

AS TRANSFORMAÇÕES DO BAIRRO CIDADE BAIXA EM PORTO ALEGRE NO SÉCULO XXI

THE TRANSFORMATIONS OF CIDADE BAIXA NEIGHBORHOOD IN PORTO ALEGRE AT 21ST CENTURY

JOSÉ DANIEL CRAIDY SIMÕES, WILLIAM MOG

RESUMO

Este artigo busca verificar o contexto de algumas transformações urbanas que vêm ocorrendo no espaço urbano da cidade de Porto Alegre (RS) nos últimos anos. Particularmente, o bairro Cidade Baixa vem sendo objeto de alterações em suas tipologias arquitetônicas, o que impacta a paisagem urbana do bairro, situação que decorre de uma regulação urbanística fortemente marcada por um lobby mercadológico. Por meio da flexibilização dos parâmetros definidos pelos índices urbanísticos, tem-se praticado reestruturações fundiárias, proporcionando novas tipologias arquitetônicas em contextos urbanos preexistentes. Para a realização da presente análise, são abordados particularmente alguns conceitos de Philippe Panerai, como: a via, o parcelamento e o edifício. Além dessa perspectiva, considera-se a abordagem de David Harvey sobre a análise dos processos de expansão e/ou intensificação do uso do solo, viabilizados pelas legislações urbanísticas e descritos segundo o que esse autor define como dinâmica da “destruição criativa”. Foram analisados três empreendimentos imobiliários produzidos pela indústria da construção civil no bairro, durante as décadas de 2000 e 2010.

PALAVRAS-CHAVE: Economia urbana. Estrutura fundiária. Forma urbana. Legislação urbanística.

ABSTRACT

The objective of this article is to verify the transformation that has been taking place in the urban space of the city of Porto Alegre/RS in recent years. Particularly, Cidade Baixa neighborhood has been the object of changes in its architectural typologies, which impacts the urban landscape of the neighborhood, a situation that results from an urban regulation strongly marked by a marketing lobby. Through the flexibility of the parameters defined by the urban indices, land restructuring has been practiced by providing new architectural typologies in pre-existing urban contexts. In order to carry out this analysis, Philippe Panerai's concepts are particularly addressed: the road, the land subdivision and the building. In addition to this perspective, David Harvey's approach is added to the analysis of the processes of expansion and/or intensification of land use, made possible by urban legislation and described according to what this author defines as the dynamics of “creative destruction”. Three real estate developments produced by the construction industry in the neighborhood were analyzed during the 2000s and 2010s.

KEYWORDS: Urban economy. Land structure. Urban form. Urban legislation.

INTRODUÇÃO

PORTO ALEGRE, CAPITAL do estado do Rio Grande do Sul, passou por um processo de apagamento de edificações remanescentes da República Velha brasileira. Hoje, a cidade reúne algumas edificações e tipologias construídas a partir do final do séc. XIX e uma grande maioria de edificações características do sec. XX e XXI. Esse processo converge para a seguinte elaboração de Aldo Rossi: “[...] a forma da cidade é sempre a forma de um tempo da cidade e existem muitos tempos na forma da cidade” (ROSSI, 1995, p. 57). Contudo, em Porto Alegre existe uma ausência de relações formais entre edificações de áreas consolidadas e novas edificações construídas. Neste artigo, problematiza-se a constituição da forma urbana contemporânea de cidades como Porto Alegre, buscando ampliar o conhecimento referente ao desenvolvimento urbano. Ao proporcionar uma reflexão sobre qual direção que as transformações urbanas estão seguindo no século XXI, reconhece-se que o bairro Cidade Baixa é representativo desse contexto.

O bairro Cidade Baixa, criado oficialmente pela Lei Municipal 2022 de 1959, surgiu no final do século XVIII a partir de um caminho contínuo à antiga rua do Arvoredo (atual rua Fernando Machado). Este fazia a ligação entre a cidade e os caminhos que levavam à antiga ponte de pedra da Azenha, local onde se atravessava o antigo “riacho”, popularmente rebatizado como arroio Dilúvio, após sua retificação. Dessa forma, na hoje inexistente Ponte de Pedra da Azenha, eram direcionados fluxos da cidade. Alguns deles ainda são vetores de circulação presentes no bairro Cidade Baixa contemporâneo. Conforme registros cartográficos da época, esses caminhos cruzavam por algumas chácaras, que, ao longo do século XIX, foram seccionadas pelo surgimento de ruas como a Praia do Riacho (atual rua Washington Luís), a Varzinha (atual rua Demétrio Ribeiro), a rua da Figueira (atual rua Coronel Genuíno) e a rua da Olaria (rua Lima e Silva), onde localizava-se a olaria do Joãozinho da Olaria.

Ao longo do século XX a região sofreu várias intervenções urbanísticas. Durante a década de 1940, um grande projeto de combate às enchentes da cidade alterou os fluxos de vias do bairro. Com a interrupção da rua João Alfredo, antiga rua da Margem do Riacho, surgiu a Avenida Ipiranga, modificando o curso natural do antigo riacho, que passou a escoar centralizado na avenida.

Em meados do século XX, desapareceram as últimas chácaras, e a população do bairro cresceu de forma significativa. Surgiram sobrados, pequenas edificações multifamiliares, cinemas e templos religiosos, como a Igreja Sagrada Família, ainda presente na rua José do Patrocínio.

Outra obra de urbanização que causou transformações significativas no bairro Cidade Baixa foi a construção da primeira avenida Perimetral de Porto Alegre. Essa obra viária redesenhou alguns quarteirões lindeiros ao bairro Centro Histórico, suprimiu a maior parte da antiga rua Avaí e da avenida

Aureliano de Figueiredo Pinto e, ainda, o lado ímpar da rua João Alfredo. Assim, o bairro ficou espremido entre duas vias arteriais de grande importância para a cidade, as avenidas Ipiranga e Primeira Perimetral, reunindo transformações nos perfis de uso e ocupação. Hoje no bairro Cidade Baixa verifica-se uma variedade de tipologias de parcelamentos fundiários, com lotes estreitos ocupados por sobrados até lotes de miolo de quadra, com antigos galpões industriais. Entre esses dois padrões, ainda se encontram lotes com casas, lotes de edificações baixas e, mais recentemente, lotes com edificações que ultrapassam os 10 pavimentos.

A análise dessas transformações foi possível a partir da identificação de um processo de desmembramento/remembramento de lotes para a instalação de empreendimentos imobiliários. Estabeleceu-se uma inversão do vetor até então seguido, quando áreas de chácaras foram parceladas em áreas menores. Essa nova postura opõe-se ao modelo de cidade que vinha sendo construída no bairro Cidade Baixa ao longo do século XX.

COMPREENDENDO AS TRANSFORMAÇÕES DA CIDADE A PARTIR DA FORMA URBANA

As formas urbanas presentes na cidade de Porto Alegre correspondem a um conjunto de objetos heterogêneos, uma situação comum a muitas cidades brasileiras. Santos define que a “[...] cidade é essa heterogeneidade de formas, mas subordinada a um movimento global. O que se chama desordem é apenas a ordem do possível, já que nada é desordenado” (SANTOS, 1988, p.22).

Os padrões urbanos idealizados sobre uma cidade ao longo do tempo estão associados a contextos sociais distintos. Panerai (2014) afirma que a busca pela compreensão da cidade contemporânea “[...] desafia os meios de análise de que nos valem para explicá-la”. Para este autor, as urbanizações recentes não seguem a lógica da urbanização de “cidades tradicionais”.

[...] para entender as cidades é necessário considerá-las com gosto – logo se soma uma outra ambição: participar modestamente de um corpo de conhecimentos em que se misturam – de modo impuro – a abordagem histórica, a geografia, o trabalho cartográfico, a análise arquitetônica, a observação dos sistemas construtivos e dos modos de vida (PANERAI, 2014, p. 11).

Nesse sentido, a ideia de tecido urbano adquire uma potência analítica considerável na medida em que este expressa um duplo enfoque. O tecido urbano evidencia a substância material, assim como a sua forma de organização e adaptação no tempo. Segundo Panerai, Castex e Depaule (2013, p. 201) e Panerai (2014, p. 77), as continuidades e as renovações são evocadas simultaneamente, fator que garante uma leitura aprofundada da cidade e dos seus processos de transformação, gravados na forma urbana.

Como instrumento de análise da cidade, o tecido urbano apresenta “[...] três elementos que o constituem, funcionando como lógicas” (PANERAI; CASTEX; DEPAULE, 2013, p. 202). São elas: a lógica das vias, que apresenta um papel de movimento e distribuição no espaço público; a lógica do parcelamento do solo, que define as questões fundiárias e a organização da ocupação do solo; e a lógica das edificações que materializam as diferentes atividades. Essas três lógicas são entendidas como um sistema que estrutura o espaço urbano e viabiliza permanências e/ou transformações ao longo do tempo.

A via: esse elemento do tecido urbano garante a circulação e a mobilidade por meio da cidade. Entendem-se as vias como o conjunto de espaços públicos, tais como “[...] ruas, vielas, bulevares, avenidas, largos, praças, etc.” (PANERAI, 2014, p. 79), ou seja, todos os espaços não construídos que são acessíveis livremente. Esse conjunto de espaços públicos se organiza a partir de uma rede de conexões contínua e hierarquizada que possibilita os percursos. Nessa leitura, a rede viária corresponde ao elemento de conexão do tecido urbano, garantindo a sua articulação cotidiana. Trata-se do lugar de onde as pessoas visualizam a cidade e sua diversidade. Nessa análise, a estrutura viária é o ponto de partida para abordar a questão das transformações promovidas pela indústria da construção civil e pelo mercado imobiliário no recorte escolhido. Do ponto de vista da cidade, não há uma economia urbana sem a acessibilidade da rede viária. No entanto, não basta a acessibilidade, pois essa constituição também depende da maneira como o solo urbano está organizado.

O parcelamento: as parcelas fundiárias ou lotes são as bases territoriais conectadas pelas vias e juridicamente entendidas como propriedades onde as edificações são construídas. Os lotes, originados de um parcelamento, tratam de um domínio constituído pela “[...] soma de propriedades fundiárias, cujos limites estão definidos nas plantas cadastrais” (PANERAI, 2014, p. 86).

Sobre a estrutura fundiária, Panerai aponta não para o lote em si, mas para um conjunto de parcelas que constituem a estrutura da análise. Assim, a estrutura fundiária é responsável pela divisão do solo urbano em parcelas que variam do ponto de vista da forma e das dimensões. Para Panerai, a parcela é:

[...] uma unidade de solo urbano organizada a partir da rua onde as edificações são construídas. Neste sentido, a estrutura fundiária, como um todo, é o elemento de articulação entre a estrutura não construída, a via, e a estrutura construída, o edifício. Trata-se do elemento intermediário que condiciona a expansão e o crescimento da cidade (PANERAI, 2014, p. 87).

A estrutura fundiária é a base territorial na qual o edifício materializa-se enquanto mercadoria a ser comercializada segundo a dinâmica da economia urbana. O parcelamento é, portanto, a condição para a realização da edificação no mercado imobiliário.

O edifício: esse terceiro elemento do tecido urbano corresponde a uma forma construída em uma parcela que é acessada a partir da via. Um conjunto

de edifícios é entendido como uma “tipologia construída” (PANERAI, 2014, p. 122) que nutre relações diretas com as tipologias dos outros elementos (vias e lotes). Nesse sentido, pensar a edificação é pensar a relação desta com o contexto territorial que a condiciona.

O lote edificado parece constituir o nível cuja análise é mais frutífera, porque nele podemos entender, de imediato, a relação do edifício com a porção de território urbano que o suporta. Ao privilegiar esse nível, é evidente que findamos por abranger também questões colocadas pela análise parcelar. Contudo, o objetivo é ultrapassar a leitura cadastral em planta, para observar, na espessura da massa construída, como está constituído o tecido (PANERAI, 2014, p. 131).

A partir dessa reflexão, admite-se que o imóvel urbano é uma materialização do uso da parcela. Se o parcelamento divide e organiza o solo urbano, as edificações efetivam essa divisão e essa organização, originando uma paisagem observada a partir das vias. O conjunto das edificações é o estágio final da constituição do tecido urbano que dá a forma da cidade. Nos dois tópicos anteriores, descreveram-se as condições materiais básicas (via e parcela) para a formação de um mercado, que se efetiva ou se realiza materialmente a partir das edificações a serem comercializadas.

Esse sistema (vias, parcelas e edificações) configura uma base para as transformações urbanas enquanto resultado de mudanças sociais da vida de uma população, pois:

[...]. Em cada uma das intervenções que consideramos anteriormente, podem ser observadas as formas e operações que estruturam a composição. Essas formas se referem a grupos de conceitos, referências e técnicas com base nos quais o projeto é elaborado. Chamaremos esses grupos de modelos de arquitetura (PANERAI; CASTEX; DEPAULE, 2013, p. 171).

Nesse aspecto, a ideia de tecido urbano e das três lógicas destacadas permite uma análise da forma urbana contemporânea, por meio de um reconhecimento de relações que se estabelecem, ou não, entre as tipologias arquitetônicas.

Panerai (2014, p. 124) explica que:

O estudo da relação entre os tipos construídos e a forma urbana é o meio para compreender a estrutura da cidade ao mesmo tempo como continuidade histórica de um processo e como fenômeno parcial de tal continuidade, ele não constitui um fim em si mesmo e deve ser acompanhado por uma análise dos elementos da estrutura urbana e dos processos de crescimento.

A superposição de modelos arquitetônicos salienta não apenas os contrastes entre os diferentes períodos da História, mas também a lógica existente hoje nas transformações de bairros de cidades brasileiras. Esse sistema

se mostra por uma série de experiências e, sendo assim, traz a possibilidade de se transmitir como conhecimento. Maderuelo (2010) enfoca o apagamento de arquiteturas de períodos passados como um processo individualizante, descontraído, típico dos nossos tempos, e:

[...] assim, a cidade do século 21 torna-se uma sucessão desordenada de espaços anônimos que, na sua falta de identidade, são apresentados como idênticos entre si em qualquer ponto do planeta, rejeitando a possibilidade de conter elementos simbólicos que foram substituídos pelas grandes marcas multinacionais de consumo, transformados de referências universais para territoriais (MADERUELO, 2010, p. 24).

A cidade capitalista do século 21 e seu processo de produção e reprodução podem ser entendidos como uma forma urbana em constante transformação a partir de um “[...] sistema inevitavelmente expansível” (HARVEY, 2005, p.43). Tal sistema se fundamenta em um duplo movimento que sustenta o processo de acumulação e concentração do capital. Ora ocorre uma expansão do tecido urbano sobre uma área até então não ocupada (natural), ora ocorre um processo de intensificação do uso de um solo já ocupado por uma preexistência.

Nas duas circunstâncias, as alterações nas legislações urbanísticas são cruciais para o processo de produção do espaço. No primeiro caso, trata-se de uma mudança no perímetro edificado; no segundo, de uma alteração dos índices construtivos até então permitidos “[...] sustentando a acumulação de capital” (HARVEY, 2005, p. 48). O que define a escolha é uma questão de custo benefício ou de margem de lucro mais ou menos elevada, subordinando o sistema via, parcelamento e edificação à lógica de concentração e acumulação do capital.

Nesse entendimento, a sociedade e a cidade, sendo certo que esta reflete espacialmente a primeira, tornam-se apenas os meios para se chegar a um fim: a manutenção da taxa de lucro capitalista a partir da produção do espaço. Com isso, a sociedade se movimenta no território, ocupando e desocupando determinadas áreas em função de efeitos condicionados pelas alterações nas legislações urbanísticas e nas materialidades, conforme os ciclos do capital fundamentados na “destruição criativa” (HARVEY, 1992)¹.

MÉTODO DE ANÁLISE

A cidade de Porto Alegre traz, em seu contexto contemporâneo, contrastes entre suas formas edificadas. Esse pressuposto pode ser interpretado como consequência da instalação de unidades habitacionais multifamiliares que alteraram os padrões de usos e a paisagem urbana ao longo do tempo. Assim, entende-se que, em lugares como o bairro Cidade Baixa, a história da expansão urbana seguiu um padrão marcado pela história da alteração de usos e do aumento de índices construtivos. Ao longo do crescimento da cidade, a atuação

da indústria da construção trouxe profundas transformações provocadas pelo aparecimento de novas tipologias edificadas, condicionadas às alterações de vias e de parcelamento. A superposição de modelos arquitetônicos evidencia os contrastes entre os diferentes períodos da História e, ainda, a política praticada pelos agentes de cada período a partir dos regimes urbanísticos.

Este estudo se estrutura em duas linhas de análise: uma abordagem formal do estudo urbanístico e outra que parte de conceitos da geografia econômica, formalizados sobre as transformações da forma urbana do mencionado bairro ao longo do tempo. A primeira se fundamenta nos estudos práticos do Arquiteto e Urbanista Philippe Panerai sobre “[...] a maneira como a forma urbana se estrutura e se transforma” (PANERAI; CASTEX; DEPAULE, 2013), a partir da relação entre três lógicas complementares: “[...] as vias, os parcelamentos e as edificações” (PANERAI, 2014). A segunda permeia conceitos do geógrafo David Harvey, em sua abordagem sobre a produção capitalista do espaço nas cidades a partir da ideia de “ajuste espacial” (HARVEY, 2005). Esse ajuste se fundamenta nos processos de expansão e/ou intensificação do uso do solo viabilizados pelas legislações urbanísticas, como momentos importantes na garantia da circulação e acumulação do capital no território, segundo a dinâmica da “destruição criativa”. A abordagem aqui utilizada nos auxilia a contextualizar o tempo das transformações urbanas da Cidade Baixa, enquanto a abordagem apoiada em Panerai estrutura a análise da materialidade edificada.

Analisa-se as transformações urbanas do bairro Cidade Baixa a partir de três casos empíricos e seus contextos de inserção. Estes são abordados por meio de três lógicas complementares (vias, parcelamentos, edificações) em dois momentos distintos do tempo: a ocupação extensiva inicial do território (expansão do uso do solo urbano) e o processo atual de ocupação intensiva (intensificação do uso do solo urbano). Entende-se que essa abordagem espacial e temporal viabiliza uma leitura consistente das transformações na forma urbana da Cidade Baixa e seus condicionantes territoriais (fundiários) e legais (legislação de uso e ocupação do solo). Busca-se evidenciar a relação entre tais variáveis na materialização da dinâmica de circulação e acumulação do capital no espaço, via produção imobiliária.

MUDANÇA DE PARADIGMA NA LEI MUNICIPAL DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Em Porto Alegre, no ano de 1913, o então intendente José de Montauray Leitão publicou o Ato 96, que se referia ao “Regulamento Geral de Edificações: condições de construções e reconstruções”. Por meio desse ato, o Poder Público Municipal passou a controlar, de modo mais efetivo, o uso e a ocupação do solo. O ato estabeleceu regramentos referentes a licenciamentos relacionados aos tipos arquitetônicos e seus usos. Em seu Capítulo IV, estabeleceu que:

§15 – Nos edifícios com uma face sobre a rua, a altura da fachada será tal, que para qualquer posição do plano de secção, a reta, passando pelo ponto extremo, oposto do perfil transversal da Rua e inclinado de 3/2 sobre a horizontal, não corte o perfil do edifício (PORTO ALEGRE, 1913, p. 205).

O parágrafo 15 citado demonstra uma preocupação na relação entre as alturas das edificações com seus logradouros. Tal referência se colocava como o paradigma regrador dos limites de altura dessa época, além das dificuldades de edificar arquiteturas com mais de um pavimento.

Quase meio século depois houve uma mudança do paradigma ordenador da altura das edificações da cidade. Em 30 de dezembro de 1959, durante a gestão do Prefeito Tristão Sucupira Viana, foi emitida a Lei Municipal 2046 relativo ao primeiro Plano Diretor de Porto Alegre. Essa Lei foi resultante dos trabalhos iniciados em 1954 pela Divisão de Urbanismo e dos estudos de Edvaldo Pereira Paiva. Nesse plano, pela primeira vez foram utilizados em Porto Alegre parâmetros baseados nas características da unidade fundiária – o lote. Dessa forma, a largura do logradouro deixou de ser o paradigma ordenador que condicionava a altura das edificações. Surgiram zoneamentos que estabeleciam padrões relativos aos usos, índices de aproveitamento, taxas de ocupação e recuos, todos associados ao lote, e não mais à largura da via.

A partir da abordagem de Panerai (2014), entende-se que a história do planejamento urbano em Porto Alegre é marcada por uma transformação no grau de relevância da organização do espaço e os três elementos estruturantes: a via, o parcelamento e a edificação. No princípio do século XX, o parâmetro determinante era a estrutura viária em função de uma lógica de ocupação do território pautada pela circulação (SOUZA, 2010). Essa perspectiva muda em meados do século XX a partir do Plano Diretor de 1959, quando o ordenamento da ocupação do território passa a estar fundamentado na estrutura fundiária (ALMEIDA, 2004). Tal paradigma se mantém no atual regime urbano.

O referido regramento urbano balizado por índices construtivos atrelados ao lote se reverteu em um sistema gerador de grandes lucros de investimentos de empreendimentos imobiliários, por parte da indústria da construção e do mercado de imóveis. Os agentes da produção do espaço costumam ser os mesmos, mas, segundo Corrêa (1989, 1997, 2014), os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos se diferenciam naquilo que repercute como materialidade. Entre os agentes existe uma assimetria na relação de forças. Nesse sentido, as transformações da tríade, via, parcelamento, edifício, correspondem a uma nova oportunidade de lucro imobiliário. A partir da ideia de 'transformação' na forma como esses elementos estão estruturados na legislação urbanística surgiu uma lógica de planejamento que se articula entre os agentes e a racionalidade, a qual emerge nas formas adotadas pela produção imobiliária atual.

A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA EM PORTO ALEGRE NO SÉC XXI

A produção imobiliária de Porto Alegre do início do século XXI (2000-2019)² segue apresentando variações morfológicas como ocorreu ao longo do século XX. Essas morfologias variam conforme o seu parcelamento fundiário, as características da via e seus respectivos condicionantes urbanísticos.

Do ponto de vista tipológico, a produção imobiliária é classificada em quatro tipos pelo Cadastro Fiscal do IPTU³. Tal classificação evidencia diferentes espaços urbanos: a produção de casas (em novos loteamentos), a produção de edifícios de apartamentos, a produção de condomínios horizontais abertos e a produção de condomínios horizontais fechados.

Das quatro tipologias produzidas em Porto Alegre no século XXI, a produção de edifícios de apartamentos apresenta o maior volume de área construída, 13.676.800m² (cerca de 63% da produção total), conforme os dados do Cadastro Fiscal do IPTU. Nesse sentido, entende-se a produção de edifícios de apartamento como tendência hegemônica na cidade que, ao contrastar de forma significativa com as pré-existências arquitetônicas, acrescenta uma nova camada à paisagem.

A produção de edifícios de apartamentos ocorreu em centralidades do município representativas da dinâmica da produção imobiliária local, com destaque para uma maior concentração na zona central de Porto Alegre da qual faz parte o bairro Cidade Baixa, conforme a *Figura 1*. Verifica-se uma associação direta entre as principais concentrações dessa tipologia e uma base fundiária caracterizada por lotes de maiores dimensões.

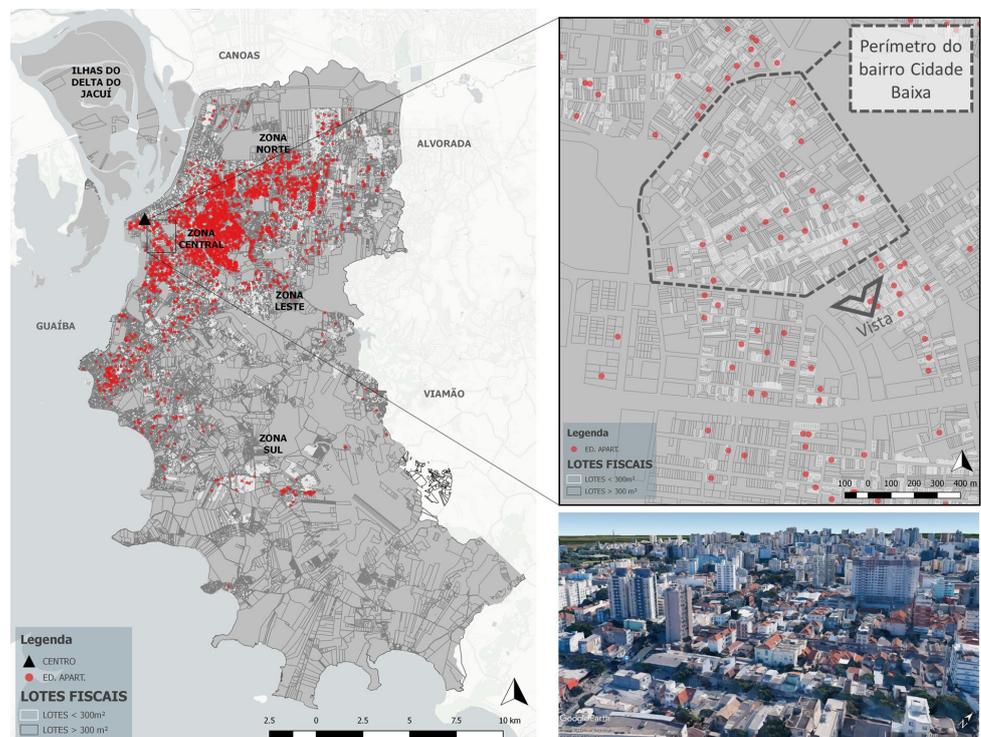


FIGURA 1 – A esquerda temos a localização da produção recente de edifícios de apartamentos na cidade de Porto Alegre e a direita o recorte sobre o bairro Cidade Baixa.

Fonte: Elaborado pelos autores (2022), a partir dos dados da Secretaria Municipal da Fazenda (2000-2019).

Concentrar e diferenciar é uma dinâmica imobiliária recorrente na economia capitalista de mercado e impacta o espaço urbano. Em Porto Alegre, essa dinâmica apresenta uma materialidade que se expressa na produção de ofertas para o mercado. Relevante transformação formal evidencia na situação de Porto Alegre uma alteração na estrutura fundiária em novas localizações periféricas e em áreas consolidadas.

Parte desse contexto, o bairro Cidade Baixa (Figura 1), é marcado por um processo de verticalização nas duas primeiras metades do século XXI, a partir de alterações significativas não só na legislação, mas especialmente na sua base fundiária. Em função de processos de desmembramento/remembramento de lotes menores, originam-se lotes maiores que oferecem condições materiais para novos empreendimentos, distintos do que era produzido até então no local. A seguir, problematiza-se tal processo de transformação fundiária a partir de uma contextualização histórica.

AS TRANSFORMAÇÕES NO PARCELAMENTO DO BAIRRO CIDADE BAIXA AO LONGO DO TEMPO

No início do século XX, a cidade de Porto Alegre passou por transformações significativas. Em um mapa de Porto Alegre de 1888, de autoria de João Cândido Jacques, sobreposto sobre uma imagem de satélite contemporânea, pode-se notar o traçado da futura avenida João Pessoa, então avenida da Redenção e da antiga rua da Azenha, margeando o “Campo da Redenção”. Observa-se, a partir da relação entre os dois mapas de Porto Alegre (Figura 2), o processo de expansão urbana, ocorrido no final do século XIX e que se consolidou no século XX.

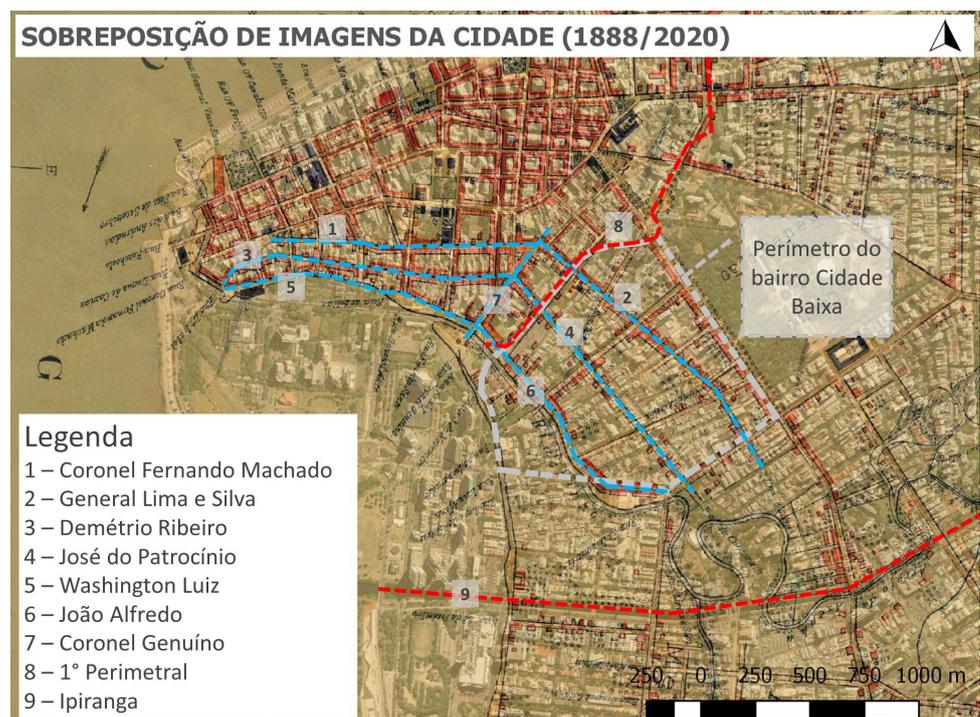


FIGURA 2 – Planta de Porto Alegre de 1888 com a ocupação da área central e arredores sobreposta à imagem de satélite de 2020.

Fonte: Elaborado pelos autores (2022).

O bairro Cidade Baixa é parte desse processo, sendo o lócus inicial de um mercado imobiliário que busca atender a uma demanda por moradia da classe trabalhadora. Nesse momento histórico, observa-se uma dinâmica de ocupação territorial fundamentada no loteamento de grandes áreas vazias (*Figura 2*). No entanto, ao se analisar esse território na atualidade, verifica-se no local uma produção imobiliária não mais fundamentada no desmembramento de grandes áreas (como anteriormente), mas no remembramento de lotes, o que possibilita a intensificação do uso do solo pelo capital, a partir de novos produtos imobiliários, agora verticalizados. Assim, para que o novo espaço urbano fosse criado na Cidade Baixa, foi necessário um processo de destruição de parte do contexto urbano (fundiário e edificado) preexistente, conforme a lógica da “destruição criativa”. Altera-se a estrutura fundiária, as formas edificadas e a população residente, por consequência. Hoje não é mais a classe trabalhadora que habita o bairro Cidade Baixa, mas uma classe média interessada em estar próxima ao centro, em uma área marcada por uma vida noturna e cultural pulsante, bem distinta da vida do século XIX e da primeira metade do século XX.

Esse novo perfil de espaço e de sociedade pode ser evidenciado a partir da dinâmica imobiliária recente do bairro. Destacam-se novos empreendimentos verticalizados que surgem no início dos anos 2000. A partir da relação entre os agentes descritos por Corrêa, desencadeia-se uma série de alterações significativas na legislação de usos e ocupação do solo, propostas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (PDDUA) de 1999. As alterações na Lei do PDDUA foram fundamentais para viabilizar tais mudanças espaciais e sociais, a partir do mercado. Entretanto, nada disso seria possível sem uma reorganização da base fundiária do bairro Cidade Baixa.

O aumento da escala da produção habitacional tem imposto alterações nos padrões fundiários e modificado as relações entre o espaço público da rua e o privado dos lotes no bairro Cidade Baixa. Ao estudar o quarteirão da cidade de São Paulo, Felipe de Souza Noto descreveu que a parcela mínima:

[...] estabeleceu um parâmetro de parcelamento insuficiente para a atuação do mercado imobiliário residencial nos setores economicamente mais atrativos, incentivando (e permitindo) a multiplicação de remembramentos e a consequente reconfiguração social de bairros inteiros (NOTO, 2017, p. 219).

A situação descrita por Noto demonstra uma profunda correspondência com as premissas que têm condicionado os processos de remembramentos de Porto Alegre e alterado significativamente a característica do quarteirão, impactando a paisagem. Ao estabelecer uma relação entre a “pilhagem e a destruição” de Harvey⁴ e um caso da cidade de São Paulo, Fix descreve:

[...] quanto mais aberto for o mercado de terras, mais imprudentemente o capital pode procurar realizar suas expectativas excessivas por meio da pilhagem e da destruição das condições de produção do espaço. Por isso,

a especulação fundiária é a um só tempo necessária ao capitalismo e insa-
namente destrutiva (FIX, 2007, p. 135).

Nesse sentido, os remembramentos, enquanto estratégia da produção imobiliária descrita por Noto, oportunizam o surgimento de um novo padrão fundiário. Com esse sistema, viabilizam-se novas formas urbanas em localizações até então à margem dos vetores imobiliários tradicionais de Porto Alegre (ALMEIDA, 2004). Os três empreendimentos, analisados a seguir, são a concretização do referido processo na medida em que surgem por uma mudança na legislação, que permitiu a verticalização na área que se materializou após uma reorganização fundiária de suas respectivas localizações.

ANÁLISE DOS EMPREENDIMENTOS CONSTRUÍDOS E SUAS UNIDADES FUNDIÁRIAS

A partir de meados da década de 1950, desencadeou-se um processo de alteração dos tipos de usos e morfologias construídas sobre as unidades fundiárias da cidade de Porto Alegre, quando edificações unifamiliares passaram a ser substituídas por edificações multifamiliares. Evidenciou-se nesse processo uma mudança envolvendo uma agitação no mercado de imóveis. Algumas edificações construídas durante o fim do século XIX e o início do século XX foram demolidas, e seus lotes passaram a ser vendidos para agentes da indústria da construção civil. Tal processo desencadeou a inserção de uma série de empreendimentos imobiliários de edificações multifamiliares, ofertadas ao mercado de imóveis nas décadas seguintes.

Ao longo das décadas de 1960, 1970, e 1980, ou seja, durante a vigência do Plano Diretor de 1959 (PORTO ALEGRE, 1959) e do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de 1979 (PORTO ALEGRE, 1979), uma série de edificações unifamiliares de 1 e 2 pavimentos passou a ser substituída por edificações multifamiliares de 3 e 4 pavimentos no bairro em questão. Desencadeou-se, assim, uma série de transformações não apenas nas tipologias de edificações, mas também no perfil dos moradores e na dinâmica entre o bairro e as demais regiões da cidade. Ainda assim, essas mudanças mantiveram um certo padrão na relação entre as novas morfologias e usos e as preexistências, situação diferente das transformações que ocorriam em outros locais, como o Bairro Centro Histórico, onde edificações de muitos pavimentos eram construídas em meio a antigos sobrados.

Com a chegada do novo milênio e a vigência do PDDUA de 1999 (PORTO ALEGRE, 1999), transformações mais profundas passaram a se enraizar nos espaços do bairro. Surgiram ocupações de edifícios por bares e restaurantes acompanhadas por uma crescente variação das atividades do bairro, dentre estas as noturnas, fenômeno que tornou o bairro Cidade Baixa uma referência desse tipo de uso na cidade. A referida atividade em um bairro predominantemente residencial, formado por edificações unifamiliares e multifamiliares, tem gerado uma série de conflitos.

Outra mudança iniciada a partir dessa legislação estabeleceu um contraste significativo sobre esse bairro: o surgimento de empreendimentos de edificações multifamiliares construídas entre 7 e 17 pavimentos, como pode ser verificado na imagem a seguir (*Figura 3*). A partir dessas novas tipologias e desses novos usos, houve uma profunda transformação na dinâmica do bairro Cidade Baixa.

FIGURA 3 – Bairro Cidade Baixa com a localização dos empreendimentos analisados.

Fonte: Elaborado pelos autores (2022), a partir de imagens de satélite do *Google Earth*.



Dessa forma, propõe-se a análise de três edificações (*Figura 3*) como amostras das construções praticadas por meio do atual regime urbanístico (PDDUA).

AMOSTRA 1: EDIFICAÇÃO ENDEREÇADA NA RUA LUIZ AFONSO, NÚMERO 307

Esta edificação tem acesso principal por esta via e um segundo acesso por meio da Rua General Lima e Silva, 591. A Amostra 1 é um exemplo de edificações fabris e unifamiliares que deram lugar a uma única edificação residencial multifamiliar construída no miolo do quarteirão e acessada pelas duas vias descritas.

Em um período prévio à vigência do PDDUA, boa parte das vias do bairro Cidade Baixa foram reorganizadas como vias não mais de duplo sentido de circulação, mas vias com sentidos únicos que atendessem a circulação dos grandes eixos viários instalados no perímetro do bairro. Assim, a rua General Lima e Silva assumiu sentido único em direção à avenida Loureiro da Silva, uma importante avenida perimetral do entorno do centro da cidade, conforme a *Figura 2*. Tal reformulação da estrutura viária abre espaço para novas formas de ocupação do bairro Cidade Baixa, distintas daquelas observadas no início do século XX, quando houve um processo de expansão da produção imobiliária.

No trecho da rua Luiz Afonso, há o uso de estacionamento de veículos, tanto no lado esquerdo como no lado direito. Na rua General Lima Silva, o uso para estacionamento ocorre apenas no lado direito. No trecho em questão, inicia-se um fluxo de veículos mais intenso em direção à avenida Loureiro da Silva.

Entende-se que essa mudança na configuração viária possibilitou um aumento dos fluxos internos do bairro, adequando-os à instalação de grandes eixos de circulação da cidade que influenciam diretamente nas dinâmicas do território em análise (*Figura 2*). Ao mesmo tempo, as atividades que ocorrem no bairro hoje, assim como a pouca oferta de estacionamento nas edificações estabelecem uma disputa sobre o leito carroçável entre o estacionamento de veículos e a circulação deles.

Nesse sentido, o papel do sistema viário, particularmente no contexto dessa primeira amostra, passa por uma resignificação, já que, no princípio do século XX, a forma e o uso das vias estavam associados a um contexto residencial de baixa densidade. Hoje, o que se observa é uma dinâmica intensa de ocupação do solo, transformando a lógica de circulação do bairro, que deixa de ser apenas uma área residencial e passa a ser uma centralidade importante da cidade. O primeiro empreendimento analisado se localiza em um ponto de grande movimentação dessa centralidade.

Na instalação do empreendimento, foi efetuado um reordenamento do formato das unidades fundiárias preexistentes. Houve um desmembramento de uma série de trechos de fundos de lotes endereçados originalmente na rua General Lima e Silva e de um trecho de fundo de lote endereçado na rua da República. Foram mantidos dois acessos para essa nova área, sendo um deles uma faixa de terreno estreito acessada pela rua General Lima e Silva. Esse acesso possibilita uma conexão facilitada entre o novo condomínio e um grande supermercado do outro lado da via. O segundo acesso ocorre através de um antigo lote endereçado na rua Luiz Afonso. Tal trecho da nova unidade fundiária mantém uma fachada de uma antiga edificação construída durante a década de 1930 e que abrigou uma fábrica (*Figura 4*), configurando uma situação que representa um aumento de valor agregado materializado a partir de uma estratégia de reorganização fundiária.

O novo lote reúne 2827,40m². Nota-se, na *Figura 4*, que a forma resultante da nova parcela urbana (grifada pela linha vermelha tracejada) gera uma área no interior do quarteirão que circunda os lotes próximos à esquina das vias General Lima e Silva e Luiz Afonso, formando uma espécie de moldura. A área marcada em azul corresponde ao desenho dos antigos lotes antes dos desmembramentos/remembramentos. A nova unidade fundiária se diferencia do contexto do quarteirão, tanto do ponto de vista do formato do lote como da sua dimensão. Essa nova organização viabilizou a implantação de uma nova tipologia edificada.

O referido empreendimento contrasta fortemente com seu entorno imediato (quarteirão). Há um sombreamento sobre as edificações mais antigas

das ruas em volta, principalmente as edificações da rua Luiz Afonso. No acesso de veículos ao condomínio que acontece pela rua Luiz Afonso, localiza-se a fachada original da antiga fábrica existente no lote, conforme a *Figura 5*.

FIGURA 4 – Localização do novo terreno da rua Luiz Afonso, 307 e a estrutura fundiária preexistente em 1941.

Fonte: Elaborado pelos autores (2022), a partir da planta cadastral de Porto Alegre de 1941 e imagem de satélite.

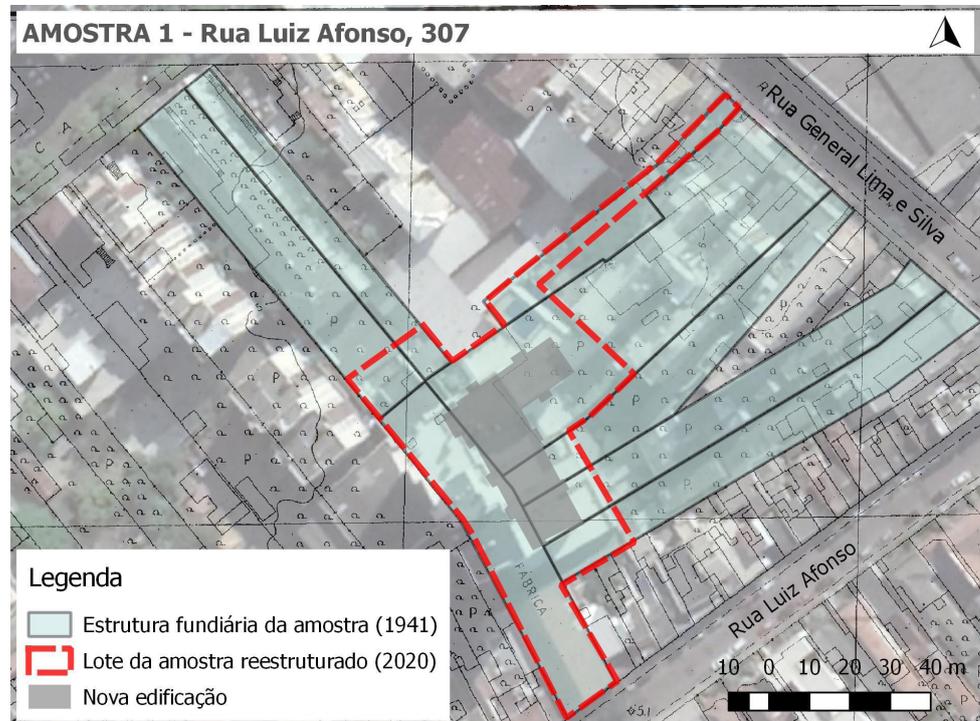


FIGURA 5 – Vista da rua Luiz Afonso sobre o empreendimento imobiliário analisado.

Fonte: Acervo pessoal dos autores (2021).



A edificação construída apresenta uma torre exclusivamente residencial sobre uma base composta por áreas condominiais de uso comum, que ocupam o miolo da atual configuração fundiária em um processo de intensificação do uso do solo por meio de uma nova escala de densificação. Tal empreendimento

se diferencia do seu entorno imediato, sobretudo em função da sua altura. As construções no primeiro plano da imagem (*Figura 5*) dizem respeito a um momento histórico em que as edificações foram construídas no alinhamento da via, o que resultou em um miolo de quarteirão livre de edificações. Essa forma de ocupação alinhada com a testada dos lotes obedecia a uma altura máxima relacionada à largura da via, conforme análise do padrão máximo de altura definido pelo ato 96 de 1913.

AMOSTRA 2: EDIFICAÇÃO ENDEREÇADA NA RUA GENERAL LIMA E SILVA, NÚMERO 757

Esta amostra corresponde à transformação de uma área previamente ocupada por um terreno de uma oficina e de outras construções unifamiliares que passam a dar lugar a um empreendimento com base comercial e torre de apartamentos.

O trecho da rua General Lima e Silva, correspondente à frente da edificação de número 757, apresenta 3 faixas de sentido único de circulação de veículos na direção bairro-centro. A faixa da esquerda permite a conversão de veículos para a rua Luiz Afonso, que também tem sentido único. A faixa da direita reúne um ponto exclusivo de estacionamento de táxis junto ao centro Comercial Nova Olaria⁵ que concentra parte da atividade noturna do bairro.

Essa estrutura viária, assim como no caso anterior, não corresponde à estrutura viária existente na primeira fase de ocupação da Cidade Baixa no final do século XIX e início do século XX. No referido período inicial da ocupação do bairro, referente a um processo de expansão da produção imobiliária no local, os usos eram diferentes dos usos existentes hoje, sendo certo que tal reconfiguração alterou os fluxos internos do bairro.

O novo contexto urbano, marcado pelo surgimento do bairro Cidade Baixa enquanto uma centralidade importante, representa o retorno do interesse do mercado imobiliário que se vale das reestruturações fundiárias para materializar novos produtos imobiliários. O segundo empreendimento abordado aqui é outro caso representativo desse processo, marcado pela intensificação do uso do solo urbano.

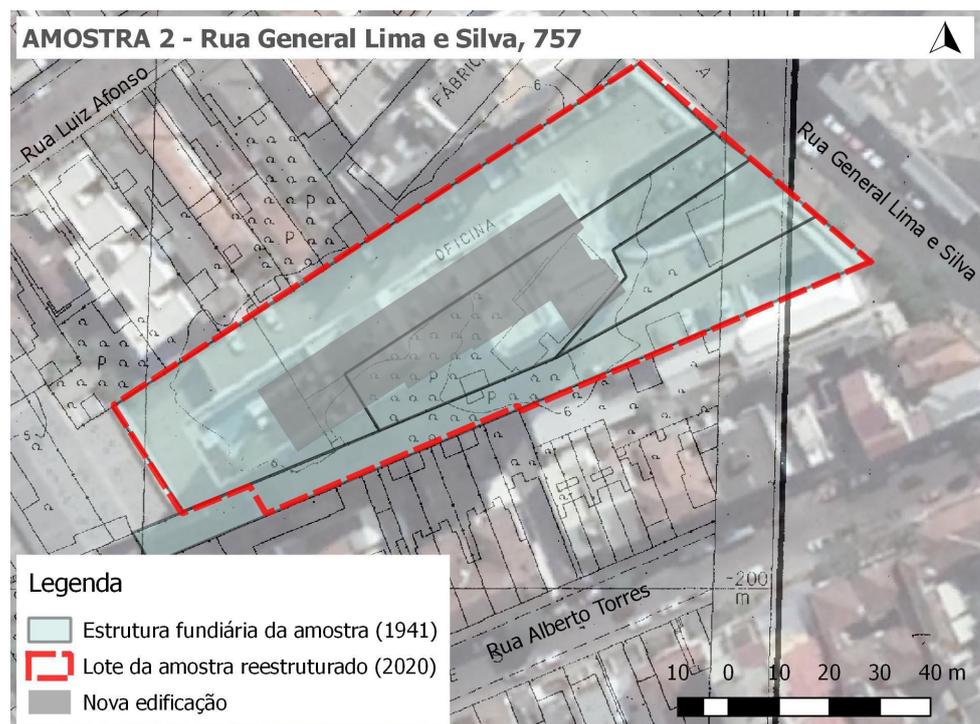
No mencionado empreendimento, há um reordenamento de 4 lotes para a formação de uma nova unidade fundiária única. Esse remembramento é formado por unidades poligonais variadas e resulta em um terreno centralizado na face de quadra da rua General Lima e Silva, situação contrastante com o padrão até então encontrado no quarteirão. Dos lotes que deram origem a essa nova unidade fundiária, o de maior área já não apresentava a característica de um padrão de lotes estreitos e profundos comum nesse trecho do bairro, situação que pode ser observada na *Figura 6*. O terreno em questão, presente no levantamento planialtimétrico de 1941 com a atividade de oficina, reunia uma parcela significativa de área no interior do quarteirão. Com a reunião de outros 3 terrenos, situados no sentido sul, formou-se um terreno que totalizou

uma área de 4.358,67m² junto a um dos trechos mais movimentados do bairro e onde os antigos lotes têm áreas bastante inferiores.

Assim como no caso anterior, o empreendimento sobre o qual se discorre aqui só foi possível de se materializar a partir de uma significativa modificação na base fundiária, sendo certo que a nova construção também contrasta com seu entorno imediato (quarteirão). Há um sombreamento sobre as edificações mais antigas das ruas do entorno, principalmente as edificações junto à rua Alberto Torres, que tiveram a oferta de insolação reduzida drasticamente.

FIGURA 6 – Localização do novo terreno da rua General Lima e Silva, 757 e a estrutura fundiária preexistente em 1941.

Fonte: Elaborado pelos autores (2022), a partir da planta cadastral de Porto Alegre de 1941 e imagem de satélite.



A nova edificação construída apresenta uma base comercial ao nível da rua e outros dois pavimentos de estacionamento, configurando uma ocupação intensiva do terreno. Sobre tal base se desenvolve uma torre residencial de grande altura, conforme a *Figura 7*.

Neste caso, verifica-se, mais uma vez, a influência da nova legislação de uso e ocupação do solo urbano introduzida a partir de 1999 com o PDDUA. As edificações presentes na *Figura 7* evidenciam o contraste de tempos e legislações distintas. As edificações no primeiro plano da imagem dizem respeito a uma produção imobiliária de meados do século XX, quando a legislação urbanística apresentava maiores restrições em relação à forma de ocupação da estrutura fundiária do período. Havia um esforço de controle sobre os projetos de edificações de maiores alturas em áreas periféricas por meio dos zoneamentos (PORTO ALEGRE, 1959). Já o edifício analisado aqui, no segundo plano da imagem, é um exemplar de um período marcado pela flexibilização dos padrões legais que passaram a se fundamentar exclusivamente nas dimensões do lote.

FIGURA 7 – Vista da rua General Lima e Silva e da rua Alberto Torres sobre o empreendimento imobiliário analisado.

Fonte: Acervo pessoal dos autores (2021).



Observa-se que novamente há uma combinação entre as mudanças na legislação de uso e ocupação do solo e as alterações de caráter fundiário, o que viabilizou o terreno adequado para que a nova legislação pudesse se materializar como um novo produto imobiliário.

AMOSTRA 3: EDIFICAÇÃO ENDEREÇADA NA RUA LOPO GONÇALVES, NÚMERO 455

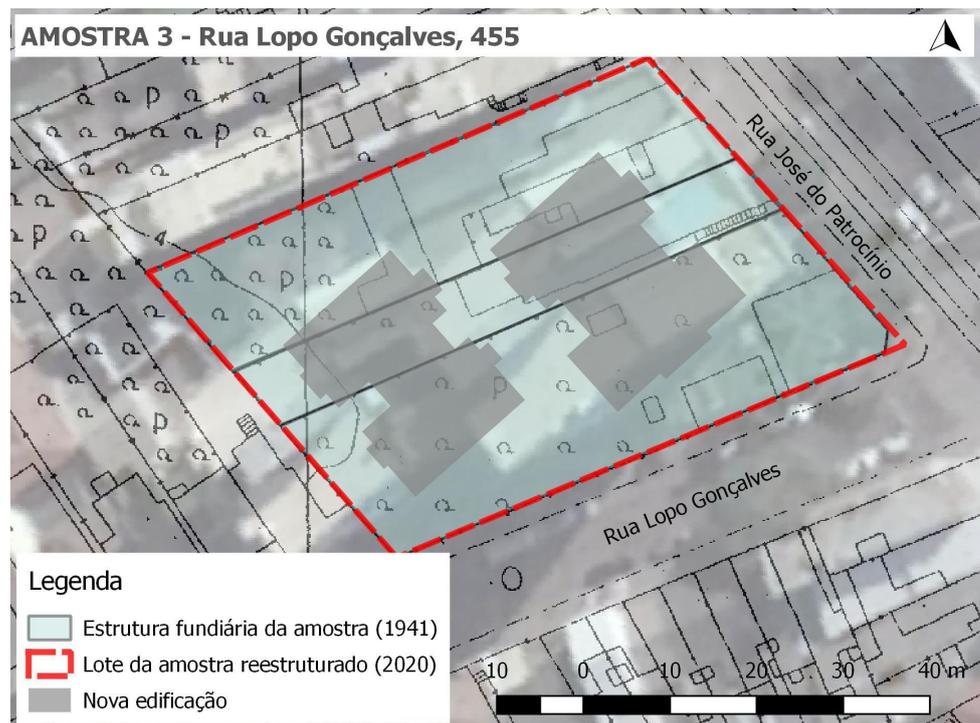
Esta amostra corresponde a uma transformação de três terrenos de ocupação unifamiliar junto à esquina da rua Lopo Gonçalves com a rua José do Patrocínio e que deram lugar a um empreendimento multifamiliar de duas torres.

A rua Lopo Gonçalves apresenta um sentido de circulação único em direção à avenida João Pessoa, com leitos carroçáveis em ambos os lados da pista central, destinados a estacionamentos de automóveis. A via perpendicular à rua José do Patrocínio tem sentido único (centro-bairro) com duas pistas de rolamento de veículos, conforme a estratégia de fluxo anteriormente descrita. Nessa via, há uma faixa de estacionamentos no leito carroçável à direita, no sentido de trânsito de veículos. Há, também, uma ciclofaixa de duplo sentido de circulação à esquerda, que é bastante utilizada, sendo uma opção importante de circulação para os moradores do bairro Cidade Baixa.

Nesse empreendimento foram lembrados três lotes de uma estrutura fundiária originalmente estabelecida na divisão das antigas chácaras que deram origem ao bairro, também alterando significativamente a paisagem. Tais lotes reunidos configuram uma nova unidade fundiária que totaliza uma área de 1989,53m². Esse lote (*Figura 8*) localiza-se junto à esquina da rua Lopo Gonçalves com a rua José do Patrocínio. Fica evidente nas amostras analisadas um padrão nas transformações promovidas após a implementação do PDDUA.

FIGURA 8 – Localização do novo terreno da rua Lopo Gonçalves, 455 e a estrutura fundiária preexistente em 1941.

Fonte: Elaborado pelos autores (2022), a partir da planta cadastral de Porto Alegre de 1941 e imagem de satélite.



Novamente, a exploração da terra praticada nessa região aponta para uma reunião de lotes menores para a formação de novas áreas com dimensões de grande porte. Referida alteração é uma forma de gerar maior retorno aos investimentos aplicados, por meio de um processo de intensificação do uso do solo. A nova unidade fundiária apresenta formato e dimensões que diferem do entorno imediato do quarteirão.

O empreendimento instalado nessa nova unidade fundiária corresponde à construção de duas torres de apartamentos (*Figura 9*), o qual também estabeleceu um contraste imposto pelas novas edificações em relação às preexistentes, situação encontrada nas duas amostras apresentadas anteriormente. Apesar de um afastamento maior das edificações de poucos pavimentos do seu entorno, tais edificações seguem promovendo um sombreamento significativo e um evidente contraste na forma urbana configurada pelas preexistências.

As edificações construídas no mencionado empreendimento apresentam dois pavimentos de estacionamento e outros treze pavimentos de apartamentos. Inserem-se em um setor do bairro onde há a presença de edificações multifamiliares construídas na segunda metade do século XX, período correspondente ao PDDU (PORTO ALEGRE, 1979).

As três amostras analisadas representam um mesmo processo de transformação do espaço pautado na lógica da reprodução do capital a partir da expansão do uso do solo seguida pela sua intensificação, de acordo com a leitura de David Harvey (2005). Nesses três casos, fica evidente a dinâmica de concentração e acumulação do capital em pontos (localizações) do espaço urbano, viabilizando a sua reprodução através de novos produtos imobiliários, inexistentes no contexto do bairro Cidade Baixa até então. Ressalta-se que a

FIGURA 9 – Vista da esquina da rua José do Patrocínio com a rua Lopo Gonçalves.

Fonte: Acervo pessoal dos autores (2021).



materialidade desses novos produtos é condicionada pela relação entre dois fatores. O primeiro refere-se às alterações na forma de regulação do uso e da ocupação do solo do bairro, através de um processo de flexibilização do zoneamento. O segundo reúne ajustes fundiários realizados através de processos de desmembramento e de remembramento de terrenos. O resultado desse processo é a produção de uma cidade contemporânea onde as novas formas urbanas não apenas ignoram um diálogo formal com as edificações preexistentes, mas pilham a sua elaboração ambiental, aos moldes do que Harvey define como destruição criativa. No passado, as relações entre via, parcelamento e edifício eram condicionadas por uma legislação que subordinava a forma da edificação à largura viária sobre uma base fundiária marcada por lotes estreitos e profundos. Já no presente, o que se observa é uma nova relação entre via, parcelamento e edifício com base em uma legislação que passa a regular a forma edificada, não mais como consequência da via, mas a partir do lote. Entende-se que essa transformação na Lei do PDDUA desencadeia os processos de ajuste fundiário que dão origem a novas configurações urbanas apresentadas. Esse cenário viabilizou-se pela simples ampliação de índices construtivos e pela alteração de usos do solo que, por sua vez, provocaram a desvalorização do espaço público representado pela via, uma vez que esta é reduzida apenas à função de acesso aos novos produtos imobiliários, sem necessariamente estabelecer uma relação com a densidade gerada pelos novos edifícios.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O processo de reorganização de unidades fundiárias do bairro Cidade Baixa, ao longo do tempo, analisada sob conceitos de Panerai (2014), possibilitou um reconhecimento de inflexões sobre as referências dos elementos constituintes

do tecido urbano ao longo do tempo. Durante essa abordagem, revelou-se a importância de fatores econômicos como elementos desencadeadores dos processos de transformações. Dessa forma, mostrou-se necessária uma segunda abordagem que perpassou a lógica fundamentada na concentração e na acumulação do capital no espaço, conforme David Harvey (2005), sendo certo que a indústria da construção e o mercado imobiliário acompanham e, em certo nível, orientam esse processo.

Por meio da exploração de novas áreas urbanas ou da revalorização de áreas já consolidadas, que passaram a receber novos investimentos imobiliários, a cidade se transforma e mantém a taxa de lucro imobiliário, seguindo uma lógica fundamentada na concentração e acumulação do capital no espaço. Tal lógica ocorreu a partir da expansão geográfica do capital, durante a primeira fase de ocupação do bairro e da intensificação do aproveitamento do parcelamento por meio da verticalização, fase atual do bairro. Assim, os ganhos econômicos sobre um mesmo espaço urbano estruturado provocaram um novo padrão de densificação que pode ser reconhecido no espaço das cidades por essas duas abordagens.

A produção do espaço urbano é algo ininterrupto segundo essa lógica capitalista, a qual impõe uma circulação de capital no território como condição para o seu processo de concentração e acumulação. Não se trata de produzir algo para o atendimento de uma demanda social, mas de ofertar espaço para a reprodução do capital. Nesse sentido, a transformação do espaço urbano está condicionada à circulação, à concentração e à acumulação do capital, o que maximiza os ganhos imobiliários mediante a conjunção de diferentes produtos imobiliários.

Para que o capital possa circular segundo essa lógica, é fundamental um suporte territorial, que corresponde à articulação entre três estruturas: a viária, a fundiária e a edificada, como demonstrado. Esses três aspectos do espaço urbano precisam estar em perfeita sintonia para viabilizar a circulação, a concentração e a acumulação do capital. A partir da relação entre indústria da construção civil, esfera da produção de mercadorias, e mercado imobiliário, esfera da realização das mercadorias, observa-se que essa dinâmica varia de localização para localização ao longo do tempo.

O bairro Cidade Baixa em Porto Alegre, abordado aqui, é um exemplo claro dessa situação. A sua ocupação inicial foi fruto de uma expansão urbana baseada num perfil populacional de baixo poder aquisitivo, a classe trabalhadora. Tratava-se de uma localização ocupada por um perfil social específico, num momento temporal que, através de estruturas viárias, fundiárias e edificadas específicas, configurou um tipo de mercado imobiliário. Na atualidade, o que se verifica é um processo de intensificação do uso do solo oriundo de uma mudança na legislação urbanística⁶. Tal mudança responde a um novo contexto da produção imobiliária local em que o capital potencializa a sua lucratividade por meio de grandes empreendimentos imobiliários. Esses novos produtos são expressões concretas de uma lógica de acumulação capitalista fundamentada na convergência, mediante o acesso ao financiamento imobiliário, entre a

identificação de uma nova demanda populacional a ser atendida (classe média alta) e a produção do espaço via incorporação imobiliária. No entanto, tal conjuntura só se materializou com ajustes na estrutura fundiária do bairro.

Verificou-se no bairro uma verticalização viabilizada por um processo de reorganização fundiária marcado por desmembramento/remembramento de lotes. O resultado é que a Cidade Baixa do passado já não existe mais. Entretanto, alguns casarios ainda estão presentes para contar essa história de transformação do espaço, sendo certo que esta é a mesma história do processo de circulação e acumulação do capital no tempo. Nesse sentido, a forma como a cidade tem sido construída na atualidade demonstra uma lógica pautada na reprodução das diferenças sociais e espaciais. Para se obter o retorno lucrativo desejado, torna-se fundamental a materialização de uma produção imobiliária que se diferencie. A busca capitalista está na produção de exclusividades que repercutem na forma urbana fragmentada da cidade do século XXI como uma estratégia de produção lucrativa.

O modelo atual, presente nos casos analisados, evidencia um mecanismo em que há uma supervalorização de fatias pontuais da estrutura fundiária em função de grandes empreendimentos. Ao mesmo tempo, as edificações preexistentes no entorno se depreciam física e economicamente em função de uma condição espacial que deixa de ser interessante na configuração do mercado vigente. Nesse aspecto, compreende-se como uma necessidade a busca por novos paradigmas legais no controle do uso e da ocupação do solo urbano que não estejam restritos apenas à dimensão fundiária como fator determinante para as possibilidades construtivas.

Nesse cenário possível e considerando que haja uma demanda sobre a região, tal situação possibilitaria a criação de um aquecimento e consequente valorização do mercado sobre as edificações preexistentes para um reuso em formatos contemporâneos, no caso de edificações comerciais ou mesmo residenciais. Assim, entende-se que, em contextos com preexistências consolidadas, faz-se necessário um melhor diálogo entre as diferentes formas construídas. Defende-se aqui uma visão relacional que considere as características formais do entorno como um fator de controle para as novas edificações.

NOTAS

1. O conceito de destruição criativa, elaborado originalmente pelo economista Schumpeter para descrever os processos de desenvolvimento capitalista, é empregado pelo geógrafo David Harvey para demonstrar as transformações no espaço urbano decorrentes deste processo. O livro "A Condição Pós-moderna" (HARVEY, 1992) traz como exemplo a Paris Haussmaniana, onde o novo espaço urbano parisiense foi criado a partir da destruição do anterior.
2. A promoção imobiliária apresentada volta-se à promoção residencial formal, desconsiderando a informal, bem como a de outros usos.
3. Conforme a Secretaria Municipal da Fazenda de Porto Alegre.
4. Em Os Limites do Capital (HARVEY, 2013).

5. O Centro Comercial Nova Olaria tem essa nomenclatura por estar no local onde funcionava a Olaria do Joãozinho no passado.
6. Além das mudanças nas legislações, entende-se que outros fatores podem revelar-se determinantes para promoção de novos produtos imobiliários, tais como: a identificação de demandas, a formação de incorporações e o acesso ao financiamento imobiliário.

REFERÊNCIAS

- ALMEIDA, M. S. *Transformações urbanas: atos, normas, decretos, Lei na Administração da Cidade: Porto Alegre 1937/1961*. 2004. 301 f. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais e Urbanas) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.
- CORRÊA, R. L. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 1989.
- CORRÊA, R. L. *Trajetórias geográficas*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997.
- CORRÊA, R. L. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. *A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios*. São Paulo: Contexto, 2014. p. 41-51.
- FIX, M. *São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem*. São Paulo: Boitempo, 2007.
- HARVEY, D. *Condição pós-moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural*. São Paulo: Edições Loyola, 1992.
- HARVEY, D. *A Produção capitalista do espaço*. São Paulo: Annablume, 2005.
- HARVEY, D. *Os limites do capital*. São Paulo: Boitempo, 2013.
- MADERUELO, J. El paisaje urbano. *Estudios Geográficos*, v. 71, n. 269, p. 575-600, 2010. Doi: <https://doi.org/10.3989/estgeogr.201019>
- NOTO, F. S. *O quarteirão como suporte da transformação urbana de São Paulo*. 2017. 367 f. Tese (Doutorado em Projeto de Arquitetura) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.
- PANERAI, P.; CASTEX, J.; DEPAULE, J. C. *Formas urbanas: a dissolução da quadra*. Porto Alegre: Bookman, 2013.
- PANERAI, P. *Análise urbana*. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2014.
- PORTO ALEGRE. *Ato nº96, Regulamento Geral de Edificações – Condições de construção e reconstrução*, de 11 de junho de 1913. Porto Alegre: Prefeitura Municipal, 1913.
- PORTO ALEGRE. *Lei Municipal nº2.046, de 30 de dezembro de 1959. Institui o Plano Diretor e fixa normas para sua execução*. Porto Alegre: Prefeitura Municipal, 1959.
- PORTO ALEGRE. *Lei complementar 43, de 21 de julho de 1979. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU, e dá outras providências*. Porto Alegre: Prefeitura Municipal, 1979.
- PORTO ALEGRE. *Lei Complementar nº434, de 1º de dezembro de 1999. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre e dá outras providências*. Porto Alegre: Prefeitura Municipal, 1999.
- ROSSI, A. *A arquitetura da cidade*. São Paulo: Martins Fontes, 1995.
- SANTOS, M. *Metamorfose do espaço habitado*. São Paulo: Hucitec, 1988.
- SOUZA, C. F. *Plano geral de melhoramentos de Porto Alegre: o plano que orientou a modernização da cidade*. Porto Alegre: Armazém Digital, 2010.

JOSÉ DANIEL CRAIDY SIMÕES

 0000-0002-6584-6168 | Universidade Federal do Rio Grande do Sul | Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional | Porto Alegre, RS, Brasil.

WILLIAM MOG

 0000-0003-1387-2564 | Universidade Federal do Rio Grande do Sul | Faculdade de Arquitetura | Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional | R. Sarmento Leite, 320, 5º andar 90050-170, Centro Histórico, Porto Alegre, RS, Brasil | Correspondência para/
Correspondence to: W. MOG | *E-mail:* williammog@hotmail.com

COLABORAÇÃO

J. D. C. SIMÕES e W. MOG colaboraram igualmente nas etapas de concepção e elaboração do artigo, coleta de dados, análise e discussão dos dados e redação e revisão do manuscrito.

COMO CITAR ESTE ARTIGO/HOW TO CITE THIS ARTICLE

SIMÕES, J. D. C.; MOG, W. As transformações do bairro Cidade Baixa em Porto Alegre no século XXI. *Oculum Ensaios*, v. 19, e225183, 2022. <https://doi.org/10.24220/2318-0919v19e2022a5183>

RECEBIDO EM
27/11/2020

VERSÃO FINAL EM
24/6/2022

APROVADO EM
10/8/2022