Projeto e discurso:

uma análise sobre os novos produtos do setor imobiliário em Pelotas

Helena Guerra

UNIVERSIDADE FEDERAL DE PELOTAS
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo

Dissertação

Projeto e Discurso:

uma análise sobre os novos produtos do setor imobiliário

Helena Duarte da Silva Guerra

Pelotas, 2019

Helena Duarte da Silva Guerra

Projeto e discurso:

uma análise sobre os novos produtos do setor imobiliário

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Pelotas, como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Orientador: Prof. Dr. André de Oliveira Torres Carrasco

Pelotas, 2019

Universidade Federal de Pelotas / Sistema de Bibliotecas
Catalogação na Publicação

G111p Guerra, Helena Duarte da Silva

Projeto e discurso : uma análise sobre os novos produtos do setor imobiliário / Helena Duarte da Silva Guerra ; André de Oliveira Torres Carrasco, orientador. — Pelotas, 2019.

193 f. : il.

Dissertação (Mestrado) — Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Pelotas, 2019.

1. Urbanismo contemporâneo. 2. Análise de discurso. 3. Promotores imobiliários. 4. Legislação urbanística. 5. Novo urbanismo. I. Carrasco, André de Oliveira Torres, orient. II. Título.

CDD : 711

Elaborada por Leda Cristina Peres Lopes CRB: 10/2064

Helena Duarte da Silva Guerra

Projeto e discurso: uma análise sobre os novos produtos do setor imobiliário

Dissertação aprovada, como requisito parcial, para obtenção do grau de Mestre em Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Pelotas.

Data da Defesa: 22 de outubro de 2019.

Banca examinadora:

Prof. Dr. André de Oliveira Torres Carrasco (Orientador)

Doutor em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de São Paulo

Prof. Dr. Eduardo Rocha

Doutor em Arquitetura pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul

Profª. Drª. Nirce Saffer Medvedovski

Doutora em Estruturas Ambientais Urbanas pela Universidade de São Paulo

Prof. Dr. Felipe Alves Pereira Avila

Doutor em Letras pela Universidade Católica de Pelotas

Dedico este trabalho à minha avó,
Carmen Anselmi Duarte da Silva

Agradecimentos

Este mestrado foi mais uma etapa da minha construção, então, é muito difícil saber a quem agradecer especificamente, pois no início dele já havia as fundações e alicerces concretados por todos que encontrei antes, alguns despenderam toda sua força de trabalho na concretagem de uma única sapata, outros em apenas cinco minutos escavaram 40,00m, armaram e cimentaram três estacas de uma só vez. Alguns chegaram, tomaram café, contaram algumas piadas e na hora de começar a assentar os tijolos anunciaram um imprevisto e não voltaram mais ao canteiro de obra, eles também cumpriram seus papéis. Mas durante o mestrado foi feita uma reforma, teve quem trocasse espaços sem uso para ambientes mais funcionais, teve quem fosse trabalhar mesmo nos dias de chuva, que muitas vezes são desculpas para não trabalhar, até mesmo quando a laje do primeiro pavimento já está concretada. Alguns que cruzavam em frente à obra, por curiosidade resolveram entrar e acabaram percebendo que com a altura daqueles degraus eu nunca ia atingir o nível do piso do primeiro andar. Agradeço até ao representante comercial que ficou durante uma tarde inteira argumentando, tentando me convencer que eu só teria liberdade plena naquele local se o produto que ele vendia fosse instalado em todos os ambientes, e mais, que além de liberdade eu estaria adquirindo o melhor *in-house system* do mercado, único com *clean technology*. Por isso, é muito difícil nomear aqui cada um que participou desta reforma com ampliação da área construída. Mesmo faltando muito ainda para começar os acabamentos, já dá para fazer um churrasquinho de final de ano com toda equipe, empilhando alguns tijolos e usando aquela grade que desisti de instalar nas aberturas, acho que se consegue simular uma churrasqueira. Obrigada a todos que de alguma forma construíram alguns dos elementos deste projeto, estruturando-o e o mantendo-o em pé.

Assim que passar esse tempo úmido, vamos começar a rebocar!

Resumo

GUERRA, Helena Duarte da Silva. **Projeto e discurso**: uma análise sobre os novos produtos do setor imobiliário. 2019. 192f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Pelotas, Pelotas, 2019.

Para explorar a relação entre determinados aspectos da produção recente do espaço urbano da cidade de Pelotas-RS e o discurso utilizado para a legitimação e comercialização dos produtos do seu mercado imobiliário, esta pesquisa desenvolve, inicialmente, uma contextualização histórica da produção capitalista das cidades, dos seus agentes produtores, da formação da sociedade brasileira e caracterização de sua cultura. Em nível local, a contextualização histórica contempla a origem e o desenvolvimento do núcleo urbano pelotense, bem como a evolução na construção de seu aparato regulatório. Este estudo também apresenta uma análise de dois projetos de parcelamento do solo licenciados pela Prefeitura Municipal de Pelotas, são os loteamentos Quartier e Parque Una, seu entorno, parâmetros de projeto, processo de licenciamento e sua relação com o discurso utilizado por parte de seu aparato publicitário. Através da disciplina da Análise de Discurso, esta pesquisa busca a forma com que o mercado imobiliário legitima esses produtos, descobrindo seu(s) sujeito(s) discursivo(s), as condições de produção desses discursos e o objetivo por trás da linguagem utilizada, das imagens publicitárias e formato de parcelamento do solo escolhido pelo mercado. Nesta busca, a pesquisa discute as principais contradições entre projeto, produtos ofertados e discurso utilizado para sua legitimação, além dos efeitos provocados pelos seus sentidos na população do seu entorno, no seu público-alvo e na relação com o Poder Público Municipal. Percebe-se os novos produtos imobiliários como ideias fora do lugar que desprezam os lugares fora das ideias, caracterizando-se apenas como uma “nova modalidade de parcelamento do solo”, ou seja, condomínio urbanístico com uso misto do solo e formas de segregação e controle de acesso diferentes dos muros.

Palavras-chave: Urbanismo contemporâneo. Análise de discurso. Promotores imobiliários. Legislação urbanística. Novo urbanismo.

Abstract

GUERRA, Helena Duarte da Silva. **Projeto e discurso**: uma análise sobre os novos produtos do setor imobiliário. 2019. 192f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Pelotas, Pelotas, 2019.

To understand the relationship between some characteristics of the recent urban space production of Pelotas-RS and the discourse applied to the legitimization and commercialization of products of the real estate market, this research seeks for an historical contextualization of the capitalist production of the cities, the producing agents, of the constitution of Brazilian society and characterization of its culture. At local level, the contextualization is based on the origin and development of the urban city core of Pelotas, as well as its regulatory legislation. The present study also carries out analysis of two projects licensed by city council of Pelotas (allotments *Quartier* and *Parque Una*), its surrounding areas, parameters associated to their projects and its relationship with the discourse adopted by their marketing initiatives. Based on the discipline of the Discourse Analysis, this research discusses the mechanisms used by the real estate market to legitimate their products, understanding their main strategies in terms of discourse, the conditions of production of such discourses and the real aim of messages, images and details of their projects. In this analysis we discuss the main contradictions between projects, products and discourse, and its effects produced by their senses in the surrounding areas, in the target population and in the relationship with local governmental departments. Understanding the new products of the real estate market as ideas outside the place that do not consider the places outside the ideas, we conclude that it is only the new method of urban land division, which means urbanistic condominium with mixed land use and different ways of segregation and control of access in their boundaries.

Key-words: contemporaneous urbanism, discourse analysis, real estate developers, urban legislation, new urbanism.

Lista de Figuras

Figura 01 Masterplan Bairro Pedra Branca – SC 38
Figura 02 Implantação Bairro Jardim Europa – Porto Alegre/RS 40
Figura 03 Vetores de crescimento urbano de Pelotas/RS de 1916 a 2006 43
Figura 04 Mapa renda média por domicílio (R$), Pelotas 2010 44
Figura 05 Mapa densidade demográfica (hab/Km²), Pelotas 2010 44
Figura 06 Mapa empreend. constr./em constr. - Pelotas desde 2010. 48
Figura 07 Mapa Sistema de Territórios – U02 53
Figura 08 Mapa das AEIANs - U-08, região Lot. Parque Una 58
Figura 09 Mapa das AEIANs - U-08, região Lot. Quartier 58
Figura 10 Mapa de Alturas - U-14, III PD e modif. 2019, Lot. Quartier 60
Figura 11 Mapa de Alturas - U-14, III PD e modif. 2019, Lot. Parque Una 61
Figura 12 Imagem de satélite de 2006 - entorno gleba Lot. Quartier 64
Figura 13 Mapa empreend. referidos do entorno Lot. Quartier 65
Figura 14 Imagem de satélite de 2019- entorno gleba Lot. Quartier 66
Figura 15 Mapa transporte coletivo PlanMob - PMU 05 - região Lot. Quartier 67
Figura 16 Planta autenticada implantação Lot. Quartier. 68
Figura 17 Selo planta autenticada Lot. Quartier. 69
Figura 18 Quadro de áreas Lot. Quartier 70
Figura 19 Mapa Sistema Cicloviário – PMU 04 – Lot. Quartier 71
Figura 20 Imagem capa e página com título do prospecto do Lot. Quartier 75
Figura 21 Imagens de pessoas prospecto Lot. Quartier 76
Figura 22 Perspectivas ilustrativas Lot. Quartier 77
Figura 23 Imagens referenciais Lot. Quartier. 77
Figura 24 Nuvem de palavras Lot. Quartier 79
Figura 25 Página sobre certificação de sustentabilidade Lot. Quartier 80
Figura 26 Responsabilidade do *masterplan* do Lot. Quartier. 81
Figura 27 Responsabilidade do empreendimento Lot. Quartier 81
Figura 28 Imagem de satélite de 2002 - entorno gleba Lot. Parque Una 82
Figura 29 Mapa empreend. referidos do entono da gleba Lot. Parque Una. 84
Figura 30 Imagem de satélite de 2019 – entorno da gleba Lot. Parque Una 84
Figura 31 Mapa transp. colet. PlanMob - PMU 05 - região Lot. Parque Una 85

Figura 32 Planta autenticada implantação Lot. Parque Una. 86
Figura 33 Selo planta autenticada Lot. Parque Una.....87
Figura 34 Quadro de áreas Lot. Parque Una 88
Figura 35 Mapa Sistema Cicloviário - PMU-04 – Lot. Parque Una.....89
Figura 36 Mapa das AEIACs - U-09 - Lot. Parque Una.....92
Figura 37 Capa volume impresso “Cidades do futuro” 94
Figura 38 Imagens referências projetuais Lot. Parque Una 94
Figura 39 Imagens ilustrativas pessoas prospecto Lot. Parque Una.....95
Figura 40 Perspectivas ilustrativas Lot. Parque Una.....96
Figura 41 Perspectivas ilustrativas “Torres *Hola*”.....97
Figura 42 Nuvem de palavras Lot. Parque Una 98
Figura 43 Ilustração do livro Cidade para Pessoas.....107
Figura 44 Plano Cèrda (1859), quarteirões Barcelona.....119
Figura 45 Perspectivas ilustrativas Bairro Quartier 121
Figura 46 Fotomontagem Lot. Parque Una.....121
Figura 47 Fotografia aérea – lote insitucional – Lot. Parque Una.....122
Figura 48 Perspectiva ilustrativa Lot. Quartier - Av. Boulevard Quartier 126
Figura 49 Implantação Lot. Parque Una – praça central.....127
Figura 50 Localização Torres *Hola* no Lot. Parque Una.....128
Figura 51 Fotos maquete Torres *Hola*.....128
Figura 52 Perspectivas ilustrativas Avenida 2 Lot. Parque Una.....130
Figura 53 Fotos aéreas Avenida 2 do Lot, 2018 e 2019. Parque Una.....130
Figura 54 Fotografia alargamento esquinas Lot. Parque Una.....130
Figura 55 Vista Lot. Una no sentido bairro-centro.....133
Figura 56 Imagens históricas de satélite- 2006/2012 – Lot. Parque Una.....134
Figura 57 Imagens históricas de satélite- 2015/2016 –Lot. Parque Una.....134
Figura 58 Fotografias durante a obra do Lot. Parque Una Pelotas.....138
Figura 59 Vista aérea Lot. Parque Una, sentido centro-bairro 139
Figura 60 Vista aérea Lot. Parque Una, sentido bairro- centro. 139

Lista de Tabelas

Tabela 01 Quadro de áreas do Loteamento Quartier.....73
Tabela 02 Número de palavras de cada texto – Lot. Quartier.....78
Tabela 03 Resumo tabela constante no Apêndice B – Lot. Quartier.....79
Tabela 04 Quadro de áreas do Loteamento Parque Una.....90
Tabela 05 Número de palavras de cada texto – Lot. Parque Una.....98
Tabela 06 Resumo tabela constante no Apêndice D, Lot. Parque Una. 99

Lista de abreviaturas e siglas

AD	Análise de Discurso
AEIAC	Área de Especial Interesse do Ambiente Cultural
AEIAN	Área de Especial Interesse do Ambiente Natural
AIA	American Institute of Architect's
APP	Área de Preservação Permanente
CIAM	Congresso Internacional de Arquitetura Moderna
CNU	Congress for the New Urbanism
CNUM	Conferência das Nações Unidas sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento
COHAB	Companhia de Habitação Popular
CTPD	Comissão Técnica do Plano Diretor
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
ETPD	Escritório Técnico do Plano Diretor
EUA	Estados Unidos da América
FD	Formações Discursivas
HOPE IV	Homeownership Opportunities for People Everywhere
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas
L	Lote
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design
LEED-ND	LEED - Neighborhood Development
LOT	Loteamento
NRDC	Natural Resources Defence Council
MS	Estado brasileiro do Mato Grosso do Sul
ONG	Organização Não Governamental
ONU	Organizações das Nações Unidas
PAC	Plano de Aceleração do Crescimento
PDP	Plano Diretor de Pelotas
PlanMob	Plano de Mobilidade Urbana
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PMP	Prefeitura Municipal de Pelotas
PR	Estado Brasileiro do Paraná
PROGRAU	Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo

Q	Quadra
RN	Estado Brasileiro do Rio Grande do Norte
RS	Estado Brasileiro do Rio Grande do Sul
SANEP	Serviço Autônomo de Saneamento de Pelotas
SC	Estado brasileiro de Santa Catarina
SGCMU	Secretaria de Gestão da Cidade e Mobilidade Urbana
SP	Estado Brasileiro de São Paulo
UFPel	Universidade Federal de Pelotas
USGBC	U. S. Green Building Council

Sumário

1 Introdução 12
1.1 Dispositivo analítico 15
1.2 Disciplina da Análise de Discurso 18
1.3 As ideias fora do lugar 22
2 Deslocamento da analista 28
2.1 Agentes produtores do espaço urbano 28
2.2 Espaço urbano produzido 32
2.3 Espaço urbano produzido de Pelotas 40
2.4 Aparato regulatório produzido 50
3 Bases de análise 63
3.1 Loteamento Quartier 63
3.1.1 Entorno 63
3.1.2 Projeto 67
3.1.3 Licenciamento 72
3.1.4 Sequência discursiva de referência 74
3.2 Loteamento Parque Una 82
3.2.1 Entorno 82
3.2.2 Projeto 85
3.2.3 Licenciamento 89
3.2.4 Sequência discursiva de referência 93
4 Análise da discursividade 102
4.1 Referenciais teóricos 102
4.1.1 Jane Jacobs 103
4.1.2 Jan Gehl 104
4.1.3 Sustentabilidade 107
4.1.4 Novo Urbanismo 111
4.1.5 Mobilidade.. 113
4.1.6 Jaime Lerner 115
4.2 Análise de Discurso 117
5 Considerações finais 142
Referências 154
Glossário 166
Apêndices 170
Anexos 192

"A língua sempre vai onde o dente dói".

Lênin

1 Introdução

As transformações nas formas de produção e apropriação do espaço pelo homem tiveram diferentes fundamentos em diferentes momentos da história. Da simples construção do abrigo à construção das cidades, a sociedade foi desenvolvendo diferentes formas de produção do espaço, apropriação e acumulação. Com o processo de industrialização houve uma convergência populacional para os centros urbanos, provocando o adensamento das cidades. Com o desenvolvimento desses núcleos foram surgindo as demandas relacionadas à organização dessas ocupações, como áreas de circulação, áreas destinadas às atividades e grupos específicos, sistemas de saneamento e controle.

Para os proprietários dos bens e meios de produção, a produção de espaço urbano começa a se apresentar como negócio, além de suas atividades produtivas originais. Nesse cenário, o Estado passa a se responsabilizar pela infraestrutura urbana embrionária que, por sua vez, valorizava os imóveis atendidos, tornando-os progressivamente inacessíveis à parcela mais pobre da população. Com o crescimento das áreas urbanizadas, também se tornou papel do Estado a necessidade de criação de regramentos para ordenar e controlar essas novas expansões urbanas, assim como investimentos em infraestrutura e equipamentos urbanos.

Essa lógica geral de produção e apropriação do espaço urbano segue vigente nas cidades, devidamente adaptada às particularidades de cada ciclo do capitalismo e localidade. A cargo do Estado, a definição da legislação urbanística precisa acompanhar as transformações do mercado imobiliário e objetivos que determinam o processo de urbanização.

A valorização dos imóveis de acordo com a localização e acesso à infraestrutura urbana determina, entre outras coisas, o público-alvo do

empreendimento a ser construído. Portanto, as regiões mais periféricas, ou aquelas não servidas pela infraestrutura e equipamentos urbanos, são ocupadas geralmente pela população de baixa renda. Essa situação produz aumento na demanda por transporte coletivo público, incremento no trânsito e necessidade de ampliação das redes de infraestrutura. No entanto, como o interesse econômico e a velocidade de produção do mercado imobiliário são superiores à capacidade do poder público de planejar, prover melhorias urbanas, controlar a expansão urbana e preservar o meio ambiente natural, o cotidiano das cidades vai tornando-se precário. Surgem dificuldades em relação à circulação, à drenagem, ao saneamento, à alteração do microclima, além do agravamento de problemas sociais oriundos também dessa distribuição espacial desigual.

Desse modo, os incorporadores imobiliários que se beneficiam da valorização ou desvalorização dos imóveis também se utilizam dos problemas das cidades, como engarrafamento, violência, criminalidade, falta de qualidade de vida e ocupação desordenada, para formular as campanhas destinadas a legitimar socialmente seus produtos. Os enunciados utilizados pelo mercado imobiliário procuram atrair seus consumidores ofertando facilidades para a sua rotina com características pretensamente exclusivas, sustentáveis e inovadoras.

Operando dentro dessa lógica, surgem dois empreendimentos imobiliários em Pelotas, licenciados em 2014 e 2017 – os loteamentos Parque Una e Quartier – que apresentam aspectos distintos dos demais parcelamentos do solo na modalidade de loteamento propostos e construídos na cidade. Essas peculiaridades demandam uma reflexão na perspectiva do urbanismo, pois alteram algumas características das relações, mecanismos e etapas envolvidas em todo processo de comercialização imobiliária e legitimação da produção do espaço urbano.

Nesse sentido, a pergunta de pesquisa que o presente trabalho se propõe a responder é como o mercado legitima este novo produto imobiliário, com o objetivo de construir uma análise crítica que caracterize a produção de sentidos contida no(s) discurso(s) utilizado(s) pelos incorporadores imobiliários dos loteamentos citados. Sendo assim, procura-se identificar o(s) sujeito(s) discursivo(s), as condições de produção do discurso e as finalidades por trás da linguagem utilizada nos textos e imagens publicitárias em relação aos projetos.

Essa análise é desenvolvida na área do conhecimento do urbanismo, pois considera que a análise do discurso utilizado pelo mercado imobiliário guarda forte

relação com a bibliografia que aborda o tema da produção do espaço urbano, os promotores, as questões de fundo da sociedade brasileira e o sistema econômico. Além disso, a observação da maneira como esses loteamentos são promovidos, divulgados, comercializados e se relacionam com seu entorno também pode ser destacada como ponto de encontro entre o urbanismo e áreas do conhecimento, como história, linguística, sociologia, antropologia, filosofia, geografia, economia e política.

O referencial teórico que embasa esta pesquisa é a área do conhecimento da Análise de Discurso Francesa. O referido referencial foi utilizado como metodologia na construção de um dispositivo capaz de analisar os mecanismos e processos de significação utilizados pelos promotores imobiliários dos loteamentos Parque Una e Quartier, recentemente licenciados pela Secretaria de Gestão da Cidade e Mobilidade Urbana (SGCMU) da Prefeitura Municipal de Pelotas (PMP).

Nesse primeiro item encontra-se descrita a forma com que o dispositivo analítico foi construído, cada etapa e sua função dentro da análise. Após foi realizada a contextualização histórica da disciplina da Análise de Discurso, dos seus principais teóricos e contribuições, da acolhida dessa área do conhecimento por pesquisadores brasileiros, bem como buscou-se a definição de alguns conceitos úteis para o estudo. Para encerrar o capítulo, a obra de Roberto Schwarz (1977, 1990) é utilizada como um exemplo de uma Análise de Discurso, mas também para iniciar o entendimento da formação da sociedade brasileira e sua cultura, bem como para melhor compreensão da forma da produção do espaço urbano no país.

No segundo item definem-se os agentes produtores do espaço urbano e contextualização histórica do espaço urbano produzido por eles. Seguido de uma descrição da origem do núcleo urbano de Pelotas e seu desenvolvimento até a atualidade, encerrando com um relato da evolução do aparato regulatório do espaço urbano construído.

O terceiro item apresenta os objetos de análise desta dissertação, a descrição do entorno de cada loteamento, do projeto e do seu processo de licenciamento pela SGCMU. Encerra com uma sistematização e primeira interpretação do conteúdo abordado pelos prospectos publicitários dos empreendimentos imobiliários elegidos para esta análise.

No quarto e último item é realizada a busca da origem dos enunciados utilizados nos textos referentes a autores, obras e teorias utilizadas nos estudos de

planejamento urbano. Apresenta-se cada tema, suas motivações e contextos para, posteriormente, realizar-se a Análise de Discurso propriamente dita, onde cada afirmação do texto é contraposta com o projeto dos loteamentos, legislação e referenciais teóricos utilizados na fundamentação teórica dos empreendimentos. Conclui-se este estudo, após esse item, com as considerações finais obtidas após todo o processo de pesquisa descrito e realizado.

1.1 Dispositivo analítico

Esta pesquisa possui uma base qualitativa de análise, pois avalia uma dada realidade histórico-social na qual surgem dois loteamentos em vazios urbanos da cidade. É um estudo comparativo e interpretativo de caráter crítico, bibliográfico e documental. A comparação e interpretação adotarão os princípios teórico-metodológicos da Análise do Discurso dos prospectos publicitários de ambos os empreendimentos e seus projetos licenciados pela SGCMU.

Esse trabalho situa-se num campo de pesquisas convencionalmente denominado como Análise do Discurso de linha francesa, pois seu caráter interdisciplinar integra a linguística, a psicanálise e o materialismo histórico. Todo campo do saber focaliza um objeto que lhe é específico e na Análise do Discurso o próprio nome efetua referência ao seu objeto de estudo: o discurso (GREGOLIN, 2006). Mesmo que a Análise de Discurso não constitua um método, esta pesquisa vai adaptar as etapas indicadas pela bibliografia para desenvolver cada item da dissertação.

Por não se tratar de uma disciplina positivista, seus aspectos metodológicos não possuem o rigor e linearidade dos demais processos de pesquisas qualitativas das ciências sociais. A Análise do Discurso não busca uma verdade absoluta, pois cada analista vai escolher um objeto, de acordo com as relações existentes entre ambos, construir um dispositivo de interpretação específico para sua questão e objetivo, descrevendo a realidade da produção de sentidos em suas condições específicas. Ou seja, a partir de um mesmo objeto pode-se obter diferentes resultados através da Análise do Discurso (ORLANDI, 2015).

Para alcançar o objetivo dessa pesquisa, esse estudo propõe a construção de um dispositivo que analisará o funcionamento do discurso adotado pelos

incorporadores dos empreendimentos estudados, segundo etapas indicadas por Maldidier (2017) e Orlandi (2015). As referidas autoras, a partir da obra do linguista e filósofo Michel Pêcheux (2006), enumeram cinco passos para o desenvolvimento da análise: (1) Deslocamento do analista; (2) Bases da análise; (3) Registro da superfície discursiva; (4) Análise da discursividade; e, (5) Análise de Discurso.

No primeiro passo para a construção do dispositivo faz-se necessário o deslocamento da posição do leitor para a posição do analista, permitindo-lhe contemplar o processo de produção de sentidos, trabalhando nos limites da interpretação a partir da mediação teórica relacionada à sua questão de pesquisa, ao domínio científico do seu trabalho que reflita o sentido do pensar. A constituição do *corpus* também faz parte da etapa inicial, que pode possuir práticas discursivas de diferentes naturezas (imagem, som, texto, mapa etc.). Considerando o objetivo e o tema da análise, será feita a delimitação do *corpus*. Não se busca a totalidade do objeto empírico, mas a parte que demonstre sua materialidade linguístico-discursiva resultante de uma construção do próprio analista.

Estabelecida a posição do analista diante de seu *corpus* delimitado, o primeiro movimento de análise é a construção de um objeto discursivo a partir do material bruto, de-superficializando o discurso, buscando seu processo de enunciação e identificando suas formações imaginárias, relações de sentido e de forças. O segundo movimento de compreensão é a análise da discursividade utilizada no texto, a reflexão sobre a escolha de palavras e a identificação dos conceitos do *corpus* teórico contidos no objeto, desvendando o modo de construção e estruturação que constituem os sentidos do discurso. O terceiro e último movimento é a análise de discurso em si, delineando a rede de filiação dos sentidos das formações discursivas encontradas, suas relações desenhadas pela ideologia e a presença da história através do compromisso dos enunciados com a memória, explicando o modo de constituição dos sujeitos e da produção de sentidos (ORLANDI, 2015).

Consideradas essas etapas descritas por Orlandi (2015), a construção do dispositivo analítico vai descrever como os processos de interpretação realizados pela Análise de Discurso identificam os sujeitos e sua memória - ideologia e inconsciente (ORLANDI, 2015). A ideologia, considerando a relação entre língua e história, é a prática discursiva dominante em um grupo social, que torna possível uma determinada relação entre palavra e coisa (COURTINE, 2014). E o inconsciente

é a ilusão que o indivíduo tem de ser a origem do que diz, porém, ele apenas retoma enunciados e sentidos pré-existentes (MALDIDIER, 2017).

Ponderando as etapas caracterizadas anteriormente, esta pesquisa inicia com o posicionamento da analista em relação aos objetos simbólicos que analisa (ORLANDI, 2015), frente à revisão bibliográfica das teorias sobre a produção do espaço urbano e ao processo de formação e expansão urbana de Pelotas. Também através da descrição do referencial da legislação federal, estadual e municipal que regram hoje a ocupação urbana na cidade.

No segundo passo se dá a delimitação do *corpus* a partir da linguagem imagética dos projetos urbanísticos licenciados pela SGCMU e das sequências discursivas de referência (COURTINE, 2014), intituladas como: “Parque Una Pelotas, editorial Cidades do Futuro” e “Quartier: vida em evolução”. O critério dessa delimitação é o fato de serem os primeiros volumes impressos com foco na divulgação dos loteamentos em si, visto que ambos os incorporadores seguiram e seguem produzindo materiais publicitários para promoção dos loteamentos e edificações sobre seus lotes.

O registro da superfície discursiva, terceira etapa da Análise do Discurso, vai analisar o material coletado de linguagem bruta em materialidade linguística, os lugares dos indivíduos envolvidos e as circunstâncias institucionais desse discurso. Também estabelece a identificação através da argumentação, forma escolhida que visa o efeito sobre o interlocutor, dos mecanismos de antecipação, bem como as relações de forças entre os diferentes lugares ocupados pelos indivíduos dentro de uma sociedade hierárquica (ORLANDI, 2015).

A penúltima fase é a detecção das Formações Discursivas e a busca dos seus contextos histórico-sociais de produção. Um exemplo de sequências discursivas de referência é “uma cidade pensada para pessoas” (PARQUE UNA, 2016), que em princípio parece um enunciado redundante já que a cidade sempre foi feita para as pessoas viverem. Essa sequência discursiva logo faz mais sentido quando é citado diretamente o urbanista Jan Gehl, autor do livro “Cidade para pessoas”, que por sua vez teve seu lugar sócio-histórico-ideológico de definição dos seus métodos de desenho urbano. Esse processo de seleção e análise busca compreender a singularidade da existência de cada enunciado contido no objeto discursivo.

O sexto e último passo proposto por Orlandi (2015) é a análise de discurso em si, a identificação do sujeito, sua manifestação através da linguagem e o contexto histórico de produção dos enunciados utilizados pelos incorporadores dos dois empreendimentos locais. O resultado dessa pesquisa é uma análise que descreve as contradições encontradas e os efeitos produzidos pelos sentidos do discurso.

1.2 Disciplina da Análise de Discurso

A teoria do discurso é recente, iniciou sua trajetória na década de 1960, na França, com a abordagem do pensamento denominada estruturalismo, método que analisa a realidade baseada na estrutura social. Essa corrente do pensamento é compartilhada entre diferentes áreas do conhecimento, como psicologia, filosofia, antropologia, sociologia e linguística. O diálogo entre obras de pensadores das áreas de psicanálise (Freud e Lacan), linguística (Saussure e Barthes) e filosofia (Marx e Althusser), somadas à consideração da historicidade, produziu um novo recorte de disciplinas, constituindo um novo objeto de investigação científica: o discurso (PÊCHEUX, 2006; ORLANDI, 2015).

O discurso como estrutura e acontecimento, com mecanismos e processos de significação e criação controlados, organizados e distribuídos de acordo com a reverberação de verdade que se deseja, denunciando o lugar sócio-histórico-ideológico de sua origem, torna-se objeto de estudo entre linguistas, sociólogos e filósofos, como Michel Foucault e Michel Pêcheux. Esses pensadores foram amadurecendo reflexões, construindo conceitos e criando sistematizações que resultaram na fundação de uma nova disciplina: a Análise de Discurso (AD) (GREGOLIN, 2006; MALDIDIER, 2017).

Juntamente com os primeiros esboços da teoria do discurso e da disciplina da AD, Pêcheux, pioneiro e desenvolvedor dessa área do conhecimento, em seu livro “Análise automática do discurso” (1969), também lança o método de análise (MALDIDIER, 2017). A teoria, a disciplina e o método propuseram um novo olhar para o sentido, o sujeito e a História, que seguem sendo construídos na Europa e Estados Unidos mesmo após a morte de Pêcheux na década de 1980. Quando a disciplina é introduzida no Brasil, torna-se uma outra linha da disciplina,

representada também por autoras, como Eni Orlandi e, mais recentemente, Maria do Rosário Gregolin.

O tema “discurso” e seu estudo possui uma ampla gama de conceitos oriundos de diferentes áreas do conhecimento, espaços geográficos e épocas, o que causa confusão entre as definições de diferentes conceitos. Essa complexidade é atestada quando Patrick Charaudeau e Dominique Maingueneau, em 2002, publicaram e dirigiram um “dicionário” composto por 400 verbetes. Essa vasta obra igualmente contempla toda a pré-história e história da disciplina da Análise de Discurso, com base na área de conhecimento da linguística (MACHADO, 2019).

Este estudo trabalha com alguns desses conceitos, portanto, sua definição é necessária para a compreensão das reflexões que serão feitas nos próximos itens. As definições e explicações sobre os conceitos básicos da teoria discursiva também traz uma breve revisão bibliográfica da disciplina da Análise de Discurso.

O termo **discurso** já estava presente na filosofia clássica, porém, foi através da linguística, a partir da oposição entre língua e fala, que se iniciou a reflexão sobre a subjetividade da língua. Essa percepção da **não transparência** dos discursos, na década de 1960 na França, ampliada para outras áreas de conhecimento, fundou a disciplina da **Análise de Discurso**, que aprofundou o estudo do discurso como mecanismo, estrutura e acontecimento. O discurso passa a ser compreendido como a materialização através da **língua** e **história**, em uma determinada **instituição** que define sua **norma social**, de acordo com o propósito do **locutor** em uma instância, para produzir o **efeito** desejado em um ou grupo de **interlocutores** (MALDIDIER, 2017).

Em naturezas distintas (imagem, texto verbal, ação, som) podem-se perceber diferentes enunciados de diferentes comunidades com funções diversas. Todo objeto que transmite algum tipo de mensagem, que pode **produzir efeito** de variadas formas em um **sujeito**, é constituído de única ou várias formações discursivas (ORLANDI, 2015). Ou seja, um quadro de um pintor renascentista carrega consigo a visão de um sujeito em relação à determinada cena. Esse mesmo quadro no contexto atual, exposto em um museu (observado de acordo com determinadas normas de comportamento), pode ter diferentes percepções em diferentes grupos sociais.

Os discursos realizam movimentos variados de significação, executam determinados percursos e sofrem transformações ao longo da história. Então, neste

constante processo, em uma dada realidade, nascem os **indivíduos** que através de sua significação formam sujeitos que compõem esse processo infinito dos discursos (FOUCAULT, 2005; ORLANDI, 2015).

As pessoas, interpeladas pela **estrutura social** na qual estão inseridas, constituem-se **sujeitos sociais**. Assim, com as transformações das **relações econômicas e sociais**, os sujeitos ocuparam diferentes formas. O sistema econômico do **capitalismo**, através de seu sistema de produção e **ideologia**, fixa os sujeitos-de-direito em seus **lugares**. Dessa forma, essa individualização cria a **ilusão** de ser livre, exercer sua livre vontade, ocupar livremente diferentes posições antagônicas e ser o **autor** de suas falas (HENRY, 1993; COURTINE, 2014).

A **contradição** da sociedade capitalista é o processo de **assujeitamento**, nesta pesquisa em relação ao discurso imobiliário, onde a população acredita ser autônoma para escolher o local e forma de habitar a cidade. Isso porque o indivíduo é livre e ao mesmo tempo submisso à reprodução de relações econômicas, sociais, legais e culturais, sem perceber que todas as relações são instrumentos de dominação oriundos de uma **ideologia**. Considerando que se trata de uma sociedade capitalista, será sempre a ideologia da classe dominante, proprietária de bens, de meios de produção, do conhecimento e, por consequência, da verdade, que por sua vez determinam a sociedade civil, suas **classes**, deveres e poderes (CHAUÍ, 2008).

As diferentes relações entre pessoas de diferentes classes sociais e posições hierárquicas estabelecem os **enunciados** que podem e devem ser ditos em cada posição e contexto. Em outras palavras, as **condições de produção** características de cada **formação ideológica** são um conjunto de representações que revelam a compreensão de uma dada classe em relação ao mundo, que para serem expressas correspondem a determinadas **formações discursivas** (COURTINE, 2014; FIORIN, 2005).

Dessa forma, em cada formação ideológica existem determinadas **palavras** para se referir a determinadas **coisas**, ou seja, uma determinada **linguagem** (FIORIN, 2005). Portanto, cada palavra possui determinado sentido pré-existente para o sujeito inscrito num lugar, o qual remete ao **interdiscurso** da formação discursiva. A apropriação de determinados objetos para dar coerência e tornarem-se os objetos da sequência discursiva enunciada pelo sujeito em um dado lugar, denota o **intradiscurso** (COURTINE, 2014).

Além da apreensão da maneira como são colocados os **ditos**, o analista também deve ampliar sua percepção aos **não ditos** no monumento textual (PÊCHEUX, 2006). Ao que é posto no texto se podem detectar informações implícitas, como as **pressupostas** no que foi dito e as **subentendidas** de acordo com o contexto da fala (ORLANDI, 2015).

A compreensão dessas condições de produção dos discursos remete o sujeito enunciador ao **sujeito universal**, ou seja, há um apagamento do sujeito da enunciação, caracterizado por Pêcheux como a “teoria dos dois esquecimentos” (MALDIDIER, 2017). O **esquecimento número um** é o chamado esquecimento ideológico, onde o sujeito tem a ilusão de ser o criador do seu discurso e do sentido atribuído ao mesmo, os quais são pré-existentes e localizam-se no inconsciente do sujeito. Enquanto no **esquecimento número dois**, denominado esquecimento enunciativo, o sujeito tem a ilusão referencial semiconsciente de que existe uma relação única entre as palavras e coisas para especificar o que se diz (ORLANDI, 2015).

Compreendidos os fatores que determinam a condição de produção dos discursos em uma sociedade, podem-se identificar os procedimentos que formatam o discurso, denominados por Foucault (2005) como as **palavras proibidas**, a **segregação da loucura** e a **vontade de verdade**. Ou, ainda, as tipologias de funcionamento descritas por Orlandi (2015): **autoritário**, **polêmico** e **lúdico**. Esses mecanismos dos discursos não existem de forma pura, são sempre combinados e dosados de acordo com o **lugar** de enunciação do **locutor**, **lugar** do **interlocutor** e a **posição** do sujeito no discurso. Também são moldados por meio dos **mecanismos imaginários**, ou seja, a partir da imagem que o locutor tem do interlocutor e a que o interlocutor tem do locutor. E, ainda, o **mecanismo de antecipação**, em que o discurso é adaptado de acordo com a suposta imagem que o locutor tem sobre a imagem que os interlocutores têm do objeto abordado (ORLANDI, 2015).

A partir do esclarecimento desses princípios gerais do método e teoria da Análise de Discurso, constituiu-se o **dispositivo teórico** para que a seguir, o **dispositivo analítico**, desempenhe as funções evocadas por Foucault (2005). São elas: (a) questionamento da verdade; (b) restituição do discurso ao seu caráter de acontecimento; e, por fim, (c) suspenção da soberania do significante.

1.3 As ideias fora do lugar

O “analista de discurso”, segundo Orlandi (2015), na busca pelas condições de produção do discurso se propõe a distinguir o que é material (língua e historicidade), institucional (estrutura social) e o mecanismo imaginário (constituição do sujeito). Ou seja, entender qual a imagem do sujeito e qual a imagem que o sujeito tem do objeto do discurso em determinado contexto sócio-histórico. Sendo assim, procura na constituição dos sujeitos e na produção de sentidos a relação entre a estrutura social, a língua e a ideologia (ORLANDI, 2015).

Para exemplificar essa relação na constituição do sujeito, Orlandi (2015) utilizou em sua obra a palavra “colonização” para demonstrar os sentidos e os efeitos existentes em nós. A existência desses efeitos se deve ao mecanismo imaginário que nós temos sobre o sujeito e objeto que a palavra remete (ORLANDI, 2015). Ou seja, a palavra colonização para um indivíduo que nasceu na Europa Ocidental tem um sentido, causa um efeito distinto do que é provocado em um latino e ainda representa outros sujeitos e significados para um africano.

Assim, como um “analista de discurso”, Roberto Schwarz (1977, 1990) avalia o contexto sócio-histórico de cada fase da obra de Machado de Assis para compreender as diferenças nas narrativas do escritor, sua evolução, mudanças na forma literária e temas abordados. Entre eles, está a “colonização” e suas implicações na formação e evolução da sociedade brasileira.

Roberto Schwarz, em 1977 publicou a primeira parte do estudo sobre a obra literária de Machado de Assis, com o título “Ao Vencedor as Batatas – Forma literária e processo social nos inícios do romance brasileiro” (SCHWARZ, 1977), abordando obras da primeira fase do escritor. A segunda parte da análise de Schwarz foi publicada em 1990, com o livro “Um mestre na periferia do capitalismo – Machado de Assis” (SCHWARZ, 1990), sobre a segunda fase de Assis.

No primeiro capítulo de “Ao Vencedor as Batatas”, Schwarz (1977) realiza uma contextualização sócio-histórica do Brasil daquela época. No seguinte, caracteriza a produção literária romancista brasileira. E no terceiro capítulo analisa a primeira fase da obra de Machado de Assis, de 1874 a 1878.

Já em “Um mestre na periferia do capitalismo” (SCHWARZ, 1990), a nova fase de Machado de Assis é analisada no primeiro capítulo, descrevendo suas características literárias realistas, as mudanças na narrativa e os temas sociais

abordados através de cada personagem. No segundo capítulo é feita a comparação entre as duas fases, diferenças entre os narradores, formas literárias e níveis das críticas sociais realizadas.

Segundo Schwarz (1977), a estrutura social brasileira, desde a sua colonização, foi determinada pela relação de dependência entre as três classes sociais: os latifundiários, os escravos e os “homens livres”. Esses representavam a maior parte da população, formada pelos profissionais liberais, pequenos proprietários e funcionários, dependentes de alguma forma dos latifundiários. Apesar de a classe dominante importar características burguesas e liberais da Europa, o trabalho assalariado não fazia parte do “pacote importado”, o que consolidava a relação de trabalho pautada pelo “favor”. Para exercerem suas profissões ou prestarem seus serviços, os homens livres tornavam-se dependentes da “boa vontade” dos latifundiários, enquanto que os pequenos proprietários buscam sua proteção. Machado de Assis, já no final da primeira fase, descreve o esgotamento moral e psicológico em sobreviver à custa da dívida de favores ao tipo social do proprietário (SCHWARZ, 1977).

A primeira fase de Machado de Assis foi marcada por sua postura antiliberal, criticando a exploração do trabalhador através do pagamento de salário, mas sua narrativa fica contida às críticas dos abusos sofridos pelos mais pobres na relação de trabalho da época. Assim como os dependentes se conformavam com a posição subalterna, o autor também se limitou escolhendo um narrador coibido para descrever o conservadorismo paternalista, tema dos romances passados na Corte. Mesmo assujeitado, Machado de Assis acaba por demonstrar uma intenção realista na descrição fidedigna do contexto cultural brasileiro. Assim sendo, descreveu tímidas tendências modernas da vida social brasileira devido à dificuldade de conciliá-las com as relações de dominação vigentes (SCHWARZ, 1977).

É importante notar que a análise de Schwarz (1977) identifica elementos da Análise de Discurso, como a **contradição** dos homens livres ainda dependentes e o **assujeitamento** do próprio Machado de Assis por amenizar a crítica aos abusos cometidos pelos proprietários contra todos que os serviam. Identifica também o procedimento de discurso da **interdição** ao descrever **o dito** (o agente civilizador é a família), o **tabu do objeto** (problemas sociais oriundos do paternalismo) e o **não dito** (origem das transformações culturais da época).

Já na segunda fase de Machado de Assis, os procedimentos de análise desenvolvidos por Schwarz (1990) identificam características diferentes no discurso. O romancista se apresenta como um crítico contemporâneo, fixando o olhar no seu tempo, denunciando os dispositivos da sociedade, suas raízes e assinaturas (AGAMBEN, 2009). Através dos contrastes, o autor descreve a real sociedade brasileira e o dispositivo literário criado pelo escritor nessa fase capta e dramatiza a estrutura do país (SCHWARZ, 1990).

Em “Memórias Póstumas de Brás Cubas”, como o nome indica, o narrador é um proprietário, as relações são descritas a partir da perspectiva de menosprezo em relação às classes submissas. Proporcionalmente a este menosprezo, a injustiça social de responsabilidade da classe dominante é denunciada através de uma única personagem e um único episódio apenas. Machado critica o consumo ingênuo das modernidades europeias pelos proprietários, declarando sua percepção sobre o deslocamento em relação à realidade social brasileira (SCHWARZ, 1990).

O caráter postiço da vida cultural que consumimos é herança de como se desenvolveu o processo de colonização no Brasil. Essa característica pode ser percebida no culto ao novo, como a adoção dos estilos arquitetônicos, mesmo que descabidos com as técnicas disponíveis, e a adoção de sofisticações no comportamento, mesmo que de caráter artificial em relação aos verdadeiros costumes. O mesmo ocorreu com a Declaração dos Direitos Humanos descrita na Constituição Brasileira de 1824, lembrando que a abolição da escravidão só foi se dar em 1888 (SCHWARZ, 1987).

O processo de construção, desenvolvimento, reflexão e esgotamento de determinada tendência, seja nos hábitos culturais, movimentos nas artes ou estilo literário, não surge por demandas naturais da realidade brasileira. As transformações culturais são importadas parcialmente sem uma necessidade interna, ou seja, não são resultados de um amadurecimento, nem tampouco permanecem em uso por tempo suficiente. Seu abandono é abrupto, para que uma nova tendência internacional seja incorporada de outro contexto no qual a sociedade e produção apresentam-se qualitativamente avançados, quando no Brasil tais relações ainda não alcançaram amadurecimento para tal (SCHWARZ, 1977).

A obra de Schwarz (1977, 1990) realizou uma análise formal do estilo literário de Machado de Assis, juntamente com uma crítica social diante da perspectiva das classes dominantes sobre as inovações e tendências socioculturais da Europa e as

relações de produção, sociais e de trabalho preservadas no Brasil, a partir do início do século XIX. Essa tradição cultural foi definida pelo autor como sendo de “ideias fora do lugar”, pois condições econômicas desenvolvidas em sociedades mais maduras não são compatíveis com realidades mais atrasadas, nas quais estas relações ainda precisam ser progressivamente transformadas.

No texto “As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias”, Maricato (2000) identifica a tradição dessa cultura observada por Schwarz (1977,b 1990) nas políticas públicas urbanas das cidades brasileiras. Assim como a Constituição de 1824 possuía a Declaração dos Direitos Humanos enquanto a produção no país era realizada através da exploração do trabalho escravo, as legislações urbanísticas também foram historicamente importadas e deslocadas da realidade urbana, social e econômica do Brasil (MARICATO, 2000).

A cidade deveria ser estudada através de uma ciência que unisse os conhecimentos, teorias, metodologias e práticas de várias disciplinas, como sociologia, filosofia, economia, política, história, geografia, arte e urbanismo. Através da compressão da realidade da prática social urbana de cada cidade brasileira, pode-se propor instrumentos das políticas públicas urbanas, mesmo que pautados por referências internacionais avançadas de planejamento urbano (LEFEBVRE, 2016; MARICATO, 2000).

As práticas modernas adotadas pelo Estado para remodelar cidades americanas e europeias foram alvo de críticas de teóricos dos mesmos países. Eles apontaram os problemas gerados através da desconsideração da identidade urbana da população, da exclusão de grupos sociais em seus planos e da segregação racional considerando somente os interesses do mercado imobiliário (LEFEBVRE, 2016; LOJKINE, 1997; HARVEY, 2014; TOPALOV, 1979).

A adoção de preceitos modernos de planejamento urbano nos países que os originaram foram responsáveis pela segregação espacial, social e degradação ambiental. Esse mesmo modelo aplicado em uma sociedade com desigualdades sociais oriundas desde sua origem, somente intensificaram seus efeitos negativos e tornaram a sociedade brasileira em uma das mais desiguais do mundo (MARICATO, 2000).

Este trabalho se desenvolve tomando como referência, entre outras, a abordagem sobre “as ideias fora do lugar” descrita anteriormente, porém, relacionada ao campo do desenho urbano que este estudo disserta a seguir. Através

de uma contextualização da produção do espaço urbano nos países centrais do capitalismo, revisando sua crítica, contextualizando a produção do espaço urbano pelotense e revisando a legislação urbanística vigente, esta pesquisa vai analisar a modalidade de dois novos empreendimentos imobiliários no mercado imobiliário pelotense.

"O homem só é homem na medida em que está entre outros homens e revestido dos símbolos representativos da sua razão de ser."

Leroi Gourhan

2 Deslocamento da analista

O objetivo deste item é situar a analista frente ao contexto sociocultural, espacial e legal em que surgem os produtos imobiliários analisados. Serão abordados autores que analisaram a forma com que o espaço urbano passou a ser produzido a partir do desenvolvimento do modo de produção capitalista e da generalização do processo de industrialização, caracterizando os agentes e instrumentos que vêm conformando as cidades ao longo desse processo. Serão contemplados os períodos históricos e as motivações na produção do espaço urbano pelotense, da sua origem aos atuais vetores de urbanização e suas conformações. Por fim, apresenta, como resultados dos processos econômicos e políticos descritos, as legislações que regulam a ocupação e produção da cidade e, especificamente, o conjunto de leis relacionadas à modalidade de parcelamento do solo estudado.

2.1 Agentes produtores do espaço urbano

A origem das cidades desde os primeiros sinais de sedentarização do homem e sua evolução nos modos de ocupação da terra até a cidade atual, acompanham a progressiva integração dos indivíduos no plano do sobre-organismo social. Esse, por sua vez, é representado pelo acordo entre natureza, indivíduo e sociedade urbanizada, que individualiza o espaço e o tempo, evoluindo até atribuir um valor absolutamente imperativo ao tempo, quando o indivíduo passa a funcionar como uma célula produtiva (LEROI-GOURHAN, 1990).

Essas atribuições, impostas ao tempo e ao indivíduo, são oriundas do processo de industrialização iniciado na Europa no século XVIII, o qual modificou as

relações sociais, de propriedade, de consumo e de produção do espaço. Assim, a cidade se tornou o espaço da produção e acumulação determinada pelo tempo da fábrica e pela ideologia da classe dominante. Os trajetos dentro da cidade passam a constituir espaços que, por sua vez, vão sendo demarcados, descritos e estruturados de acordo com a posição dos seus elementos e da ideologia que os origina (CERTEAU, 1998).

O capitalismo, modo de produção que determina o processo de industrialização, encontrou na cidade as características propícias para seu desenvolvimento. Esse marco espacial reuniu as condições gerais de produção, de circulação, consumo e de reprodução da força de trabalho (TOPALOV, 1979), bem como o meio histórico de reinvestimento da produção excedente do capital para geração de mais lucro. A urbanização como fenômeno da sobre produção resulta na busca contínua por novos territórios e formatos a serem explorados. Essa necessidade de expansão ilimitada faz com que o capital encontre barreiras, como a escassez de mão de obra, de recursos naturais, a própria competição entre os demais e os perímetros urbanos (HARVEY, 2014).

A forma de reinvestimento de capital na produção do espaço urbano nos países centrais do capitalismo, em meados dos anos 1940, esbarrou em limites devido ao crescimento econômico. Com a demografia galopante e o avanço das lutas sociais, foram necessárias transformações políticas e culturais para que o capital seguisse tendo capacidade de reinvestimento. O solo urbano pertencia a poucos proprietários, os salários baixos não propiciavam consumo em massa e a falta de regulação do mercado imobiliário acarretava em uma concorrência anárquica (LOJKINE, 1997; HARVEY, 2013).

Foi necessária uma reforma na legislação e nas competências do Estado para que alterasse a situação da propriedade privada do solo, do financiamento dos equipamentos coletivos, dos salários insuficientes da classe trabalhadora e da regulação da produção do espaço urbano. Para ultrapassar esses limites capitalistas e prosseguir com o crescimento econômico, foi realizada a “reforma urbana” e o planejamento territorial passou a coordenar a urbanização em uma escala ampliada, estabelecendo-se a cooperação entre os diferentes agentes de produção (LEFEBVRE, 1973; TOPALOV, 1979; LOJKINE, 1997; MARICATO, 2000).

As políticas urbanas do Estado, assim como suas ações de planejamento, são oriundas do desenvolvimento dos modos de produção do capitalismo

monopolista. Com o intuito de amenizar seus próprios efeitos negativos, o capital estabelece a função reguladora do Estado, garantindo o equilíbrio entre a produção e o poder de consumo da população. Assim, a fração hegemônica da sociedade estabelece suas imposições por meio do Poder Público que, através de seu poder de coerção para regulação da sociedade, adquire a posição de representante dos interesses de todos e garantidor dos devidos direitos (LOJKINE, 1997).

O Estado passou a realizar o financiamento de bens de uso coletivo necessários à vida urbana, como serviços públicos de comunicação, transporte, educação, saúde e cultura, e a ampliação das infraestruturas urbanas até os subúrbios, como vias e redes de saneamento, viabilizando mais áreas para a maior produção de moradias. Consequentemente, a necessidade de expansão dos limites urbanos também passa a ser garantida pelo Estado. Outra intervenção da reforma urbana foi a criação do aparato jurídico para controlar a ocupação e o uso do solo, garantir diretrizes mínimas à habitação social, parâmetros para construção das demais tipologias de edificações e, até mesmo, regulação do salário do trabalhador para se tornar compatível às despesas com moradia e ainda obter algum poder de consumo (LOJKINE, 1997; MARICATO, 2000; HARVEY, 2013).

Para superar a questão fundiária, outra barreira nos países centrais do capitalismo, as propriedades urbanas precisavam ser menores e possuírem maior número de proprietários. O Estado foi encarregado de mais um feito, a realização de uma reforma fundiária urbana. Para isso, o território necessitava estar organizado de acordo com as estratégias do capital e o arsenal legislativo precisava facilitar as transições imobiliárias. Assim sendo, o Estado criou instrumentos jurídicos de socialização seletiva do solo para que garantissem o direito de propriedade e facilitassem operações imobiliárias, como incorporação, expropriação, concessão e preempção pública (LOJKINE, 1997; TOPALOV, 1979).

A organização do território deu-se através da criação de lei de usos do solo, que estabeleceu um zoneamento seguindo a estratégia do capital, que busca maior velocidade de circulação e comunicação nas cidades. Assim sendo, estabeleceram-se as zonas urbanas, cada qual com sua função e consequente valorização, de acordo com sua localização em relação à sua centralidade, à presença de equipamentos e infraestrutura urbana, aos principais eixos de circulação, aos “nós” rodoviários ou demais meios de transporte de mercadorias (LOJKINE, 1997; TOPALOV, 1979).

Além dessas condições estabelecidas através da ação do Estado – zoneamento do território e criação de legislação apropriada – foi a vez de o capital financeiro integrar a ação coordenada entre os demais agentes do mercado imobiliário. Para isso, o Estado criou um novo sistema tributário que tornou possível o financiamento público subsidiado, tanto para que a classe média pudesse adquirir sua casa nos bairros residenciais nos subúrbios da cidade, quanto para que o Poder Público pudesse proporcionar habitação popular através da construção de grandes conjuntos habitacionais, onde os trabalhadores assalariados pudessem pagar seus aluguéis (TOPALOV, 1979; HARVEY, 2013).

Com essa matriz espacial, jurídica e econômica montada pelo Estado, o capitalismo monopolista flexibilizou os limites para a urbanização e pode reinvestir seu capital na produção imobiliária. Através dos preceitos arquitetônicos e de planejamento urbano modernistas, as edificações e a cidade foram transformadas em produto, objeto de consumo material e simbólico. Os espaços deveriam representar o avanço, a modernidade, a tecnologia e a cidade funcionar como uma engrenagem ajustada à facilidade de circulação, comunicação e localização de cada função (MARICATO, 2000). O solo urbano como mercadoria não segue as leis da concorrência, pois ele não é produzido. Dessa forma, sua valorização e disponibilidade depende primeiramente do proprietário, que define seu valor de acordo com a localização, limitação de oferta, demanda do mercado, transformação do uso do solo e o quanto ele pode se subdividir. Os espaços urbanos são construídos através da cooperação entre diferentes agentes de produção, como os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, as empresas da construção civil, os promotores e/ou incorporadores imobiliários, o capital bancário e o Estado (TOPALOV, 1979).

A renda fundiária, ou seja, a forma de acumulação do capital a partir da propriedade do solo urbano, pode provir de diferentes tipos de exploração e diferentes arranjos entre os agentes do mercado imobiliário. Como esse grupo é formado pela fração hegemônica da sociedade, ele que conduz o processo de planejamento urbano, influencia a valorização dos terrenos, estabelece a demanda e tipologia de imóveis construídos e define os vetores de crescimento das áreas a serem urbanizadas. Sendo assim, é o promotor imobiliário que determina a área a valorizar-se pelo mercado e equipar-se pelo Estado e, consequentemente, as propriedades próximas também se valorizam. Essas, mesmo que inativas, tornam-se

fonte de acumulação de capital, ou seja, a especulação imobiliária contribui para a formação dos vazios urbanos, que se tornam outra fonte de renda fundiária (LOJKINE, 1997; TOPALOV, 1979).

A racionalização da produção da cidade visando apenas a expansão da acumulação não considera a sua realidade total, social e cultural, pois a demanda surge apenas da parte da população com poder de consumo. Para essa fração, o mercado determina a localização e forma padrão de moradia para cada renda, determinando o direito à moradia, não o direito à cidade. A porção da população sem poder de consumo permanece à margem de tudo isso, à margem do território zoneado e urbanizado, à margem dos direitos garantidos pelo Estado, sem nem mesmo direito à moradia (LEFEBVRE, 2016).

Assim a cidade vai sendo segregada de acordo com os estratos da sua sociedade, dos seus meios de produção e de acordo com cada ciclo do capitalismo. A cada esgotamento do território urbano e saturação do mercado, os promotores imobiliários formam novos arranjos para a exploração da renda fundiária e reinvestimento do capital. Aí surgem estratégias, como os bairros revitalizados, a reciclagem de prédios, a realização de festivais, a construção de monumentos arquitetônicos ou centros empresariais. Até mesmo a exploração dos bens comuns, antes delegada ao Estado, sua construção e gerenciamento, agora são criadas as parcerias público-privadas para administrarem equipamentos públicos. Quando cada um desses formatos de exploração se torna ineficiente nos países centrais do capitalismo, onde foram criados e gestados, ainda há todos os países na periferia do capitalismo para serem exportados e aplicados, mesmo que se trate de uma receita mal sucedida e que a realidade nesses países seja incompatível (HARVEY, 2005, 2014).

2.2 Espaço urbano produzido

A partir das ferramentas jurídicas, econômicas e institucionais citadas anteriormente, a cidade passou a ser remodelada, sendo fragmentada pela planificação moderna em diferentes funções, a qual agrupou em cada setor os componentes do mesmo grupo econômico e social. A regulação urbanística dos países centrais do capitalismo foi pautada pela planificação modernista/funcionalista,

cujos fundamentos foram se consolidando ao longo da realização dos Congressos Internacional de Arquitetura Moderna – CIAMs (1928 - 1956) e sendo legitimada como a maneira mais evoluída e eficaz de produzir cidade. Os dois primeiros CIAMs trataram de questões mais sociais, valorizaram a vida privada e individual das famílias e a qualidade de vida dos trabalhadores. A partir do terceiro CIAM, o engajamento foi migrando para a estruturação e organização do processo de acumulação capitalista no ambiente urbano (MARICATO, 2000).

A cidade tradicional foi transformada, em termos ideais, em uma malha geométrica, formada por uma rede de vias ferroviárias e rodoviárias, a qual foi se ampliando e modificando as relações entre o tempo e o espaço. As necessidades diárias antes alcançadas através de alguns quarteirões percorridos a pé foram transformadas para quilômetros a serem rodados pelo automóvel (LEROI-GOURHAN, 1990). Não apenas a indústria da construção civil e o mercado imobiliário definiram a morfologia da cidade moderna, mas a indústria automobilística também foi uma forte influência. O veículo individual foi transformado, de artigo exclusivo dos mais ricos, objeto de desejo devido à liberdade que representava, para possibilidade de uma parcela maior da população que, devido às grandes distâncias diárias da cidade moderna e deficiência de transporte público de qualidade, passou a adquiri-lo também por necessidade (MARICATO, 2011).

O planejamento moderno segregou física e economicamente as cidades, revelando suas desigualdades bruscas, denunciando porções do território e frações da população que não eram zeladas pelo Estado, o que gerou conflitos de classe e o aumento da violência. Essas áreas fora do foco do Estado e do mercado não possuíam ordenamento previsto para sua regulação, tampouco eram alvo de intervenções urbanas de melhoria ou tinham direito à moradia digna (LOJKINE, 1997; MARICATO, 2000).

O espaço do habitat é uma necessidade do homem de assegurar um enquadramento ao sistema social de referências interindividuais, as quais formam uma superestrutura simbólica extremamente densa que garante a coesão da sociedade (LEROI-GOURHAN, 1990). Por isso, mesmo quando as políticas urbanas contemplam a construção de moradias populares, como grandes conjuntos habitacionais, a falta de identificação com o ambiente construído e a superpopulação apresentam manifestações de decadência urbana, como depredações de bens

coletivos (JACOBS, 2009). Essa população que não se enquadra na cidade moderna, seja pela impossibilidade de acessar a propriedade ou pela não identificação simbólica, busca nas frestas urbanas e/ou em áreas ambientalmente frágeis o espaço para a construção de sua própria forma social de produzir a cidade, que foi “varrida” no centro da cidade. Dessa forma, os antigos problemas urbanos de falta de saneamento, iluminação precária, inundações e ruas estreitas das ocupações irregulares seguem existindo, porém, deslocados para a borda da cidade planificada (HARVEY, 2014).

A classe média, mesmo que incluída no zoneamento da cidade, foi direcionada para os subúrbios, de uso exclusivamente residenciais e de baixa densidade de ocupação, tornando-se dependentes do uso de automóveis para trajetos diários ao local de trabalho, para acesso aos setores de lazer aos finais de semana e também para necessidades rotineiras nos setores de comércio (MARICATO, 2011; HARVEY, 2014). A segregação dos usos urbanos determina que esses trajetos e os demais sejam obrigatoriamente realizados por veículos, esvaziando as calçadas e espaços públicos. Os parques, além de localizados à parte dos setores residenciais e de comércio, ou seja, não se tornam atalho para os pedestres, foram projetados com grandes dimensões, sem causar identificação da população, permanecendo vazios e perigosos. O esvaziamento das áreas urbanas também ocorre em horários não comerciais nas regiões destinadas estritamente às lojas, enquanto os bairros residenciais esvaziam-se durante o período do expediente do trabalho e turno escolar (JACOBS, 2009).

A partir de 1953, nos dois últimos CIAMs, já se construía uma crítica ao funcionalismo. Os problemas urbanos enfrentados diariamente pela população nas cidades já eram nítidos: violência, engarrafamentos, cotidiano exaustivo, ocupações irregulares do solo urbano, apresentando riscos à população e ao ambiente natural (MARICATO, 2000). As classes de renda média e alta indo morar nos subúrbios americanos tornaram as metrópoles ainda mais dispersas, os serviços migraram e se distribuíram ao longo dos principais eixos de circulação. Consequentemente, a população mais pobre ocupou o entorno dos centros das cidades, que abandonadas pelo Estado facilitou que a especulação imobiliária agisse deliberadamente, renovando bairros inteiros com conjuntos habitacionais gigantes. Assim, os movimentos sociais urbanos cresciam a cada bairro “devorado”, reivindicando seu pertencimento e identidade urbana. A implosão do conjunto habitacional Pruitt-Igoe,

na cidade americana de St. Louis, marcou esse momento de decadência das cidades modernas e ausência total de planejamento regional (RIBEIRO, 2010; MACEDO, 2007).

O urbanismo moderno passou a ser criticado por autores que defendiam um planejamento com conceitos e teorias baseadas nas práticas sociais e culturais urbanas, a partir da observação de cada grupo social que compõe a cidade. A racionalização da cidade padroniza o modo de viver nela, além de excluir parte da população, planifica abruptamente grandes áreas monofuncionais que são ocupadas por um só estrato social de habitantes novos sem identificação histórica com aquele local e sem convívio com as diferenças. Os bairros devem abrigar comunidades formadas por todos os tipos de habitantes, que são construídas naturalmente e na velocidade necessária para a construção de suas relações sociais, só assim tornam-se coesas, prósperas e socialmente sustentáveis. A construção do espaço urbano não deve seguir um modelo único para todo um território, deve partir de uma análise histórica das transformações de cada bairro e novas formas de habitar, comparar seus dados e, mesmo após sua conclusão, deve ser examinado criticamente e não ser imediatamente considerado o modelo ideal a ser aplicado em qualquer lugar (JACOBS, 2009; LEFEBVRE, 2016).

As tendências pós-modernistas de produção do espaço urbano buscaram o desafio da construção de comunidades, com a nostalgia da vida em cidades antigas menores, juntamente com a preocupação da preservação do meio ambiente, tão ameaçado e ignorado em nome da modernização das cidades e suas consequentes expansões. O movimento dos ambientalistas começa a moderar discussões, eventos e relatórios das Organizações das Nações Unidas (ONU) na década de 1970. Esses relatórios, por sua vez, começam a direcionar legislações ambientais. Na década de 1980, grupos de arquitetos, urbanistas e engenheiros, críticos das cidades modernas e seus subúrbios, iniciaram o resgate de alguns conceitos de planejamento urbano do início do século XIX, como o movimento norte-americano *City Beautiful* e o movimento europeu *Garden Cities*. Estes grupos, pautados pelos novos ordenamentos territoriais oriundos das discussões sobre sustentabilidade ambiental, fazem surgir novas tendências de planejamento urbano, como os movimentos “*smart growtn*”, “*transit-oriented development*”, “*traditional neighbothood development*” e “*neotraditional design*” (RIBEIRO, 2010; MACEDO, 2007; FARR, 2013).

Esses movimentos reúnem a preocupação com o meio ambiente e a crítica influente de autores que criticavam as cidades modernas, determinando princípios bem aceitos por todos. Os novos critérios buscam os valores comunitários através do planejamento participativo, da diminuição da escala do desenho urbano e retomada de alguns estilos arquitetônicos que evidenciem a contraposição ao estilo moderno. Procuram controlar a urbanização dispersa através do aumento da densidade demográfica, aumento de espaços públicos e áreas verdes, juntamente com o uso misto do solo. Com essas características diminuem distâncias, podendo ser vencidas a pé ou de bicicleta, para distâncias maiores entre bairros, valorizando o desenvolvimento e incentivo ao uso do transporte coletivo. Essas tendências pós-modernistas citavam também a importância da preservação e reabilitação de espaços construídos pré-existentes, bem como a recuperação de áreas ambientais degradadas. As unidades habitacionais construídas deveriam prever uma variedade de tipologias para abrigar uma diversidade de habitantes. O objetivo era reunir todos os elementos de uma cidade em uma região compacta, criando bairros autossuficientes (RIBEIRO, 2010; FARR, 2013).

Durante a década de 1980, nos EUA, bairros foram revitalizados e novos bairros construídos, até mesmo novas cidades foram criadas seguindo essas novas tendências de planejamento urbano, um exemplo emblemático é a cidade de Seaside, na Flórida. Os arquitetos e urbanistas responsáveis por esse projeto, Andrés Duany e Elizabeth Plater Zyberk, junto com mais outros quatro arquitetos fundaram em 1993 o *“Congress for the New Urbanism*”, que deveria ter mais três edições anuais para a construção de sua carta fundamental. Na 4ª edição do evento, em 1996, a *new urbanism chart* foi publicada, estabelecendo 27 princípios para construção de novas comunidades, referindo-se do planejamento regional ao desenho do edifício. Como sua metodologia de planejamento foi adotada por um programa nacional dos EUA, o mercado imobiliário aderiu aos seus princípios e os congressos seguiram sendo realizados até a atualidade (RIBEIRO, 2010; FARR, 2013). O 28º CNU será realizado em junho de 2020, na cidade de Mineápolis, Minnesota (CNU).

Mesmo que um dos princípios do Novo Urbanismo cite a questão das diferentes moradias para diferentes grupos sociais, esse tema não é aprofundado em suas metodologias, muito menos tratado em suas propostas já construídas nas cidades americanas. A busca da criação de comunidades, principal tema abordado

na defesa do movimento, é vinculada ao desenho da vizinhança, como se a forma espacial resolvesse a forma social. A ideologia da comunidade tem um lado obscuro, desde as fases iniciais da urbanização este discurso é utilizado para a organização do território de modo a obter o controle social das cidades. Sendo assim, ele atrai classes que buscam a segregação das “subclasses”. A ausência de princípios que se confrontem com as características políticas, econômicas e sociais de uma cidade não garantirá a organização sociopolítica das cidades (HARVEY, 1997).

Trazendo para um contexto mais próximo e recente da produção do espaço urbano, resultante das tendências pós-modernistas, vale citar o Bairro Pedra Branca, em Palhoça-SC, município na região metropolitana de Florianópolis. O empreendimento começou como um loteamento residencial convencional em 1999. Em 2002 foi aprovada lei municipal que criava o bairro denominado Cidade Universitária Pedra Branca. Em 2005, depois do conhecimento dos preceitos do Novo Urbanismo pelos incorporadores, o restante da área da propriedade ganhou um novo projeto para a área central. O *masterplan* (Figura 01) foi concebido pelo escritório dos mesmos projetistas da cidade de Seaside, Andrés Duany e Elizabeth Plater Zyberk. A partir do *masterplan* seguiu sendo desenvolvido por outros 11 escritórios de arquitetura, entre eles Jaime Lerner Arquitetos Associados, e para a concepção dos espaços públicos foi feita uma consultaria ao escritório do arquiteto Jan Gehl (RIBEIRO, 2009; PEDRA BRANCA).

O projeto tem 2.300 lotes divididos em 20 quadras em área de 250 ha, sendo ocupados gradativamente. Em 2013 as duas primeiras quadras de uso misto e a praça foram concluídas. Em 2014 o bairro possuía 5.000 habitantes, 5.500 empregos e 7.000 estudantes. O prazo final é concluir em 2020, com densidade demográfica entre 600 a 800hab/ha, população total de 40.000 moradores, 30.000 empregos e 10.000 estudantes. Suas vias possuem maior área para pedestres do que para veículos, as quadras foram projetadas para abrigar prédios de 1 a 12 pavimentos sobre o alinhamento predial, com térreo comercial e área verde central. As edificações são certificadas com selos *Leadership in Energy and Environmental Design* (LEED). O bairro possui 10 princípios, entre uso misto do solo, prioridade ao pedestre, diversidade de moradores, senso de comunidade, densidade equilibrada, sustentabilidade nas construções, espaços públicos atrativos, harmonia com a natureza e conectividade regional (RIBEIRO, 2009; PEDRA BRANCA).

Ribeiro (2009) afirma que não há toda diversidade social e urbana necessária para alcançar o senso de comunidade, visto que o valor mínimo de uma unidade habitacional é de 150 mil reais, enquanto o valor máximo ultrapassa 1 milhão de reais. A proposta também não prevê faixa exclusiva para transporte coletivo, além de possuir infraestrutura privada de segurança por sistema de câmeras e rondas diárias. A área no entorno do bairro está sendo transformada em uma reserva ecológica municipal, pela parceria da incorporadora do empreendimento e a prefeitura, ou seja, limitando a expansão do bairro e segregando-o de certa forma, já que apenas duas vias conectam o bairro ao restante da cidade. Este tipo de empreendimento faz com que a cidade de uso comum passe a um caráter de uso privado e corporativista, com uso parcial dos princípios do Novo Urbanismo (RIBEIRO, 2010).

Figura 01 – Masterplan Bairro Pedra Branca – SC.
Fonte: Pedra Branca.

Outro empreendimento também com características semelhantes a um dos empreendimentos analisados nessa pesquisa é o Loteamento Jardim Europa (Figura 02), em Porto Alegre - RS, lançado em 2006. Com similaridades no discurso, na localização e na relação com seu entorno, nas etapas de construção, nos nomes relacionados ao continente europeu e na própria disposição da implantação do loteamento, de um parque central circundado de condomínios verticais, proposto

numa área de preservação ambiental, próxima ao Shopping Iguatemi e entre bairros de realidades econômicas distintas. O mercado optou por esse produto, diferenciado e prioritariamente para jovens de classes com maior poder aquisitivo, logo após o *boom* imobiliário da capital que produziu vários condomínios horizontais destinados a diferentes classes sociais. O empreendimento previa cerca de 8.000 apartamentos (SCHNEIDER, 2009; MOG, 2017).

Para as vendas, a incorporadora construiu um imponente prédio de concreto e muito vidro inaugurado junto ao parque central do loteamento, denominado como Parque Germânia, que também foi obra da construtora como uma espécie de contrapartida ambiental de todo bairro. Desde sua construção, o parque foi cercado, com horário de funcionamento e administrado nos primeiros 10 anos pela construtora. A manutenção do parque foi realizada a partir de uma taxa paga pelos condomínios. A existência dessa taxa também tinha a intenção inicial de acionar juridicamente a Prefeitura após esse período de 10 anos, transformando o parque em posse dos condomínios. Porém, essa ideia não foi levada adiante e em 2016 o parque passou a ser administrado pelo município.

A proximidade de bairros tradicionais e populares torna o convívio do parque conflituoso e segregado. Os moradores dos condomínios o utilizam em horários específicos para evitarem o convívio com os moradores dos bairros mais pobres. O próprio território do parque é segregado, as áreas arborizadas de preservação dividem o parque em três áreas: a maior, com quatro acessos voltados para os condomínios verticais; uma intermediária, com um acesso voltado para os condomínios mais deslocados; e a menor área, com um acesso e menos equipada voltada para a ocupação irregular pré-existente (SCHNEIDER, 2009; MOG, 2017).

Esses tipos de empreendimento, mesmo que não tenham muros edificados nos seus limites, buscam barreiras sociais intransponíveis, através da distinção nítida das novas edificações em relação às pré-existentes, voltadas para o interior dos empreendimentos que é construído entre vazios urbanos garantindo distanciamento do restante da cidade. A reunião voluntária de um único grupo social, com objetivo de proteção de seus interesses econômicos, convívio com uma única cultura, além da garantia da segurança física através da contratação de segurança privada utilizada em suas vias internas, também caracteriza um modo de viver excludente (SCHNEIDER, 2009; MOG, 2017).

Figura 02 – Implantação Bairro Jardim Europa – Porto Alegre/RS.
Fonte: MOG (2017).

2.3 Espaço urbano produzido de Pelotas

A formação da sociedade brasileira, com origens na colonização e escravidão, somada à sua situação periférica no capitalismo mundial, produz uma lógica de adoção de importação de práticas sociais e econômicas incompatíveis com a realidade estrutural do Brasil do início do século XIX (SCHWARZ, 1977, 1990). Os preceitos do planejamento urbano importados dos países centrais do capitalismo e utilizados na produção do espaço urbano das cidades brasileiras geram as ideias fora do lugar, devido ao deslocamento da nossa realidade social. Visto que, mesmo em países mais desenvolvidos a planificação modernista gerou privilégios e desigualdade social, a introdução parcial desses princípios numa sociedade já marcada pela segregação potencializou a precarização das relações sociais e materiais no espaço urbano, gerando o que alguns autores tratam como lugares fora das ideias (MARICATO, 2011).

A dinâmica da produção do espaço urbano não foi diferente no surgimento e desenvolvimento do núcleo urbano da cidade de Pelotas, o qual se estabeleceu sempre influenciado pelos interesses das classes dominantes (SOARES, 2006). Esses grupos adotaram o discurso da modernidade vivida na Europa e fundaram o

primeiro núcleo urbano (1812), de traçado geométrico racional, oriundo do positivismo Comteano, segundo Weimer (2004), porém, numa sociedade ainda de relações escravocratas e de produção manufatureira. Um dos parâmetros que atestam a ambiguidade moral das elites brasileiras é ter sido a última nação independente do mundo a abolir oficialmente a escravidão em 1888, quando na Europa o trabalhado já era assalariado (WEIMER, 2004).

Com o aumento e aglomeração da população na cidade, o território urbanizado foi sendo expandido de acordo com os interesses dos proprietários de terra, através da ampliação das obras de infraestrutura realizadas por empresas privadas com concessão do governo municipal. A forma de produção urbana capitalista transformou a terra urbanizada em mercadoria com valor de troca, assim os valores das propriedades atendidas pela infraestrutura urbana eram compatíveis apenas com a porção da população que tinha posses e poder aquisitivo. À população sem posses lhe restava viver de aluguel em cortiços ocupados com altas densidades populacionais no centro da cidade, estabelecendo-se o processo de segregação socioespacial de Pelotas (SOARES, 2000, 2006).

Por volta dos anos de 1880, devido ao desenvolvimento econômico de Pelotas, inserido no fluxo internacional de circulação de capital, produtos e migrações, a cidade recebeu inovações ideológicas e tecnológicas quase que simultâneas à Europa. As obras de infraestrutura, construção de prédios para atividades culturais e comerciais tornavam a cidade moderna em termos estruturais físicos. No entanto, enquanto na Europa a cidade moderna e sua infraestrutura eram construídas através da mão de obra assalariada, em Pelotas o esgoto e fornecimento de água eram realizados à custa dos escravos (SCHWARZ, 1977). Da mesma forma que cidades maiores brasileiras possuíam regramentos e códigos municipais, Pelotas já em 1878 aprovou artigos das posturas municipais oriundos do pensamento higienista, os quais também se utilizavam de um falso discurso de saneamento para expulsar a parcela pobre da população que vivia no centro da cidade (SOARES, 2000).

O aprisionamento da superfície natural, como se refere Leroi-Gourhan (1990) ao processo de urbanização, seguiu sendo realizado em prol do saneamento físico, o que fez com que se corrigissem os níveis dos terrenos para que se eliminassem as águas paradas, tidas como causa principal das enfermidades. Essas localidades, por sua vez, tornavam-se urbanizáveis, agregando valor elevado e, consequentemente,

criando novas fontes de renda fundiária (SOARES, 2000). Também como obras públicas de saneamento para auxiliar na drenagem do solo foram realizadas retificações e canalizações dos arroios que cortavam a cidade, Pepino e Santa Bárbara, criando vias sanitárias em suas margens, atuais Avenidas Presidente João Goulart, Bento Gonçalves, Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira e São Francisco de Paula (SARAIVA; POLIDORI, 2008; LIBARDONI; POLIDORI, 2014).

As contradições entre políticas urbanas e realidade espaço-social seguiram sendo produzidas, gerando territórios centrais ordenados e formais em contraste ao território periférico à margem dos regramentos e códigos de posturas - essa é uma marca profunda da história de toda sociedade latino-americana (SOARES, 2006). Os interesses da fração hegemônica da sociedade brasileira, com concepções atrasadas em relação às classes dominantes de países capitalistas desenvolvidos, seguem perseguindo tendências do mercado imobiliário internacional pautadas pela teoria e literatura de planejamento urbano em voga no centro do capitalismo (MARICATO, 2000).

Um fato importante de Pelotas, que garantiu a tendência da ocupação periférica pela população pobre, foi a implantação do primeiro tipo de transporte público coletivo em 1885. O bonde puxado a burro tinha três linhas, entre elas uma em direção à região oeste, atual Região Administrativa do Fragata (MOURA, 2007). Inicia, assim, a expansão desse bairro de origem operária, devido à construção de vilas em 1897, incentivadas pelo Estado, porém, em regiões com ausência de infraestrutura urbana. Mesmo que ainda existissem espaços vazios próximos ao núcleo urbano central, a especulação imobiliária já os reservava para edificações de unidades habitacionais ou comerciais destinadas à venda ou uso da elite pelotense (CHIARELLI, 2014).

Em 1915 os bondes passaram a ser elétricos, em 1917 os operários pagavam taxa especial para utilizá-los e a linha de bonde que ligava o centro a zona norte foi ampliada em 1947. A ampliação das linhas e incentivo no valor da passagem contribuiu para que as vilas operárias fossem construídas ainda mais afastadas do centro (CHIARELLI, 2014). Como indicado no mapa da Figura 03, os vetores de crescimento desse período indicam as áreas urbanizadas mais periféricas, enquanto as ocupações posteriores, referentes ao período 1964-1988, que iniciaram o preenchimento de alguns vazios urbanos menos afastados do centro. E durante o

período mais recente de 1989-2006 voltam a ser mais afastadas do centro em relação ao período anterior (XAVIER; BASTOS, 2010).

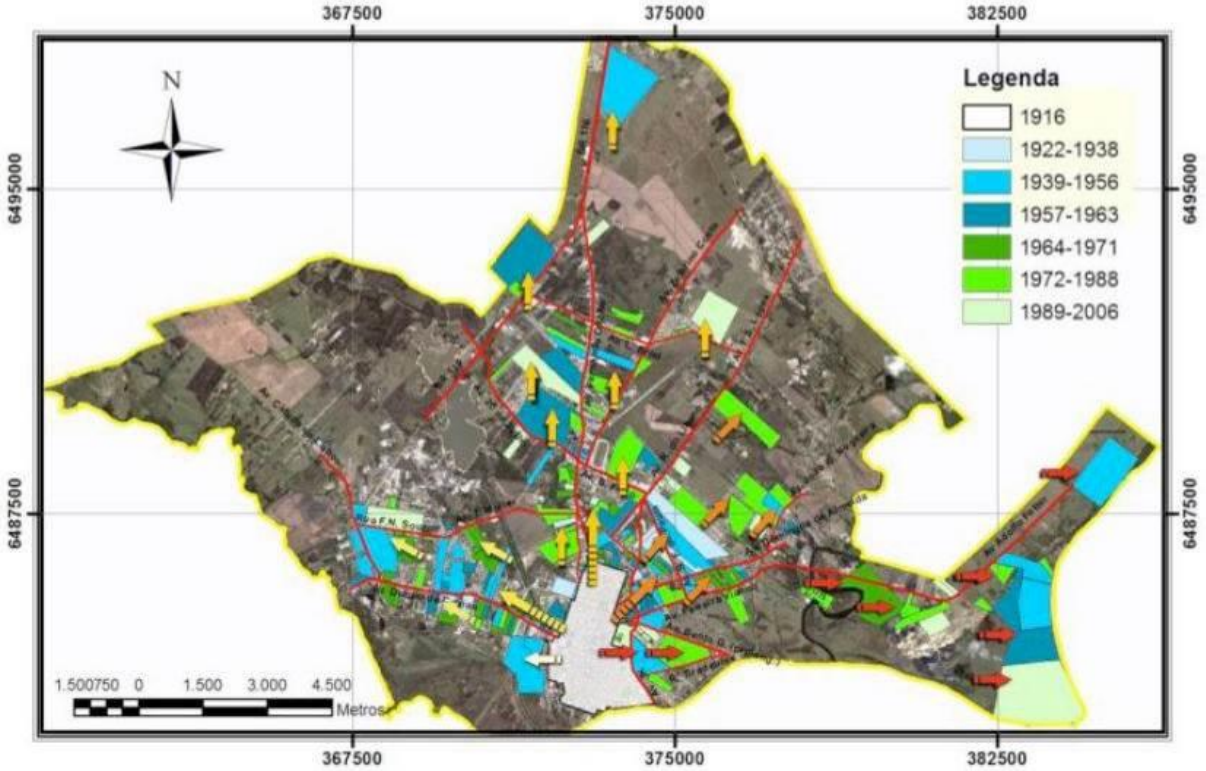

Figura 03 - Vetores de crescimento urbano no município de Pelotas/RS de 1916 a 2006.
Fonte: Xavier e Bastos (2010).

Essa constatação histórica preserva características semelhantes na atualidade. No mapa da Figura 04, montado a partir dos dados do último Censo em 2010 (IBGE), observa-se a localização da população em relação às faixas de renda, indicando que a maioria da população com faixas de renda mais baixas se localizam nas regiões administrativas do Fragata, Três Vendas e Areal. Enquanto a maioria da população com faixas de renda mais altas se localizam nas regiões administrativas do Centro, porção sul da região Três Vendas, São Gonçalo e Laranjal (PELOTAS, 2018c).

O relatório realizado pela PMP em 2018 (PELOTAS, 2018c) também indica as variações entre as densidades demográficas da cidade a partir do mapa da Figura 05. Observando os dois mapas é possível perceber que a maior parte das regiões com maior densidade demográfica são ocupadas pela população de menor valor de faixa de renda, enquanto regiões de menor densidade demográfica são ocupadas pela população com maior valor de faixa de renda. Com exceção da região do

Centro, que possui simultaneamente alta densidade demográfica e ocupação por população com valores de faixa de renda mais altas (PELOTAS, 2018c).

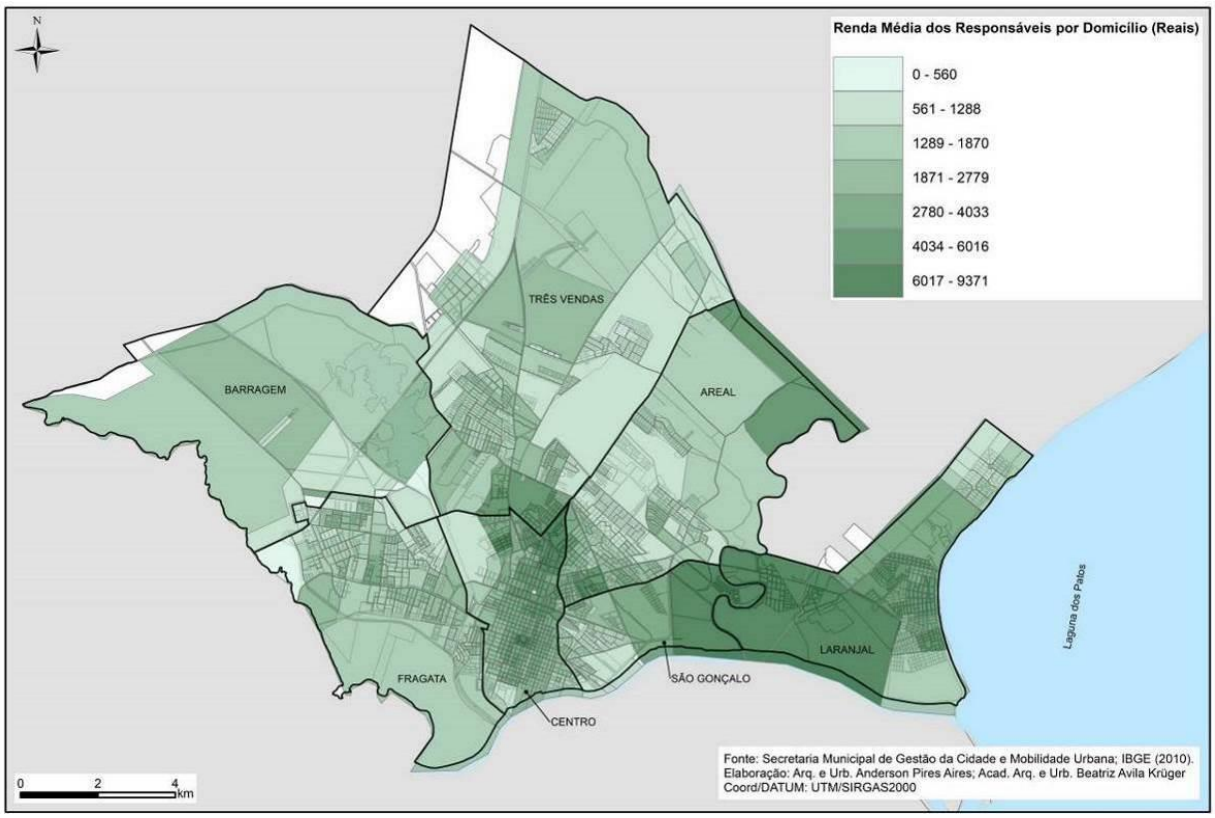

Figura 04 - Mapa renda média dos responsáveis por domicílio (R$), Pelotas 2010.
Fonte: Pelotas (2019).

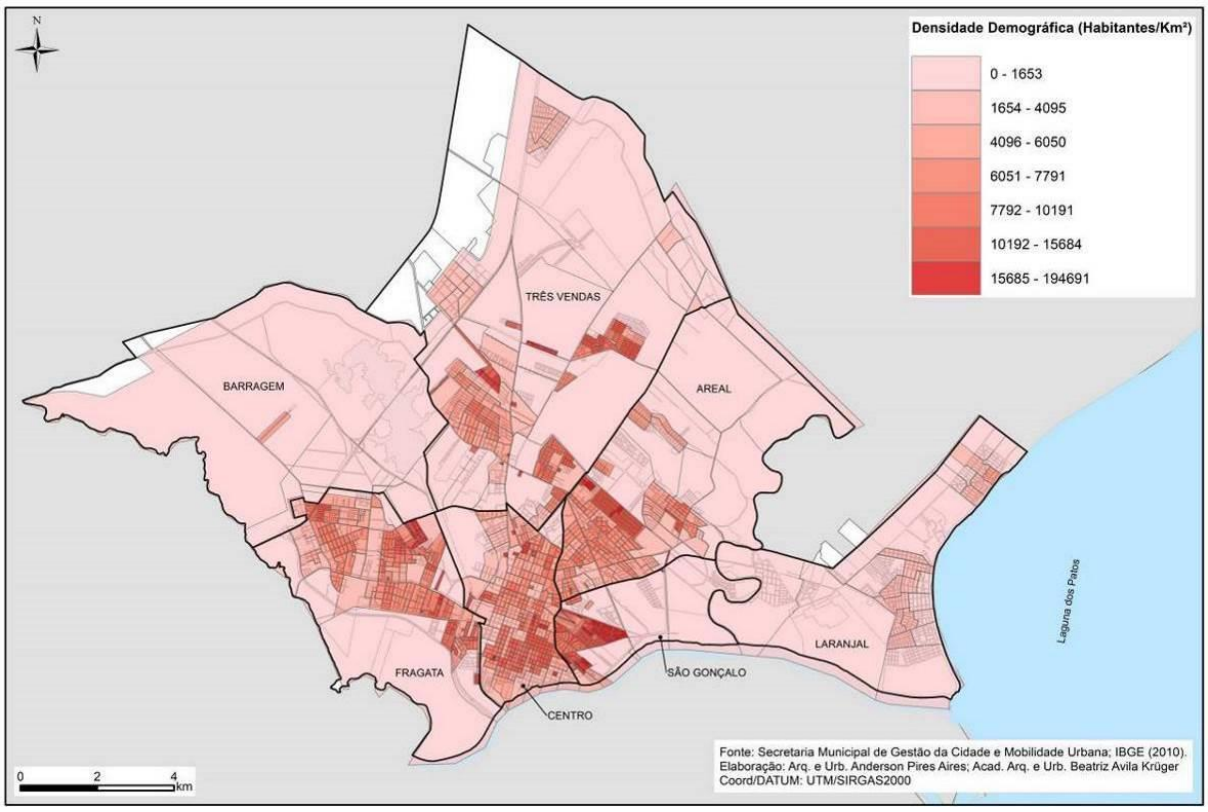

Figura 05 – Mapa densidade demográfica (hab/Km²), Pelotas 2010.
Fonte: Pelotas (2019).

Nos últimos anos, programas do governo federal foram voltados para o investimento em infraestrutura (Plano de Aceleração do Crescimento – PAC – 2007) e habitação (Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – 2009), contribuindo para o último *boom* imobiliário, fenômeno evidente na comparação dos números de financiamentos para aquisição de imóveis em todo Brasil. Em 2002 foram financiadas 28.905 unidades habitacionais, enquanto em 2009 o número subiu para 293.522 unidades financiadas (MARICATO, 2011).

Mesmo que o PMCMV faça parte de uma política habitacional de interesse social do governo, oficialmente atendendo o direito fundamental da moradia provida pelo Estado, o programa garantiu e alavancou novamente a acumulação de capital por meio da indústria da construção civil no Brasil. Esse incentivo estatal a novos instrumentos de crédito voltados à iniciativa privada, articulado a um movimento mais amplo que consistia na abertura do capital das empresas incorporadoras e sua negociação em bolsas de valores, é denominado por alguns autores como "financeirização da política habitacional". Nesse contexto, os agentes do mercado imobiliário passam a gerir a produção em larga escala das moradias que serão ofertadas à população, tomando como horizonte de produtividade não mais os parâmetros definidos pelo setor da construção civil, mas aqueles estabelecidos pelo mercado financeiro a nível global. No entanto, para a obtenção desses lucros excepcionais, ainda é necessária a produção de conjuntos habitacionais de baixa qualidade, em localizações periféricas e carentes de infraestrutura urbana, pois esses empreendimentos estabelecem as conexões entre o canteiro de obras, o mercado de créditos e o mercado financeiro global (MARICATO, 2011; PINTO, 2016).

Pelotas recebeu um número representativo de empreendimentos habitacionais através do PMCMV, incorporando, no âmbito municipal, características desse processo de "financeirização da política habitacional": produção em escala de moradias de baixa qualidade, gerência da produção pelo mercado imobiliário e financeiro e fortalecimento institucional de ambos. De 2009 até 2015 foram construídos 60 condomínios multifamiliares, com o total de 11.919 unidades, onde 24% foram destinados à Faixa 1 (de 0 a 3 salários mínimos, aproximadamente), 52% à Faixa 2 (de 3 a 5 salários mínimos, aproximadamente) e 24% à Faixa 3 (de 5 a 10 salários mínimos, aproximadamente). Esses dados são proporcionais às faixas de déficit habitacional publicadas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

(IBGE) no ano de 2000, mas extrapolam o percentual de demanda da Faixa 2 e não atendem à demanda da Faixa 1, visto que a comercialização de unidades habitacionais voltadas às faixas 2 e 3 acarreta maior obtenção de lucro (PINTO, 2016).

Como consequência da financeirização, essa produção alavancou a indústria da construção civil e o mercado pelotense, que também passou a construir produtos imobiliários voltados ao público-alvo da classe média alta e alta, onde o valor agregado dos imóveis pode cobrir o maior custo dos inúmeros vazios urbanos preservados pela cidade. Vale destacar a construção dos condomínios fechados, que por extrapolarem a área mínima permitida no III PDP, tiveram a criação de lei específica para que fosse possível sua construção. No que tange a lei, o próximo item abordará mais especificamente as questões regulatórias da produção do espaço urbano em Pelotas, descrevendo os critérios de cada lei (PELOTAS, 2008b, 2009b). Segundo informações sobre os processos de licenciamento dos condomínios pela SGCMU, em 2011 iniciou-se a construção do condomínio Lagos de São Gonçalo com 365 lotes residenciais unifamiliares voltados à classe média alta, enquadrado nos parâmetros permitidos pela nova legislação (PELOTAS, 2009b), sendo concluído em 2012 (destacado em amarelo no mapa da Figura 06).

Nos anos de 2011 e 2012, outros dois condomínios com as mesmas características iniciaram suas obras, voltados para classe média com faixas de renda abaixo do público-alvo do primeiro citado, respectivamente o Condomínio Veredas Altos do Laranjal, com 446 lotes residenciais unifamiliares, e o Condomínio Alphaville Pelotas, com 534 lotes residenciais unifamiliares, sendo concluídos em 2014 e 2016 (destacados em amarelo no mapa da Figura 06). O restante da legislação municipal relacionada ao regramento da produção do espaço urbano foi aplicada parcialmente a esses empreendimentos, como leis relacionadas à preservação de áreas ambientais, culturais e arqueológicas, também previstas em leis federais. Nos dois últimos condomínios citados, nem mesmo a lei que determina o perímetro urbano foi considerada, o que também pode ser observado na Figura 06 (PELOTAS, 2008a; 2008b; 2009b; BRASIL, 2012b).

Os condomínios fechados são considerados enclaves fortificados por Caldeira (1997), que descreve uma ambiência muito semelhante ao entorno do Condomínio Lagos São Gonçalo de Pelotas. A autora descreve a configuração dessa região da cidade como uma nova forma de organizar as diferenças sociais e criar segregação

entre elas. As características dos enclaves são a utilização de três instrumentos para explicitamente criar a separação física, os muros, os grandes espaços vazios no seu entorno, que criam distância e desencorajam a aproximação de pedestres, e os sistemas privados de segurança, que garantem a homogeneidade social interna e seu isolamento. Tornam-se universos privados voltados para dentro. Seu desenho e organização excluem gestos em direção ao exterior, com a pretensão de serem mundos independentes, não se subordinando nem aos demais enclaves circundantes, como shopping centers, complexos de escritórios e outras edificações com controle de acesso. Assim, garantem que em suas ruas privadas haja apenas a circulação das elites, pois andar nas ruas públicas vai se tornando um hábito de outras classes (CALDEIRA, 1997).

Além do destaque relacionado à escala desse tipo de parcelamento do solo em Pelotas e a segregação que representa, é importante destacar as empresas incorporadoras de cada condomínio, pois a Idealiza Incorporações e Participações S/A participou da construção dos três condomínios e é uma das empresas incorporadoras de um dos loteamentos em análise nessa pesquisa, o Loteamento Parque Una. O Condomínio Lagos de São Gonçalo foi construído em parceria com a empresa Wagnerpar Urbanismo LTDA, com sede em Capão da Canoa. O Condomínio Veredas Altos do Laranjal é um empreendimento somente da Idealiza Incorporações e Participações S/A. E o Condomínio Alphaville Pelotas foi uma parceria com a empresa Alphaville Urbanismo S/A, com sede em São Paulo. Segundo a página online “Consulta Sócio”, a empresa Idealiza Incorporações e Participações S/A, apesar de possuir sede em São Paulo, tem como um de seus sócios um pelotense.

O mapa da Figura 06 indica parcelamentos do solo executados e em execução desde 2010 (último Censo) na cidade, entre conjuntos habitacionais, condomínios urbanísticos com edificação integrada ou de lotes e loteamentos. Os empreendimentos ocuparam alguns dos vazios urbanos existentes. O público-alvo desses empreendimentos segue, na sua maioria, a tendência de localização da população de acordo com as faixas de renda apresentadas na Figura 04. Ou seja, os novos empreendimentos propostos voltados para faixas de renda mais altas se localizam no norte do Centro (na porção sul da região Três vendas), São Gonçalo e Laranjal, enquanto os voltados para faixas de renda mais baixas estão no Fragata, Três Vendas e Areal (PELOTAS, 2018c).

Assim, os espaços vazios e verdes remanescentes na cidade foram sendo urbanizados, cabendo destacar que para grandes volumes edificados sobre grandes glebas são necessárias um grande número de subtrações arbóreas, grande volume de movimentações de terra, desalojamentos de animais, impermeabilização do solo e combustão de muitos litros de combustível durante sua construção (SANTANA, 2013). Após os impactos gerados pela construção, há a ocupação desse grande volume de unidades habitacionais, ocorrendo o incremento no trânsito da cidade e, consequentemente, acréscimo de gases poluentes do ar emitidos pelos automóveis. Pelotas passa a sofrer dos mesmos problemas urbanos ocorridos entre os anos de 1945 e 1975 nas cidades americanas relacionados ao trânsito e degradação ambiental (HARVEY, 2014; MARICATO, 2011).

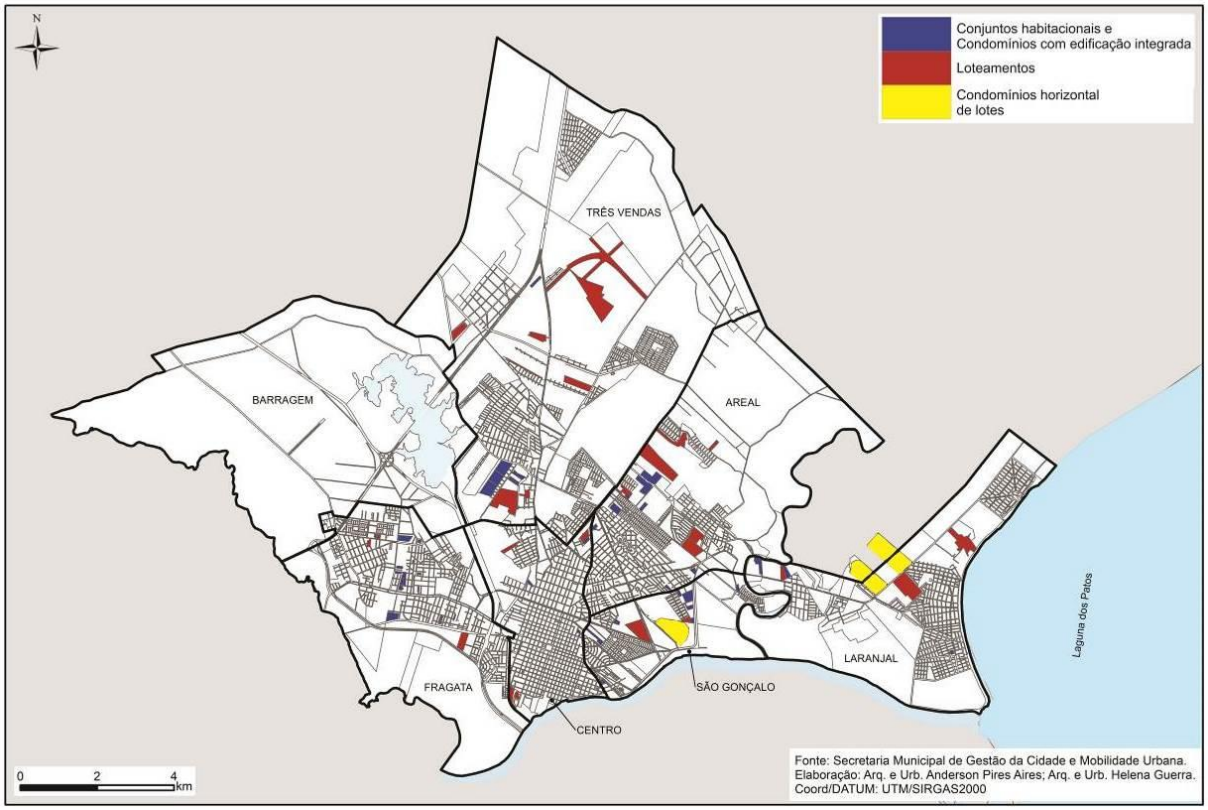

Figura 06 - Mapa empreendimentos construídos ou em construção em Pelotas desde 2010.
Fonte: Pelotas (2018c).

Segundo estimativa de 2019 do IBGE, a população de Pelotas teve um acréscimo de 14.130 habitantes desde 2010, enquanto o Relatório do Inventário da Mobilidade Urbana de Pelotas (PELOTAS, 2018c) aponta a construção de 19.255 unidades habitacionais nos empreendimentos multifamiliares apresentados na Figura 06. Se desconsiderarmos a construção de residências unifamiliares, utilizando a média de 2,87 habitantes por domicílio particular ocupado (IBGE), o

montante construído poderia abrigar uma população quase quatro vezes maior do que o real acréscimo da população pelotense. No entanto, em 2018, aproximadamente 100 mil pessoas vivem em ocupações irregulares em Pelotas (KRUGER; RIBEIRO, 2018). Ou seja, o mercado imobiliário não está atendendo as demandas relacionadas à realidade econômica e social da população. É possível confirmar as influências da financeirização da política habitacional, pois os promotores imobiliários atendem apenas a uma demanda de mercado, formada pelos consumidores de maior renda média e pelos investidores imobiliários.

A breve descrição da produção capitalista do espaço urbano realizada nesse item faz com que se compreenda a escolha do mercado imobiliário pela recente produção urbana em Pelotas: Loteamento Quartier e Loteamento Parque Una. Haja vista que a empresa incorporadora do segundo loteamento é a mesma que construiu os três condomínios urbanísticos descritos anteriormente, nos quais o total de lotes residenciais pode abrigar um pouco mais de 1% da população pelotense (considerando a população do Censo de 2010 e a média de 2,87 habitantes por domicílio particular ocupado), pressupõe-se que a experiência de vendas neste produto indicou a necessidade de uma mudança nos posteriores produtos imobiliários. Além do estudo de demanda, o mercado opera dentro da lógica e padrão de consumo da elite, que sempre busca novas formas de habitar e viver na cidade para diferenciar-se dos demais, criando assim novos produtos, hábitos e estilos de vida (SOARES, 2002; HARVEY, 2014).

Essa “nova” modalidade imobiliária – loteamento de uso misto do solo com maior investimento nas áreas de uso coletivo – também é lançada na cidade por uma empresa de Porto Alegre. Observando essa realidade urbana e de mercado, os enunciados das campanhas publicitárias trazem o urbanismo dos promotores imobiliários: qualidade de vida, do morar e trabalhar no mesmo bairro, das distâncias a pé, do maior tempo para o lazer e contato com a natureza. Isso seguiu a tendência referencial em relação ao racionalismo operacional que se estabeleceu nas cidades, o qual vende um lugar de felicidade, para motivar o consumo e suprir sua necessidade básica de abrigo (SANTANA, 2013; LEFEBVRE, 1973; LEROI-GOURHAN, 1990).

Esse item tratou de caracterizar brevemente o lugar sócio-histórico-ideológico onde se situa a produção do espaço urbano analisada nesse estudo, o qual é

complementado pelo item seguinte, que trata da contextualização do aparato regulatório brasileiro e pelotense relacionado à produção de cidade.

2.4 Aparato regulatório produzido

Como já citado, é uma tradição no Brasil a importação de ideais oriundos de realidades europeias ou americanas, a começar pela independência no ano de 1822, em nome das ideias liberais francesas, inglesas e americanas, bem como a Declaração dos Direitos do Homem transcrita na Constituição de 1824. Lembrando que apenas poucos anos antes a França realizava sua Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, após a Revolução Francesa, em 1789, e que a abolição oficial da escravidão no Brasil deu-se apenas em 1888 (SCHWARZ, 1977).

As discussões referentes ao ordenamento urbano iniciam em 1851 com as conferências sanitárias internacionais. No Brasil, os planos urbanos chamados de “melhoramentos e embelezamentos das cidades” foram realizados entre os anos de 1875 e 1906. Nessa época, a elite brasileira tinha condições hegemônicas suficientes para debater os planos e garantir sua plena execução. A partir de 1930, os problemas urbanos ganham maiores proporções e a preocupação social passa a fazer parte apenas dos textos dos planos, assim, as obras e investimentos públicos deixam de seguir os estabelecidos pelas leis de planejamento. Na década de 1960 foram produzidos planos extensos, detalhados e complexos, porém, com aplicação efetiva restrita (MARICATO, 2011).

Entre os anos 1970 e 1980, o planejamento urbano volta a ter prestígio: criam-se órgãos públicos responsáveis pela produção de planos, são fundadas novas escolas de arquitetura e são realizadas atividades intelectuais que retomam a discussão do tema. Porém, o planejamento se desenvolvia apenas no campo das ideias, sua aplicação seguia restrita, na medida em que essa década representou o período no qual o crescimento informal das cidades brasileiras ocorreu de forma mais intensa. A produção acadêmica desse período estava voltada para as tendências da Europa e Estados Unidos, concentravam-se na discussão técnica sobre determinados instrumentos urbanísticos, como o dispositivo do “solo criado”. Por outro lado, durante a década de 80, foi bastante significativo o surgimento e a

atuação do Fórum Nacional de Reforma Urbana, sendo um dos responsáveis pela inclusão da função social da propriedade na Constituição de 1988 (MARICATO, 2011).

A função social da propriedade era um tema que já estava presente na Constituição Brasileira de 1946, que incluiu algumas diretrizes sobre o direito de propriedade, conceito de desapropriação e, até mesmo, a “distribuição de propriedade com igual oportunidade para todos” (BRASIL, 1946). Em 1962, uma lei regulamentou as possibilidades de desapropriação por interesse social, enquanto o artigo 186 da Constituição Federal de 1988 tornou efetiva a função social da propriedade e obrigou os municípios com mais de 20.000 habitantes a executarem seus Planos Diretores. Porém, somente 13 anos mais tarde foi aprovada a Lei Federal nº 10.257/2001, que regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal. Denominada “Estatuto da Cidade”, a lei regra o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental (CHIARELLI, 2014; MARICATO, 2011).

Em Pelotas, os primeiros artigos relacionados à questão sanitária foram incluídos nas “Posturas Municipais” aprovadas em 1878. Em 1881, a construção de cortiços na zona central da cidade é restringida, enquanto em localizações mais distantes seguiam sendo permitidos, marcando legalmente a segregação espaço-social da cidade. O primeiro “Código de Posturas” é de 1885, constituído de vários ordenamentos urbanos referentes às calçadas, ao transporte de leite e à circulação de animais domésticos, além da ampliação da área com restrição de construção de cortiços e aumento dos impostos para essa modalidade de habitação. Em 1887 é elaborado o “Plano de Saneamento de Pelotas”, seguindo o ordenamento espacial pautado pelo discurso higienista na cidade, que em 1913 recebeu o “Regulamento Sanitário”, ampliado através do “Código de Construções e Reconstruções” de 1915. Esse último obrigou as construções higiênicas e proibiu as casas em fita - tipologia de habitação popular - no centro da cidade, além de estipular multas para instalações sanitárias mal executadas (SOARES, 2000; CHIARELLI, 2014; CARRASCO, 2017).

Em 1927, o engenheiro sanitarista carioca, Francisco Saturnino Rodrigues de Britto, foi contratado pela Prefeitura Municipal de Pelotas para elaborar o Plano Geral, que incluiu serviços completos de abastecimento de água e esgoto, além da expansão do perímetro urbano da cidade (SOARES, 2000; CHIARELLI, 2014;

CARRASCO, 2017). Esse período da urbanização (1922-1938) pode ter sua produção observada na Figura 03, em vilas a oeste e nordeste da região central, entre os quais se formavam os primeiros vazios urbanos, característicos da especulação imobiliária, que seriam explorados no período seguinte de 1939-1963, quando também foram realizadas as urbanizações mais periféricas oriundas da ampliação das linhas de bonde elétrico, abordadas no item anterior.

Diante dessa urbanização dispersa, em 1963 foi criado o Conselho Municipal do Plano Diretor (CONPLAD) (PELOTAS, 1963), ampliando as discussões em torno do planejamento urbano e da criação de instrumentos jurídicos para amparar as operações imobiliárias, principalmente após as leis federais relacionadas à regulamentação do mercado imobiliário (BRASIL, 1964, 1973, 1979). A partir da contratação de uma empresa, em 1968, é elaborado e aprovado o I Plano Diretor de Pelotas (PELOTAS, 1968), pautado pelos princípios modernos, tanto relacionados à arquitetura no que tange ao regulamentando dos primeiros blocos de apartamentos - taxa de ocupação, índice de aproveitamento, cota mínima de nível, recuos e alturas máximas -, quanto relacionados ao urbanismo, atribuindo à cidade um zoneamento de usos do solo (CHIARELLI, 2014; ABUCHAIM, 2012).

O II PDP é de 1980 (PELOTAS, 1968), elaborado por uma equipe local, quando foi proposto o zoneamento de atividades na cidade – residenciais, comerciais, mistas e industriais. Previa uma graduação da densificação do centro diminuindo em direção ao bairro e eram atribuídas às vias regramentos específicos relacionados às atividades e densificação. A mesma lei incluiu artigos referentes à proteção ao patrimônio histórico e meio ambiente, além de artigos referentes ao perímetro urbano, saneamento e a criação do Escritório Técnico do Plano Diretor (ETPD) - hoje Comissão Técnica do Plano Diretor (CTPD) (ABUCHAIM, 2012).

Após a publicação do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), foi formada no mesmo ano uma equipe em Pelotas para retomar a pauta do planejamento urbano, que aprovou em 2008 o III Plano Diretor (III PDP) e o Código de Obras (PELOTAS, 2008b; 2008c), guiado pelos princípios e exigências do Estatuto no que tange à função social da cidade e da propriedade, do desenvolvimento sustentável e garantia do direito à cidade (ABUCHAIM, 2012). Dois meses antes da aprovação do III PDP, foi aprovada a Lei nº 5.490/2008, que definiu e descreveu os distritos do município de Pelotas e as Regiões Administrativas do Distrito Sede. A Figura 07 apresenta a delimitação do perímetro urbano, sua divisão em sete regiões

administrativas ou macrorregiões e suas subdivisões em meso e microrregiões (PELOTAS, 2008a).

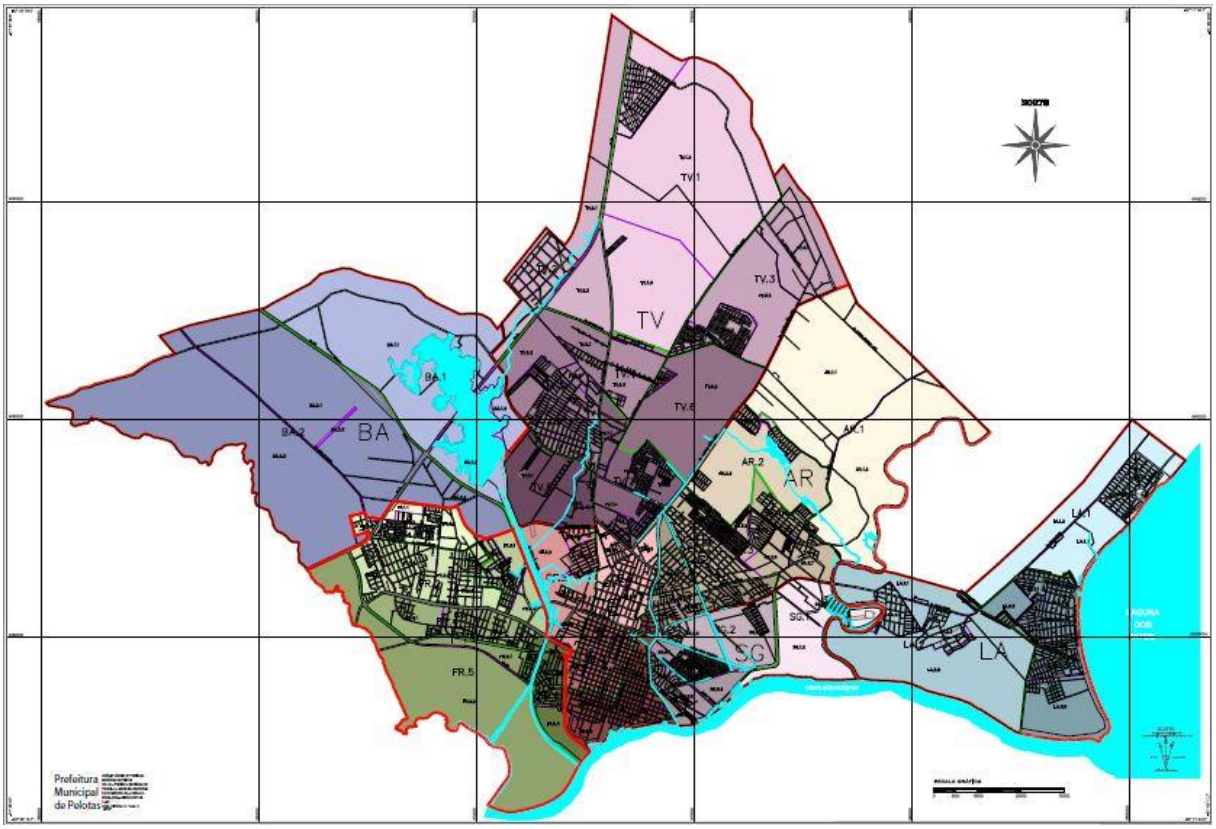

Figura 07 – Mapa Sistema de Territórios – U02.
Fonte: Pelotas (2008b).

As formas de parcelamento do solo estipuladas pelo III PDP são mediante desmembramento, unificação, loteamento, conjunto habitacional, condomínio urbanístico e condomínio urbanístico com edificação integrada. Desmembramento e unificação são processos na PMP e operações cartoriais menores, apenas de redefinição nas dimensões dos terrenos ou glebas urbanas. Loteamento é quando a subdivisão da gleba implica na criação de vias públicas. Conjunto habitacional é o parcelamento do solo em frações ideais oriundas da construção de mais de uma edificação multifamiliar. O condomínio urbanístico é o parcelamento do solo em frações ideais de lotes unifamiliares em glebas acima de 3.000m². Já o condomínio urbanístico com edificação integrada é o parcelamento do solo em frações ideais já com edificações unifamiliares sobre elas. Essas duas últimas modalidades possuem uma área máxima permitida de até 10.000m² ou determinada pela área máxima da gleba definida pelo sistema viário existente a critério da CTPD.

Em 2009, o Poder Público flexibilizou os parâmetros para a construção de conjuntos habitacionais que fossem financiados pelo PMCMV, descrito no item

anterior, através da aprovação da Lei “Pelotas Habitação Digna”, modificada em 2016 (PELOTAS, 2009a, 2016). No mesmo ano também foi permitida a construção de condomínios urbanísticos maiores que a área máxima permitida pelo III PDP, através da Lei nº 5.660, que regulamenta a construção de condomínios fechados horizontais de lotes em áreas entre 100.000 e 350.000m² (PELOTAS, 2009b), possibilitando a construção de três grandes condomínios fechados, também relatado no item anterior. Em 2012, o perímetro urbano foi ampliado através da Lei nº 5.963, onde o território da região administrativa da Três Vendas aumentou sobre o território do Distrito do Monte Bonito, que não teve sua descrição retificada. A correção foi realizada seis anos mais tarde através da Lei nº 6.550/2018 (PELOTAS, 2012, 2018a). Essa ampliação dos perímetros pode ser observada na comparação da Figura 06 e da Figura 07.

Essa legislação criada em períodos de um a quatro anos após a aprovação do III PDP (PELOTAS, 2009a; 2009b; 2012) desconsidera toda a complexidade de um plano diretor construído em sete anos por uma ampla equipe técnica, contratação de fundação para prestar assessoria, realização de jornadas de discussões, seminários, fóruns, congressos, participação popular com consulta a entidades de classe, moradores de bairros e ONGs (ABUCHAIM, 2012). O que confirma os argumentos dos itens 2.1 e 2.2, relacionados ao papel do Estado de amenizar as barreiras legais para que o mercado imobiliário possa se desenvolver através do reinvestimento do capital na urbanização (HARVEY, 2014; TOPALOV, 1979; LOJKINE, 1997).

O parcelamento do solo de acordo com a modalidade de loteamento (PELOTAS, 2008b), juntamente com a Lei Federal nº 6.766 de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano (BRASIL, 1979), compõem a base legal utilizada para a análise urbanística dos objetos de estudo dessa pesquisa. A base documental é composta pelos alvarás e plantas autenticadas pela SGCMU da PMP. A disciplina do parcelamento da propriedade urbana deve seguir diretrizes gerais definidas pela prefeitura para que na cidade a propriedade cumpra suas funções sociais. O poder público municipal deve controlar o uso excessivo ou inadequado da infraestrutura urbana existente e proposta, promover a simplificação do processo de urbanização para que aumente o uso e a oferta de unidades habitacionais em vazios urbanos e estimular a redução dos impactos ambientais e economia dos recursos naturais (BRASIL, 2001).

As modalidades de parcelamento do solo urbano são o desmembramento ou loteamento. Esse último é considerado quando há a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação com abertura de novas vias públicas de circulação ou prolongamento das vias existentes. A Lei Federal regulamenta esse processo desde o projeto, licenciamento, execução, registro, comercialização dos imóveis e até mesmo as disposições penais do exercício ilegal dessa atividade. Vale destacar aqui a aprovação de nova lei em 2017 que, entre outras disposições referentes à regularização fundiária e parcelamento do solo, incluiu os parágrafos 7º e 8º na Lei nº 6.766/1979, que permitiram os lotes de um loteamento serem registrados como integrantes de condomínio e criaram a figura de “loteamento de acesso controlado” mediante ato do poder público Municipal (BRASIL, 1979, 2017).

O III PDP reafirmou o regramento constante da Lei Federal de 1979 de parcelamento do solo urbano, em seu formato vigente na época, e especifica sobre o tema no Título II (PELOTAS, 2008b), onde esse estudo se aprofundará para analisar os projetos de loteamentos alvos dessa pesquisa. O artigo 206 do III PDP descreve as etapas e prazos do processo de licenciamento para loteamentos, iniciando pela solicitação de diretrizes viárias e apresentação de um estudo preliminar do projeto com validade de seis meses. A segunda etapa é aprovação de projeto, com validade nunca superior a dois anos, onde o empreendimento já deve estar licenciado nos demais órgãos competentes. A terceira etapa, da licença da construção do loteamento, é quando são estipuladas as garantias da execução das obras, com prazo nunca superior a dois anos. E, por fim, a quarta etapa é o Alvará de aprovação e liberação do parcelamento do solo, onde o município recebe as obras de infraestrutura, áreas públicas e libera as garantias feitas antes do início da execução da obra (PELOTAS, 2008b).

Desde a etapa de viabilidade, o projeto do empreendimento deve prever as reservas das áreas de uso público destinadas à circulação, implantação de equipamentos comunitários, urbanos e espaços livres, como estipula o artigo 187 do III PDP. Os índices mínimos exigidos são 5% da gleba para área verde de lazer ativo dotada de equipamentos, 5% da gleba para área verde arborizada de lazer passivo, 5% da gleba para área verde sob forma de arborização de passeios, através de faixa não impermeabilizada com largura mínima de um metro, e 3% da gleba para uso institucional, onde o município destinará seu uso. Esse artigo trata no parágrafo 2º das faixas de domínio público ao longo das águas dormentes e correntes,

estipulando faixas não edificáveis, salvo maiores exigências da legislação específica (PELOTAS, 2008b). Esse tema e lei serão tratados no próximo item relativo à análise dos projetos objetos desse estudo.

As áreas destinadas à circulação devem seguir as diretrizes viárias fornecidas e a hierarquia viária descrita no Capítulo II - Da Mobilidade e Sistema Viário, do III PDP. Os artigos 106, 108, 109 e 110 descrevem os gabaritos mínimos, pista de rolamento e passeios das vias públicas a serem propostas. As vias arteriais devem ter gabarito mínimo de 40m, duas pistas de rolamento de 9m, passeios com 5m e faixa de arborização de 2m. As vias coletoras devem ter 18m de gabarito mínimo, 10m de pista de rolamento e passeios com 4m de largura e as vias locais devem possuir gabarito mínimo de 16m. Quando propostas, ciclovias devem possuir 1,5m de largura para sentido único e 2,5m de largura para dois sentidos (PELOTAS, 2008b).

O artigo 181 do III PDP trata da condição para parcelamento em relação à frente do imóvel, que deve ser para via pública existente “de fato” e “de direito”, ou seja, não pode ser um imóvel sem acesso ao sistema viário existente. Enquanto o artigo 174, inciso IV, trata da possibilidade de o município exigir a integração e adequação da rede viária do parcelamento ao sistema viário existente, o artigo 189 trata da integração das novas vias do loteamento ao sistema viário existente e/ou projetado. Essas vias propostas devem conformar quarteirões com área máxima de 10.000m² e dimensão máxima de 180m, podendo ser exigido diferente critério conforme análise da CTPD, conforme artigo 185 da mesma lei (PELOTAS, 2008b).

O parcelamento do solo urbano, seja sob forma de desmembramento ou loteamento, deve resultar em lotes com área mínima de 125m² e testada mínima de 5m, como estipulado pela Lei 6.766/1979 no seu artigo 4º inciso II (BRASIL, 1979). No artigo 182 do III PDP esse lote mínimo é destinado às vias dos Grupos 04 e 05 do Anexo 02 da mesma lei (classificadas como locais e coletoras), enquanto os lotes voltados para vias dos Grupos 01, 02 e 03 (classificadas como arteriais) devem possuir área mínima de 360m² e testada mínima de 12m. Os demais lotes mínimos estipulados nesse artigo são referentes a imóveis situados em áreas industriais, de transição industrial ou Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Natural (AEIANs) (PELOTAS, 2008b).

Mesmo que os objetos analisados por essa pesquisa não estejam localizados nessas áreas de atividades especiais ou de especiais interesses, vale destacar a

parte do III PDP que regula a preservação ambiental. O Livro I trata dos princípios e diretrizes da política de ordenamento e desenvolvimento territorial do município, pautados pelos princípios de sustentabilidade ambiental, estimulando a proteção e preservação do ambiente natural. Os artigos da Seção I, que abordam as AEIANs, descrevem dentre seus objetivos a proteção dos cursos d'água e preservação da diversidade ambiental da paisagem da cidade e a ampliação do sistema de áreas verdes do município. Os mapas temáticos do III PDP apresentam os cursos d'água existentes dentro do perímetro urbano do Município, canalizados ou não (PELOTAS, 2008b). A Figura 08 apresenta um recorte do mapa temático U-08, que trata das AEIANs, e exemplifica a canalização do Arroio do Pepino através de sua retificação pelos canteiros centrais das Avenidas São Francisco de Paula e Bento Gonçalves (LIBARDONI; POLIDORI, 2014). E a Figura 09, recorte do mesmo mapa, mostra um curso d'água componente da bacia hidrográfica do Arroio Santa Bárbara que ainda cruza a cidade em áreas ainda não adensadas (SARAIVA; POLIDORI, 2008).

Ainda no Livro I da mesma lei, o artigo 59 descreve as faixas marginais de Áreas de Preservação Permanente (APPs) (PELOTAS, 2008b), porém, com dimensões referentes ao antigo Código Florestal, Lei nº 4.771/1965, que foi alterado pela Lei Federal nº 12.727/2012 (BRASIL, 1965, 2012b). O novo Código Florestal, em seu artigo 3º, inciso II, define que APP é a área protegida com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade e assegurar o bem-estar das populações humanas. No artigo 4º, considera-se APP as faixas marginais de qualquer curso d'água natural, desde a borda da calha do leito regular em larguras mínimas de acordo com a largura dos cursos d'água. Além disso, em zona urbana, as APPs no entorno de lagos naturais consideram-se com largura mínima de 30m (BRASIL, 1965, 2012b). Ainda com objetivo de preservação ambiental, no Título II do III PDP, o artigo 175 não autoriza parcelamento do solo em terrenos baixos, alagadiços, sujeitos a inundações, bem como em terrenos ocupados por reservas arborizadas (PELOTAS, 2008b).

Nesse sentido, é importante salientar que a Região Administrativa São Gonçalo, como a própria denominação sugere, está localizada às margens do Canal São Gonçalo. Essas extensões de terra possuem consolidação incompleta, ou seja, foram desenvolvidas no período geológico mais recente. Portanto, esse tipo de planície se caracteriza por ser inundável, o que representa um importante papel para a drenagem da cidade e contenção de água antes da sua transferência aos arroios.

Devido ao atual vetor de crescimento da urbanização nessa região, a impermeabilização dessas grandes áreas representa risco futuro de inundações na cidade (VIEIRA, 2017).

Figura 08 - Recorte do Mapa das AEIANs - U-08, região Lot. Parque Una.
Fonte: Pelotas (2008b).

Figura 09 - Recorte do Mapa das AEIANs - U-08, região Lot. Quartier.
Fonte: Pelotas (2008b).

Seguindo o argumento sobre o papel do Estado em amenizar os limites do aparato regulatório legal para favorecer o mercado, mesmo que os loteamentos tenham sido licenciados durante a vigência do III PDP, é importante também incluir nessa análise das legislações algumas das modificações do III PDP aprovadas em 2018 (PELOTAS, 2018b). Mesmo que as modificações aqui abordadas sejam voltadas aos parâmetros mais específicos das edificações e que esse estudo se aprofunde mais na concepção dos loteamentos em si, algumas características volumétricas das edificações são pertinentes à discussão das justificativas dos

empreendimentos, visto que elas estão ilustradas nas imagens constantes dos prospectos apreciados nos próximos itens.

Entre as modificações do III PDP cabe ressaltar a alteração do artigo 125, que aumentou a altura permitida de 19m para 20m, também incluindo a ampliação e criação de algumas poligonais constantes dos seus incisos. Bem como o artigo 126 referente à altura permitida de 25m, incluindo novos trechos de vias com esses parâmetros. Essas mudanças, referentes ao entorno dos produtos imobiliários em análise, podem ser melhor observadas na comparação da Figura 10 e da Figura 11. Ou seja, as alturas permitidas pelo III PDP tiveram suas poligonais e eixos de vias referentes ampliadas para que as glebas dos bairros analisados nesse estudo fossem contempladas pelas modificações na lei (PELOTAS, 2008b, 2018b).

Também vale frisar que o artigo 130 do III PDP, que trata da aplicação da Outorga Onerosa e da Transferência do Direito de Construir, no seu parágrafo 3º, determina que para as situações previstas no artigo 125 serão permitidas altura de 25m através da utilização da Outorga Onerosa, enquanto o parágrafo 4º permite altura livre através da Outorga Onerosa para as situações previstas nos artigos 125 e 126 (PELOTAS, 2008b). Este provável erro de digitação fez com que as regiões da cidade com altura de 19m pudessem construir altura livre através do uso da Outorga Onerosa. Nas modificações da lei realizadas em 2018, esse erro foi corrigido no parágrafo 4º, alterando a permissão de altura livre mediante uso de Outorga Onerosa apenas ao que se refere o artigo 126 (PELOTAS, 2018b).

Mesmo que não trate de legislação que tenha relação com os processos de licenciamento dos loteamentos em estudo, mas visto a contextualização do desenvolvimento das legislações urbanísticas descritas nesse item e também devido a “mobilidade” ser um tema presente na justificativa dos produtos imobiliários em análise, vale considerar aqui a aprovação da Lei Federal nº 12.587/2012, a qual instituiu no Brasil a Política Nacional de Mobilidade Urbana (BRASIL, 2012a). A lei define o tema da mobilidade urbana e outras definições afins, define diretrizes para serviços públicos, direitos dos cidadãos e demais atribuições à administrações públicas. Além disso, a lei obriga os municípios com população superior a 20.000 habitantes, ou que façam parte de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, a realizarem seus planos municipais de mobilidade urbana (PlanMobs), devendo ser revisados a cada 10 anos. As ações dos PlanMobs devem ser programadas de acordo com os períodos de planos plurianuais federais, estaduais ou municipais,

para acesso a recursos financeiros destinados à mobilidade urbana, sendo que uma das condições de acesso é o município possuir um PlanMob. A lei, de certa forma, tem o intuito de estimular os municípios a gerenciarem o trânsito e os transportes nas cidades, de modo que busquem um equilíbrio maior na mobilidade da população dentro do território municipal e entre cidades da região. E que garantam, por exemplo, a conectividade viária da zona urbana do município estimulando, além de atributos mínimos necessários ao ambiente construído, a circulação através de transportes ativos (BRASIL, 2012a).

Figura 10 - Recortes mapa de alturas - U-14, respectivamente referente ao III PD e suas modificações, entorno Lot. Quartier.
Fonte: Pelotas (2008b, 2018b).

Figura 11 – Recortes mapa de alturas - U-14, respectivamente referente ao III PD e suas modificações, entorno Lot. Parque Una.
Fonte: Pelotas (2008b, 2018b).

Dessa forma, foram frisados os principais aspectos da legislação urbanística e ambiental que serão posteriormente analisados nos projetos dos loteamentos licenciados pela SGCMU.

"Ao se locomover dentro de seu espaço,o homem transporta consigo todas as posições que já ocupou,todas as que ocupará."

Lévi-Strauss

3 Bases de análise

Esse item apresenta o *corpus* delimitado e descrito através do entorno dos empreendimentos Quartier e Parque Una, demonstrando as modificações na paisagem urbana ocorridas nos últimos anos. Logo, apresentará os projetos licenciados pela SGCMU, através de alvarás, plantas autenticadas, descrição, planilhas referentes ao quadro de áreas e informações contidas em planta. Posteriormente, estabelece a de-superficialização discursiva dos projetos através da avaliação dos parâmetros desses parcelamentos do solo em relação à legislação anteriormente descrita, no item 2.4. Por fim, estabelece a de-superficialização discursiva dos volumes impressos (QUARTIER, 2012; PARQUE UNA, 2016), analisando objetivamente o conteúdo dos materiais publicitários, destacando os temas de maior ocorrência que direcionam a análise do item 4.

3.1 Loteamento Quartier

3.1.1 Entorno

A Figura 12 localiza a gleba parcelada pelo Loteamento Quartier na imagem de satélite de 2006 (GOOGLE EARTH) do entorno do imóvel. Segundo dados fornecidos pela SGCMU, desde 2010 a Rua João Jacob Bainy e Avenida 25 de Julho, por consequência, a Avenida Francisco Caruccio, receberam um incremento no trânsito oriundo da implantação de três grandes condomínios urbanísticos com edificação integrada (vide item 2.4): Condomínios Terra Nova (438 unidades habitacionais), Moradas Club (514 unidades habitacionais) e Moradas Pelotas (714

unidades habitacionais). Mais dois grandes conjuntos habitacionais, Residenciais Granada (200 unidades habitacionais) e Sevilha (280 unidades habitacionais). Todos esses empreendimentos foram financiados pelo PMCMV (vide item 2.2) e representaram um acréscimo na região de, pelo menos, 2.146 unidades habitacionais, correspondente a uma população de cerca de 6,5 mil pessoas. Esses empreendimentos também foram mapeados e representados na Figura 06.

Figura 12 - Imagem de satélite do entorno de 2006. Gleba Lot. Quartier destacada em amarelo.
Fonte: Google Earth.

Nos fundos da gleba, o imóvel confronta os loteamentos Esperança, Núcleo Residencial Dom Joaquim e Itamarati, esse último licenciado em 2015 e concluído em 2017. Dentro desses loteamentos foram licenciados e entregues três prédios cuja implantação resultou em um significativo incremento dos moradores da região e população usuária da mesma. Um deles é um prédio multifamiliar concluído em março de 2016, Condomínio Fernando Pessoa, com 104 unidades habitacionais. O outro é o Hospital da Unimed, com 10.700m² entregues em 2019. E o terceiro é um prédio de 58 salas comerciais, licenciados em setembro de 2017 ainda em fase de execução. A Figura 13 demonstra a localização dos empreendimentos referidos.

Em relação aos empreendimentos apresentados em vermelho na Figura 13, pode-se afirmar que a região teve em torno de 420.000m² de área superficial modificada nos últimos nove anos. Consequentemente, a paisagem urbana da região também foi alterada, grande parte foi ocupada por edificações térreas, exceto os condomínios Sevilha, Granada e Fernando Pessoa que somam o total de 16 blocos de cinco pavimentos. Além das modificações já realizadas no entorno, os imóveis lindeiros à gleba do Bairro Quartier possuem modificações previstas: o lindeiro norte, gleba de 72.624,94m², teve viabilidade de loteamento emitida pela SGCMU em 2016; e o lindeiro sul, gleba de 225.567,60m², teve licença para construção emitida em 2019.

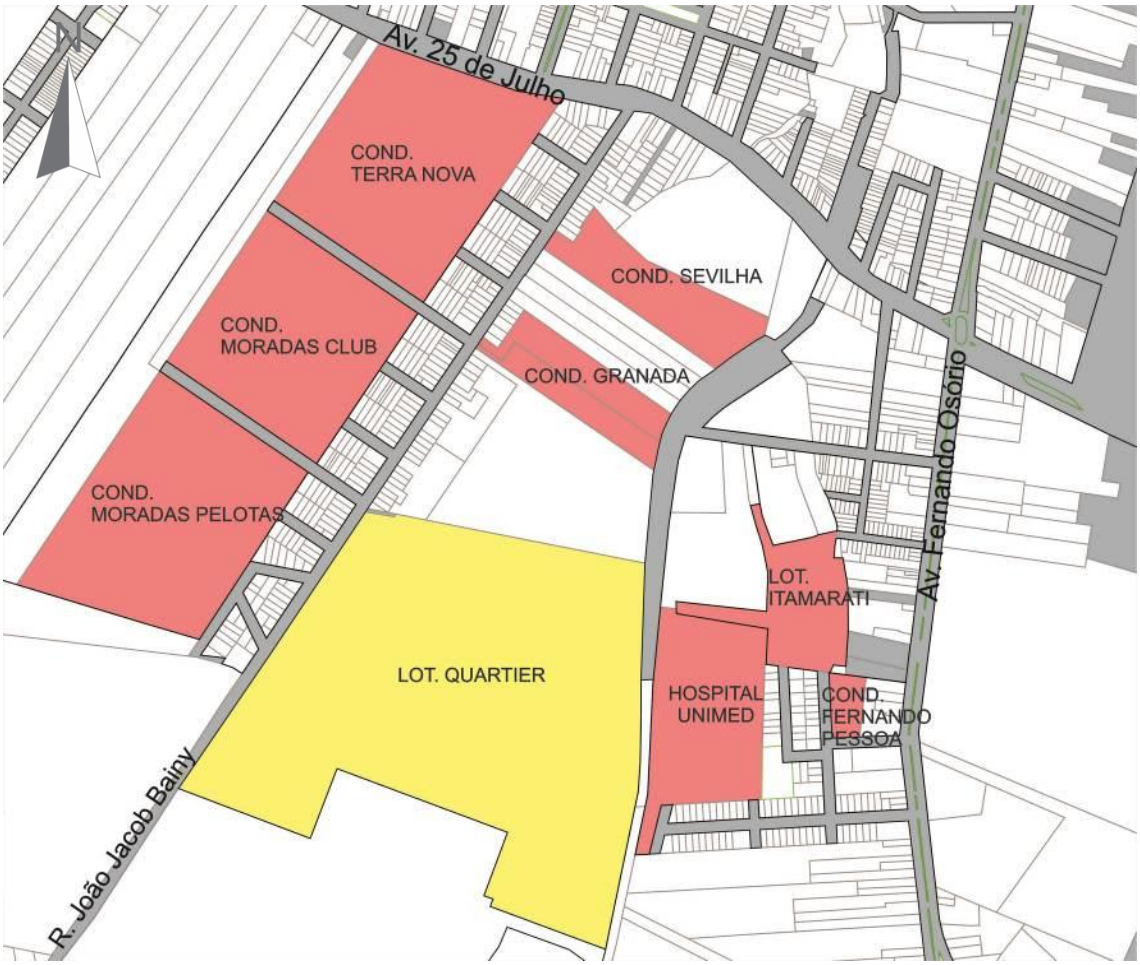

Figura 13 - Mapa empreendimentos referidos do entorno, em vermelho e em amarelo a gleba Lot. Quartier.
Fonte: Mapa Urbano SGCMU. Elaborado pela autora.

Portanto, a urbanização e densificação do entorno da gleba do loteamento vem aumentando significativamente desde 2010, já demandando da Prefeitura algumas melhorias de infraestrutura, como: (a) a pavimentação da Rua João Jacob Bainy, que teve seu início no final do ano de 2016 (MAGALHÃES, 2017a); (b) a

construção da rótula no encontro das vias João Jacob Bainy e Francisco Caruccio, no final de 2016 (MAGALHÃES, 2017b); e, (c) as obras de qualificação da Avenida 25 de Julho, também iniciadas em 2016, foram concluídas em 2017 (REDAÇÃO DIÁRIO POPULAR, 2017). Os empreendimentos construídos no entorno e as obras de infraestrutura podem ser observadas na imagem de satélite de 2019 (Figura 14), principalmente se comparada à Figura 12, que demonstra essa região da cidade há 13 anos.

Figura 14 – Imagem de satélite do entorno em 2019. Gleba Lot. Quartier destacada em amarelo.
Fonte: GOOGLE EARTH.

Esse aumento significativo da população ocorreu após o último Censo de 2010 (IBGE), portanto, os dados existentes que podem ser observados na Figura 05, não retratam a realidade atual. Os setores censitários do entorno apresentavam baixa densidade demográfica, os maiores valores situavam-se no bairro Santa Terezinha, entre 7.792 a 10.191hab/Km². Os setores também apresentavam menor renda média do responsável pelo domicílio em relação ao Centro, Zona Norte e Laranjal. Os maiores valores de renda eram do bairro Santa Terezinha e dos imóveis voltados para a Avenida Fernando Osório. No mapa de renda média do responsável pelo domicílio apresentado na Figura 04, o bairro Santa Terezinha apresenta uma faixa de renda média de R$561 a R$2.779. Enquanto os imóveis voltados para a

Avenida Fernando Osório apresentam uma renda média de R$2.780 a R$6.016. De forma geral, são valores mais baixos em relação ao Centro, Zona Norte e Laranjal, que apresentam a renda média na faixa de R$4.034 e R$9.371 (PELOTAS, 2018c).

Outro aspecto importante para analisar no entorno do empreendimento é o acesso da região pelo transporte público coletivo, que possui 20 linhas entre os trajetos que circulam pela Rua João Jacob Bainy e avenidas 25 de Julho, Fernando Osório e Francisco Caruccio. A Figura 15 demonstra em cinza os trajetos das linhas de transporte coletivo, os círculos amarelos são os pontos de ônibus com cobertura e em rosa os pontos sem cobertura.

Figura 15 - Recorte mapa transporte coletivo PlanMob - PMU 05 - região Lot. Quartier.
Fonte: Pelotas (2019).

3.1.2 Projeto

A cópia da planta de implantação autenticada pela SGCMU e referente ao último alvará emitido encontra-se no Anexo A desse estudo e sua imagem está apresentada na Figura 16. De acordo com o selo da planta (Figura 17), quem assina a responsabilidade técnica do projeto urbanístico é o escritório Jaime Lerner Arquitetos Associados da cidade de Curitiba/PR, participante também da concepção do projeto descrito no final do item 2.2.

De acordo com o quadro de áreas apresentado na Figura 18, a gleba possui área total de 305.005,5415m². A proposta de parcelamento a divide em nove vias,

17 quadras parceladas em 30 lotes, conforme planta em análise (Anexo A). O quadro de legenda da planta especifica os usos dos lotes, distribuindo-os em seis lotes para uso empresarial/educacional, seis lotes de uso residencial, quatro lotes de uso misto, oito lotes de uso residencial com comércio no térreo e seis lotes públicos, entre uso institucional e áreas verdes.

Figura 16 - Planta autenticada implantação Lot. Quartier.
Fonte: Arquivo SGCMU.

Em toda testada da gleba do loteamento, o projeto propõe a duplicação da via, aumentando seu gabarito de 18,6 para 40m. O loteamento possui uma ampla avenida central, com gabarito total de 56m e as demais vias projetadas possuem 20m. Portanto, como já detalhado no capítulo sobre legislação, a Rua João Jacob Bainy é uma via coletora e nesse trecho duplicado adquire gabarito de via arterial. A avenida central tem gabarito de via arterial e as demais vias internas de coletoras.

Esse amplo gabarito das vias do loteamento possibilitou a justificativa para ampliação da altura permitida nas modificações do III PDP, relatada no item 2.4. Porém, cabe ressaltar que uma via não é classificada arterial pelo seu gabarito, ela tem caráter arterial pela sua função, de ligar pontos mais distantes na cidade, com capacidade de abrigar maior volume de tráfego, distribuindo-o às vias coletoras e por isso necessitam de gabarito. Já as coletoras recebem esse tráfego das arteriais e distribui nas vias locais, como é o caso da Rua João Jacob Bainy, que conecta

duas arteriais e distribui o tráfego às vias locais. Enquanto as vias internas do loteamento possuem caráter local, mesmo que com gabarito ampliado, com exceção da Rua 01, que constitui uma importante ligação entre as ruas João Jacob Bainy e vias que vão ligar à Avenida Fernando Osório, mas que no próprio projeto já está denominada como coletora (Anexo A).

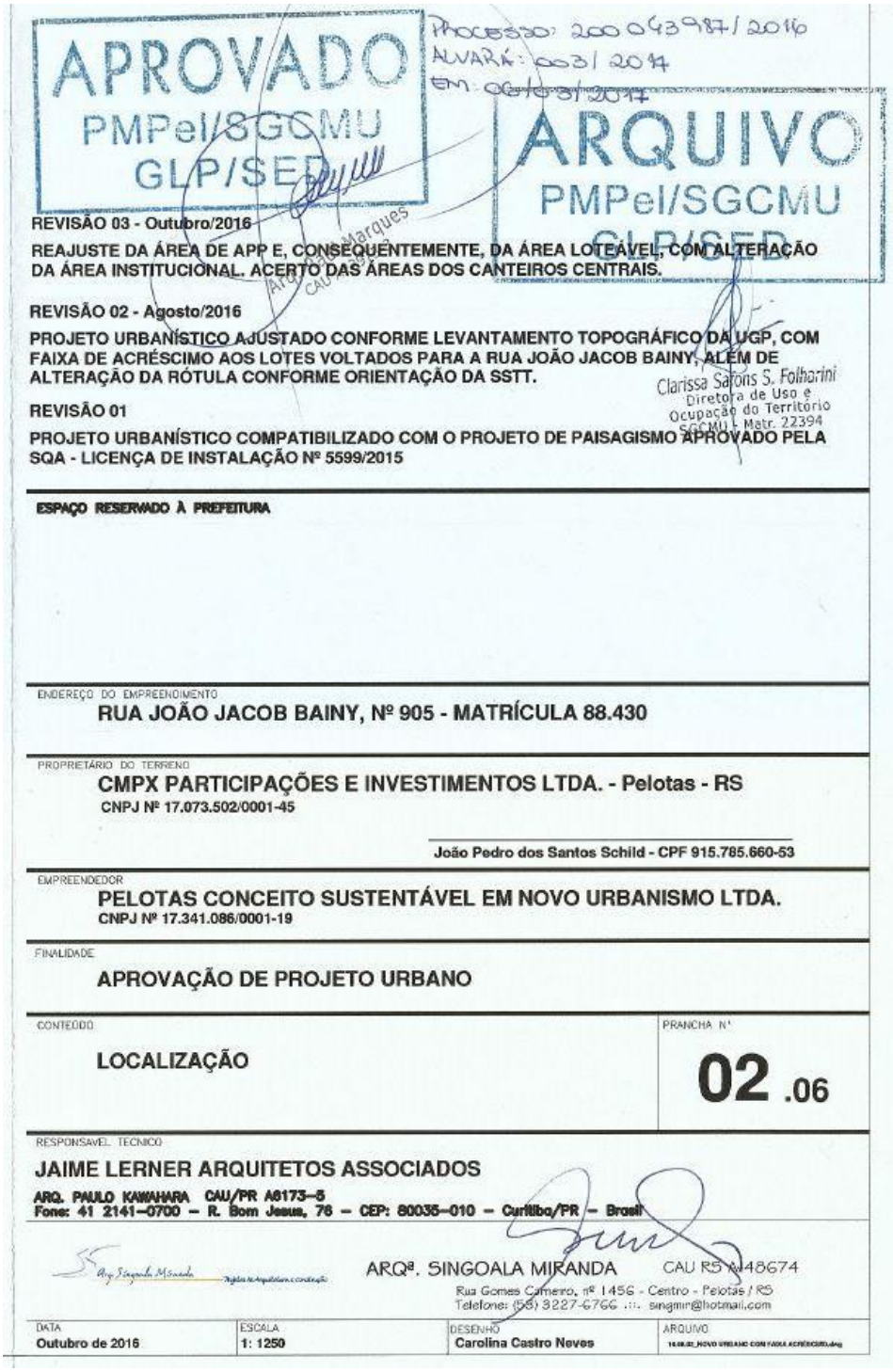

Figura 17 - Selo planta autenticada Lot. Quartier.
Fonte: Arquivo SGCMU.

Conforme planta (Anexo A), o menor lote proposto pelo loteamento possui área de 1.286,54m², sobre o canteiro central da avenida central, ou seja, bem acima dos lotes mínimos previstos para vias locais, coletoras e arteriais, descritos no item 2.4. Essa particularidade denota o aumento da escala dos lotes característicos no restante da cidade. O projeto possui 11 quarteirões completos e seis quarteirões incompletos que confrontam com os limites da gleba. Onze quarteirões são formados por apenas um lote e possuem dimensões máximas inferiores a 180m, conforme artigo 185 do III PDP. Quatro quarteirões são formados por dois lotes, entre esses um possui uma face superior a 180m, com 196,31m. E os dois quarteirões formados por mais de dois lotes possuem faces superiores a 180m. Na planta do Anexo A e na tabela do Apêndice A é possível perceber que oito quarteirões excedem a área máxima permitida pela legislação, de 10.000m² (PELOTAS, 2008b).

QUADRO DE ÁREAS	
ÁREA DO TERRENO (pelo Registro de Imóveis atualizado)	**305.005,5415 m²**
ÁREA DE APP	**89.006,3185 m²**
ÁREA LOTEÁVEL (sem a área de APP)	**215.999,223 m²**
ÁREA DE USO INSTITUCIONAL	6.480,08 m² * → 3% = 3%
* porcentagem calculada sobre a área loteável, segundo índice especial concedido pela Secretaria de Gestão da Cidade e Mobilidade Urbana - SGCMU)	
ÁREA DE USO EMPRESARIAL / EDUCACIONAL	18.840,61 m² → 6,177%
ÁREA DE USO HABITACIONAL	92.651,11 m² → 30,376%
ÁREA DE USO MISTO	25.839,169 m² → 8,471%
ÁREA DE COMÉRCIO NO TÉRREO	15.897,35 m² → 5,212%
ÁREA DE LAZER ATIVO / PASSIVO	18.062,00 m² - 5,92% > 5%
ÁREAS VERDES	89.797,00 m² - 29,44% > 20%
ÁRBORIZAÇÃO DE PASSEIOS	4.026,00 m² - 1,32%

Figura 18 - Quadro de áreas implantação Lot. Quartier.
Fonte: Arquivo SGCMU.

As calçadas em todo loteamento possuem larguras equivalentes à metade do gabarito total da via, entre os quarteirões Q3 e Q4 é proposto um passeio somente de pedestres, bem como entre os quarteirões Q9 e Q12. Entre os quarteirões Q1 e Q2 está indicada uma área denominada “faixa *non aedificandi* – destinada a reserva

técnica para futura expansão do sistema viário pelo poder público" (Anexo A). Não só relacionando essas dimensões às máximas permitidas na legislação, observado a implantação é possível compreender que deveria haver vias dividindo as quadras Q1 e Q9 para que se possibilitasse futuramente maior conexão do loteamento ao restante da cidade.

Espaços destinados exclusivamente aos cliclistas são propostos através de quatro ciclovias de 2,5m de largura, conforme artigo 110 do III PDP (PELOTAS, 2008b), que possuirão dois sentidos de tráfego. O sistema cicloviário proposto está localizado na via em frente ao empreendimento, em uma das pistas da Rua João Jacob Bainy, duas ciclovias (uma em cada pista) no Passeio verde 01 e uma ciclovia na Rua 01. Esses trechos propostos se conectarão ao sistema cicloviário proposto pelo PlanMob do município, apresentado no recorte na Figura 19.

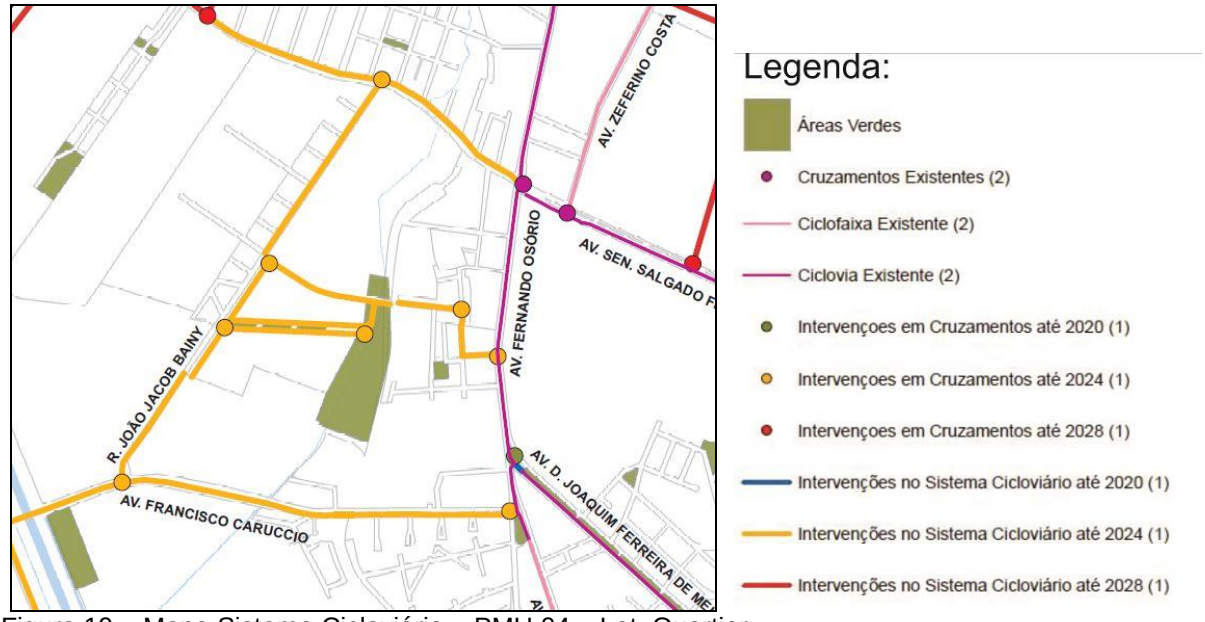

Figura 19 – Mapa Sistema Cicloviário – PMU 04 – Lot. Quartier.
Fonte: Pelotas (2019).

Um curso d'água de 10m de largura corta a gleba nos fundos do lote, paralelamente a Rua João Jacob Bainy. Em planta estão indicadas as faixas de APP, com 30m nas laterais das margens. A partir da faixa de APP a oeste da sanga, estão propostos equipamentos de lazer ativo, como quadra poliesportiva, meia quadra de basquete, pista de caminhada, equipamentos de recreação, academia ao ar livre e pista de skate. A leste da APP até o limite da gleba é proposta uma área de lazer passivo.

O passeio verde 01 possui canteiro central com 36,4m de largura dividido em quatro quadras - Q13, Q14, Q15 e Q16. A Q13 está classificada como uso misto no quadro de legenda da planta analisada, enquanto os demais canteiros apresentam arborização e um espelho d'água, caracterizando-se como área verde sob forma de arborização de passeio. Todas as calçadas apresentam canteiros, que também contabilizam a área verde de arborização de passeio, bem como o canteiro central oriundo da duplicação da Rua João Jacob Bainy. Quanto à APP referida no parágrafo anterior e em relação à avenida central, vale observar a diminuição da massa vegetal entre a Figura 12 e a Figura 14.

3.1.3 Licenciamento

Em julho de 2013, os incorporadores do Loteamento Quartier iniciaram seu processo de viabilidade na SGCMU da PMP. Segundo dados fornecidos pela SGCMU, seu processo de licenciamento teve a emissão de alvará de viabilidade em 23/12/2013, de alvará de aprovação em 15/04/2015, de modificação de projeto aprovado e licença para execução em 21/01/2016 e de nova modificação de projeto aprovado e licença para execução em 06/03/2017.

Os quadros de áreas dos alvarás apresentam divergências entre o constante da planta licenciada (Anexo A), principalmente devido às modificações de projeto aprovados. Portanto, nesse estudo foram calculadas e consideradas as informações constantes na representação da implantação do loteamento em planta, como ilustra o Apêndice A. E estas áreas resumidas e divididas em itens de acordo com as legislações urbanísticas de parcelamento do solo na modalidade de loteamento descritas no item 2.4 (BRASIL, 1979; PELOTAS, 2008b), são apresentadas na Tabela 01, que demonstra o resultado desta análise.

Tanto o último alvará, expedido em março de 2017, quanto o quadro de áreas constante em planta (Figura 16), descrevem uma APP com área de 89.006,3185m². Porém, a planta indica o curso d'água, com largura média de 7m, atravessando as quadras Q02 e Q12, ao fundo da gleba, as faixas de APP possuem 30m para cada lado, totalizando apenas área de 38.290,9452m². A quadra Q02 possui área total de 6.166,07m² e a quadra Q12 possui 78.724,24m², totalizando 84.890,31m². Subtraindo a APP e a área referente ao curso d'água da área total dessas duas

quadras (Q02 e Q12) restariam 46.599,36m², que foi considerado nessa análise como índice de área verde destinado a lazer ativo e/ou passivo.

Tabela 01 – Quadro de áreas do Loteamento Quartier

QUADRO DE ÁREAS - m²		%	LEGISLAÇÃO - m²	%
ÁREA TOTAL DA GLEBA	305.005,54	100		
ÁREA DE APP	38.290,95	12,55		
ÁREA DE LOTES				
- empresarial/educacional (6)	18.840,60	6,18		
- habitacional (6)	35.915,39	11,78		
- misto (4)	25.839,17	8,47		
- habitacional/comércio térreo (8)	56.737,22	18,60		
ÁREA DE VIAS	62.543,12	20,51		
ÁREA INSTITUCIONAL (1)	6.480,08	2,13	9.150,17	3
ÁREA VERDE				
- lazer ativo	11.856,43	3,89	15.250,28	5
- lazer passivo	34.742,94	11,39	15.250,28	5
- arborização de passeios	13.759,65	4,51	15.250,28	5
TOTAL ÁREA VERDE	**60.359,02**	**19,79**	**45.750,83**	**15**

Fonte: elaborada pela autora.

Os canteiros centrais da Rua João Jacob Bainy, quadras Q14, Q15, Q16 (canteiros centrais do “passeio verde 01”) e canteiros no perímetro das demais quadras (exceto Q2 e Q12) são considerados como área verde destinadas à arborização de passeios. Essas áreas somadas totalizam 13.759,6523m².

A área institucional é constituída pelo lote L1 da quadra Q9 e possui 6.480,08m². O restante das áreas públicas é representado pelas vias (passeios e leito carroçável) com área de 62.543,12m², seu total foi obtido com a subtração das áreas verdes (60.359,0171m²), uso institucional (6.480,08m²), APP e curso d’água (38.290,9452m²) e área de lotes (137.332,38m²) do total da gleba.

A Tabela 01 também compara aos índices equivalentes de áreas públicas da legislação, que calculados sobre a gleba em análise deveriam apresentar 15.250,28m² destinados à área verde de lazer ativo (5%), 15.250,28m² destinados à área verde de lazer passivo (5%) e 15.250,28m² destinados à área verde sob forma de arborização de passeios (5%). Sendo assim, o loteamento deveria atender um total de 45.750,83m² de área verde (15%).

Quanto ao uso institucional, o loteamento deveria apresentar 9.150,17m² (3%). Porém, tanto no segundo alvará de modificação de projeto aprovado e licença de execução, quanto no quadro de áreas em planta (Figura 18), existe um item denominado “área loteável”, equivalente a 215.999,223m². No próprio quadro em

planta, essa área é indicada como sendo resultante da subtração da área de APP da área total da gleba, que foi sobre o qual foi calculado o índice 3% da área institucional, resultando no valor licenciado.

A soma das porcentagens indicadas no quadro constante da Figura 16 totalizam 89,040578% da área da gleba, ou seja, entre os itens especificados não consta a área de vias, para o qual restariam somente 10,959422%. Sendo que o valor da planilha constante da Tabela 01 indica esse item com 62.543,12m², equivalentes a 20,51%, demonstrando mais uma vez equívocos nos cálculos de percentuais do loteamento. Por isso, essa análise realizou os cálculos novamente para demonstrar os índices resultantes da Tabela 01.

Segundo dados constantes do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), parte da documentação necessária para a etapa de aprovação na SGCMU, as edificações sobre os lotes do empreendimento têm previsão de serem concluídas em oito anos. O público-alvo do loteamento é a população com faixa de renda entre 6 e 12 salários mínimos. Considerando o salário mínimo atual de R$998, a faixa de renda estaria entre R$5.988 e R$11.976. O total estimado de unidades habitacionais é de 3.000, totalizando uma população de 9.000 pessoas e 3.465 veículos individuais. Ou seja, a renda da população do empreendimento será a máxima faixa constante na Figura 04 (R$6.017 – R$9.371 do responsável por domicílio), enquanto a densidade demográfica será de 295hab/ha (29.508hab/km²), também a máxima constante da Figura 05 (15.685 – 194.691hab/Km²). Lembrando que o entorno já teve sua densidade e faixa de renda modificada desde os dados de 2010 (último Censo) representados no mapa.

As análises realizadas nos itens anteriores do entorno, do projeto e do licenciamento também compõem essa primeira de-superficialização do discurso, visto que os mapas possuem linguagens imagéticas com significados que farão parte da análise do item 4.2.

3.1.4 Sequência discursiva de referência

O Loteamento Quartier vem sendo divulgado de diferentes formas, através de volume impresso, jornais locais, revistas, sites de notícias, eventos, plantão de vendas, página *online* (QUARTIER), página nas redes sociais e, mais recentemente,

através da divulgação dos empreendimentos em construção por parte de suas respectivas construtoras. O material publicitário escolhido para ser analisado foi um volume impresso denominado “Quartier: vida em evolução” (QUARTIER, 2012), porque possui conteúdo utilizado para o início da divulgação do empreendimento, com foco na apresentação geral dos fundamentos conceituais do projeto e nas soluções apresentadas para o parcelamento do solo. Na última página do material há a informação da Viabilidade aprovada na PMP, a primeira etapa do processo de licenciamento, como já salientado anteriormente.

O conteúdo do material não apresenta tabela de preços ou planta técnica da implantação do loteamento com informações sobre os lotes a serem comercializados, caracterizando-se como uma divulgação inicial do empreendimento, na qual são apresentadas perspectivas ilustrativas gerais do loteamento já edificado e representações do seu público-alvo. O texto está distribuído em caderno de formato 12x12cm, como ilustra a Figura 20, com 32 páginas, intercalado com imagens de Pelotas, de referências simbólicas e perspectivas ilustrativas (QUARTIER, 2012). É possível considerar que as imagens complementam o texto para produzir o sentido desejado, na medida em que o meio visual não verbal também constitui o discurso (SANTANA, 2013).

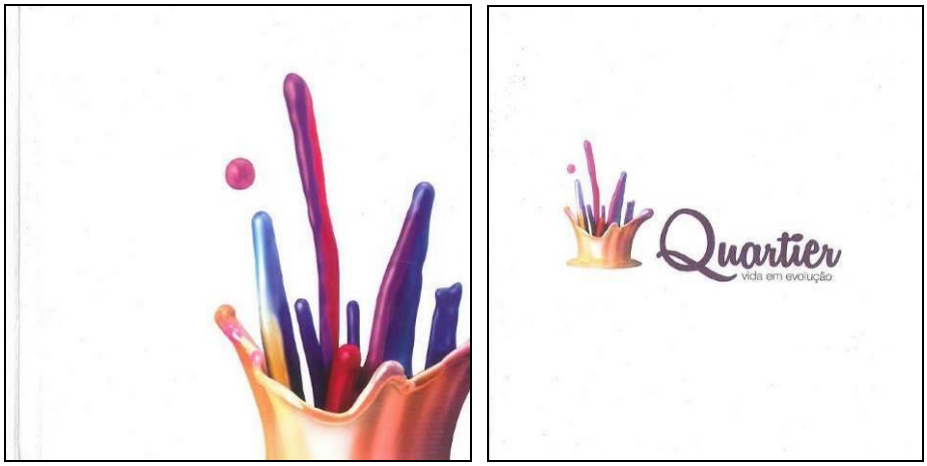

Figura 20 – Imagem capa e página com título do prospecto do Lot. Quartier.
Fonte: Quartier (2012).

O prospecto analisado possui 28 imagens no total, de Pelotas, pessoas em meio natural e urbano, referências projetuais e do próprio projeto. Das seis fotografias com pessoas, apresentadas na Figura 21, quatro são em meio da natureza, uma com um jovem casal, uma com uma jovem, a terceira com duas crianças à beira de um rio e a última com um jovem acompanhado de um cão de

raça. As demais imagens ilustram uma jovem em meio urbano e um jovem pedalando na beira de um rio dentro da cidade, todos brancos de classe média. Ou seja, estas fotografias remetem a um grupo social bem específico.

As perspectivas ilustradas são de vistas aéreas gerais do bairro, de passeios com pedestres, áreas de lazer e vistas aéreas da avenida central, denominada *Boulevard Quartier*, apresentadas na Figura 22. Nessas imagens também é possível perceber a homogeneidade da tipologia das edificações, a semelhança entre os volumes edificados e a conformação das edificações nos quarteirões com a cidade espanhola de Barcelona, representada no material através de uma imagem como "inspiração" (Figura 23). Através das imagens selecionadas nesse item, também é possível perceber semelhança entre a Avenida *Boulevard Quartier* com a rambla de Barcelona, representadas nas duas figuras (Figura 22 e Figura 23).

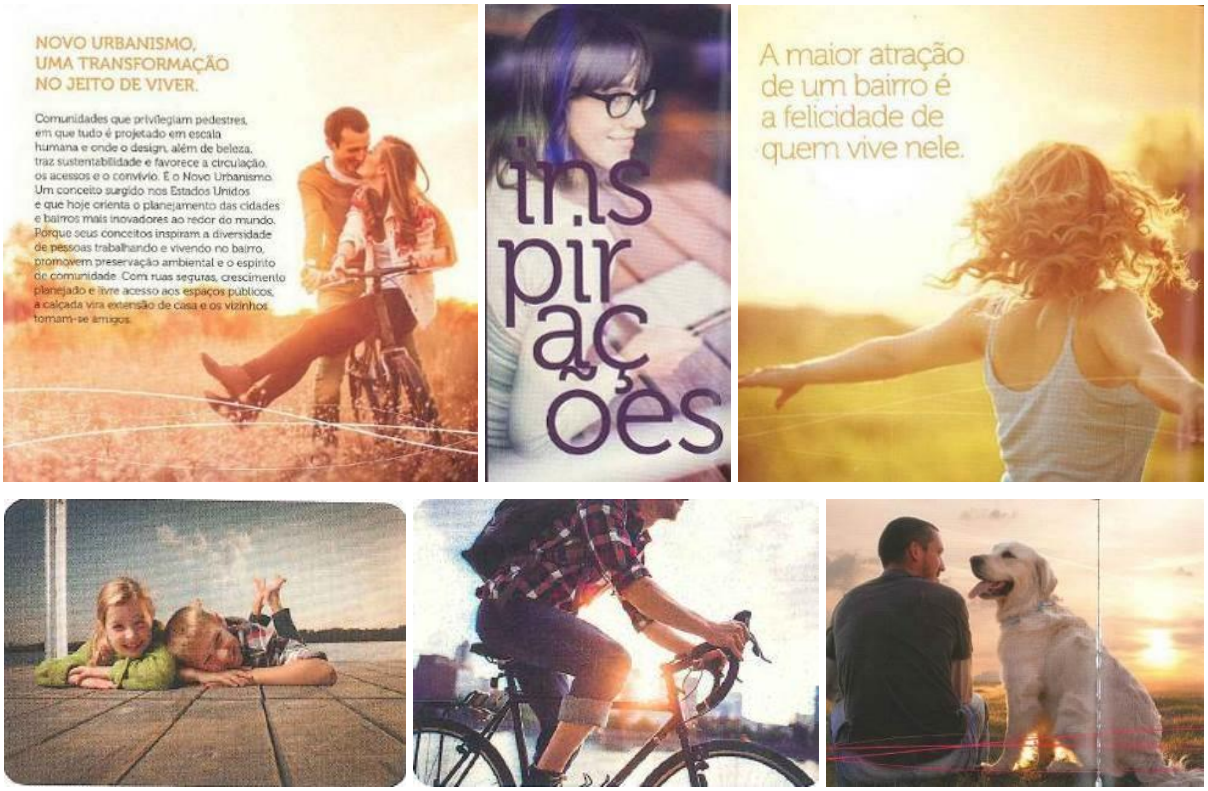

Figura 21 – Imagens de pessoas prospecto Lot. Quartier.
Fonte: Quartier (2012).

Figura 22 – Perspectivas ilustrativas Lot. Quartier.
Fonte: Quartier (2012).

Figura 23 – Imagens referenciais Lot. Quartier.
Fonte: Quartier (2012).

Mesmo que de forma mais superficial, evitando interpretações mais profundas nesse primeiro momento, mas para uma primeira de-superficialização do texto (QUARTIER, 2012), foram realizadas três formas de classificação dos textos e temas abordados no prospecto analisado. Uma foi o peso de cada texto de acordo com o número de palavras em relação ao número total, como demonstra a Tabela 02. Outra foi através da construção de uma “nuvem” de palavras, a qual constitui-se de uma representação gráfica da frequência e do valor das palavras, em que a imagem destaca a frequência de cada termo constante em uma fonte de dados. Quanto mais vezes uma palavra estiver presente em um conjunto de dados, maior e mais forte será a palavra na imagem gerada. A Figura 24, gerada por um site que realiza a contagem das palavras a partir da inserção do arquivo de texto (WORD CLOUDS), ilustra esta frequência com maior destaque para os termos “bairro” e “Quartier”, esse último que dá nome ao empreendimento, mas que também significa

a palavra “bairro” (DICIONÁRIO MICHAELIS). Seguidas das palavras “vida”, “mais”, “cidade”, “projeto”, “urbanismo”, “espaço”, “Pelotas’ e “sustentabilidade”, enfatizando a importância da “vida em comunidades sustentáveis e planejadas” que o incorporador quer vender.

Mesmo que classificando as expressões do texto pela frequência com que são utilizadas, como na formação da “nuvem” de palavras, foi construída outra categorização, porém, de temas que representam grupos de termos com significados semelhantes. Esses formaram 17 grupos de expressões – o Apêndice B apresenta a tabela completa com as expressões do texto e o resumo do apêndice pode ser observado na Tabela 03 (QUARTIER, 2012).

A classificação dos temas demonstra a maior relevância dos princípios geradores do empreendimento. O tema de maior frequência é **sustentabilidade**, pois o empreendimento busca atender as diretrizes de certificação de energia e desenho ambiental LEED na categoria desenvolvimento de vizinhança – *Neighborhood Development* (LEED-ND) (Figura 25). Segundo o texto (QUARTIER, 2012), de acordo com os critérios de certificação, relacionam-se também os temas **inovação**, **infraestrutura**, **diversidade de usos**, **mobilidade**, **urbanismo** e **localização.**

Tabela 02 – Número de palavras de cada texto – Lot. Quartier.**Erro! Vínculo não válido.**Fonte: Elaborada pela autora.

	Título	**nº de palavras**	**%**
1º	apresentação	45	2
2º	Pelotas: um mercado que vai transformar investimento em inovação	341	16
3º	Novo urbanismo: uma transformação no jeito de viver	150	7
4º	Um projeto com a assinatura e as ideias do escritório Jaime Lerner Arquitetos Associados	150	7
5º	O bairro feito de inspirações	99	5
6º	Quartier é um bairro de vanguarda. E não somos nós que dizemos isso.	214	10
7º	O endereço	117	5
8º	O bairro	618	29
9º	Transforme seus investimentos em histórias de sucesso	59	3
10º	Planejamento e urbanização:	123	6
11º	Joal Teitelbaum Escritório de Engenharia	223	10
	TOTAL	**2139**	**100**

Fonte: elaborada pela autora.

Figura 24 – Nuvem de palavras Lot. Quartier.
Fonte: Elaborada pela autora.

Tabela 03 – Resumo tabela constante no Apêndice B – Lot. Quartier.

Classificação	Temas	Frequência
1º	Sustentabilidade	43
2º	Inovação	38
3º	Público-alvo	36
4º	Infraestrutura	34
5º	Diversidade de usos	30
6º	Felicidade	23
7º	Mobilidade	23
8º	Urbanismo	22
9º	Distinção	17
10º	Coletividade	14
11º	Convívio	13
12º	Referenciais	10
13º	Humanização	10
14º	Localização	10
15º	Segurança	6
16º	Pertencimento	5
17º	Vida nas ruas	4

Fonte: Elaborada pela autora.

Na parte do texto ilustrado na Figura 25 (QUARTIER, 2012), sobre os critérios de certificação LEED-ND, está a “ênfase na vida em comunidades saudáveis”, a qual pode-se atribuir os temas **felicidade**, **coletividade**, **convívio**, **humanização**,

pertencimento e **vida nas ruas**. Esses remetem aos princípios do Novo Urbanismo (THE CHARTER OF THE NEW URBANISM, 1996), que já foram rapidamente descritos no item 2.2 e serão melhor explorados no item 4.1.4.

Ao tema **público-alvo** pode ser relacionada a faixa etária e condição social das pessoas contidas na Figura 21. Assim como ao tema da **distinção**, além dos termos componentes do grupo, pode ser acrescido o uso de palavras em inglês destacadas em itálico integrantes dos demais grupos do Apêndice B. Palavras em outro idioma remetem à elitização do produto ofertado, como a escolha do nome do empreendimento e da avenida central *boulevard*, que significa rua larga em geral arborizada, ambas oriundas do idioma francês (DICIONÁRIO MICHAELIS). Os **referenciais** de projeto, como as cidades europeias Barcelona, Madri e Zizur Mayor, o currículo do arquiteto responsável pelo plano principal do bairro (Figura 26) e a coleção de selos e premiações da empresa responsável técnica (Figura 27) somam-se ao sentido de **distinção** atribuído ao loteamento.

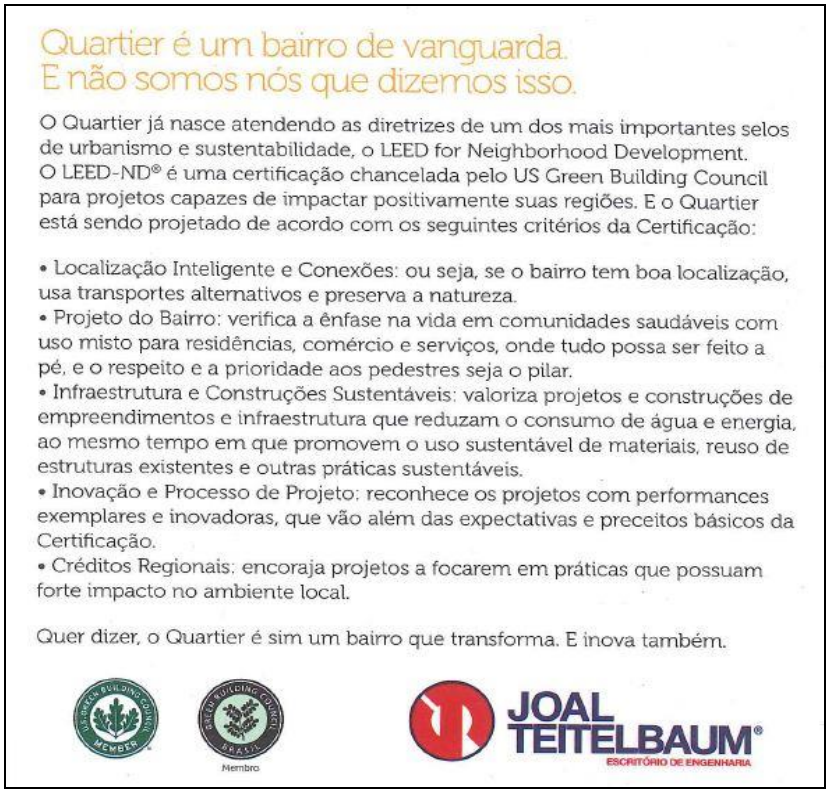

Figura 25 – Página sobre certificação de sustentabilidade Lot. Quartier.
Fonte: Quartier (2012).

Figura 26 - Responsabilidade do plano do Lot. Quartier.
Fonte: Quartier (2012).

Figura 27 – Responsabilidade do empreendimento Lot. Quartier.
Fonte: Quartier (2012).

Às expressões relacionadas aos temas **diversidade de uso**, **felicidade**, **mobilidade**, **coletividade**, **convívio**, **humanização, segurança, pertencimento** e **vida nas ruas** remetem ainda a obras de autores contemporâneos como Jan Gehl (2015), Jane Jacobs (2000) e do próprio responsável pelo *masterplan* do loteamento, Jaime Lerner (2011). “Escala humana” e “bairro para pessoas” são conteúdos bastante explorados por Gehl (2015), “observar a vida acontecendo” e “ruas seguras” também estão bem presentes no livro de Jacobs (2000), enquanto “acupuntura urbana” e “gentileza humana” remetem a Lerner (2011). Essas obras serão melhor exploradas no item 4.1.

3.2 Loteamento Parque Una

3.2.1 Entorno

Como pode ser observado na Figura 17, a gleba parcelada pelo Loteamento Parque Una localizava-se num grande vazio urbano em 2002, que a partir de 2004 foi se modificando a partir da construção de um hipermercado da rede americana Walmart, concluído nesse mesmo ano, e da tranferência do complexo judiciário, a qual teve início com a conclusão do prédio do Foro da Comarca de Pelotas, em 2005.

Segundo dados da SGCMU, mais recentemente, essa região da cidade vem recebendo um adensamento de área construída e populacional através da construção de empreendimentos comerciais de grande porte, institucionais e de grandes conjuntos habitacionais. Entre os empreendimentos comerciais estão o Shopping Pelotas, inaugurado em 2013 com 59.407,48m² de área construída. Entre os institucionais, a transferência dos demais órgãos que compõem o complexo judiciário, com a conclusão do prédio do Ministério Público em 2009, que hoje totalizam com os demais órgãos 14.526,88m² de área construída.

Figura 28 – Imagem de satélite do entorno em 2002. Gleba Lot. Parque Una destacada em amarelo. Fonte: Google Earth.

Os empreendimentos residenciais, a maioria devido ao incentivo do PMCMV, iniciaram em 2010 com a conclusão dos conjuntos habitacionais Residencial Albatroz (180 unidades) e Condomínio Residencial Terra Sul I (180 unidades). Em 2011 foram finalizados o Condomínio Garden Club (176 unidades) e Piazza Toscana (300 unidades). O condomínio horizontal de lotes Lagos São Gonçalo foi entregue em 2012 (365 unidades), descrito também no item 2.3. Em 2014 o loteamento Novo Umuharama (63 unidades) e o conjunto habitacional Estrada do Engenho (96 unidades) foram concluídos. Em 2016, parte do Condomínio urbanístico com edificação integrada Serenna (316 unidades) foi entregue. E em 2017 o prédio multifamiliar Vasco da Gama (81 unidades) e o conjunto habitacional Residencial Maria Clara (192 unidades) foram finalizados.

Nos últimos 15 anos foram construídos no entorno, pelo menos, 74.000m² de área construída referente aos prédios comerciais e institucionais citados. E, no mínimo, 1.800 unidades habitacionais nos condomínios descritos. Consequentemente, a paisagem urbana da região foi alterada. Grande parte dessa área foi ocupada por edificações térreas e de dois pavimentos. Os conjuntos habitacionais com cinco pavimentos e demais prédios têm frente para a Avenida Ferreira Viana com altura superior, de acordo com o disposto no artigo 126 do III PDP (PELOTAS, 2008b). As áreas que compreendem os empreendimentos comerciais, institucionais e residenciais citados estão indicadas na Figura 29. Os empreendimentos destacados nessa figura e imóveis ainda vazios podem ser observados também na imagem de satélite de 2019 da Figura 30.

Sendo assim, a densidade demográfica dessa região também teve um acréscimo considerável desde o último Censo (Figura 05), de pelo menos 5.400 habitantes. No mapa referido, os bairros Navegantes, Fátima e Balsa apresentavam os maiores índices da cidade, enquanto o restante da Região Administrativa São Gonçalo apresentava densidade de 0 a 1653hab/Km² (PELOTAS, 2019).

Analisando o mapa da Figura 04, que também utilizou os dados do último Censo de 2010 (IBGE), é possível observar que as faixas de renda média dos responsáveis pelos domicílios da Região Administrativa São Gonçalo eram inversamente proporcionais à densidade demográfica. Ou seja, os setores dos bairros Navegantes, Fátima e Balsa apresentavam faixa de renda em torno de R$561 a R$2.779, os setores da Vila Cruzeiro apresentavam faixas de até R$4.033, o setor em que se localizava apenas o loteamento Umuharama possuía faixa de

renda de R$2.780 a R$4.033, enquanto o setor onde se localizava apenas o loteamento Marina Ilha Verde tinha uma faixa de renda de R$4.034 a R$6.016 (PELOTAS, 2019).

Conforme a Figura 31, o entorno do loteamento é servido por 12 linhas de transporte coletivo público, nas avenidas Ferreira Viana, Juscelino K. de Oliveira e Bento Gonçalves, e vias locais internas na Vila Cruzeiro e Bairro Navegantes. Os trajetos estão demonstrados em cinza claro e os pontos de ônibus em amarelo e rosa.

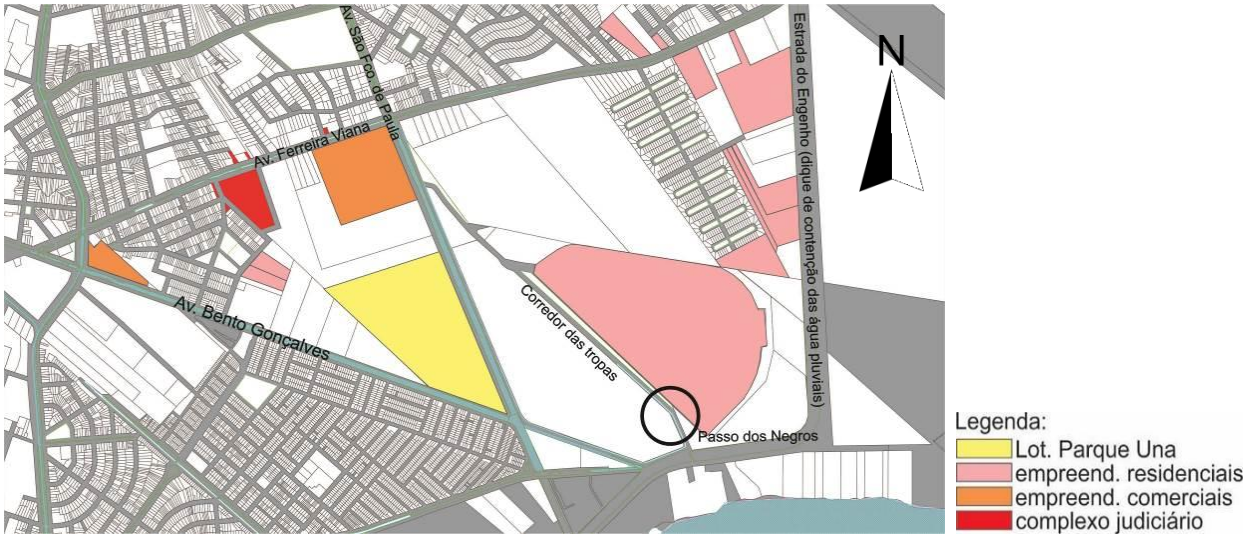

Figura 29 - Mapa empreendimentos referidos do entono da gleba Lot. Parque Una.
Fonte: Mapa Urbano SGCMU. Elaborado por Helena Guerra.

Figura 30 - Imagem de satélite do entorno em 2019. Gleba Lot. Parque Una destacada em amarelo.
Fonte: Google Earth.

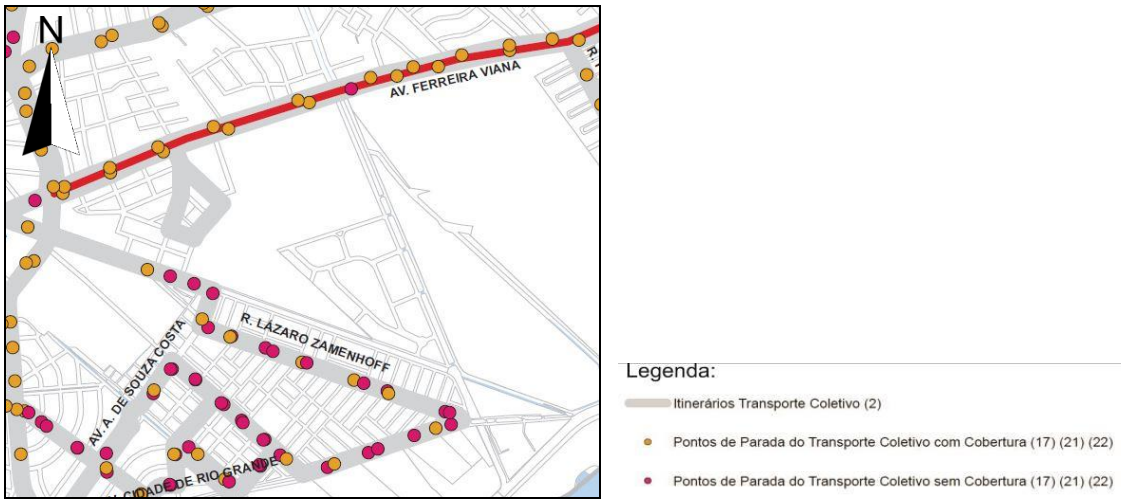

Figura 31 - Recorte mapa transporte coletivo PlanMob - PMU 05 - região Lot. Parque Una.
Fonte: Pelotas (2019).

3.2.2 Projeto

O loteamento, durante o período de licenciamento e construção, possuía cadastro municipal pela Avenida Bento Gonçalves, nº 1.048, região administrativa São Gonçalo, com frente sul para a referida avenida, confronta a noroeste e sudoeste com uma gleba vazia e a nordeste com o futuro prolongamento da Avenida São Francisco de Paula, futuro porque apesar de estar com livre acesso e ter sido pavimentada segue sendo propriedade privada. A cópia da planta de implantação autenticada referente ao alvará de aprovação encontra-se no Anexo B desse estudo e sua imagem está apresentada na Figura 32.

De acordo com o selo da planta autenticada pela SGCMU (Figura 33), quem assina a responsabilidade técnica do projeto urbanístico é o arquiteto Hélio Mítica, do escritório Terra Urbanismo da cidade de São Paulo/SP. A Figura 34 apresenta o quadro de áreas constante da planta em análise. A empresa proprietária do imóvel durante o processo de aprovação era a Concretiza Urbanismo e Participações LTDA., empresa com sede em São Paulo, que tem como um dos sócios a empresa Idealiza Incorporações e Participações S/A, que dava nome ao empreendimento inicialmente - mesma empresa que participou da construção dos condomínios descritos no item 2.3.

De acordo com o quadro de áreas constante em planta (Figura 34), a gleba possui área total de 183.074,95m², com 10 vias que formam nove quadras,

parceladas em 75 lotes, conforme planta em análise (Anexo B). O quadro de áreas também especifica os usos dos lotes distribuindo-os em sete lotes para áreas institucionais, cinco lotes de uso multifamiliar vertical e 62 lotes de uso comercial. Das 10 vias propostas, duas possuem o gabarito de 19m, uma de 18m e o restante de 16m. Portanto, segundo artigos 107, 108 e 109 do III PDP, somente três vias possuem gabarito de via coletora, o restante possui gabarito de via local (PELOTAS, 2008b).

O projeto possui seis quarteirões completos e três quarteirões incompletos que confrontam com o limite sudoeste da gleba. Dois quarteirões são formados por apenas dois lotes e o restante formado por maior número de lotes. Três quarteirões (quadras B, C e F) excedem a dimensão máxima 180m, conforme artigo 185 do III PDP, enquanto outros quatro (quadras E, G, H e central) excedem a área máxima permitida pelo mesmo artigo, como é possível observar na tabela constante no Apêndice C (PELOTAS, 2008b). Mesmo que o projeto tenha seguido as diretrizes viárias fornecidas pela SGCMU, observada a implantação, pelo menos a quadras C deveria ter uma outra via cortando-a transversalmente para que se formassem futuramente até o encontro com a Avenida Bento Gonçalves dois quarteirões mais proporcionais a área proposta pela legislação.

Figura 32 - Planta autenticada implantação Lot. Parque Una.
Fonte: Arquivo SGCMU.

Figura 33 - Selo planta autenticada Lot. Parque Una.
Fonte: Arquivo SGCMU.

Quadro de Áreas Geral				
	Especificação	Unidades	Área (m²)	%
1	**Área dos Lotes ***	67	117.361,26	64,11%
1.1	**Área Comercial**	62	69.557,45	38,00%
	Quadra B - Lotes 2 a 5	4	1.721,81	
	Quadra C - Lotes 1 a 4, 6 e 7	6	5.942,32	
	Quadra D	8	4.793,03	
	Quadra E	2	16.601,36	
	Quadra F	9	24.224,89	
	Quadra G - Lotes 1 a 7 e 9 a 16	15	6.733,88	
	Quadra H - Lotes 2 a 9	8	3.025,24	
	Quadra I	1	2.675,67	
	Quadra J	2	1.210,24	
	Quadra K	1	400,43	
	Quadra L	1	399,86	
	Quadra M	4	1.661,55	
	Quadra N	1	167,17	
1.2	**Lotes Multifamiliares Verticais**	5	47.803,81	26,11%
	Quadra A	1	4.214,21	
	Quadra B - Lote 1	1	12.199,51	
	Quadra C - Lote 5	1	8.608,36	
	Quadra G - Lote 8	1	10.934,31	
	Quadra H - Lote 1	1	11.847,42	
2	**Total de Áreas Públicas**		65.713,69	35,89%
2.1	**Sistema Viário**		31.264,31	17,08%
2.1.1	Leito Carroçável e Calçadas		29.984,91	16,38%
2.1.2	Diretriz viária da Av. Bento Gonçalves		1.279,40	0,70%
2.2	**Áreas Institucionais**		5.495,91	3,00%
2.2.1	Equipamento Público Comunitário E.P.C.)		5.068,26	2,77%
	Área Institucional 1		1.275,54	
	Área Institucional 2		1.235,57	
	Área Institucional 3		882,11	
	Área Institucional 4		1.675,04	
2.2.2	Equipamento Público Urbano (E.P.U.)		427,65	0,23%
	Área Institucional 5		427,65	
2.3	**Áreas Verdes**		28.953,47	15,81%
2.3.1	Sistema de Lazer Ativo		10.952,62	5,98%
	Área de Lazer Ativo 1		10.952,62	
2.3.2	Sistema de Lazer Passivo		10.372,01	5,66%
	Área de Lazer Passivo 1		3.577,23	
	Área de Lazer Passivo 2		6.794,78	
2.3.3	Arborização de Passeios		7.628,84	4,17%
3	**Área Total da Gleba**		183.074,95	100,00%
	*Área Líquida Vendável		117.361,26	64,11%

Figura 34 - Quadro de áreas implantação Lot. Parque Una.
Fonte: Arquivo SGCMU.

Entre todos os quarteirões são propostas vias convencionais, com passeio para pedestre e leito carroçável para automóveis. As calçadas representam uma terça parte do gabarito total da via, sem nenhuma área exclusiva para pedestres, apenas um alargamento maior entre as quadras E e F. O passeio em torno do quarteirão central, que abriga um lago de drenagem e área verde, é compartilhado entre pedestres e ciclistas, numa faixa de 3,27m. Este passeio conecta-se às ciclofaixas e ciclovias que seguem até encontrarem o limite da gleba, confrontando com o futuro prolongamento da Av. Bento Gonçalves, com o futuro prolongamento da Av. São Francisco de Paula e até “Avenida 1” do loteamento, a noroeste da gleba. Portanto, conforme artigo 110 do III PDP, são ciclofaixas e ciclovias que não comportam dois sentidos de circulação, tão pouco compartilhamento com pedestres

(PELOTAS, 2008b). Além disso, o próprio empreendimento não propôs uma ciclovia na “Avenida 1” até o futuro prolongamento da Av. São Francisco de Paula e sobre essa também, já que a mesma foi pavimentada pelo empreendedor, o que possibilitaria a conexão com o sistema viário existente da cidade, como mostra a Figura 35.

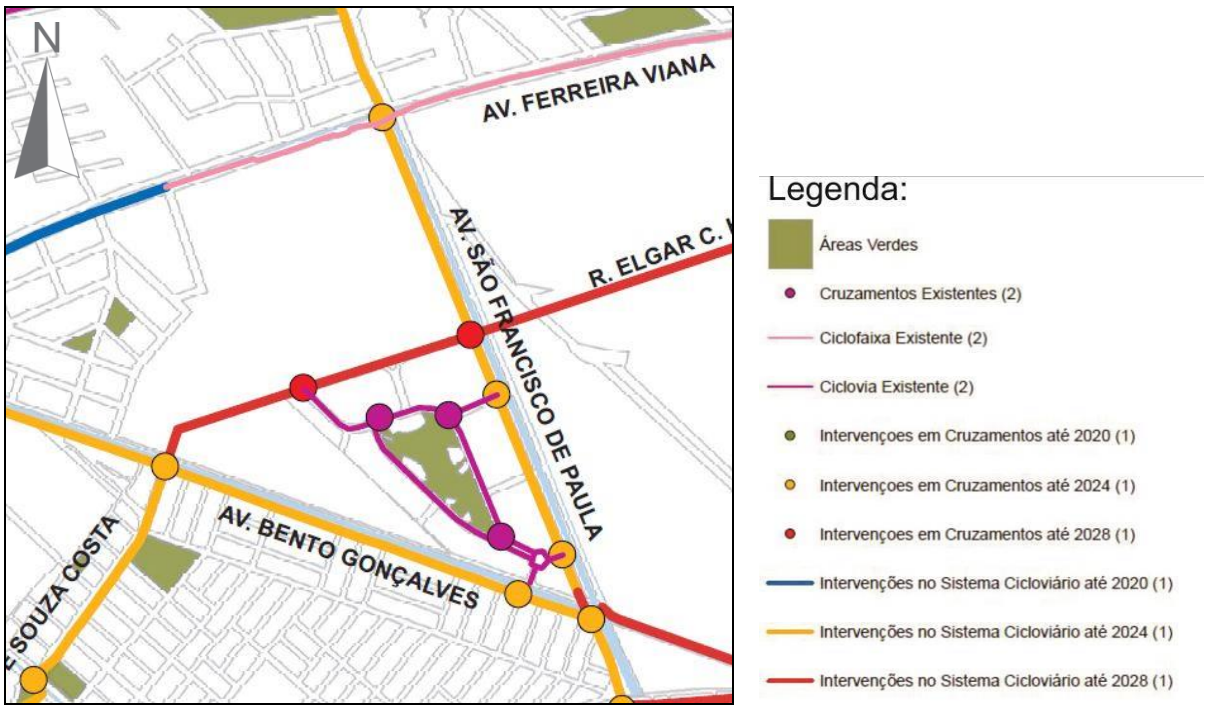

Figura 35 – Mapa Sistema Cicloviário - PMU-04 – Lot. Parque Una.
Fonte: Pelotas (2019).

O quarteirão central possui um lago de amortecimento, em torno do lago são propostos 14 lotes e áreas verdes. Dentre os lotes, 10 são comerciais e quatro são áreas institucionais, porém, possuem equipamentos de lazer ativo (quadra poliesportiva, anfiteatro e *playgroud*) sobre três dessas e uma estação elevatória de drenagem sobre a quarta área. Isso contradiz o artigo 187 do III PD, que diz que o Município destinará o uso das áreas institucionais e que os equipamentos devem estar nas áreas verdes de lazer ativo (PELOTAS, 2008b).

3.2.3 Licenciamento

Em abril de 2014, os incorporadores do Loteamento Parque Una iniciaram seu processo de viabilidade na SGCMU da PMP. Segundo dados fornecidos pela mesma secretaria, seu processo de licenciamento teve a emissão de alvará de

viabilidade em 03/10/2014, de alvará de aprovação em 29/12/2014, de licença para execução em 11/01/2017 e Termo de Recebimento Parcial em 26/01/2018. Esse último documento não é previsto na legislação vigente.

Os alvarás de aprovação e licença de execução possuem os mesmos valores nos quadros de áreas, correspondente aos valores constantes no quadro de área da planta autenticada (Figura 32). A implantação do loteamento apresenta as áreas discriminadas dos lotes de uso comercial, multifamiliar vertical, uso institucional, área verde de lazer passivo, arborização de passeios e diretriz viária, a qual corresponde ao alinhamento predial da Avenida Bento Gonçalves. A soma dessas áreas constantes no quadro de áreas é de 162.089,51m², subtraindo da área total da gleba (183.074,95m²) é possível obter a área de vias de 20.985,44m² que, assim como a área de lotes comerciais, diverge dos valores constantes do quadro de áreas. Por isso, as áreas foram conferidas a partir dos valores constantes na implantação do empreendimento, estão detalhas e apresentadas no Apêndice C e, mais resumidamente, na Tabela 04

O índice referente à área institucional está dividido em cinco diferentes lotes, que somadas às áreas atendem 3,002% da área da gleba. Enquanto o índice referente às áreas verdes compreende 15,815% da área da gleba (lazer ativo, lazer passivo e arborização de passeios), referente à parte do quarteirão central, do lago de amortecimento (que se considera como lazer passivo) e das faixas de arborização de passeios demarcadas sobre as calçadas.

Tabela 04 – Quadro de áreas do Loteamento Parque Una.

QUADRO DE ÁREAS - m²		**%**	**LEGISLAÇÃO - m²**	**%**
ÁREA TOTAL DA GLEBA	183.074,95	100		
ÁREA DE LOTES				
- comercial (65)	78.556,95	42,91		
- multifamiliar vertical (5)	47.803,81	26,11		
ÁREA DE VIAS	20.985,44	11,46		
ÁREA DIRETRIZ VIÁRIA	1.279,40	0,70		
ÁREA INSTITUCIONAL (5)	5.495,88	3,00	5.492,25	3
ÁREA VERDE				
- lazer ativo (1)	10.952,62	5,98	9.153,75	5
- lazer passivo (2)	10.372,01	5,67	9.153,75	5
- arborização de passeios	7.628,84	4,17	9.153,75	5
TOTAL ÁREA VERDE	28.953,47	15,82	27.461,24	15

Fonte: Elaborada pela autora.

Segundo dados constantes do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), parte da documentação necessária para a etapa de aprovação na SGCMU, as edificações sobre os lotes do empreendimento têm previsão de serem concluídas em seis anos. O público-alvo do loteamento é a população com faixa de renda entre quatro a 20 salários mínimos (indicado como renda entre R$2.896 e R$14.480), descrito como público jovem, no início da carreira profissional, pequenos empresários que moram sozinhos ou casais recém-casados. O total de habitantes é estimado em 7 mil e público sazonal em 14,5 mil, totalizando uma população diária de 21,5 mil pessoas. A densidade demográfica de moradores é de 383hab/ha. O estudo também indica que o total de unidades construídas será de 250 salas comercias e 500 apartamentos e que cada proprietário pagará uma taxa mensal para manutenção das áreas de uso comum do loteamento. A densidade demográfica da população permanente (38.251hab/Km²) do empreendimento será a máxima constante da Figura 05, equivalendo-se com os Loteamentos Navegantes I e II. Lembrando que o entorno já teve sua densidade modificada desde os dados de 2010 (último Censo) representados no mapa, mas com empreendimentos de menor densidade demográfica.

Porém, vale ressaltar que ao se considerar os 500 apartamentos e três pessoas por habitação, a população permanente seria de 1,5 mil pessoas, ou seja, a densidade demográfica seria de 8.197hab/Km², ficando na 5ª faixa demográfica da Figura 05 e não na máxima. Enquanto ao se considerar as 250 salas comercias, com quatro pessoas trabalhando em cada uma e 15 pessoas em cada lote menos comercial (45), a população sazonal seria de pelo menos 1,7 mil pessoas. Totaliza, então, 3,2 mil pessoas, sem considerar as que vão morar e trabalhar no mesmo loteamento, mas os valores ficam bem abaixo dos que constaram nos cálculos do EIV.

O EIV também aponta a sobreposição do Sítio de Interesse Arqueológico sobre a gleba do loteamento, como demonstra a Figura 36, com o recorte feito no mapa das Áreas de Especial Interesse Cultural (AEIACs). Entretanto, não informa nenhuma providência técnica em relação a essa constatação, como a execução de um Laudo Técnico de Prospecção Arqueológica, conforme artigo 85 do III PDP (PELOTAS, 2008b). Tampouco, o documento ressalta a importância dos registros arqueológicos que podem explicar a história das primeiras sociedades que habitaram essa região e o processo de formação geológica recente do solo dessas

planícies à beira do Canal São Gonçalo, que conecta duas importantes lagoas brasileiras – Lagoa Mirim e Laguna dos Patos. Sem esquecer de mencionar os registros históricos mais recentes da história da cidade, representado pelos primeiros caminhos utilizados para acessar o canal localizado nessa região: os chamados “Corredores das Tropas” sobre a localidade denominada “Passo dos Negros”, demarcados na Figura 29 (VIEIRA, 2017).

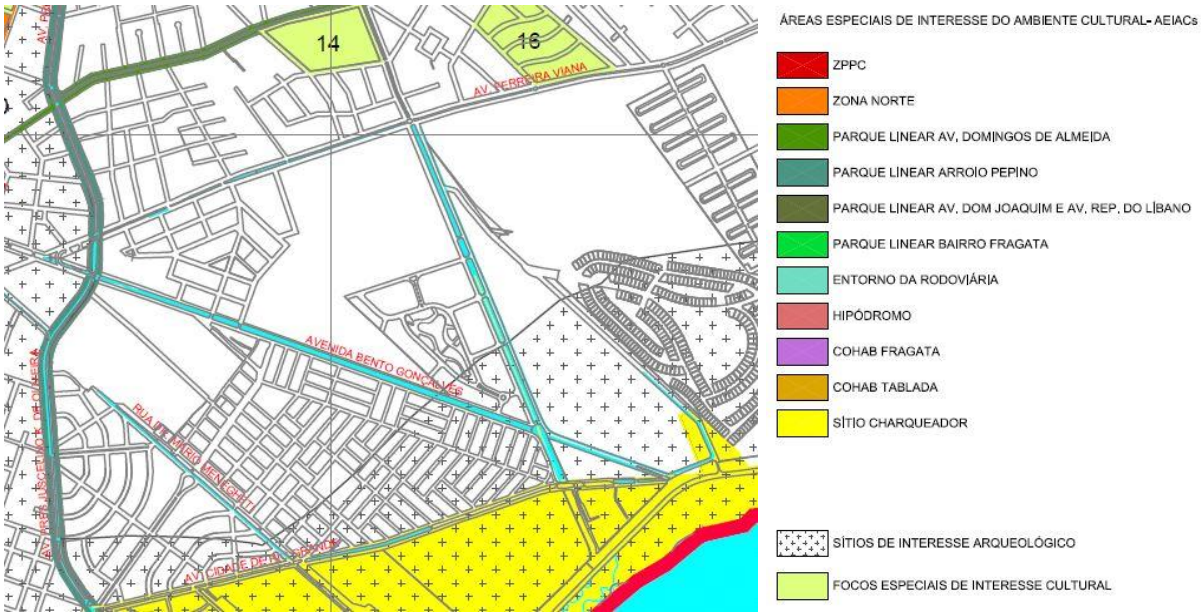

Figura 36 – Recorte Mapa das AEIACs - U-09 - Lot. Parque Una.
Fonte: Pelotas (2018b).

O EIV afirma que a área impermeabilizada será compensada pelo lago de amortecimento criado, porém, não faz nenhuma menção à baixíssima cota do terreno e ao fato da região ser uma importante área de amortização das cheias, caracterizada como campos inundáveis e banhados (VIEIRA, 2017). Segundo o artigo 175 do III PDP, não é autorizado o parcelamento do solo em terrenos baixos, alagadiços, sujeitos a inundações, bem como em terrenos ocupados por reservas arborizadas (PELOTAS, 2008b), ao qual o EIV também não se refere.

Quando as modificações do III PDP relacionadas ao artigo 130, descritas no item 0, foram aprovadas, algumas edificações no Loteamento Parque Una já haviam sido aprovadas pela SGCMU. De modo que, sobre a poligonal que atualmente permite altura de 20m (Figura 11), podendo construir até no máximo 25m através do uso da Outorga Onerosa, terão edificações com altura acima do máximo permitido pela nova legislação, como o empreendimento em construção “Torres Hola” com cerca de 45m de altura - 17 pavimentos (PELOTAS, 2008b, 2018b).

As descrições realizadas nos itens anteriores de análise do entorno, projeto e processo de licenciamento serão utilizadas como base para a Análise de Discurso, constante no item 4.2. Onde os enunciados abordados pelos discursos de ambos os empreendimentos serão confrontados com a bibliografia que aborda esses temas e com o projeto licenciado. A escolha e a classificação desses temas serão apresentadas a partir da análise realizada no próximo item.

Em seguida da aprovação foi solicitada a licença para a construção do “plantão de vendas”, único tipo de edificação que pode ser licenciado antes da entrega do loteamento. O plantão de vendas é a edificação chamada “Casa Una”, que desde sua construção abriga um restaurante-café, um *stand* de uma livraria, um espaço de exposições de maquetes do empreendimento, os únicos banheiros “públicos” do parque e a cobertura comporta uma laje inclinada que pode ser acessada.

3.2.4 Sequência discursiva de referência

A divulgação desse produto imobiliário vem sendo realizada através de diferentes mídias, como volumes impressos, jornais locais, rádio, páginas *online* de notícias, eventos, plantão de vendas, páginas *online* de imobiliárias e do próprio empreendimento e incorporadora (PARQUE UNA). O material publicitário escolhido para fundamentar as análises desenvolvidas nessa pesquisa foi o primeiro volume impresso, denominado “Cidades do futuro” (PARQUE UNA, 2016), pois possui maior parte do conteúdo voltado à divulgação inicial do parcelamento do solo. Parte desse e os demais volumes dessa série possuem foco na divulgação do produto imobiliário já sobre os lotes do loteamento. O conteúdo do material não apresenta tabela de valores dos lotes em comercialização ou a implantação do loteamento, apenas textos e perspectivas, visto que essas informações são disponíveis para empreendedores e o material é direcionado ao consumidor final. O caderno de formato 26x36cm possui 31 páginas numeradas, contendo nove textos intercalados com imagens. A capa do volume está apresentada na Figura 37 (PARQUE UNA, 2016).

O prospecto analisado possui 38 imagens, dentre elas 12 são perspectivas ilustrativas do loteamento (Figura 40), nove são perspectivas ilustrativas das “Torres

Hola" (prédios multifamiliares em construção no loteamento) (Figura 41), oito imagens de pessoas em meio à natureza (Figura 39), cinco imagens de referências projetuais (Figura 38) e quatro fotografias - uma da fachada de um prédio, duas dos incorporadores e uma do evento público realizado pelos incorporadores. As imagens de pessoas em meio à natureza são de jovens adultos e crianças, maioria brancos de classe média (Figura 39). As perspectivas ilustrativas do loteamento apresentam os equipamentos dispostos em torno do lago e as futuras edificações (Figura 40), enquanto as perspectivas das "Torres *Hola*" ilustram as áreas de uso comum e a vista interna de uma unidade (Figura 41).

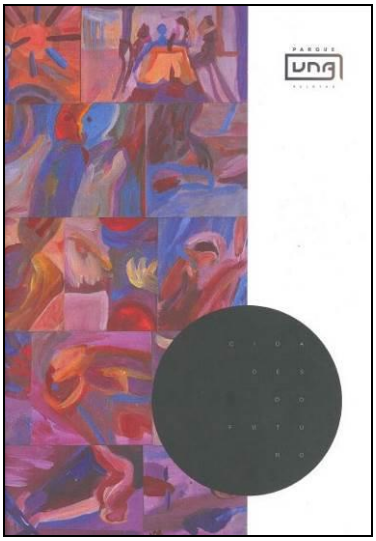

Figura 37 – Capa volume impresso "Cidades do futuro".
Fonte: Parque Una (2016).

Figura 38 – Imagens de referências projetuais Lot. Parque Una.
Fonte: Parque Una (2016).

Figura 39 - Imagens ilustrativas de pessoas prospecto Lot. Parque Una.
Fonte: Parque Una (2016).

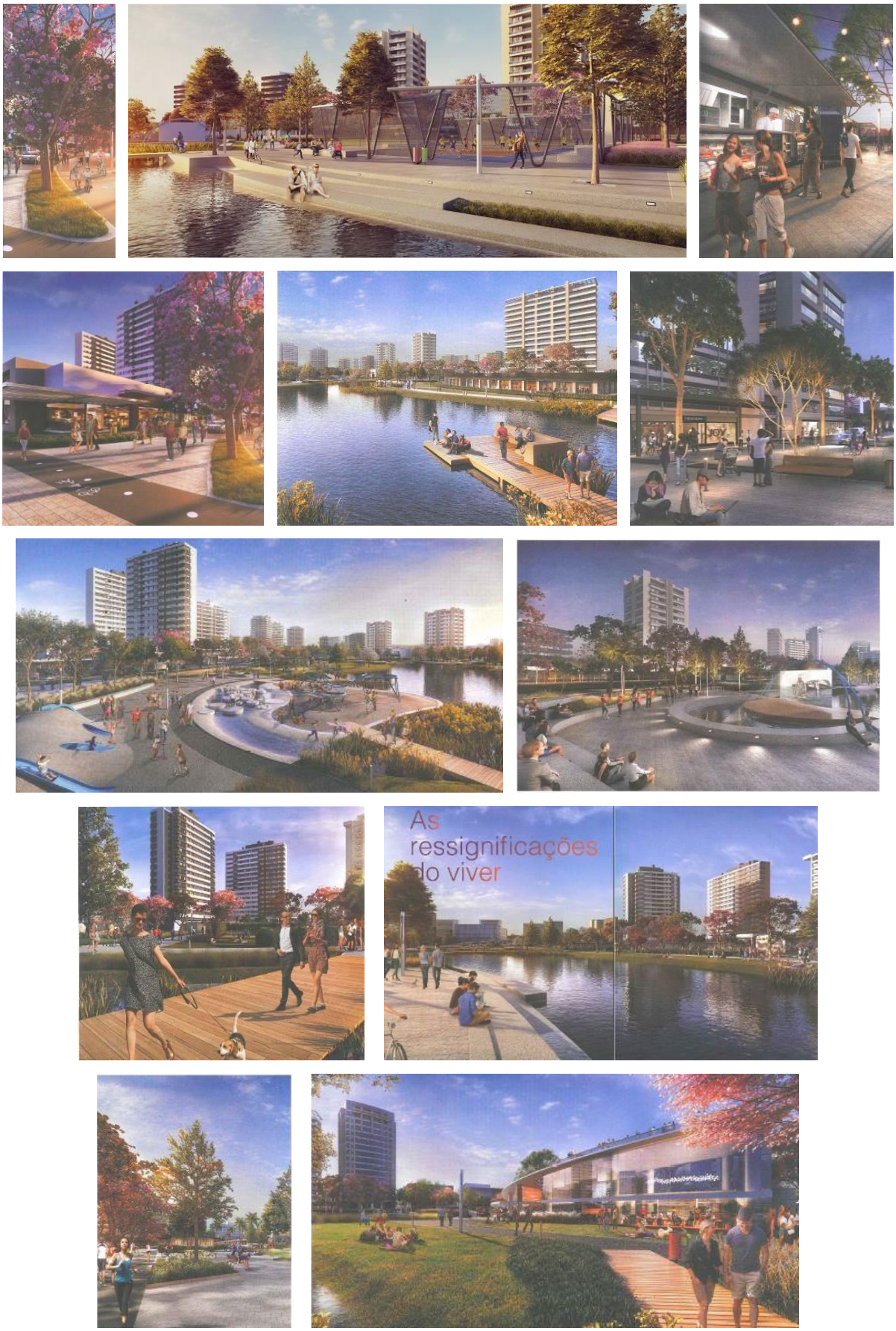

Figura 40 – Perspectivas ilustrativas Lot. Parque Una.
Fonte: Parque Una (2016).

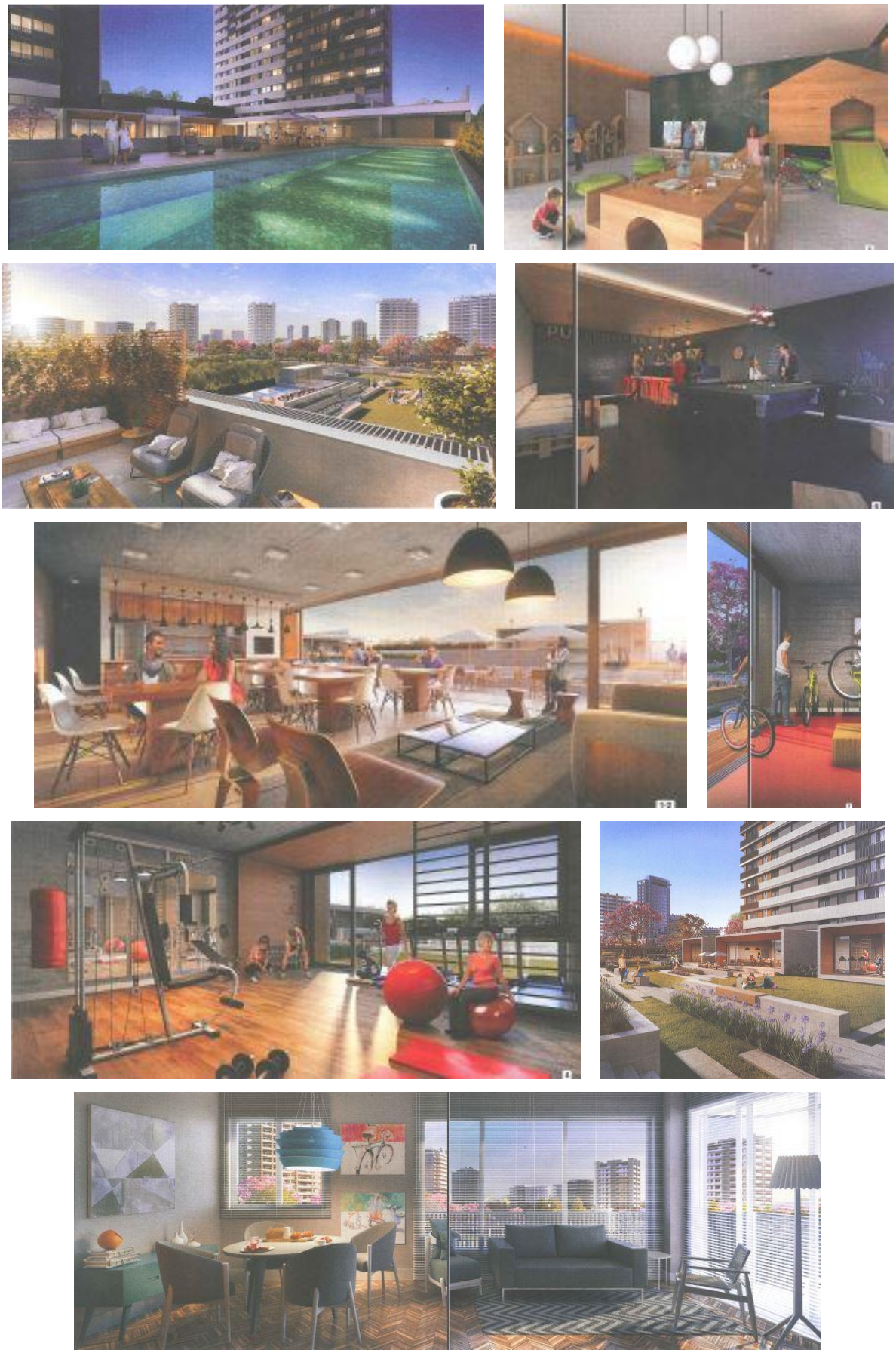

Figura 41 – Perspectivas ilustrativas “Torres *Hola*”.
Fonte: Parque Una (2016).

Para primeiro entendimento do conteúdo do material impresso (PARQUE UNA, 2016) foram feitas as mesmas classificações descritas no item 3.1.4. Na Tabela 05 estão descritos os pesos de cada texto do prospecto.

Tabela 05 - Número de palavras de cada texto – Lot. Parque Una

	Título	nº de palavras	%
1º	Parque Una Pelotas - Cidades do Futuro - Editorial	317	4
2º	Cidades do Futuro	850	11
3º	A gente quer comida, diversão e arte	838	11
4º	Por que não aqui?	1.115	14
5º	Bairro	1.651	21
6º	As ressignificações do viver	1.258	16
7º	Cidades – e apartamentos – do futuro	833	11
8º	Casa Una	528	7
9º	Instituto Ling	406	5
10º	Realiza	128	2
	TOTAL	**7924**	**100**

Fonte: Elaborada pela autora.

Na Figura 42 pode ser observada a “nuvem de palavras” referente ao Parque Una. Nessa, a palavra “espaço” tem o maior destaque, seguida pelas palavras mais, ser, pessoas, bairro, vida, cidade, viver e Pelotas.

Figura 42 - Nuvem de palavras Lot. Parque Una.
Fonte: Elaborada pela autora.

A outra categorização dos termos contidos no texto formou 17 grupos de expressões. O Apêndice D apresenta a tabela elaborada com todas as expressões encontradas no texto que compõem cada grupo e o resumo da tabela pode ser observado na Tabela 03. Comparando as tabelas dos dois empreendimentos é possível perceber que possuem classificação distinta dos temas e dois temas distintos – **localização** (Tabela 03) e **versatilidade** (Tabela 06). Essas diferenças caracterizam os princípios geradores dos empreendimentos e objetivos distintos dos textos (QUARTIER, 2012; PARQUE UNA, 2016).

Tabela 06 - Resumo tabela constante no Apêndice D, Lot. Parque Una.

Classificação	Temas	Frequência
1º	Felicidade	115
2º	Infraestrutura	85
3º	Convívio	59
4º	Diversidade de usos	59
5º	Inovação	59
6º	Referenciais	54
7º	Coletividade	52
8º	Segurança	38
9º	Sustentabilidade	30
10º	Urbanismo	27
11º	Humanização	26
12º	Mobilidade	24
13º	Distinção	23
14º	Vida nas ruas	23
15º	Pertencimento	22
16º	Versatilidade	20
17º	Público-alvo	16

Fonte: Elaborada pela autora.

O tema **versatilidade**, presente no texto do Loteamento Parque Una, refere-se às unidades habitacionais do prédio multifamiliar já divulgado no material (Figura 41) (PARQUE UNA, 2016). Pelo mesmo motivo, o tema de maior frequência é a palavra **felicidade**, pois o material é direcionado ao consumidor final, futuro morador do empreendimento. O tema seguinte de **infraestrutura** é característico do mercado imobiliário, referente aos equipamentos disponíveis no bairro e, nesse caso, também aos ofertados no condomínio "Torres *Hola*". O tema da **sustentabilidade** nesse empreendimento não se refere a nenhum sistema de certificação ambiental. Nesse caso, o uso das expressões contidas nesse grupo corresponde à atual estratégia de *marketing* que anuncia "eco produtos". Mesmo que os projetos não tenham

preocupação com a preservação do meio-ambiente, o mercado segue esta tendência, também chamada de “onda verde” ou “*greenwash*” por autores que criticam o uso indevido do conceito (SOBREIRA, 2009).

Com o mesmo objetivo do Loteamento Quartier, os temas **distinção** e **referenciais** são utilizados nesse texto, igualmente com o uso de termos em inglês destacados em itálico no conteúdo do Apêndice D. Parte do nome desse empreendimento também tem origem em outro idioma e relaciona-se com o tema da **distinção**, pois a palavra “una” vem do latim *unus*, utilizada como adjetivo na língua portuguesa contemporânea de Portugal com o sentido de “singular, único” (CIBERDÚVIDAS DA LÍNGUA PORTUGUESA).

Nesse material, o número de **referenciais** possui maior frequência e variedade, o texto e as imagens não fazem referência apenas às cidades internacionais, como foi descrito na análise anterior. São citados estilos de vida, pessoas da sociedade pelotense com nome e sobrenome, marcas, manuais, universidades, organizações, empresas internacionais e alguns de seus profissionais de cargos em destaque. Em menor número também são citados exemplos nacionais (PARQUE UNA, 2016).

Os autores internacionais, suas teorias e princípios de planejamento urbano referenciados no material analisado anteriormente se repetem no conteúdo analisado do Loteamento Parque Uma, como, por exemplo, Jan Gehl (2015), Jane Jacobs (2000), Jaime Lerner (2011) e o movimento denominado Novo Urbanismo (THE CHARTER OF THE NEW URBANISM, 1996). Esses, por sua vez, são relacionados aos temas **convívio**, **diversidade de uso**, **coletividade**, **segurança**, **urbanismo**, **humanização**, **mobilidade**, **vida nas ruas, pertencimento** e **público-alvo**. As palavras “espaço” e “pessoas” em destaque na Figura 42 são igualmente bem utilizadas por Gehl (2015), assim como as expressões representadas pelo tema **inovação**, também constantes nas demais obras referenciadas e teorias de desenho urbano.

"Os sentidos não estão nas palavras elas mesmas
Estão aquém e além."
Eni Orlandi

4 Análise da discursividade

A partir da delimitação do *corpus* e registro da superfície discursiva, ambos realizados no item 3, esse item busca compreender a singularidade da existência de cada enunciado contido nos prospectos analisados. Inicia com uma abordagem das teorias referidas no texto através da citação de autores que abordam planejamento urbano em suas obras e através do uso de conceitos relacionados ao urbanismo, como “sustentabilidade” e “mobilidade”. Em seguida, são descritas as contradições encontradas e os efeitos produzidos pelos sentidos de cada discurso.

4.1 Referenciais teóricos

Ambos os textos dos empreendimentos (QUARTIER, 2012; PARQUE UNA, 2016) citam o movimento do **Novo Urbanismo** e seus princípios (THE CHARTER OF THE NEW URBANISM, 1996). Citam diretamente o arquiteto **Jaime Lerner** (2011) ao descrever tendências de planejamento urbano, afirmam possuir preocupação com a **preservação ambiental** e dizem atender parâmetros para facilitar a **mobilidade urbana**. Somente o material do Loteamento Parque Una (PARQUE UNA, 2016) cita diretamente os autores **Jan Gehl** (2015) e **Jane Jacobs** (2000) em suas referências teóricas, porém, os conteúdos dessas obras possuem características em comum e também se relacionam com expressões utilizadas no prospecto do Loteamento Quartier (QUARTIER, 2012). O conteúdo dessas teorias, conceitos e obras dos autores citados são brevemente descritas nesse item em ordem cronológica. A tabela comparativa dos princípios de cada um encontra-se no Apêndice E.

4.1.1 Jane Jacobs

A jornalista norte-americana Jane Jacobs publicou em 1961 o livro “The Death and Life of Great American Cities”, no qual defende a ideia de primeiro entender a sociedade para depois planejar um espaço para ela, criticando o planejamento urbano oriundo do movimento moderno e posteriormente das “Cidades Jardins”, com suas formas racionais e funcionalistas de produção do espaço urbano. A autora compara o resultado dos conceitos de desenho urbano em voga naquela época, que criam regiões, ruas e parques desertos, com os bairros construídos e ocupados de forma tradicional, como, por exemplo, o bairro North End, em Boston, o qual localiza-se próximo ao porto da cidade e era ocupado por uma densidade demográfica alta, formada por uma diversidade de imigrantes e variedade de tipologia nas unidades habitacionais, nas características espaciais e no uso do solo (JACOBS, 2000).

Jacobs considera que os aspectos da cidade tradicional ,com sua ordem social e complexa, garante a prosperidade e segurança dos bairros, alcançadas através da nítida separação entre espaço público e privado, acesso visual da rua a partir do interior das edificações, calçadas amplas e com usuários transitando interruptamente devido ao uso misto do solo. Por meio de seu conceito “olhos na rua”, a autora descreve a vigilância natural realizada pelos habitantes e frequentadores do bairro, o qual deve ser formado por quadras pequenas, garantindo maior número de esquinas, com prédios residenciais de quatro andares sobre o alinhamento predial e atividade de comércio nos pavimentos térreos. Assim, com a curta distância entre as janelas e a calçada, os moradores podem avistar nitidamente de seus apartamentos o que ocorre na rua, bem como seus transeuntes também podem ter contato visual com as janelas dos prédios (JACOBS, 2000).

A abordagem da jornalista não despreza a atuação policial, mas garante que ela não é capaz de manter a civilidade por si só. Além disso, discorre sobre a importância da boa iluminação das ruas, mas deixa bem claro de que nada adianta as luzes se não houver “olhos na rua”. Jacobs descreve as relações de vizinhança, afirma a naturalidade com que elas devem se construir para haver confiança e o envolvimento entre os moradores. Essas relações não podem ser impostas e institucionalizadas, a estrutura social depende em parte de uma figura pública espontânea, comunicativa e proativa para buscar soluções em conjunto dos problemas relados no bairro (JACOBS, 2000). Descrevendo como essas relações

devem se autoconstruir gradativamente pelos moradores de um bairro, a jornalista foi a primeira a utilizar o termo “capital social”, estudado pela sociologia quase 30 anos mais tarde. Jacobs afirmava que a descapitalização social ocorria em distritos socialmente homogêneos, oriundos da segregação racional modernista (FRANCO, 2001).

A autora também critica a concentração isolada e confinada de atividades comerciais, como os *shopping centers* e centros empresariais, pois para as pessoas acessarem estes comércios e serviços deixam de circular nos passeios públicos, observando e conhecendo todas as movimentações características do bairro. Edificações com esses usos possuem grandes dimensões, ocupam quarteirões inteiros, sendo necessária a demolição de vários prédios antigos menores para serem edificados os novos prédios comerciais. Também por este motivo, comumente, os *shopping centers* ou grandes centros empresariais acabam por se localizar distantes das áreas urbanizadas mais centrais, buscam regiões periféricas, onde há terrenos maiores e de menor valor disponíveis (JACOBS, 2000). O que também acaba deslocando a população para fora dos bairros. Além disso, possuem uma tipologia de edificação voltada para o seu interior, sem comunicação com seu entorno, com controle de acesso, caracterizadas como enclaves fortificados por Caldeira (1997).

Como os fenômenos criticados por Jacobs há 58 anos seguem vigentes, a autora mantém-se como uma referência. Resumidamente, a vitalidade urbana depende do amplo sentido da diversidade, que para ser alcançada e para que o bairro tenha senso de comunidade deve-se buscar pelo menos mais de duas funções num mesmo bairro, garantindo rotinas diferentes aos seus moradores e frequentadores, quadras curtas, tipologias distintas dos prédios e alta densidade demográfica temporária e fixa (RIBEIRO, 2009).

4.1.2 Jan Gehl

Mesmo que o texto do Loteamento Parque Una tenha feito referência a um livro de publicação mais recente do arquiteto e urbanista dinamarquês Jan Gehl (2015b), o autor desde o início de sua produção bibliográfica em 1971 já escrevia sobre a vida das pessoas na cidade e suas necessidades. Sua obra “*Life Between*

Buildings” é contemporânea à luta social da ativista Jane Jacobs e ao início do desenvolvimento da preocupação ambiental urbana (descrita no próximo item 4.1.3). Gehl (2015b), em sua primeira publicação, observou o comportamento da população nos passeios e espaços públicos, descrevendo a importância do uso misto do solo para que os pedestres circulem ou permaneçam nas calçadas da cidade. O autor classifica o tipo de percurso a ser percorrido de acordo com o tipo de atividade a ser executada pelas pessoas, descrevendo o aspecto físico que os lugares devem ter para oportunizarem diferentes atividades sociais (GEHL, 2015a).

Ainda sobre cidade e pessoas, em sua publicação mais recente (GEHL, 2015a) o autor estipula novos princípios a serem seguidos no planejamento contemporâneo das cidades. O autor identifica as características do planejamento urbano em períodos anteriores, como durante o modernismo ou a partir da influência e crescimento da indústria automotiva, para demonstrar o quanto esses predicados prejudicaram a vida nas cidades, diminuindo a qualidade de vida. O autor também retoma as características positivas do traçado urbano e escala observado em cidades mais antigas, onde pedestres e meios de transporte mais lentos tinham mais espaço e eram mais compatíveis com a velocidade de movimento das pessoas nas ruas (5Km/h) (GEHL, 2015b).

Os princípios de planejamento defendidos pelo autor são a distribuição de funções pela cidade para que as distâncias a serem percorridas pelas pessoas sejam menores, com isso tornando-as menos usuárias de veículos individuais, a integração de diferentes funções em cada região urbana para que se tenha variedade de usos e horários de funcionamento e consequentemente mais vida nas ruas por períodos maiores do dia. Os espaços devem ser projetos para que todos se sintam convidados a frequentar e permanecer, assim como os edifícios devem possuir “térreos vivos” através de vitrines ou áreas de transição entre o público e o privado (GEHL, 2015b).

Para um bom plano urbano que ofereça segurança, qualidade de vida e espaços agradáveis, o autor defende as seguintes premissas de projeto: (a) diversidade social, de faixa etária, de tipologia e uso das edificações; (b) maior espaço para pedestres e ciclistas nas ruas e menor espaço destinado aos veículos automotores ou até mesmo espaços exclusivos de pedestres, como calçadões, e exclusivos para ciclistas, como ciclovias com largura mínima de 2,5m; (c) criar e voltar os espaços de convivência para os rios e atributos naturais que cruzam ou

margeiam a cidade; (d) as edificações devem possuir no máximo cinco andares (13,5m de altura - Figura 43), para que haja interação entre as janelas e/ou sacadas e a rua. Também para que não impactem na paisagem, não criem corredores de vento nem bloqueio dos naturais e gerem grandes áreas sombreadas; (e) áreas urbanas conectadas com o restante da cidade para que a circulação de pedestres e ciclistas seja facilitada e incentivada; (f) escala urbana adequada que estimule as caminhadas diretas através de pequenos quarteirões e pequenas edificações; (g) pavimentos térreos vivos, ou seja, projetados para abrigar pequenos comércios com áreas de vitrine ou mesas de atendimento nas calçadas, sem parede cega voltada para a via pública, podendo ser atrativos e sempre ocupados, até mesmo, pelos baixos valores de aluguéis; (h) boa visibilidade a partir dos espaços criados, evitando criação de obstáculos; e, por fim, (i) o autor condena arquiteturas autossuficientes, como prédios multifamiliares com inúmeras ofertas de lazer e serviço dentro da área condominial, pois acredita que a existência desses elementos no mesmo imóvel não estimula a circulação dos moradores pela vizinhança buscando estas atividades em outros locais (GEHL, 2015b).

Atendendo estas observações, o autor acredita que a escala utilizada no projeto seja a humana, o que possibilita a criação de espaços atrativos, agradáveis e que permitam a permanência prolongada das pessoas. É possível perceber a semelhança entre as características valorizadas por Gehl (2015b) e Jacobs (2000). Obviamente, o arquiteto especifica mais tecnicamente os parâmetros de desenho urbano que considera adequado, enquanto a jornalista observa mais profundamente as características necessárias para que se formem as relações sociais coesas nos bairros da cidade.

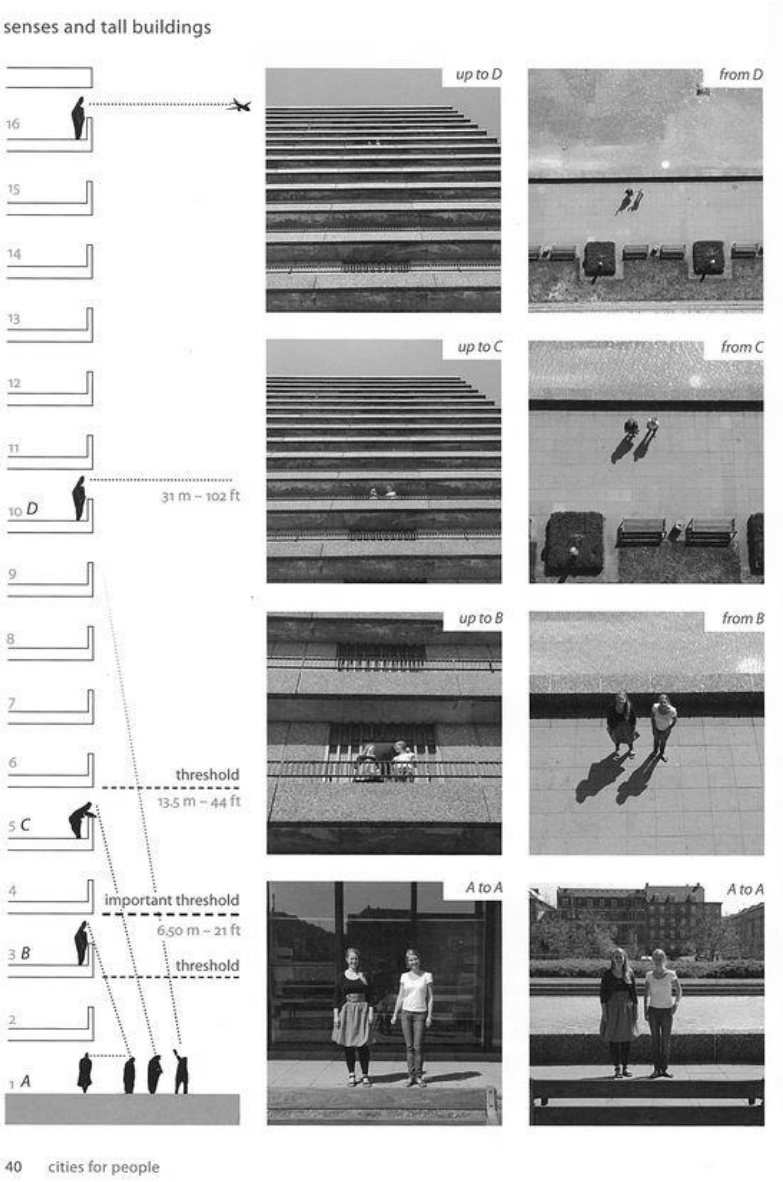

Figura 43 – Ilustração e demonstração sobre o contato entre os edifícios e a rua do livro Cidade para Pessoas.
Fonte: Gehl (2015).

4.1.3 Sustentabilidade

Com o agravamento dos problemas ambientais que representam risco à vida no planeta, em 1972, o Clube de Roma foi uma das primeiras instituições a denunciá-los. No mesmo ano, a Organização das Nações Unidas (ONU) apontou os problemas ambientais decorrentes do crescimento da poluição atmosférica e população mundial decorrentes do desenvolvimento capitalista. Em 1974, autores incorporam questões econômicas, sociais, culturais, políticas e ambientas à

proposta de “eco desenvolvimento”. Em 1983, a ONU criou a Comissão as Nações Unidas sobre o Meio Ambiente e Desenvolvimento (CNUMAD) que, como resultado de seus estudos, publicou em 1987 o Relatório de Brundtland, que propôs o desenvolvimento do presente sem comprometimento das futuras gerações. O termo “sustentável” surge em 1991, em um informe da mesma comissão da ONU (MENDES, 2009; GUERRA, 2012).

A sustentabilidade é um conceito interdisciplinar. Por isso, autores que discutem o tema definem diferentes números de dimensões que o compreendem, mesmo que organizadas de outra forma, tratam-se de questões ecológicas, econômicas, sociais e espaciais (SACHS, 1993; MENDES, 2009). As questões ecológicas são relacionadas ao limite do uso de recursos naturais e a preservação do meio ambiente. O caráter econômico não está atrelado somente ao lucro da empresa, mas está ligado à geração de empregos, ao investimento no mercado local e ao acesso diversificado a setores de serviços, além de buscar materiais e técnicas de construção que garantam menor investimento futuro em manutenção dos ambientes construídos. A dimensão social abrange a busca da distribuição de renda, o acesso à cidade e aos direitos, a participação democrática da população na tomada de decisões, o bem-estar psicológico de todos os membros da sociedade, o equilíbrio entre tradição e inovação e a atenção e preservação da cultura local. Por fim, o tema espacial se refere à equidade territorial do atendimento do Estado e da distribuição da ocupação humana.

Além das dimensões da sustentabilidade, as discussões desse tema também passaram a abordar a questão semântica. Um exemplo disso é o uso da expressão “mais sustentável” para se referir às iniciativas que se utilizam das dimensões da sustentabilidade, pois entende-se que nenhum projeto ou produto é totalmente sustentável (SACHS, 1993; MENDES, 2009).

Os movimentos ambientalistas norte-americanos da década de 1970 pautaram legislações ambientais e de ordenamento territorial, ampliando o conceito da sustentabilidade para a área do urbanismo, gerando o movimento chamado “*smart growtn*”. Esse movimento criou seus 10 princípios unindo reivindicações oriundas dos movimentos ambientalistas às reivindicações dos ativistas do “*smart growtn*”. Essa união resultou no seu êxito, pois até sua criação os ambientalistas reagiam negativamente a qualquer empreendimento imobiliário. Os princípios são relacionados a um planejamento urbano que contemple o uso misto do solo, a

participação da comunidade nos projetos dos espaços públicos como forma a estimular o senso de lugar e a reserva do ambiente pré-existente construído, de espaços abertos, naturais e recuperação de áreas ambientais degradadas. Que busque, também, alternativas de ambientes construídos que sejam econômicos, com possibilidade de serem ampliados, justos e com oferta de uma variedade de tipologias de habitações compactas. E que crie bairros “caminháveis” e com acesso a um sistema integrado de transportes (FARR, 2013).

Mesmo que desde sua origem seu nome tenha sido utilizado por projetos de urbanização pouco ou nada sustentáveis, fato que acarretou na desvalorização do conceito de “smart growth”, seus representantes seguiram defendendo o desenvolvimento de seus princípios. Alguns desses representantes, unindo-se em torno de um entendimento comum de que a cidade tradicional impedia a urbanização dispersa, fundaram o *“Congress for the New Urbanism*” (CNU) em 1993, que deveria ter somente mais três edições anuais. Mesmo que sua atuação tenha se tornado limitada, até mesmo em relação à utilização dos seus próprios princípios, o CNU representa um papel importante para o urbanismo sustentável (FARR, 2013). O contexto do surgimento do CNU e seu desenvolvimento serão melhor descritos no subitem 4.1.4.

O mercado imobiliário aderiu às práticas sustentáveis oriundas dos movimentos ambientalistas da década de 1970, não somente porque eles resultaram em novas legislações que ordenavam a produção do espaço urbano, mas também porque o mercado foi forçado a buscar alternativas sustentáveis devido às crises do petróleo que ocorreram naquela década. Assim, além da necessidade de economizar energia, a indústria da construção também buscou desenvolver equipamentos que utilizassem fontes alternativas de energia (FARR, 2013). Foi quando em 1992 realizou-se no Rio de Janeiro outra CNUMAD, chamada de “Rio-20”, que representou um marco importante no empenho dos países em buscar um desenvolvimento sustentável com preocupação em relação ao meio ambiente de todo planeta terra. O evento produziu convenções e documentos que guiaram, e guiam até hoje, práticas ambientalmente sustentáveis pelo mundo (SENADO FEDERAL, 2012).

Então, em 1993, *o American Institute of Architect’s* (AIA), inspirado nos resultados da conferência “Rio-20”, publicou o guia *“The environmental resource guide”*, que formula relatórios com informações detalhadas sobre a produção e

desempenho dos materiais da construção civil, classificando-os a partir de uma perspectiva ambiental (THE ENVIRONMENTAL RESOURCE GUIDE, 2012). No mesmo ano, tanto o guia como a conferência “Rio-20” incentivaram a reunião de empresas do mercado imobiliário na sede do AIA, que resultou na fundação da instituição *U.S. Green Building Council* (USGBC). Essa instituição, através de suas práticas voltadas para sustentabilidade ambiental na indústria da construção civil, criou um sistema de classificação de prédios verdes, que em 2000 se tornou a certificação de padrão internacional *Leadership in Energy and Environmental Design* (LEED) (USGBC).

Esses selos, além de estimularem o consumo através do direcionamento da população em busca de um produto com certificado de qualidade, em sua pontuação valorizam a utilização de produtos industrializados específicos que utilizam novas tecnologias desenvolvidas em outros países e localidades distintas dos locais dos empreendimentos. Essas certificações são concedidas por instituições privadas, organizadas por empresas atuantes na indústria da construção civil, ou seja, pelas próprias industrias dos produtos inovadores. Por isso, parte da literatura que aborda o tema da sustentabilidade na arquitetura e urbanismo considera que as certificações ambientais representam apenas mais um nicho de mercado. No que tange aos seus parâmetros, eles ignoram a contextualização local dos projetos, as diferentes dimensões descritas anteriormente e as práticas sustentáveis alternativas que não exigem o consumo de produtos inovadores industrializados (SOBREIRA, 2009).

Além disso, o mercado dos certificados de sustentabilidade tem causado a importação de modelos arquitetônicos oriundos dos seus roteiros e cartilhas projetuais contidas na página *online* do LEED, que oferece uma infinidade de instruções, guias e ferramentas técnicas para desenvolvimento de diferentes tipos de projetos de escalas variadas. Esses projetos se enquadram em seis categorias de certificados: associado (LEED - Green Associate); projeto de construção civil (LEED - BD+C); operações e manutenção (LEED - O+M); design de interiores e construção (LEED - ID+C); desenvolvimento de vizinhança (LEED-ND); e casas (LEED - Homes). A categoria LEED-ND foi criada somente em 2007 pelo CNU, trabalhando em conjunto com a USGBC e a instituição *Natural Resources Defence Council* (NRDC).

4.1.4 Novo Urbanismo

Um grupo formado por arquitetos, urbanistas e engenheiros, no final dos anos 1980 e início dos anos 1990, passaram a perceber os efeitos negativos do planejamento urbano moderno ainda vigente na época. Observando a segregação funcional e espacial, a dispersão da ocupação urbana e a descaracterização da cidade tradicional, fundaram em 1993, nos Estados Unidos, o movimento do Novo Urbanismo, no I Congresso para o Novo Urbanismo - I CNU. Sua carta fundacional foi formulada no IV CNU, em 1996, formada por 27 princípios que se referem desde o planejamento regional ao desenho do edifício (MACEDO, 2007).

Os princípios voltados para a região defendem a preservação ambiental da área rural. A definição nítida dos limites urbanos e ocupação de seus vazios, mesmo que em bairros mais periféricos, deve garantir sua conexão através do prolongamento das vias que conectam ao centro da cidade. Cada bairro deve ser equipado com usos públicos, privados e habitações com valores que atendam todas as faixas de renda da população. Todos os bairros devem ser atendidos por uma rede integrada de transporte, garantindo a acessibilidade de todas as localidades por diferentes meios de locomoção. Defendem a equiparação de impostos e equidade em oportunidades de empregos, serviços e habitações em diferentes cidades, para que assim evite-se concorrência fiscal e de oferta (THE CHARTER OF THE NEW URBANISM, 1996).

Relacionado ao planejamento de bairros, a carta estabelece a garantia da identidade da população com a vizinhança e sua coesão, através de formato compacto, com diferentes tipos de unidades habitacionais que possibilitem a ocupação por diferentes grupos sociais. O bairro deve ter ligação por meio de corredores de transporte público que conectem aos demais bairros, além do centro da cidade, garantindo sua vitalidade, bem como os pontos de ônibus devem ser distribuídos no bairro proporcionalmente à sua densidade demográfica, usos institucionais, cívicos, educacionais e comerciais. Essa variedade do uso do solo garante a fácil e rápida locomoção dentro do mesmo bairro, podendo ser realizada por meio de transportes ativos. A variedade também é importante quando relacionada ao tamanho, tipologia e distribuição de espaços públicos, como parques infantis, áreas verdes, quadras esportivas e hortas comunitárias (THE CHARTER OF THE NEW URBANISM, 1996).

Para a menor escala da cidade, a quadra, a Carta do Novo Urbanismo define que os espaços públicos e privados sejam bem definidos. O desenho dos espaços abertos devem facilitar sua manutenção e garantir segurança através da visibilidade. Para isso, os espaços de circulação e permanência dos automóveis devem ser bem precisos e adequados para que não prejudiquem a mobilidade dos habitantes. Os projetos arquitetônicos novos devem ser adequados ao entorno, clima, topografia, cultura, métodos e materiais construtivos locais, além de optar por formas de climatização naturais. Já a arquitetura pré-existente deve ser preservada e a tipologia dos prédios púbicos deve se diferenciar dos demais e possuir localização mais central (THE CHARTER OF THE NEW URBANISM, 1996).

O IV CNU deveria publicar a sua carta e ser o último congresso realizado, porém, seus princípios foram adotados pelo programa nacional dos EUA de revitalização de habitações populares (*Homeownership Opportunities for People Everywhere* - HOPE IV), o que fez com que a indústria imobiliária absorvesse seus princípios, estabelecendo um mercado promissor para os “novo-urbanistas”. O movimento ganhou força e se estabeleceu até hoje, seus congressos seguem sendo realizados anualmente e vêm desenvolvendo uma infinidade de procedimentos técnicos adotados pelo setor imobiliário. Na página *online* do CNU é possível acessar todos os manuais, ferramentas projetuais, técnicas de comunicação com clientes e métodos de planejamento coletivo e participativo, para quando a legislação local possui algum impedimento para a implementação do empreendimento. E, também, todo histórico do movimento, anais dos congressos e cadastro de projetos pelo mundo, dos quais 173 projetos são listados (CNU).

Na página *online* dos arquitetos Andrés Duany e Elizabeth Plater Zyberk (DPZ), dois dos fundadores do CNU, existem 133 projetos “novo-urbanistas” cadastrados, entre cidades, bairros, quarteirões e edifícios. São catalogados desde 1980 com o projeto da cidade de Seaside, Flórida, considerado o marco do Novo Urbanismo (MACEDO, 2007). No Brasil, existem sete projetos em processo de construção, o mais antigo é o Bairro Santa Paula, em Campinas-SP de 2001. Em 2006, o Bairro Pedra Branca, em Palhoça – SC (descrito no item 2.2). E em 2010, o Bairro Costa Verbena em Pititinga - RN e o quarteirão Quartier Olímpia, em 2011, um quarteirão em Ribeirão Preto - SP, um bairro em Campo Grande - MS e o Bairro Vale do Jurerão em Florianópolis - SC.

Além dos projetos cadastrados pelo CNU e pelo escritório americano, existem empreendimentos construídos pelo mundo todo que utilizam os preceitos do Novo Urbanismo, seja na prática ou somente no discurso. Entretanto, como são projetados por arquitetos não cadastrados no CNU não compõem essas listas, como é o caso dos loteamentos em análise nessa pesquisa.

A crítica ao movimento Novo Urbanismo iniciou desde seu primeiro congresso, quando durante o evento o arquiteto americano Michael Sorkin apresentou sua preocupação com determinados temas entre seus 27 princípios, que deveriam ser melhor discutidos, como os relativos à questão da diversidade social, ao apego estético e à mobilidade. As críticas seguiram sendo feitas e publicadas, como, por exemplo, “The Geography of Nowhere” de 1993 e “Home from Nowhere” de 1996 por James Kunstler, “The New Urbanism and the Communitarian Trap” por David Harvey em 1997, “Whose Urbanism” por Alex Krieger em 1998, “The new urbanism: the dangers so far” por Peter Marcuse em 2000 e “Admirável urbanismo novo” por Fernando Lara em 2001 (MACEDO, 2007; HARVEY, 1997).

Mas nem por isso houve considerações nas discussões dos congressos seguintes ou alterações nos projetos “novo-urbanistas” executados. Efetivamente seus projetos evocam a inocência das cidades do século passado e geram territórios com as seguintes características: aspecto campestre, segregados do restante da cidade, com favorecimento ao gerenciamento privado de comunidades, densidades demográficas baixas e homogêneas socioeconomicamente, além da criação de estratégias de empreendimentos benéficas ao mercado imobiliário. As edificações seguem a pressuposição de forma e função, tão criticada no modernismo, e defendem a ideia de que o sentido de comunidade pode criado pelo projeto do bairro (MACEDO, 2007). Assim como a Carta de Atenas, a Carta do Novo Urbanismo acredita que o desenho urbano pode resolver os problemas das cidades (IRAZÁBAL, 2001).

4.1.5 Mobilidade

O tema da mobilidade urbana, mesmo que não referida por esse termo, está presente nas obras de Jacobs (2000), de Gehl (2015a; 2015b) e nos princípios dos ambientalistas e “novo-urbanistas”. Porém, somente em 2012 essa questão tornou-

se objeto de uma Política Nacional Brasileira, mesmo que já constasse, ainda que em outros termos, na Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 2012). Expressões que se referem à mobilidade foram citadas quase 50 vezes nos textos publicitários analisados (Apêndice B e Apêndice D), entre elas alguns aspectos de projetos e também indicações das facilidades ou soluções de transporte que poderão ser encontradas nos loteamentos.

Relacionados aos aspectos espaciais de locomoção de pedestres, além da teoria de Gehl (2015b), o conceito de "*walkability*", presente no material do Loteamento Quartier (QUARTIER, 2012), também remete aos atributos físicos necessários para garantir maior acessibilidade ao ambiente construído, garantindo que os membros de uma comunidade cheguem aos lugares com facilidade e segurança, consequentemente garantindo saúde, bem-estar e a prática de atividade física. O conceito de "w*alkability"* foi cunhado no início da década de 1990 pela empresa de consultoria "*Urban Design 4 health*" e teve seu interesse ampliado a partir das políticas públicas quando foi apropriado pela área da saúde, que o transformou em um índice de mensuração da atividade física e saúde do ambiente construído das cidades (MOURA; CAMBRA; GONÇALVES, 2017; CNU).

Mesmo que obras anteriores já tratassem desse tema, o conceito de "caminhabilidade" passou a ser aprofundado em estudos de planejamento urbano que desenvolveram métodos e princípios de desenho urbano voltado para a segurança dos pedestres. Desde então, as administrações públicas de algumas cidades realizam estudos sobre a vida pública de sua população, documentada em relatórios de dados coletados nas ruas das cidades por meio de equipes próprias da administração municipal ou contrato de institutos privados especializados (MOURA; CAMBRA; GONÇALVES, 2017). O arquiteto Jan Gehl é cofundador de um desses institutos (GEHL INSTITUTE).

A Política Pública Nacional de Mobilidade Urbana, em relação às facilidades e soluções de transporte nas cidades, incentiva a prioridade da realização dos trajetos pela população por modos de transporte não motorizados sobre os motorizados, enquanto para deslocamentos maiores deve ser priorizado o transporte coletivo sobre os individuais. Deve haver integração entre os diferentes modos de transporte, para que facilite a locomoção na cidade a pé, de bicicleta ou de ônibus, sendo cada vez menos necessária a utilização de veículos individuais. Também devem ser incentivadas e aplicadas energias renováveis e/ou menos poluentes aos meios de

transporte, bem como modalidades alternativas de transporte e incentivo de serviços alternativos, como o sistema de compartilhamento de bicicletas e patinetes. A mobilidade urbana deve ser pautada pelo desenvolvimento sustentável nas dimensões socioeconômicas e ambientais, objetivando a equidade no acesso da população ao transporte coletivo eficiente, à gestão democrática e controle social do planejamento, à acessibilidade universal, à segurança e ao uso do espaço público de circulação (BRASIL, 2012).

4.1.6 Jaime Lerner

O arquiteto paranaense Jaime Lerner, citado na descrição do Bairro Pedra Branca, no item 2.2 desse estudo, é sócio proprietário do escritório responsável técnico pelo *masterplan* do Bairro Quartier, além de ser citado no conteúdo do seu material impresso pelo uso das expressões “acupuntura urbana” e “gentileza urbana” (LERNER, 2011). O arquiteto foi igualmente referido no material publicitário do Loteamento Parque Una, pela sua fala no Fórum de Mobilidade Urbana da Folha de São Paulo (VITULSKIS, 2013). O texto também se utilizou de argumentos que o autor construiu no prólogo da edição brasileira do livro “Cidade para Pessoas” (GEHL, 2015b), datado de julho de 2013.

O livro de Lerner (2011), apesar de ter sido publicado em 2003, relata desde suas ações como prefeito de Curitiba – PR, nos mandatos de 1971-1974, 1979-1983 e 1989-1993, bem como quando governador do Paraná entre 1995-2003, até suas experiências em viagens a cidades no mundo todo. Ele descreve a sua observação de projetos de simples operações que classifica como “acupuntura urbana” e de hábitos saudáveis da população que classifica como “gentilezas urbanas”. O arquiteto não desenvolve nenhuma metodologia de planejamento urbano, apenas presa pela escolha de ações rápidas, pontuais, eficientes e econômicas (LERNER, 2011).

Lerner (2011) narra todo esforço feito para que a primeira zona exclusiva de pedestres da cidade de Curitiba fosse construída em 1972 em apenas 72 horas. A velocidade de execução do calçadão era devido à oposição dos comerciantes à obra, mas que após sua inauguração solicitaram a ampliação da área de pedestres

à Prefeitura (LERNER, 2011). Como relatado no item 3.1, o projeto do Loteamento Quartier contempla um calçadão exclusivo de pedestres em um de seus quarteirões.

O conceito de “acupuntura urbana”, que dá nome ao livro de Lerner (2011), foi cunhado pelo arquiteto e urbanista espanhol Manuel Solà-Morales, referindo-se à metodologia de intervenção urbana em pequena escala que, como a técnica da medicina chinesa, utiliza a atuação em um ponto estratégico que possa surtir efeitos positivos em todo o “corpo” da cidade. Como consiste em uma prática mais sustentável de intervenção urbana, por isso mais acessível economicamente, mais rápida devido à pequena escala e mais adequada ao local avaliado para sua aplicação, seu conceito tem sido amplamente estudado e utilizado (FRAMPTON, 2000).

O arquiteto finlandês Marco Casagrande, em seu livro *“Biourban Acupuncture: Treasure Hill of Taipei to Artena”,* relata suas experiências de aplicação da “acupuntura urbana” em cidades que ele denomina como “terceira geração”. Tratam-se de cidades pós-industriais decadentes, com a natureza ambiental e humana deterioradas. O autor descreve a malha urbana como uma rede de nós com informações subconscientes que devem ser acessadas para que suas ruínas sejam desvendadas. E são nesses pontos vulneráveis, invisíveis para a cidade oficial, que existe potencial para o desenvolvimento urbano orgânico, onde a consciência coletiva deve ser interpretada para que o conhecimento local emerja e entenda as ações que devem ser propostas e realizadas em cada fissura encontrada (CASAGRANDE, 2013).

Na página *online* do *Center of Urban Research Casagrande Laboratory* (CASAGRANDE LABORATORY)*,* Casagrande apresenta seus projetos de intervenção urbana, como, por exemplo, hortas comunitárias e a simples construção de escadas em madeira para dar acesso a unidades habitacionais de uma ocupação irregular, parcialmente demolida por uma ação do Estado, a qual foi interrompida pela própria comunidade local mobilizada. E também apresenta instalações arquitetônicas e artísticas temporárias para protestar contra ações predatórias ou que podem representar algum risco ao bem comum, como, por exemplo, a chamada *“1000 White flags”*, contra a privatização do Parque Nacional de Koli, na Finlândia (CASAGRANDE LABORATORY).

A partir dessa rápida compreensão dos autores e conceitos contemporâneos de planejamento urbano constantes nos prospectos analisados (QUARTIER, 2012;

PARQUE UNA, 2016), somada aos conteúdos abordados nos itens 2 e 3, a seguir serão testadas as contradições encontradas nos discursos dos promotores imobiliários dos objetos dessa pesquisa.

4.2 Análise de Discurso

Após a caracterização dos objetos de estudo no item 3, foi possível identificar a atuação do mercado imobiliário pelotense na produção do espaço urbano, bem como seus agentes e formas de regulamentação construídas pela Estado seguindo a mesma lógica apontada por parte da literatura revisada no item 2. Portanto, antes de tendências, temas ou autores de referência na arquitetura e urbanismo, os discursos dos empreendimentos são pautados pelo discurso do capitalismo, especificamente nesse caso, pautado pelo mercado imobiliário que determina a forma de produção e consumo.

Considerando que se trata de uma sociedade capitalista, a ideologia da classe dominante será sempre imposta ao restante da sociedade, visto que é a classe que é proprietária de bens, de meios de produção, do conhecimento e, por consequência, da verdade. Dessa forma, determina a sociedade civil, suas classes, deveres e poderes (CHAUÍ, 2008). Sendo assim, algumas características desde a origem da sociedade capitalista (item 1.3) e algumas propriedades contemporâneas fazem com que certos temas sejam selecionados para formarem os enunciados dos materiais publicitários, além de formatarem os projetos dos loteamentos.

O discurso capitalista juntamente com a escolha da configuração dos projetos (Figura 16 e Figura 32), o tamanho de cada texto do material publicitário e conteúdo (Tabela 02 e Tabela 05), as palavras mais recorrentes em cada texto (Figura 24 e Figura 42), os temas mais frequentes representados pelos grupos de palavras (Tabela 03 e Tabela 06), diante da análise dos referenciais teóricos citados nas fundamentações teóricas dos empreendimentos (item 4.1), tornam recorrentes cinco discursos: do **novo**, da **comunidade**, da **segurança**, da **mobilidade** e da **preservação ambiental**. A escolha destes discursos pelo locutor também remete ao mecanismo de formatação denominado antecipação (ORLANDI, 2015), onde o mercado imobiliário adapta seus enunciados de acordo com a imagem que o agente

produtor tem de seu público-alvo, escolhendo determinados referenciais que legitimem seu produto.

Iniciando pelos títulos dos volumes analisados, “Quartier: vida em evolução” (QUARTIER, 2012) e “Cidades do Futuro” (PARQUE UNA, 2016), e ainda, pelos enunciados da primeira frase de cada texto, “**novo** jeito de pensar o espaço onde se vive” (QUARTIER, 2012, p.01, grifo nosso) e “**novo** jeito de viver” (PARQUE UNA, 2016, p. 01, grifo nosso), nota-se a ênfase em afirmar que os empreendimentos são o que há de mais inovador no mercado imobiliário. Ao se ater à definição da palavra “**novo**” no dicionário, encontra-se:

> [...] algo feito recentemente; que existe há pouco; moderno; que se ignorava; que se ouve pela primeira vez; nunca antes visto ou sabido, que ainda não serviu ou serviu pouco; que começa; principiante; nascente; inexperiente [...] (DICIONÁRIO PRIBERAM).

Como relatado no item 4.1.4, já foram realizados pelo menos 173 projetos “novo-urbanistas” pelo mundo. Só no Brasil existem pelo menos sete em execução, onde o primeiro foi lançado há 18 anos, portanto, ao se referir aos loteamentos analisados nesse estudo, o termo “**novo**” se refere apenas à Pelotas. Esse método de construir cidades está sendo executado por no mínimo 38 anos, o que atesta que seus críticos não observam apenas as propostas “novo-urbanistas” em etapa de projeto, mas a limitação do uso dos seus 27 princípios, a realidade dos espaços construídos e a relação desses espaços com a cidade que os rodeiam. Ainda assim, os empreendedores utilizam o discurso do Novo Urbanismo como uma característica essencialmente positiva, mesmo que em seus próprios projetos de loteamento seus princípios não sejam fielmente seguidos.

Ainda sobre o uso do discurso do **novo**, vale relembrar também o período no qual foram produzidos os demais referenciais utilizados na fundamentação dos empreendimentos. As obras de Jacobs (2000), Gehl (2015b) e Lerner (2011) citadas e o uso do termo sustentabilidade datam respectivamente de 1961, 1971, 1972 e 1991. Entretanto, outra fonte de inspiração adotada é ainda anterior a estes anos. A cidade de Barcelona, referida pelo Quartier (2012) através da imagem da Figura 23, a qual refere-se ao distrito da cidade denominado *Eixample*, é oriunda do plano urbanístico de 1859 para expansão da cidade do engenheiro espanhol Ildefonso Cèrda.

O plano previa ventilação e insolação adequada para todos, tinha os serviços necessários estipulados para cada porção do território, os quarteirões deveriam abrigar uma alta densidade demográfica, mesmo que compactos, com edificações de alturas limitadas no seu contorno, reservando um pátio interno livre e público, além de distribuir a população igualmente sem áreas exclusivas para ricos ou pobres (BAUSELLS, 2016). A Figura 44 ilustra algumas características do Plano Cèrda, como os gabaritos das vias, das edificações, com altura de no máximo oito pavimentos, incidência dos raios solares, diferentes conformações e dimensões dos quarteirões, com área de aproximadamente 13.000m².

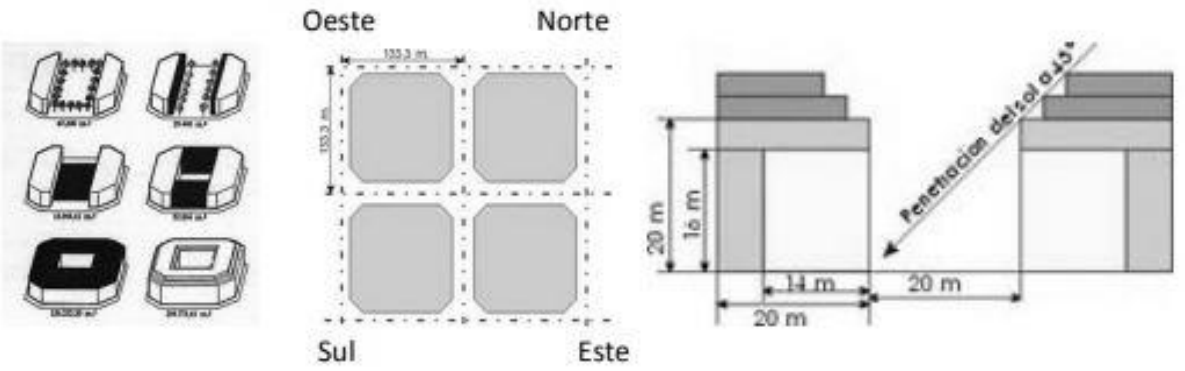

Figura 44 – Plano Cèrda (1859), quarteirões Barcelona.
Fonte: Ananias e Pereira (2012).

Tais preceitos de desenho urbano são compatíveis com todos os atributos descritos nas teorias do item 4.1, seja pelo contato visual entre prédio e rua, menor impacto ambiental, bairros compactos que oportunizem distâncias mais curtas para os trajetos diários, com diversidade socioeconômica de moradores.

As perspectivas ilustrativas do Loteamento Quartier apresentam prédios de sete pavimentos na grande maioria, porém, os lotes voltados para a Rua João Jacob Bainy estão com 18 e 13 pavimentos (Figura 22 e Figura 45). Nas perspectivas aéreas a morfologia dos quarteirões, com prédios no alinhamento predial e áreas verdes centrais, é semelhante à morfologia de Barcelona (Figura 23). Entretanto, na implantação do loteamento e quadro de áreas (

Apêndice A e Anexo A **-**), é possível perceber que seis quarteirões possuem área superior aos do Plano Cèrda (BAUSELLS, 2016), oito acima do permitido pelo III PDP (PELOTAS, 2018b). Os pátios internos são privados, contrariando os referenciais teóricos, além de o projeto propor térreos com uso comercial (as chamadas "fachadas vivas") apenas nos prédios voltados para a avenida central (Passeio verde 01 e 02) e para a Rua João Jacob Bainy, ou seja, apenas 11 lotes do total de 30 possuem térreo com uso comercial.

As perspectivas do Loteamento Parque Una, tanto na Figura 40 quanto na Figura 46, apresentam uma morfologia bem diferente dos referenciais, com os prédios ainda mais altos, entre 17 e 22 pavimentos, recuados das vias internas do empreendimento, sem térreos comercias e sete quarteirões (Apêndice C e Anexo B) com área superior ao permitido pelo III PDP (PELOTAS, 2018b). Também não propõe nenhum lote de uso misto do total de 70 lotes, todos monofuncionais, os quais se dividem entre uso comercial (62 lotes), residencial (cinco lotes) e públicos (oito lotes). Dos oito lotes públicos, cinco deveriam abrigar atividades institucionais que diversificariam um pouco mais os usos do loteamento, porém, em quatro lotes o empreendedor equipou com quadra poliesportiva, anfiteatro, playground e estação elevatória de drenagem. Restou apenas um lote institucional ainda sem uso definido, localizado no futuro entroncamento das avenidas São Francisco de Paula e Bento Gonçalves, indicado na Figura 47.

O **novo** também é apenas mais do mesmo quando se retoma os empreendimentos descritos no item 2.2, o Bairro Jardim Europa, por exemplo, possui muitas características em comum com os empreendimentos pelotenses analisados, até como a autodenominação de ser "o primeiro bairro planejado de Porto Alegre" (GOLDSZTEIN, 2008 apud SCHNEIDER, 2009). As pesquisas sobre o bairro da capital gaúcha apontam inclusive os reais objetivos por trás de algumas características peculiares e conflitos sociais, decorrentes de ações também adotadas nos empreendimentos de Pelotas (SCHNEIDER, 2009; MOG, 2017). E o Bairro Pedra Branca também guarda fortes semelhanças com os empreendimentos pelotenses em análise, desde um dos arquitetos responsáveis por uma parte do desenvolvimento do projeto até a frase: "Sonhamos construir não apenas mais um empreendimento imobiliário, mas uma **comunidade** onde as pessoas possam morar, trabalhar, estudar e se divertir em harmonia com a natureza ao alcance de uma caminhada [...]" (PEDRA BRANCA, grifo nosso).

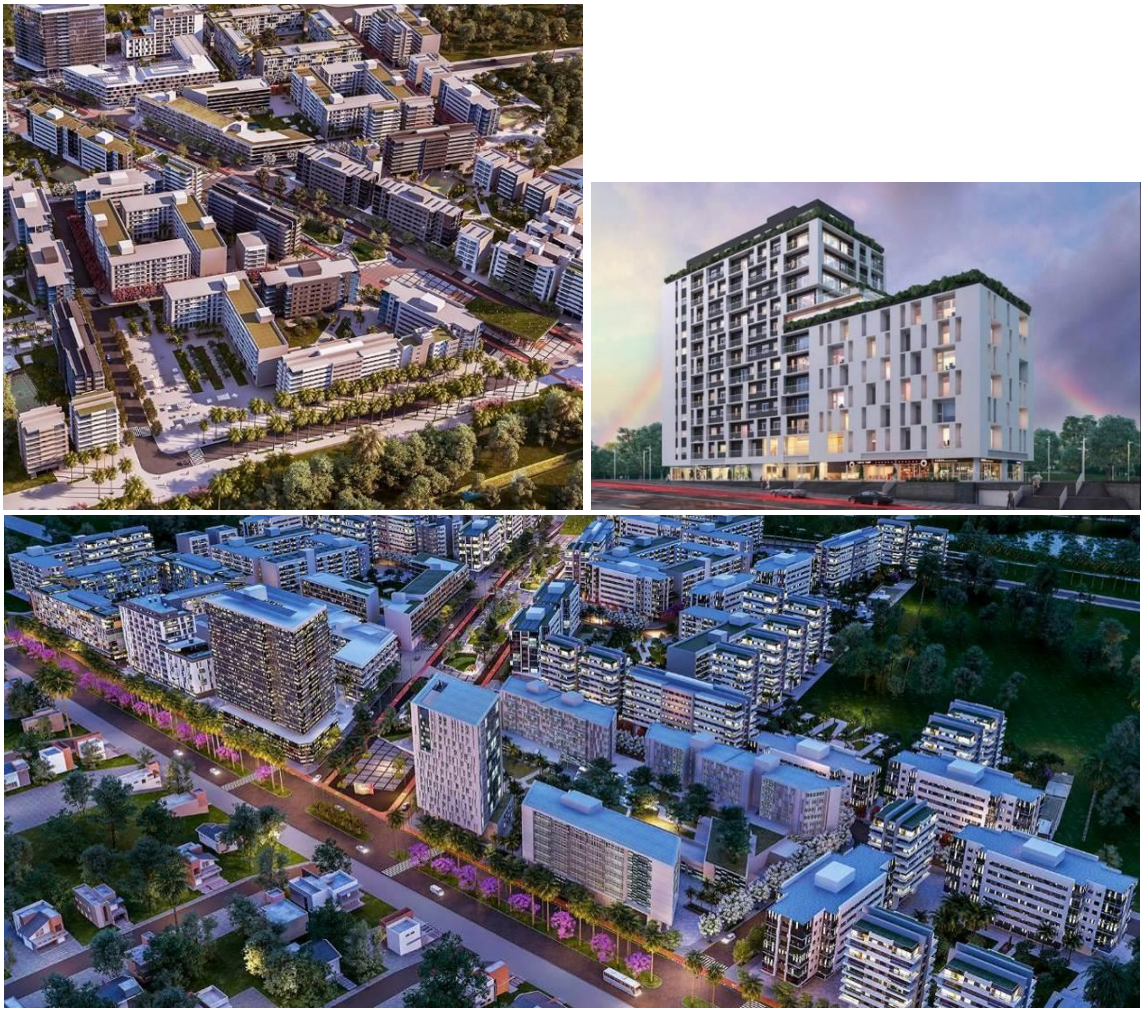

Figura 45 – Perspectivas ilustrativas Bairro Quartier.
Fonte: Quartier.

Figura 46 – Fotomontagem Lot. Parque Una.
Fonte: Parque Una.

Figura 47 – Fotografia aérea sentido centro-bairro, lote institucional destacado em vermelho, Lot. Parque Una.
Fonte: Acervo autora.

Entende-se por **comunidade**:

> [...] a qualidade daquilo que é comum, sociedade, identidade, paridade, conformidade, lugar onde vivem indivíduos agremiados. Do latim *communitas*, que vem de *communis* que significa comum, geral, compartilhado por muitos, público [...] (DICIONÁRIO PRIBERAM).

Para Jacobs (2000), uma verdadeira **comunidade** é construída gradativamente com o tempo, juntamente com a confiança entre os diferentes moradores e frequentadores da vizinhança. Num bairro tradicional, seus habitantes viviam por muitos anos ou por vidas inteiras, conheciam toda vizinhança, suas famílias, reconheciam os visitantes esporádicos e praticavam uma vigilância natural. Alguns de seus moradores assumiam naturalmente funções no bairro relacionadas às suas rotinas, como comunicação, observação e mobilizações (JACOBS, 2000).

Os projetos e objetivos dos empreendimentos em análise contrariam os referenciais utilizados em suas fundamentações, mas as contradições não estão apenas na comparação entre o texto e o projeto, o próprio texto se contradiz: “[...] um bairro que vai fazer Pelotas e sua população viverem o melhor da vida em **comunidade** e também o **cosmopolitismo** de um projeto inovador” (QUARTIER, 2012, p. 03, grifo nosso). Para Bauman (2003), o **cosmopolitismo** assumiu um novo significado para a elite global, ganhou um caráter bem seletivo, uma uniformidade dos espaços, dos passatempos, das viagens e dos desejos. No caso do texto é utilizado para caracterizar o loteamento, portanto, trata-se de um modelo de bairro

genérico igual para todos os locais do mundo, portanto, é uma “zona livre de comunidade” (BAUMAN, 2003).

Assim como o significado do termo cosmopolita na atualidade, a palavra **comunidade** nos textos publicitários do mercado imobiliário também remete a outro sentido. Com o abandono do Estado de seu papel soberano, o capital transformou a cidade em produto e com isso apagou suas características tradicionais e a identidade de sua população. O homem “livre” pode escolher onde morar, buscando lugares que representassem seu status. Essas diferenciações dos lugares criaram as segregações espaciais, realçando as desigualdades econômicas e, consequentemente, os conflitos urbanos também se agravaram. Assim, **comunidade** também se tornou um produto, como referência de **segurança**, de relações sólidas, de identidade, mesmo que todas essas características sejam impossíveis de serem compradas (MARICATO, 2000; LEFEBVRE, 2016; BAUMAN, 2003).

Além do mais, toda a teoria referida relaciona a importância da diversidade social em um bairro para obter-se uma verdadeira **comunidade** e **segurança**. Mas como citado nos EIVs dos empreendimentos descritos nos itens 3.1.3 e 3.2.3, os loteamentos foram planejados para um público-alvo com renda média entre 4 e 20 salários mínimos. Entretanto, segundo dados do IBGE de 2010, 75% da população urbana de Pelotas possui renda até 5 salários mínimos (PELOTAS, 2019), ou seja, os produtos imobiliários analisados são direcionados a, no máximo, 30% da população urbana pelotense.

O uso da própria palavra **bairro** nos textos publicitários também deturpa seu sentido original. **Bairro** é um território da cidade caracterizado pela sua identidade física, às vezes provenientes de atributos naturais, artificiais ou da sua história de origem e formação. O **bairro** não possui atribuição técnico-funcional, como, por exemplo, os setores censitários do IBGE, mas representa uma unidade de vizinhança com características específicas. Essas características às vezes dão nome aos bairros, como alguns **bairros** de Pelotas: o Laranjal, o Obelisco, a Balsa, a Sanga Funda e o Porto. Muitos loteamentos muitas vezes se utilizam do nome dessas localidades para determinarem o nome do empreendimento dentro da região, preservando assim a identidade com o local (VIEIRA, 2017). Os loteamentos em análise não se utilizaram dessa prática, mesmo que mencionem nos textos enunciados como:

> "[...] a ideia é aumentar o **senso de pertencimento** e, assim, o cuidado com o ambiente. Não é simplesmente um loteamento, é uma construção mais complexa que será adquirida. É um conjunto de facilidades [...]" (PARQUE UNA, 2016, p. 16, grifo nosso).

> "[...] Um **resgate ao elemento ancestral**, que reuniu e aproximou as pessoas desde os primeiros tempos [...]" (QUARTIER, 2012, p. 26, grifo nosso).

O nome escolhido para os empreendimentos é formado por palavras oriundas até mesmo de outros idiomas, ainda que antecedidas da palavra "**bairro**", para remeter à simbologia da **comunidade** e também garantir que o nome seja atribuído à região com o passar do tempo (SCHNEIDER, 2009). O sentido atribuído pelo mercado imobiliário à palavra **comunidade** refere-se à oferta de lugares "harmônicos", com todos iguais, proporcionando a **segurança** que o Estado já não garante. Formam-se, portanto as "comunidades estéticas", "secessão dos bem-sucedidos", "ilhas cosmopolitas" ou "reunião da mesmice", como Bauman (2003) denominou esses simulacros de **comunidade**. Formadas por indivíduos indiferentes agrupados pelas facilidades não problemáticas de suas relações voláteis, dentro de espaços segregados e vigiados das cidades, guardando forte referência com o discurso da **segurança** do indivíduo em relação ao seu futuro, ao seu emprego, à falta de garantias e estabilidade da sociedade atual. Como esse tipo de **segurança** não pode ser comprado, esses indivíduos compram lugares que garantam **segurança** aos seus corpos, seus bens e seus espaços individuais (BAUMAN, 2003).

Compreende-se, assim, a presença do discurso da **segurança** nos prospectos de ambos os empreendimentos, mas também em contradição:

> [...] Se a **segurança** é um sentimento que vem da soma de uma realidade com uma sensação, as câmeras de **segurança**, a iluminação adequada, uma equipe de **segurança** treinada são tão importantes quanto à convivência e a circulação no bairro [...] (PARQUE UNA, 2016, p. 16, grifo nosso).

Esse texto específico faz referência a Jane Jacobs (2000) para tratar do discurso da **segurança**, através do seu conceito de "olhos para a rua", descrito no item 4.1.1. Para a autora é de fundamental importância uma rede intrincada formada pela população que habita uma região para a garantia de ordem pública, deixando claro de que não adianta haver força policial e boa iluminação pública se não houver a verdadeira **comunidade** (JACOBS, 2000). Ademais, "os olhos na rua" dependem da pequena distância entre as janelas dos apartamentos e a calçada, característica

que, conforme já demonstrado, apresenta certa incompatibilidade com a morfologia dos empreendimentos estudados.

Além disso, o mesmo texto informa que o loteamento já possui uma associação de bairro, afirmando que essa nasceu de uma necessidade natural dos moradores do bairro, mas vale destacar que o loteamento ainda não tem moradores (PARQUE UNA, 2016). Nesse aspecto, as ideias de Jacobs (2000) seguem sendo negligenciadas, pois a mesma afirma a naturalidade com que as relações entre os habitantes de um bairro devem ocorrer para que se obtenha confiança, envolvimento e auto-organização entre eles (JACOBS, 2000). Essas relações quando impostas e institucionalizadas acarretam a descapitalização social, mesmo que o objetivo da associação seja semelhante ao Bairro Jardim Europa de Porto Alegre, anteriormente descrito (SCHNEIDER, 2009).

Concluindo o mesmo texto em análise, afirma-se que “o empreendimento não vende apenas um loteamento e sim um conjunto de facilidades” (PARQUE UNA, 2016), entre elas um *mall*, termo norte-americano que significa pontos comerciais agrupados e isolados de seu entorno imediato. No entanto, tanto Jacobs (2000) como Gehl (2015), e até mesmo as teorias que abordam o tema da **mobilidade urbana**, criticam esse tipo de estabelecimento comercial e a concentração isolada de atividades. Isso porque todas as pessoas que acessarem essa única edificação comercial não estarão circulando nas calçadas, consequentemente não estarão ocupando os espaços públicos, vigiando naturalmente a vizinhança. Além disso, a tipologia da edificação gera volumes consideravelmente maiores que a “escala humana”, funciona como verdadeiros “enclaves fortificados”, com controle de acesso e grandes planos cegos voltados para os passeios, ou seja, voltada para seu interior sem comunicação com o ambiente externo e grandes áreas de estacionamento (JACOBS, 2000; GEHL, 2015; CALDEIRA, 1997).

Outro aspecto incentivado por Jacobs (2000), Gehl (2015), Lerner (2011) e os princípios do Novo Urbanismo (THE CHARTER OF THE NEW URBANISM, 1996) é a criação de espaços públicos que “convidem” a população a permanecer por mais tempo, que possibilitem a visualização do seu entorno e delimitem claramente o que é público do que é privado, com algumas áreas de transição, importantes também para a questão da **segurança** (JACOBS, 2000; GEHL, 2015). Ao se observar o Anexo A **-** (Q13), o Anexo B (Quadras J, K, L, M, N e I), a Figura 48 e a Figura 49, pode-se perceber que lotes privados foram propostos sobre áreas que deveriam ser

inteiramente públicas e majoritariamente verdes. Isso proporciona a edificação de volumes opacos, que se tornam obstáculos visuais não favoráveis à **segurança** e confundem a delimitação entre e público e privado, podendo constranger o uso dos espaços pela população.

Além do que já foi observado, sobre o discurso da **segurança**, cabe demonstrar a configuração do primeiro condomínio edificado no Loteamento Parque Una, que possui duas torres com altura elevada, de pelo menos 50m, representadas na Figura 40 e Figura 41. A Figura 50 indica a localização do lote sobre o qual foram construídas as edificações e a Figura 51 demonstra a configuração espacial do condomínio. Percebe-se o deslocamento e distanciamento das janelas dos apartamentos em relação ao alinhamento predial das vias internas do empreendimento, com os andares de estacionamento fechados, confrontando com os passeios do futuro prolongamento da Av. São Francisco de Paula. Percebe-se também a ausência de uso comercial, além da grande área condominial localizada no centro do quarteirão, composta por: salão de festas, quiosques, espaço *clericot*, academia, espaço *kids*, *pub*, bicicletário, piscina, quadra esportiva e área verde.

Figura 48 – Perspectiva ilustrativa Lot. Quartier - canteiro central Av. Boulevard Quartier.
Fonte: Quartier.

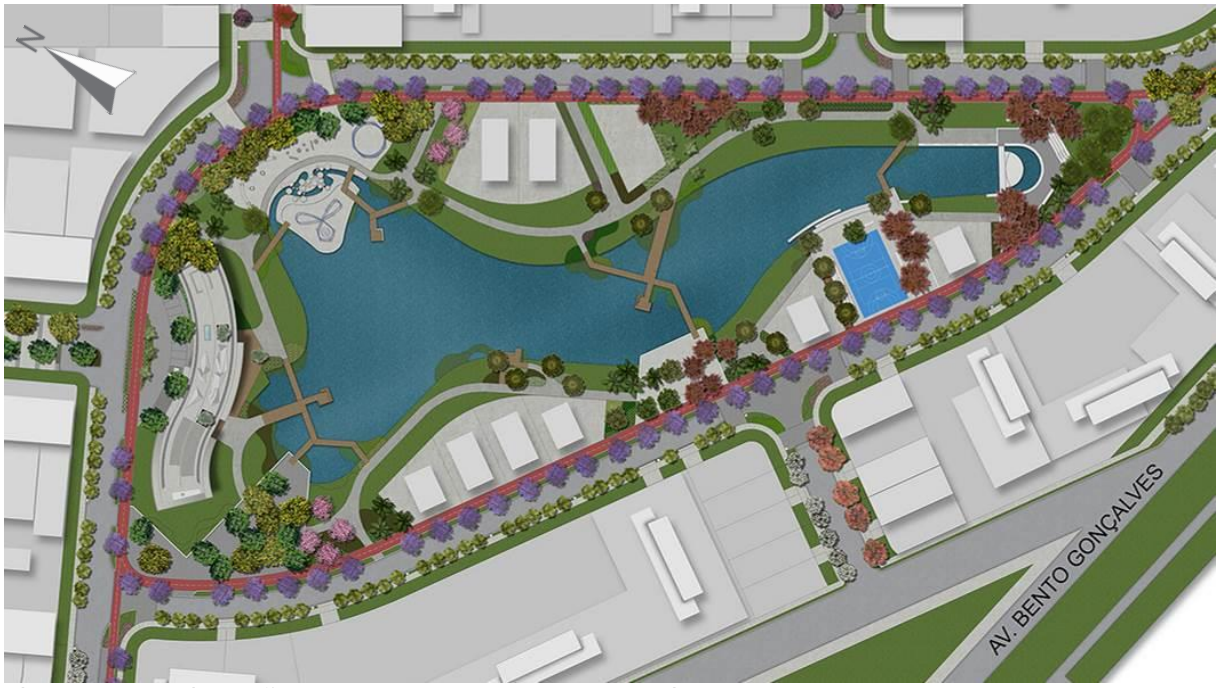

Figura 49 – Implantação Lot. Parque Una – praça central.
Fonte: Parque Una.

Sendo assim, a edificação, além de não garantir “os olhos sobre a rua” (JACOBS, 2000) e outras características relacionadas às teorias referidas, representa a “arquitetura autossuficiente” criticada por Gehl (2015), pois para exercer todas estas atividades não é preciso, nem ao menos, se deslocar pelo bairro. Bauman (2003) associa esse “excesso” de serviços oferecidos pelo mercado imobiliário à ausência de regulação normativa oriunda do “multiculturalismo” da elite como “a ideologia do fim da ideologia”, oriunda da incerteza do mundo sobre valores que devem realmente ser cultivados, sobre a confusão das maneiras certas da vida em conjunto em uma sociedade que define seus membros cada vez mais como consumidores e não como produtores, numa modernidade “fluida, líquida e desregulamentada” (BAUMAN, 2003). Essa “multiplicidade de opções” (BAUMAN, 2003) está representada também pelos 118 elementos que compõem o tema infraestrutura no Apêndice B e no Apêndice D.

Figura 50 – Localização Torres *Hola* no Lot. Parque Una.
Fonte: Acervo autora e Anexo B.

Figura 51 – Fotos maquete Torres *Hola* – respect. fachada via interna lot. e fachada prolong. Av. S. Fco. de Paula.
Fonte: 360º Visualização da Arquitetura (2016).

Para iniciar a reflexão sobre o discurso da **mobilidade urbana**, vale definir seu conceito como sendo a acessibilidade universal no deslocamento de pessoas ou cargas dentro da cidade, de um ponto a qualquer outro do perímetro urbano. Todos devem possuir as mesmas facilidades para realizarem seus trajetos através do modo de transporte escolhido, seja a pé, bicicleta, automóvel individual ou coletivo. Além do meio de transporte para executar o deslocamento, a mobilidade urbana também está relacionada ao ambiente construído, ou seja, os passeios e leitos carroçáveis públicos devem oferecer superfícies planas e sem obstáculos, garantindo a circulação segura e eficaz para todos os modos de transporte (PELOTAS, 2019).

Se fosse considerado somente a definição de **mobilidade**, os projetos já não atenderiam o conceito, pois as áreas prioritárias dos pedestres nos projetos

analisados não são amplas – itens 3.1.2 e 3.2.2 -, principalmente no loteamento Parque Una. Esse, além de menor área para pedestre, não apresenta áreas prioritárias aos ciclistas, nem conecta suas ciclofaixas ao sistema cicloviário da cidade (Figura 35), o que já contraria toda a teoria do referencial teórico do item 4.1.

O projeto da viabilidade do Loteamento Parque Una previa uma via exclusiva de pedestres e na aprovação foi alterada para uma via de dois sentidos com leito carroçável de 12m. As perspectivas ilustrativas apresentam uma pequena passagem de veículos permitida no centro do passeio plano de pedestres, sinalizada com balizadores luminosos (Figura 54). E, ainda na execução, foi realizada outra proposta, uma via de gabarito de 18m, com leito carroçável de 6m, com dois sentidos de tráfego de veículos no mesmo nível dos passeios (Figura 53).

O tema **mobilidade**, além dos meios de transporte ativos, trata também da prioridade que deve ser dada ao transporte coletivo. O 8º princípio da Carta do Novo Urbanismo (1996), o qual defende o uso do transporte coletivo, afirma que esse deve ter seu acesso facilitado nos bairros para que haja a redução da dependência dos veículos automotores individuais (THE CHARTER OF THE NEW URBANISM, 1996). Nenhum dos dois empreendimentos propôs corredor exclusivo de transporte coletivo nos seus projetos, mesmo sendo a melhor solução para aumentar a eficiência desse serviço de transporte, tornando-o mais atrativo (BRASIL, 2012a; PELOTAS, 2019). O prospecto do Loteamento Quartier menciona a preocupação relacionada à largura das vias para que comporte acesso de transporte público, que nesse empreendimento já é facilitada também por ter uma via que liga a Rua João Jacob Bainy à Rua Paul Cézanne, que tem conexão com a Av. Fernando Osório através de outras quatro vias. A importância dessa ligação viária é atestada pela liberação antecipada para o trânsito na via em 2019, mesmo que a obra do restante do empreendimento esteja em fase inicial (SANTOS, 2019).

Já o Loteamento Parque Una, além de nem mencionar o tema do transporte coletivo, apesar de citar 24 vezes a preocupação com **mobilidade urbana** e 10 vezes a importância de evitar a utilização dos automóveis individuais, propôs vias de gabarito reduzido. Essa característica diminui o raio de manobra nas esquinas para veículos maiores, cria avanços no meio fio das esquinas dificultando a manobra até mesmo de automóveis pequenos, como mostra a Figura 54, além de não conectar, pelo menos, o futuro prolongamento da Avenida São Francisco de Paula ao restante da cidade. Essa conexão possibilitaria e facilitaria o trajeto do transporte coletivo na

região, com o deslocamento no trajeto de alguma linha de transporte coletivo que já circula próximo ao empreendimento, como demonstra a Figura 31.

Figura 52 - Perspectivas ilustrativas Avenida 2 Lot. Parque Una.
Fonte: Parque Una.

Figura 53 - Fotos aéreas Avenida 2 do Lot, 2018 e 2019. Parque Una.
Fonte: Acervo autora.

Figura 54 – Fotografia alargamento esquinas Lot. Parque Una.
Fonte: Acervo autora e Google Earth.

A conexão com as vias existentes da cidade ou futuros prolongamentos é extremamente enfatizada por toda teoria referenciada, pelo III PDP, pelo Plano de Mobilidade do Município e pela lei nacional (PELOTAS, 2008b, 2019; BRASIL, 2012). O Movimento do Novo Urbanismo inclusive nasceu da crítica à segregação da cidade moderna, mesmo assim os projetos dos loteamentos propõem poucas conexões com o restante da cidade ou quase nenhuma. A implantação do Loteamento Quartier (Anexo A) apresenta seis vias conectando o empreendimento ao sistema viário do entorno, das quais quatro são com vias existentes e duas com vias futuras a serem propostas nas glebas lindeiras. Duas conexões, solicitadas nas diretrizes viárias fornecidas pela SGCMU ainda no processo de viabilidade, foram transformadas em “reserva técnica” e passeio pavimentado para pedestres. A escolha do imóvel com uma ampla APP em um dos limites da gleba também facilita o isolamento do empreendimento. Além disso, percebe-se a desproporção de dois quarteirões: Q1 e Q9. O Q1 poderia ter uma via central conectando o loteamento à gleba lindeira ao norte e o Q9 poderia ter até mesmo duas vias conectando à futuras vias da gleba lindeira ao sul.

No Loteamento Parque Una (Anexo B) a questão da conexão ainda é mais precária. Hoje o empreendimento possui um único acesso pelo prolongamento de uma das pistas da Av. São Francisco de Paula, que ainda não é via pública. A gleba escolhida pelo empreendedor é rodeada de canais sem urbanização nas suas margens, o que facilita o isolamento do loteamento e à não execução das conexões por se tratarem de obras urbanas de maior volume de investimento. Assim, não foram executadas as conexões com o restante da cidade, nem através do prolongamento da Av. São Francisco de Paula em direção ao restante da Região Administrativa São Gonçalo, tampouco o prolongamento da duplicação da Av. Bento Gonçalves, para a qual a gleba possui testada e cadastro municipal, mesmo que no EIV conste esse comprometimento do empreendedor. Também se percebe que poderia ser prevista uma via atravessando transversalmente a Quadra C, para que o loteamento se conectasse ainda mais com o restante da cidade e para que as dimensões dos quarteirões ficassem mais compatíveis com a legislação municipal (PELOTAS, 2008b). A análise mais detalhada, entre projeto e legislação, foi feita nos itens 3.1.2 e 3.2.2, que descrevem os projetos.

Essa falta de conexões com o entorno legitima o objetivo de tornarem-se bairros isolados, porém, como já foi relatado no item 2.2 e 4.1, as segregações

espaciais e desigualdades sociais geram conflitos entre os habitantes de diferentes partes da cidade. Portanto, de nada adianta o uso dos discursos de **comunidade** e de **segurança** se a forma dos loteamentos representa o oposto, ainda que as imagens de divulgação do empreendimento, como a fotomontagem da Figura 46, representem uma realidade fantasiosa:

> [...] As ruas, as praças e os parques são o palco e os catalisadores dessas e de tantas outras atividades às quais as pessoas **devem ter o direito ao acesso**. Nas cidades do futuro, os **espaços abertos e democráticos** são campo de arte, cultura, serviços, lazer e trabalho [ ] o bairro planejado foi pensado como uma extensão das casas das pessoas, **onde todos se sentem acolhidos e representados** [...] (PARQUE UNA, 2016, p. 5-7, grifo nosso).
>
> [...] Um amplo e arborizado boulevard pronto para ser ponto de encontro e convívio não só do Quartier, mas **de toda Pelotas** [ ] Com ruas seguras, crescimento planejado e **livre acesso aos espaços públicos**, a calçada vira extensão de casa e os vizinhos tornam-se amigos [...] (QUARTIER, 2012, p. 6-25, grifo nosso).

Além de um único acesso planejado pelo Loteamento Parque Una, que também pode ser observada na Figura 55, o não-dito do discurso do prospecto do empreendimento (FOUCAULT, 2005; ORLANDI, 2015) também denota essa indiferença com o entorno, ou objetivo de “isolamento”. Isso porque em nenhuma parte do texto o entorno é mencionado, as características da região, algum ponto de referência da cidade, nem ao menos o Canal São Gonçalo, que permitirão uma bela vista a partir das unidades habitacionais ou comerciais mais altas ou mais ao sul, como pode ser observado na Figura 59.

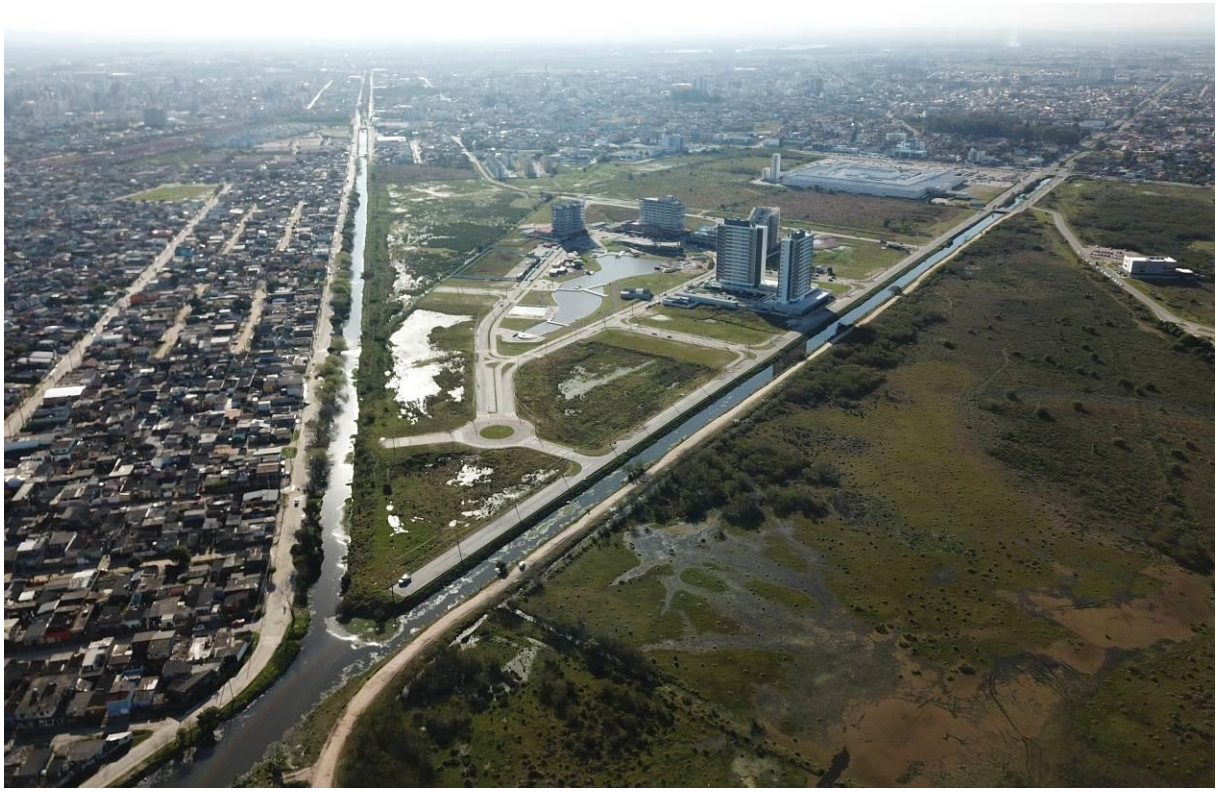

Figura 55 – Vista Lot. Una no sentido bairro-centro.
Fonte: Acervo autora, set. 2019.

Essa indiferença com o entorno também pode ser percebida em relação a observação das imagens históricas do Google Earth, nas quais duas pequenas conexões improvisadas entre os bairros divididos pelo canal da Av. Bento Gonçalves foram destruídas, como pode ser observado nas imagens históricas de satélite na Figura 56 e na Figura 57. Em 2006 havia uma passarela de pedestres sobre o canal, ligando o Bairro Navegantes com a Vila Cruzeiro, alinhada com a Rua Barão de Cotegipe, como indica a Figura 56, na mesma figura na imagem de 2012 essa ligação deixa de existir. Aparentemente, como a Av. Bento Gonçalves passou a ser pavimentada em 2012 e uma ligação paralela entre os bairros foi ampliada, provavelmente a passarela foi demolida pela mesma obra de qualificação. Entretanto, na Figura 57 pode-se perceber a construção de outra ligação sobre o canal, na imagem de 2015, alinhada com a Travessa Nove do Loteamento Navegantes II, lembrando que o processo de licenciamento do Loteamento Parque Una iniciou em 2014. Já na imagem de 2016, onde também se percebe o início das aberturas de vias do novo loteamento, a ligação entre os bairros também deixa de existir.

Figura 56 – Imagens históricas de satélite- 2006/2012 – Entorno Lot. Parque Una e indicação ampliação.
Fonte: Google Earth.

Figura 57 - Imagens históricas de satélite- 2015/2016 – Entorno Lot. Parque Una e indicação ampliação.
Fonte: Google Earth.

Outro conflito entre os bairros vizinhos de população com renda média bem inferior ao público-alvo do Loteamento Parque Una e de parte da Região

Administrativa São Gonçalo que vem sendo valorizada é causada pelo risco do processo de gentrificação. Esse processo começa a impactar as populações que habitam no entorno há mais tempo, principalmente ocupações irregulares que, devido à ausência de um caráter legal e falta de infraestrutura urbana, são mais fáceis de sofrerem remoções. Como é o caso da população que vive há mais de 30 anos na denominada “Ocupação Estrada do Engenho”, entre o Clube Veleiros e o Engenho Pedro Osório, às margens do Canal São Gonçalo, há 600m da gleba do Loteamento Parque Una, exatamente numa linha reta seguindo o prolongamento da Av. São Francisco de Paula (KRUGER; RIBEIRO, 2018; VIEIRA, 2017).

Em 2014, um processo movido pelo Ministério Público acionou a Prefeitura de Pelotas para que realizasse a reintegração de posse dessa região, com a justificativa de se tratar de uma APP e representar risco ao meio ambiente. A Prefeitura assinou um Termo de Ajustamento de Conduta, comprometendo-se em transferir essa população para outra localidade até novembro de 2017, ofereceu a essa população terrenos no Bairro Getúlio Vargas, cerca de 11Km de distância desta localidade. Essa mudança não significa apenas uma alteração de bairro, para essa população o lugar onde vivem está relacionado com suas atividades de sustento, suas relações sociais e sua identidade (KRUGER; RIBEIRO, 2018; VIEIRA, 2017).

Ainda sobre as contradições do uso do discurso **comunidade**, para que os moradores de um bairro, ou habitantes de uma cidade, tenham identificação com o lugar onde vivem, sintam-se parte da sua construção e colaborem com a manutenção dos espaços e suas relações, propõe-se a participação e consulta popular. Tanto a teoria descrita no item 4.1, quanto a legislação descrita no item 2.4 (BRASIL, 2001; 2012a; PELOTAS 2008b), defendem a consulta à população para adequação das propostas de novos espaços ou alterações na cidade. No prospecto do Loteamento Parque Una, é relatada uma consulta pública:

> [...] em Pelotas, a Idealiza Urbanismo realiza um trabalho consistente - desde propostas, em parceria com a Prefeitura, como “Pelotas Como Eu Quero”, até novos empreendimentos que traduzem esse tipo de iniciativa. A empresa confirmou essa tendência ao realizar o evento público de co-criação, estratégia para inovação aberta, que resultou em um retrato do que os cidadãos almejam para a sua cidade [...] (PARQUE UNA, 2016, p.12).

A parceria por parte da Prefeitura foi emitir a Autorização Municipal para realização de evento em espaço público, o qual ocorreu nos dias 29 e 30 de

novembro de 2014, na Praça Coronel Pedro Osório. Portanto, vale lembrar que o empreendimento possui a mesma configuração desde o início do seu processo de licenciamento junto a PMP e obteve o Alvará de Viabilidade em 03/10/2014 (56 dias antes do evento), enquanto o alvará de aprovação foi emitido em 29/12/2014, apenas 30 dias após o evento. Ou seja, a configuração do empreendimento já existia e já estava em processo de aprovação quando o evento foi realizado, a "consulta popular" não teve influência alguma na definição do projeto, suas características ou usos do solo.

No segundo dia do evento "Pelotas como eu quero", um grupo criou um movimento contrário ao evento no lado oposto da praça, chamado "Pelotas como nós queremos". Isso ocorreu diante da indignação relacionada ao individualismo caracterizado pela palavra "eu" no título do evento, à seletividade do local escolhido (centro), ao público restrito devido às suas atrações e à brevidade de dois dias para recolher informações sobre os anseios da "população" da cidade (PELOTAS COMO NÓS QUEREMOS, 2014).

Relacionado ao discurso da **comunidade**, no final do prospecto do Loteamento Parque Una, o texto "Instituto Ling" descreve as atividades realizadas pelo instituto de Porto Alegre, utilizando-o como referência para o que o incorporador almeja para a Casa Una. O texto destaca a importância das artes, cultura e da principal atividade do instituto que é a distribuição de bolsas de estudo para brasileiros. Esse texto representa 5% do total segundo a Tabela 05. Logo, o material é encerrado com seu menor texto, equivalente a 2% do total (Tabela 05). Intitulado como "Realiza!", afirma existir na Casa Una um programa de inclusão digital para jovens estudantes de Ensino Médio da rede pública de Pelotas.

Como as obras do Loteamento Parque Una iniciaram antes, abrangeram uma área menor de intervenção e possuem no seu entorno imediato alta densidade demográfica de população de baixa renda, tanto em loteamentos regulares quanto irregulares, observou-se mais conflitos surgidos até o momento. Porém, o início das obras do Loteamento Quartier também representa ameaça a uma ocupação irregular, distante 800m da gleba do empreendimento. A população dessa ocupação vive à beira do mesmo curso d'água que cruza o fundo da gleba do loteamento, mas fica do outro lado da Avenida 25 de Julho. Esse temor foi relatado por Fonseca (2017), que acompanhou a comunidade por um longo período e presenciou várias intenções do Poder Público de intervir na ocupação, sempre com a justificativa de

tratar-se de uma APP que deveria ser recuperada. A população dessa localidade resistiu a várias tentativas da PMP e do Serviço Autônomo de Saneamento de Pelotas (SANEP) de regularização do seu território, mas temem que com os novos empreendimentos da região fique cada vez mais difícil impedir a intervenção estatal devido à especulação imobiliária e gentrificação (FONSECA, 2017).

Ambos os conflitos relatados envolvendo a intervenção do Estado se utilizam do discurso da **preservação ambiental** para justificar suas ações. Esse discurso, como já demonstrado nesse estudo, também é apropriado pelos incorporadores dos empreendimentos em suas fundamentações. Em contraponto, a alteração na paisagem natural realizada por ocupações regulares (do ponto de vista da permissão do Estado), demonstradas nos itens 3.1.1 e 0, através da comparação entre as imagens da Figura 12 e Figura 14, da Figura 28 e da Figura 30, é visualmente mais impactante que as áreas que abrigam ocupações irregulares nas regiões. Ou seja, o impacto ambiental realizado pela impermeabilização de extensas áreas, perfuração do solo para fundação de prédios, consumo de energia e geração de resíduos oriundos da construção e funcionamento das atividades nessas edificações, áreas de sombreamento devido à elevada altura dos prédios, além da poluição do ar realizada pelos automóveis que transportam todo o material de construção desses empreendimentos, o grande número de habitantes que passam a ocupar essas regiões e o público temporário que passa a frequentar as atividades de lazer, comerciais e institucionais, é infinitamente maior que as ocupações irregulares existentes há mais de 20 anos.

Segundo Vieira (2017), o antigo vazio urbano da Região Administrativa São Gonçalo é uma área de banhado devido a suas características de formação geológica, que formam um ecossistema de biodiversidade peculiar e importante para o equilíbrio da natureza. A intervenção imobiliária na região não ameaça somente a população pré-existente mais carente da região e a paisagem natural, também ameaça a vida da fauna que compõe esse importante ecossistema (VIEIRA, 2017). Em visita ao local em novembro de 2017, como parte das atividades da disciplina “Explor-Ações urbanas, errar no limiar”, oferecida pelo Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo (PROGRAU), a ameaça à fauna local é nitidamente percebida, como demonstram as fotografias da Figura 58.

Figura 58 - Fotografias durante a obra do Lot. Parque Una Pelotas.
Fonte: Emanuela Di Felice.

Outro aspecto levantado por Gehl (2015) e pelo Plano Cèrda (BAUSELLS, 2016), pertinente ao discurso da **preservação ambiental**, relacionado ao discurso através dos temas da “qualidade de vida”, “bem-estar”, “saúde”, citados 138 vezes pelos prospectos publicitários, são os aspectos negativos causados pela elevada altura dos prédios. Essa impacta na paisagem, interfere no maior alcance de todos na visão do horizonte, na criação de corredores de vento e bloqueio dos naturais, além da projeção de grandes áreas sombreadas. As imagens do Loteamento Parque Una, o qual possui edificações em fase de construção mais avançadas, demonstram essas grandes áreas sombreadas durante as manhãs. As “Torres Hola” sombreiam o parque central (Figura 50), enquanto as tardes as mesmas torres sombreiam uma considerável área até mesmo do outro lado do futuro prolongamento da Avenida São Francisco de Paula. As demais edificações, ainda em estágio intermediário da obra, sombreiam o parque central às tardes, como pode ser observado nas Figura 59 e na Figura 60, a qual foi feita às 16h30min. Ou seja, devido à maior área sombreada do parque, a Figura 59 demonstra um horário mais ao final da tarde.

Figura 59 – Vista aérea Lot. Parque Una, sentido centro-bairro.
Fonte: Parque Una.

Figura 60 - Vista aérea Lot. Parque Una, sentido bairro- centro.
Fonte: Acervo autora, set. 2019, 16h30min.

Ainda sobre o discurso da **preservação ambiental**, é pertinente um tema citado no prospecto do Loteamento Quartier: o conceito de “acupuntura urbana”, que visa a reabilitação de pontos estratégicos da cidade a partir de intervenções urbanas de pequena escala, eficientes e rápidas (FRAMPTON, 2000; LERNER, 2011;

CASAGRANDE, 2013). Esse tipo de intervenção é mais **sustentável** porque trabalha com as quatro dimensões descritas no item 4.1.3, é econômica porque visa pequenos investimentos em espaços disponíveis, demanda pouco tempo de execução, encaixa-se na dimensão ecológica, pois não serão urbanizadas novas áreas, o que também colabora para a dimensão espacial, ou seja, espaços ociosos voltam a ter valor e abrigarem atividades. Mesmo que o espaço disponível não tenha sido anteriormente urbanizado, a economia e rapidez garantem a menor intervenção possível no ambiente natural.

O principal objetivo desse conceito é a realização de uma demanda social, a reabilitação ou criação de um equipamento necessário para a população usuária, garantindo sua utilização, cuidado e valorização do público que terá identificação e sentimento de pertencimento à atividade solicitada por ele e não imposta pelo Estado ou promotor imobiliário. Portanto, nenhum dos dois empreendimentos possui características do conceito da acupuntura urbana, pois são empreendimentos de grande escala, surgem como demanda do mercado imobiliário, a população do entorno não possui relação com o que está sendo proposto, são loteamentos com prazos de execução entre seis e oito anos, de alto investimento e grandes áreas verdes arborizadas e de banhado impermeabilizadas.

Sendo assim, é possível verificar que o discurso do **novo** refere-se apenas à tipologia de loteamento no âmbito pelotense. O discurso da **comunidade** juntamente com o da **segurança** refere-se às características contemporâneas das classes média, média alta e alta que se identificam com o novo sentido atribuído à palavra, o qual subentende, além da homogeneidade social, a existência de um aparato privado de segurança. O discurso da **mobilidade** acompanha uma demanda das cidades, mesmo que os empreendimentos não possam garantir a facilidade dos deslocamentos por toda cidade ou até mesmo garantir que a população viva, trabalhe, estude e tenha lazer no mesmo loteamento, a que seria a única forma de garantir a possibilidade de realizar suas atividades a pé. Além disso, a segregação espacial dos empreendimentos também não contempla a mobilidade urbana. O discurso da **preservação ambiental** acompanha uma tendência publicitária do mercado imobiliário, seja através da certificação de eficiência ou apenas da utilização no discurso, sem o empreendimento tomar nenhuma atitude de preservação ou busca de menor impacto ambiental.

"O discurso não é simplesmente aquilo que traduz as lutas ou os sistemas de dominação,mas aquilo porque,pelo que se luta,o poder do qual nós queremos apoderar."

Foucault

5 Considerações finais

Essa pesquisa teve como ponto de partida a prática diária de análise de projetos de parcelamento do solo por parte da autora em sua atuação como arquiteta da Prefeitura Municipal de Pelotas, lotada na Secretaria de Gestão da Cidade e Mobilidade Urbana, mais especificamente no Departamento de Licenciamento de Projetos. Nesse contexto, foi possível perceber diferenças no encaminhamento dos processos de alguns empreendimentos imobiliários, não só no Setor de Parcelamento do Solo, mas em outras instâncias do licenciamento, como na Comissão Técnica do Plano Diretor, no Setor de Mapeamento e Informações Geográficas e no Setor de Cadastro.

As diferenças entre esses processos e os demais se deram nas solicitações feitas pelos incorporadores, nas modalidades de garantias utilizadas e nas defesas técnicas realizadas. Algumas etapas do licenciamento foram adiadas e outras antecipadas, ou seja, eram processos que não seguiam o mesmo rito que os demais projetos de parcelamento do solo. Os projetos em si também possuíam características distintas dos demais loteamentos analisados anteriormente pelo setor, os quais possuíam uso do solo predominantemente residencial, com lotes de dimensões unifamiliares, áreas verdes equipadas com o mínimo necessário e áreas institucionais sem uso predefinido, onde a Prefeitura destina sua atividade de acordo com a demanda da região da cidade.

Entre esses processos com tratamento distinto pelo Poder Público estavam aqueles relativos aos loteamentos Quartier e Parque Una que, além de uma tramitação atípica das etapas de licenciamento, também apresentavam conteúdo distinto nas páginas dos seus processos. Contrastes entre os demais que despertaram a curiosidade para essa pesquisa, que dentre suas primeiras observações também se deparou com um denso aparato publicitário de

comercialização dos seus produtos, mais elaborado, volumoso e com diferentes estratégias dos demais empreendimentos da cidade.

Para compreender como parte do mercado imobiliário pelotense legitima seus novos produtos diante da sociedade e de sua relação com o Poder Público Municipal, a partir desse material publicitário e de seus projetos, utilizou-se o referencial teórico e metodológico proveniente da Análise de Discurso. Dialogar com uma disciplina oriunda do estudo da linguística foi um dos maiores desafios dessa pesquisa, devido ao seu relativo distanciamento em relação à área da Arquitetura e Urbanismo.

No primeiro capítulo dessa dissertação foram apresentados os conceitos básicos da Análise do Discurso, para que se tornasse possível analisar os discursos pelo viés da teoria do discurso, relacionando-os com as teorias do planejamento urbano e urbanismo. Assim, através da identificação da ordem simbólica e dos procedimentos de discurso utilizados, que dão sentido aos enunciados e transformam o indivíduo falante em sujeito, iniciou-se a pesquisa com o posicionamento da analista. O qual, devido a relação que a autora tinha com os empreendimentos, era necessário deslocar-se da posição de analista de projetos para a posição de analista de discurso. Esse distanciamento também foi cultivado a partir da realização de disciplinas em outros programas de pós-graduação que tratam da cidade por outro viés, como a disciplina de Antropologia Urbana, do Programa de Pós-Graduação em *Antropologia*, Fundamentos da Sociologia e Técnicas de Pesquisa Qualitativa com Texto, Imagem e Vídeo, do Programa de Pós-Graduação em Sociologias, ambos da UFPel.

A partir dessa diferenciação na produção do espaço urbano de Pelotas foi selecionada uma bibliografia que realizasse a mediação teórica e que disponibilizasse as ferramentas conceituais necessárias para analisar a articulação entre a produção do mercado imobiliário local e determinadas características da sociedade brasileira. A partir desse ponto de partida foi possível compreender que o culto ao novo é característico da sociedade atual, desde pelo menos o início do século XIX. Em geral, as tendências sociais, políticas, econômicas e urbanísticas dos países centrais do capitalismo, quando importadas, foram artificialmente adotadas e aplicadas parcialmente à realidade brasileira, devido às diferenças sociais, físicas, econômicas, disponibilidades técnicas e até mesmo climáticas entre os países. Assim sendo, novos hábitos e práticas sociais caracterizam-se

principalmente como ideias fora do lugar, incorporadas acriticamente pela fração hegemônica da sociedade e pelo mercado. Essa característica de importação também se reflete nos estilos arquitetônicos e nas modalidades de planejamento urbano, que são perseguidas pela elite, impostas pelos promotores imobiliários e adotadas pelo Estado, através de novas legislações e políticas públicas.

O “culto ao novo” torna-se também um culto ao “discurso do novo”, pois considera-se que ambos os projetos analisados são pautados pelo movimento do Novo Urbanismo. Aqui é preciso recordar que os princípios ordenadores desse movimento possuem pelo menos 23 anos, tomando como referência a publicação da Carta do Novo Urbanismo (THE CHARTER OF THE NEW URBANISM, 1996). Ao se considerar o I CNU, possuem 26 anos; ao se considerar a primeira cidade ícone do Novo Urbanismo, Seaside-EUA, possuem 38 anos; ao se considerar a referência do Novo Urbanismo, desde a primeira “*Garden city*”, possuem 116 anos. Mas ao se considerar, ainda, o primeiro título da obra de Ebenezer Howard (*Garden Cities of Tomorrow - 1902*) publicada em 1898, chamado “*To-morrow a Peaceful Path to Real Reform”* (MACEDO, 2007), então os princípios ordenadores dos projetos em análise possuem 121 anos. Portanto, esse “novo” já é centenário, claro que quando se considera os primeiros burgos na Baixa Idade Média, do século XI ao XV, 121 anos pode ser considerado algo relativamente novo.

Considerando o contexto mais abrangente do modo como o capitalismo opera na produção do espaço urbano é possível identificar que os modelos, reformas e políticas públicas propostas pelo Estado seguiram sua demanda e sua lógica, desde a consolidação da sociedade industrial até a atualidade. A cada ciclo de desenvolvimento novas estratégias e mercados precisam ser explorados, ainda que as condições espaciais, fundiárias e legais limitem as possibilidades da nova exploração. Desse modo, o Estado precisa remodelar essas questões para que o capital siga se desenvolvendo. Nesse contexto, apenas parte da sociedade é considerada pelo planejamento urbano, assim como parte da realidade social é atendida pelas reformas e novas políticas públicas, na medida em que apenas parte da população e do território representam retorno econômico aos investimentos do mercado imobiliário.

Apesar de não possuírem poder de consumo, a fração da população desconsiderada pelas intervenções estatais também é funcional ao mercado, pois representam trabalhadores que habitam precariamente o território urbano, tendo

menor custo de vida, aceitando também trabalhar de forma precária, resultando em menores despesas para o mercado e o Estado. As áreas de ocupações irregulares podem representar ainda mais vantagens ao mercado, pois sua existência desvaloriza os imóveis sob as ocupações e no seu entorno, o que estimula a especulação imobiliária nessas regiões. Se houver valorização imobiliária, o processo de gentrificação é facilitado, pois a população pode ser facilmente expulsa através de ações de remoção ou a partir da negociação de sua moradia em um mercado informal.

Em seguida os empreendimentos estudados foram apresentados, através da caracterização de cada entorno, projeto, licenciamento e legislação incidente, além da de-superficialização dos discursos. Nesse item foi possível perceber algumas desconexões com entorno relacionadas à diferença de tipologias e características do público-alvo dos novos empreendimentos. Também foram apontados alguns contrassensos relacionados à inadequação dos projetos com alguns artigos do III PDP, além das modificações específicas realizadas na lei municipal em relação aos empreendimentos em análise. Algumas modificações anteriores na legislação municipal foram descritas no item 2.4, entre as quais foi citada a lei específica criada para permissão da construção dos três condomínios urbanísticos de lotes construídos em parceria com a mesma empresa do Loteamento Parque Una.

Desde esse primeiro entendimento dos prospectos publicitários analisados, como os temas abordados, percepção do maior foco de cada empreendimento e peso de cada temática no discurso, buscou-se as fundamentações teóricas citadas. Iniciou-se pelo movimento do Novo Urbanismo, que também representa a lógica capitalista de produção do espaço urbano em um momento mais recente. O movimento surgiu em 1993 e em 1996 publicou seus 27 princípios através de sua carta fundacional. É possível observar que os próprios participantes do movimento não levam em consideração todos os seus princípios na concepção de seus projetos, pois esses estão diretamente relacionados ao mercado imobiliário e por isso precisam adaptar-se a um modelo que venda mais. A crítica ao movimento acusa essa contradição entre o conteúdo de seus princípios e a prática realizada em seu nome pelos seus representantes, que ao criarem novos bairros ou até novas cidades seguem propondo segregações urbanas, exatamente o que os fundadores do movimento novo-urbanista criticavam no resultado do planejamento urbano moderno.

Um dos princípios mais negligenciados é o que trata da diversidade econômico-social que o projeto deve prever e desde o I Congresso do Novo Urbanismo essa preocupação é apontada pela crítica, mas segue sem ser melhor desenvolvida pelos representantes do movimento. Assim, os planos “novo-urbanistas” elaborados pelos próprios profissionais que organizam o CNU, além dos demais projetos realizados em nome do movimento, projetam unidades habitacionais, áreas comerciais, espaços de lazer e custos de vida voltados para apenas a parcela hegemônica da população. Essa situação gera bairros e/ou cidades altamente dependentes da produção de outras localidades e prestação de serviços realizada pela população que não compõe o público-alvo dessas novas “comunidades”.

Com base no entendimento dos projetos, seus discursos – novo, comunidade, segurança, preservação ambiental e mobilidade – e as teorias utilizadas na sua fundamentação, foi possível construir uma tabela comparativa entre as ideias nos seus lugares de origem e as ideias fora de seus lugares, ou seja, a forma como são colocadas em prática nos loteamentos analisados. Essa tabela está apresentada no Apêndice F e é composta por 20 princípios ordenadores do espaço defendidos pelos seis referenciais teóricos analisados no item 4.1. Três desses princípios são parcialmente atendidos pelos empreendimentos: a alta densidade demográfica (item 3), a diversidade de uso do solo (item 12) e a ocupação de vazios urbanos (item 20). Além desses três princípios, o Loteamento Quartier atende parcialmente outros quatro princípios: facilidade de acesso do transporte coletivo (item 7), prédios de até sete pavimentos (item 9), uso comercial no térreo das edificações (item 10) e valorização dos atributos naturais, como cursos d’água que cruzam a cidade (item 13). Entretanto, a maior parte dos princípios é ignorada pelos empreendimentos, tornando-se, além de ideias distantes dos seus lugares, ideias completamente desencontradas dos projetos licenciados e em execução.

Ao se considerar o caso do Novo Urbanismo, no qual em seu próprio país de origem a utilização de seus princípios é parcial, os resultados da utilização dessas ideias em Pelotas tornam-se ainda mais distorcidas e distantes da ideia original. A partir da última análise dos discursos, ficou claro qual a porção de 70% da população que não foi considerada nas propostas dos empreendimentos. Com isso, fica mais clara a indiferença com o entorno e a desconexão com o mesmo, seja através do discurso, do projeto, do contraste entre as tipologias das edificações e

morfologia urbana e os demais artifícios utilizados para segregação dos “bairros”. Depois da fração hegemônica da sociedade ter aderido aos condomínios urbanísticos de lotes, o mercado imobiliário lançou esse novo produto, também segregado através de outros artifícios (diferentes dos muros) e socialmente homogêneo para que essa população buscasse seu consumo.

A utilização dos referenciais teóricos – Jane Jacobs, Jan Gehl, Jaime Lerner, o movimento do Novo Urbanismo, o conceito de sustentabilidade e o tema da mobilidade urbana -, constantes dos discursos dos empreendimentos Quartier e Parque Una, apresentam-se apenas para destacarem-se dos demais loteamentos e empreendimentos já ofertados e construídos na cidade. Na prática, as diferenças são basicamente parcelamentos do solo com uso misto, sofisticação nos equipamentos dos espaços públicos, proposta de maiores densidades construídas e demográficas.

O emprego dos discursos que enfatizam a “novidade” dos modelos e o considerável embasamento teórico também tem como objetivo legitimar a inadequação das propostas com a legislação municipal e/ou solicitações feitas pelo Poder Público durante o processo de licenciamento. Os promotores imobiliários consideram que a legislação existente e solicitações técnicas diante da análise dos projetos são obsoletas, portanto, quem deve se remodelar é o Estado e não o projeto. Sendo assim, além das modificações do III PDP realizadas em 2019, relacionadas às alturas permitidas sobre as glebas de ambos os loteamentos, é possível destacar também a criação de reservas técnicas onde a SGCMU solicitou abertura de vias, a indiferença com as questões ambientais, arqueológicas e culturais, a reserva de área institucional com percentual menor do que o mínimo exigido por lei ou os usos dos lotes públicos determinados pelo empreendedor e não por uma demanda municipal.

Dessa forma, os enclaves seguem sendo produzidos em Pelotas, mesmo não sendo através de condomínios fechados, utilizam-se de outros atributos segregantes, que não os muros. Esses loteamentos valem-se de isolamento através de entornos não urbanizados, barreiras naturais como APP ou com maiores dificuldades de urbanização, como pontes sobre cursos d’água canalizados, homogeneidade econômica e social do público-alvo, sofisticação dos espaços coletivos com falta de nitidez entre público e privado e até mesmo grandes barreiras

físicas formadas pelos novos prédios edificados completamente distintos das tipologias características dos entornos imediatos.

Com a garantia desse isolamento e outros elementos adotados, os jovens brancos das classes média alta e alta poderão voltar a caminhar pelas “ruas públicas” sem encontrar grupos de pessoas usuárias de transporte coletivo concentradas em seus pontos de parada, poderão olhar vitrines das calçadas e fazer compras sem pessoas pedindo esmola, poderão desfrutar de parques “públicos” livres de multidões, poderão se deslocar até o trabalho a pé sem se deparar com moradores de rua pelo caminho, poderão pedalar pelo bairro em segurança e sentar à mesa de um café sobre a calçada sem o medo de ser assaltados. Ou seja, a fração hegemônica da sociedade pode viver agora em seus simulacros de cidade garantidas pelo Estado e mesmo que a segurança contratada não seja suficiente para garantir o controle do espaço, já existe legislação federal garantindo a colocação de cancela no acesso aos “bairros”.

Esses novos loteamentos podem ser interpretados como uma nova maneira de construir fronteiras entre os grupos sociais, garantindo sua “comunidade” controlada e organizada que evidencie as desigualdades sociais, pois assim o intruso pode ser melhor identificado e a “segurança” pode ser mais facilmente garantida. O pagamento de taxas mensais às associações de bairro, que serão destinadas à manutenção de áreas verdes e contratação de segurança privada, significa a privatização dessas porções da cidade. Cerca de 70% da população urbana, que possui renda média inferior à renda média do público-alvo dos empreendimentos, não pode adquirir essas unidades habitacionais ou comerciais e seus custos mensais. Para os 30% dos habitantes urbanos que podem adquirir esse novo produto do mercado imobiliário pelotense, a sofisticação do discurso influencia em sua aquisição, o qual cita autores “renomados”, certificação de eficiência LEED, a “liberdade de ir e vir” da mobilidade urbana, além de oferecer o status da moradia, trabalho e lazer nas localidades mais “inovadoras” de Pelotas: os bairros Quartier e Parque Una.

Recapitulando alguns conceitos da Análise de Discurso, essa pesquisa identificou o sujeito dos discursos como sendo o mercado imobiliário, que se manifesta através dos indivíduos falantes compostos pelos promotores imobiliários, projetistas e agências de publicidade e propaganda. Realizou, também, a contextualização histórica para compreender as condições de produção dos

enunciados dos textos analisados, no âmbito da produção capitalista do espaço urbano em outros países, no Brasil e em Pelotas. Também foi considerada a estrutura da sociedade capitalista, suas classes, sua ideologia, relações econômicas e sociais descritas no âmbito geral e local, desde a origem da cidade, indústria imobiliária, seus agentes, Prefeitura, seus modos de operar, público-alvo dos empreendimentos e população pré-existente no entorno dos loteamentos.

O efeito desejado pelo locutor é a atração e o consumo de seus produtos por parte dos interlocutores que, diante do processo de assujeitamento, interpretam como um bom investimento garantido através das certificações de eficiência, por exemplo. Outro efeito desejado pelo locutor, através da sofisticação do seu discurso, é a legitimação do seu produto diante da regulamentação do Estado. Algumas das contradições entre discurso e realidade foram apontadas nesse item, buscando através da linguagem e palavras selecionadas pelas formações discursivas utilizadas, que remetem aos interdiscursos, intradiscursos, oriundos de cada formação ideológica.

Como é o caso da escolha da palavra “comunidade”, que remete ao seu novo significado, relacionado à necessidade de suprir a ausência de segurança da sociedade contemporânea em relação ao seu futuro e, até mesmo, à sua verdadeira identidade. Esse aspecto do discurso da “comunidade” também pode ser interpretado a partir da posição do sujeito (mercado imobiliário), a qual utiliza-se do lugar do locutor (seja ele o Novo Urbanismo ou os promotores imobiliários pelotenses) e do mecanismo de antecipação para selecionar a palavra que se adapte a uma carência contemporânea da sociedade. Isso busca o efeito da atração do interlocutor para o consumo do seu produto ou somente para sua legitimação. A escolha da palavra “comunidade” ainda pode ser interpretada através do esquecimento enunciativo, onde o indivíduo falante (agência de publicidade ou promotor imobiliário) tem a ilusão de haver apenas essa relação entre a palavra e as características do produto imobiliário ofertado.

Além da identificação dos ditos realizada nesse item, os não-ditos, como a falta de conexão das vias e indiferença com o entorno dos loteamentos, também destacaram os objetivos do sujeito e contradição com seu discurso de comunidade (considerando o conceito do dicionário). Em relação ao Loteamento Parque Una, por exemplo, as indiferenças são identificadas pelos não-ditos representados pela ausência de:

a) referência relacionada à localização do empreendimento – proximidade da Vila Cruzeiro, do Bairro Navegantes, do Loteamento Umuharama, do complexo judiciário, do *Shopping* Pelotas, do Condomínio Lagos São Gonçalo, das avenidas Ferreira Viana, Bento Gonçalves e futuro prolongamento da Avenida São Francisco de Paula;

b) preocupação com a impermeabilização de uma área importante para a drenagem da cidade;

c) menção da importância dos aspectos histórico-culturais existentes no seu entorno do empreendimento – Parque da Baronesa, Passo dos Negros, Estrada do Engenho, Engenho Pedro Osório; e,

d) caracterização dos atributos naturais da Região Administrativa São Gonçalo, com seu solo inundável, proximidade de um dique de contenção das cheias e do Canal que dá nome à região da cidade.

As palavras proibidas, tanto para o discurso do próprio Novo Urbanismo quanto para os empreendimentos locais, apontam para a busca da homogeneidade social. Apesar dos EIVs revelarem as faixas de renda do público-alvo dos loteamentos, os prospectos publicitários citam a diversidade de pessoas, de rendas, de idades, os espaços públicos abertos e democráticos. Outros conceitos da Análise de Discurso podem ser utilizados para o entendimento dos mecanismos constantes dos projetos e prospectos publicitários dos loteamentos em análise, principalmente a partir de um maior aprofundamento na investigação dessa disciplina. Porém, esse breve entendimento já proporcionou uma visão mais apurada sobre a não-transparência dos discursos do mercado imobiliário.

A importância dessa pesquisa se dá pelo caráter crítico às novas modalidades de produção do espaço urbano surgidas na cidade, que pelas agressivas campanhas de *marketing* transformam a população pelotense, e até mesmo estudantes e profissionais da área da arquitetura e urbanismo, em objetos da legitimação exercida pelos discursos utilizados por ambos os empreendimentos. A pesquisa se distingue pela ruptura com as abordagens tradicionais utilizadas nas disciplinas de arquitetura e urbanismo, através da busca de outro viés no olhar sobre a cidade, na tentativa de uma maior compreensão do comportamento da sociedade, além da diferenciação metodológica com a adoção das etapas da Análise de Discurso. Com essas etapas, buscou-se os mecanismos contidos nos discursos das campanhas publicitárias do mercado imobiliário, caracterizando-os, percebendo

suas semelhanças com discursos de outros empreendimentos recentes em outras cidades e criticando-os, com base na análise da crítica existente à produção do espaço urbano e sociedade capitalista.

Existe ainda outra relevância dessa pesquisa: o olhar sobre o modo como o Estado opera em relação à sua própria legislação diante das novas exigências do mercado imobiliário. Ocorrência relatada por autores em diferentes momentos da história e locais do mundo, igualmente verificada na história de Pelotas, desde seu primeiro núcleo urbano até à atualidade, com a constatação das últimas modificações realizadas na legislação municipal. Além da possibilidade de afirmação, após análise, que a utilização dos discursos é apenas para legitimação dos empreendimentos e não para serem efetivamente considerados pelos projetos, essa pesquisa pode ter continuidade com a execução total de ambos os empreendimentos, posterior ocupação pelo seu público-alvo, verificação de suas características e eventos sociais.

A relação profissional da autora como servidora pública, formada em uma universidade pública e analisando diariamente empreendimentos imobiliários privados contribui para a construção de um olhar crítico sobre a forma de atuação do mercado imobiliário na cidade. Entretanto, nesses quase três anos de envolvimento com o tema dessa pesquisa, considerados desde a construção do seu projeto até a escrita dessa dissertação, a percepção sobre a produção de cidade foi aprofundada. Compreende-se que a população urbana é sempre objeto do processo de produção capitalista, seja ela um habitante da classe de renda alta, média, baixa ou sem renda. Em nenhuma das condições econômicas a população habita a cidade a partir de uma opção e vontade própria, pois se vive nas cidades a partir de formas determinadas por uma relação contraditória entre Estado, mercado e também sociedade. A elite econômica e política é quem define os locais de consumo e o consumo de locais na cidade, seja em relação à moradia, ao trabalho, ao estudo, ao lazer, à cultura, às relações sociais, à circulação (trajeto e modo).

A sociabilidade capitalista “disfarça” suas imposições, dando a impressão de que os sujeitos são livres nas suas escolhas, exercem o direito de ir e vir, possuem o direito à moradia garantido e o direito à cidade. Assim como as ideias fora de lugar desses empreendimentos, as quais pretendem oferecer uma nova forma de habitar, com a possibilidade de viver em uma comunidade coesa, com segurança para se viver na cidade, preservando o meio ambiente natural e com liberdade para realizar

os infinitos trajetos e deslocamentos urbanos. Ideias as quais os futuros habitantes dos loteamentos Quartier e Parque Una acreditarão estar compartilhando entre os demais vizinhos.

"As ideias dominantes numa época nunca passaram das ideias da classe dominante."

Marx

Referências

360º VISUALIZAÇÃO DA ARQUITETURA. Plano Incorporadora, escala 1/32. **360º Visualização da Arquitetura**, set. 2016. Disponível em: <https://www.360arquitetura.com.br/portifolios/p/Hola>. Acesso em: 19 fev. 2018.

ABUCHAIM, M. R. **Plano Diretor e sustentabilidade urbana**: o III Plano Diretor de Pelotas, Lei 5502/2008. 2012. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Pelotas, Pelotas, 2012.

AGAMBEN, G. (Org.). **O que é o Contemporâneo?** E outros ensaios. 92. ed. Chapecó: Argos, 2009.

ANANIAS, L.; PEREIRA, M. A esquina de Cèrda: A cidade funcional como espaço público. **ArqUrbano**, 15 ago. 2012. Disponível em: <http://arqurbano.blogspot.com/2012/08/a-esquina-de-cerda.html>. Acesso em: 26 ago. 2019.

BAUMAN, Z. **Comunidade**: a busca por segurança no mundo atual. 1 ed. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2003.

BAUSELLS, M. Barcelona's unloved planner invents science of 'urbanization'. The Guardian: The story of cities, n. 13, 01 abr. 2016. Disponível em: <https://www.theguardian.com/cities/2016/apr/01/story-cities-13-eixample-barcelona-ildefons-cerda-planner-urbanisation>. Acesso em: 27 ago. 2018.

BRASIL. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil**. Rio de janeiro, 18 de setembro de 1946. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao46.htm>. Acesso em: 24 ago. 2019.

_____. **Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>. Acesso em 25 ago. 2019.

_____. **Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965**. Institui o novo Código Florestal. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, 1965. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4771.htm>. Acesso em: 28 fev. 2018.

_____. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, 1965. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 28 fev. 2018.

_____. **Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. Diário Oficial da República Federativa do Brasil,

Brasília, 1979. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm>. Acesso em: 25 fev. 2018.

_____. **Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 25 fev. 2018.

_____. **Lei nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012.** Institui as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana; revoga dispositivos dos Decretos-Leis nºs 3.326, de 3 de junho de 1941, e 5.405, de 13 de abril de 1943, da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943, e das Leis nºs 5.917, de 10 de setembro de 1973, e 6.261, de 14 de novembro de 1975; e dá outras providências. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, 2012 a. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12587.htm>. Acesso em: 20 ago. 2019.

_____. **Lei Federal nº 12.727, de 17 de outubro de 2012**. Altera a Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; e revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001, o item 22 do inciso II do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e o § 2º do art. 4º da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, 2012b. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/L12727.htm>. Acesso em: 27 fev. 2018.

_____. **Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 , 13.001, de 20 de junho de 2014 , 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011 , 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, 2017. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm>. Acesso em: 08 set. 2019.

CALDEIRA, T. P. R. Enclaves Fortificados: a nova segregação urbana. **Revista Novos Estudos**, Rio de Janeiro, n. 47, p. 155-176, 1997. Disponível em: <http://reverbe.net/cidades/wp-content/uploads/2011/08/Enclaves-fortificados_segregacao-urbana.pdf>. Acesso em: 03 set. 2019.

CARRASCO, A. O. T. O processo de produção do espaço urbano na cidade de Pelotas: subsídios para uma reflexão sobre o desenvolvimento das relações de desigualdade entre centro e periferia. **Oculum Ensaios**, v. 14, n. 3, 2017.

CASAGRANDE, M. **Biourban Acupuncture**: Treasure Hill of Taipei to Artena. 1 ed. Roma: International Society of Biourbanism, 2013. Disponível em: <https://books.google.it/books?printsec=frontcover&id=krpD00xI5OcC#v=onepage&q&f=false>. Acesso em: 14 ago. 2019.

CASAGRANDE LABORATORY. **Center of Urban Research**. Disponível em: <https://www.casagrandelaboratory.com/portfolio/>. Acesso em: 14 ago. 2019.

CERTEAU, M. de. **A invenção do cotidiano**. Vol. 1. Artes de Fazer. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 1998.

CIBERDÚVIDAS DA LÍNGUA PORTUGUESA. Disponível em: <https://ciberduvidas.iscte-iul.pt/>. Acesso em: 18 ago. 2019.

CHAUÍ, M. **O que é ideologia**. 2. ed. São Paulo: Brasiliense, 2008.

CHIARELLI, L. M. Á. **Habitação social em pelotas (1987 – 2010)** influências das políticas públicas na promoção de conjuntos habitacionais. 2014. 345f. Tese (Doutorado em História) - Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas, Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2014.

CNU. **Congress for the New Urbanism**. Disponível em: <https://www.cnu.org>. Acesso em: 12 ago. 2019.

COURTINE, J. **Análise do discurso político**: o discurso comunista endereçado aos cristãos. São Carlos: EDUFSCar, 2014.

DICIONÁRIO MICHAELIS. Disponível em: <https://michaelis.uol.com.br/escolar-frances/>. Acesso em: 17 ago. 2019.

DICIONÁRIO PRIBERAM. Disponível em: <https://dicionario.priberam.org/>. Acesso em: 26 ago. 2019.

DPZ. Duany & Plater Zyberk Company. Disponível em: <https://www.dpz.com/Projects/All#>. Acesso em: 15 ago. 2019.

FARR, D. **Urbanismo Sustentável:** Desenho Urbano com a Natureza. Porto Alegre: Bookman, 2013. Disponível em: <https://docero.com.br/doc/ec1cc0>. Acesso em: 18 ago. 2019.

FIORIN, J. L. **Linguagem e ideologia**. 8 ed. São Paulo: Ática, 2005.
FONSECA, A. C. da. **A cidade legal e ilegal:** Modos de habitar na constituição de territórios periféricos de Pelotas. 2017. Dissertação (Mestrado em Antropologia) – Universidade Federal de Pelotas, 2017. Disponível em: <https://wp.ufpel.edu.br/ppgant/files/2017/02/FONSECA-Aline-Cunha-da.pdf>. Acesso em: 30 ago. 2019.

FOUCAULT, M. **A ordem do discurso** – Aula inaugural no Collège de France, pronunciada em 2 de dezembro de 1970. 12. ed. São Paulo: Loyola, 2005.

FRAMPTON, K. Seven points for the millennium: an untimely manifesto. **The Journal of Architecture**, v. 5, p. 21-33, 2000. Disponível em: <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/136023600373655>. Acesso em: 14 ago. 2019.

FRANCO, A. **Capital Social**. Brasília: Millennium, 2001. Disponível em: <https://docero.com.br/doc/e5s1c>. Acesso em: 17 jul. 2017.

GEHL, J. **Cidades para Pessoas**. 3. ed. São Paulo: Perspectiva, 2015a.

_____. A vida entre edifícios. **Pisegrama**, Belo Horizonte, n. 07, p. 14-21, 2015b. Disponível em: <https://piseagrama.org/a-vida-entre-edificios/>. Acesso em: 18 ago. 2019.

GEHL INSTITUTE. Disponível em: <https://gehlinstitute.org/>. Acesso em 19 ago. 2019.

GOOGLE EARTH. **Mapas**. Disponível em: <http://mapas.google.com/>. Acesso em: 01 mar. 2018.

GREGOLIN, M. do R. **Foucault e Pêcheux na análise do discurso:** diálogos & duelos. 2. ed. São Carlos: Editora Claraluz, 2006.

GUERRA, M. F. O conceito de desenvolvimento urbano sustentável e sua apropriação ideológica pelo mercado imobiliário. In: ANAIS VIII SEMANA DE GEOGRAFIA DA UNICAMP. Campinas: UNICAMP, 2012. p. 216-220. Disponível em: <https://www.academia.edu/19684913/>. Acesso em: 19 ago. 2019.

HARVEY, D. The New Urbanism and the Communitarian Trap**. Harvard Design Magazine**, n. 01, 1997. Disponível em: <http://www.harvarddesignmagazine.org/issues/1/the-new-urbanism-and-the-communitarian-trap>. Acesso em: 16 ago. 2019.

_____. **A produção capitalista do espaço**. 2. ed. São Paulo: Annablume, 2005.

_____. **O Novo Imperialismo**. 2. ed. São Paulo: Edições Loyola, 2005. Disponível em: <https://gpect.files.wordpress.com/2013/11/david-harvey-o-novo-imperialismo.pdf>. Acesso em: 29 jun. 2019.

_____. **Cidades Rebeldes**: do direito à cidade à revolução urbana. São Paulo: Martins Fontes, 2014.
HENRY, P. Os fundamentos teóricos da “análise automática do discurso” de Michel Pêcheux (1969). In: GADET, F.; HAK, T. **Por uma análise automática do discurso** - Uma introdução à obra de Michel Pêcheux. 2. ed. Campinas: Unicamp, 1993.

IRAZÁBAL, C. **Da Carta de Atenas à Carta do Novo Urbanismo** – Qual seu significado para a América Latina? **Arquitextos**, ano 02, n. 019.03, 2001. Disponível em: <https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/02.019/821>. Acesso em: 27 ago. 2019.

JACOBS, J. **Morte e vida de grandes cidades.** São Paulo: Martins Fontes, 2000.

KRUGER, N. R. M.; RIBEIRO, C. J. Quando “falham” políticas públicas, a vida corre perigo: a luta por moradia. **Revista PerCursos**, v. 19, n. 40, p. 39-67, mai./ago., 2018. Disponível em: <http://www.revistas.udesc.br/index.php/percursos/article/download/1984724619402018039/pdf.>. Acesso em: 24 ago. 2019.

LEED. **Leadership in Energy and Environmental Design**. Disponível em: <https://new.usgbc.org/leed>. Acesso em: 18 ago. 2019.

LEFEBVRE, H. **A Re-Produção das Relações de Produção**. Porto: Publicações Escorpião, 1973.

_____. **O Direito à Cidade**. 5. ed. São Paulo: Centauro, 2016.

LERNER, J. **Acupuntura Urbana**. 5 ed. Rio de Janeiro: Record, 2011.

LEROI-GOURHAN, A. Os símbolos da sociedade. In: LEROI-GOURHAN, A. **O gesto e a palavra** – memória e ritmos. Lisboa: Edições 70, 1965.

LIBARDONI, T. D.; POLIDORI, M. C.. Parque urbano e requalificação do médio curso do Arroio Pepino. **PROJECTARE (PELOTAS)**, v. 1, p. 135-147, 2014. Disponível em: <https://drive.google.com/file/d/0BxwRBeG0PaG_UEFnN0YzNEZMS2M/view>. Acesso em: 28 fev. 2018.

LOJKINE, J. **O estado capitalista e a questão urbana**. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MACEDO, A. C. A carta do novo urbanismo norte americano. **Integração**, v. 48, p. 11-21, 2007.

MACHADO, I. L. CHARAUDEAU, Patrick et MAINGUENEAU, Dominique (sons la directíon de). Dictionnaire d'Analyse du Discours, Paris: Senil, 2002, 666 p. **Caligrama**, n. 7, p. 205-208, julho 2002. Disponível em: <http://www.periodicos.letras.ufmg.br/index.php/caligrama/article/view/366/316>. Acesso em: 09 jul. 2019.

MAGALHÃES, T. Começa o asfaltamento da Rua João Jacob Bainy. **Pelotas, 13 horas**, 02 dez. 2017a. Disponível em: <http://www.pelotas13horas.com.br/noticia/comeca-o-asfaltamento-da-rua-joao-jacob-bainy-232fe124-3fd1-4487-a184-8b0e0b0cba55>. Acesso em: 20 fev. 2018.

_____. Rótulas nas obras novas favorecem o fluxo de trânsito. **Pelotas, 13 horas**, 21 fev. 2017b. Disponível em: <http://www.pelotas13horas.com.br/noticia/rotulas-nas-obras-novas-favorecem-o-fluxo-de-transito-341ac090-6608-444e-a6be-09c2cf61b957>. Acesso em: 01 mar. 2018.

MALDIDIER, D. **A inquietação do discurso** - (Re)ler Michel Pêcheux Hoje. Campinas: Pontes Editores, 2017.

MARICATO, E. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: Planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. **A cidade do pensamento único**: Desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2000.

_____. **O impasse da política urbana no Brasil.** Petrópolis: Vozes, 2011.

MEHAFFY, M. W.; SALINGAROS, N. A. Uma visão da arquitetura como algo maior que a soma das suas partes. **Sem Muros**, 2017. Disponível em: <https://www.semmuros.com/single-post/2017/09/21/Uma-Vis%C3%A3o-Da-Arquitetura-Como-Algo-Maior-Que-A-Soma-Das-Suas-Partes>. Acesso em: 02 ago. 2019.

MENDES, J. M. G. Dimensões da sustentabilidade. **Revista das Faculdades Santa Cruz**, v. 7, n. 2. p. 49-59, 2009.

MOG, W. **Fronteiras intangíveis**: Um olhar sobre o espaço público do Parque Germânia em Porto Alegre/RS. In: XVII ENANPUR, São Paulo, 2017. Disponível em: <http://anpur.org.br/xviienanpur/principal/publicacoes/XVII.ENANPUR_Anais/ST_Sessoes_Tematicas/ST%206/ST%206.6/ST%206.6-05.pdf>. Acesso em: 27 ago. 2019.

MOURA, R. M. G. R. Moradia popular e expansão urbana – as vilas proletárias pelotenses. **História em Revista**, p. 79-96, v. 12, dez./2006; v. 13, dez./2007.

MOURA, F.; CAMBRA, P.; GONÇALVES, A. Measuring walkability for distinct pedestrian groups with a participatory assessment method: A case study in Lisbon. Landscape and Urban Planning. n. 157, p. 282-296, 2017. Disponível em: <https://www.researchgate.net/publication/305710526>. Acesso em: 19 ago. 2019.

ORLANDI, E. P. **Análise de Discurso**: princípios e procedimentos. 12. ed. Campinas: Pontes Editores, 2015.

PARQUE UNA. **Editorial Cidades do Futuro**. Pelotas: Incomum, 2016.

_____. Disponível em:<https://www.parqueunapelotas.com.br/site/>. Acesso em: 19 fev. 2018.

PÊCHEUX, M. **O discurso**: Estrutura ou acontecimento. 4. ed. Campinas: Pontes Editores, 2006.

PEDRA BRANCA. **Cidade Criativa**. Disponível em: <https://www.cidadepedrabranca.com.br/um-pouco-de-historia>. Acesso em: 2 nov. 2016.

PELOTAS COMO NÓS QUEREMOS. **“Pelotas como eu quero" não nos representa**. Petição Pública, 2014. Disponível em: <https://peticaopublica.com.br/pview.aspx?pi=BR77378>. Acesso em: 29 ago. 2019.

PELOTAS. **Lei Municipal nº 1.289 de 14 de dezembro de 1963**. Cria o Conselho Municipal do Plano Diretor. Diário Oficial Prefeitura de Pelotas, 1963. Disponível em: <http://server.pelotas.com.br/interesse_legislacao/leis/1963/Lei_n_1289.pdf>. Acesso em: 24 ago. 2019.

_____. **Lei Municipal nº 1.672 de 30 de maio de 1968**. Aprova o Plano Diretor e suas diretrizes gerais e dá outras providências. Diário Oficial Prefeitura de Pelotas, 1963. Disponível em: <http://server.pelotas.com.br/interesse_legislacao/leis/1968/Lei_n_1672.pdf>. Acesso em: 24 ago. 2019.

_____. **Lei Municipal nº 2.565 de 1980**. Institui o II Plano Diretor de Pelotas. Diário Oficial Prefeitura de Pelotas, 1980. Disponível em: <http://server.pelotas.com.br/interesse_legislacao/leis/1980/Lei_n_2565.pdf>. Acesso em: 24 ago. 2019.

_____. **Lei 5.490 de 24 de julho de 2008**. Dispõe sobre a delimitação dos Distritos do Município de Pelotas e das Regiões Administrativas do seu Distrito Sede (Zona Urbana), e dá outras providências. Diário Oficial Prefeitura de Pelotas, 2008. Disponível em: <http://server.pelotas.com.br/interesse_legislacao/leis/2008/LEI5490.pdf>. Acesso em: 24 ago. 2019.

_____. **Lei 5.502 de 11 de setembro de 2008**. Institui o 3° Plano Diretor de Pelotas e dá outras providências. Diário Oficial Prefeitura de Pelotas, 2008. Disponível em: <http://server.pelotas.com.br/politica_urbana_ambiental/planejamento_urbano/III_plano_diretor/lei_iii_plano_diretor/arquivos/lei_5502.pdf>. Acesso em: 25 fev. 2018.

_____. **Lei nº 5.528, de 30 de dezembro de 2008**. Institui o Código de Obras para Edificações do Município de Pelotas, e dá outras providências. Diário Oficial Prefeitura de Pelotas, 2008. Disponível em: <http://server.pelotas.com.br/interesse_legislacao/leis/2008/lei_5528.pdf>. Acesso em: 25 fev. 2018.

_____. **Lei nº 5.603, 03 de agosto de 2009**. Institui o Programa Habitacional de Interesse Social “Pelotas Habitação Digna”, e dá outras providências. Diário Oficial Prefeitura de Pelotas, 2009. Disponível em: <http://server.pelotas.com.br/interesse_legislacao/leis/2009/lei_5603.pdf>. Acesso em: 25 fev. 2018.

_____. **Lei nº 5.660 de 30 de dezembro de 2009**. Institui o “condomínio horizontal de lotes” no município de Pelotas e dá outras providências. Diário Oficial Prefeitura de Pelotas, 2009. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/rs/p/pelotas/lei-ordinaria/2009/566/5660/lei-ordinaria-n-5660-2009-institui-o-condominio-horizontal-de-lotes-no-municipio-de-pelotas-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 18 mai. 2018.

_____. **Lei nº 5.963, de 28 de dezembro de 2012**. Altera o Perímetro Urbano do Município de Pelotas, e dá outras providências. Diário Oficial Prefeitura de Pelotas, 2012. Disponível em: <http://server.pelotas.com.br/interesse_legislacao/leis/2012/LEI5963.pdf>. Acesso em: 24 ago. 2019.

_____. **Lei nº 6381, de 30 de agosto de 2016**. Dispõe sobre o Programa Habitacional "Pelotas Habitação Digna", instituído pela Lei 5.603, de 03 de agosto de 2009, e dá outras providências. Diário Oficial Prefeitura de Pelotas, 2016. Disponível em: <http://server.pelotas.com.br/interesse_legislacao/leis/2016/6381.pdf>. Acesso em: 24 ago. 2019.

_____. **Lei nº 6.550, de 09 de março de 2018**. Altera a Lei Municipal n.º 5.490, de 24 de julho de 2008, a qual dispõe sobre a delimitação dos Distritos do Município de Pelotas e das Regiões Administrativas do seu Distrito Sede (Zona Urbana), e dá outras providências. Diário Oficial Prefeitura de Pelotas, 2018 a. Disponível em: < http://server.pelotas.com.br/interesse_legislacao/leis/2018/LEI6550.pdf>. Acesso em: 24 ago. 2019.

_____. **Lei nº 6.636, de 03 de outubro de 2018**. Altera a Lei Municipal nº 5.502 de 11 de setembro de 2008, que dispõe sobre o Plano Diretor de Pelotas, e dá outras providências. Diário Oficial Prefeitura de Pelotas, 2018b. Disponível em: <http://server.pelotas.com.br/interesse_legislacao/leis/2018/LEI6636.pdf>. Acesso em: 24 ago. 2019.

_____. **Relatório do Inventário da Mobilidade Urbana de Pelotas**. Novembro de 2018c. Disponível em: <http://www.pelotas.com.br/storage/plano-mobilidade/ULTIMO_-_Relatorio_do_Inventario_031218.pdf>. Acesso em: 07 ago. 2019.

_____.**Plano de Mobilidade Urbana de Pelotas** (versão de trabalho). Abril de 2019. Disponível em: <http://www.pelotas.com.br/storage/plano-mobilidade/PlanMob%20(Plano%20de%20Trabalho).pdf>. Acesso em: 07 ago. 2019.

PINTO, J. V. **Contribuições para estudo do “Programa Minha Casa, Minha Vida” para uma cidade de porte médio, Pelotas-RS**: caracterização das empresas construtoras e incorporadoras privadas e inserção urbana. Pelotas, 2016. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Pelotas, Pelotas, 2016.

QUARTIER. **Editorial Quartier: vida em evolução**. Porto Alegre: Enfato Multicomunicação, 2012.

_____. **Vida em evolução**. Disponível em: <https://bairroquartier.com.br/>. Acesso em: 19 fev. 2018.

REDAÇÂO DIÁRIO POPULAR. Pavimentação da Avenida 25 de Julho deve ser concluída este mês. **Diário Popular**, 10 jan. 2017. Disponível em: <https://www.diariopopular.com.br/index.php?n_sistema=3056&id_noticia=MTIwODU2&id_area=Mg==>. Acesso em: 03 set. 2019.

RIBEIRO, F. P. **Do discurso da diversidade urbana à cidade-mercadoria**: um estudo sobre as ideias do *New Urbanism* e sua transferência para o empreendimento Pedra Branca em Palhoça – SC. 2009. Dissertação (Mestrado Geografia) _Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2009. Disponível em: <https://labcs.ufsc.br/files/2011/12/Disserta%C3%A7%C3%A3o-12-PGCN0374-D.pdf>. Acesso em: 02 nov. 2016.

_____. O new urbanismo e sua influência no Brasil: o caso da “Cidade Universitária Pedra Branca em Palhoça, SC”. **Pós - Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP**, v. 17, n. 28, p. 36-53, 2010. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/posfau/article/view/43700>. Acesso em: 02 nov. 2016.

SACHS, I. **Caminhos para o Desenvolvimento Sustentável**. 3. ed. Rio de Janeiro: Garamond, 2008.

SANTANA, G. V. **Marketing da "Sustentabilidade" Habitacional -** Lançamentos Imobiliários e ecologia urbana: em busca do equilíbrio. Rio de Janeiro: Mauad X, 2013.

SANTOS, D. Rua Albino Brod é liberada para trânsito na Zona Norte. Gabinete da Prefeita, **Prefeitura Municipal de Pelotas**, 16/08/2019. Disponível em: <http://www.pelotas.com.br/noticia/rua-albino-brod-e-liberada-para-transito-na-zona-norte>. Acesso em: 05 set. 2019.

SARAIVA, M. V. P.; POLIDORI, M. C. Relação bacias urbanas x zoneamento: o caso de Pelotas/RS. **Projectare (Pelotas)**, v. 2, p. 110-119, 2008. Disponível em: <https://drive.google.com/file/d/0BxwRBeG0PaG_NDdMLTA0QlZBdzg/view>. Acesso em: 28 fev. 2018.

SCHNEIDER, M. **Mercado imobiliário e criação de espaço urbano**: estudo de caso sobre o empreendimento Bairro Jardim Europa. 2009. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) - Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2009.

SCHWARZ, R. **Ao vencedor as batatas -** Forma literária e processo social nos inícios do romance brasileiro. São Paulo: Duas Cidades, 1977.

_____. **Um metre na periferia do capitalismo** – Machado de Assis. São Paulo: Duas Cidades, 1990.

SENADO FEDERAL. Rio+20: o Senado na Conferência das Nações Unidas sobre Desenvolvimento Sustentável. **Senado**, 17 ago. 2012. Disponível em: <https://www.senado.gov.br/noticias/Jornal/emdiscussao/rio20/a-rio20/rio20-o-senado-na-conferencia-das-nacoes-unidas-sobre-desenvolvimento-sustentavel.aspx>. Acesso em: 18 ago. 2019.

SOARES, P. R. R. Modernidade urbana e dominação da natureza: o saneamento de Pelotas nas primeiras décadas do século XX. **Anos 90 (UFRGS)**, Porto Alegre, v. 14, p. 184-201, 2000. Disponível em: <https://wp.ufpel.edu.br/ndh/files/2017/02/07.-Paulo_Roberto_Rodrigues_Soares.pdf>. Acesso em: 07 mar. 2018.

_____. **Del proyecto urbano a la producción del espacio**: Morfología urbana de la ciudad de Pelotas, Brasil (1812-2000). 2002. Tese (Doctorado Pensamiento Geográfico y Organización del Territorio) - Universidade de Barcelona, Barcelona, 2002.

_____. **La construcción social de la forma urbana:** la ciudad de Pelotas (Brasil) en la transición de los siglos XIX y XX. **Scripta Nova** (Barcelona), v. X, p. 218, 2006. Disponível em: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-218-40.htm>. Acesso em: 10 mar. 2018.

SOBREIRA, F. Concursos e sustentabilidade: os riscos da onda verde. **Arquitextos**, São Paulo, ano 09, n. 107.06, 2009. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/09.107/61>. Acesso em: 16 ago. 2019.

THE CHARTER OF THE NEW URBANISM, 4, 1996. Disponível em: <https://www.cnu.org/sites/default/files/charter_english.pdf>. Acesso em: 16 nov. 2016.

THE ENVIRONMENTAL RESOURCE GUIDE. Publicado em nov. 1992. Disponível em: <https://www.buildinggreen.com/newsbrief/environmental-resource-guide> Acesso em: 18 ago. 2019.

TOPALOV, C. **La Urbanización Capitalista**, algunos elementos para su análisis. México: Edicol, 1979. Disponível em: <http://www.institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/Especializacion_Mercados/Documentos_Cursos/Urbanizacion_Capitalista-Topalov_Christian-1979.pdf>. Acesso em: 12 fev. 2019.

USGBC. **US Green Building Council**. Disponível em: <https://new.usgbc.org/about>. Acesso em: 14 ago. 2019.

VIEIRA, S. G. (Org.). **Territorialidades e identidade**: no Bairro São Gonçalo em Pelotas, RS. Conversas sobre o Dia do Patrimônio, Secretaria de Cultura, Prefeitura Municipal de Pelotas, 2017. Disponível em: <https://wp.ufpel.edu.br/ich/files/2017/08/TERRITORIALIDADES-E-IDENTIDADE-1.pdf>. Acesso em: 02 nov. 2018.

VITULSKIS, J. Especialistas defendem redução do uso do carro em São Paulo. **Seminários Folha, Fórum de Mobilidade Urbana**, 09 out. 2013. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2013/10/1354025-especialistas-defendem-reducao-do-uso-de-carro.shtml>. Acesso em: 19 ago. 2019.

XAVIER, S. C.; BASTOS, C. A. B. Avaliação do Crescimento Urbano Aplicada ao Mapeamento Geoambiental em Cidades Costeiras. In: 1º ENCONTRO NACIONAL DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO, 2010, Rio de Janeiro/RJ. **Anais eletrônicos do 1º Encontro Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo**, 2010. Disponível em: <http://www.anparq.org.br/dvd-enanparq/simposios/165/165-705-1-SP.pdf.> Acesso em: 20 nov. 2016.

WORD CLOUDS. Disponível em: <https://www.wordclouds.com/>. Acesso em: 19 jan. 2019.

"O homem não é mais que a série de seus atos."

Hegel

Glossário

Alinhamento predial: limite frontal dos imóveis em relação à via pública.

Ambiente: |adj. 2 g.| s. m. 3ª pessoa sing. imp. de ambientar. 3ª pessoa sing pres. subj.. de ambientar. 1ª pessoa sing pres. subj. de ambientar | am bi en te
adjetivo de dois gêneros – 1. Que envolve ou está à volta de alguma coisa ou pessoa = envolvente. 2. Que é relativo ao meio físico ou social circundante (ex: música ambiente, temperatura ambiente).
substantivo masculino – 3. Conjunto das condições biológicas e químicas nas quais os seres vivos se desenvolvem = meio ambiente. 4. Conjunto das circunstâncias culturais, econômicas, morais e sócias em que vive um indivíduo (ex: ambiente familiar, ambiente laboral, ambiente descontraído) = atmosfera, meio ambiente. 5. Espaço físico delimitado (ex: ambiente fechado) = Lugar, recinto.
latim - *ambien*s, “volta ao redor”, do verbo *ambire*, “ir ao redor”, de *ambi-*, “em volta, ao redor”, mais *ire*, “ir” (DICIONÁRIO PRIBERAM).

Área institucional: área pública destinada pelo Poder Público à instalação de edifícios públicos e de equipamentos com finalidades educativas, culturais, sanitárias, administrativas ou de lazer.

Área verde de lazer ativo: área pública destinada a abrigar atividades físicas ou de recreação.

Área verde de lazer passivo: área pública destinada à arborização e contemplação.

Área verde de arborização de passeio: faixa não impermeabilizada sobre toda extensão do passeio, destinada à arborização urbana.

Comunidade: | *s. f.*| co·mu·ni·da·de
substantivo feminino – 1. Qualidade daquilo que é comum. 2. Agremiação. 3. Comuna. 4. Sociedade. 5. Identidade. 6. Paridade. 7. Conformidade. 8. Lugar onde vivem indivíduos agremiados.
latim - *communitas*, “comunidade, companheirismo”, de *communis*, “comum, geral, compartilhado por muitos, público”. Provavelmente no início significando “ato de repartir deveres em conjunto”, relacionada a *munus*, “tarefa, dever, ofício” (DICIONÁRIO PRIBERAM).

Especulação imobiliária: adquirir um imóvel e mantê-lo sem uso, ocioso, apostando numa futura valorização, quando poderá ser vendido com um valor bem maior que o adquirido. A valorização imobiliária pode se dar de várias formas, mas a própria preservação do imóvel durante o equipamento e qualificação do entorno, aumenta o valor do imóvel devido à escassez de oferta naquela região (HARVEY, 2014).

Gabarito de via: distância entre os alinhamentos prediais dos quarteirões que formam a via.

Gentrificação: expulsão de populações de baixa renda para as periferias das cidades, transformando bairros ocupados pela classe trabalhadora em empreendimentos imobiliários destinados às classes média e alta (HARVEY, 2005).

Implantação: representação do plano para demarcar a localização exata de cada parte da do projeto.

Mobilidade: | *s. f.*| mo·bi·li·da·de
substantivo feminino – 1. Qualidade do que é móvel. 2. Faculdade de mover (-se) = motilidade. 3. Agitação (do que se move com animação).
latim - mobilis, “o que pode ser movido, deslocado”, de *movere*, “deslocar, colocar em movimento”. De mesma origem que o Grego *ameusasthai*, “ultrapassar” (DICIONÁRIO PRIBERAM).

Novo: | *adj.* | *s. m.* | *s. m. pl.* no·vo |ô|
adjetivo – 1. Feito recentemente. 2. Que existe há pouco. 3. Moderno. 4. Que se ignorava, que se vê ou se ouve pela primeira vez. 5. Que ainda não serviu ou serviu pouco. 6. Que começa. 7. Pouco prático. 8. Principiante, nascente, inexperiente.
substantivo masculino – 9. Ano vindouro. 10. Próxima colheita. 11. O que é recente, novidade ≠ velho.
latim - novus, “novo, recente, pouco experiente” (DICIONÁRIO PRIBERAM).

Passeio: parte da via destinada aos pedestres, entre a testada dos imóveis e o meio-fio.

Pista de rolamento: leito carroçável da via.

Planta: documento que apresenta o projeto arquitetônico e/ou urbanístico, com convenções indicadas e selo complementar de informações referentes à localização, autor do projeto, data, escala e demais informações pertinentes.

Preservar**:** | *v. tr. e pron.*| pre·ser·var
verbo transitivo e pronominal - Pôr ao abrigo (de algum mal); resguardar.
latim - praeservare, “guardar de antemão”, de *prae*, “antes”, mais *servare*, “vigiar, manter a salvo” (DICIONÁRIO PRIBERAM).

Quadro de áreas: quadro que identifica itens representados em planta e suas áreas superficiais.

Segurança: | *s. f.* | *s. 2 g.* se·gu·ran·ça (*segurar* + *-ança*)
substantivo feminino – 1. Ato ou efeito de segurar. 2. Qualidade do que é ou está seguro ≠ insegurança. 3. Conjunto das ações e dos recursos utilizados para proteger algo ou alguém. 4. O que serve para diminuir os riscos ou os perigos = garantia. 5. Aquilo que serve de base, que dá estabilidade ou apoio = amparo, esteio. 6. Sentimento de força interior ou de crença em si mesmo = certeza, confiança, firmeza ≠ insegurança. 7. Afoiteza, ousadia. 8. Força ou convicção nos movimentos ou nas ações. 9. Certeza demonstrada = evidência. 10. Caução (DICIONÁRIO PRIBERAM).

Seguro: se gu ro
adjetivo – 1. Preso, firme. 2. Inabalável. 3. Garantido. 4. Eficaz (ex: remédio seguro). 5. Confiado. 6. Certo. 7. Leal. 8. Prudente. 9. Afoito. 10. Livre de perigo ≠ inseguro.
substantivo masculino – 11. Salvo-conduto. 12. Caução, garantia. 13. Amparo, proteção, salvaguarda. 14. Contrato aleatório em que uma das partes se obriga, mediante um certo pagamento, a indenizar outra de um perigo ou prejuízo eventual.

latim - securus, "sem cuidados, garantido", derivado da expressão sine cura, de sine, "sem, desprovido de", mais cura, "cuidado". Parece dar a impressão de algo feito sem cuidados, mas a conotação inicial é a de "estar com tudo garantido, não precisar cuidar" (DICIONÁRIO PRIBERAM).

Sustentabilidade: | s. f.| sus tem ta bi li da de (forma alatinada de sustentável + -idade)
substantivo feminino – 1. Qualidade ou condição do que é sustentável. 2. Modelo de sistema que tem condições para se manter ou conservar.
latim - sustinere, "aguentar, apoiar, suportar", de *sub-*, "abaixo", mais *tenere*, "segurar, agarrar". sufixo *-dade* (não "-bilidade") é do latim *-itas*, formador de substantivos abstratos derivados de adjetivos (DICIONÁRIO PRIBERAM).

Sustentável: | *adj. 2 g.*| sus·ten·tá·vel (*sustentar* + *-ável*)
adjetivo de dois gêneros – 1. Que se pode sustentar. 2. Que se pode defender. 3. Que tem condições para se manter ou conservar (ex: desenvolvimento sustentável) = sustentado (DICIONÁRIO PRIBERAM).

Sustentar: | *v. tr.* | *v. pron.*| sus·ten·tar
verbo transitivo – 1. Segurar por aixo. = suportar, suster. 2. Auxiliar, amparar. 3. Impedir que alguma coisa caia. 4. Fazer frente a, resistir a. 5. Conservar, manter. 6. Alimentar, dar o necessário para viver a. 7. Instruir, edificar (o espírito). 8. Estimular. 9. Perpetuar. 10. Fortificar, defender. 11. Opor-se a. 12. Pelejar a favor de, defender com argumentos. 13. Afirmar com empenho.
verbo pronominal – 14. Resistir. 15. Manter-se. 16. Prolongar (som ou voz).
latim – sustento, *- are* (DICIONÁRIO PRIBERAM).

Sustento: |s. m. 1ª pessoa sing pres. ind. de sustentar | sus tem to (derivação regressiva de *sustentar*)
substantivo masculino – 1. Alimento. 2. Ato ou efeito de sustentar. 3. Amparo, arrimo, esteio, encosto (DICIONÁRIO PRIBERAM).

Testada do lote: face do lote que confronta com a via pública.

Vazio urbano: área, gleba ou terreno ocioso dotado de serviços e infraestrutura urbana, ou muito próximo a zonas urbanizadas, geralmente fruto da especulação imobiliária (LING, 2014).

Via arterial: são aquelas com significativo volume de tráfego, utilizadas nos deslocamentos urbanos de maior distância, que propiciam "fluidez" e desenvolvimento contínuo de tráfego (PELOTAS, 2008b).

Via coletora: são as vias que alimentam os bairros, com função de permitir a circulação de veículos entre as vias arteriais ou de ligação regional às vias locais (PELOTAS, 2008b).

Via local: são as vias de baixo volume de tráfego, com função de possibilitar o acesso direto às edificações, com uso restrito, seja ela residencial, comercial ou industrial (PELOTAS, 2008b).

"Os limites da minha linguagem significam
os limites de meu mundo."
Wittgenstein

Apêndices

Apêndice A - Tabela de áreas de quadras e lotes do Lot. Quartier

Quadras	Área (m²)	Nº de lotes	Área (m²)	Uso
0	1.611,65	1	1.611,65	empresarial/educacional
1	17.228,95	1	3.333,90	empresarial/educacional
		2	3.438,71	empresarial/educacional
		3	3.558,98	empresarial/educacional
		4	3.456,65	empresarial/educacional
		5	3.440,71	empresarial/educacional
2	6.166,07	1	6.166,07	área verde/APP
3	8.563,05	1	8.563,05	habitacional/comércio no térreo
4	10.525,80	1	2.338,71	Misto
		2	8.187,09	Misto
5	13.763,13	1	7.263,33	Habitacional
		2	6.499,80	habitacional/comércio no térreo
6	16.226,01	1	9.209,49	habitacional/comércio no térreo
		2	7.016,52	habitacional/comércio no térreo
7	14.026,83	1	14.026,83	misto torres 45m
8	5.495,04	1	5.495,04	habitacional/comércio no térreo
9	34.130,27	1	6.480,08	área institucional
		2	2.994,16	habitacional
		3	5.692,26	habitacional
		4	5.819,83	habitacional/comércio no térreo
		5	7.164,55	habitacional
		6	5.979,39	habitacional
10	8.242,92	1	8.242,92	habitacional/comércio no térreo
11	12.712,27	1	5.890,57	habitacional/comércio no térreo
		2	6.821,70	habitacional
12	78.724,24	1	78.724,24	área verde/APP
13	1.286,54	1	1.286,54	misto
14	2.455,73	1	2.455,73	canteiro central
15	2.457,96	1	2.457,96	canteiro central
16	2.598,20	1	2.598,20	canteiro central
TOTAL: 17		**30**	**236.214,66**	

Apêndice B - Tabela de classificação dos temas do Lot. Quartier

CLASSIF.	TEMAS	EXPRESSÕES COM SIGNIFICADOS SEMELHANTES	FREQ.
1º	**SUSTENTABILIDADE**	bairro sustentável, sustentabilidade, preservação ambiental, capital verde, cidades mais verdes, selo de urbanismo e sustentabilidade, impactar positivamente suas regiões, preserva a natureza, construções sustentáveis, redução consumo de água e energia, uso sustentável de materiais, reuso de estruturas existentes, bairro *green*, eficiência energética, gestão de resíduos, certificação LEED, permeabilidade do solo, redução de gases de efeito estufa (GEE), preservando a vegetação existente, área verde preservada, *US Green Building Council*, *Green Building Council Brazil*	43
2º	**INOVAÇÃO**	evolução, novo jeito de pensar, projeto inédito, ideal, bairro que transforma, inovação, modernização, primeiro bairro, transformação no jeito de viver, bairros inovadores, conceitos inovadores, soluções inéditas, vanguarda, performances inovadoras, ideias transformadoras, experiência transformadora, novo estilo de vida, empreendimentos inovadores, nova era, nova etapa	38
3º	**PÚBLICO-ALVO**	polo naval de Rio Grande, bons negócios, potencial de consumo, mercado imobiliário maduro, aquecimento economia, novos habitantes, alto poder aquisitivo, viver ou investir, compra na planta, melhor lugar para investidores e construtoras, potencial construtivo, moradores, empreendedores, previsibilidade no plano diretor, incorporadoras, viabilidade aprovada na prefeitura, corporações, grupos de investimento, retorno sobre o capital investido, expansão de empresas, novas unidades de negócio, *venture equity*, *funding* de empresas, *Mergers and Acquisitions* (M&A), *know how*, capital, crescimento sustentável e relevante nos mercados, desenvolvimento, encoraja projetos, forte impacto no ambiente local	36
4º	**INFRAESTRUTURA**	parque, complexo de lazer, mirante, *boulevard*, instalações elétricas subterrâneas, mobiliários urbanos, ruas compartilhadas, *wi-fi*, área urbanizada, infraestrutura completa, palco, praça do fogo, área verde, *decks*, trilhas, ciclovias, academia ao ar livre, quadra poliesportiva, *playground*, praça central	33
5º	**DIVERSIDADE DE USOS**	trabalhando e vivendo, diversidade de funções-usos-tipologias, uso misto para residências, comércios e serviços, moradia, trabalho, estudo, diversão, torre comercial, hotel, hipermercado, diversidade de espaços de trabalho, lazer, centralidade, prédio corporativo para escritórios, lojas, conveniências, comércio de rua, *open mal, shopping center*, possiblidades são múltiplas	31

CLASSIF.	TEMAS	EXPRESSÕES COM SIGNIFICADOS SEMELHANTES	FREQ.
6º	**FELICIDADE**	prosperidade, qualidade de vida, inspirações, satisfação, viver feliz, felicidade, curtir a vida, bairro *lifestyle*, mundo melhor, retorno positivo para todos, bem-estar, comodidade, agradável clima, inspira a vida, praticidade, energia do bairro, histórias de sucesso	23
7º	**MOBILIDADE**	privilegiam pedestres, circulações, acessos, bicicletas, transportes alternativos, tudo possa ser feito a pé, *walkability*, ciclovias, deslocamento fácil e tranquilo, sistemas de mobilidade, carro, previsão de uma linha de ônibus, passeios a pé	23
8º	**URBANISMO**	urbanismo sustentável, novo urbanismo, planejamento das cidades, crescimento planejado, planejamento urbano, projeto do bairro, processo de projeto, *master plan*, gerenciamento de projetos, assessoria de arquitetura, coordenação de projetos, desenvolvimento urbano	21
9º	**DISTINÇÃO**	performances exemplares, além das expectativas, projeto único, bairro *smart*, jeito único, *design* inteligente, vida inteligente, maior e mais inspirador, marco arquitetônico, *design* arrojado, lugar único, melhor região, gestão da qualidade, beleza	17
10º	**COLETIVIDADE**	sociedade, diversidade de pessoas, livre acesso aos espaços públicos, diversidade de idades e rendas, mistura, toda Pelotas, comunidade, compartilhar ideias e experiências	13
11º	**CONVÍVIO**	convívio, vizinhos tornam-se amigos, encontro, acolhida, espaço que agrega e integra, coexistência humana, harmonia, convivência, reuniu e aproximou pessoas	13
12º	**REFERENCIAIS**	Jaime Lerner, Projeto Revitalização Orla do Guaíba, Curitiba, México, República Dominicana, África, Rússia, Barcelona, Madri, Zizur Mayor, “gentileza urbana”, “acupuntura urbana”	12
13º	**HUMANIZAÇÃO**	escala humana, mistura humana, bairro para pessoas, prioridade às pessoas, respeito e prioridade ao pedestre, rua exclusiva para pedestres	10
14º	**LOCALIZAÇÃO**	localização inteligente, conexões, boa localização, continuação da avenida Dom Joaquim, perto do centro, perto das saídas rumo a Rio Grande, fácil acesso às universidades, Rua João Jacob Bainy, perto de tudo que é essencial	11
15º	**SEGURANÇA**	ruas seguras, caminhar à noite com segurança, segurança de alta performance, segurança planejada, projeto de segurança	6
16º	**PERTENCIMENTO**	tradicionais, casario, cultura gaúcha, resgate ao elemento ancestral, cultura	5
17º	**VIDA NAS RUAS**	calçadas viram extensão de casa, interação entre pedestres, a rua é uma experiência agradável, observar a vida acontecendo	4

Apêndice C - Tabela de áreas de quadras e lotes do Lot. Parque Una

Quadras	Área - m²	Nº de lotes	Área - m²	Uso
A	5.489,75	1	4.214,21	multifamiliar vertical
		Área institucional 1	1.275,54	Institucional
B	13.921,32	1	12.199,51	multifamiliar vertical
		2	462,62	Comercial
		3	420,00	Comercial
		4	420,00	Comercial
		5	419,19	Comercial
C	14.550,68	1	462,62	Comercial
		2	420,00	Comercial
		3	420,00	Comercial
		4	420,29	Comercial
		5	8.608,36	multifamiliar vertical
		6	2.051,08	Comercial
		7	2.168,33	Comercial
D	4.793,03	1	830,66	comercial
		2	582,85	comercial
		3	510,00	comercial
		4	510,00	comercial
		5	510,00	comercial
		6	510,00	comercial
		7	510,00	comercial
		8	829,52	comercial
E	16.601,36	1	8.290,14	comercial
		2	8.311,22	comercial
F	24.224,39	1	10.238,36	comercial
		2	10.000,91	comercial
		3	623,02	comercial
		4	560,35	comercial
		5	560,35	comercial
		6	560,35	comercial
		7	560,35	comercial
		8	560,35	comercial
		9	560,35	comercial
G	26.668,19	1	5.069,82	comercial
		2	513,80	comercial
		3	513,80	comercial
		4	513,80	comercial
		5	513,80	comercial
		6	513,80	comercial
		7	5.069,82	comercial
		8	10.934,31	multifamiliar vertical
		9	432,62	comercial

		10	360,00	comercial
		11	360,00	comercial
		12	360,00	comercial
		13	360,00	comercial
		14	360,00	comercial
		15	360,00	comercial
		16	432,62	comercial
H	14.872,66	1	11.847,42	multifamiliar vertical
		2	432,62	comercial
		3	360,00	comercial
		4	360,00	comercial
		5	360,00	comercial
		6	360,00	comercial
		7	360,00	comercial
		8	360,00	comercial
		9	432,62	comercial
Central	32.059,89	I	2.675,67	comercial
		J1	605,12	comercial
		J2	605,12	comercial
		K	400,43	comercial
		L	399,86	comercial
		M1	414,13	comercial
		M2	418,36	comercial
		M3	414,89	comercial
		M4	414,17	comercial
		N	167,17	comercial
		Área institucional 2	1.235,57	institucional
		Área institucional 3	882,11	institucional
		Área institucional 4	1.675,01	institucional
		Área institucional 5	427,65	institucional
		Área lazer ativo 1	10.952,62	área verde
		Área lazer passivo 1	3.577,23	área verde
		Área lazer passivo 2	6.794,78	área verde
TOTAL: 9		75	153.181,27	

Apêndice D - Tabela de classificação dos temas do Lot. Parque Una.

CLASSIF.	TEMAS	EXPRESSÕES COM SIGNIFICADOS SEMELHANTES	FREQ.
1º	**FELICIDADE**	vida leve, prazer, bem-estar, qualidade de vida, sensações, experiências, ser é mais importante do que ter, descanso, descontração, canalização da energia, válvula de escape para as tensões, bom lugar para viver, desligamento da rotina, elevação dos níveis de vitamina D, felicidade, elevar o humor, liberar endorfina, relaxamento, euforia, bem a qualquer um, saúde mental, autoestima, saúde, disposição, conforto, apoio emocional, realização, conquista, aquisição, enriquecem nossa história, expandem visão de mundo, aconchegante, vida ativa e plena, viver bem, valorizam a simplicidade, programa de lazer, distrito urbano próspero, praticidade, um bairro que inspira, contemplação da paisagem, brindar, criatividade, imaginação, diversão, afeto, alegria, deleite visual, liberdade, aprazíveis, satisfação, desenvolvimento, vantagens, benefícios, alimento para a alma, dinâmico, harmônico, funcionalidade	115
2º	**INFRAESTRUTURA**	parque, paisagismo do parque, bancos e lixeiras resistentes e elegantes, bicicletário, complexidade estrutural de oferecer uma rotina de exercícios físicos, ambiente que permite a prática de exercícios, espaço para criar as mascotes, lugares adequados e convidativos à leitura, pistas para caminhadas, espaço para passeios, espaços para descanso, vista do horizonte sempre presente, áreas de lazer, área de esportes, área comercial, a praça, *lounges*, anfiteatro, cinema ao ar livre, lago, escoamento e drenagem das chuvas, *decks*, mirantes, espaço contemplativo, *playground*, espelho d'água, pista *fitness*, espaço *fitness*, estações de exercícios funcionais ao ar livre, painéis visuais gráficos, quadra, calçada compartilhada, mobiliário qualificado, espaço *kids*, *pub*, espaço *clericot*, piscina, quiosques, salão de festas, vestiários, terraço	85
3º	**CONVÍVIO**	lugar comum para desfrutar o tempo juntos, convívio, contato com outras pessoas, troca coletiva, vivências, conexão com outras pessoas, encontro, desfrutar da vida em conjunto, viver em comunidade, construção de vínculos, possibilidade de interação, interagir, conexão, integração, espaço sociável, espaço compartilhado, rede intrincada do povo, interação social, interação entre as pessoas e a natureza, esporte coletivo, encontrar os vizinhos, socialização, espaço social, socialização, receber amigos, promover festas, receber família, novas amizades, boa vizinhança, condomínio, troca de ideias, pessoas em relações diversas	59

CLASSIF.	TEMAS	EXPRESSÕES COM SIGNIFICADOS SEMELHANTES	FREQ.
4º	DIVERSIDADE DE USOS	aproximar a casa do trabalho, serviços para todas necessidades do cotidiano, tudo que é necessário para viver ao alcance do bairro, atividades no entorno, lugar muito especial para morar-trabalhar e se divertir, criação de atividades para todos os gostos e idades, comida, arte, grande arena de possibilidades, espaço com tranquilidade, funcionalidade, ter acesso a tudo que é necessário, moradia, interações sociais, centro de atividades culturais, comércios e serviços, várias modalidades de esporte, horários e atividades diversificadas, atividades complementares, edificações de várias finalidades, lojas, *mall*, restaurantes, *food trucks*, incentivo à economia criativa, ruas 24 horas, minicidade, *shoppings*, escolas, academias, lanchonetes, *trailers*, múltiplas oportunidades de lazer, multifuncional, gastronomia, cursos, eventos, sala de aula para 30 pessoas, galerias, espaço multiuso, saber, ponto de venda, cursos, exposições, *shows*, conjunto de facilidades	59
5º	INOVAÇÃO	cidades do futuro, palco da vida moderna, novo estilo de vida, novos horizontes, mudança, mapa do futuro, o que há de mais inovador no mundo, reinventar e construir uma nova história, inovação, cidade moderna e evoluída, novidade imobiliária, sensação inédita de viver dentro de um parque, novas concepções de vida urbana, toda cidade merece se reinventar, conceitos modernos de bairros, futuro, enxergar à frente, reconstruir a forma de morar, novos significados ao viver, transformar a dinâmica urbana, rosto moderno do local, transformação social, mudança cultural, inovadora calçada compartilhada, forma versátil e não convencional, comecem uma cidade do zero, novo olhar sobre o viver, novas possibilidades, novas interações, novas ideias, novas perspectivas, novos conceitos de moradia, originalidade, novas experiências, concepção diferente, vivências novas, novos propósitos, primeiro espaço público pensado a partir dos anseios da comunidade, resinificar suas vidas, reinventar e construir uma nova história, transformação no imaginário urbano	59
6º	REFERENCIAIS	Copenhague, Miami, Berlim, Amsterdam, Nova York, São Francisco, Málaga, Madri, Jan Gehl, Livro "Cidade para pessoas", Jaime Lerner, Arq. Hélio Mítica, Daniel Acosta, Associação Brasileira de Bares e Restaurantes (Abrasel), MMCITÉ, Universidade de Harvard, Universidade de Essex, Leaf Van Boven, Thomas Gilovich, Chicago, "*Project for public spaces"*, Emileine Zarpellon Ehlers, Reali Hub for Innovation, Kenya Couto, New Urbanismo, Laura Sobral, A cidade precisa de você, Manual de Segurança Viária da Organização Mundial da Saúde, Alemanha, Estados Unidos, Canadá, Bélgica, Holanda, Reino Unido, Jane Jacobs, Sérgio Parisi, Carve, David King, Fred Kent, estilo de vida uruguaio, Uruguai, Mercer, balneários uruguaios, cidades uruguaias, design escandinavo, Porto Alegre, Instituto Ling	54

CLASSIF.	TEMAS	EXPRESSÕES COM SIGNIFICADOS SEMELHANTES	FREQ.
7º	COLETIVIDADE	espaços abertos e democráticos, direito ao acesso, todos se sentem acolhidos e representados, contribuições para a formação de um povo autossuficiente e crítico, apoio social, construção coletiva, respeito e comprometimento com o cidadão, senso coletivo, vizinhança diversificada, mistura de funções-pessoas-idades, diferentes estilos de vida, conviver com as diferenças, centro comunitário, espaços públicos, lugares públicos e abertos, associação de bairro, espaços coletivos, diversidade, desejo coletivo, postura transparente e colaborativa, ruas sirvam a todos, sem fins lucrativos, espaços gratuitos, vontade da comunidade seja respeitada e considerada, projetos comunitários, vida comunitária, aberto para todos, prédio aberto ao público, cursos gratuitos, atrativos para todos, o que os cidadãos almejam para sua cidade, desejos, valorizar a voz dos moradores, compreender claramente os anseios dos pelotenses, anseios, demanda das próximas décadas, imaginário da cidade que queremos, "Pelotas como eu quero", empoderar a população, olhar que valorize nossa cidade	52
8º	SEGURANÇA	vida segura, segurança ao pedestre, segurança, cidade segura, trânsito acalmado, redução de risco de acidentes, frades, reduzir os riscos do trânsito, controle da velocidade, zonas acalmadas, garantir a integridade de condutores e pedestres, ruas tranquilas, passeios noturnos sem preocupação, o prazer da paz de estar seguro, sentir proteção na rua, polícia, câmeras de segurança, iluminação adequada, equipe de segurança treinada, vigilância natural, ruas seguras, segurança compartilhada, ambientes seguros	38
9º	SUSTENTABILIDADE	bem-estar do planeta, preservação ambiental, verde, respeito ao meio ambiente, ligação direta com a natureza, ambientes verdes, "exercícios verdes", interação com o verde, cidade limpa e arborizada, evitar a utilização de carros, menos carros, reduzindo o trânsito, autossustentáveis, diminuição de ruídos e emissão de poluentes, cuidado com o ambiente, áreas verdes, dirijam menos, cidades verdes do futuro, iluminação natural, insolação privilegiada, vida dentro de um parque, parque verde, bem-estar do planeta, sustentabilidade, adaptar ao entorno	30
10º	URBANISMO	urbanismo global, bairro planejado, planejamento urbano, arquitetura urbana, futuro das cidades, *placemaking*, fazer a cidade, a construção do espaço urbano, ideal urbano, ideal da cidade, pensar a cidade como um todo, conceitos primordiais de planejar, projeto do parque, *design*, projeto do bairro	27
11º	HUMANIZAÇÃO	espaço para as pessoas, cidades mais humanas, dimensão humana, cidade pensada para as pessoas, atividades que humanizem o viver, ambientes pensados para pessoas, busca pela escala humana, humanizar espaços, arquitetura às pessoas, se preocupar mais com as pessoas, bairro pensado para pessoas, humanização, *parklet*, estacionamento para humanos, sentido da humanidade, o futuro é humano, ser humano	26

CLASSIF.	TEMAS	EXPRESSÕES COM SIGNIFICADOS SEMELHANTES	FREQ.
12º	**MOBILIDADE**	solução de transporte, mobilidade urbana, preocupação com a locomoção de crianças e idosos, aonde vamos não precisamos de estradas, espaço acessível, ausência de sarjetas, pedestres, ruas acalmadas, ciclovia, vias de ciclistas e pedestres, calçadas largas, ruas fluidas, rua compartilhada, ciclistas, motociclistas, circulação no bairro, distância de uma gostosa caminhada, caminhem mais	24
13º	**DISTINÇÃO**	charme peculiar, experiências exclusivas, experiência única, ambiente único, elegante, sofisticado, requinte, personalizadas, exclusiva, reservados, privacidade, intimista, privilegiada, privado, pessoas interessantes, ambientes com personalidade, espaço único, construção mais complexa	23
14º	**VIDA NAS RUAS**	observar os movimentos das pessoas, contemplar (observar) atividades de diferentes grupos, contemplação mútua, passear com os olhos, vendo o passeio das pessoas nas ruas, "olhos da rua", olhar para a rua, movimentos das ruas atrativo para olhares, gostar de olhar quem passa, desfrutar de tudo que está acontecendo na rua, *groundfloor*, o térreo, nível da rua, convívio ao nível dos olhos, footing, mais vida nas ruas, sair para rua, pessoas transitando e utilizando as ruas, ruas com movimentações de pessoas, cidades vividas no mesmo plano, aproveitar a vida urbana	23
15º	**PERTENCIMENTO**	sensações de pertencimento, democracia do pertencer, raízes, patrimônio, vínculo forte, senso de pertencimento, pertencer a espaços, raízes históricas e culturais, patrimônio reconhecido, cultura local, respira arte e cultura, pulsar a efervescência cultural da população, tradição, familiaridade, identidade, comunidade local, espaços que estimulem a força cultural, anseios culturais pelotenses,	22
16º	**VERSATILIDADE**	versáteis, customizáveis, multifuncionais, personalidade de cada um, diferentes tipos, adaptação de acordo com o morador, perfil de cada residente, modelos diferentes, reinventar, de acordo com o estilo de vida de cada um, a gosto de cada morador, adaptáveis, diferentes demandas, desejos de cada um, com a cara do dono, reconfigurar, interativos	20
17º	**PÚBLICO-ALVO**	independente financeiramente, casal jovem de carreira em ascensão, idoso, espaço para planejar o futuro e os filhos, jovens, oportunidades de negócios, pessoas com mais idade querem conviver com mais jovens e crianças, crianças e adultos, pessoas sozinhas, famílias grandes, apaixonados por bichos, início da vida a dois, espaço para os pequenos, profissionais liberais, diferentes ciclos de vida	16

Apêndice E - Tabela comparativa de cada referencial teórico

Ordem cronológica	1961 Jacobs	1971 Gehl	1972 Sustentabilidade	1990 Mobilidade	1996 Carta Novo Urbanismo	2003 Jaime Lerner	2013 Quartier	2014 Parque Una
Respeito legislações ambientais	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✗
Respeito Legislações urbanísticas	-	-	✓	✓	-	✓	✗	✗
Integração malha urbana existente (passeio, ciclovia e via)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗
Diversidade econômica	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗
Diversidade tipologia	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗
Diversidade uso do solo	atividade cívica, lazer, residencial, institucional, comercial, educacional	atividade cívica, lazer, residencial, institucional, comercial, educacional	atividade cívica, lazer, residencial, institucional, comercial, educacional	atividade cívica, lazer, residencial, institucional, comercial, educacional	atividade cívica, lazer, residencial, institucional, comercial, educacional	atividade cívica, lazer, residencial, institucional, comercial, educacional, ambulantes	atividade lazer, comercial, residencial e institucional	atividade lazer, comercial e residencial
Corredor transporte público	-	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗
Largura mínima passeio	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗
Largura Mínima Ciclovia	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗

Ordem cronológica	1961 Jacobs	1971 Gehl	1972 Sustentabilidade	1990 Mobilidade	1996 Carta Novo Urbanismo	2003 Jaime Lerner	2013 Quartier	2014 Parque Una
Participação população	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗
Ocupação espontânea e gradativa	✓	✓	✓	✓	-	✓	✗	✗
Quarteirões pequenos	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗
Altura edificações máx. 15m	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗
valorização atributos naturais	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗
iniciativa despoluição córregos	-	✓	✓	-	-	✓	✗	✗
Distribuição áreas verdes	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗
Conexão vizinhanças	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗
Integração tipologia entorno	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗
respeito pedestre	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Áreas amplas e exclusivas pedestres	-	✓	✓	✓	-	✓	50% do gabarito das vias	✗
térreos no alinhamento predial com comércio	✓	✓	✓	✓	✓	✓	37% dos lotes	✗
Segurança privada	✗	-	-	-	-	-	✓	✓
Imposição associação bairro	✗	-	-	-	-	✗	-	✓

Apêndice F - Tabela comparativa das ideias no lugar e das ideias fora do lugar

	IDEIAS NOS SEUS LUGARES	IDEIAS FORA DOS SEUS LUGARES	
		Lot. Quartier	Lot. Parque Una
1	compreensão das características e participação social nas decisões de projeto	305 mil m² planejados por escritório de Curitiba-PR, sem nenhuma pesquisa ou participação popular	183 mil m² planejados por escritório de São Paulo-SP, sem nenhuma pesquisa ou participação popular
2	urbanização e ocupação gradativa de acordo com o processo de demanda, pertencimento e identificação da população com o bairro	conclusão em 8 e 6 anos respectivamente, de acordo com a demanda e capacidade do mercado	
3	alta densidade demográfica com diversidade social, etária, econômica e de uso do solo	alta densidade demográfica com homogeneidade social, etária, econômica e com três diferentes usos do solo	
4	segurança, ordem, organização complexa e natural, garantidas pelos habitantes e frequentadores do bairro	contratação de segurança privada	
5	nítida separação entre público e privado. Uso de pequenos espaços de transição no caso de pequenos lotes com edificações unifamiliares. Espaços públicos integrais e sem obstáculos visuais	configuração confusa para a identificação dos espaços públicos e privados, com edificações sobre áreas que deveriam ser livres e públicas.	
6	maior espaço para pedestres e ciclistas em relação ao espaço destinado aos veículos automotores individuais	gabaritos das vias divididos igualmente entre pedestres e veículos individuais	apenas 1/3 do gabarito das vias é destinado aos pedestres e ciclistas
7	amplo e facilitado acesso ao transporte coletivo e demais modos de transporte	menção no discurso, gabaritos e conexão viária compatíveis, mas sem nenhum espaço exclusivo destinado ao transporte coletivo. Ciclovias conectadas ao sistema cicloviário da cidade.	nenhuma menção no discurso, gabarito e conexão viária incompatíveis, tampouco espaços exclusivos destinados ao transporte coletivo. Ciclofaixas desconectadas do sistema cicloviário da cidade.
8	quarteirões compactos, de pequena escala, área máxima de 10.000m²	área média dos quarteirões de 18.951,35m²	área média dos quarteirões de 17.020,14m²
9	prédios com altura entre quatro e sete pavimentos sobre pequenos lotes ("escala humana"). Artigo 182 III PD determina lote mínimo área industrial 1.000m², transição industrial e vias arteriais 360,00m², vias coletoras e locais 125m²	altura entre sete e 18 pavimentos, área média lote de 7.873,82m²	altura entre 17 e 22 pavimentos (exceto edificações sobre quarteirão central), área média lote de 2.042,42m²
10	edificações de uso residencial sobre o alinhamento predial com uso comercial no térreo, sem oferta de diversos serviços no mesmo prédio multifamiliar, estimulando a circulação pelo bairro	apenas 37% dos lotes possuem configuração mista e as perspectivas apresentam miolo do quarteirão com serviços privados	nenhum lote propõe uso misto da edificação e/ou uso comercial no térreo. O prédio multifamiliar apresentado possui 11 diferentes espaços de lazer dentro do condomínio.
11	edificações de uso comercial devem possuir pequenas escalas, com aberturas para o exterior e térreo vivo formado por pequenas vitrines que estimulem as caminhadas pelas ruas do bairro.	propõem prédios comerciais convencionais, em lotes equivalentes a toda área do quarteirão ou metade dela e citam a proposta de centro comerciais como *malls*	

	IDEIAS NOS SEUS LUGARES	IDEIAS FORA DOS SEUS LUGARES	
		Lot. Quartier	Lot. Parque Una
12	os bairros devem ser compactos e abrigar diferentes funções entre cívicas, de lazer, residencial, institucional, educacional, comercial fixa e ambulante em diferentes turnos	os loteamentos possuem escala de bairro, porém propõem basicamente funções habitacionais, comerciais e de lazer	
13	voltar-se e valorizar os atributos naturais que cruzam ou margeiam a cidade	propõe áreas de lazer ativo e passivo ao longo do curso d'água que cruza a gleba	não propõe revitalização dos canais centrais das avenidas São Fco. de Paula e Bento Gonçalves, além de não valorizar a proximidade do Canal São Gonçalo
14	vias conectadas ao traçado viário do restante da cidade	cinco topos de via em conexão com vias existentes, quatro vias com possibilidade futura de conexão com as vias da cidade	oito topos de vias com possibilidade de futura conexão com as vias da cidade
15	o meio ambiente deve ser preservado, para que cada bioclima preserve suas características necessárias para a sobrevivências de seus seres vivos	o empreendimento diante de seu licenciamento ambiental preservou área de APP no fundo da gleba, além de parte da vegetação nativa sobre o canteiro do passeio verde 01 e 02	o empreendimento foi construído sobre área que desempenha importante papel na drenagem da cidade, que abriga fauna típica deste tipo de ambiente, além de não propor revitalização dos canais circundastes da gleba.
16	os empreendimentos devem prever o desenvolvimento econômico local	a responsabilidade técnica e construtora do empreendimento não são locais	a responsabilidade técnica e empresa construtora do empreendimento, incorporadora das edificações e empresas fornecedoras de equipamentos urbanos não são locais
17	os empreendimentos devem ser inovadores sem abandonar a tradição e cultura local, devem garantir a identidade com a população vizinha, privando pelo bem-estar psicológico de sua população	a morfologia dos empreendimentos não possui nenhuma relação com a morfologia urbana tradicional de Pelotas. Bem como, sua construção demonstra a indiferença com o entorno e busca de isolamento do mesmo.	
18	o Estado deve servir, atender e destinar o mesmo direito a todos os cidadãos de uma cidade	os referidos loteamentos tiveram licenciamento na SGCMU diferenciado em relação aos demais projetos que a Secretaria Municipal licencia. Além de permitir o isolamento dos empreendimentos e ausência de medidas mitigatórias dos seus impactos urbanos e ambientais	
19	um projeto mais sustentável deve se utilizar de todas as dimensões que abordam o tema da sustentabilidade	o loteamento apenas busca a certificação LEED na modalidade de bairro, que propõe edificações com eficiência energética, porém com grande importação de tecnologias e modelos arquitetônicos específicos	o empreendimento não desenvolve ações relacionadas às dimensões da sustentabilidade
20	as edificações e bairros devem ocupar os vazios urbanos, para que a cidade não possua regiões vazias e/ou segregadas	apesar de os empreendimentos ocuparem vazios urbanos da cidade, localizaram em meio à demais terrenos vazios, preservando características de segregação espacial	

"Se o modelo não consegue transformar a realidade,a realidade deveria transformar o modelo."

Calvino

Anexos

Anexo A - Cópia reduzida planta autenticada Loteamento Quartier

Anexo B - Cópia reduzida planta autenticada Loteamento Parque Una

"Haja hoje para tanto ontem!"
Leminski