. Elaborado pelo autor.

### 3.3. Aquisição e Aplicação do Imobindex na Análise de Valores Imobiliários

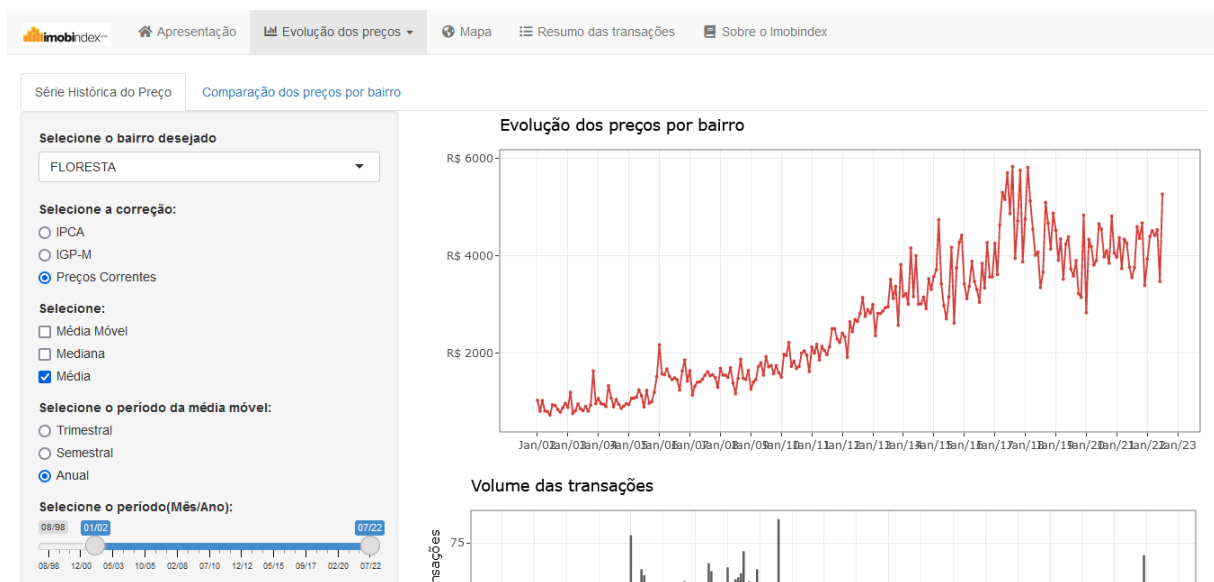
O Imobindex (Figura 16) é uma plataforma desenvolvida pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo de Porto Alegre, que utiliza dados de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) para apresentar estatísticas detalhadas sobre os preços de compra e venda de imóveis na cidade. A plataforma oferece informações acessíveis a todos os usuários sobre a dinâmica do mercado imobiliário, incluindo uma série histórica mensal do preço do metro quadrado, volume de registros de ITBI por CEPs, bairros e cidade, além de um mapa interativo com valores médios, medianos, máximos e mínimos, tanto em termos nominais quanto deflacionados.





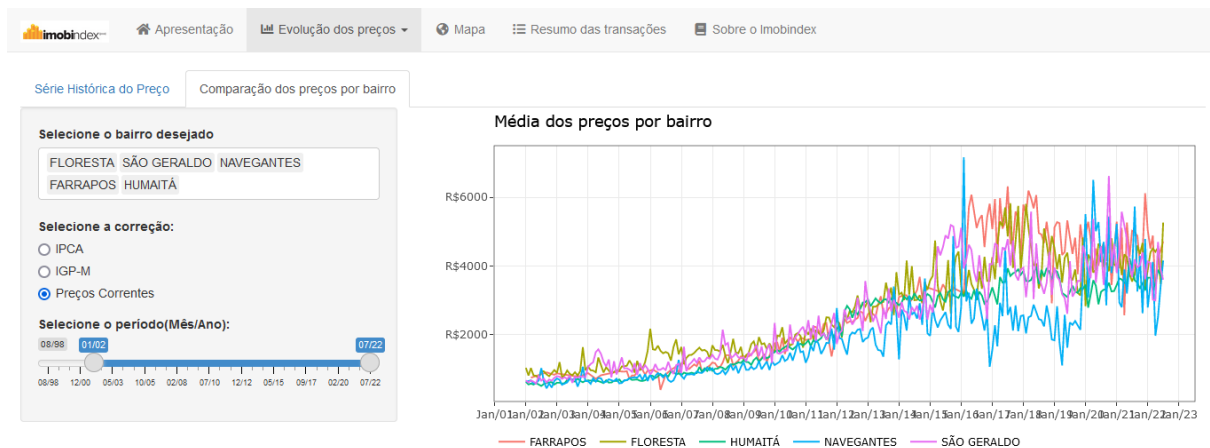
**Figura 16.** Plataforma Imobindex.

A plataforma foi empregada na análise temporal da série histórica mensal do preço do metro quadrado identificando padrões e tendências ao longo do tempo no bairro Floresta. Nas figuras 17 e 18 se têm exemplos de gráficos encontrados na plataforma, o que ajuda a entender as variações sazonais e eventos significativos que impactaram os preços imobiliários.



**Figura 17.** Evolução dos Preços / Série Histórica do Preço Imobindex.





**Figura 18.** Exemplo de comparação dos preços por bairro Imobindex.

Também foi utilizada para uma comparação geográfica utilizando o gráfico interativo para comparar os valores médios, medianos, máximos e mínimos do metro quadrado dentro do bairro Floresta ou com outras áreas de Porto Alegre. Revelando disparidades espaciais e destacando áreas de maior interesse imobiliário.

Realizou-se uma investigação a fim de identificar leis ou eventos que tenham exercido influência nos preços no bairro Floresta e analisar de que maneira esses acontecimentos podem ter moldado o cenário do mercado imobiliário na região.

### 3.4. Pesquisa de campo

A análise da área de estudo foi conduzida ao longo de dois anos, sendo que a observação detalhada, central para esta pesquisa, abrangeu um período de seis meses. Residindo na região em questão, o pesquisador, por sua formação geográfica, incorpora naturalmente a observação do ambiente em sua rotina diária. A interação com residentes e profissionais locais proporcionou uma compreensão mais aprofundada do processo ocorrido nas últimas duas décadas, bem como em períodos anteriores. A pesquisa de campo, incluindo o registro fotográfico, foi conduzida de maneira eficiente utilizando uma bicicleta e um celular equipado com câmera, iPhone SE 2a Geração, permitindo a documentação visual e a observação dos bens materiais identificados previamente.



**Figura 19.** Itinerário percorrido durante a pesquisa de campo. Inicia-se no ponto “A” e termina no ponto “1”. Elaborado pelo autor no Google Earth PRO.

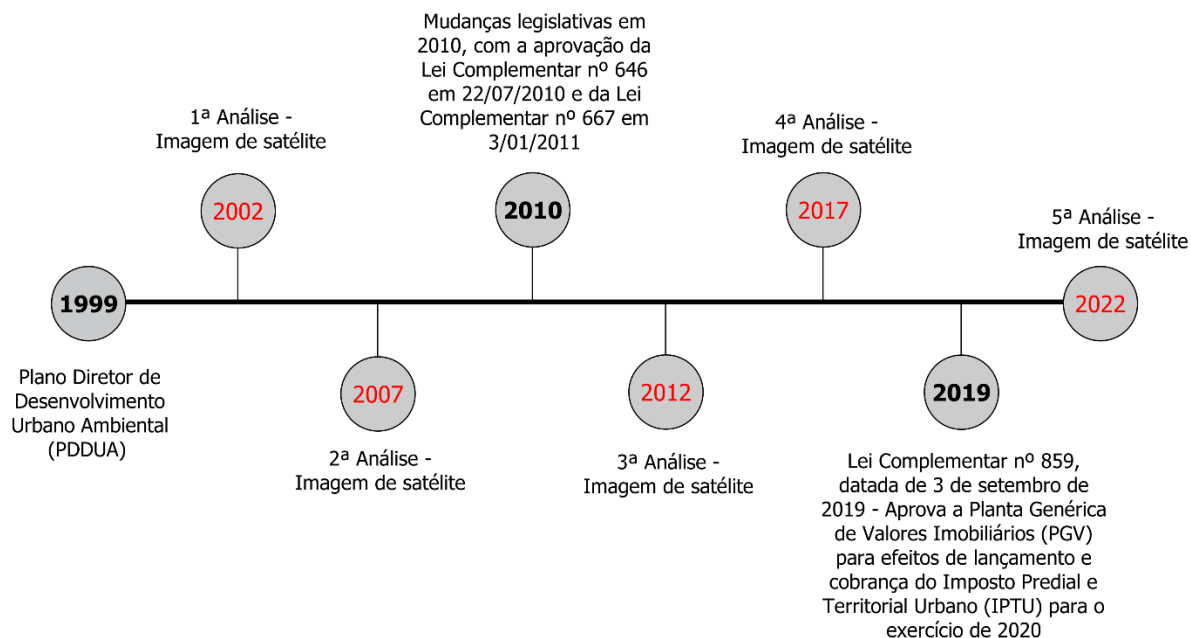
O levantamento de campo teve início em 14 de janeiro de 2024, por volta das 6h da manhã. O itinerário percorrido durante a pesquisa de campo foi meticulosamente planejado para abranger áreas estratégicas e representativas do bairro Floresta. Iniciando na esquina da Rua Ramiro Barcelos com a Avenida Cristóvão Colombo, abrangendo a análise dos empreendimentos locais. O percurso incluiu a Rua Gaspar Martins, travessia da Avenida Farrapos em direção ao Loteamento Santa Terezinha, registrando fotografias ao longo do trajeto. A pesquisa seguiu pelas ruas Hoffmann e ruas paralelas, estendendo-se até a Rua do Parque, onde foram realizadas observações e registros. Continuando pela Rua Conde de Porto Alegre, Rua Almirante Tamandaré, e Rua Olinda, a pesquisa alcançou a Avenida Benjamin Constant, explorando ruas adjacentes. Na Avenida Benjamin Constant, o foco se estendeu além do bairro Floresta, contemplando o bairro Moinhos de Vento. Diversas ruas, como Marquês do Pombal, Doutor Timóteo, Félix da Cunha, Avenida Mercedes, Visconde do Rio Branco, Travessa Carmen, General Neto, Tiradentes, Pinheiro Machado e Gonçalo de Carvalho, foram minuciosamente observadas e fotografadas. Descendo pela Rua Santo

Antônio e seguindo pela Avenida Cristóvão Colombo, imóveis tombados foram examinados. A rota prosseguiu pela Rua Barros Cassal, Rua da Conceição, início da Avenida Farrapos, marcando a entrada no bairro Floresta pela Rua Voluntários da Pátria. A observação continuou nas proximidades do Shopping Total, abrangendo a Rua Comendador Coruja, Rua São Carlos e encerrando na Rua Ramiro Barcelos, próximo ao Supermercado Desco, entre a Avenida Farrapos e a Avenida Cristóvão Colombo. Os pontos identificados na Figura 19 foram documentados por meio de registros fotográficos, destacando observações pertinentes à dinâmica da área. Essa rota traçada proporcionou uma abordagem completa e representativa das dinâmicas urbanas e patrimoniais presentes no bairro Floresta.

### **3.5. Procedimentos metodológicos de análise**

O estabelecimento do recorte temporal nesta pesquisa se fundamenta na evolução da resolução espacial das imagens de satélite disponíveis no Google Earth a partir de 2002, proporcionando uma investigação mais criteriosa das transformações urbanas. Para a análise da série histórica desde 2002, foram selecionados os anos de 2002, 2007, 2012, 2017 e 2022 como datas de aquisição das imagens, permitindo uma comparação sistemática para identificar nuances na configuração da mancha urbana ao longo do tempo, conforme sintetiza a Figura 20.

Esse delineamento temporal atende ao propósito da pesquisa, considerando que, em 1999, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA) foi aprovado, possibilitando a observação de potenciais alterações no tecido urbano na data inicial de aquisição das imagens. As mudanças legislativas em 2010, com a aprovação da Lei Complementar nº 646 em 22/07/2010 e da Lei Complementar nº 667 em 3/01/2011, que introduziram modificações no PDDUA de 1999, permitem a análise das transformações ocorridas em 2012. Já a entrada em vigor da Lei Complementar nº 859, datada de 3 de setembro de 2019, em 2020, viabiliza a avaliação das eventuais mudanças observadas em 2022.



**Figura 20.** Gráfico de atividades. Elaborado pelo autor.

As análises empreendidas fundamentaram-se na conciliação de dados provenientes do mapa resultante do inventário municipal, na espacialização de determinados empreendimentos, no mapa originado a partir da Planta Genérica de Valores (PGV), e nos dados disponibilizados pela plataforma do Imobindex.

## 4. RESULTADOS E DISCUSSÕES

### 4.1. Impacto da Ação de Agentes do Mercado Imobiliário na Dinâmica Social

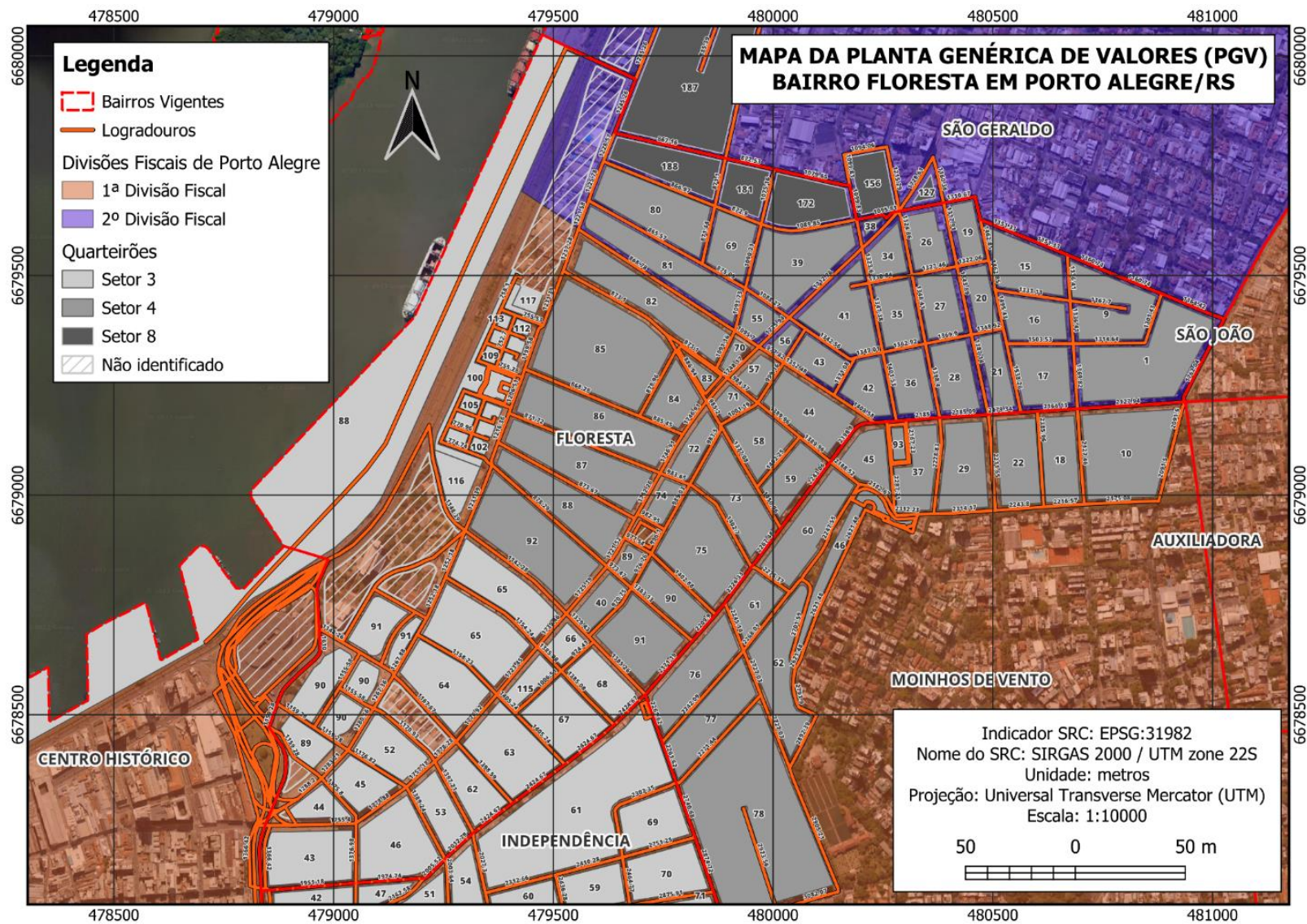
Dentro do compêndio do Centro de Estudos Internacionais sobre Governo (CEGOV), organizado pela professora Vanessa Marx do Programa de Pós-Graduação em Sociologia da UFRGS, exploramos a obra intitulada "4º Distrito a partir do olhar dos atores sociais no bairro Floresta" (2022). Nesta obra, o bairro Floresta é dividido em "Alto Floresta" e "Baixo Floresta" para fins analíticos, uma categorização que espelha a abordagem adotada em nossa pesquisa. Essa segmentação se fundamenta em variáveis sociais, econômicas e socioculturais, conforme evidenciado pelos estudos de Marx, Araújo e Rodriguez.

o "Alto Floresta" corresponde à área próxima ao bairro nobre Moinhos de Vento, localizando-se entre a Av. Cristóvão Colombo e a Av. Farrapos, e se caracteriza pela presença de artistas e pequenos empreendedores, e pela presença de um movimento de expansão cultural e imobiliária que evidencia uma possível elitização, com marcas internacionais. Destaca-se a atuação expressiva de agentes da economia criativa e compartilhada que se relaciona com mudanças na paisagem urbana da região, tais como os circuitos de grafites. Já o "Baixo Floresta" localiza-se entre a Av. Farrapos e a Av. Voluntários da Pátria, na fronteira com o Centro Histórico de Porto Alegre e a Orla norte do lago Guaíba. Esse território é marcado pelo processo de desindustrialização, que se faz visível nos grandes vazios urbanos, tais como prédios abandonados, amplos terrenos com ruínas urbanas e antigos galpões em estado de degradação. Ademais, caracteriza-se pela presença de movimentos sociais, coletivos, sujeitos e grupos populares, como catadores de materiais recicláveis, moradores em situação de rua, escola de samba, comércios populares, trabalhadoras do sexo, moradores de ocupações e loteamento urbano. (MARX, 2022, pág. 25-26)

A análise in loco dos imóveis e das características do bairro permitiu a identificação precisa dos elementos abordados na citação, destacando a necessidade e a precisão da divisão proposta pelos autores.

A Avenida Farrapos configura-se como uma delimitação distintiva, estabelecendo uma barreira socioespacial que divide o bairro em duas áreas distintas. A região sudeste, situada entre a Avenida Farrapos e a Avenida Cristóvão Colombo, é denominada "Alto Floresta". Em contrapartida, a porção noroeste, delimitada pela Avenida Voluntários da Pátria e a Avenida Farrapos, é reconhecida como "Baixo Floresta". Notavelmente, a área mais próxima ao sudeste da Avenida Cristóvão Colombo abriga imóveis de maior valor, integrando os bairros Moinhos de Vento e Independência. Essa disparidade é claramente visualizada na Planta Genérica de Valores (PGV) (Figura 21), onde a variação nos valores do metro quadrado por face de quarteirão reflete a proximidade ou distanciamento dessas regiões mais elitizadas, evidenciando valores mais elevados nas proximidades e decréscimo à medida que se afasta dessas localidades privilegiadas.





**Figura 21.** Mapeamento da Planta Genérica de Valores no bairro Floresta em Porto Alegre/RS. Elaborado pelo autor.

Na Planta Genérica de Valores (PGV), os valores do metro quadrado correspondem ao valor venal dos imóveis, definido como a avaliação monetária estipulada pela Prefeitura para cada propriedade na cidade, baseando-se em critérios objetivos estabelecidos pela legislação em vigor. Tais critérios englobam o valor do metro quadrado do terreno de acordo com a localização, a área do terreno, o valor do metro quadrado por tipo construtivo, a área da construção e a idade do imóvel. Este valor venal, utilizado como base de cálculo, serve como referência para a aplicação da alíquota do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), determinando o montante a ser pago. Esse procedimento desempenha um papel crucial na equidade fiscal, garantindo a justa contribuição dos contribuintes nos custos associados à infraestrutura e aos serviços urbanos.

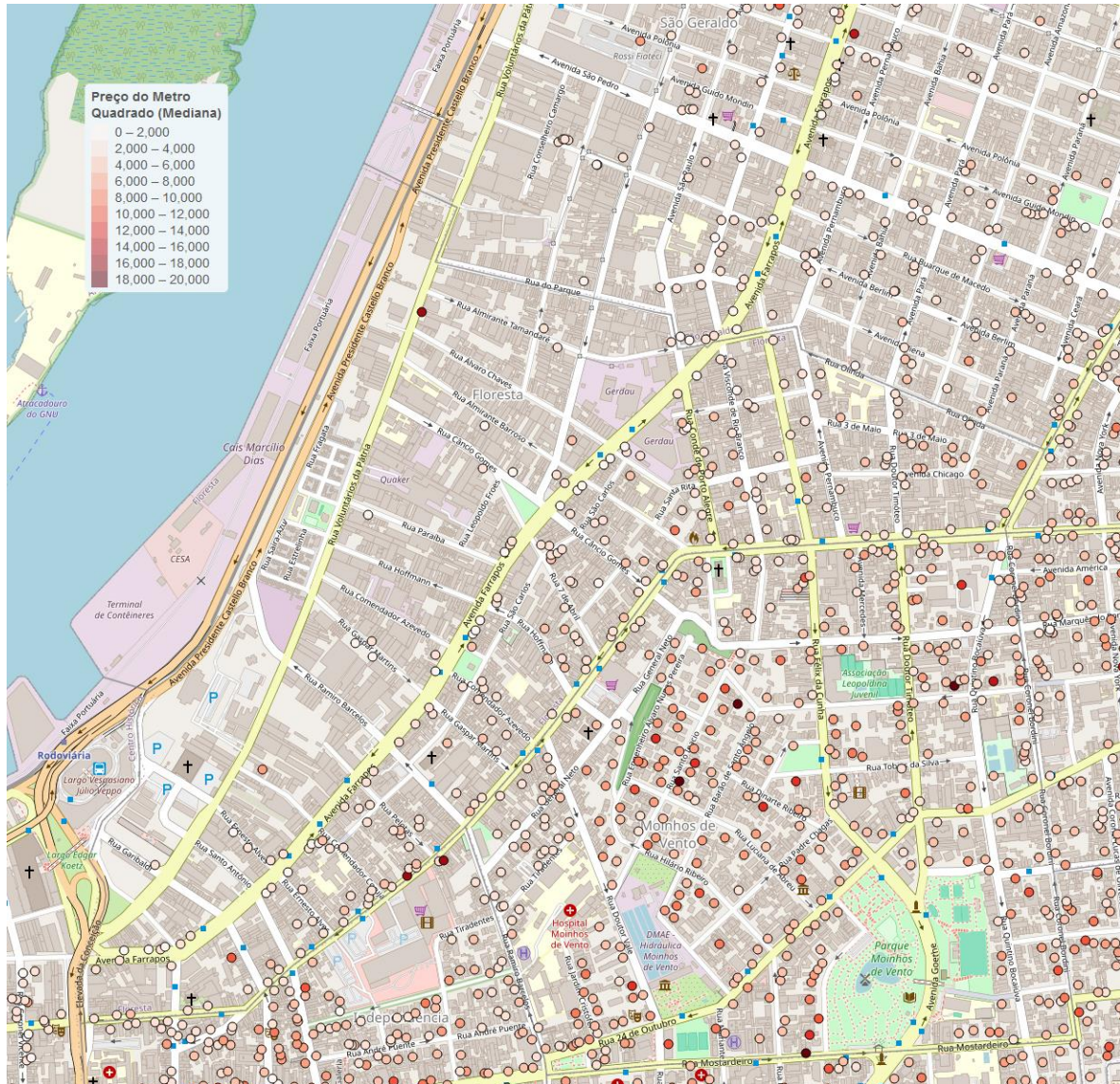
Por outro lado, o valor de mercado, conforme definido pelo site da Prefeitura Municipal de Porto Alegre, é a "quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. O valor de mercado é dinâmico e pode sofrer alterações constantemente" (PORTO ALEGRE (RS), [S.d]). Dessa forma, o valor de mercado, por sua natureza dinâmica, tende a ser mais variável do que o valor venal do imóvel, o qual só pode ser modificado mediante mudanças na legislação, destacando-se como um indicador mais sensível às flutuações do mercado imobiliário.

Os valores do metro quadrado identificados na Planta Genérica de Valores (PGV) fornecem uma representação significativa das características presentes no bairro. Regiões como o Loteamento Santa Terezinha, conhecida como a antiga Vila dos Papeleiros, localizada no Setor 3, nos quarteirões de 100 a 113, apresentam valores mais baixos. Além disso, a Rua São Carlos é notável por refletir valores modestos em sua região. Por outro lado, as vias de grande circulação, como a Rua Voluntários da Pátria, Avenida Farrapos e Avenida Cristóvão Colombo, destacam-se por apresentar os valores mais elevados do metro quadrado em suas respectivas regiões dentro do bairro. Essas avenidas desempenham um papel central, sendo as principais vias do bairro devido ao seu tamanho e importância. Destacam-se também outras vias relevantes, como a Rua Ramiro Barcelos, Rua Félix da Cunha, Rua Dr. Timóteo, Rua Santo Antônio e Rua Garibaldi. Estas vias, levando em consideração suas dimensões, desempenham um papel crucial ao conectar o bairro a outras localidades, contribuindo para a integração e mobilidade dentro da região.

Com base na premissa da análise dos bens considerados patrimônio histórico, foram observadas as condições e o estado de conservação desses imóveis inventariados. Tanto na



área designada como "Alto Floresta" quanto na designada como "Baixo Floresta", evidenciam-se imóveis imersos em um avançado processo de deterioração. Além disso, torna-se perceptível a presença de alterações ao longo dos anos em determinados segmentos de rua, nas quais algumas edificações foram demolidas, outras sofreram modificações e novas estruturas foram erguidas.

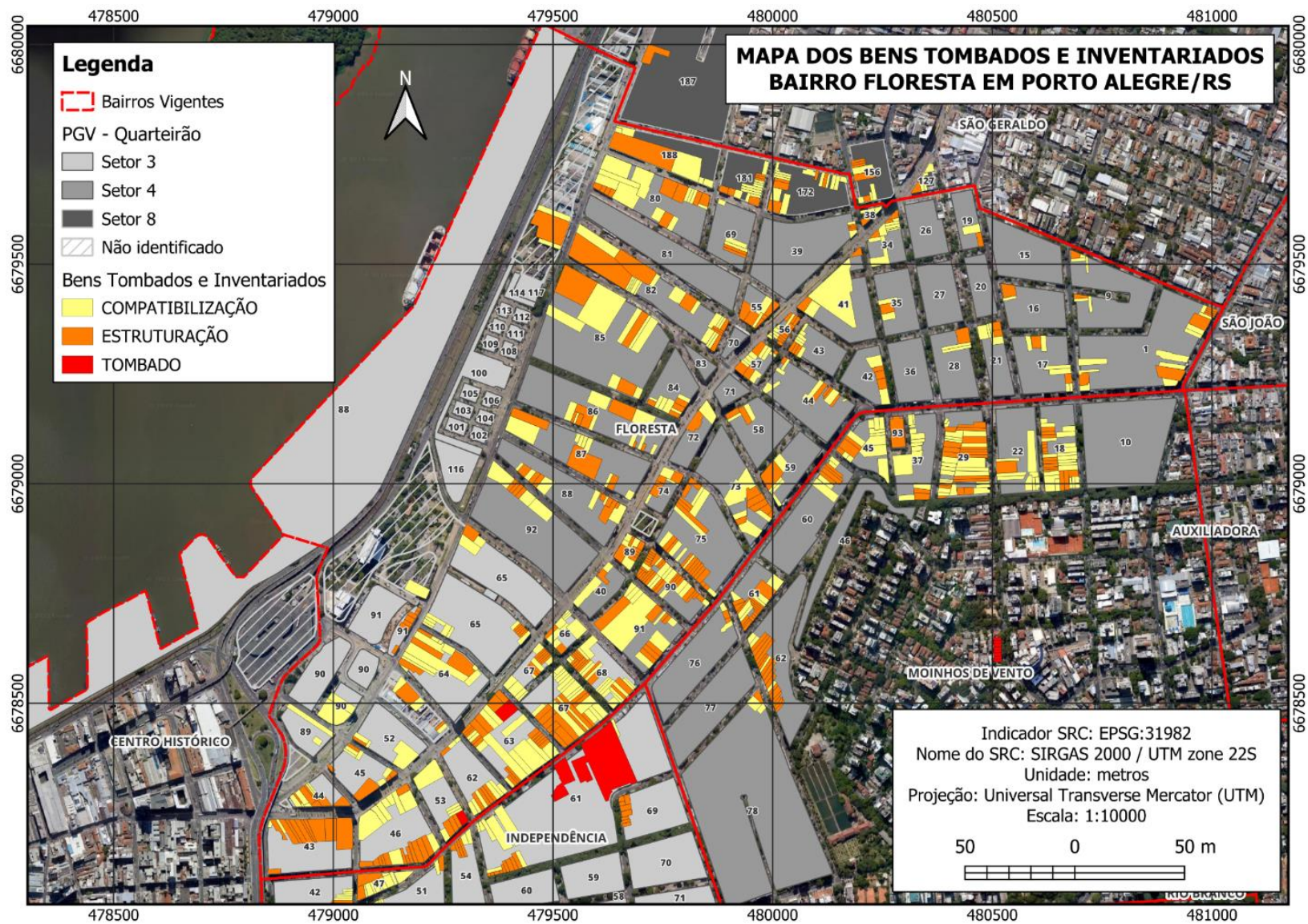


**Figura 22.** Mapa da Plataforma Imobindex.

No diagrama cartográfico apresentado na Figura 22, extraído da plataforma Imobindex, é possível observar que a concentração mais significativa de transações imobiliárias está na região do "Alto Floresta", dirigindo-se em direção aos bairros Moinhos de Vento e Independência. No âmbito do "Baixo Floresta", verifica-se certa disparidade nos valores das transações em relação à média na região, destacando-se, por exemplo, a área







**Figura 24.** Mapeamento dos Bens Tombados e Inventariados no bairro Floresta em Porto Alegre/RS. Elaborado pelo autor.

Entretanto, é crucial atentar para os potenciais impactos sociais dessa requalificação, dado que parte dos residentes na região enfrenta situações de vulnerabilidade. Investimentos desse tipo podem trazer benefícios, mas também transtornos para esses moradores, uma vez que muitos desses empreendimentos direcionam-se a um público externo, pertencente às camadas médias e altas da sociedade. O próprio anúncio do empreendimento destaca sua proximidade com o bairro Moinhos de Vento, indicando claramente o público-alvo visado.

Há 10 anos não existe um lançamento imobiliário na região do Quarto Distrito. E essa é a nova aposta da ABF que chega para ressignificar o lugar, promover interações e misturar arte, cultura, música, gastronomia e arquitetura disruptiva. O 4D COMPLEX HOUSE será um espaço arquitetônico moderno e inovador que possibilitará uma circulação em torno de 4 mil pessoas e promoverá novas experiências alavancando a região. O empreendimento que terá a primeira fase lançada em Janeiro/22 e a segunda fase em Dezembro/22 tem um VGV (Valor Geral de Vendas de R\$ 300 milhões). Junto ao lançamento, a ABF deve iniciar as obras de recuperação do Patrimônio Histórico do local, onde futuramente deve funcionar um Food Beer Hall, além da implantação de um Boulevard que ligará o empreendimento ao Bairro Moinhos de Vento. As obras devem gerar por volta de 500 empregos diretos.

Inspirado no Highline de NY, o projeto propõe uma ocupação diferente do espaço público, criando uma narrativa urbana com várias camadas de experiências através da formação de um parque linear com espaços híbridos para apresentações ao vivo e eventos culturais, estações de exercício, espaços abertos para eventos temporários, arte urbana, grafite, minipraças, boulevard com ciclovia.

Conecta a região leste a oeste, cortando a Av. Farrapos e ligando o 4º Distrito e o Rio Guaíba ao Moinhos de Vento. (ABF DEVELOPMENT, [s.d.]

A análise do mapeamento dos bens tombados e inventariados do bairro Floresta (Figura 24) revela a riqueza do patrimônio histórico na região. Dos bens inventariados, apenas 3 são tombados, enquanto 427 estão em Estruturação e 483 em Compatibilização. Vale ressaltar que alguns imóveis listados como pertencentes ao bairro Floresta não estavam precisamente localizados na área delimitada, como os primeiros quarteirões após a Avenida Cristóvão Colombo em direção aos bairros Moinhos de Vento e Independência. Além disso, um conjunto de casas tombadas no bairro Moinhos de Vento, na Rua Félix da Cunha, também constava na tabela como parte do bairro Floresta, assim como outros imóveis em Estruturação e Compatibilização no bairro São Geraldo, na Rua Voluntários da Pátria. Essas discrepâncias indicam a necessidade de uma análise mais detalhada e precisa no mapeamento desses bens para uma compreensão mais acurada do patrimônio histórico do bairro Floresta.

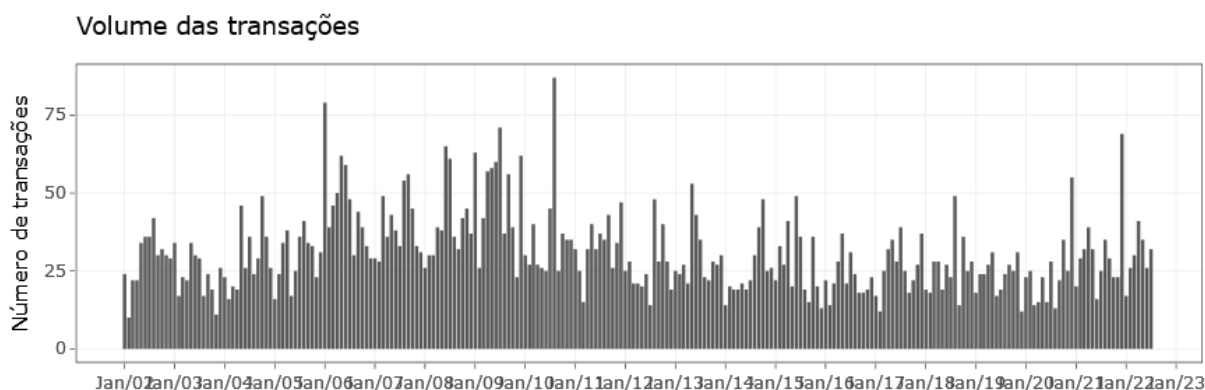
O processo de vetorização apresentou desafios, especialmente ao tentar determinar o número exato do imóvel no logradouro. Algumas mudanças nas numerações ocorreram devido à consolidação de dois imóveis sob a gestão de uma única empresa, enquanto outros imóveis não possuíam identificação clara. A identificação precisa do tamanho dos lotes

tornou-se complicada em áreas onde a vegetação era densa, como é evidenciado na rua Gonçalo de Carvalho.

Com o intuito de ampliar a abrangência da análise para além do bairro Floresta, foram considerados também os estados dos imóveis tombados e inventariados nas proximidades, nomeadamente nos bairros Independência, Moinhos de Vento e São Geraldo, conforme descrito na tabela de inventário disponibilizada pela prefeitura.

A evolução dos preços dos imóveis no bairro Floresta foi objeto de análise com base na tabela disponível no sítio eletrônico Imobindex, que detalha a valorização imobiliária em resposta a eventos diversos. Destaca-se o papel do governo municipal no processo de readequação da área e da iniciativa privada, que vislumbra oportunidades de lucro em função da localização estratégica do bairro. O gráfico de volume de transações revela picos significativos nas negociações de compra e venda de imóveis (Figura 25), enquanto o gráfico da evolução dos preços no bairro Floresta indica um aumento substancial no valor dos imóveis ao longo do tempo (Figura 26).

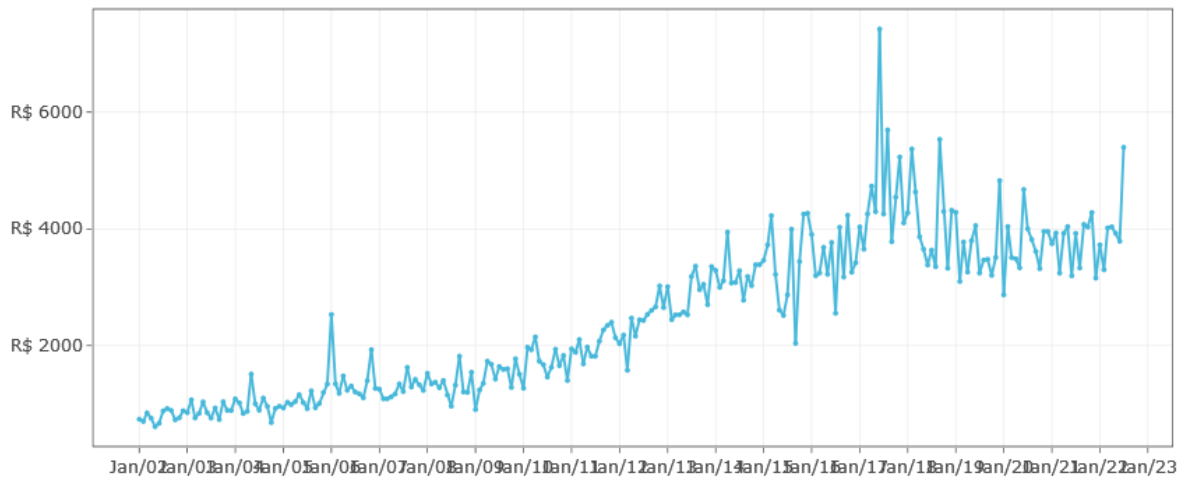
Em comparação com outros bairros que compõem o 4º Distrito, o bairro Floresta mantém-se como um dos mais valorizados, como evidenciado pelo valor elevado do metro quadrado (Figura 27). Uma análise comparativa mais detalhada foi conduzida, incluindo os bairros Moinhos de Vento e Independência, cujos gráficos de valor do metro quadrado demonstram que, embora o bairro Floresta apresente valores elevados, estes são inferiores aos observados nos mencionados bairros (Figura 28). Essa comparação situa o bairro Floresta no contexto do mercado imobiliário, oferecendo informações valiosas sobre como os preços na região estão se comportando.



**Figura 25.** Gráfico que mostra o volume de transações no bairro Floresta. Fonte: Imobindex.

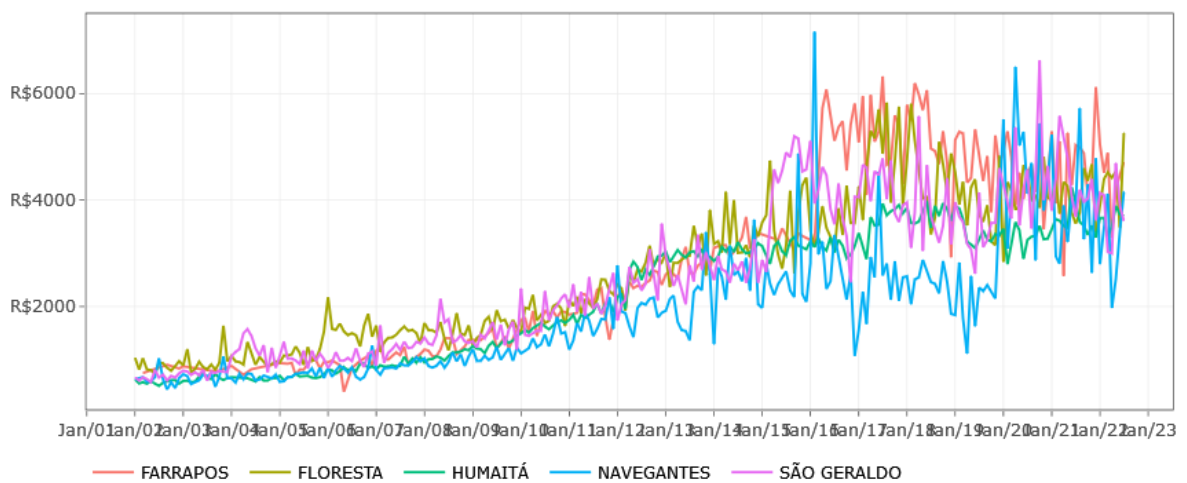


Evolução dos preços por bairro

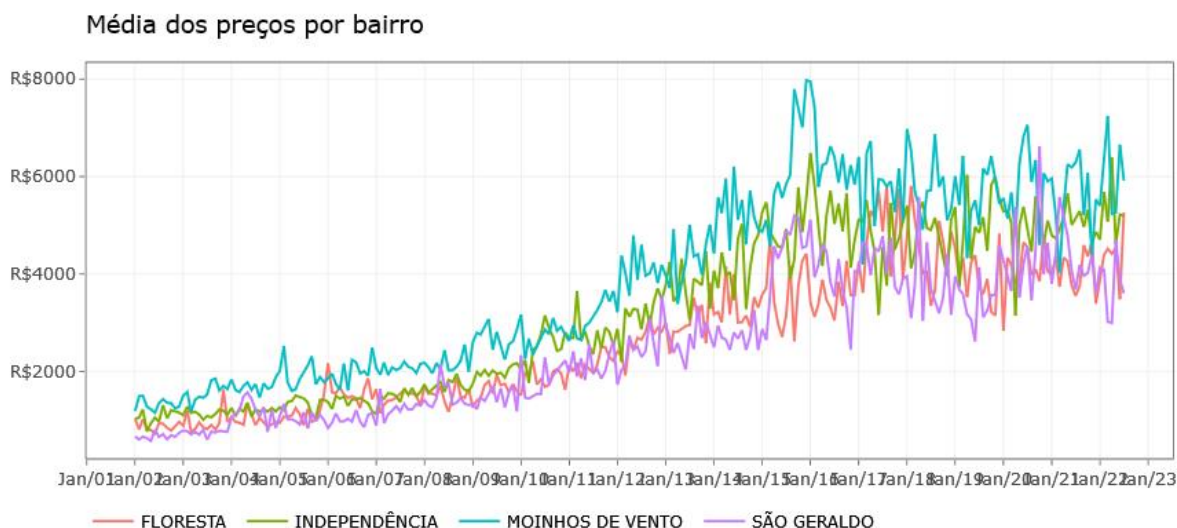


**Figura 26.** A evolução dos preços no bairro Floresta por mediana. Fonte: Imobindex.

Média dos preços por bairro



**Figura 27.** Comparação da média dos preços entre os bairros do 4º Distrito. Fonte: Imobindex.



**Figura 28.** Comparação entre alguns dos bairros próximos ao bairro Floresta. Fonte: Imobindex.

A introdução de novos empreendimentos na área, aliada à iniciativa do poder público em ressignificar o espaço, exerce um impacto direto sobre o valor dos imóveis, resultando em sua valorização. O Quadro 1 destaca os planos governamentais desenvolvidos para tornar a região mais atrativa, correlacionando essas ações com as alterações nos gráficos do Imobindex, evidenciando o aumento do valor do metro quadrado no bairro. A chegada de investidores também influencia significativamente os imóveis inventariados, muitos dos quais passam por modificações ou reformas para atender às demandas do mercado.

A observação revela que alguns proprietários não veem vantagens em manter a integridade dos imóveis antigos, dada a elevada despesa associada à preservação total de sua configuração original. Isso resulta em um número considerável de imóveis com alto grau de deterioração, apresentando fachadas desgastadas, telhados desmoronados e, em alguns casos, demolição devido à falta de manutenção. Esses cenários podem ser corroborados por reportagens recentes e imagens documentadas pelo autor.

Do ponto de vista econômico, a imposição de um tombamento em um terreno resulta em sua desvalorização, considerando as restrições inerentes aos processos de construção. Muitos não veem o tombamento como um bem comum e que é uma forma de prejudicar o proprietário do imóvel. Conforme destacado por Meira em sua obra:

No caso da proteção aos bens culturais edificados, o tombamento é visto como um castigo se não houver compensação, de alguma forma, ao proprietário. Muitos acreditam que, numa sociedade capitalista, os proprietários não devem ser “penalizados”, ou seja, se a sociedade julga importante preservar alguns imóveis para o futuro, deve indenizá-los por isto. Posições contrárias defendem que o patrimônio é um bem coletivo que importa conservar e que as restrições impostas

pelo tombamento não são diferentes de restrições impostas a propriedade privada, através de outros instrumentos como zoneamento de uso, índices urbanísticos, etc. (MEIRA, 2004, p. 16-17)

Segundo Souza Filho, a preservação do patrimônio cultural não se baseia apenas em sua materialidade, mas sim na representação, evocação ou memória que lhe é inerente, indicando que se preserva porque esse patrimônio cultural possui um valor intrínseco, sendo portador de referências para a sociedade (MEIRA, 2004, p.32). Por sua vez, Glauco Campello introduz a compreensão do patrimônio cultural urbano, propondo que os bens tombados não devem ser percebidos como objetos isolados, mas sim como partes integrantes do contexto urbano, enfatizando a inter-relação entre esses bens e o ambiente, que é moldado pela ação humana (MEIRA, 2004, p.27).

O mercado imobiliário, em certos casos, tem desempenhado um papel auxiliar na preservação do patrimônio histórico. A análise revelou casos em que imóveis desapareceram do cenário urbano devido ao interesse tanto do governo municipal quanto do setor privado na construção de grandes empreendimentos. Recomenda-se uma ocupação consciente desse patrimônio histórico, visando à preservação da identidade visual do bairro e à manutenção das características e estruturas desses imóveis.



**Figura 29.** Empreendimento 4D Complex House + Mercado Gastronômico. Fonte:

<https://abfdevelopments.com.br/empreendimentos/4dcomplexhouse/>

No dinâmico contexto do bairro Floresta em Porto Alegre, as profundas transformações no tecido urbano são evidenciadas pela chegada de empreendimentos como o "4D Complex House + Mercado Gastronômico" (Figura 29), impulsionando a valorização imobiliária. Embora essas mudanças representem uma revitalização positiva, a dualidade entre a preservação do patrimônio histórico e a necessidade de modernização colocam



desafios cruciais. A análise do mercado imobiliário, patrimônio histórico e planos governamentais destaca a complexa interação entre desenvolvimento econômico e conservação cultural. A participação ativa da comunidade em todo o bairro torna-se vital para garantir que as transformações respeitem a diversidade local. Assim, a evolução do tecido urbano do bairro não é apenas uma questão de números, mas sim uma narrativa intrincada que exige equilíbrio entre o progresso urbano e a preservação da identidade histórica, promovendo um desenvolvimento sustentável e inclusivo.

## **4.2. Transformações no Tecido Urbano**

A análise das transformações no tecido urbano do bairro Floresta envolveu a investigação de edifícios e áreas que passaram por significativas mudanças ao longo do período da pesquisa. Identificaram-se alterações em locais submetidos a processos de requalificação e reabilitação urbana, destacando-se empreendimentos que adotaram a técnica de retrofit. Neste processo, a preservação da fachada é priorizada, unindo elementos modernos às raízes culturais do bairro presentes em seus bens materiais. A vetorização dos bens tombados e inventariados, integrada ao software Google Earth Pro, permitiu uma análise temporal das mudanças no tecido urbano, mantendo a organização em categorias como "Bens fora do perímetro do bairro Floresta", "Alto Floresta" e "Baixo Floresta". A escolha das imagens de satélite para análise considerou a proximidade com os anos referenciados na figura 20, priorizando a qualidade adequada para uma análise precisa. Contudo, a ocorrência do erro de paralaxe, um deslocamento aparente de objetos na imagem, foi levada em conta, especialmente em edifícios de vários andares, onde esse fenômeno pode influenciar na interpretação das mudanças observadas.

### **4.2.1. “Bens fora do perímetro do bairro Floresta”**

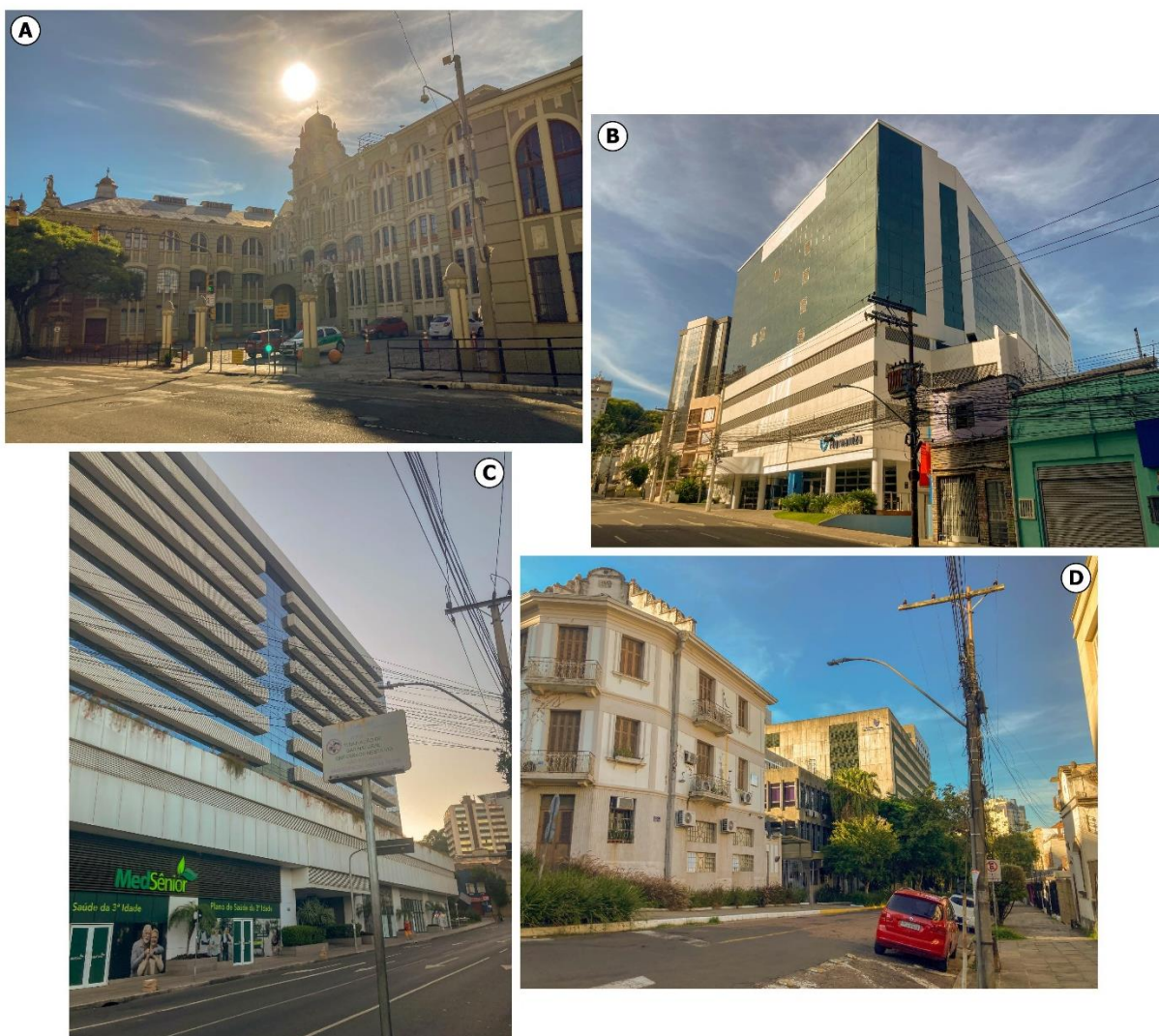
No âmbito da pesquisa, a área em estudo abrange a porção sudeste da Avenida Cristóvão Colombo, englobando os bairros Moinhos de Vento e Independência. Destacam-se transformações identificadas nos imóveis, notadamente a requalificação dos edifícios tombados, como os antigos edifícios da fábrica de cerveja, agora constituindo o Shopping Total localizado na Avenida Cristóvão Colombo, 545. Observou-se ainda a construção de edifícios na Rua Ramiro Barcelos, nos números 621 e 685, tais como o Hospital Humaniza CCG, Work Center e a Med Sênior Porto Alegre, localizado na Avenida Cristóvão Colombo, 813, nas confluências das Ruas General Neto e Ramiro Barcelos. Evidenciou-se também a

expansão do Hospital Moinhos de Vento na Rua Tiradentes, 333, conforme pode ser observado nas figuras 30 e 31.



**Figura 30.** A - Shopping Total (verde), B - MedSênior Porto Alegre (vermelho), C - Hospital Humaniza CCG (azul claro), D - Work Center (amarelo) e E - Expansão do Hospital Moinhos de Ventos (rosa). Fonte: Google EarthPro





**Figura 31.** A - Shopping Total, B - Hospital Humaniza CCG e Work Center, C - MedSênior Porto Alegre e D - Expansão do Hospital Moinhos de Ventos. Imagens obtidas em 14/01/2024. Elaborado pelo autor.

A Rua Dr. Vale emerge como um cenário singular, onde a presença de imóveis em estágio de estruturação, inicialmente vinculada à impossibilidade de demolição, adquiriu novos contornos mediante a inspeção direta e a subsequente coleta de dados. A identificação de um imóvel desprovido de telhado, circundado por chapas de aço, evidencia um iminente processo de readequação. Nesse contexto, torna-se relevante ponderar sobre a potencial transformação da Rua Dr. Vale em um ponto turístico, beneficiando-se da riqueza de imóveis inventariados e incrementando seu atrativo para visitantes, sob a condição de que tais propriedades sejam revitalizadas.

Na Travessa Carmem nº 96, destaca-se o empreendimento "Quintal Moinhos", em fase de construção pela construtora TGD. A análise das imagens de satélite revela a

magnitude da obra, caracterizada por padrões construtivos associados aos estratos sociais mais elevados, com apartamentos de um dormitório e valores iniciando em R\$ 410.000,00. Cabe salientar que essa área consta na Tabela de Bens Tombados e Inventariados em Porto Alegre como em processo de compatibilização.

Na Rua Quintino Bocaiúva, 159, destaca-se o empreendimento "Moulin Quintino", finalizado pela incorporadora e construtora Melnick, que revela, por meio de imagens, uma notável discrepância na configuração urbana, evidenciada pela mudança na mancha urbana durante a análise temporal. No bairro São Geraldo, o condomínio "Fiateci", executado pela Rossi, constitui um exemplo paradigmático da fusão entre elementos contemporâneos e históricos. Curiosamente, o terreno, inicialmente designado como parte integrante do bairro Floresta conforme a Tabela de Bens Tombados e Inventariados em Porto Alegre, está no perímetro do bairro São Geraldo, figurando como um imóvel em processo de estruturação, abrigando a antiga fábrica de tecidos Fiateci. As disparidades visíveis na paisagem circundante ao condomínio, quando contrastadas com áreas do "Baixo Floresta", evidenciam a influência de investimentos tanto públicos quanto privados, servindo como precursor do que poderá ocorrer na região do "Baixo Floresta" com empreendimentos de tal magnitude.

Adicionalmente, destaca-se o empreendimento 'Shopping Floresta', cujas obras permanecem estagnadas há anos, sem alterações significativas de 2002 a 2022. Não obstante, nas proximidades, observam-se transformações, como construções e demolições na Rua Félix da Cunha, e a utilização de terrenos como estacionamento na Avenida Mercedes. Analisando as informações presentes na Tabela de Bens Tombados e Inventariados em Porto Alegre, juntamente com as análises de imagens, é possível verificar a incorporação de alguns bens em compatibilização pelo Shopping Floresta, ao passo que um imóvel identificado como tal na Rua Félix da Cunha foi demolido.

Essas observações refletem a complexidade do processo de transformação urbana na região, revelando dinâmicas resultantes de intervenções governamentais e iniciativas privadas.

#### **4.2.2. "Alto Floresta"**

A região situada entre as avenidas Farrapos e Cristóvão Colombo revela transformações notáveis no mosaico urbano, com destaque para intervenções específicas. No quarteirão delimitado pelas Ruas São Carlos, Pelotas, Ramiro Barcelos e Avenida Farrapos, identificado como quarteirão 66 do setor 3 pela Planta Genérica de Valores (PGV), alguns

imóveis em processo de compatibilização foram demolidos. Simultaneamente, um imóvel em estruturação, localizado na esquina da Rua São Carlos com a Rua Pelotas, está passando por um processo de revitalização. Na interseção da Rua Ramiro Barcelos com a Rua Gaspar Martins, o atual supermercado Desco ocupa o espaço que antes pertencia à concessionária Ford e está passando por um processo de readequação, conforme evidenciado na Tabela de Bens Tombados e Inventariados em Porto Alegre, como em compatibilização.



**Figura 32.** A – Droga Raia (vermelho) e B – Galpão (verde). Fonte: Google EarthPro



**Figura 33.** A – Droga Raia e B – Galpão. Imagens de 14/01/2024. Elaborado pelo autor.

Nas figuras 32 e 33, é possível observar as mudanças nas edificações ao longo da Avenida Cristóvão Colombo. Na mesma avenida, na esquina com a Rua Gaspar Martins, uma farmácia Droga Raia substituiu um imóvel, enquanto um galpão no número 900, catalogado na Tabela de Bens Tombados e Inventariados em Porto Alegre como em compatibilização, passou por modificações substanciais, incluindo a remoção do telhado e a demolição de estruturas (figura 33). Já na Rua Sete de Abril, 375, um edifício chamado Solar De Rodhes foi erguido entre 2002 e 2009 em uma área listada no Inventário como em compatibilização.

Dois empreendimentos na área do 'Alto Floresta', localizados na Avenida Benjamin Constant, merecem atenção. O Moov Hotel ocupou o espaço de um antigo cinema, o Cine



Teatro Presidente, listado no Inventário como em estruturação, preservando apenas a fachada histórica, enquanto o 'Ben Smart Life', em execução pela construtora e incorporadora PAVEI, é mencionado na Tabela de Bens Tombados e Inventariados em Porto Alegre como em compatibilização (Figura 35). Esses empreendimentos, inseridos no contexto do 4º distrito, estão alinhados ao plano de reestruturação urbana do governo municipal, impulsionando o mercado imobiliário e proporcionando vantagens aos investidores na região.



**Figura 34.** A – Moov Hotel (vermelho) e B – Ben Smart Life (verde). Fonte: Google EarthPro



**Figura 35.** Empreendimentos Moov Hotel (esquerda) e Ben Smart Life (direita), Avenida Benjamin Constant 1891 e 1861. Imagens de 14/01/2024. Elaborado pelo autor.



É pertinente ressaltar a notável consideração no caso do Moov Hotel pela preservação das características históricas do imóvel, demonstrando um compromisso em manter a identidade intrínseca ao bairro. Este cuidado reflete a busca por uma integração harmoniosa entre elementos modernos e históricos, evidenciando uma abordagem que valoriza a continuidade da história local no contexto do desenvolvimento urbano.

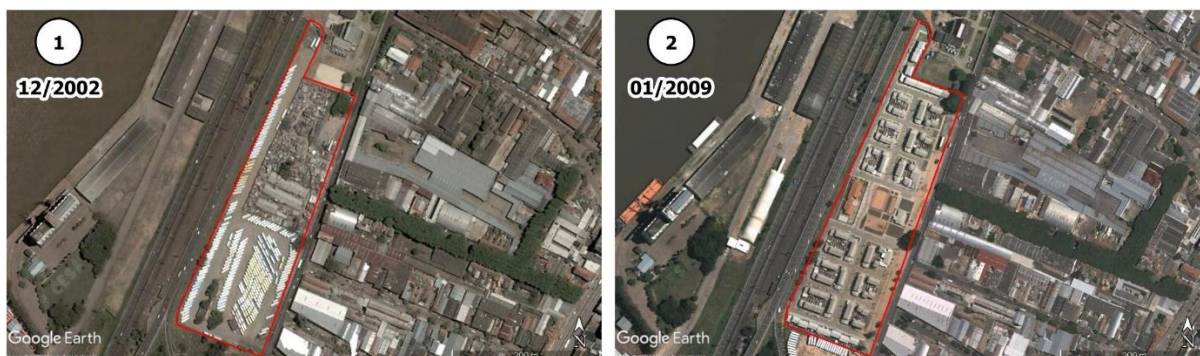
#### **4.2.3. “Baixo Floresta”**

Seguindo as análises do IMOBIndex, constata-se uma escassez de transações imobiliárias na região noroeste da Avenida Farrapos, fenômeno atribuível à presença de comunidades, como o loteamento Santa Terezinha, localizado na Avenida Voluntários da Pátria. O baixo valor do metro quadrado na área associa-se à abundância de imóveis abandonados, frequentemente ocupados por grupos de agentes excluídos, indicando uma possível depreciação. A inatividade municipal na implementação de iniciativas atrativas contribui para esse cenário, evidenciando a necessidade de ações governamentais para revitalizar a região. O perfil predominante de imóveis na área inclui empresas com grandes galpões, ruas desocupadas e a presença de moradores de rua e catadores de papel. No contexto dos imóveis inventariados, destaca-se a ausência de tombamentos, sendo comuns os imóveis em processo de estruturação e compatibilização. A preservação desse patrimônio ganha destaque, especialmente no início da Rua Voluntários da Pátria, dentro do bairro Floresta, onde alguns imóveis enfrentam deterioração e são ocupados por grupos de agentes excluídos.



**Figura 36.** A – Rua Paraíba e loteamento Santa Terezinha (fundo), B – Fábrica na Rua Hoffmann, C – Fachada de imóvel em estruturação escorada e D - Imóveis inventariados na Rua Voluntários da Pátria nas proximidades do nº 811. Imagens de 14/01/2024. Elaborado pelo autor.

No entorno da rodoviária de Porto Alegre, intervenções municipais, como a alteração do traçado de rodovias, execução do planejamento de ruas projetadas e demolição de edifícios inventariados em compatibilização, delineiam a dinâmica da região. As imagens de satélite de 2002 e 2009 evidenciam as transformações na antiga Vila dos Papeleiros, passando de um traçado orgânico para um padrão ortogonal. Isso decorreu do processo de regularização fundiária empreendido pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre, após um incêndio que destruiu a maior parte das moradias improvisadas. A dissertação de Emílio Luís Silva dos Santos (2018) trata especificamente sobre esse novo loteamento denominado Santa Terezinha.



**Figura 37.** Loteamento Santa Terezinha (antiga Vila dos Papeleiros). Fonte: Google EarthPro



**Figura 38.** Loteamento Santa Terezinha (antiga Vila dos Papeleiros). Imagens de 14/01/2024. Elaborado pelo autor.

Na Rua Paraíba, evidencia-se um conjunto arquitetônico (Figura 39) de significativa importância histórica, composto por antigas residências, meticulosamente catalogadas na Tabela de Bens Tombados e Inventariados em Porto Alegre como propriedades em processo de estruturação. Este conjunto, caracterizado pela preservação de suas fachadas, emerge como testemunho da evolução do bairro, consolidando-se como elemento crucial na salvaguarda de sua identidade cultural. A expressiva arborização que permeia a via não apenas contribui para a estética local, mas também amplifica o potencial turístico, proporcionando aos visitantes uma imersão na herança cultural que permeia esse trecho histórico.





**Figura 39.** Bens em estruturação na Rua Paraíba. Imagens de 14/01/2024. Elaborado pelo autor.

No "Baixo Floresta," muitos imóveis inventariados permanecem subutilizados, representando uma oportunidade para a revitalização da área. O empreendimento 4D Complex House (figura 40), discutido anteriormente, emerge como um exemplo de transformação, potencialmente gerando benefícios e desafios. Sua conexão proeminente com a área do "Alto Floresta," caracterizada pela presença da economia criativa, redefine a perspectiva da região, destacando a importância de equilibrar o desenvolvimento urbano com a preservação do patrimônio histórico e cultural.



**Figura 40.** Empreendimento 4D Complex House. Imagens de 14/01/2024. Elaborado pelo autor.



## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa teve como objetivo principal investigar os impactos da valorização do solo no bairro Floresta, analisando possíveis indícios de gentrificação e a consequente perda do patrimônio material da região. Os resultados revelaram significativas transformações ao longo dos anos, com parte dos bens inventariados em avançado estado de deterioração, demolições de construções para dar lugar a novos empreendimentos e uma notável intervenção do setor privado, que busca conciliar a valorização da área com a preservação de sua identidade, resultando na coexistência de bens materiais e novas construções nos mesmos terrenos.

A pesquisa apresenta uma contribuição significativa ao introduzir técnicas de análise de dados para o controle e preservação do Patrimônio Histórico, além de divulgar informações relevantes sobre os bens materiais do bairro Floresta. A abordagem adotada visa entender a dinâmica urbana no contexto do patrimônio histórico e da valorização do solo, evidenciada pela espacialização da Planta Geral de Valores (PGV), dos bens tombados e inventariados, análise da dinâmica dos empreendimentos implantados e a identificação das mudanças na malha urbana ao longo do período estipulado.

Além de seu impacto informativo para a sociedade, a pesquisa contribui para o conhecimento acadêmico ao expor a metodologia aplicada. Sugere-se, para trabalhos futuros, investigar as mudanças ocorridas após a execução de planos governamentais, avaliando o desenvolvimento de projetos e empreendimentos. Os objetivos estabelecidos foram alcançados, confirmando o pressuposto inicial de um processo de gentrificação em andamento no bairro, que ainda pode passar por significativas transformações, dado o potencial ocupacional existente e a presença de moradores mais vulneráveis na região.

Ao observar os resultados obtidos na pesquisa sobre a sustentabilidade cultural no bairro Floresta, é possível estabelecer paralelos significativos com o estudo realizado por Silva e Libório (2018) em Cabo Frio-RJ, que propõe a geovisualização e geocolaboração como ferramentas inovadoras para a preservação do patrimônio histórico. Assim como na pesquisa em Cabo Frio, identificamos a importância de disseminar o conhecimento sobre o patrimônio cultural local, visando sua valorização e preservação. As geotecnologias, exploradas em ambos os estudos, representam uma abordagem contemporânea para superar desafios na gestão do patrimônio, proporcionando acesso facilitado à informação e fomentando a participação da comunidade na conservação do seu legado cultural. A conscientização gerada por meio da geovisualização e geocolaboração se alinha ao apelo por

uma atuação mais ativa na preservação do patrimônio, indo além da simples contemplação e promovendo a construção de identidade, pertencimento e responsabilidade coletiva, aspectos fundamentais para um desenvolvimento sustentável tanto no bairro Floresta quanto em Cabo Frio.

Frente à questão sobre a mitigação dos impactos da valorização imobiliária nos bens materiais do bairro Floresta, a pesquisa evidencia desafios significativos, apontando para processos em curso na região. A complexidade do fenômeno demanda uma análise contínua, sugerindo a necessidade de futuras pesquisas para consolidar o entendimento do processo em desenvolvimento na área de estudo. Não foi possível concluir se é possível mitigar o impacto da valorização imobiliária sobre os bens materiais, tornando essencial a continuidade das investigações nesse contexto.

Diante das transformações observadas no bairro Floresta ao longo desta pesquisa, mostra-se evidente a necessidade urgente de repensar nossas abordagens em relação à preservação do patrimônio histórico e cultural. A interação complexa entre a valorização do solo, a dinâmica urbana e a preservação dos bens materiais revelam um desafio significativo, mas também abre espaço para novas possibilidades de atuação. Como destaca Meira (2004), a sustentabilidade cultural é um compromisso ético que transcende o presente, conectando passado, presente e futuro. Nesse contexto, cabe a todos nós, enquanto membros dessa sociedade em constante evolução, repensar nossa relação com o espaço e buscar formas inovadoras de equilibrar o desenvolvimento urbano com a preservação do nosso legado cultural. Assim, esta pesquisa não apenas documenta as mudanças em curso no bairro Floresta, mas também lança um apelo à responsabilidade coletiva, convidando-nos a sermos agentes ativos na construção de um futuro que honre nossa herança cultural e promova um desenvolvimento verdadeiramente sustentável.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABF DEVELOPMENTS. **ABF no Quarto Distrito: Agente Transformador**, [S.I.]. Página sobre 4D Complex House + Mercado Gastronômico. Disponível em: <<https://abfdevelopments.com.br/empreendimentos/4dcomplexhouse/>>. Acesso em: 16 de jan. de 2024.

ALMEIDA, N. L. de; CAMPOS, H. A. Dinâmica Imobiliária da habitação em bairros adjacentes ao centro de Porto Alegre/RS. *In Cadernos Metr pole*, São Paulo, v. 24, n. 53, pp. 283-310, jan/abr 2022.

BRAGA, Emanuel Oliveira. Gentrifica o. In: GRIECO, Bettina; TEIXEIRA, Luciano; THOMPSON, Analucia (Orgs.). **Dicionário IPHAN de Patrimônio Cultural**. 2. ed. rev. e ampl. Rio de Janeiro, Brasília: IPHAN/DAF/Copedoc, 2016. (verbete).

BRASIL. Ministério da Educa o. Coordena o de Aperfei amento de Pessoal de Nível Superior (CAPES). **Catálogo de Teses e Disserta es**. Brasília: 2023. Disponível em: <<https://catalogodeteses.capes.gov.br/catalogo-teses/#/>>. Acesso em: 19 jun. 2023.

BRASIL. [Constitui o (1988)]. **Constitui o da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidente da República, [2016]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em 04 jan. 2024.

BRASIL. Decreto-Lei n 25, de 30 de novembro de 1937 – **Organiza a prote o do patrimônio histórico e artístico nacional**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/Del0025.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del0025.htm)> Acesso em: 04 jan. 2024.

CANCLINI, N. G. O Patrimônio Cultural e a Constru o Imaginária do Nacional. *In Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional*. Brasília, DF: MinC/IPHAN, n  23, p. 95-115, 1994. Disponível em: <[http://portal.iphan.gov.br/uploads/publicacao/RevPat23\\_m.pdf](http://portal.iphan.gov.br/uploads/publicacao/RevPat23_m.pdf)>. Acesso em: 26 jan. 2024.

CONTASSOT, P. T. P. **A refuncionaliza o do espaço urbano na cidade criativa: reflexões a partir do 4  Distrito em Porto Alegre – RS**. Disserta o (Mestrado) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Instituto de Geociências, Programa de Pós-gradua o em Geografia, Porto Alegre, 2017.

CONTASSOT, P. T. P.; STROHAECKER, T. M. Revaloriza o do patrimônio histórico em áreas industriais: o caso do 4  Distrito em Porto Alegre - RS. *In ParaOnde!?*, Porto Alegre, v.12, n.1, p.101-108, 2019.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo, Editora  tica, 2004, 4  edi o.

CORRÊA, Roberto Lobato. O espaço, um conceito-chave da Geografia. In: CASTRO, In  Elias de; CORRÊA, Roberto Lobato. (Orgs.). **Geografia: conceitos e temas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2014, 16  ed. 352 p.

DIPP-SMDET; SMF. **Imobindex**, [S.I]. Painel de visualização dos preços dos imóveis de Porto Alegre. Disponível em: <https://imobindex.procempa.com.br/>. Acesso em: 22, dez de 2023.

DPH SP. O processo de tombamento na Cidade de São Paulo. **Departamento de Patrimônio Histórico**, 2020. Disponível em: [https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/patrimonio\\_historico/index.php?p=431](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/patrimonio_historico/index.php?p=431). Acesso em: 25 nov. 2023.

FARIA, S. H. de; MORATORI, D. de A. O patrimônio cultural sobre um viés cartográfico: a utilização de ferramentas de geoprocessamento para reconhecer e revalorizar o patrimônio edificado de Juiz de Fora/MG. *In Multiverso: Revista Eletrônica do Campus Juiz de Fora - IF Sudeste MG*, ISSN 2447-8725, Juiz de Fora, Minas Gerais, Brasil, 2020.

FERREIRA, F. C.; LEITE, D. V. B.; MOURA, A. C. M.; OLIVEIRA, L. F. de; QUEIROZ, G. C. de; TOFANI, F. de P. O papel do geoprocessamento na preservação do patrimônio cultural nacional nos municípios de Porto Seguro e Santa Cruz Cabrália, Bahia: procedimentos e desafios. *In Anais XV Simpósio Brasileiro de Sensoriamento Remoto - SBSR*, Curitiba, PR, Brasil, 30 de abril a 05 de maio de 2011, INPE. p.4102-4109. <http://www.dsr.inpe.br/sbsr2011/> – Ano 2011.

FRANCO, Sérgio da Costa. **Porto Alegre: Guia Histórico**. 2º edição. Porto Alegre: Ed. Universidade/UFRGS, 1992. p. 163-167

GLASS, Ruth L. London: **aspects of change**. London: Mac Gibbon and Kee, 1964.

MARX, Vanessa; ARAÚJO, Gabrielle; RODRIGREZ, Maria Carolina Martinez. Metodologia e Dimensão Global-Local no bairro Floresta no 4º Distrito. *In 4º Distrito a partir do olhar dos atores sociais no Bairro Floresta*, Porto Alegre: Editora da UFRGS/CEGOV, 1ª Edição, p. 21-37, 2022. 124 p.

MEIRA, Ana Lúcia. **O passado no futuro da cidade: políticas públicas e participação popular na preservação do patrimônio de Porto Alegre**. Porto Alegre: UFRGS Editora, 2004.

Prefeitura Municipal de Porto Alegre. **Porto Alegre PREFEITURA**, [S.I]. Mapas Digitais Planejamento Urbano POA. Disponível em: <https://prefeitura.poa.br/smamus/planejamento-urbano/mapas-digitais>. Acesso em: 03, nov de 2023.

Prefeitura Municipal de Porto Alegre. **Porto Alegre PREFEITURA**, [S.I]. IPTU faq. Disponível em: [https://prefeitura.poa.br/iptu\\_faq](https://prefeitura.poa.br/iptu_faq). Acesso em: 03, jan de 2024.

PORTO ALEGRE. Lei Nº 12.585, de 09 de agosto de 2019. **Dispõe sobre o Inventário do Patrimônio Cultural de Bens Imóveis do Município de Porto Alegre e sobre as medidas de proteção e preservação dos bens que o compõem**. Porto Alegre, RS: Prefeitura Municipal de Porto Alegre, 2019.

PORTO ALEGRE. Lei Nº 275, 1992. **Dispõe sobre a proteção do Patrimônio Histórico, Cultural e Natural do Município de Porto Alegre, disciplina a integração de Bens**

**Móveis e Imóveis e cria incentivos ao tombamento e dá outras providências.** Porto Alegre, RS: Prefeitura Municipal de Porto Alegre, 1992.

ROSA, R. Geotecnologias na geografia aplicada. **Revista do Departamento de Geografia**, n. 16, 2005, p. 81-90.

SANTOS, E.L.S dos. **Loteamento Santa Terezinha em Porto Alegre/RS**: entre a aparente permanência e a tênue mudança. Dissertação (Mestrado). Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Instituto de Geociências, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Porto Alegre, BR-RS, 2018. Disponível em: <http://hdl.handle.net/10183/174106>

SANTOS, Milton. **Metamorfoses do espaço habitado**: fundamentos teórico e metodológico da geografia. São Paulo: Hucitec, 1988.

SILVA, I. R. da; LIBÓRIO, M. P. Geovisualização e geocolaboração do patrimônio histórico de Cabo Frio-RJ. *In* **Revista Tamoios**, São Gonçalo (RJ), ano 14, n. 2, pág. 3-12, jul-dez 2018.

SILVA, Roger. Com obra iniciada há quase 30 anos e parada desde 2012, Shopping Floresta aguarda retomada dos investimentos. **GZH**, Porto Alegre, 10 de mai. de 2023. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/porto-alegre/noticia/2023/05/com-obra-iniciada-ha-quase-30-anos-e-parada-desde-2012-shopping-floresta-aguarda-retomada-dos-investimentos-clhgksyg4007h015b1hpuybyu.html>. Acesso em: 04 de jan. de 2024.

SIMON, Gilberto. Já está em construção no 4º Distrito, o 4D Complex House, complexo comercial e residencial de 220 milhões. **PORTOIMAGEM**, Porto Alegre, 15 de jun. de 2023. Disponível em: <https://portoimagem.wordpress.com/2023/06/15/ja-esta-em-construcao-no-4o-distrito-o-4d-complex-house-complexo-comercial-e-residencial-de-220-milhoes/>. Acesso em: 05 de jan. de 2024.

WAGNER, Cesar; MELCHORS, Lucia Camargo. 4º Distrito de Porto Alegre: um panorama histórico-temático dos planos e ações governamentais das últimas três décadas (1991 - 2021). **Revista do Instituto Histórico e Geográfico do Rio Grande do Sul (IHGRGS)**, Porto Alegre, n. 163, p. 199-237, dezembro de 2022.