

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DO RIO GRANDE DO SUL  
FACULDADE DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM CIÊNCIAS SOCIAIS  
MESTRADO

MANUELA SCHNEIDER

**MERCADO IMOBILIÁRIO E  
CRIAÇÃO DE ESPAÇO URBANO:  
ESTUDO DE CASO SOBRE  
O EMPREENDIMENTO  
BAIRRO JARDIM EUROPA**

Prof. Dr. Emil Albert Sobottka

Orientador

Porto Alegre  
2009

MANUELA SCHNEIDER

**MERCADO IMOBILIÁRIO E CRIAÇÃO DE ESPAÇO URBANO:  
ESTUDO DE CASO SOBRE O EMPREENDIMENTO BAIRRO JARDIM EUROPA**

Dissertação apresentada como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre em Ciências Sociais, pelo Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais, na Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul.

Orientador: Prof. Dr. Emil Albert Sobottka

Porto Alegre  
2009

MANUELA SCHNEIDER

**MERCADO IMOBILIÁRIO E CRIAÇÃO DE ESPAÇO URBANO:  
ESTUDO DE CASO SOBRE O EMPREENDIMENTO BAIRRO JARDIM EUROPA**

Dissertação apresentada como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre em Ciências Sociais, pelo Programa de Pós-graduação em Ciências Sociais, na Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul.

Aprovado em \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

BANCA EXAMINADORA

---

Prof. Dr. Emil Albert Sobottka – PUCRS

---

Prof<sup>a</sup>. Dra. Fernanda Bittencourt Ribeiro – PUCRS

---

Prof. Dr. Eno D. Liedke Filho – UFRGS

*Un hombre de las viñas habló, en agonía, a Al oído de Marcela. Antes de morir, le reveló su secreto:  
- La uva – Le susurró – está hecha de vino.  
Marcela Pérez-Silva me lo contó, y yo pensé: Si La uva está hecha de vino, quizá nosotros somos las palabras que cuentan lo que somos.  
(Eduardo Galeano)*

Ao meu filho Thomas.

## **AGRADECIMENTOS**

Ao meu filho Thomas, pela sua paciência e amor infinitos e por ter contribuído tanto na beleza da minha vida.

Ao meu marido Espártaco pela compreensão, apoio, carinho, amizade e cumplicidade.

Aos meus pais e irmãos, pelo apoio, enorme dedicação e amor. E por acreditarem nos meus sonhos.

À minha amiga Aline Palmieri, por ter me apoiado e me incentivado a seguir em frente.

Aos meus amigos, Márcia Alves, Gerson Hermes, Vanessa Santa Helena, Silvia Dolzan, Adão Clóvis e Guilherme Wendt, pelo carinho, apoio e sábios conselhos sempre concedidos em boa hora.

Ao Professor Orientador Emil Albert Sobottka, pelo apoio, orientação, atenção e, principalmente, por ter acreditado em mim.

À banca examinadora pela disposição em atender o meu convite e por me conceder o privilégio de poder debater junto aos mesmos acerca da temática desta dissertação.

Ao corpo docente do Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais da PUCRS.

## RESUMO

A maior parte da população brasileira está concentrada nos núcleos urbanos. Os processos de urbanização ocorridos no mundo no decorrer do século XX chama a atenção das ciências humanas que vêm dedicando especial atenção ao desenvolvimento das sociedades urbanas. Parcerias entre o poder público e a iniciativa privada fazem-se presentes nos mais distintos âmbitos visando aproximar-se do ideal de cidade, entendido aqui no sentido mais amplo, a *urbes* e a *polis*. Esta busca por planejar espaços onde se possa construir uma sociedade mais harmoniosa remonta da antiguidade, quando da formação das primeiras cidades. O empreendimento Bairro Jardim Europa, foco deste estudo, também chamado por alguns de *bairro planejado*, está inserido neste universo e deriva da conceituação dos *enclaves fortificados*. Ilustra um novo passo da participação da iniciativa privada no desenvolvimento das cidades, assim como na construção de novas ferramentas de distinção e segregação social, apropriadas pelas elites urbanas que sentem a necessidade de afirmar-se enquanto tal perante o conjunto da cidade. Entende-se que o Bairro Jardim Europa, enquanto primeiro empreendimento de sua natureza em Porto Alegre, deva ser analisado a partir da realização de um estudo de caso iniciado pela coleta de dados secundários junto a órgãos públicos tais como Secretaria de Planejamento Municipal, Prefeitura Municipal de Porto Alegre e Câmara de Vereadores da cidade; assim como à construtora Goldsztein, autora do projeto em questão detendo-se em analisar a trajetória da participação da iniciativa privada na configuração do solo urbano, as contribuições da mesma no que tange à busca por soluções para os problemas urbanos e finalmente, a forma como entende este espaço e intervém no mesmo.

**Palavras-chave:** sociologia urbana, enclaves fortificados, espaço urbano, iniciativa privada.

## RESUMÉ

Der grösste Teil der brasilianischen Bevölkerung konzentriert sich auf den städtischen Gebieten. Die weltweiten Urbanisierungsvorgänge erregen die Aufmerksamkeit der Geisteswissenschaften. In verschiedenen Bereichen bilden sich Partnerschaften zwischen Staat und privaten Investoren mit dem Ziel, an ein ideales Stadtbild, in weiteren Sinne als *urbis* und *polis*, anzunähern. Schon die Antike war Zeugin dieser Suche nach einer Raumplanung zur Errichtung einer ausgeglichenen Gesellschaft. Damals wurden die ersten Städte gegründet. Das Bauvorhaben *Bairro Jardim Europa*, Schwerpunkt dieser Arbeit, auch als geplantes Stadtviertel genannt, gehört zu diesem Kontext und ist vom Begriff der *fortified enclaves* abgeleitet. Es stellt eine neue Phase der Beteiligung privater Investoren in der Stadtentwicklung dar, aber auch die Beschaffung von neuen Instrumenten zur sozialen Unterscheidung und Ausgrenzung, die die städtlichen einkommensstarken Teile der Bevölkerung dienen, damit sie ihr soziales Dasein unter der gesamten Stadt bekräftigen. In dieser Weise entstehen die geplanten Stadtviertel. Sie sind ein neuer Trend im Immobilienmarkt. Als erstes Bauvorhaben dieser Art sollte man mit einer Fallstudie beginnen, die ihre Daten aus den öffentlichen Institutionen wie das Stadtdressort für Planung, die Stadtverwaltung von Porto Alegre und das Landrat sowie aus der projektleitenden Baufirma Goldsztein entnimmt, aber die Entwicklung der Teilnahme privater Investoren an der Beschaffung städtischer Räume, der Beitrag zur Lösung der Stadtprobleme und schliesslich, die Art und Weise wie sie diesen Spielraum verstehen und gestalten wird bevorzugt.

**Schlüsselwörter:** Stadtsoziologie, fortified enclaves, städtische Räume, private Investoren.



## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>DESENVOLVIMENTO DO ESPAÇO URBANO DE PORTO ALEGRE</b>	<b>17</b>
2.1	OS MACRO-PROCESSOS DE DESENVOLVIMENTO DAS CIDADES	18
2.1.1.	<b>A cidade enquanto um local de mercado</b>	19
2.1.2.	<b>Os processos de segregação social na cidade</b>	21
2.2	BREVE HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DAS CIDADES BRASILEIRAS	27
2.2.1	<b>A ocupação do solo no Rio Grande do Sul, na cidade de Porto Alegre e na Zona Norte</b>	36
2.2.2	<b>Desenvolvimento da Zona Norte de Porto Alegre</b>	45
<b>3</b>	<b>RUMO AO BAIRRO PLANEJADO</b>	<b>54</b>
3.1	AS UTOPIAS URBANAS: PONTO DE PARTIDA PARA NOVOS CONCEITOS DE MORADIA	55
3.2	OS ENCLAVES FORTIFICADOS	59
3.2.1	<b>A segurança</b>	65
3.2.2	<b>O isolamento</b>	67
3.2.3	<b>A homogeneidade social</b>	69
3.2.4	<b>Equipamentos e Serviços</b>	70
3.3	O BAIRRO PLANEJADO	73
<b>4</b>	<b>O BAIRRO JARDIM EUROPA</b>	<b>79</b>
4.1	A ELABORAÇÃO DO PROJETO	81
4.2	ELEMENTOS QUE COMPÕEM O IMAGINÁRIO DE BAIRRO PLANEJADO DE ALTO PADRÃO	92
4.2.1	<b>A relação dos entrevistados com a cidade</b>	93
4.2.2	<b>Os elementos que constituem um espaço ideal para se viver</b>	96
4.2.3	<b>A relação do Jardim Europa com a cidade</b>	98

4.2.4	<b>A apropriação dos elementos do entorno pelo bairro planejado</b>	100
4.2.5	<b>O Jardim Europa hoje</b>	105
<b>5</b>	<b>CONCLUSÃO</b>	109
	<b>REFERÊNCIAS</b>	117
	<b>ANEXO A – Mapa do entorno do bairro Jardim Europa</b>	123
	<b>ANEXO B – Mapa do bairro Passo d’areia</b>	124
	<b>ANEXO C – Mapa do bairro Chácara das Pedras</b>	125
	<b>ANEXO D – Mapa do bairro Vila Boa Vista</b>	126
	<b>ANEXO E – Mapa do bairro Vila Jardim</b>	127
	<b>ANEXO F – Mapa do bairro Vila Ipiranga</b>	128
	<b>ANEXO G – Campanha publicitária do empreendimento Viver Zona Sul</b>	129
	<b>ANEXO H – Campanha publicitária do empreendimento <i>Vivendi</i>: Floras– Praças Residenciais</b>	130
	<b>ANEXO I – Campanha “Placas”</b>	131
	<b>ANEXO J – PDDUA: Capítulo I – Da área de ocupação intensiva e da área de ocupação rarefeita</b>	132
	<b>ANEXO K – Entrevista com funcionário da área de marketing da Construtora</b>	134
	<b>ANEXO L – Entrevista com “Embaixador” da Construtora</b>	149
	<b>ANEXO M – Relatório de entrevista em profundidade com formador de opinião 1</b>	156
	<b>ANEXO N – Relatório de entrevista em profundidade com formador de opinião 2</b>	161
	<b>ANEXO O – Relatório de entrevista em profundidade com formador de opinião 3</b>	166

## 1. INTRODUÇÃO

A cidade, enquanto cenário da interação de diferentes grupos sociais, constitui o objeto de estudo de inúmeras áreas, tais como as ciências sociais, a geografia, a arquitetura, a economia, o direito, etc. Isto porque tudo aquilo que acontece nas mais distintas esferas das relações políticas, econômicas e sociais se manifesta na cidade. Segundo Castells (2004), esta é a forma de aglomeração humana por excelência. No Brasil, assim como na maioria dos países do mundo, é onde se concentra a maior parte da população. É um espaço composto por todo tipo de indivíduo que para lá migra, ou lá nasceu, com os interesses mais diversificados e constrói, a cada dia, uma nova cidade.

Os processos de urbanização do mundo fazem com que as ciências humanas dediquem especial atenção ao desenvolvimento das sociedades urbanas. A forma como diferentes grupos que compõem a urbe interagem e lidam com diferenças dá origem a todo tipo de conflito que se impõem enquanto desafios a governos e iniciativa privada. O poder público por si só não dá conta de atender às tantas demandas geradas pelas novas necessidades advindas com os processos de desenvolvimento do espaço urbano. Logo, faz-se necessária a busca por parcerias no sentido de construir um lugar ideal para todos os habitantes da cidade, tarefa cada vez mais desafiadora dadas as complexidades presentes na vida em sociedade. Parcerias entre o poder público e a iniciativa privada estão presentes nos mais distintos âmbitos, seja na saúde, na educação ou no planejamento urbano e têm por objetivo aproximar-se do ideal de cidade, entendido aqui no seu sentido mais amplo, a *urbs* e a *polis*.

A busca por planejar espaços nos quais seja possível construir uma sociedade mais harmoniosa remonta à antiguidade, quando da formação das primeiras cidades. A iniciativa privada constitui um importante agente na formação das cidades e interage com o espaço urbano a partir das lógicas do capitalismo, dando origem a uma cidade que muito se aproxima do conceito de cidade de Weber (1982) notadamente no que tange sua capacidade de ser um local de mercado por excelência. Esta visão, adotada por este agente, reduz os cidadãos à condição de consumidores e classifica-os, portanto, a partir de sua capacidade de compra. Temos com isso, no Brasil, uma sociedade heterogênea vista pelo mercado a partir

dos critérios de classificação econômica<sup>1</sup> desenvolvidos pela Associação Brasileira de Empresas de Pesquisas – ABEP.

O empreendimento Bairro Jardim Europa, foco deste estudo, cujos idealizadores chamam de *bairro planejado*, encontra-se neste universo e deriva do que Teresa Caldeira (2008) conceituou por *enclaves fortificados*: empreendimentos imobiliários cercados e isolados do resto da cidade, no qual entende-se ser possível experimentar uma vida coletiva mais agradável através da negação do restante da cidade. Contudo, este empreendimento distingue-se dos *enclaves* na forma como se relaciona com a cidade e seu entorno, já que conjuga em seu espaço áreas de uso público e espaços restritos. Por este motivo, ele se constitui enquanto um novo fenômeno, no que tange à função atribuída pela iniciativa privada ao espaço público, a ser abordado neste trabalho a partir de um estudo de caso.

Para realizar este estudo, optou-se por enxergar a cidade enquanto uma variável contextual, levando-se em consideração tanto as limitações do objeto em questão (algo observado apenas em nível local), como o seu caráter simbólico (representando a maneira como a iniciativa privada vem interferindo na configuração do espaço público). Nesta perspectiva a cidade será percebida a partir das contribuições de Ruben Oliven (1980), cuja análise concentra-se na possibilidade de uma cidade de auto-explicar-se e, ao mesmo tempo, ser parte de um todo.

O Bairro Jardim Europa é um empreendimento imobiliário que ilustra um novo desafio para a iniciativa privada no que tange à forma como esta se relaciona com a cidade, uma vez que busca agregar status não só ao seu empreendimento como ao entorno do mesmo. Ele é fruto de uma parceria entre os grupos Goldsztein e Condor e é composto por cinco condomínios de alto padrão, integrados por uma área de lazer pública, o Parque Germânia, parte integrante do projeto em questão, localizado na região fronteira do bairro Passo d’Areia com os bairros Chácara das Pedras, Boa Vista, Vila Ipiranga e Vila Jardim. Seu projeto passou a ser alvo de negociações entre seus empreendedores e o poder público há cerca de seis anos (2002),

---

<sup>1</sup> O Critério de Classificação Econômica Brasil, enfatiza sua função de estimar o poder de compra das pessoas e famílias urbanas, abandonando a pretensão de classificar a população em termos de “classes sociais”. A divisão de mercado definida é exclusivamente de classes econômicas. Classe econômica em função da média nacional de renda mensal familiar: A1, R\$ 9.733,00; A2, R\$ 6.564,00; B1, R\$ 3.479,00; B2, R\$ 2.013,00; C1, R\$ 1.195,00; C2, R\$ 726,00; D, R\$ 485,00; E, R\$ 277,00. (ABEP, 2008)

momento em que as cidades brasileiras passaram a sentir os impactos gerados pelas políticas públicas para a habitação.

A expansão de crédito para a habitação, ocorrida nesta última década no país, deu origem na cidade a uma série de novos condomínios, tanto verticais como horizontais, dotados de equipamentos e serviços dos mais variados e acessíveis ao consumidor através de formas de pagamento que se ajustam ao seu perfil. Condomínios com completa infra-estrutura deixam de ser um bem acessível somente aos segmentos da sociedade com maior poder aquisitivo; as construtoras lançam no mercado condomínios para todo perfil de consumidor. Morar num imóvel com piscina, *playground*, área verde, salão de festas, churrasqueira e outros equipamentos, se torna possível igualmente para os segmentos sociais de menor poder aquisitivo, chamados pelo mercado de “classe C”; o que representa a reafirmação de uma tendência a isolar-se em pequenos oásis que iniciou na América Latina na década de 90 (Castells, 2004).

Esta massificação do estilo de vida dos enclaves implica também na construção do que Bourdieu (1979) chamou de novas ferramentas de distinção e segregação social, a serem apropriadas pelas elites urbanas que sentem a necessidade de afirmar-se enquanto tal perante o conjunto da cidade. Morar num condomínio com completa infra-estrutura já não confere mais o mesmo status de outrora, é preciso lançar algo novo, algo capaz de fazer a pessoa acreditar que possui o que os demais não podem ter, algo que lhe confira o status de exclusividade. É dentro deste contexto que nascem os *bairros planejados*, a nova tendência do mercado imobiliário, que toma forma em Porto Alegre com a construção do Bairro Jardim Europa.

O objetivo deste trabalho consiste em compreender o que de fato é um “bairro planejado”, ou seja, identificar a partir de quais mecanismos chegam os empreendedores a assumir um novo papel no que tange o planejamento urbano, assim como os elementos subjetivos que compõem o que chamam de “bairro planejado”, revelando assim qual é o público alvo de tais empreendimentos e finalmente verificar quais são os resultados hoje perceptíveis no Jardim Europa. Entende-se que o Bairro Jardim Europa, enquanto primeiro empreendimento de sua natureza na capital gaúcha, deva ser analisado a partir da realização de um estudo de caso que consiste, de acordo com Triviños (2008), na análise aprofundada de um objeto de estudo, lavando-se em consideração por um lado, sua natureza e

abrangência (o empreendimento em si, e o que este representa dentro do espaço urbano de Porto Alegre), e por outro, os suportes teóricos sobre os quais repousam a análise (neste caso os conceitos de *cidade* de Weber (1982), *cidade dual e polaridade* de Castells (2004), *idades utópicas* de Bárbara Freitag (2002), *enclaves fortificados* de Caldeira (2008), *distinção* de Bourdieu (1979), entre outros). Este estudo de caso se realizou a partir da coleta de dados secundários junto a órgãos públicos tais como a Secretaria de Planejamento Municipal (SPM), o Observatório da Cidade, a Prefeitura Municipal de Porto Alegre e a Câmara de Vereadores da cidade; assim como à construtora Goldsztein, autora do projeto em questão. Os dados primários consistem na realização de cliente oculto no plantão de vendas do empreendimento, entrevistas informais com os atuais frequentadores do local, agentes ligados ao empreendimento e envolvidos em diferentes etapas de realização do projeto.

O cliente oculto constituiu numa visita ao plantão de vendas na condição de potencial compradora, acompanhada de meu filho e meu companheiro, na qual nos apresentamos enquanto uma família interessada em conhecer os apartamentos ali ofertados. Ao nos deixarmos conduzir pela agente imobiliária que nos atendeu, buscou-se estar atenta à forma como as diferentes pessoas que compunham este grupo (homem, mulher e criança) eram abordadas e que tipo de elementos (peças da casa, infra-estrutura do prédio, dimensão das peças, localização, etc.) eram apresentados para quem (ex.: o closet para a mulher, a piscina da maquete do empreendimento para a criança, a churrasqueira para o homem, ...). Procurou-se ainda observar a configuração dos espaços do plantão de venda e os elementos utilizados neste para comunicar aos visitantes a que perfil de consumidor aquele produto se destinava. Com isso foi possível compor um primeiro esboço daquilo que se pretende oferecer através do “bairro planejado”.

As entrevistas informais foram realizadas junto ao público que frequenta atualmente o espaço público do empreendimento, o Parque Germânia. Lá foi possível conhecer a maneira como as pessoas se apropriam de um projeto da iniciativa privada e dão a este novos contornos, impondo aos seus autores novos desafios no sentido de fazer valer aquilo que projetaram. As entrevistas com agentes envolvidos do projeto Jardim Europa foram realizadas nas dependências da Goldsztein, gravadas com a permissão dos entrevistados e conduzidas em parte por um roteiro de perguntas e em parte de forma espontânea, uma vez que no decorrer

da fala dos agentes surgiam elementos a partir dos quais entendeu-se ser importante discorrer. Estas entrevistas constituem o ponto de vista da construtora a cerca da cidade, de seu empreendimento e da forma como interagem governo local e iniciativa privada.

A leitura realizada dos dados primários e secundários está embasada nas contribuições de diferentes autores cujos conceitos servem aqui de ferramenta de análise para os aspectos percebidos como relevantes na compreensão da abrangência do “bairro planejado”. Assim, partir-se-á da compreensão da cidade enquanto uma variável contextual (Oliven, 1980) cujos pilares consistem na cidade enquanto um local de mercado, elemento constitutivo do conceito de *cidade* em Weber (1982), levando-se em consideração as desigualdades que dela advém a serem analisadas a partir das contribuições de Castells (2004). Em seguida, deter-se-á nas soluções propostas pela iniciativa privada para lidar com tais desigualdades definidas por Caldeira (2008) através do conceito de *enclaves fortificados*, buscando compreender suas origens através de um estudo acerca das cidades utópicas, analisadas por Freitag (2002). O Bairro Jardim Europa<sup>2</sup>, uma dissidência dos *enclaves*, será apresentado neste trabalho, por um lado a partir da visão de cidade acima exposta, e por outro na sua capacidade de se mostrar enquanto possível ferramenta de *distinção*, conceito desenvolvido por Bourdieu (1979).

O “bairro planejado” pode ser estudado a partir de diferentes prismas, tais como: os conflitos entre o público e o privado, as relações travadas entre as entidades públicas e a iniciativa privada, ou ainda os processos de exclusão de camadas significativas da sociedade de determinadas áreas, etc. No entanto, o que se priorizou analisar aqui, e que pode constituir um primeiro passo rumo à elucidação deste novo fenômeno, consiste em conhecer primeiramente a trajetória da participação da iniciativa privada na configuração do solo urbano, as contribuições da mesma no que tange à busca por soluções para os problemas urbanos e, finalmente, a forma como entende este espaço e intervém no mesmo.

Sendo assim, este trabalho dividir-se-á em três capítulos: o primeiro estará focado nos macro-processos de desenvolvimento das cidades, a saber, o desenvolvimento de cidades a partir da lógica do capitalismo, percebidos a partir do conceito de *cidade* de Weber (1982) e outros autores; assim como os processos de

---

<sup>2</sup> Ver Anexo A – Mapa do entorno do empreendimento Bairro Jardim Europa.

segregação social no espaço urbano, vistos sob a ótica de Castells (2004), levando-se em consideração o histórico do planejamento urbano no Brasil. Entender-se-á aqui que estes processos incidem e/ou são originários dos processos de ocupação do solo das cidades brasileiras e, mais especificamente, de Porto Alegre. Tratar-se-á então de recapitular o histórico da ocupação urbana no Brasil, em Porto Alegre e ainda, na Zona Norte da capital (onde se situa o empreendimento em questão) e observar o papel da iniciativa privada - vista como protagonista do planejamento urbano por estas duas abordagens – no desenvolvimento da cidade.

No segundo capítulo tratar-se-á de recapitular a trajetória do processo de formação de espaços coletivos até chegar neste novo formato de intervenção da iniciativa privada, o *bairro planejado*, partindo dos projetos de *cidades utópicas* levantados por Bárbara Freitag (2002), passando pelas contribuições de Zigmund Bauman (2003) no tocante às *comunidades*, pela criação de espaços privados de moradia, trabalho e lazer conceituados por Teresa Caldeira (2008) como *enclaves fortificados*, e trazendo por fim, alguns elementos que constituem hoje o que seus autores chamam de “bairros planejados”.

Por fim o terceiro capítulo tratará de acompanhar, através de dados coletados em entrevistas, material de divulgação e cases de campanhas publicitárias o processo de construção dos elementos subjetivos do Bairro Jardim Europa. Para tanto, num primeiro momento se investigará o processo de elaboração do projeto de “bairro planejado”, em seguida, captar-se-á os elementos que compõem o imaginário do bairro planejado, analisando o material que serviu de base para se pensar a forma como o empreendimento se apresenta ao público. Finalmente, se buscará avaliar a situação do Bairro Jardim Europa hoje, baseando-se no que se propôs transformar o lugar e no que o lugar se tornou.

O somatório dos elementos aqui elencados e analisados compõe uma base sobre a qual é possível refletir a respeito dos moldes sobre os quais a cidade de Porto Alegre se reformula, bem como sobre a forma como os planejadores dos espaços sugerem que nos posicionemos em relação ao conjunto da cidade e seu caráter heterogêneo. Não se tem aqui a pretensão de trazer respostas definitivas a qualquer questão vinculada à temática, menos ainda soluções para tais entraves. Este trabalho é um convite à reflexão sobre a questão urbana de Porto Alegre nos dias de hoje.



## 2. DESENVOLVIMENTO DO ESPAÇO URBANO DE PORTO ALEGRE

As desigualdades econômicas e sociais próprias das cidades brasileiras podem ser compreendidas a partir da forma como estas se desenvolveram historicamente (Oliven, 1980), ou seja, a partir do estudo de acontecimentos ou visões de mundo globais que incidiram nestas cidades compondo tanto um espaço quanto uma sociedade heterogênea e desigual. Estas desigualdades podem ser percebidas sob diferentes olhares. Neste estudo, se fará uso da análise de Manuel Castells (2004) acerca das desigualdades, entendendo-as enquanto resultantes da forma como se desenvolveu o sistema capitalista nas cidades latino-americanas.

Realizar um estudo de caso sobre um empreendimento localizado na cidade de Porto Alegre, percebendo-o como um novo passo do mercado imobiliário na forma como este se relaciona com a cidade, implica em compreender por um lado a cidade enquanto um local de mercado (Weber, 1982), através da literatura a cerca da trajetória da ocupação do solo urbano no Brasil, e por outro perceber a cidade de Porto Alegre como parte integrante destes processos de urbanização, levando-se em conta igualmente suas peculiaridades. Esta cidade será, portanto, percebida enquanto uma variável contextual (Oliven, 1980, p. 18), considerando tanto as limitações do objeto de estudo em questão (um estudo de caso sobre um empreendimento em uma determinada cidade), como o seu caráter simbólico (os avanços da iniciativa privada na configuração do espaço urbano). Nesta perspectiva explorar-se-á a capacidade de uma cidade de auto-explicar-se e, ao mesmo tempo, ser parte de um todo. A trama destes dois fatores resulta na singularidade de certos aspectos de cada cidade e, ao mesmo tempo, na semelhança de outros tantos aspectos que permitem comparações entre si, bem como análises de contextos mais amplos através dos fenômenos urbanos como, por exemplo, observar as cidades latino-americanas para analisar a forma como o capitalismo se deu neste continente como totalidade (capitalismo) absorvida pela parte (países latino-americanos, e mais especificamente, cidades latino-americanas). Sendo assim, este capítulo dividir-se-á em duas partes: a primeira estará focada nos macro-processos de desenvolvimento das cidades, a saber, o desenvolvimento de cidades a partir da lógica do capitalismo, fazendo uso das contribuições de Weber (1982) no que tange à origem

destas cidades, bem como os processos de segregação social vistos sob a ótica de Castells (2004), através dos conceitos de *cidade dual e polaridade*, levando-se em consideração o histórico do planejamento urbano no Brasil. Na segunda parte, a partir dos dois aspectos levantados na primeira parte, se traçará um breve histórico da ocupação do solo urbano no Brasil, voltando-se aos poucos para o Rio Grande do Sul, para Porto Alegre e o seu planejamento urbano, e finalmente para a Zona Norte da capital, onde está localizado o Jardim Europa, observando os movimentos, em termos de configuração do espaço, gerados num plano macro e a forma como foram absorvidos pela capital gaúcha.

## 2.1 OS MACRO-PROCESSOS DE DESENVOLVIMENTO DAS CIDADES

As cidades modernas são aquelas que surgem com o desenvolvimento do capitalismo e suas origens foram estudadas por alguns teóricos do final do século XIX e início do século XX, tais como Simmel, Weber e Marx. Estes autores apontam algumas características urbanas - geradas pelo impacto das práticas capitalistas sobre a maneira de compor o espaço público e as relações sociais - que nos servirão de base para conceituar a cidade na qual está contido o objeto de estudo em questão.

As cidades modernas estão calcadas sobre pilares comuns, mas resultam em lugares únicos uma vez que contam com peculiaridades próprias, geradas e fomentadas por uma trajetória histórica singular resultante da combinação de uma série de fatores sociais, culturais, políticos e econômicos, tal como sugere Oliven (1980, p. 18). Estes pilares podem ser definidos da seguinte forma: a cidade enquanto um local de mercado, a sociedade racionalizada, o berço do homem livre e o anonimato do cidadão. Contudo, este estudo deter-se-á sobre apenas um destes pilares, uma vez que sua temática está focada num modo peculiar de intervenção da iniciativa privada sobre o espaço público. Trata-se, portanto, de perceber a cidade enquanto um local de mercado.

### 2.1.1 A cidade enquanto um local de mercado

Ao entender a cidade enquanto um local de mercado, teóricos tais como Marx (1976), Weber (1982) e Simmel (1976) partem do princípio de que aquele espaço existe e se desenvolve a partir da existência de um mercado. Esta existência impõe sobre as relações sociais da cidade a lógica de funcionamento do mercado, a qual repousa sobre a troca de capital econômico por uma mercadoria ou serviço e sobre as distribuições de papéis dos diferentes agentes que participam do processo de fabricação, venda e aquisição desta mercadoria. Assim, capital econômico, racionalização, anonimato, definição de papéis através de mecanismos de fragmentação social, permeiam e conferem lugares mais ou menos privilegiados aos indivíduos que na cidade coabitam.

Weber (1982) observa que a partir do momento em que a burguesia conquista seu espaço político na cidade, as atividades econômicas passam a ocupar o centro das relações sociais urbanas. Assim, a organização do trabalho, a lógica do mercado e a estrutura das classes sociais passam a ser reorganizadas segundo a posse e não mais o título (nobre ou plebeu). Desta forma, almejar uma promoção social implica em adentrar o universo do mercado e incorporar uma série de novos valores voltados para a acumulação de capital. Weber (1982) sugere que a organização política da cidade sofre igualmente uma série de transformações oriundas da lógica do mercado, tal como a burocratização que se faz através de um longo processo de racionalização das relações sociais e de exercício do poder, já que não repousa mais na soberania de um único ser, mas concentra-se nas mãos de um grupo detentor de capital econômico que são os burgueses.

Na concepção de cidade adotada por Marx (1976), a cidade seria o cenário no qual se formaram as classes sociais. Este lugar comportaria, de um lado, pessoas consideradas “livres” para vender sua capacidade de trabalho, e de outro, burgueses dispostos a comprar esta mão-de-obra visando multiplicar seu capital. A cidade industrial capitalista seria, portanto, um “mercado de mão-de-obra” onde teria ocorrido o encontro de cidadãos que compartilham uma situação comum (não mais estarem sujeitos a um sistema feudal) e que diferem entre si nas expressões contraditórias da alienação do homem.

As cidades brasileiras, apesar de não terem servido de cenário para o surgimento e desenvolvimento de tais mecanismos, se desenvolveram de modo significativo no momento em que as cidades da Europa ocidental e norte-americanas já se encontravam plenamente desenvolvidas sobre os moldes que procuram atender às necessidades geradas pelas práticas capitalistas e zelar para que este modelo prospere. Neste momento o país se posiciona enquanto um agente fornecedor de matéria-prima e dependente da produção industrial europeia.

Quando, nas primeiras décadas do século XX, o país começa a emancipar-se a través de políticas públicas que visam suprir suas necessidades em termos de produtos industrializados, faz-se apelo aos moldes europeu e norte-americano de configuração do espaço urbano, o que implica, necessariamente em adotar com estes modelos, uma nova composição nas relações sociais, que passa, neste caso, por dispor, primeiramente, de cidadãos livres para consumir e incorporar as estruturas da nova sociedade industrial. O primeiro passo que se deu neste sentido, de acordo com Maricato (1995) ocorreu em fins do século XIX quando da abolição da escravatura, uma ação que não se fez acompanhar por iniciativas de inclusão de uma imensa população de ex-escravos negros, mas que se preocupou acima de tudo em servir aos interesses de novos grupos detentores de capital econômico concentrados nos núcleos urbanos, interessados em desenvolver o meio no qual estavam atuando, buscando assim deslocar o poder das mãos das tradicionais oligarquias rurais e pecuaristas do país para as cidades. O processo de urbanização do país serve-se dos moldes europeus de desenvolvimento urbano para fortalecer politicamente os grupos detentores de capital econômico concentrados nas cidades e com isso mudar radicalmente os moldes de desenvolvimento do país (Fausto, 2004). O segmento com maior poder aquisitivo no meio urbano conquista poder hegemônico sobre as oligarquias rurais do país através da conquista de poder político num momento de crise (a crise do café com leite) e impõe a cidade como o meio através do qual é possível alcançar desenvolvimento tanto pessoal quanto nacional, promovendo a assim o deslocamento em massa de famílias do campo para as cidades, seduzidas pelos discursos progressistas adotados pelo governo no sentido de promover o meio urbano como a nova cara do Brasil (Fausto, 2004).

### **2.1.2 Os processos de segregação social na cidade**

A temática da segregação social, já bem explorada pela sociologia urbana, pode ser incorporada enquanto uma característica própria deste modelo de aglomeração humana. No entanto, a leitura que se faz de tal fenômeno e as causas da perpetuação e expansão deste variam em função do momento histórico que está sendo analisado e do enfoque teórico que se adota. O presente estudo se concentra num dentre tantos mecanismos de segregação social, a saber, a criação de novos espaços pela iniciativa privada e adota uma perspectiva de análise baseada nos processos econômicos engendrados pelos mecanismos de globalização cujos efeitos sobre os núcleos urbanos se manifestam no distanciamento físico, econômico e social dos diferentes grupos que coabitam o espaço urbano.

Os processos de segregação social nas cidades contemporâneas são marcados por diferenças de ordem econômica, política, cultural e social e vêm provocando modificações significativas no espaço urbano. A dificuldade de convivência dos grupos que coabitam a cidade ante suas diferenças gera violência e preconceitos de toda ordem, fazendo com que estes grupos procurem por alternativas de agrupamento entre iguais a fim de estabelecer nos seus cotidianos uma certa ordem ao que consideram caótico: a heterogeneidade da urbe. Estes processos são resultados próprios da forma como as cidades contemporâneas vêm se desenvolvendo. No Brasil, um país de marcantes desigualdades sociais, este processo de segregação é facilmente identificado. A segunda parte deste capítulo, ao retomar o histórico do desenvolvimento das cidades brasileiras, identifica as soluções encontradas quer seja pelos governos locais, quer seja pela iniciativa privada, quer seja pelos segmentos de alto poder aquisitivo, para lidar com os desafios impostos pela heterogeneidade urbana.

Os processos de desenvolvimento das cidades, segundo Castells (2004), giram em torno de três macro-processos: a globalização, engendrada a partir de interesses econômicos que acabam por infiltrar-se igualmente no plano cultural e social; a informacionalização, um modelo de comunicação e deslocamento em alta velocidade, em princípio implantado no intuito de tornar possível as relações comerciais travadas em âmbito mundial e que acabam penetrando a esfera social,

impondo-se como meio de veiculação e recepção de informação; e a difusão urbana, ou urbanização<sup>3</sup> generalizada, que consiste na hegemonia legitimada de tal modelo de assentamento humano. A tendência de tal modelo de aglomeração é a composição de um mundo articulado no plano global e de um espaço local desconfigurado, desconectado e carente, portanto, de sentido. A integração de uma população tão heterogênea quanto a população urbana se configura, assim, enquanto um dos maiores desafios dos governos locais. Neste sentido, Castells (2004) afirma que sem um denominador comum aglutinador de cada sociedade, esta tende a fragmentar-se em indivíduos e unidades familiares que competem entre si e se situam de forma fragmentada diante dos fluxos globais de poder e de riqueza. “Sem um sistema de integração cultural e social que respeite as diferenças e estabeleça códigos de comunicação entre as diferentes culturas, o tribalismo local será a contrapartida do universalismo global”. (Castells, 2004, p.13)

Segundo Castells, a forma com que os espaços urbanos se desenvolvem decorre e promove dois fenômenos que são a cidade dual e a polarização. A cidade dual (Castells, 2004) tem sua origem na segmentação do mercado de trabalho no mundo globalizado. O desenvolvimento de uma estrutura de trabalho não só fragmentada, mas calcada na especialização do trabalhador, cada vez mais refinada, demanda de todo e qualquer indivíduo, em idade de adentrar a esfera do trabalho, qualificação e especialização a serem constantemente atualizadas em função do ritmo de desenvolvimento das tecnologias de produção, comunicação e transporte. Levando-se em consideração a estreita relação entre situação de trabalho e pobreza, grau de escolaridade e obtenção de um emprego fixo, o espaço urbano vem constituindo-se de um lado por indivíduos cada vez melhor qualificados e inseridos nos processos econômicos e, de outro, por cidadãos desempregados, pouco qualificados e, portanto, descartáveis dentro desta nova ordem. “A cidade dual é o novo modelo técnico-econômico que se caracteriza simultaneamente por seu grande dinamismo produtivo e por seu caráter excludente de amplos setores sociais e territoriais” (Castells, 2004, p. 60). Esta organização segmentada da população urbana, analisada por Castells, se reflete na configuração do seu espaço, uma vez que este vem sendo planejado e reinventado para um número restrito de indivíduos. À medida

---

<sup>3</sup> Urbanização: forma de articulação espacial contínua ou descontínua de populações e atividades, diferente de “cidade”, que consiste em um sistema específico de relações sociais, cultura e principalmente instituições políticas de autogoverno. (Castells, 2004. p. 17)

que a iniciativa privada assume papéis mais relevantes na organização do espaço público, quer seja influenciando indiretamente os processos de planejamento urbano, quer seja explorando os limites sobre os quais os planos diretores lhe permitem atuar, ela trata igualmente de definir que tipo de público a cidade pretende atender.

A visão de cidade da iniciativa privada está calcada na definição do público alvo de seu produto, o que implica em definir um perfil determinado de indivíduos para os quais os espaços criados estão destinados. Quando o produto da iniciativa é um empreendimento imobiliário, isto implica em estipular que tipo de pessoas deverão interagir com aquele espaço. Assim, ela acaba definindo, através de seus produtos, o lugar por ela considerado ideal para cada perfil de consumidor, como é o caso do Bairro Jardim Europa, um bairro projetado para um segmento da população com alto poder aquisitivo. Contudo, estes projetos não excluem por completo os demais agentes da sociedade, apenas lhes conferem papéis bem definidos. Num condomínio de luxo, a entrada de pessoas de menor poder aquisitivo não só é permitida como solicitada, uma vez que se faz necessária a contratação de funcionários para zelar pela limpeza e ordem dos locais. No entanto, a participação destes agentes se restringe à prestação de serviços, o que os torna seres praticamente invisíveis aos que usufruem destes espaços, tornando assim o “convívio com as diferenças” um obstáculo superado pela iniciativa privada, ao menos dentro dos limites de seus empreendimentos.

Assim, o espaço urbano admite a coexistência de grupos sociais produtores de informação e detentores de riqueza com grupos sociais excluídos e marginalizados exercendo funções das mais valorizadas às mais degradantes, através de precários vínculos sociais que podem ser identificados dentro de uma estrutura hierárquica na qual os mais qualificados se fazem servir por menos qualificados. De acordo com Castells (2004) a análise da cidade dual envolve, no mínimo, quatro processos de naturezas diferentes: a crise da habitação e dos serviços urbanos, a crescente desigualdade social nas grandes cidades, a pobreza em meio urbano que atinge boa parte da população devido às condições gerais do país e os fenômenos de exclusão propriamente ditos, ou seja, a redução de importantes segmentos da sociedade urbana a condições subumanas de sobrevivência considerando o escasso interesse econômico, social e político que este segmento representa para a lógica dominante do sistema social.

A cidade dual não responde apenas à distinção simplista entre ricos e pobres, nem se limita ao contraste de imagens entre os carros importados e os moradores de rua. Mas representa uma estrutura social urbana que existe sobre a base da interação entre pólos opostos e igualmente dinâmicos da nova economia informacional, cuja lógica de desenvolvimento polariza a sociedade segmenta grupos sociais, isola culturas e segrega os usos de um espaço metropolitano dividido por diferentes funções, classes e grupos étnicos. (Castells, 2004, p. 63)

O conceito de cidade dual pressupõe, portanto, um espaço marcado por discrepâncias em termos de condições de vida, acesso à educação e oportunidades de trabalho. Esta cidade não se torna menos hostil para aqueles que estão inseridos no sistema. Sennett (2006) observa que mesmo aqueles indivíduos bem qualificados encontram-se numa situação de constante insegurança, uma vez que estão inseridos numa rede de produção globalizada que requer um número restrito de trabalhadores altamente qualificados, porém pouco atrelados às empresas para as quais prestam serviço. Este universo altamente dinâmico criaria, segundo o autor, um ambiente profissional pouco estável por reconfigurar-se constantemente abolindo postos de trabalho, criando outros novos para os quais se demanda um perfil ainda mais específico de trabalhador, reduzindo o número de funcionários, fundindo grupos empresariais e lançando à caça por estabilidade um grande número de profissionais qualificados. A cidade dual, conceituada por Castells (2004), pode ser compreendida enquanto o reflexo da lógica do mercado de trabalho por constituir igualmente um espaço de forte insegurança e instabilidade não só para quem não tem acesso à cidade global como para todos os que compartilham tal espaço.

O meio urbano seria, para Castells (2004) tal como para Marx (1976), o produto e o produtor de diferenças estabelecidas a partir das definições das classes sociais que, em decorrência de uma série de fatores políticos, econômicos e sociais, entram em conflito entre si gerando um clima de hostilidade e um ambiente de constante insegurança, criando assim um espaço marcado pela polarização de dois grupos economicamente definidos não só pela disponibilidade para vender ou comprar mão-de-obra, mas pela sua capacidade e incapacidade de consumir.

A polarização, segundo Castells (2004), estaria na forma como se organizam os diferentes grupos no espaço urbano: de um lado estariam os economicamente



mais favorecidos que, diante da crise urbana<sup>4</sup>, se sentiriam ameaçados pelo aumento da violência na cidade e pela ineficácia do Estado em solucionar tal problema e, do outro lado estariam os menos favorecidos. Estes tentariam sobreviver dentro de um sistema criado para atender e servir a uma minoria de indivíduos detentores de capital suficiente para fazer parte de um modelo capitalista que se mantém pela capacidade de estimular o consumo de todo tipo de bens e de definir regras de pertencimento ou não em função deste consumo. Com isto seria possível reconhecer quem pertence ou não a este sistema. A luta permanente por integrar-se ao sistema, encabeçada por todos aqueles que, apesar de constituir uma maioria, não encontram lugar neste tipo de sociedade, desencadearia, segundo Castells (2004), reações vistas como prejudiciais para o conjunto da população, tais como o apelo a métodos ilícitos de obtenção de capital (roubo, seqüestros, tráfico de drogas, prostituição de menores, venda de produtos contrabandeados, etc.) gerando assim um clima de hostilidade que acaba se tornando o aspecto mais marcante da vida na cidade. As vítimas de tais ações não se limitam à elite urbana, mas se estendem ao conjunto da população, que acaba reconhecendo no pobre, negro, morador de vilas e favelas uma forte ameaça à sua segurança, uma vez que se admite que este perfil corresponde àquele sem chances de incorporar de forma lícita o sistema de uma sociedade calcada no consumo.

O resultado de tal situação, de acordo com Manuel Castells (2002 apud Freitas, 2004, p. 122), é o apelo a estratégias de isolamento adotadas pelas elites e pela classe média, uma vez que estes segmentos contam com capacidade para custear por formas de moradia fortificadas e dotadas de equipamentos de segurança entendidos como necessários e eficazes na sua proteção frente à ameaça

---

<sup>4</sup> A crise urbana, segundo Manuel Castells (2004), teria sido provocada pelo desenvolvimento do capitalismo. Esse sistema, ao criar bens de consumo destinados à população, cria novas necessidades que fazem com que o consumidor passe a demandar por estes bens. Estes, uma vez inseridos no mercado, requerem novos bens coletivos, tais como estradas, transportes públicos, sistemas de telefonia, novas tecnologias de ensino, etc. Isto faz com que haja uma maior pressão sobre o Estado, fornecedor destes bens coletivos, para atender a estas novas demandas originadas pela aquisição de bens de consumo. O crescimento da demanda atinge tal dimensão que se torna impossível ao Estado carente de recursos atender a todas as necessidades da população o que, por sua vez, contribui para a formação de uma visão de um Estado ineficiente no tocante à solução dos problemas da população gerados pelos bens de consumo produzidos pelo sistema capitalista. "A crise urbana provém da crescente incapacidade da organização social capitalista para assegurar a produção, distribuição e gestão dos meios de consumo coletivos necessários à vida cotidiana" (Castells, 1989, p. 20).

encarnada na figura do negro, do pobre da vila, do “mal encarado”. Este investimento é entendido enquanto fundamental na cidade, uma vez que os equipamentos públicos de segurança se mostram falhos diante do desenvolvimento de uma cultura da violência desencadeada pelo ciclo vicioso do consumo que impõe a posse e a capacidade de compra enquanto pré-requisito de pertencimento.

Teresa Caldeira (2008) adota uma perspectiva de análise dos fenômenos de exclusão social nas cidades que segue este mesmo enfoque e afirma ainda que a violência e o medo nas cidades dão origem a um discurso de discriminação racial, étnica e de classe que provoca transformações sociais neste meio produzindo, assim, formas de segregação social através do surgimento de novas tecnologias de exclusão e da retirada das elites dos bairros tradicionais urbanos para espaços isolados localizados no entorno da cidade. Este fenômeno seria o resultado do entrelaçamento de processos de transformação social que, na América Latina, estariam relacionados, entre outros, à maneira como se deu o retorno à democracia nestes países. Os resultados destas reconfigurações do espaço urbano são entendidos por Caldeira (2008) como: a valorização do espaço privado e restrito e a desvalorização do espaço público; a criação de espaços privados, cercados, autônomos e que, portanto, poderiam ser construídos em qualquer lugar; a transformação de uma cidade outrora vista como um todo contínuo em um composto de comunidades isoladas; o crescimento do número de favelas e a proliferação de condomínios ampliando a distância social entre estes dois grupos e aumentando assim a tendência à criminalidade.

De acordo com Freitas (2004), as causas do aumento da criminalidade estariam ligadas ao processo de polarização que, por isolar física e socialmente grupos socialmente distintos, aumentaria o desconhecimento sobre o outro. Nesse modelo os sujeitos pertencentes ao segmento social com alto poder aquisitivo só conviveriam entre iguais, econômica e socialmente, e os sujeitos pertencentes a segmentos de baixo poder aquisitivo só teriam contato com este universo utópico e homogêneo através da prestação de serviços tais como limpeza, jardinagem, construção civil e serviços gerais. Isto faria com que a cidade deixasse de ser heterogênea e se tornasse um conjunto de áreas homogêneas que se constituiriam através de mecanismos de privatização do espaço público. A privatização do espaço público, segundo Freitas (2004, p. 129), refere-se não apenas ao fechamento de ruas públicas sem saídas, mas a todo tipo de serviços públicos que

os espaços privados fazem uso, tais como o tratamento de água e esgoto, a coleta do lixo, o serviço dos correios, o grande número de funcionários públicos da área da segurança atuando ou abrindo empresas de segurança privada cada vez mais solicitadas pela classe média e pela elite. Resta aos pobres um espaço público (no sentido mais amplo que o termo possa atingir) decadente.

A cidade dual, analisada por Castells (2004) é, portanto, entendida enquanto um espaço fragmentado a partir do mercado de trabalho e dos processos de globalização e marcada pelo fenômeno de polarização que tende a isolar os diferentes grupos que constituem a urbe. A polarização própria do meio urbano se acentua à medida em que as desigualdades sociais e econômicas aumentam, o que constitui uma consequência própria da cidade dual. O presente estudo, cujo foco está voltado para o surgimento de espaços concebidos pela iniciativa privada, baseia-se na configuração de um espaço tal como definido por Castells (2004) nos conceitos de cidade dual e polarização', não se limitando, contudo, a entendê-lo enquanto o produto exclusivo da fragmentação do trabalho e dos processos de globalização, uma vez que considera igualmente o caráter simbólico de tais empreendimentos enquanto ferramentas de diferenciação e segmentação dos grupos com alto poder aquisitivo.

## 2.2 BREVE HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DAS CIDADES BRASILEIRAS

A ocupação do solo urbano no Brasil se deu de forma similar em diferentes cidades brasileiras, Tereza Caldeira, em seu livro "Cidade de Muros" descreve o processo de ocupação do solo urbano na cidade de São Paulo, apontando para o fato desse processo não ser exclusivo a essa capital. De acordo com a autora, no Brasil Colonial, a terra brasileira não tinha valor em si, o que lhe atribuía valor era na verdade o que dela se fazia, ou seja, o que nela se cultivava, quantos escravos trabalhavam lá, etc. Assim sendo, a aquisição de terras se dava pelo processo de ocupação do solo e não de compra do mesmo, logo, não havia qualquer tipo de mercado imobiliário ou de terras. De acordo com Ermínia Maricato (1995 apud Gonçalves, 1995, pp. 865-866), a abolição da escravatura se dá paralelamente ao

processo de normatização da terra, ou a escravização da mesma. O ano de 1850 é marcado pelo fim do tráfico de escravos e pela Lei de Terras nº601, segundo a qual as terras devolutas poderiam ser adquiridas apenas mediante compra e venda, afastando de trabalhadores reconhecidos institucionalmente como “livres” a possibilidade da aquisição da terra, uma vez que careciam de oportunidades de trabalho com remuneração suficiente para obtenção legal da mesma.

Seguindo a linha de interpretação dos processos de desenvolvimento das cidades adotada por Castells (2004), Villaça (1999), observa que o planejamento urbano no Brasil, ao longo de sua história, se constitui enquanto mecanismos dos quais as classes dominantes lançaram mão para renovar a ideologia dominante e com isto contrabalançar a tendência de enfraquecimento de sua ideologia, contribuindo assim para a manutenção do poder e para o exercício de sua dominação. As razões e os conteúdos dos planos e do planejamento mostram, ao longo da história, o teor autoritário da ideologia dos segmentos dominantes da sociedade brasileira de suas intervenções, enquanto um instrumento implementado pelo aparato governamental. Desde as concepções anti-urbanas da primeira fase da República, passando pelo período Vargas em que se dá a gênese da questão urbana com o início da industrialização, o padrão higiênico funcional, influenciado pela Carta de Atenas de 1933, expresso nos primeiros planos de embelezamento, a visão desenvolvimentista das décadas de 1950 e 1960, a tecno-burocracia desenvolvimentista dos governos militares, com forte influência do desenvolvimentismo americano, até o planejamento estratégico proposto nas décadas de 1980-1990, desenvolve-se no país a ideologia e a prática de planejamento e de intervenções urbanas que relaciona os problemas das cidades com o seu crescimento desordenado e que concebe o planejamento como técnica e método para solucionar tais problemas a partir dos interesses das elites econômicas do país (Villaça, 1999).

Nas primeiras décadas do século XX, momento em que o parque industrial de São Paulo passa a ser construído, os governos local e regional estão bem atentos à maneira como a cidade se desenvolve, criando planos de desenvolvimento urbano e dedicando especial atenção à construção de uma cidade ordenada (Caldeira, 2008). Nesse período, os segmentos sociais (de maior, intermediário e baixo poder aquisitivo) dividem o espaço urbano morando e trabalhando em locais relativamente próximos uns dos outros. Isso faz com que o governo local, atendendo às demandas

dos segmentos com maior poder aquisitivo, tal como apontado anteriormente por Villaça (1999), trabalhe seu planejamento urbano levando-se em conta as condições de vida e moradia da classe trabalhadora - que na época vivia em cortiços localizados tanto no centro da cidade, quanto nas proximidades das fábricas - a partir dos moldes do planejamento urbano higiênico-funcional embasados na Carta de Atenas de 1933. As condições de vida que intrigavam à elite eram a falta de saneamento básico e o grande número de famílias dividindo os cortiços, uma fórmula que tinha por resultado um alto índice de contaminações e morte por doenças contagiosas. Temendo a propagação de pestes e outros males, as elites passam, por um lado, a exigir do governo que tome uma providência, no sentido de “limpar” a cidade, e por outro, afastam-se um pouco das áreas habitadas pela classe trabalhadora, instalando-se em bairros isolados e destinados a abrigar somente a pessoas com maior poder aquisitivo. A cidade dual (Castells, 2004) passa então a materializar-se de forma mais expressiva na configuração do espaço urbano através do afastamento físico dos diferentes segmentos sociais. O poder público, visando amenizar o mal estar dos grupos com maior poder aquisitivo frente às condições de vida dos trabalhadores urbanos implanta políticas públicas de combate à peste e outras doenças em todo o país, são as chamadas de políticas sanitaristas. A principal arma dessa luta era eliminar as condições insalubres de moradia das populações de baixa renda urbanas, através da instalação de saneamento básico e planejamento de moradias, a fim de enquadrar as famílias mais pobres nos valores das classes mais elevadas, eliminando assim o risco de contaminações e a propagação de doenças. A instalação do saneamento básico e a tecnologia disponível para a sua implementação, bem como o tempo de execução deste tipo de obra, definiram por muito tempo os limites da cidade e o seu ritmo de crescimento. Outro fator definidor dos limites urbanos, de acordo com Teresa Caldeira (2008), foi o transporte público, na época composto por uma rede de bondes que faziam a ligação entre os bairros residências e o centro. Tendo em vista o alto custo da criação de novas linhas, a cidade não tinha muito como se expandir para além dos limites das linhas de bonde, fazendo com que à classe trabalhadora não lhe restasse outra alternativa, senão a de habitar em cortiços altamente povoados, com várias famílias dividindo um apartamento.

Em nível nacional, de acordo com Villaça (1999), o pensamento que nutriu a ideologia do planejamento urbano tem base na crença de que a ciência (diagnóstico

e prognóstico) e a técnica (o plano diretor) são as chaves para solucionar os problemas urbanos. O instrumento do plano diretor difunde-se no país a partir dos anos 40, sendo substituído por outros nomes a partir da década de 1960. Dos planos de melhoramento e embelezamento do início do século, passando pelos planos de desenvolvimento, pelos planos integrados e os super-planos da década de 1960-1970, até os atuais planos democráticos e participativos, o discurso do planejamento urbano é amparado pela ideologia da supremacia do conhecimento técnico e científico e o exercício autoritário e arbitrário dos administradores e dos seus projetistas, chegando-se ao ponto de serem conhecidos pelos nomes de seus autores, tal como o Plano Gladosch, de Porto Alegre.

Nesse contexto e visando os mesmos fins que as demais capitais brasileiras, a cidade de Porto Alegre, como se verá detalhadamente mais adiante, adota uma estratégia de desenvolvimento urbano ao elaborar o “Plano Geral de Melhoramento” de 1914 (SMP). Este constitui no primeiro momento do planejamento urbano de Porto Alegre. O projeto objetivava organizar o crescimento urbano da cidade, com ênfase no sistema viário. Estas primeiras diretrizes acabaram por nortear os planos elaborados posteriormente. O segundo momento constitui na contribuição de Edvaldo Pereira Paiva e Luiz Arthur Ubatuba de Farias que realizaram um trabalho denominado "As Linhas Gerais do Plano Diretor - Contribuição ao Estudo de Urbanização de Porto Alegre" entre 1935 e 1937, que complementaria o plano de 1914. O terceiro momento se dá um ano depois, quando da contratação do urbanista Arnaldo Gladosch com a finalidade de elaborar um Plano Diretor para Porto Alegre que resultou na criação do Conselho do Plano Diretor que deu origem ao Plano Gladosch. Este, embora destacasse a necessidade do "zoneamento" da cidade, resultou numa proposta essencialmente viária, bem como os anteriores de 1914, 1935 e 1937.

Estes planos são elaborados paralelamente à expansão da indústria automobilística. Assim, a cidade passa a ser moldada para receber os automóveis e é por eles moldada, já que pode crescer mais do que as linhas de bonde outrora permitiam. A cidade adota um novo meio de transporte público, o ônibus, que não exige tantos recursos para poder atender à população. O ônibus pode circular em áreas ainda não asfaltadas e com isso a classe trabalhadora pode enfim ser convidada a se retirar da área central da cidade, entregando esta aos que podem pagar por ela (Caldeira, 2008). No entanto, este procedimento não foi conduzido

pelo governo, mas por empresários particulares, os quais eram igualmente especuladores imobiliários e que criaram, portanto, um sistema irregular e aleatório de transporte coletivo, cujo objetivo é o de servir aos seus próprios interesses. Este processo marca profundamente o formato da cidade e passa a compor o espaço urbano em duas partes: um centro habitado pelos segmentos da população local com maior poder aquisitivo e uma periferia ocupada por cidadãos com baixo poder aquisitivo. De acordo com Teresa Caldeira (2008), a periferia é a área que circunda a cidade, não embutida no planejamento urbano, que ainda trabalha em cima dos limites impostos pela infra-estrutura implantada. Com isso, a divisão dos lotes na periferia, é feita pelo empresariado que se ocupa em traçar ruas e delimitar lotes desconsiderando a legislatura do governo municipal no tocante às rígidas recomendações de ocupação do solo, dimensão, limites, percentual de área construída, etc.

Cria-se um modo peculiar de se ocupar o solo no qual áreas ocupadas e vazias se intercalam visando futuramente, com o desenvolvimento destas áreas, valorizar os espaços vazios. A periferia pouco vigiada pelo poder público, constitui um meio através do qual empreendedores podem explorar a terra e assim beneficiar-se através de mecanismos de valorização do solo urbano. Tal como sugere Weber (1982), a cidade se desenvolve a partir das lógicas de um sistema capitalista, aqui representado pelo mercado imobiliário. O lote Germânia é um exemplo deste tipo de manobra comercial. Trata-se de uma área não construída de mais de 40 hectares, localizada na cidade de Porto Alegre, que abriga hoje o Bairro Jardim Europa, e que foi adquirida pelo grupo Condor no tempo em que a região era considerada Zona Rural de Porto Alegre. O valor da terra na periferia torna-se significativamente mais baixo, uma vez que suas delimitações não respeitam as normas previstas em lei e atraem as camadas de baixa renda que migram para lá visando adquirir sua casa própria.

Os lotes na periferia eram mais acessíveis aos trabalhadores tanto em função de sua ilegalidade quanto porque estavam no meio do mato: em bairros sem asfalto, água, esgoto, telefone, escolas ou hospitais e ligados à cidade por um sistema deficiente de ônibus nos quais gastavam muitas horas por dia para trabalhar. (Caldeira, 2008, p. 221)

Desta maneira se desenvolve a periferia, fora do controle do governo local, que para a ocupação desta área dispõe de leis pouco claras e demasiadamente

limitadas, possibilitando ao mercado imobiliário explorar como bem entendesse o solo da periferia. A cidade dual (Castells, 2004) encontra então os meios necessários para expressar-se de forma significativa na configuração do espaço urbano, ao retirar as famílias com baixo poder aquisitivo dos espaços equipados e planejados da cidade e entregá-los aos que dispõem de meios para viver e pagar pelos confortos da vida urbana. A periferia sendo habitada por segmentos sociais marginalizados não constitui foco de interesse dos governos locais de então, ela constitui o espaço físico da cidade dual de Castells (2004) e é tratada com o mesmo desdém com que são tratados seus habitantes. No entanto, chega um momento em que os limites da cidade dos planejadores do espaço urbano se encontram com a periferia já bem ocupada e traçada de acordo com as intenções dos empreendedores privados. É então que o trabalho é dobrado, já que a quase-totalidade das habitações apresenta algum tipo de irregularidade em relação ao regulamento de ocupação do solo urbano. Terrenos com área muito inferior ao mínimo estipulado por lei, construções que também não dão conta da norma são alguns dos tantos problemas que impedem aos órgãos públicos reconhecer aquelas moradias como legítimas e conferir-lhes o status de propriedade privada. Com isso, a partir dos anos 60, dá-se início à criação de uma série de regulamentos e planos cujos efeitos foram sentidos principalmente nas áreas centrais, ocupadas pelas classes média e alta, ao passo que a periferia permaneceu negligenciada. De acordo com Caldeira (2008), ao contrário do que acontecia com a classe trabalhadora, as classes média e alta passaram a ter acesso a financiamento para a construção de suas moradias. Passam a residir em prédios, o primeiro tipo de habitação a ser produzido por grandes empresas e cujo mercado se expandiu de forma significativa na década posterior.

Em 1964, o Governo Federal implanta uma política de financiamento de imóvel, o BNH (Banco Nacional de Habitação) e o SFH (Sistema Financeiro de Habitação), cujo objetivo era o de promover a construção ou aquisição da casa própria para famílias de baixa renda. De acordo com Arlete Rodrigues (1991, p. 49), este programa pregou o discurso, segundo o qual casa própria seria sinônimo de garantia de ocupação de um lugar na cidade. Além disso, esse programa estaria contribuindo para a estabilidade social: o sujeito que preza pelo seu bem, não cometeria atos que pudessem por em risco a sua moradia e lhe garantissem um teto mesmo em caso de desemprego. No entanto, o BNH se tornou a principal fonte de



financiamento da classe média, financiando principalmente a compra de apartamentos recém-construídos.

O SFH provocou uma forte transformação no mercado imobiliário que vinha sendo dominado por incorporadores relativamente pequenos e famílias que construíam suas próprias casas. Ele estimulou a criação de grandes empresas de incorporação imobiliária, que tomavam dinheiro emprestado do SFH para construir edifícios ou conjuntos residenciais a serem vendidos com o financiamento do BNH. (Caldeira, 2008, p. 226)

Em meados dos anos 70, começam a surgir em São Paulo assim como nas demais cidades brasileiras, os primeiros grandes condomínios fechados, estimulados pelo novo zoneamento, que permitia aos prédios exceder os coeficientes de aproveitamento e em algumas áreas diminuir a taxa de ocupação e criar áreas verdes e equipamentos para uso coletivo. Os segmentos sociais de menor poder aquisitivo, por sua vez, seguiram vivendo nas periferias, em bairros precários e em casas autoconstruídas. De acordo com Caldeira (2008), este padrão de segregação social, marcado por tal discrepância se deu no momento em que São Paulo se tornou o principal centro industrial e pólo econômico do país. Neste mesmo período, grupos que tiveram suas atuações prejudicadas por conta do regime ditatorial instalado no país retomam suas atividades. É o caso dos sindicatos que, ao se rearticularem, acabam contribuindo fortemente para a formação de outras organizações tais como os partidos políticos e as comunidades de bairro. De acordo com Caldeira (2008), estas têm por meta reivindicar o direito à cidade. Direito este que passa pelo acesso da periferia à infra-estrutura, saneamento básico, saúde pública, educação e transporte coletivo. Com o apoio dos sindicalistas, dos partidos políticos, da Igreja Católica e de outros movimentos populares, as comunidades de bairro exercem forte pressão sobre os governantes da cidade, do Estado e do país, que ao final da década de 70 já começavam a encontrar algumas dificuldades em se legitimar enquanto governo e optaram então por atender a algumas demandas destes movimentos. Dentro deste contexto iniciou-se o processo de levar à periferia os serviços públicos e a infra-estrutura reivindicados pelas comunidades de bairro. Porém, isto fez com que o custo da terra na periferia aumentasse, já que agora ela passa a ter ruas asfaltadas, água encanada, esgoto, coleta de lixo, etc. Com isto, os segmentos sociais com menor poder aquisitivo, incapazes de pagar pelo alto custo dos serviços, se viram obrigados a se retirar dessas áreas, cedendo lugar às

construtoras, que não tardaram a semear edifícios destinados aos segmentos com poder aquisitivo intermediário.

Os longos períodos ditatoriais brasileiros contribuíram para a manutenção da ideologia dos planos tecnocráticos, também com o objetivo de controle social e como resposta técnica eficiente aos entraves urbanos, resultantes dos processos migratórios das populações rurais para a cidade e da incapacidade do aparato público de absorver os novos integrantes da cena urbana, tal como mencionado anteriormente por Castells (2004). Esvaziado em seu conteúdo social, o planejamento urbano brasileiro permaneceu sendo uma atividade intelectual de elaboração de planos diretores, desvinculado das necessidades públicas, não havendo compromisso social com os resultados das intervenções (Villaça, 1999). A verificação dos casos concretos identifica os planos diretores como sendo leis de uso, ocupação e zoneamento do solo, de caráter elitista e vinculados aos interesses de grupos econômicos e na defesa da especulação imobiliária, agravando os problemas das maiorias urbanas.

Nas últimas duas décadas, o planejamento urbano brasileiro procurou colocar-se como possível mediador no conflito social pelo solo urbano. O foco do planejamento deslocou-se do regulamento do uso e ocupação do solo para o tratamento dos processos especulativos de produção do espaço urbano, avaliando os impactos de tais ações (Villaça, 1999). O movimento de urbanização da periferia, fruto de reivindicações das comunidades de bairro, se espalha por todo o país que vive, no final da década de 1970, um momento de efervescência dos movimentos populares que, após longos anos de forte repressão, conseguem finalmente incidir sobre as políticas sociais do país (Skidmore, 2000). Desde então a cidade passa a não mais se constituir em centro e periferia, centro para os ricos e periferia para os pobres, mas começa a se compor como uma colcha de retalhos. Os condomínios de alto luxo, localizados fora dos núcleos urbanos, retiram as elites do centro da cidade. A periferia, agora bem equipada, passa a abrigar a classe média que adquire seu imóvel nesta região graças a programas tais como o BNH. Os pobres vão se espalhando e se instalando em vazios urbanos, locais todavia não planejados e sem qualquer infra-estrutura, formando assim as favelas (Caldeira, 2008).

A década de 80 é marcada pela efervescência dos movimentos sociais surgidos nos anos 70 que, diante de um governo ditatorial enfraquecido, encontram meios de lutar pelo fim do regime militar visando abrir novas possibilidades para

inaugurar novas formas de atuação política (Skidmore, 2000). Na segunda metade desta década, grande parte da energia política acumulada é canalizada para o âmbito institucional. A eleição de uma Assembléia Nacional, com a finalidade de escrever uma nova Carta Constitucional, é percebida como tarefa prioritária (Brunet, 2004). A urgência em remover o sistema autoritário vigente até então, em estabelecer relações entre as diversas esferas de governo e em instituir novas formas de relações entre o poder constituído e os amplos setores populares, encontrou eco em muitos segmentos dos movimentos sociais. Para além dos direitos civis e políticos, pela primeira vez no texto da lei máxima do país figuravam os direitos sociais. Todas estas conquistas foram movidas pelo desejo de mudar as relações entre o Estado e a sociedade, a partir da constituição de novos sujeitos políticos (Brunet, 2004). Surge daí a idéia de planejamento urbano participativo, onde as decisões são tomadas através de um processo democrático no qual a equipe de planejadores não assume mais o papel de "autor do plano", mas de "condutor do processo". Apesar deste esforço por tornar o planejamento uma ferramenta de exercício de cidadania, os resultados ainda podem ser percebidos enquanto um aparato a serviço dos interesses do empresariado local (E-Civil, 2009) uma vez que a década de 2000 é marcada por um forte crescimento do setor da construção civil<sup>5</sup>, em nível local e nacional, cujos frutos se fazem sentir no espaço urbano através da proliferação de condomínios residenciais, centros profissionais e outros espaços de uso restrito promovendo assim o que Caldeira (2008) e Freitas (2004) chamam de privatização do espaço público.

As cidades brasileiras são planejadas, portanto, a partir da lógica de mercado apontada por Weber (1982), seu desenvolvimento reflete de forma desigual junto à sua população uma vez que o sistema capitalista, sobre o qual repousa o planejamento urbano, não comporta princípios igualitários, focando-se

---

<sup>5</sup> Setor imobiliário alavanca expansão do crescimento no Brasil: O setor imobiliário tem apresentado expressivo crescimento nos últimos anos, registrando uma rentabilidade média sobre o patrimônio líquido de 15,9% em 2006, destacou o presidente da Fundação Getúlio Vargas (FGV), Carlos Ivan Simonsen Leal ... A manutenção da taxa de rentabilidade elevada no ano passado deve-se a expansão do crédito em torno de 20% ao ano, principalmente em novos nichos de mercado, como crédito imobiliário, que cresceu 60% em 2006, ressalta o diretor do Instituto Brasileiro de Economia (Ibre) da FGV, Luiz Guilherme Schymura. O diretor de normas do Banco Central, Alexandre Tombini, afirma que a estabilidade econômica permitiu o horizonte de planejamento a longo prazo, que refletiu no crescimento do crédito total e passou de 24% em 2004 para mais de 30% em março deste ano. O setor imobiliário é um dos segmentos que tem liderado essa expansão, ultrapassando a marca de R\$ 15 bilhões em 2006, incluindo os recursos da poupança e do FGTS. (Rosa, 2007)

essencialmente na maximização do lucro pessoal daqueles que detêm os meios de produção de capital econômico. Por serem locais de mercado por excelência, as cidades brasileiras são igualmente locais nos quais convivem grupos sociais extremamente distantes em termos econômicos e sociais (a cidade dual de Castells, 2004), o que gera um ambiente marcado por discrepâncias no qual as relações sociais tendem a se travarem de forma conflituosa, dando origem a práticas de intolerância, violência e isolamento, tal como observa Caldeira (2008) ao analisar a cidade sob seu aspecto dual.

### **2.2.1 A Ocupação do solo no Rio Grande do Sul, na cidade de Porto Alegre e na Zona Norte**

A formação histórica do Rio Grande do Sul possui elementos explicativos importantes para se compreender o processo de urbanização, cuja origem está baseada em uma ocupação mais dispersa do território em função do desenvolvimento das atividades econômicas relacionadas à pecuária na região sul do estado, e à lavoura nas regiões nordeste e norte (Barcellos, 1990). Nas primeiras décadas do século XIX, a região sul teve seu apogeu com a produção de charque, que abastecia o mercado interno do País, o que ocasionou um grande crescimento da área de Pelotas e de Rio Grande. Já a região norte do estado constituiu-se como a região mais atrasada de então, caracterizando-se pela coexistência de algumas zonas de pecuária, de extrativismo ervateiro e de pinheirais inexplorados. A partir da década de 1850, a região nordeste, mais especificamente as áreas de Porto Alegre e São Leopoldo, se desenvolvem graças ao avanço econômico, baseado na produção agrícola das colônias alemãs e, posteriormente, das italianas, assim como nas atividades comerciais. A industrialização, que surgiu por meio do capital comercial, fortaleceu essa região do Estado como pólo de crescimento urbano. Neste período dá-se então início à formação do parque industrial de Porto Alegre e posteriormente o desenvolvimento dos demais parques localizados nas cidades vizinhas, descentralizando assim, gradualmente, as atividades industriais e assumindo a hegemonia econômica industrial na região que corresponde ao atual eixo Porto Alegre - Caxias do Sul (Ghezzi, 1990). Essa descentralização do

processo de industrialização vem acompanhada de uma requalificação do papel da metrópole em termos da presença maciça de segmentos modernos da economia e da sua influência sobre o crescimento das cidades médias do seu entorno (Ghezzi, 1990). Tal requalificação, que se traduz não apenas em crescimento econômico, mas também populacional, fruto de um processo de migração em massa de famílias oriundas do campo em busca de melhores oportunidades na cidade, demandou do governo local ações no sentido de organizar um espaço que passou a se desenvolver e absorver pessoas rapidamente. Some-se a este fator a forte influência da ideologia positivista que pairava então sobre as mentes da época, sob a qual as políticas públicas do estado vinham sendo elaboradas (Weimer, 1992). A meta positivista é promover ordem e progresso, através do uso da técnica e da razão para investigar e solucionar problemas com os quais o estado se deparava. O planejamento urbano da capital é pensado dentro deste contexto com o propósito de combater os males que afligiam o espaço urbano de então, a saber, surtos de doenças contagiosas decorrentes da falta de saneamento básico. Com isso elaborou-se para a cidade um plano sanitário com o propósito de higienizar o espaço urbano através da instalação da rede de esgoto e abastecimento de água o que implicava, por sua vez em delimitar o traçado viário da malha urbana (Weimer, 1992) buscando assim estabelecer bases para o crescimento e desenvolvimento da cidade.

De acordo com Barcellos (1990), o Rio Grande do Sul foi palco, durante o período 1950-80, de um deslocamento maciço de sua população em direção às cidades, acompanhando, com índices muito próximos, o processo verificado em nível nacional. Em 1950, o estado apresentava um grau de urbanização de apenas 34%, tendo, já em 1970, ultrapassado os 50% e, em 1980, alcançado a significativa cifra de 67% de habitantes urbanos. A crescente demanda por emprego, moradia e equipamentos públicos de atenção à saúde e à educação, entre outros, implícita nessa situação, impõe enormes desafios ao estado e à sociedade.

Ghezzi (1990) apresenta os planos diretores enquanto esforços dos governos locais no sentido de atender às demandas impostas pelo desenvolvimento das cidades industrializadas e controlar os efeitos do fluxo migratório sobre a cidade. Os primeiros planos para Porto Alegre – elaborados entre 1914 e 1935, foram essencialmente planos viários, com uma grande preocupação com a forma: largas avenidas, áreas verdes e quase nenhuma disciplina do uso e da ocupação do solo

(Plano Geral de Melhoramento e Gladosh) (Ghezzi, 1990). Naquela época a cidade ainda não havia experimentado os efeitos das políticas federais para industrialização em peso do país, contudo, seu crescimento populacional era motivo de inquietação por parte do poder público local que respondia a este crescimento através das políticas sanitaristas, que focava então seus esforços no sentido de viabilizar as capacidades comerciais e industriais da cidade.

A primeira tentativa de organizar o crescimento da cidade em 1914, deu-se com o arquiteto João Moreira Maciel propondo o "Plano Geral de Melhoramentos", que data de 26 de agosto de 1914. Apesar de ser um plano tipicamente viário, estava calcado em princípios orientadores bem definidos. Estabelecia, basicamente, a necessidade de criação de vias de acesso suficientemente amplas que desafogassem o tráfego do Centro para a periferia e vice-versa. Assim, foram projetadas as avenidas Júlio de Castilhos, Otávio Rocha e Borges de Medeiros (na altura da Coronel Genuíno) e a primeira ponte sobre o Arroio Dilúvio. Muitas de suas idéias influenciaram os planos elaborados posteriormente e acabaram sendo executadas. (Secretaria de Planejamento Municipal - SPM)

Porto Alegre, tal como as demais cidades brasileiras, se baseou nos interesses dos segmentos sociais com maior poder aquisitivo para pensar seu planejamento urbano, sendo percebida enquanto um local de mercado que, para desenvolver-se teve de criar meios para que aqueles que detinham capital econômico prosperassem, uma vez que estes grupos, para além riquezas possuíam ainda poder político junto aos governos locais, já que contribuía substancialmente para o crescimento da cidade nas quais instalam seus negócios. Tendo realizado uma análise acerca dos planos diretores do Porto Alegre, Ghezzi (1990) sustenta que um dos graves problemas de todas as cidades brasileiras, desde a formação destas cidades até os dias de hoje, consiste na "extrema concentração de propriedades de terra urbana em mãos de poucos e na especulação imobiliária via retenção de terrenos à espera de valorização. ... Isto acontece e se agrava a despeito da tão destacada experiência gaúcha em planejamento urbano" (Ghezzi, 1990, p. 27).

No anteprojeto conhecido como o Plano Diretor de 1959 o pensamento positivista já mais desenvolvido no que tange ao planejamento urbano encara a cidade através da necessidade de organização e de evitar que os fluxos migratórios norteiem a forma como o espaço se constrói (Ribeiro, 1992). O Plano Diretor passa a se constituir para além de um traçado viário, num estipulador de zoneamento de

usos<sup>6</sup>, mecanismos de controle do volume das edificações, previsão de locais para a implantação de equipamentos sociais e definição de prioridade para instalação da infra-estrutura urbana (Ribeiro, 1992). O crescimento demográfico acelerado da cidade de Porto Alegre reflete na forma como seus cidadãos se relacionam, a vinda de inúmeras famílias do interior do estado para a capital em busca de melhores condições de vida, faz com que a pobreza se torne um problema demasiadamente visível e perturbador aos demais cidadãos que passam a buscar maneiras de evitar o contato com estas duras realidades afastando-se gradativamente das áreas onde concentram-se os cortiços.

Em meados dos anos 60, foi criado o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU), que promoveu a elaboração de planos diretores em todo o país, até a sua extinção em meados dos anos 70. Foi um período relevante na história do planejamento em nível local, uma vez que se almejou através de um estudo multidisciplinar, contemplar outras questões próprias do meio urbano para além da configuração do espaço público, propriamente dito (Ghezzi, 1990). O período do SERFHAU correspondeu ao Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), que pretendia ir além de um simples plano de ordenamento territorial da sede municipal, abrangendo o município globalmente, inclusive em seus aspectos econômicos e sociais. Os PDDI foram elaborados por equipes multidisciplinares, compostas por sociólogos, geógrafos, economistas, demógrafos, educadores e administradores, além de engenheiros e arquitetos. Resultaram em relatórios volumosos, contendo um conjunto desarticulado de diagnósticos setoriais, e não apresentaram propostas passíveis de concretização. Deles restaram, quando muito, leis de uso e ocupação do solo (Ghezzi, 1990). A autora entende que a metodologia do SERFHAU representou por um lado um recuo com relação aos planos diretor convencionais, uma vez que não levou em consideração as diretrizes até então firmadas para se pensar o espaço público, e por outro a inserção de uma visão global de lei de desenvolvimento urbano e de estratégia de desenvolvimento espacial.

---

<sup>6</sup> Em 1959 Edvaldo Paiva e Demétrio Ribeiro organizaram um anteprojeto de planificação que foi inovador para a época, pois fixava normas a serem seguidas pelas quatro funções urbanas: *habitação, trabalho, lazer e circulação*. Pela primeira vez houve preocupação em sugerir um esquema de zoneamento onde as áreas residenciais eram divididas em unidades de habitação e onde constavam as áreas industriais e comerciais. (Secretaria de Planejamento Municipal - SPM)

No ano de 1979, a cidade de Porto Alegre passa a contar com um novo plano diretor, implantado por uma legislação específica (Lei Complementar 43/79). Em comparação com o plano anterior de 1959, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – 1º PDDU – trouxe algumas inovações metodológicas, tais como a formação de uma equipe multidisciplinar, a participação, ainda que tímida, de cidadãos, através da criação de um espaço de representação na forma de Conselhos Municipais, e finalmente, uma visão mais abrangente dos limites do município, com a definição das zonas rural e urbana de Porto Alegre (Prefeitura Municipal de Porto Alegre, 1994). Mas apesar destes esforços, a tradição tecnicista racionalista de se pensar a cidade em termos funcionais, seguiu seu curso. Para Ghezzi (1990), esta postura diante da cidade:

Mascara a verdadeira face da cidade capitalista que, especialmente no Terceiro Mundo, é moldada na disputa pelo espaço e seus melhoramentos, que acontece permanentemente entre aqueles para quem a cidade é apenas o local de vivência e os que dela se servem também (e principalmente) como meio de valorização do capital, seja enquanto mercadoria (terreno ou edificação) seja como suporte de atividade industrial ou comercial. (Ghezzi, 1990, p. 30)

Estes esforços podem ser compreendidos enquanto uma resposta aos impactos das políticas de habitação, com o BNH e SFH, e dos processos de “modernização” do país coordenados pelo regime militar, que tiveram por efeito a entrada em massa de agentes privados interferindo na configuração da cidade. As grandes empreiteiras e construtoras de hoje surgiram na década de 70, e semearam pelas cidades brasileiras a moradia da classe média, os condomínios residenciais, que foram rapidamente absorvidos pelo seu público alvo, beneficiário do BNH e do que se chamou de milagre brasileiro. Contudo, de acordo com Bello (2006), o PDDU não deixou de ser uma versão mais completa dos planos funcionais anteriores:

...o 1º PDDU ainda pode ser caracterizado como um desdobramento da influência da Carta de Atenas<sup>7</sup> na construção da cidade, pois manteve sua fundamentação em alguns conceitos-chave presentes no Plano de 1959. A instituição das “unidades territoriais de planejamento” – UTPs (módulo espacial e estatístico) – visava um sistema permanente de planificação da cidade e constituía-se numa atualização do conceito de “unidade de

---

<sup>7</sup> A Carta de Atenas constitui-se no manifesto urbanístico resultante do IV Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM), realizado em Atenas em 1933, de autoria de Le Corbusier (1887 – 1965) e publicado em 1943. Trata-se de uma espécie de 10 mandamentos do urbanismo moderno que influenciou sobremaneira a arquitetura da segunda metade do século XX, em particular os arquitetos e urbanistas brasileiros Lúcio Costa e Oscar Niemeyer (Freitag, 2003, p. 11)



vizinhança” (ainda erroneamente denominado “unidade de habitação”) existente no plano anterior. Além disso, a manutenção dos critérios de homogeneidade de uso e de hierarquização do sistema viário evidenciou a importância dada ao aspecto funcional, tão presente no modelo da cidade modernista. (Bello, 2006)

Apesar de o PDDU ter instituído áreas e edificações para preservação, a pressão exercida pelos novos índices construtivos – superiores aos estipulados para as construções remanescentes – ocasionou o surgimento de edificações de maior porte, acelerando o processo de renovação dos edifícios, principalmente na área central da cidade. Estas iniciativas seguem a proposta para o desenvolvimento urbano contida na Carta de Atenas de 1933, que efetua uma análise da configuração do espaço e das edificações voltadas para a moradia sob um prisma higienista, considerando insalubre edificações erguidas para abrigar famílias de baixa renda localizadas nos centros das grandes cidades – cortiços. Na prática, revelava-se uma aversão à cidade pré-existente, pois a manutenção de edificações antigas restringia-se à preservação de fachadas ou frações de prédios.

Os conflitos gerados com a aplicação do PDDU na cidade, somados à forte pressão dos agentes empreendedores pelo incremento dos índices construtivos, provocaram a descaracterização da proposta original pelas alterações do legislativo em 1987, resultando num longo processo de reavaliação do dispositivo em vigor, encaminhando assim, o surgimento de um novo plano de urbanismo, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental – PDDUA (Lei Complementar 434/1999) – que agregou novos conceitos e instrumentos de gestão e aumentou também o número de representantes da sociedade civil organizada em sua implementação (Bello, 2006).

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA) é fruto de da ação conjunta dos movimentos sociais iniciada nos finais da década de 1970, quando da formação do novo sindicalismo, e do surgimento de outras organizações civis tal como os partidos políticos e as comunidades de bairro (Skidmore, 2000). O PDDUA pode ser percebido como uma conquista do direito à cidade, arduamente reivindicada pelos movimentos sociais urbanos das décadas de 1970 e 1980, ele está igualmente inserido num processo maior de ampliação dos direitos civis com a Constituição de 1988, a partir da qual se passou a dedicar maior atenção à cidade enquanto um espaço de interações sociais a ser compartilhado por todos. O PDDUA é fruto de uma discussão desencadeada nos anos 90, mais especificamente, a partir

de 1993 quando ocorreu o I Congresso da Cidade. Nesse Congresso, a necessidade de reformular a legislação urbanística de Porto Alegre foi apontada como prioritária pela população, tendo em vista que o Plano em vigor, que é de 1979, estava defasado e não vinha conseguindo acompanhar a dinâmica da cidade (Bello, 2006). Os estudos propriamente ditos começaram em 1995, quando a população teve a chance de participar diretamente das discussões, por meio de grupos de trabalho. Ao final daquele ano, foi promovido o II Congresso da Cidade, quando as bases do novo Plano Diretor foram definidas.

No ano seguinte, uma primeira versão do projeto de lei foi entregue à Câmara de Vereadores. Em março de 1997, o então prefeito Raul Pont, baseado em um relatório elaborado pela Assessoria Técnica da Câmara e em função de críticas feitas por algumas entidades, decidiu retirar o texto legal da pauta para rediscutir algumas propostas e aperfeiçoá-lo. A partir daí ocorreram inúmeros seminários, debates e oficinas de trabalho, resultando alguns ajustes na parte do Plano que tratava das regras para as construções (Dispositivos de Controle das Edificações). Esta nova versão foi entregue à Câmara de Vereadores, em 12 de novembro de 1997. O trabalho de análise realizado por vereadores – principalmente os da Comissão Especial - foi concluído no dia 4 outubro, enquanto a aprovação final do texto ocorreu em 5 de novembro de 1999, quase dois anos após o envio do projeto. A sanção do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental em 1º de dezembro de 1999, ocorreu em um período no qual a cidade, em termos de planejamento urbano, vivia um momento ímpar (Bello, 2006). Em julho do mesmo ano o 1º Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano completava 20 anos de aplicação, e em 30 de dezembro, o Plano Diretor de 1959 (Lei 2330), que foi o primeiro que a cidade passou a contar, completou 40 anos de sua aprovação. Por uma coincidência histórica os três planos diretores da Capital acabaram sendo aprovados em períodos de 20 anos. Nesta nova proposta, a cidade passa a ser objeto de um planejamento estratégico, fundamentado nos eixos de estruturação urbana, mobilidade urbana, uso do solo privado, qualificação ambiental, promoção econômica, produção da cidade e sistema de planejamento (Bello, 2006).

O PDDUA incorporou em seu texto uma especial atenção ao aspecto ambiental, implementando medidas para a preservação e qualificação do meio ambiente. A proposta de planejamento do espaço urbano partiu, igualmente, do reconhecimento do “centro histórico” da cidade e propôs a sua expansão até a III

Perimetral, a partir de onde foram definidos perfis multifuncionais para outras regiões da cidade, ocorrendo inclusive a evocação da “cidade-jardim”<sup>8</sup> em setores da zona sul (Bello, 2006). Para tanto, o plano previu novas ligações viárias, visando reduzir distâncias e a necessidade de deslocamentos. Esse plano também conferiu novo papel à iniciativa privada com a criação do “urbanizador social” que de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental:

(O "urbanizador social", que) permite a um empreendedor imobiliário cadastrado realizar empreendimentos de interesse social em áreas previamente identificadas pelo Município, cumprindo a função de urbanizar progressivamente esses locais e de suprir a demanda habitacional, atendendo às pessoas que recebem até cinco salários mínimos. (Câmara Municipal de Porto Alegre, 2007).

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA) propõe um planejamento participativo, de caráter permanente. Baseado em sete estratégias, busca articular as dimensões econômica e social à dimensão territorial para a gestão do solo urbano. Propõe tornar a cidade viável economicamente e auto-sustentável, estabelecendo uma densidade adequada onde, ao invés de estimular a cidade a dispersar e espalhar-se, propõe maior concentração em áreas mais bem equipadas em termos de infra-estrutura, mantendo uma ocupação rarefeita, mas ordenada, da parte do território que ainda não está consolidada como cidade, visando desta maneira articular a cidade à questões de ordem ambiental. Além disto, as parcerias público/privado e os projetos especiais devem ser propulsores de um trabalho conjunto de construção da cidade (Secretaria do Planejamento Municipal, 2001).

Tanto o caráter ambiental quanto o participativo do PDDUA podem ser analisados a partir do papel de mediador de conflitos, assumido pelo poder público, entre os diferentes agentes que dividem o espaço urbano. Valendo-se da divisão efetuada anteriormente por Ghezzi (1999), a população de Porto Alegre compõe-se de um lado por pessoas que se relacionam com a cidade enquanto um local de moradia e trabalho e por outro de pessoas ou grupos de empresários que se relacionam com a cidade a partir dos princípios capitalistas de maximização do lucro.

---

<sup>8</sup> A cidade jardim resulta de uma proposta elaborada por Ebenezer Howard (arquiteto e urbanista inglês, 1850 – 1925) para solucionar os problemas enfrentados pelas cidades ocidentais do final do século XIX derivados, segundo ele, dos fluxos de migração das populações rurais para o meio urbano. Seu projeto propõe a edificação de cidades nas quais atividades urbanas se mesclariam com atividades rurais no intuito de conter as populações do campo e assim criar sociedades auto-sustentáveis (Saboya, 2008.).

A dualidade atribuída ao modelo de desenvolvimento capitalista - tanto por Ghezzi (1999) quanto por Castells (2004), entre outros autores já mencionados neste trabalho - ao invés de ser combatida por iniciativas de inclusão social (tal como é o caso de todo o processo de elaboração e implementação do PDDUA) elas são de certa forma reforçadas, uma vez que ao conferir maior espaço para a participação de segmentos de baixo poder aquisitivo nas discussões das questões urbanas não se faz acompanhar de uma regulamentação dos mecanismos de especulação imobiliária, que de acordo com Ghezzi (1999) constituem importantes ferramentas de perpetuação da desigualdade. Poder-se-ia dizer também que a especulação imobiliária nega a cidade aos que não têm condições de pagar pelos preços elevados da terra urbana, ampliando assim o abismo econômico e social que separa os diferentes segmentos sociais.

O PDDUA confere ao poder público um novo papel ao modificar o tradicional conceito de urbano e rural, possibilitando que este assuma o papel de gerenciador responsável pela organização de todo o território, respeitando as diferentes características e vocações de cada região. Assim o território urbano de Porto Alegre está dividido de acordo com os seguintes padrões: área de ocupação intensiva (AOI) na qual estão contidas a área predominante produtiva e as demais áreas, e a área de ocupação rarefeita composta pelo corredor agro-industrial, área de desenvolvimento diversificado, área de proteção do ambiente natural e a área de produção primária. Esta divisão do espaço público se traduz no espaço geográfico de Porto Alegre da seguinte forma: a área de ocupação intensiva corresponde à região do centro e Zona Norte e área de ocupação rarefeita, toda a região Sul da cidade, subdividida em função de seus índices de ocupação territoriais. O Plano ainda incorpora a cidade informal à cidade formal, à medida em passa a contemplar diretrizes e instrumentos de desenvolvimento urbano que permitem articular as políticas habitacional, fundiária e ambiental, com vistas a dar ao território um uso socialmente justo. (Prefeitura Municipal de Porto Alegre, 2001).

A demarcação de áreas de preservação ambiental, prevista no PDDUA constitui igualmente uma ferramenta importante para que a especulação imobiliária siga moldando o espaço urbano e delimitando um perfil de cidadão para cada espaço. As áreas de preservação ambiental incorporam a lógica capitalista dos empreendedores imobiliários e agrega valor à terra e aos empreendimentos da redondeza, além de constituir um argumento irrefutável na remoção de moradias

irregulares localizadas nestas áreas. Pode-se concluir daí, que enquanto o planejamento urbano não enfrentar a questão da especulação imobiliária e os males causados à cidade enquanto um lugar democrático, ou seja, acessível a todos, as conquistas dos segmentos de menor poder aquisitivo serão sempre parciais, conquistam-se direitos de decidir sobre o espaço público, mas este se torna cada vez mais restrito.

### **2.2.2 Desenvolvimento da Zona Norte de Porto Alegre**

Os bairros sobre quais este estudo se concentrará são os que se relacionam de algum modo com o empreendimento Bairro Jardim Europa. O objetivo aqui é coletar elementos que compõem o status do bairro Passo d'Areia e da região na qual está contido, ou seja, identificar quais são os elementos desta região que se impõem enquanto um desafio para a construção do conceito do bairro planejado, e de seu propósito: modificar a imagem que se tem do local e de seu entorno, a fim de agregar valor ao empreendimento.

O desenvolvimento da Zona Norte de Porto Alegre está inserido no contexto macro do desenvolvimento das cidades brasileiras, e passa a existir enquanto parte integrante da cidade, primeiramente como área rural e, à medida em que os processos de industrialização das cidades se desenvolvem, se torna o parque industrial de Porto Alegre. É uma região estrategicamente importante no processo de modernização e urbanização da cidade. É lá que se concentra boa parte do local de trabalho das classes operárias e, por conseqüência, um local próprio para a instalação deste segmento da população cujas condições econômicas não permitem ter o acesso a uma moradia oficialmente reconhecida pelo estado e, portanto, um potencial fundador de vilas e favelas. Por conta disso, a região constitui um dos focos de interesse de governos local e federal, que na época valia-se da perspectiva sanitária para planejar o espaço urbano. De acordo com Weimer (1992) tal perspectiva implicava em conferir aos espaços freqüentados pelos segmentos sociais de maior poder aquisitivo da cidade a percepção de ordem e limpeza, o que implica não só em planejar um espaço ordenado e dotado de saneamento básico, como também afastar dos olhos destas pessoas o modo de vida de grupos sociais

de baixa renda que, por viverem em condições precárias, passavam a sensação a quem entrasse em contato com aquela realidade, de precariedade e insalubridade. Os problemas decorrentes de tal modo de vida, tais como os de saúde advindos da carência de infra-estrutura eram demasiadamente custosos aos governos, de modo que o deslocamento destes grupos para locais afastados da cidade planejada mostrou-se ser uma solução aprazível para aqueles grupos que se sentiam constrangidos diante das condições de pobreza dos segmentos de baixa renda. Desta forma, a cidade planejada para servir aos interesses e ao bom desenvolvimento das práticas capitalistas pode ser entregue aos cidadãos que conseguem fazer parte deste sistema. A cidade passa a se organizar a partir das lógicas de evitamento próprias de uma sociedade segregada (Freitas, 2004).

Neste sentido a Vila IAPI consagra-se enquanto o símbolo deste período que comporta não apenas industrialização como também políticas de contenção de vilas e favelas, inseridas por sua vez nas políticas de higienização da cidade, levadas a cabo em função das inquietudes dos segmentos com maior poder aquisitivo, conforme visto anteriormente em Caldeira (2008). Nesta época as desigualdades sociais começavam a afastar fisicamente as pessoas, até então concentradas na região central. A Vila IAPI pode ser compreendida como a materialização de uma visão de cidade na qual as diferenças são trabalhadas sobre os princípios da cidade dual (Castells, 2004), a qual se desenvolve a partir de interesses privados e confere (ou não) lugares aos cidadãos de acordo com a utilidade que estes têm para o bom andamento dos negócios de uma minoria detentora de capital econômico. Este complexo habitacional se ergue entre as décadas de 1940 e 1950, e de acordo com testemunhos de moradores do local, coletados nos estudos etnográficos de André Deroy (2005), legitima junto aos beneficiários da Vila IAPI Getúlio Vargas como o pai dos pobres e pai fundador da Vila IAPI. O complexo habitacional tinha como propósito acomodar devidamente as famílias de classes trabalhadoras urbanas consorciadas ao Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários (IAPI).

Contudo, a região considerada Zona Norte de Porto Alegre é muito mais ampla do que o parque industrial da cidade, sendo boa parte de seu território considerado rural até fins da década de 50, quando da institucionalização dos primeiros bairros da cidade através da Lei Municipal nº 1.762, de 23 de julho de 1957 (Observatório de Porto Alegre) e com o crescimento da cidade e de sua população. De acordo com a Secretaria de Planejamento Municipal, é somente a

partir de então que a cidade passa a ser percebida de uma maneira mais abrangente, com a delimitação de bairros e não mais “distritos”.

A primeira lei data de 1957 e, posteriormente, em 1959, através da Lei 2.022, além da delimitação do Centro, foram criados outros 58 bairros. Ainda existem algumas áreas do território sem denominação oficial (zona indefinida) e que são conhecidas por "apelidos", como é caso do Morro Santana, Passo das Pedras, Chapéu do Sol e Aberta dos Morros. (Secretaria de Planejamento Municipal de Porto Alegre – SPM)

O bairro Passo d’Areia<sup>9</sup>, onde se localiza atualmente o empreendimento Jardim Europa, foi um local estratégico para o desenvolvimento industrial e urbanização de Porto Alegre. De acordo com dados disponíveis no Observatório de Porto Alegre, até a década de 1940, a população do bairro era pequena, contando com poucas casas ao longo da antiga Estrada do Passo d’Areia (parte da atual Avenida Assis Brasil). A implantação do transporte coletivo no final do século XIX, trouxe ao Passo d’Areia o progresso e a capacidade de desenvolvimento uma vez que o terminal do bonde se encontrava junto à Igreja São João. Mas, foi a partir de 1941 que o povoamento do bairro tornou-se mais efetivo tendo em vista uma enchente ocorrida naquele período que ocasionou o deslocamento de famílias para regiões afastadas dos arroios que percorrem Porto Alegre.

A construção da Vila dos Industriários – IAPI – com início das obras em 1946, mudou a configuração do bairro, no que diz respeito à urbanização. Projeto moderno e inovador para época, o Conjunto Residencial do Passo d’Areia, foi construído em uma área de 67 hectares e incidiu de forma significativa no aumento da população do bairro, além de trazer melhorias na infra-estrutura, como transporte coletivo, água, energia elétrica e coleta de lixo (Deroy, 2005).

Atualmente, o Passo d’Areia é uma zona independente do centro da cidade, numa mistura de características residenciais e comerciais, possuindo algumas indústrias e dispondo de comércio e serviços variados, como escolas de ensino fundamental, médio e superior, que atendem tanto os moradores do bairro como dos arredores. (Observatório de Porto Alegre)

O bairro foi ainda o local onde surgiram uma série de associações próprias do universo popular da cidade, tais como o tradicional Sport Club São José, fundado

---

<sup>9</sup> Ver Anexo B - Mapa do bairro Passo d’Areia

em 1913 por estudantes do Colégio São José, e a Escola de Samba da União da Vila do IAPI, fundada em 1980. Estes elementos contribuem para a percepção que se tem até os dias de hoje de um bairro popular. No entanto, no extremo norte do bairro localiza-se o Shopping Center Iguatemi, inaugurado em 1983, impactando a região na qual se instalou (Koch, 2008), beneficiando os bairros vizinhos em termos de status, *glamour* e valorização da terra urbana. O Passo d'Areia em contra-partida, não herdou tal glamour, possivelmente pelo fato deste contar com um histórico traçado por segmentos sociais de menor poder aquisitivo.

O bairro Chácara das Pedras, por sua vez, é considerado um bairro nobre e residencial de Porto Alegre, loteado nos anos 60 e 70, após ter sido oficialmente criado pela lei n.º 2.022 em 1959, com limites assim estabelecidos:

Avenida Protásio Alves esquina com rua João Paetzel até a rua General Barreto Vianna, desta até a projetada avenida Dr. Nilo Peçanha; desta, na direção leste-oeste, até encontrar o limite do bairro Três Figueiras, numa linha reta, seca e imaginária, que vai encontrar o ponto inicial da rua Gustavo Schmidt; por esta até a rua Jorge Fayet e por esta até a rua João Paetzel até encontrar a esquina da avenida Protásio Alves. (Prefeitura Municipal de Porto Alegre) (Ver anexo 3 – Mapa do Bairro Chácara das Pedras)

As primeiras famílias a se instalarem naquele local remontam ao final do século XIX, momento em que a cidade se encontrava relativamente afastada daquela região. Tratava-se de um ambiente rural. Deste período até as décadas de 1940-1950, a região foi pouco habitada, tendo vivido seu grande momento de expansão com a chegada do Shopping Center Iguatemi, na década de 1980, localizado no encontro entre este bairro e o Passo d'Areia. Koch (2008), ao citar Hirschfeld, observa que o *shopping center* consiste num instrumento de descentralização urbana e de incorporação de novas áreas. Por não ter comportado o desenvolvimento de segmentos sociais de baixo poder aquisitivo, o Chácara das Pedras constituiu-se enquanto uma ferramenta estratégica na construção do status do Shopping Iguatemi, tratava-se de uma página em branco, salvo a presença de alguns logradouros pouco expressivos, mas desvinculados de um passado ligado a elementos populares, a ser preenchida e modelada conforme as expectativas da especulação imobiliária. A área construída do bairro continua em expansão ainda hoje, devido à proximidade do Shopping Iguatemi. A estratégia de valorização do local surtiu frutos, uma vez que a população do bairro é predominantemente composta por famílias de classe econômica A e B (Observatório de Porto Alegre).



A construção do Shopping Iguatemi nos anos de 1980 impulsionou o desenvolvimento do bairro, bem como contribuiu para valorização dos imóveis ali localizados. Atualmente, o bairro faz parte da zona nobre da cidade, onde as residências e edifícios apresentam bela arquitetura, sobretudo os localizados na Avenida Nilo Peçanha. (Observatório de Porto Alegre)

O Chácara das Pedras permanece sendo um bairro residencial com uma quantidade significativa de moradias horizontais, e a região dispõe de comércio e serviços, especialmente em torno da avenida Nilo Peçanha. O bairro é atualmente tido, por seus moradores e por pessoas de maior poder aquisitivo, como um dos melhores lugares para se morar por contar com uma “nobre vizinhança” e com um *shopping center* do porte do Iguatemi. É um local onde os segmentos sociais economicamente privilegiados ainda buscam morar em casas localizadas fora de condomínios fechados. É interessante perceber que o comércio existente encontra-se concentrado numa avenida na qual se circula essencialmente por carro (Avenida Nilo Peçanha) e no Shopping Iguatemi, ao qual se tem acesso às lojas a pé aqueles que vivem nas imediações do shopping, tendo os demais de recorrer ao carro para comprar qualquer item de emergência que venha a fazer falta. O transporte coletivo que conecta esta região ao restante da cidade serve para abastecer o bairro com o a mão-de-obra necessária para garantir o conforto, segurança e beleza daquele lugar, evidenciando assim os aspectos apontados por Castells (2004) no conceito de cidade dual, na qual indivíduos de realidades econômicas e sociais diferentes se relacionam de forma precária, através da prestação de serviços dos menos qualificados aos mais qualificados.

Criado pela Lei 2022 de 7/12/59, o bairro Boa Vista <sup>10</sup> consagrou-se como bairro residencial a partir dos anos 60, quando loteamentos planejados foram ali implantados. Os terrenos ali localizados permitiam a construção de amplas casas, possibilitando assim que as famílias urbanas de maior poder aquisitivo tivessem acesso a mansões dentro da cidade. O *boom* imobiliário que o Plano Diretor de Porto Alegre de 1999 (lei 434/99) ocasionou foi diretamente sentido no bairro, quando residências domiciliares passaram a dar lugar a altos edifícios (Observatório de Porto Alegre). O bairro conta com uma escola tradicionalmente freqüentada pela elite local, o Colégio Província de São Pedro, sediado há mais de 24 anos na rua Marechal Andrea. Possui ainda uma extensa área verde privada, com mais de 50

---

<sup>10</sup> Ver Anexo C – Mapa do bairro Boa Vista.

hectares, na qual está localizado o Porto Alegre Country Club, fundado em 1930 por um grupo de aficionados por golfe. Outro estabelecimento que caracteriza o bairro e sua população é a Sociedade Libanesa que lá se instalou em 1985.

O bairro Vila Jardim<sup>11</sup> nasce igualmente em 1959, pela lei nº 2022 de 7/12/1959. Até então era um lugar pouco habitado por conta da precariedade da infra-estrutura disponível. As pessoas que lá sediaram sua moradia foram aquelas chegadas do interior do estado com o intuito de encontrar oportunidades de trabalho na capital, durante os períodos de fortes fluxos migratórios do campo para a cidade, assim como pessoas vindas de outras regiões da cidade que a partir da década de 70 e 80, migraram para Vila Jardim, em função da valorização de seus antigos locais de residência. Este processo corresponde ao momento em que as comunidades de bairro, nascidas no final da década de 1970, apoiadas por outros movimentos sociais urbanos, conquistam o direito à cidade com a chegada à periferia de equipamentos públicos de infra-estrutura e serviços (Caldeira, 2008). Chegados no bairro Vila Jardim, estes mesmos grupos não tardam a organizar-se no sentido de trazer para aquela região os equipamentos e serviços necessários para uma moradia digna (Observatório de Porto Alegre). De acordo com dados do Censo IBGE de 2000, a Vila Jardim conta com uma população de 14.251 moradores. É considerado um bairro de “classe média baixa”, predominantemente residencial, dispondo de pequenos comércios e serviços, concentrados ao longo das avenidas do Forte e Saturnino de Brito, principais vias do bairro (Observatório de Porto Alegre).

Vila Ipiranga<sup>12</sup> é um bairro oficializado pela lei nº 2022 de 07/12/1959, que se desenvolveu de forma significativa a partir da década de 1960, quando da implantação de infra-estrutura de bens e serviços coletivos. Outro fator importante para o crescimento do bairro, de acordo com o Observatório de Porto Alegre, foi o Hospital Banco de Olhos, responsável por grande circulação de pacientes, tanto da capital, como do interior do estado. Suas atividades tiveram início em março de 1956 por iniciativa de Lydia Moschetti, sendo passado, no ano seguinte, para a Congregação Irmãs Filhas do Sagrado Coração de Jesus. Em 1970 o hospital é ampliado oferecendo serviços de maior complexidade tais como a realização de exames e cirurgias.

---

<sup>11</sup> Ver Anexo D – Mapa do bairro Vila Jardim.

<sup>12</sup> Ver Anexo 5 – Mapa do bairro Vila Ipiranga.

A Vila Ipiranga tem características residenciais com um diversificado comércio e serviços que atendem tanto aos seus moradores do bairro quanto dos bairros vizinhos. Possui uma ampla rede escolar, bem como um bom número de praças arborizadas. É um bairro de classe média e, atualmente, é uma das regiões que apresenta maior crescimento demográfico. De acordo com o Censo de 2000 do IBGE, a região possui uma população de 20.951 moradores, em uma área de 220 hectares.

A dualidade da cidade de Porto Alegre engendrada pela forma como se desenvolve e é planejada, servindo a interesses privados, pode ainda ser lida na escolha dos nomes que se atribuem a alguns bairros. Dentre os bairros que aqui elencamos, temos duas vilas, que no Brasil correspondem a formas de aglomerações humanas aleatórias, erguidas à margem do poder público nas cidades (Caldeira, 2008), em espaços chamados de vazios urbanos (Ghezzi, 1999), construídas por indivíduos ou famílias de menor poder aquisitivo, dando assim origem à cidade informal ou cidade invisível (Caldeira, 2008). Ainda que estes bairros contem atualmente com completa infra-estrutura de bens e serviços públicos, assim como um comércio bem desenvolvido, estes locais, tal como seus fundadores, permanecem estigmatizados. Vilas remetem a algo marginal, ao passo que “Chácara das Pedras” e “Boa Vista”, fundados por cidadãos do topo da pirâmide social de Porto Alegre, remetem primeiramente a um espaço privilegiado: uma chácara é diferente de uma vila, é uma propriedade privada localizada perto da cidade. “Boa vista” remete a uma boa localização, que se pensada dentro da lógica que rege os processos de ocupação do solo urbano, temos que uma área bem localizada geograficamente é uma área valorizada economicamente e, portanto, destinada a segmentos da sociedade com maior poder aquisitivo. Esta pequena observação acerca dos nomes dos bairros e seus fundadores, pode servir apenas como mais uma forma de se perceber a dualidade antagônica estabelecida na forma como os grupos sociais urbanos de Porto Alegre lidam com suas diferenças e criam assim espaços que se tornam igualmente antagônicos uns em relação aos outros. A forte conectividade existente entre Boa Vista e Chácara das Pedras, interligados pela avenida Nilo Peçanha, não se aplica aos limites destes bairros com o Passo d’Areia, e Vila Ipiranga. A barreira social que se ergue entre os grupos econômica e socialmente distintos, institucionaliza-se na delimitação dos bairros e se fazem sentir no aspecto do espaço urbano. Isto é perceptível através de um simples exercício

que consiste em contornar a pé ou de carro os dois quarteirões onde se localizam o Shopping Center Iguatemi e o Bourbon Country. Os prédios localizados ao longo da rua João Wallig - que cruza os bairros Boa vista e Passo d'Areia, perpendicular à avenida Nilo Peçanha, que costeia os dois *shoppings* – ganham aspecto mais sofisticado à medida que se situam mais próximos dos *shoppings*. Quanto mais próximos do Shopping Iguatemi e da avenida Nilo Peçanha, tanto mais sofisticados são os prédios. Este exercício nos permite ainda visualizar, através deste mesmo aspecto (a aparência dos prédios), os mecanismos empregados pelo mercado imobiliário para agregar valor ao solo urbano.

Talvez o passeio pelos quarteirões dos shoppings Iguatemi e Bourbon seja uma forma de visualizar aquilo que se pretende mostrar neste primeiro capítulo: a cidade de Porto Alegre é um espaço que se constrói e se desenvolve sob forte influência do mercado imobiliário que percebe a cidade a partir das lógicas do capitalismo, atribuindo ao solo urbano um valor econômico definido a partir da relação do espaço com o universo dos grupos sociais de maior poder aquisitivo, ou seja, quanto mais o espaço é freqüentado por estes grupos, mais valorizado se torna. Ao se observar o modo como a cidade de Porto Alegre e as demais cidades brasileiras se desenvolveram, pode-se dizer que os interesses de agentes privados dotados de capital econômico estiveram norteando a forma como as cidades se desenvolveram. Tal como sugere Weber (1982), as cidades ocidentais dão origem e se desenvolvem a partir da lógica capitalista; a cidade é, portanto, um local de mercado e a partir deste princípio, e visando o desenvolvimento desta capacidade, ela é governada.

No caso das cidades brasileiras que se desenvolveram de forma significativa por conta dos processos de industrialização, o desenvolvimento urbano responde aos interesses de uma série de agentes, a começar pelos industriários, passando pelos comerciantes de bens e serviços e pelo mercado imobiliário. O capital econômico destes agentes se converte em poder político - seguindo uma tradição exploratória de recursos e mão-de-obra em prol do lucro pessoal que preponderou sobre o Brasil desde a sua ocupação em 1500 – e assim a cidade é governada, legislada e planejada com vistas de garantir prosperidade econômica a estes agentes e, por conseqüência, a manutenção do poder em suas mãos. Os demais grupos sociais que compartilham este espaço urbano incidem igualmente sobre a configuração do mesmo, porém na posição de coadjuvante. Sua influência está

calcada na relação conflituosa entre suas necessidades e os interesses de quem detêm o poder político e econômico da cidade e que impõe sobre os demais sua visão de mundo. O caráter conflituoso das relações sociais na cidade é algo compreendido por teóricos como Marx, Castells ou Bourdieu como próprios do meio urbano. Para cada um destes autores o que está em jogo é o poder de governar uma sociedade defendendo seus interesses.

A cidade capitalista garante aos grupos de maior poder aquisitivo a manutenção do poder e a capacidade de definir os requisitos necessários para ocupar lugares privilegiados dentro de tais sociedades. Neste caso, terão chances que integrar este universo, pessoas com acesso a educação, com formação e especialização profissional (Castells, 2004) e em condições econômicas de consumir uma série de bens e serviços oferecidos dentro do sistema capitalista. Os demais contentar-se-ão de servir aos grupos dominantes, quer seja através da prestação de serviços, quer seja consumindo o que podem. As relações sociais entre grupos economicamente diferentes se travam de forma hierárquica e limitam-se ao universo profissional (formal ou informal). As diferenças sociais e econômicas provocam mal estar entre os cidadãos de maior poder aquisitivo que procuram por soluções para viverem entre iguais. Tendo estes poder político sobre a cidade, encontram maneiras de isolar o que não querem ver dos espaços que freqüentam, impondo assim formatos de configuração do espaço urbano. Os planos diretores traçados para Porto Alegre constituem tentativas de ordenamento de um espaço explorado em função dos anseios da iniciativa privada.

### 3. RUMO AO BAIRRO PLANEJADO

No capítulo anterior buscou-se compreender os processos a partir dos quais as cidades brasileiras foram pensadas e a forma como de fato se desenvolveram, debruçando-se com mais atenção para o caso da cidade de Porto Alegre uma vez que o foco deste estudo consiste numa análise de um novo fenômeno urbano que ganha forma através da implantação do empreendimento Bairro Jardim Europa. A partir daquele apanhado histórico, foi possível perceber que as cidades se desenvolvem segundo os interesses de determinados grupos, no caso do Brasil, do empresariado local. Isto não implica em dizer que os demais grupos vêm sendo ignorados pelos planejadores; o que torna o empresariado um grupo de agentes influenciadores na forma como a cidade se desenvolve é a sua capacidade de investir neste meio (ainda que servindo a seus próprios interesses) e viabilizar a criação de espaços voltados para uso coletivo, tornando a cidade um meio mais agradável a todos.

Conforme visto anteriormente em Castells (2004), o poder público por si só não dá conta de atender às tantas demandas geradas pelas novas necessidades advindas com os processos de globalização. Faz-se necessário a busca por parcerias no sentido de construir um espaço ideal para todos os habitantes da cidade, tarefa cada vez mais desafiadora, dadas as complexidades presentes na vida em sociedade. De acordo com Caldeira (2008), a experiência de se viver na cidade está atualmente permeada por um forte sentimento de insegurança gerado pelas tantas manifestações de violência presentes no cotidiano urbano. Estas manifestações vêm a contrapor-se a um anseio generalizado por segurança e paz relacionados constantemente a uma situação urbana passada. Diante do quadro desolador de uma cidade violenta, gerado a partir das experiências da vida na cidade, tanto administrações locais quanto iniciativa privada vêm buscando por alternativas capazes de produzir espaços nos quais seja possível experimentar algo mais agradável do que o constante sentimento de insegurança e medo.

O planejamento do espaço enquadra-se neste universo e consiste na tentativa de construir uma sociedade mais harmoniosa que remonta à antiguidade, quando da formação das primeiras cidades (Freitag, 2002). O empreendimento Bairro Jardim Europa, cujos empreendedores o chamam de *bairro planejado*, encontra-se neste universo e deriva do que Teresa Caldeira conceituou por *enclaves*

*fortificados*, empreendimentos imobiliários cercados e isolados do resto da cidade nos quais entende-se ser possível experimentar uma vida coletiva mais agradável através da negação do restante da cidade. Porém, o Jardim Europa relaciona-se com a cidade e seu entorno de um modo peculiar ao conjugar em seu espaço, áreas de uso público e espaços restritos.

Este capítulo tratará de acompanhar a trajetória da formação desta nova intervenção da iniciativa privada, o *bairro planejado*, partindo dos projetos de *idades utópicas* levantados por Bárbara Freitag (2003), passando pelas contribuições de Zigmund Bauman (2003) no tocante às *comunidades*, que serviram de inspiração a criação de espaços privados de moradia, trabalho e lazer conceituados por Teresa Caldeira (2008) como *enclaves fortificados*, que vêm provocando um forte impacto tanto na configuração do espaço urbano quanto nas relações sociais travadas neste meio.

### 3.1 AS UTOPIAS URBANAS: PONTO DE PARTIDA PARA NOVOS CONCEITOS DE MORADIA

De acordo com Sennett (1992), as cidades se desenvolvem e relacionam-se com o resto do mundo de forma antagônica, quer seja entre o que está dentro e o que está fora, entre expansionismo e recolhimento, guerra e paz, etc. Estes opostos, a partir dos quais se organiza a cidade, derivam de uma tendência da humanidade de expandir-se, destruir e delimitar espaços. Ao longo da história, o autor identifica ainda uma série de outros elementos a partir dos quais as cidades se definem em termos antagônicos: cidade *versus* natureza, cultura *versus* civilização, *urbs versus civitas*.

Bárbara Freitag (2002) observa que a cidade ideal sempre esteve presente na concepção da própria cidade e que a definição deste ideal deu origem a uma série de projetos de cidades utópicas: espaços organizados cuja finalidade está na construção de uma sociedade harmoniosa, na qual os problemas das sociedades às quais seus autores pertencem deixariam de existir. As utopias se posicionam, por sua vez, enquanto o oposto das sociedades reais e são projetadas não para um lugar ou grupo em particular, mas como uma possibilidade de existência de uma

sociedade sem problemas. As cidades utópicas são dotadas de uma série de características comuns. Primeiramente trata-se de lugares isolados do resto do mundo, muitas vezes representados por uma ilha. Possuem um tamanho ideal<sup>13</sup>, visando a manutenção do controle sobre o espaço e as atividades desenvolvidas nesta cidade. São lugares imaginados em terrenos planos com vistas de expandir-se, e contam com ruas e ângulos retos.

Em termos de valores morais que regeriam as relações sociais nas cidades utópicas, a liberdade religiosa e filosófica constituem os pilares sobre os quais repousaria a sociedade, no sentido de promover a paz. Neste sentido, e baseado nas impressões de alguns de seus autores acerca dos problemas urbanos do final do século XIX provocados pelas práticas capitalistas, entende-se que harmonia, igualdade e justiça implicam na negação dos princípios da propriedade privada, visando assim nivelar as condições de vida de sua população (Freitag, 2002).

A cidade utópica abordada por Freitag (2002) muito se assemelha à comunidade descrita por Bauman (2003) em seu livro que leva o mesmo nome. O autor se propõe a uma reflexão acerca da busca de tantas pessoas por fazer parte de uma *comunidade*, observando a amplitude do significado que este termo carrega quando manifestado enquanto um desejo ou uma busca. De acordo com Bauman (2003), a *comunidade* almejada encontra-se enquanto o oposto ao que se entende por *sociedade*. O termo *comunidade*, como empregado nos dias de hoje, remete a sensações de conforto, segurança, confiabilidade, aconchego e solidariedade. Já *sociedade* está associada a uma realidade hostil, governada pela indiferença e competitividade, ela se mostra impiedosa diante dos fracos e daqueles que falham, é, portanto, um modelo não-comunitário.

No entanto, Bauman (2003) observa que o caráter pejorativo da *sociedade* impulsiona e idealização da *comunidade*, ou seja, quanto mais hostil o ambiente no qual o indivíduo se desenvolve, tanto mais idealizada é a sua concepção de *comunidade*. A *comunidade* é como um paraíso perdido ou a terra prometida. Bauman (2003), ao citar Raymond Williams, sugere que o interessante da *comunidade* é que ela sempre foi ou pode vir a ser, mas nunca é.

---

<sup>13</sup> O Falanstério de Charles Fourier poderia ter até 3000 habitantes, a “cidade jardim” de Ebenezer Howard estava prevista para 30000 pessoas, Brasília foi planejada por Lúcio Costa para meio milhão de habitantes e a “Ville Radieuse” de Le Corbusier teria como tamanho ideal 3 milhões de moradores. (Freitag, 2002, p. 3)



Paraíso perdido ou paraíso ainda esperado; de uma maneira ou de outra, não se trata de um paraíso que habitemos e nem de um paraíso que conheçamos a partir de nossa própria experiência. Talvez seja um paraíso precisamente por essa razão. (Bauman, 2003, p. 9)

De acordo com o autor, não é à toa que a *comunidade* não é. A *comunidade* só existe na imaginação uma vez que é neste âmbito que a humanidade consegue explorar sua total liberdade. A *comunidade* idealizada deriva, portanto da liberdade da imaginação. O problema reside no fato da *comunidade dos sonhos* diferir completamente do que de fato existe em termos de comunidades.

Segundo Bauman (2003), a comunidade real, para existir enquanto tal, demanda do indivíduo a privação de sua liberdade em troca do pertencimento, ela está calcada em princípios de lealdade incondicional e obediência incontestáveis. O não cumprimento ou simples questionamento em relação aos mesmos são tidos como traição. As comunidades reais existem e promovem harmonia às custas da negação da liberdade e do contato com o mundo exterior.

Você quer segurança? Abra mão de sua liberdade, ou pelo menos de boa parte dela. Você quer poder confiar? Não confie em ninguém de fora da comunidade. Você quer entendimento mútuo? Não fale com estranhos, nem línguas estrangeiras. Você quer essa sensação de aconchego do lar? Ponha alarmes em suas portas e câmeras de tevê no acesso. Você quer proteção? Não acolha estranhos e abstenha-se a agir de modo esquisito ou ter pensamentos bizarros. Você quer aconchego? Não chegue perto da janela, e jamais a abra. O nó da questão é que se você seguir este conselho e mantiver as janelas fechadas, o ambiente logo ficará abafado e, no limite, opressivo. (Bauman, 2003, p. 10)

O caráter autoritário e tolhedor das comunidades reais de Bauman (2003) assemelham-se por sua vez à relação estabelecida pelos estudiosos das utopias urbanas entre cidade utópica e poder, cujas idéias são retomadas por Freitag (2002). O caráter autoritário presente nos projetos de cidades utópicas se sustentam na busca por justiça, harmonia e ordem. O exercício do poder autoritário se manifesta no que os utopistas chamam de “medidas pedagógicas”, cujo propósito repousa na necessidade de ensinar o homem a viver de forma harmoniosa dentro de sua comunidade.

O mito de Atlântida, considerado o projeto mais antigo de cidade utópica, aborda precisamente esta questão, ao descrever um lugar perfeito (uma ilha, portanto, isolada das demais sociedades), abundante, belo, com pessoas maravilhosas e felizes que convivem em paz e harmonia, respeitando os princípios que regem Atlântida, até que em um dado momento, as pessoas deixam de respeitar estes princípios ocasionando assim a ruína de toda a sociedade, uma vez que a ilha é tragada pelo mar. A mensagem do mito é clara: os pilares de uma sociedade perfeita constituem o respeito de seus cidadãos às leis impostas por esta sociedade. Sem o quê, a sociedade cai em ruína (Freitag, 2002).

Esta preocupação com a conduta dos indivíduos em sociedade se faz presente nos projetos de cidades utópicas elaborados quando do período de industrialização das cidades ocidentais no século XVIII, momento em que as cidades européias experimentam um crescimento acelerado e desordenado em função da forma como as indústrias se instalaram ao redor dos centros urbanos e dos processos de migração do campo para a cidade. Neste sentido Ebenezer Howard, urbanista inglês da segunda metade do século XVIII, projeta uma cidade utópica, a “Cidade Jardim”, no sentido de propor uma alternativa para resgatar a ordem e o controle sobre o desenvolvimento do solo urbano perdidos com a expansão das indústrias britânicas. A idéia era conter a população rural a partir da criação de centros que mesclariam dois perfis, rural e urbano, localizados em regiões distantes umas das outras e organizadas de modo a se tornarem auto-sustentáveis (Saboya, 2008).

Outra característica própria das cidades utópicas do século XVIII é a organização de seu território levando-se em conta as diferentes funções da cidade: habitação, trabalho, diversão. Suas habitações se ergueriam em série e se assemelhariam umas às outras expressando assim o princípio igualitário sobre o qual repousa a sociedade utópica. As residências estariam dispostas ao redor de uma ampla área verde, considerada na época de grande importância no sentido de constituir o “pulmão da cidade”. A partir daí, Freitag (2002) cita uma série de exemplos de bairros organizados a partir desta proposta de configuração do espaço: “Hyde Park, em Londres, Grunewald, em Berlim, Bois de Boulogne, em Paris, Parque Florestal de Monsanto, em Lisboa, a Floresta da Tijuca, no Rio de Janeiro, o Parque Ibirapuera, em São Paulo, o Parque da Cidade, em Brasília” (Freitag, 2002, p. 4).

A presença de grandes parques no interior dos bairros residenciais das cidades utópicas é retomado e eternizado enquanto necessidade fundamental para uma vida saudável na Carta de Atenas de 1933 influenciando o planejamento urbano da segunda metade do século XX assim como a empreendedora Goldsztein quando da elaboração do que chamou de “bairro planejado de alto padrão”, o Jardim Europa. O enfoque do marketing de vendas do empreendimento no Parque Germânia sustenta-se na constatação de que os lotes mais caros do mundo situam-se ao redor de grandes parques (citando os mesmos exemplos que Freitag), sugerindo que o Parque Germânia, criado pela construtora e inaugurado no ano de 2006, em breve passará a figurar entre os grandes parques do mundo.

A queda do muro de Berlim, simbolizando o fim do bloco socialista, teria marcado o fim das utopias que caem em descrédito uma vez que o modelo socialista apoiou-se fortemente no Falanstério de Charles Fourier para ser implementado e não foi capaz de promover a felicidade individual que se viabilizaria a partir de uma organização social baseada no coletivo, na igualdade e na negação da propriedade privada. Para Bárbara Freitag (2002) as utopias urbanas não deixaram de existir, apenas assumiram outra função na forma de se pensar soluções aos problemas urbanos. Se antes se propunham a ser respostas aos impasses provocados pelo modo como as cidades se desenvolviam, atualmente elas oferecem elementos interessantes a serem incorporados em novos projetos.

As utopias urbanas ganham novos significados e assim permanecem vivas nos projetos arquitetônicos que moldam as cidades. “O verdadeiro destino da utopia é a sua decomposição e fragmentação. Partes constitutivas, retiradas do contexto, passam a ser realizadas.” (Freitag, 2002)

### 3.2 OS ENCLAVES FORTIFICADOS

Tal como os utopistas preocupados em oferecer soluções aos problemas das cidades, os empreendedores imobiliários - inseridos num contexto urbano permeado por problemas gerados pelas desigualdades sociais e econômicas próprias da sociedade capitalista da década de 1970, que se expressam em atos de violência de toda ordem, ameaçando assim a vida e o patrimônio da elite e da classe média -

passam a lançar no mercado produtos imobiliários, voltados para a classe média e para a elite, cuja finalidade consiste em propiciar uma experiência de moradia, trabalho e lazer menos traumática do que aquela experimentada no espaço público. Para tanto, o mercado imobiliário, assim como os utopistas apresentam seus projetos enquanto um contraponto à complexidade e problemas da cidade. Os condomínios residenciais, espaços cercados de lazer e moradia, passam a se multiplicar significativamente no espaço urbano, modificando assim não só a paisagem da cidade, como a forma como as pessoas se relacionam com a mesma.

No Brasil, a partir do final da década de 1970, a experiência de viver na cidade passa a se confundir com experiência de violência e insegurança. Esta, apesar de sempre ter estado presente na vida em sociedade, passa a existir enquanto problema sociológico desde então (Benevides, 1983), quando crimes contra a pessoa e o patrimônio, comuns nos bairros mais pobres, chegam aos bairros de “classe média” (termo utilizado pela autora) e da “elite” das grandes cidades. A partir daí a mídia passa a abordar o problema enquanto algo próprio das grandes cidades brasileiras publicando manchetes sensacionalistas que chegam ao extremo de qualificar tal fenômeno enquanto “guerrilha urbana” (Benevides, 1983, p. 21).

A violência conquista lugar privilegiado nas páginas de jornais e suscita inúmeros debates envolvendo representantes do poder público (Ministros, polícia, exército, etc.), intelectuais envolvidos no processo de redemocratização do país, jornalistas e a própria sociedade. Estes debates apontam para o fato de que violência é algo a ser combatido uma vez que afeta a população ativa do país e mais precisamente a “classe média e a elite”. Ela deve ser utilizada enquanto mecanismo de repressão contra os que atentam contra a ordem social e segurança da “classe média”. Enquanto tal, a violência não só é tolerada como estimulada e praticada tanto pelo poder público quanto pelos cidadãos que colocam a lei “olho por olho, dente por dente” acima de tudo, inclusive dos direitos humanos. Então, de acordo com estes grupos, linchamentos, espancamentos, tortura e morte são tratamentos adequados para os bandidos (Benevides, 1983).

De acordo com Benevides (1983), em geral os bandidos são vistos pela “classe média” e pela “elite” enquanto pessoas desocupadas (desempregadas), que não querem trabalhar, pobres, moradores de vilas e favelas, do sexo masculino, que já nasceram predestinados a fazer o que fazem. Sendo assim, o preconceito para

com os moradores das favelas admite a prisão e execução de qualquer favelado ou vileiro suspeito de ter cometido um ato ilícito. Os debates travados através dos veículos de informação (jornal, rádio e televisão) acabam conquistando o meio da política que passa a inserir, tanto nos seus discursos quanto em seus planos de governo, a temática da violência enquanto um problema nacional e, para tanto, organiza uma Comissão Parlamentar de Inquérito (CPI) para analisar as causas da violência em 1980, cujo relatório aponta a necessidade do estado de suprir carências sociais, conter o êxodo rural através de uma reformulação da estrutura agrária, desenvolver políticas públicas destinadas a crianças e adolescentes econômica e socialmente carentes e reformular o sistema penal (Benevides, 1983, p. 41). Portanto, nas primeiras leituras realizadas no Brasil acerca das causas da “violência urbana” se estabelece uma estreita ligação entre esta, a pobreza e as condições de vida do cidadão. Quando se fala de violência na cidade se está referindo aos crimes cometidos dentro deste espaço contra o que a autora chama de “cidadão de classe média e da elite”, ou seja, pessoas com poder aquisitivo intermediário e alto. As políticas de combate à violência visam, pois, diminuir o número de ocorrências deste tipo de crime. E é visando à proteção do consumidor ante estas manifestações violentas que o mercado imobiliário lança alternativas de moradia, trabalho e lazer partindo do princípio que o bandido corresponde ao perfil anteriormente traçado pela sociedade, e com isso lança novos padrões de segregação social, remodelando a configuração do espaço urbano e as relações sociais travadas neste meio.

De acordo com Caldeira (2008) a segregação social no espaço urbano se trava a partir de regras embasadas nos princípios da diferença e da separação das classes sócio-econômicas que coabitam o meio urbano. A autora sugere que ao longo do século XX a segregação social nas cidades brasileiras teve ao menos três formas de expressão, estando a primeira delas situada no período que vai do final do século XIX até a década de 1940 e é marcada pela configuração de uma cidade concentrada na qual ricos e pobres dividem o mesmo espaço, distinguindo-se entre si a partir das condições de moradia: belas casas espaçosas para ricos e cortiços hiper-lotados para pobres. A segunda delas consiste na organização sócio-espacial centro-periferia a partir da qual as cidades brasileiras se desenvolvem da década de 1940 até fins dos anos 1980. Este período corresponde ao momento em que os

segmentos sociais com menor poder aquisitivo se retiram dos centros urbanos e passam a viver ao redor das cidades, conforme visto anteriormente (2.2, p. 33).

A terceira fase identificada por Caldeira (2008) consiste na retirada dos grupos urbanos com alto poder aquisitivo dos bairros centrais ou tradicionais das cidades para condomínios residenciais de luxo, localizados na região periférica da cidade, este fenômeno provocou impactos significativos nas cidades brasileiras a partir da década de 1990, modificando novamente a organização sócio-espacial da cidade, que desconstrói o padrão centro-periferia e passa a aproximar geograficamente pobres e ricos, sem que para isso estes grupos entrem em contato, uma vez que os ricos encontram-se fortemente isolados por muros e equipamentos de segurança de alta tecnologia, em modelos de habitação que Caldeira (2008) chamou de *enclaves fortificados*. Com isso, as cidades apresentam um novo padrão de organização espacial, que muito se assemelha a uma colcha de retalhos, por se compor de espaços privados nos quais somente um número restrito de pessoas pode circular. A liberdade nesta nova organização sócio-espacial vem sendo tolhida de todos os cidadãos, uma vez que aqueles que possuem um poder aquisitivo mais elevado erguem suas fortalezas, proibindo a entrada dos cidadãos de menor poder aquisitivo, e estes, por sua vez, habitam espaços governado pelo crime organizado, favelas ou vilas de acesso limitado aos que ali moram e seus conhecidos; ricos e pobres se aproximam geograficamente, porém, cada qual isolado no seu espaço.

Ao realizar uma análise em termos de processos de desenvolvimento das cidades, Ueda observa que:

Essa proteção existente na construção dos condomínios fechados com muralhas é uma prática cada vez mais constante, uma vez que permite que as pessoas se reúnam voluntariamente e tem por objetivo a auto-proteção e o desenvolvimento de seus próprios interesses através de mecanismos de exclusão do outro. (Ueda, 2005, p. 3)

Por terem proliferado com tamanha rapidez, os condomínios fechados passaram a ser projetados para um público mais amplo, famílias com perfil econômico de classe C também vêm encontrando no mercado imobiliário alternativas de moradia no perfil dos condomínios fechados e, graças às políticas de crédito para a habitação implementadas no país a partir do início da década de 2000, tanto os consumidores, quanto o mercado imobiliário encontraram a oportunidade ideal para investir neste novo estilo de vida. Com isso temos hoje a

disposição uma gama de preços de imóveis em condomínios que variam, em Porto Alegre, de cento e quarenta mil a um milhão de reais, conforme as condições do interessado. Apesar dos valores elevados, os apartamentos podem ser parcelados e negociados de modo a representarem pequenas parcelas equivalentes a aluguéis de moradias de classe C<sup>14</sup>.

De acordo com Peter Marcuse (2004), um enclave é uma área de concentração espacial na qual os membros de uma determinada coletividade se concentram de modo a proteger e intensificar seu desenvolvimento econômico, social, político e cultural. A fortificação é percebida por ele como a reunião voluntária de um grupo de pessoas para fins de proteção de interesses dominantes, privados e do fortalecimento dessa denominação. Para Ueda (2005) os condomínios fechados, denominados por Caldeira (2008) como *enclaves fortificados*, consistem, portanto, numa forma de viver calcada em um modelo excludente.

De acordo com Caldeira (2008, p. 11-12), “enclaves fortificados são espaços privatizados, fechados e monitorados, destinados a residência, lazer, trabalho e consumo. Podem ser *shopping centers*, conjuntos comerciais e empresariais, ou condomínios residenciais”. São produtos desenvolvidos pelo mercado imobiliário em resposta à dificuldade encontrada por grupos sociais economicamente privilegiados em conviver em meio aos atos de violência presentes na cidade.

A autora destaca o caráter mundial da retirada das elites dos bairros tradicionais das cidades para condomínios de alto luxo localizados na periferia, que se intensificou na década de 90 a ponto de transformar não só a configuração da segregação social em meio urbano, como as relações entre os diferentes grupos que compartilham este espaço. Tais propostas, através de todo um aparato de segurança e demarcações restritivas de acesso ao público, acabaram com o antigo padrão de segregação social “centro-periferia”, aproximando fisicamente a elite das camadas de baixa renda sem, no entanto, integrá-las, uma vez que, apesar da proximidade, os muros que cercam estes enclaves fortificados têm a capacidade de delimitar de forma ainda mais clara as limitações da liberdade do cidadão em função de sua realidade social e econômica.

---

<sup>14</sup> Ver Anexo F – Campanha publicitária do empreendimento Viver Zona Sul; e Anexo G - Campanha publicitária do empreendimento *Vivendi*: Flora – Praças Residenciais.

Os enclaves privados e fortificados cultivam um relacionamento de negação e ruptura com o resto da cidade e com o que pode ser chamado de um estilo moderno de espaço público aberto e de livre circulação. Eles transformam a natureza do espaço público e a qualidade das interações públicas na cidade, que estão se tornando cada vez mais marcadas por suspeita e restrição. (Caldeira, 2008, p. 259)

Estes empreendimentos procuram transmitir tranquilidade e segurança ao seu público por agrupar somente pessoas pertencentes a uma mesma realidade social, protegidas por equipamentos de alta tecnologia em segurança, dando origem a um novo padrão de organização das diferenças sociais no espaço urbano. Os condomínios fechados brasileiros partilham várias características com os subúrbios americanos. Os condomínios horizontais começaram a ser construídos no final dos anos 70, e apresentavam diferenças interessantes em relação aos seus adjacentes americanos. Embora a homogeneidade social seja valorizada, a padronização do projeto não o é: casas com a mesma planta e a mesma fachada são pouco comuns e desvalorizadas no Brasil (Caldeira, 2008). Essa rejeição à padronização pode ser associada à vontade de seu público por ser especial, único se possível; vontade essa que o marketing desse tipo de empreendimento trata de saciar ao abordar o consumidor como um ser único e, portanto, digno de residir um lugar especial, reservado somente para pessoas especiais.

Os anúncios se apropriam ainda de repertório de imagens e valores que incitam a fantasia das pessoas a fim de atingir seus desejos individuais. Anúncios imobiliários são uma boa fonte de informação acerca dos estilos de vida e dos valores das pessoas cujos desejos eles elaboram e ajudam a moldar.

*Vous* significa seu. E é essa a sensação que você vai ter ao colocar os pés aqui. Tudo porque o *Vous* foi projetado para oferecer o máximo em conforto, lazer, segurança e privacidade, para poucos. ... Considere-se um privilegiado, porque este empreendimento foi pensado para você. Bem-vindo. (Arquisul, 2008)

Os anúncios dos condomínios fechados lançam a idéia de mundos separados, de um estilo de vida superior ao da cidade, onde isolamento e distância do centro da cidade significam uma vida melhor. Os planejadores dos enclaves fortificados, tal como se verá a seguir, servem-se de uma série de elementos dos projetos de cidades utópicas no sentido de criar um produto que possa ser reconhecido enquanto um lugar ideal. Teresa Caldeira (2008) ao conceituar os condomínios residenciais, identificou cinco eixos ao redor dos quais os projetos e o



discurso da venda de tais empreendimentos se desenrolam: segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviços.

### **3.2.1 A segurança**

A preocupação com a segurança não é algo novo na vida do cidadão, mas conquista um espaço cada vez maior na vida dos brasileiros a partir de meados da década de 80. O mercado imobiliário, tendo conhecimento de tal realidade, converte este aspecto do cotidiano das pessoas em mercadoria, oferecendo ao público com poder aquisitivo elevado um tipo de moradia que, por estar contida dentro de uma área cercada e dotada de equipamentos de segurança de alta tecnologia, representa uma solução a este problema. Os recursos de proteção evoluem rapidamente acompanhando os avanços tecnológicos na área de segurança.

A idéia de planejar lugares cercados, controlando assim o fluxo e a quantidade de pessoas que compartilharão o lugar, remonta às utopias urbanas que entendem que um dos problemas da vida em sociedade esteja na falta de controle sobre os fluxos migratórios que permitem a entrada de todo tipo de indivíduos e com isso a incapacidade do meio de absorver um número demasiadamente elevado de pessoas que passam a ocupar a cidade de modo não planejado, criando com isso um ambiente de desordem e caos, abalando assim as possibilidades de desenvolvimento de uma sociedade ordenada. Os muros e as guaritas, que se tornaram a marca dos condomínios fechados, demonstram de forma clara o posicionamento antagônico de tal empreendimento em relação à cidade. Os muros cercam todo o empreendimento, e impõem-se enquanto barreiras contra todos os problemas gerados pelas desigualdades sociais presentes no espaço urbano.

Tanto simbólica quanto materialmente, os muros são estratégias que estabelecem diferenças, impõem divisões e distâncias, constroem separações, multiplicam regras de evitação e exclusão e restringem os movimentos (Caldeira, 2008, p. 9).

Os muros transmitem, aos que estão de fora, a sensação de não serem digno de tal estabelecimento, de não poder pertencer àquele meio. Suscitam mistério aos

que não podem penetrá-los; antipatia, uma vez que escondem um mundo perfeito negado aos que não possuem recursos para custear o estilo de vida que ali se propõe; incompreensão, uma vez que a comunidade vizinha aos condomínios não se vê enquanto ameaça para os moradores destes empreendimentos. Para os condôminos, os muros propiciam o sentimento de conforto, segurança, status e exclusividade. Por esta razão, atualmente aqueles que podem escolher entre viver nestes enclaves ou fora deles, escolhem a primeira opção<sup>15</sup>. Os muros não existem somente para proteger as moradias dos segmentos sociais com alto poder aquisitivo. Por onde quer que se passe, todas as moradias dispõem de muros, grades, cercas, que têm por finalidade oferecer aos seus moradores o sentimento de proteção. A diferença entre as moradias em dos diferentes grupos sociais, quando classificados pelo poder compra, são os tipos de equipamentos de segurança disponíveis.

Paradoxalmente, as estratégias de segurança usadas nos condomínios, ainda que muito semelhantes aos dos presídios, são associadas, pelo mercado imobiliário, à liberdade.

Desperte o homem livre que existe em você. Mude para a Chácara Flora. Aqui você vai poder ser gente a semana inteira e não só no sábado e no domingo. (...) Segurança total com gradis e guarita com interfone. (publicidade de um condomínio publicado em O Estado de São Paulo, 22 de janeiro de 1989. In.: Caldeira, 2008, p. 267)

Mais do que isto, os equipamentos de segurança se converteram em quesito primeiro na compra de um imóvel, como se pode perceber na reportagem publicada pela Zero Hora de 5 de novembro de 2006. Esta matéria comporta um teste para o leitor avaliar os equipamentos de segurança de seu condomínio, as questões a serem respondidas por sim ou não atribuem aos equipamentos de segurança um lugar central na qualidade de vida dentro dos condomínios. O teste leva a entender que quanto mais recursos disponíveis no bloqueio da entrada do público, mais seguro o empreendimento será, sugerindo que o melhor lugar para se viver é aquele que conta com:

Empregados orientados para ações preventivas, no tocante à entrada de intrusos no local; cercamento adequado para evitar intrusos; iluminação

---

<sup>15</sup> Os condomínios residenciais estão entre os segmentos de maior expansão. A oferta beira 20% do total de novas residências em Porto Alegre, segundo dados do Sinduscon. (Zero Hora, 2006, p. 48)

externa que atenda devidamente às necessidades de segurança dos condôminos; utilização de equipamentos de vídeo-porteiro; portões automáticos; sistema de alarme ou circuito fechado de tv; portaria com passa-volumes; a exigência, por parte da portaria, de documentação para identificar entregadores ou visitantes, mesmo autorizados a entrar pelos moradores e só receber encomendas pelo passa-volumes; estacionamento protegido contra furtos de equipamentos nos veículos, a existência de um código entre moradores e portaria que identifique situação de risco; a existência de um *box* livre para o motorista estacionar, indicando estar na mira de arma; a necessidade dos moradores informar à portaria os nomes dos empregados, mesmo que estes sejam temporários; a necessidade dos moradores fornecer, na realização de festas no condomínio, a lista com os nomes dos convidados; os moradores só devem autorizar a entrada de conhecidos, caso contrário, estes são atendidos junto à portaria; contato com a PM. (Jornal Zero Hora, 2006).

A proliferação de moradias dotadas deste tipo de segurança e a crescente demanda por empreendimentos desta natureza apontam para o peso da criminalidade na vida das pessoas e a forma como este problema vem transformando as relações sociais, uma vez que, a priori, o cidadão é visto como inimigo e deve, portanto, ser sistematicamente afastado. Parte-se do princípio de que o desconhecido é bandido.

### **3.2.2 O isolamento**

A idéia de construir um condomínio em um local isolado do restante da cidade remonta igualmente às cidades utópicas. Em todos os projetos dos utopistas, a cidade ideal se encontrava isolada do resto do mundo, posicionando-se, portanto, novamente de forma antagônica em relação à sociedade e afirmando-se enquanto o lugar ideal a partir da rejeição de tudo o que as cidades reais representam. Os enclaves fortificados correspondem a novos produtos imobiliários e garantem o isolamento de seus moradores e a restrição do acesso ao público, em lei. Os condomínios horizontais, por exemplo, são empreendimentos que não poderiam estar localizados nos bairros tradicionais por conta de suas dimensões gigantescas que têm por principal finalidade não a de comportar um maior número de moradores, mas o de oferecer ao condômino a percepção de não estar preso entre os muros, guaritas, câmeras e outros equipamentos de segurança. O empreendimento, através do seu formato, reproduz isolamento e a visível distinção de espaços, o que modifica

radicalmente a dinâmica de desenvolvimento das periferias que abrigam um condomínio horizontal.

De acordo com Caldeira (2008) dentro de uma proposta de isolamento, como a dos condomínios horizontais, a periferia representa o lugar estratégico para abrigar estes empreendimentos por duas razões: primeira, é ali que se encontra a mão-de-obra para todo o tipo de serviços necessários para garantir o conforto e segurança dos moradores (faxineiras, jardineiros, guardas, vigias, motoristas, babás, obreiros, eletricitas, encanadores...) diminuindo assim as despesas com pessoal, uma vez que estes não necessitam de condução para trabalhar no empreendimento. Estas pessoas, que são os vizinhos do condomínio, só terão acesso a este quando solicitados para a prestação dos serviços acima descritos. Mas para que se possam ser de fato admitidos, é importante que se assimilem os valores em questão e, sobretudo, o lugar que este indivíduo ocupa neste cenário. Ele só pertencerá ao lugar enquanto estiver trabalhando ali, caso contrário é tão indesejado quanto qualquer outra pessoa economicamente próxima a ele. Segundo, os condomínios não demandam do seu entorno nem ao menos as condições básicas de infraestrutura (saneamento básico, pavimentação, transporte público) já que têm condições suficientes de propiciar este tipo de serviço aos seus moradores. Segundo a autora, esta carência de infra-estrutura do entorno vem a adquirir caráter positivo nas manobras de segurança dos condomínios horizontais. Projetados para um público seletivo que não costuma se locomover nem a pé, nem em transporte coletivo, restringe-se assim o acesso às pessoas indesejadas tão comuns no centro da cidade e nos bairros residenciais (mendigos, pedintes, pivetes).

Contudo, na cidade de Porto Alegre, a proliferação deste tipo de empreendimento não ocorreu somente em lugares isolados ou mal providos de infraestrutura, eles se disseminaram por toda a cidade, adaptando-se às condições impostas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental que dividiu a cidade levando-se em conta o fator de densidade demográfica<sup>16</sup>. Temos com isso, por exemplo, que a Zona Norte da cidade é considerada área de alta densidade demográfica, os empreendimentos lá instalados, condôminos verticais, apesar de se enquadrarem nos moldes dos enclaves fortificados de Caldeira (2008), estão localizados em áreas já bem urbanizadas, se relacionando com o entorno através da

---

<sup>16</sup> Ver Anexo J - PDDUA: Capítulo I – Da área de ocupação intensiva e da área de ocupação rarefeita.

percepção de logradouros privados de fins comerciais, de educação ou lazer situados nas redondezas do empreendimento. Os condomínios localizados na zona sul de Porto Alegre, área considerada de baixa densidade demográfica, são horizontais e se relacionam com a cidade levando-se em conta a natureza abundante que circunda os empreendimentos. Neste caso a relação que se estabelece com o entorno assemelha-se às observações feitas por Caldeira (2008), ou seja, localizam-se próximo a vilas, em locais pouco urbanizados, numa região considerada até pouco tempo como “área rural” da cidade.

### **3.2.3 A homogeneidade social**

Os meios de segurança e de controle utilizados nos condomínios fechados desempenham um papel fundamental na realização do sonho utópico de sociedade homogênea. Assim como nas cidades ideais dos utopistas, a população do lugar perfeito nunca é muito densa nem muito heterogênea. Os equipamentos de segurança garantem que apenas pessoas provenientes dos mesmos segmentos sociais freqüentem o local e usufruam de todos os privilégios que o empreendimento tem a oferecer. A idéia de exclusividade e vida entre (economicamente) iguais é explorada nas publicidades dos Condomínios e almejada pelo consumidor que enfrenta dificuldades em conviver em um cenário de desigualdades sociais tão acentuadas, presentes no espaço público. Esta exploração passa sistematicamente pela supervalorização dos espaços privados, tidos como luxuosos, limpos, seguros, bem-equipados, em detrimento da desvalorização do espaço público - qualificado de sujo, deteriorado, perigoso, e acima de tudo, caótico.

O ideal do condomínio fechado é a criação de uma ordem privada na qual os moradores possam evitar muitos dos problemas da cidade e desfrutar um estilo de vida alternativo, com pessoas do mesmo grupo social. (Caldeira, 2008, p. 275)

Os condomínios se mostram enquanto *locus* de uma vida em harmonia, de felicidade, de liberdade, uma vez que os problemas gerados pela heterogeneidade ficam do lado de fora. Tal como as cidades utópicas analisadas por Freitag (2002) a harmonia está associada à homogeneidade. Porém, quando nas cidades utópicas se

associa esta harmonia a “métodos pedagógicos” e regulamentos rígidos de controle do que é ou não permitido fazer, assim como da ocupação do próprio tempo; nos enclaves fortificados não há como prometer felicidade dissociada de liberdade, já que não se está vendendo um projeto de sociedade, mas um lugar ideal a ser adquirido por indivíduos. Isto faz com que a realidade da vida nos condomínios se traduza de forma menos harmoniosa (Caldeira, 2008).

A dificuldade de se estabelecer regras e fazer cumpri-las é o que, de acordo com o estudo realizado por Teresa Caldeira (2008), abala o paraíso da vida em condomínios. De fato, os muros bloqueiam todo e qualquer aspecto da vida pública, inclusive o poder judiciário, uma vez que os problemas que acontecem dentro dos condomínios são tratados pelos condôminos e pelos síndicos como problemas internos, que não necessitam da intervenção do poder público. A liberdade vendida nos anúncios publicitários é interpretada por alguns moradores como a ausência de limites, de regras e de respeito ao próximo (Caldeira, 2008). Dado o formato do local em que se encontra a moradia destas pessoas – parcialmente permeáveis ao poder público – elas se atribuem direitos que põem em xeque a tão prezada harmonia da vida entre iguais. Além disso, apesar dos tantos equipamentos de uso comum disponíveis nos condomínios, poucos são os que de fato fazem uso destes serviços, o que demonstra um desinteresse por parte dos moradores em formar aquilo que as publicidades insistem e vender, ou seja, um lugar agradável, cheio de famílias (mas não muitas) nas áreas coletivas, felizes por estarem ali reunidas, respeitando-se umas às outras, etc. Estas informações levantadas na análise de Caldeira (2008) podem ser percebidas como um retrato da individualidade do estilo de vida das dos segmentos sociais com maior poder aquisitivo, que além de não demonstrarem interesse por uma vida social entre vizinhos, apresentam dificuldades em submeter-se a regras comuns a todos os cidadãos e até mesmo, a todos os condôminos (Caldeira, 2008).

### **3.2.4 Equipamentos e Serviços**

Outro ponto forte dos condomínios são as estruturas de lazer e contato com a natureza, oferecidas ao consumidor. Isto interfere diretamente no valor do imóvel

que ali se encontra, garantindo assim a seletividade dos condôminos através do poder aquisitivo de cada um. Desta forma se constrói o que Vanda Ueda (2005) chama *utopia burguesa* que corresponde a um lugar cuja população é economicamente homogênea e desfruta de bens e serviços de alta qualidade, voltados para a segurança, lazer, paisagismo, entre outros. Os condomínios fechados supõem-se como um universo auto-contido, tal como as cidades utópicas. Os moradores devem ter a seu dispor quase tudo o que precisam para que possam evitar a vida pública da cidade. Assim, os equipamentos de uso coletivo transformaram muitos condomínios em sofisticados clubes projetados igualmente a partir do que se considerou pelos utopistas como espaços ideais para garantir a qualidade de vida: grandes parques com áreas verdes, espaços para a prática de esporte, *playground* para as crianças, piscinas e espaços para uso coletivo tal como churrasqueiras e salões de festa. Estes espaços se oferecem enquanto lugares necessários na vida daqueles que queiram gozar de uma vida saudável através da prática de esportes e contato com a natureza. Todavia, seu uso é muito baixo, com exceção dos *playgrounds*. Talvez isso reflita como os moradores se sentem pouco à vontade com a idéia de compartilhar um espaço residencial, uma coisa que os anúncios tentam rebater sugerindo que a sociabilidade seria possível “sem inconveniência” e que a densidade da população é baixa. O pouco uso das áreas comuns poderia indicar, também, que a presença de todas essas instalações é mais uma marca de status do que uma condição necessária para uma vida cotidiana mais gratificante. Ou seja, essas instalações parecem ter a ver mais com ostentação do que com um novo padrão de sociabilidade entre vizinhos ou com novos conceitos de vida privada (Caldeira, 2008, p. 268). A cada lançamento as construtoras tentam inovar seus produtos oferecendo uma gama cada vez mais ampla de opções de lazer nas áreas coletivas. Estes espaços são dedicados para fins cada vez mais específicos e visando atrair um público por faixa etária sempre mais abrangente, ou seja, diversão para toda a família:

Goldsztein: *Riserva Cipriani* – Safra Especial conta com: Gazebo. Espaços reservados para investir em você mesmo. Leia, reflita, contemple. O *Riserva Cipriani* possui espaços criados especialmente para isso. Espelhos d'Água. A cada passo uma nova descoberta. Nenhum dia será igual ao outro.... A cor das folhas, o barulho das águas, a brisa no rosto. Tudo muda para que o seu prazer de estar aqui aumente cada vez mais. Nada como um ambiente repleto de espelhos d'água para contemplar e relaxar. Piscina. Um verdadeiro resort emoldurado pelo verde. Assim como a

natureza, as opções de lazer estão por todos os lados. ...sua vida mergulha em um novo e saudável padrão de qualidade. Espaço Gourmet. Experiências gastronômicas em um outro nível. O cenário perfeito para a prática da arte da culinária. Uma cozinha equipada e um salão ricamente decorado aguardam os seus convidados para jantares memoráveis. Salão de festas. A arte de receber. Com pé-direito elevado. O salão de festas ricamente decorado do *Riserva Cipriani* proporciona o máximo de requinte e conforto para seus eventos. *Kid's place*. Praticidade para os adultos, diversão para as crianças. ... as crianças têm um espaço só para elas. O *kid's place* dispõe de vários brinquedos e atividades para divertir a gurizada. Salão de jogos com *lan house*. Aqui, você já começa ganhando. Games, computadores e a mesa de sinuca aliados a uma decoração aconchegante formam o ambiente perfeito para se divertir com os amigos. *Fitness Center*, sua academia privativa. Equipado com modernos equipamentos de ginástica e musculação, este espaço estará aberto para você a qualquer hora do dia ou da noite. Piscina coberta e aquecida. Braçadas em alto estilo. Se você imaginar um lugar perfeito para praticar natação numa noite de inverno talvez não imagine algo tão agradável. Com teto translúcido e iluminação indireta, esta piscina aquecida e com raia de 25 metros é um verdadeiro tributo ao corpo e à alma. (encarte de divulgação Goldsztein, *Riserva Cipriani*, janeiro de 2007).

Os condomínios surgiram, portanto, em resposta a uma necessidade da população das cidades por mais segurança, uma vez que esta se sentia, e até hoje se sente, ameaçada pela violência presente no espaço público (Caldeira, 2008). Porém, enquanto um empreendimento privado, eles foram projetados e direcionados para servir a um público seletivo, notadamente cidadãos - percebidos pelos empreendedores imobiliários a partir do critério de classificação econômica – de classe A e B. Os condomínios existem de modo antagônico ao espaço público. A afirmação deste estilo de vida alimenta a visão degradada que se tem hoje do que é público. Tal como as *comunidades sonhadas* analisadas por Bauman (2003), quanto mais hostil a realidade se apresenta aos olhos dos cidadãos, tanto mais perfeitos, seguros e aconchegantes se apresentam os condomínios fechados. Este tipo de empreendimento provoca profundas transformações, não só no seu entorno, como também na própria configuração do espaço urbano, acentuando ainda mais as diferenças sociais entre os diferentes grupos que ocupam o espaço urbano, criando literalmente barreiras intransponíveis entre pobres e ricos, o que afeta diretamente na relação, cada vez mais conflituosa entre estes grupos.

Apesar de prejudicial às relações sociais travadas no meio urbano, este estilo de vida apresentado à sociedade vem conquistando um número cada vez maior de adeptos, representando hoje cerca de 20% do volume de venda de imóveis na capital gaúcha e conquistando novos clientes para além daqueles de “classe



econômica A e B”, como diriam os empreendedores, para os quais a iniciativa privada não tardou a oferecer alternativas para aderir este novo jeito de morar.

### 3.3 O BAIRRO PLANEJADO

O bairro planejado surge com a expansão dos condomínios fechados nos grandes núcleos urbanos, impulsionada pelas políticas públicas de habitação que passou a tornar acessível a um número mais abrangente de cidadãos a possibilidade de viver em enclaves fortificados. Com isso, todo o status reservado a uma minoria de pessoas perde seu caráter exclusivo, uma vez que morar num lugar cercado e bem equipado não é mais privilégio de poucos. Faz-se necessário então, criar um novo produto, capaz de se mostrar atrativo para aqueles que necessitam distinguir-se dos demais em termos de exclusividade.

Os bairros planejados podem ser abertos ou fechados, dependendo de sua localização e das normas para ocupação do solo. Quando inseridos no meio urbano, necessitam respeitar leis que determinam limites de áreas privadas. Nesses casos, o empreendimento se instala num bairro periférico, contudo, contido no perímetro urbano e cria espaços públicos cujo propósito está focado em conectar os espaços privados que podem conjugar condomínios residenciais e centros comerciais ou profissionais e reformula de modo significativo tanto o espaço no qual está inserido quanto o público e com isso, a cara do bairro.

Na região sul de Campinas-SP, em uma área de 560 mil m<sup>2</sup>, o que há pouco mais de dez anos era praticamente apenas área verde, hoje se transformou em uma série completa de estabelecimentos comerciais e condomínios residenciais, integrados por vias de qualidade e inúmeras opções de lazer e serviços. Reunindo segurança, infra-estrutura e localização, o Parque Prado se tornou rapidamente um bairro atrativo para moradia. Em pouco tempo milhares de pessoas se tornaram proprietárias de residências em prédios e condomínios fechados construídos com base nos princípios do Novo Urbanismo. (Alfapress Comunicações, 2008)

O novo urbanismo<sup>17</sup> - um movimento que se formou na América do Norte e se propõe a realizar uma releitura da Carta de Atenas de 1933 - propõe novos padrões de planejamento urbano calcados nos princípios de desenvolvimento sustentável e preservação ambiental, e serve de base para a elaboração dos bairros planejados que são projetados de modo a conjugar a vida dos pequenos vilarejos e o convívio com a natureza, a partir da criação de áreas verdes destinadas a momentos de descontração e contemplação de algo que se situa no pólo oposto ao ritmo frenético e exigências do mundo moderno. Em todo o país surgem propostas de enclaves cuja abordagem se distingue das anteriores uma vez que passam a embasar a venda de seus produtos na nostalgia de um tempo em que a cidade era menor e as relações sociais não eram tão impessoais. Os bairros planejados, como são chamados por seus empreendedores, passam a se relacionar com a cidade no sentido de resgatar o ambiente das cidades pequenas, dos bairros residenciais da cidade nos quais a vizinhança se conhecia e interagia, algo que muito se assemelha à *comunidade sonhada* de Bauman (2003). Contudo, estes bairros planejados seguem sendo projetados nos mesmos moldes dos enclaves fortificados: cercados (total ou parcialmente), isolados, com uma população homogênea e dotado de equipamentos e serviços de uso coletivo. Para construir esta comunidade os empreendedores passaram a erguer seus empreendimentos em áreas maiores do que as anteriores em regiões localizadas ainda mais distantes das cidades, com o propósito de recriar um ambiente de cidade pequena, porém, contrariamente a esta, dotados de muito luxo e conforto e de espaços criados no intuito de estimular o convívio coletivo.

---

<sup>17</sup> Os projetistas do Novo Urbanismo, cujo estilo lhes conferiu também o dístico de Neotradicionalismo, ou Urbanismo Sustentável, estão a favor de comunidades menores e menos densas que os subúrbios tradicionais, com limites definidos e onde exista uma adequada mescla de funções que incorporem espaços de recreação, comerciais, institucionais e de serviço, em estreita vinculação com residências de vários tipos. Estas habitações seriam acessíveis a diversos grupos socioeconômicos, e seriam apropriadas de modo a propiciar a diversidade também em termos de idade, sexo, raça, etc. As viagens para fora da vizinhança são minimizadas, reduzindo a dependência do carro e a contaminação e o consumo de energia que esta gera. As distâncias de um lugar a outro poderiam ser percorridas a pé, e se poderia chegar caminhando até às estações de transporte público (ônibus, trens, metrô e outros, segundo o caso), que conectem com outras comunidades similares. Todas estas características propiciariam o caráter único do lugar e a sensação de pertencimento à comunidade do grupo de habitantes que ali convivem. (Irazábal e Clara, 2001)

... o empreendimento procura oferecer uma forma diferenciada de convívio, que possibilite o resgate da alegria de viver em comunidade. Reviva oferece uma generosa área de lazer e muito espaço para a convivência dos moradores de 650 apartamentos, que contarão também com os trabalhos da ONG Gira Sonhos, contratada pela Rossi para desenvolver trabalhos de conscientização dos moradores sobre a importância da revitalização e da integração dos valores humanos na educação, nas artes, na cultura e nas relações pessoais visando sempre o bem-estar social. A ONG ainda atuará em conjunto com a associação dos moradores do Parque Prado, auxiliando a formação de uma convivência harmoniosa entre todos os moradores do bairro. (Alfapress Comunicações, 2008)

Outro aspecto explorado pelo empresariado imobiliário nacional é o convívio com a natureza, embutida nesta tentativa de retorno às raízes com vistas de trazer ao seu potencial morador um estilo de vida mais saudável. Neste caso a natureza é colocada como o grande diferencial e se transforma, portanto em mercadoria de luxo, explorada a partir da visão de desenvolvimento sustentável. Ao incorporar a natureza enquanto diferencial de um empreendimento privado, esta deixa de ser um patrimônio da humanidade (como é percebida no conceito de desenvolvimento sustentável), e passa a ser manipulada a partir de outro conceito: o *ambientalismo de livre-mercado*. Este termo se apresenta enquanto uma visão alternativa criada dentro da lógica de livre mercado (Anderson, 1992), na qual se inserem igualmente os enclaves fortificados. Cientes da necessidade de preservar os recursos naturais explorados e deteriorados pelo modelo industrial, os autores desta corrente, composta essencialmente por economistas, acreditam que a resposta para tal problema é incorporar à lógica de mercado os valores de preservação e compromisso para com o meio ambiente. Ao contrário da linha adotada pelo desenvolvimento sustentável, que visa impor limites e restrições (em certos casos, proibições) aos países industrializados para garantir a manutenção dos recursos naturais às futuras gerações, o ambientalismo de livre-mercado opta pela apropriação por parte do mercado destes recursos com o propósito de preservá-los convertendo-os em mercadoria de alto luxo, restringindo assim a exploração e consumo destes recursos. De acordo com esta lógica, ao invés de trabalhar na contra-mão das relações homem-natureza e até mesmo, homem-homem - tal como se pretende fazer através das diretrizes impostas pelas Nações Unidas em documentos tais como a Agenda 21<sup>18</sup>, que demandam mudanças demasiadamente

---

<sup>18</sup> Ver site: <http://www.crescentefertil.org.br/agenda21/index2.htm>.

profundas e complexas a serem realizadas por governos que não trabalham (e possivelmente nem saberiam trabalhar) dentro da lógica de desenvolvimento sustentável proposta pela ONU – tratar a questão ambiental dentro da lógica de mercado, que vem a ser a mesma norteadora das políticas dos grandes países exploradores de recursos naturais e principais poluentes, se mostra enquanto uma alternativa mais viável uma vez que não conflitua com os interesses de livre-mercado.

O ambientalismo de livre-mercado enfatiza que o crescimento econômico e a qualidade ambiental não são incompatíveis. Na realidade, rendas mais altas nos permitem pagar por melhor qualidade ambiental além de bens materiais. Não é por acaso que os países menos desenvolvidos têm mais poluição, padrões mais baixos de saúde e mais riscos ambientais. O fato é que economias dinâmicas, em crescimento, como os ecossistemas dinâmicos, são mais resilientes para enfrentar problemas ambientais não previstos. (Anderson, 1992, p. 166)

Portanto, a solução, para esta corrente, não estaria em transformar comportamentos para preservar recursos naturais para toda a humanidade, mas delimitar o acesso a estes recursos a uma minoria detentora de capital para consumir este bem de alto-luxo, que são os recursos naturais finitos, tais como o cobre, o petróleo, os diamantes, e no caso dos bairros planejados, a fauna e flora das regiões onde se instalam. O bairro planejado está sendo percebido neste trabalho enquanto um novo passo do empresariado imobiliário que se realiza a partir da conquista - junto ao público e aos governos locais - da credibilidade e do espaço na cena do planejamento urbano local engendrada com o lançamento dos enclaves fortificados. Contudo, percebe-se que a iniciativa privada, longe de buscar solucionar os problemas urbanos ou integrar a cidade a seus empreendimentos, segue posicionando seus produtos de forma antagônica à cidade, valendo-se de seus piores aspectos (insegurança, desconectividade, caos, sujeira) para mostrar-se enquanto o lugar ideal para se viver e assim atingir êxito em seus negócios.

Tanto a natureza quanto valores morais próprios de comunidades tradicionais de pequeno porte são incorporados a este novo produto no sentido de trazer algo novo aos consumidores e atender aos anseios de cidadãos que demonstram um certo grau de saturação emocional diante do ritmo e dos problemas urbanos. No mundo onde tudo se compra, o mercado imobiliário vende natureza e comunidade, duas coisas até então percebidas dentro de um universo ideal, por que alheias à

lógica do capital. O que distingue os bairros planejados dos enclaves fortificados é o fato de compor um espaço misto de áreas públicas e privadas. As áreas públicas constituem um grande desafio para os empreendedores na medida em que se perde o controle sobre a imagem que se pretende atribuir ao projeto. Seu posicionamento em relação à cidade é exposto de modo diferente, pois ele, de certa forma está aberto à cidade, não dá as costas à experiência de uma vida social pública, mas impõe-se como o espaço no qual é possível experimentar uma cidade melhor. Esta possibilidade se torna um produto de venda uma vez que naquele espaço - que não deixa de ser a cidade, pois dispõe de ruas e praças públicas – a cidade é o que eu gostaria que ela fosse: com ruas largas, policiamento, oferta de comércio de bens e serviços, parques arborizados, ruas bem iluminadas, enfim tudo o que eu dou falta quando penso na experiência que tenho hoje de cidade.

Após percorrer a trajetória conceitual dos empreendimentos residenciais, o bairro planejado pode ser percebido como algo que as sociedades urbanas vêm buscando desde os tempos mais remotos: encontrar uma maneira de tornar o convívio social uma experiência pessoal e coletiva menos conflituosa, através da configuração de um espaço. Das cidades utópicas aos bairros planejados, passando pelos enclaves fortificados, parte-se do princípio que assim como as relações sociais são capazes de moldar espaços, estes também devem ser capazes de incidir sobre as relações sociais.

As cidades capitalistas, tal como visto anteriormente em Weber (1982) ao se desenvolverem social e fisicamente a partir das lógicas de mercado, abrem a possibilidade de se descobrir, através das experiências realizadas no espaço urbano (com o lançamento de empreendimentos imobiliários), como se estabelece a relação entre o social e o espaço e assim encontrar uma forma de tornar real um modelo de sociedade na qual seja possível viver harmoniosamente entre outras pessoas. Os problemas de convívio social no espaço urbano são entendidos enquanto decorrentes da heterogeneidade do conjunto dos cidadãos. Este pressuposto faz com que os projetos de lugar ideal embasem-se na delimitação de uma quantidade e de um perfil de indivíduos. Isto se verificou nos projetos de cidades utópicas analisados por Freitag (2002), nos enclaves fortificados conceituados por Caldeira e agora, nos anseios dos autores dos projetos dos bairros planejados. Para delimitar um público para o lugar ideal, até então vinha-se impondo barreiras sólidas entre o lugar ideal e “o resto” da cidade. O bairro planejado, ao romper parcialmente estas

barreiras, intercalando espaços privados e públicos, realiza uma aposta, como se verá a seguir, nas barreiras sociais que se erguem entre os diferentes segmentos que compõem a urbe. O empreendimento Bairro Jardim Europa, além de ser o primeiro bairro planejado da cidade de Porto Alegre, se situa nesta gama de produtos imobiliários, porém sua localização geográfica faz com que explore os elementos de seu entorno de modo diferenciado, e se posicione perante a cidade de modo menos antagônico e mais colaborativo.

#### 4. O BAIRRO JARDIM EUROPA

O Bairro Jardim Europa é um empreendimento imobiliário de dois parceiros, a construtora Goldsztein<sup>19</sup> e o Grupo Condor, localizado na Zona Norte e Porto Alegre, próximo ao Shopping Iguatemi. Esta parceria iniciou-se em 2006, quando do lançamento do empreendimento, considerado como “o primeiro bairro planejado de Porto Alegre” (Goldsztein, 2008.1). Um dos maiores projetos em viabilização do país, o Jardim Europa ocupa uma área de 40 hectares localizada na região fronteira do bairro Passo d’Areia com os bairros Chácara das Pedras, Boa Vista, Vila Ipiranga e Vila Jardim e é composto por cinco condomínios de alto padrão que circundam o Parque Germânia, uma área de lazer e preservação ambiental, de 15 hectares, aberta ao público. O empreendimento representou um custo de cerca de 20 milhões de reais investidos em um momento de grande prosperidade no cenário do mercado imobiliário brasileiro.

Realizar um estudo de caso do Bairro Jardim Europa implica, por um lado, enxergar neste empreendimento a intervenção da iniciativa privada no desenvolvimento e planejamento da cidade e por outro a forma como esta intervenção é assimilada pelo público e remodelada, dando origem a algo imprevisível e desafiador tanto para o governo municipal quanto para a própria iniciativa privada. Construir um bairro planejado constitui um novo passo para a iniciativa privada, que se realizou num momento favorável ao mercado imobiliário no que tange às políticas públicas de habitação. Para o mercado imobiliário, este momento propício para adquirir a casa própria faz com que se eleve a capitalização das incorporadoras e construtoras por meio da abertura de capital. As empresas de grande porte experimentam um reforço de caixa através de ações lucrativas e com isso ganham mais credibilidade junto aos investidores e ao governo que, em 2007,

---

<sup>19</sup> A Goldsztein foi fundada em 1974 (Goldstein, 2008.1), assim como outras grandes construtoras do Brasil que a partir de 1964 se lançam no mercado concomitantemente às políticas públicas de habitação do Governo Federal, a saber, o BNH (Banco Nacional de Habitação) e o SFH (Sistema Financeiro de Habitação), cujo objetivo era o de promover a construção ou aquisição da casa própria para famílias de baixa renda. No entanto, o BNH se tornou a principal fonte de financiamento da classe média, financiando principalmente a compra de apartamentos recém-construídos. O SFH estimulou a criação de grandes empresas de incorporação imobiliária, que tomavam dinheiro emprestado do SFH para construir edifícios ou conjuntos residenciais a serem vendidos com o financiamento do BNH. (Caldeira, 2008, p. 226)

concede através da Caixa Econômica Federal, um aumento de 21,8% na liberação de recursos para a construção civil<sup>20</sup>.

De acordo com o *case* Bairro Jardim Europa, da Goldsztein (2008), este momento de prosperidade do mercado imobiliário acarreta no aumento da oferta de imóveis na região Sudeste, aumentando assim a concorrência entre as construtoras e a busca destas por novos mercados. O Rio Grande do Sul, neste cenário, aparece como o alvo ideal, uma vez que o poder aquisitivo da população rio-grandense se mostra bastante elevado em relação às demais regiões do país, o que se traduz num forte aquecimento do mercado imobiliário, com o lançamento em massa de empreendimentos imobiliários com incrementos e o crescimento da comercialização destes em alta velocidade. Os três últimos anos são considerados pelo mercado como o *boom imobiliário* em Porto Alegre.

O aumento de crédito para a habitação ocasionou na cidade o surgimento de uma série de novos condomínios, tanto verticais como horizontais, dotados de equipamentos e serviços variados e acessíveis a um perfil mais abrangente de consumidor através de formas de parcelamento do imóvel que se enquadram a diferentes realidades econômicas. Condomínios com completa infra-estrutura se tornam acessíveis não apenas ao que o mercado imobiliário chama de classe A e B, mas também à classe C. A oferta deste tipo de produto e a procura que decorreu apontam para a reafirmação de uma tendência a isolar-se em pequenos oásis que iniciou na América Latina na década de 90 (Castells, 2004). O sucesso do estilo de vida dos enclaves junto a novos segmentos sociais implica na construção de novas ferramentas de distinção e segregação social destinadas às elites urbanas que necessitam afirmar-se enquanto tal perante o conjunto da cidade. É preciso lançar algo novo, algo que confira ao futuro proprietário a condição de exclusividade. Os bairros planejados nascem em resposta a esta necessidade e constituem uma nova

---

<sup>20</sup> O mercado de capitais já é a maior fonte de financiamento para as empresas de construção civil no Brasil, tarefa que antes ficava a cargo dos bancos, com destaque para a Caixa Econômica Federal (CEF). Somente nos sete primeiros meses do ano, 11 construtoras abriram capital e lançaram ações na Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa). Juntas, as companhias captaram R\$ 6,8 bilhões ... o aumento do volume de crédito concedido pelos bancos para o setor. Só a CEF, banco estatal que mais financia o ramo, aumentou em 21,8% a liberação de recursos para a construção de imóveis no Brasil em 2007. A instituição liberou para as construtoras R\$ 1,469 bilhão até agosto, cifra que supera os R\$ 1,205 bilhão financiados no mesmo período do ano passado. "Qualquer crescimento em relação a 2006 é extraordinário. Ele foi o melhor desempenho da Caixa em financiamento imobiliário dos últimos dez anos", disse a gerente nacional de Crédito Imobiliário do banco, Mara Lúcia Soterio. (Economia e negócios, 2007)



tendência no mercado imobiliário, materializada em Porto Alegre através no Bairro Jardim Europa.

O bairro planejado consiste num projeto que visa enobrecer não apenas o empreendimento imobiliário em si, ou seja, a moradia e sua área privada de lazer, como também o seu entorno. Trata-se de apropriar-se de uma área da cidade pouco valorizada, localizada em uma região habitada por famílias de baixa, ou relativamente baixa, renda e incorporar elementos urbanos próprios de bairros habitados pelos segmentos sociais de maior poder aquisitivo. O projeto conta necessariamente com um estudo minucioso da região, no sentido de captar quais são os elementos a serem explorados pela construtora no sentido de construir uma nova identidade para o local, um bairro de luxo bem localizado, bonito, perfeito, seguro, etc. Neste sentido este capítulo tratará de acompanhar, através de dados coletados em entrevistas, material de divulgação e cases de campanhas publicitárias o processo de construção dos elementos subjetivos do Bairro Jardim Europa, considerando os segmentos sociais a partir da forma como mercado imobiliário os percebe, a saber, estratificados por classes sociais<sup>21</sup>. Para tanto, num primeiro momento se investigará o processo de elaboração do projeto de bairro planejado, em seguida, se captará os elementos que compõem o imaginário do público alvo do empreendimento (famílias com maior poder aquisitivo) do bairro planejado, analisando o material que serviu de base para se pensar a forma como o empreendimento se apresenta ao público. Finalmente, se buscará avaliar a situação do Bairro Jardim Europa hoje, baseando-se no que se propôs transformar o lugar e no que o lugar se tornou.

#### 4.1 A ELABORAÇÃO DO PROJETO

O Bairro Jardim Europa é considerado por seus empreendedores como um passo importante realizado pela construtora. As inovações do mercado imobiliário

---

<sup>21</sup> O Critério de Classificação Econômica Brasil, enfatiza sua função de estimar o poder de compra das pessoas e famílias urbanas, abandonando a pretensão de classificar a população em termos de "classes sociais". A divisão de mercado definida é exclusivamente de classes econômicas. Classe econômica em função da média nacional de renda mensal familiar: A1, R\$ 9.733,00 ; A2, R\$ 6.564,00; B1, R\$ 3.479,00; B2, R\$ 2.013,00; C1, R\$ 1.195,00; C2, R\$ 726,00 D, R\$ 485,00; E, R\$ 277,00. (ABEP, 2008)

brasileiro não devem ser compreendidas fora do cenário político do país, elas surgem graças a uma série de incentivos governamentais que se traduzem nas políticas para a habitação. O Brasil vem experimentando um momento de investimento público em massa para a habitação que se traduz nos créditos para a habitação, na queda das taxas de juro, no financiamento de imóveis e no aumento do PIB, o que torna possível a um número maior de pessoas ter acesso à casa própria, quer seja nos segmentos de menor poder aquisitivo, quer seja nos de maior poder aquisitivo.

O Bairro Jardim Europa, alvo de interesse deste trabalho, apresenta-se enquanto o *primeiro bairro planejado* de alto padrão em Porto Alegre e está destinado a um público de classe A. O processo de elaboração de tal projeto passa pelo entendimento de que o público que almeja atingir está inserido em um universo próprio, o qual está embebido de uma série de valores, práticas e comportamentos próprios. A leitura que se fará deste projeto estará calcada nas contribuições de Pierre Bourdieu no que tange aos mecanismos de distinção, através dos conceitos de campo, *habitus* e capital.

As sociedades urbanas se organizam, para Bourdieu (1979), a partir de lógicas de segregação social. Porém, diferente do que sugere Marx, este processo não se desenvolveria somente sob de uma lógica capitalista. As sociedades estariam divididas em campos constituídos a partir de interesses determinados (políticos, culturais, econômicos, etc.) e relativamente independentes em relação ao conjunto da sociedade na qual estão inseridos. Contudo, não deixariam os grupos de sofrer influências oriundas deste conjunto decorrentes de processos históricos.

Para Bourdieu (1979), o campo está organizado a partir de uma hierarquia que é capaz de definir diferentes papéis aos indivíduos que o compõem. No topo desta estrutura social que constitui um campo, encontrar-se-iam uma minoria de agentes, os grupos dominantes ou elites que seriam compostas por atores detentores de uma grande quantidade de capital específico (correspondente a seu respectivo campo) e de um alto grau de “naturalidade” na incorporação das regras implícitas a partir das quais o campo se constituiria, ou seja, de suas predisposições (*habitus*) para incorporar o campo. O restante da estrutura constituiria numa grande quantidade de outros agentes dispostos dentro do campo mais ou menos próximos das elites em função do capital que possuiriam e do *habitus*.

O campo seria, portanto, a relação de uma rede de propriedades / características próprias a um grupo que comporiam o universo no qual os agentes pertencentes a este grupo se desenvolveriam e assimilariam valores próprios a seu grupo.

O conceito de *habitus*, desenvolvido por Bourdieu (1979) corresponde a um conjunto de normas implícitas ou a comportamentos próprios a um determinado campo, capaz de definir o grau de pertencimento de seus agentes. Quanto maior o domínio destas normas, valores e práticas, tanto melhor a posição do agente dentro do campo. A definição de *habitus* estaria ligada a predisposições e possibilidades às quais os agentes têm acesso ao longo de suas trajetórias pessoais. O processo de assimilação poderia se dar de forma consciente ou inconsciente e não aconteceria da mesma maneira para todos os agentes, uma vez que estes seriam resultantes de trajetórias sociais diferentes. Estas diferenças presentes no processo de assimilação de valores confeririam a cada agente o seu lugar na estrutura do campo que não seria, portanto, homogêneo. Para este autor, a classe dominante constitui um espaço relativamente autônomo, cuja estrutura se define pela distribuição (desigual) entre seus membros, de diferentes tipos de capital. Cada facção da classe dominante é caracterizada pela distribuição de um capital específico ao qual corresponde (via *habitus*) um determinado estilo de vida.

A importância da trajetória do indivíduo é fundamental quando da compreensão da definição dos lugares na hierarquia dos campos, uma vez que se constata que não basta a identidade da pessoa, o que lhe permite ser enquadrada em determinado conjunto, está estreitamente ligado não apenas ao que se *tem*, mas a *como* se tem. Ou seja, não basta dispor de capital econômico para integrar a elite, é preciso ainda incorporar uma série de valores e práticas próprias à elite, para “saber viver, escolher, consumir e praticar *elite*”. Este *savoir faire* é, o que Bourdieu (1979) percebeu enquanto o mecanismo de distinção mais refinado, pois ele dá conta de triar de forma eficiente os poucos indivíduos que gozarão do status de elite. A subjetividade do *savoir faire* da elite é algo que se adquire somente após uma longa trajetória dentro de um grupo seletor, é um conhecimento e um modo de pensar e agir transmitido de pai para filho, cultivado, refinado e prezado por assumir o papel de seletor de membros de um grupo restrito.

A estrutura que organiza os indicadores dos diferentes estilos de vida corresponde, para Bourdieu (1979), à estrutura do espaço dos estilos de vida, ou

seja, a estrutura das posições. Visto que as diferenças ligadas ao volume total de capital são parcialmente neutralizadas (a carência de capital econômico é compensada pelo capital cultural), a posição de cada indivíduo num espaço é determinada por estes dois fatores (econômico e cultural) e depende essencialmente da estrutura de seu patrimônio, ou seja, do peso relativo do seu capital econômico e cultural, da sua trajetória social e da relação que mantém com seu patrimônio.

Para Bourdieu (1979) a proteção da profissão do pai, da idade, do diploma, da renda etc. como variáveis ilustrativas, mostra que o princípio da divisão é de fato a trajetória social: a posição se estabelece, portanto, a partir dos membros da classe dominante que são ao mesmo tempo mais velhos e oriundos de facções mais anciãs ou mais ricos em capital econômico; e aqueles de pai professor de ensino médio, funcionário público, empregado e etc. que são menos ricos em capital econômico e mais jovens. A relação complexa que se estabelece entre a posição no espaço próprio a cada uma das facções, a *ancienneté* da burguesia (no caso da França) e a idade, são fatores importantes para compreender uma série de diferenças éticas ou estéticas entre os membros da classe dominante (ex.: práticas de esporte, vestuário).

O Jardim Europa, apesar de ser compreendido enquanto um bairro destinado a um público de classe A, ou seja, um público que possui uma renda superior a 25 salários mínimos, compreende que este grupo, para além de estar inserido em uma certa faixa salarial, possui todo um conjunto de valores próprios que o qualificam enquanto tal, é o que Bourdieu chama de campo, *habitus* e capital. Neste caso, o campo ao qual se refere Bourdieu constitui no universo de uma elite econômica local, cuja característica seletiva mais expressiva consiste na renda familiar. Por conta disso, o primeiro passo do projeto trata de definir o seu público alvo a partir de seu capital econômico e para transmitir ao público que seu produto não é para toda a cidade, mas para algumas pessoas, passou-se a lançar ao público, no decorrer das etapas do projeto, uma série de sinais que comunicam com o universo do grupo economicamente dominante na cidade e transmite aos demais uma mensagem restritiva, às vezes até proibitiva. Um bom exemplo desta forma de se comunicar é o imponente plantão de vendas do empreendimento, uma estrutura enorme, erguida em concreto e muito vidro, nas imediações do Shopping Iguatemi, inaugurada junto com o Parque Germânia, no ano de 2006.

Quando estive visitando o local na condição de cliente oculto, a primeira coisa que me chamou a atenção foi o próprio plantão de vendas: um imóvel enorme, todo envidraçado, erguido um pouco acima do nível do passeio público e com um recuo de, no mínimo 5 metros do mesmo, no qual estão dispostos alguns vasos grandes com plantas, uma escadaria tão larga quanto a distância que ocupa a fachada frontal do terreno, alguns agentes de segurança que ali se encontram, tanto de dia quanto de noite, deixando bem claro para mim que o que quer que aconteça ali dentro, primeiro, não é para qualquer um, segundo, para entrar ali é preciso ter alguma coisa, e terceiro, trata-se de algo valioso a ser protegido constantemente. Ou seja, trata-se de selecionar seu público pela imposição de barreiras subjetivas. Poder-se-ia ter erguido um grande muro, bem alto, para isolar o público indesejado, mas a forma como os elementos se dispuseram ali, notadamente com os segurança na frente, dispensa o muro.

A postura daqueles agentes de segurança e o luxo que emana daquela estrutura, com suas plantas caras e jogos de luzes, cria um ambiente suficientemente hostil para que ninguém mais do que o seletivo público alvo se sinta convidado a visitar. A seleção do público se faz “naturalmente”, como diz uma colaboradora de minha pesquisa, funcionária da Construtora. “Sim, eu tenho certeza que daqui a cinco, seis, dez anos isso aqui vai ser uma *Encol*. Isso aqui vai ser um cartão. Porque eu acho que naturalmente as pessoas se incluem ou se excluem do ambiente” (Anexo K).

O plantão de vendas conta ainda com um estacionamento com vaga para aproximadamente 40 carros, situado logo ao lado do imóvel, por que o público alvo do empreendimento se locomove necessariamente de carro, ignorar este fator seria como ignorar o próprio público. Visto de fora, o plantão se parece a uma concessionária de carros de luxo, por ser um pavilhão grande, cúbico e envidraçado; por dentro ele se parece com um centro de exposições, climatizado com portas automáticas em vidro e um balcão posicionado logo na entrada com duas atendentes que ao ver um cliente em potencial, levantam-se para saudar e identificar o recém chegado. Em seguida encaminha-se a pessoa a um agente imobiliário que começa sua exposição do que vem a ser o empreendimento, levando o visitante a um auditório no qual é transmitido um vídeo de aproximadamente 5 minutos expondo vistas panorâmicas do empreendimento, da praça e dos pontos de referência do entorno (Shopping Iguatemi, Bourbon Country, Colégio Anchieta, etc.),

em imagens de computador. O próprio auditório era glamoroso, com grandes poltronas em couro, pretas, reclináveis e luz ambiente.

Em seguida o visitante é convidado a conhecer as maquetes dos cinco condomínios do Jardim Europa. Estas estão dispostas ao longo do “pavilhão”, entre mesas grandes e quadradas em madeira, na cor café, rodeadas por quaro “cadeiras-poltronas”. Em algumas mesas havia consultores imobiliários sentados atendendo clientes. Algumas mesas eram dotadas de computadores com monitor LCD. As maquetes eram feitas com o máximo de detalhamento, cada condomínio tinha a sua e em cada um era possível observar uma área social muito bem equipada de todo o tipo de serviço: piscina aberta e coberta, *playground*, quadras poliesportivas, salão de jogos (adulto, jovem e infantil), áreas externas de convívio social, espaço para alongamento, *fitness*, etc. A vendedora chamou constantemente a atenção para estes equipamentos de lazer, enfatizando que o empreendimento será entregue com “toda a área social equipada e decorada, 100%”. Alguns condomínios possuem mais de uma torre de mais ou menos dez andares. Ao largo do pavilhão encontram-se estandes das marcas Deca, Banco Real, entre outros, há ainda um bar, que não estava aberto quando da minha visita.

A gente sempre faz Plantão de Vendas no local da venda. Só que aqui eram muitos empreendimentos, então a lógica foi de fazer um grande Plantão, uma central de apartamentos decorados, que realmente posicionasse o produto. Então o Plantão custou 3 milhões (de reais)... Que posicionasse o produto para que as pessoas que entendessem soubessem que esse aqui era um bairro de alto padrão. Por que aqui (ela aponta para um conjunto residencial popular situado logo atrás de um dos novos condomínios) a gente tem condomínios de classe B. Não é C, mas de classe B. “Bezinho”, assim. E aqui atrás a gente tem uma vila... (Anexo K)

Bourdieu (1979) ao se referir ao capital, designa valores compartilhados pelos atores que interagiriam no campo e ao foco de interesse destes atores que disputariam entre si por melhores lugares na hierarquia do campo. O capital da classe A portoalegrense não se limita ao universo econômico, apesar deste fator reger os demais, mas também a outros valores tais como o local de moradia, as atividades culturais, o destino das viagens, o pertencimento a pequenos núcleos restritos de um interesse específico ligado ao universo profissional, ou seja, os donos das grandes empresas locais, ou ainda o consumo de determinados produtos (vinhos importados, pachiminas indianas, charutos cubanos, aparelhos de alta tecnologia, o domínios de novas ferramentas virtuais, etc).

No Parque Germânia, o espaço público criado no centro do empreendimento, esses elementos estão igualmente presentes. Há cerca de quatro quadras de tênis para uso público. A intenção dos idealizadores do parque é de criar um espaço voltado para o universo de seu público alvo, famílias de classe econômica A. Um dos entrevistados que pertence à Construtora (Anexo K) observa que: “nas quadras de tênis sempre tem um público bacana, né? As quadras de tênis, sempre que tu for é um público desses prédios (aqueles situados nas imediações do Shopping Iguatemi), dessa gurizada que joga tênis. Por que é um esporte elitista”.

De acordo com um funcionário da Construtora, os moradores e futuros moradores do Jardim Europa constituem em sua maioria pessoas relativamente jovens que passaram a incorporar a elite econômica da cidade recentemente, os chamados “novos ricos”, sendo possivelmente, a primeira geração classe A de suas famílias, ou ainda pessoas vindas do interior do estado, com alto poder aquisitivo. Estas pessoas, ao adquirir um imóvel no Jardim Europa, buscam o status social que está embutido no conceito do “bairro planejado”.

Então, daqui a cinco ou dez anos isto aqui vai ter uma valorização infinitamente maior do que a que tem hoje. E a gente já tem um preço salgado. Já é valorizado. Então olha o que é a loucura: este empreendimento tem apartamentos de 230 metros privativos! Aquele grande que tu viste lá, do Zeca Amaral. Tem apartamentos aqui de um milhão e meio! Sabe o que é tu vender um milhão e meio? Num bairro... Agora quem é que mora aqui? Quem é que compra o Schiavon (empreendimento da construtora situado no bairro Bela Vista)? Mesmo produto, nós lançamos os dois juntos. Quem é que compra o Schiavon? Quem tem sobrenome, quem nasceu no Bela Vista. Os de berço não vão para o Jardim Europa, não vão. (Anexo K)

Ou seja, trata-se de pessoas que incorporaram o campo recentemente e que buscam maneiras de acumular maior quantidade de capital específico, através dos recursos disponíveis no momento, a saber, morar em um condomínio amplamente divulgado como um empreendimento de luxo, para assim aproximar-se do ideal de seu campo, a elite da elite econômica local. Este status, no entanto, de acordo com ela, não parece ser assimilado da mesma maneira por membros mais tradicionais da elite local, tal como os moradores dos bairros Moinhos de Vento ou Bela Vista. Estes permanecem morando em seus bairros e as novas gerações buscam por imóveis novos localizados nestes mesmos locais, reafirmando o status de suas famílias e

incorporando ao mesmo tempo o “novo estilo de viver” do que Teresa Caldeira (2008) chama de enclaves fortificados.

O marketing do empreendimento visa lançar um produto capaz de dar conta da necessidade da elite econômica de afirmar-se enquanto tal, uma vez que os enclaves fortificados - através dos quais afirmavam sua diferença, exclusividade e posição privilegiada em relação ao conjunto da sociedade - se popularizaram e deixaram, portanto, de constituir uma ferramenta de distinção. Ciente dos valores que compõe o diferencial entre os membros da elite, o marketing do empreendimento trata de incorporá-los de algum modo ao bairro planejado:

Para comemorar o nascimento do bairro Jardim Europa e o sucesso alcançado pelo diferenciado produto, a Goldsztein realizará um coquetel para os moradores. Durante o evento, será servido um elaborado cardápio assinado pelo *chef* Lúcio. E, para os brindes, espumantes. A noite ganhará um toque todo especial com decoração composta por arranjos de flores da Bella Bimba e apresentação do trio de jazz Porto Alegre. Adriane Ferrari organiza o evento. (Goldsztein, 2008.2)

A Confraria do Charuto de Porto Alegre escolheu o charmoso Espaço Jardim Europa, da Goldsztein, para promover seu tradicional encontro mensal, na segunda-feira, dia 4 de junho, às 19h30min. O *buffet Bon Appetit* assinará o cardápio da noite, que terá entre as deliciosas iguarias: *capresi*, queijo com nozes, lombinho com uvas, salmão com *cream chesse*, aspargos com tomate seco, cubos de filé com *chutney* de frutas e amêndoas, brusquetas, mini *baked potatoes* recheadas e mini crepes. Para beber, espumantes e vinhos. O evento reunirá seletos charuteiros, como Ricardo Malcon, Eleonora Rizzo, Paulo Alencastro, André Herrmann, Felipe Vieira, Paulo Amaral, Gil de Kurtz, Maurivan Botta e Jaime Cimentí. A Confraria do Charuto de Porto Alegre é presidida pelo advogado Sandro Marcelo Ferreira dos Santos. O vice-presidente é Ricardo Silveira. (Goldsztein, 2007)

O público alvo do Jardim Europa é composto, portanto, não da cúpula da estrutura social do campo em questão, mas de agentes periféricos a esta cúpula que assimilam os valores disseminados pelas campanhas publicitárias do empreendimento e buscam enquadrar-se ao campo através da incorporação destes elementos em suas vidas. O propósito do projeto consiste, portanto, em criar uma área nobre a partir da exploração de determinados elementos que se encontram no entorno do empreendimento e da criação de outros novos que se enquadram nos pré-requisitos da elite econômica local.



O dia de um de seus moradores, em um final de semana, pode, por exemplo, iniciar com uma boa caminhada no Parque Germânia. Depois, quem sabe, aproveitar para fazer compras em um dos supermercados vizinhos. Mais tarde, encontrar os amigos para almoçar em um dos restaurantes do bairro. A tarde pode ser destinada a compras no Shopping Iguatemi e no Bourbon Country. Depois, a opção é pegar um cinema e, eventualmente, até bebericar e jogar conversa fora em uma das várias opções de cafés e bares. O melhor de tudo é que ao voltar para o Jardim Europa, ele poderá ir caminhando, em segurança. Ao chegar em casa, o programa pode ser desfrutar da linda vista do Parque Germânia ao anoitecer. À noite talvez inclua um show no Teatro do Bourbon ou um encontro com a turma em um dos famosos bares e restaurantes da região escolhidos em uma volta pelos arredores, ou então receber os amigos para um delicioso jantarzinho caseiro. Faltou algo? Um supermercado fica aberto 24 horas, ao lado do Jardim Europa, para quebrar qualquer imprevisto. (Goldsztein, 2008.1)

Trata-se, portanto, de transformar a localização legal do empreendimento (Bairro Passo d'Areia) pouco valorizada na cidade, porém localizada próximo a lugares já freqüentados por agentes de classe A, a saber, os *shoppings centers* Iguatemi e Bourbon Country, os colégios Anchieta e Província de São Pedro e o Country Club. A idéia é, de certa forma, incorporar ao Jardim Europa o status já adquirido desses locais, apresentando-se como o passo seguinte no desenvolvimento daquela região, enquanto um bairro de luxo. É como se o empreendimento, através da forma como se apresenta - "um bairro de alto padrão" - viesse para aglutinar todos aqueles elementos ali dispostos que vinham se promovendo de modo independente. Estas ações podem ser entendidas como uma tentativa de estender o status dos bairros Boa Vista e Chácara das Pedras até a localização do empreendimento. Para tanto, a estratégia encontrada foi a adoção do termo "bairro planejado" com um nome sugestivo para as classes mais abastadas, esperando assim que este "apelido" atribuído pela construtora àquela região, seja incorporado e com o tempo, quem sabe, reconhecido oficialmente, desvinculando assim definitivamente o empreendimento do status do seu local de origem, a saber, o bairro Passo d'Areia.

A gente tenta se posicionar assim: se a gente fica só ali, o bairro não tem vida, porque lá ainda não tem vida e vai ficar caracterizado como um loteamento, entende? ... a gente fez até um jornal de bairro, copiando os jornais de bairro da ZH, mostrando tudo que tinha no entorno de legal, assim: salão de beleza, uma escola de inglês, creches, mostrando todo o entorno. Se tu perguntar ali, que bairro é ali na Nilo? As pessoas não sabem, isso é porque a gente tá conseguindo o que a gente quer: contaminar a Nilo, isso é uma estratégia mercadológica que deve estar funcionando. Porque a gente quer que o Iguatemi tenha Jardim Europa, que o Bourbon tenha Jardim Europa... Então como tem um posicionamento

de alto padrão, mesmo quem tá ali no entorno, ah, eu moro no Jardim Europa. Porque a gente não trancou, é da rua pra dentro... não tem portão, não tem limite físico. Então é uma estratégia mercadológica mesmo. E não existe bairro oficialmente. (Anexo K)

A idéia de chamar tal projeto de “bairro” consiste numa estratégia de marketing, que está por sua vez associada ao entendimento de que o bairro é a base da organização da vida urbana, diferente do loteamento (o que de fato é o empreendimento), que remete às moradias para operários, os famosos “pombais”. Houve uma forte preocupação em evitar a associação do empreendimento a um “pombal de luxo”. Chamá-lo de bairro implica em dissociar este formato - adotado para resolver o problema da moradia das classes trabalhadoras em épocas passadas - da imagem do Jardim Europa e neste sentido o projeto propõe:

... um melhor aproveitamento dos serviços e a preservação do meio ambiente ... o local combina harmoniosamente a natureza e a intervenção humana. A infra-estrutura ambiental e de lazer, além de ser inédita, alia a sofisticada estrutura já existente – avenidas, shoppings, cinemas e serviços. (Goldsztein, 2008.1, p. 11)

Para fixar a idéia de que aquele projeto não consiste num loteamento, mas num bairro, o trabalho da construção da sua identidade implicou em dissociar seu nome de uma marca e colocá-lo como um novo bairro. Para tanto, as campanhas publicitárias do empreendimento consistiam em espalhar nas vias de acesso ao local placas similares às de indicações de direção de ruas ou locais públicos, grandes placas<sup>22</sup> em fundo azul com texto em branco indicando o caminho para o Jardim Europa. Nas campanhas publicitárias veiculadas na televisão e peças de jornais, os atributos charme, estilo e a boa localização visavam despertar no público a vontade de conhecer aquele espaço e relacionar-se com o mesmo.

... essa campanha aqui (as placas), que a Agência de Publicidade fez, a gente quis romper com a marca Jardim Europa e botar a placa. Justamente foi uma grande sacada essa campanha pra que as pessoas achassem que realmente era um bairro. E a gente comprou placas de esquina na Ativa com isso aqui pra posicionar como bairro. Por que a nossa dificuldade é... bairro não tem nome, né? Bairro não tem marca: tu moras no Bom Fim... (Anexo K)

---

<sup>22</sup> Ver Anexo I – Campanha publicitária “Placas”.

Neste sentido, a escolha do nome do bairro demandou o estudo de tendências para moradia, um estudo sobre as regiões metropolitanas do Brasil e um estudo do local onde viria a se instalar. O local do empreendimento era conhecido como o lote Germânia, cujo nome serviu de ponto de partida para o desenvolvimento da conceitualização do projeto que passou a girar em torno do que representa para a elite local o continente europeu com o qual se relacionam e exploram no sentido de construir uma imagem refinada, erudita de si. Na fala dos formadores de opinião é possível perceber que Europa remete a *glamour*, riqueza, moda, tendências, cultura, segurança, tecnologia e outros atributos comuns ao universo da elite local. Europa é algo que comunica com este público e apresenta-se enquanto um atrativo uma vez que compõe o capital específico do campo em questão. Jardim Europa deve, portanto, remeter a todos estes aspectos, para além de estabelecer um elo com a história da cidade no sentido de explorar a identidade étnica daqueles que compõem a população porto alegreense e mais especificamente, os descendentes de alemães que se instalaram na Zona Norte da capital.

O Parque Germânia situado no coração da área construída pela construtora, pode ser analisado a partir dos padrões de planejamento da Carta de Atenas de 1933, e conforme visto anteriormente no capítulo 3, está ligado com idéias tais como, contato com a natureza (relacionado, neste caso, a uma melhor qualidade de vida) e a necessidade de dispor de um local devidamente equipado para a prática de esportes. Há, no entanto, outro fator relevante na localização do parque: o status. Os planejadores do empreendimento, ao situarem o parque no centro dos imóveis, seguem a receita de bairros tradicionais espalhados pelo mundo e cujos terrenos mais valorizados são aqueles localizados ao redor de parques.

O parque é, portanto, peça fundamental do projeto, é considerado pelo departamento de vendas da construtora como “um eco-sistema localizado no coração do bairro planejado”, que integra os elementos com os quais é preciso relacionar-se para fazer daquele local o almejado bairro de alto padrão, a saber, o Shopping Iguatemi, o Bourbon Country, o Colégio Anchieta e o Country Club. Trata-se do primeiro parque cercado de Porto Alegre, o que lhe confere um status especial em relação aos demais parques. O cercamento do parque constitui um dos elementos que respondem à demanda por viver num local seguro, protegido. Cercar uma área de lazer tem a ver com oferecer a sensação de proteção aos que dela devem usufruir.

Compras, moda, etilo de vida, educação, trabalho, natureza, enfim, tudo planejado para oferecer a tão sonhada e quase banalizada “qualidade de vida”. Qualidade real para uma vida verdadeira. Esse era o planejamento para o Jardim Europa. A Goldsztein desenvolveria, pela primeira vez em sua história, um bairro de alto padrão inteiramente planejado. O desafio mercadológico era fazer do lugar um objeto de desejo para as pessoas viverem suas vidas. E que elas acreditassem e investissem no sonho que estava sendo construído... A Goldsztein deveria criar o clima, o cenário e a história do novo bairro. (Goldsztein, 2008.1, p. 9)

Nesse sentido, o maior desafio da construtora consiste em agregar valor ao local e para tanto, incorpora-se produtos imobiliários de uma percepção superior em termos de estilo arquitetônico e equipamentos de uso coletivo nas áreas de lazer de cada empreendimento. Faz-se uso do valor agregado e já assimilado pela sociedade brasileira dos condomínios fechados, que apesar de perderem aos poucos o seu status de produto destinado a um público seletivo, seguem trazendo consigo a mensagem de que poucos podem ter o privilégio de gozar da beleza, conforto e segurança que estes locais têm a oferecer. O sucesso dos condomínios fechados pode ser compreendido dentro deste anseio de pertencer a algo exclusivo, de não ser um em meio a tantos outros iguais, mas, de pertencer a um grupo restrito de pessoas reconhecidas pelos demais como “privilegiadas.”

#### 4.2 ELEMENTOS QUE COMPÕEM O IMAGINÁRIO DE BAIRRO PLANEJADO DE ALTO PADRÃO

O projeto Jardim Europa se desenvolveu lavando-se em consideração as vontades do público alvo do empreendimento, bem como os empreendimentos que circundam o bairro, neste sentido realizou-se uma pesquisa de tipo qualitativa cujo propósito consiste em detectar quais elementos de um bairro eram considerados fundamentais pelas pessoas de classe A para se promover “qualidade de vida”. Foram entrevistados homens e mulheres com idade entre 34 e 47 anos, com renda familiar entre dez e trinta mil reais bem como formadores de opinião deste segmento da população local, a saber, Joyce Chwartzmann, Eduardo Oltramari, Túlio Milman, Celso Chittolina, Fernanda Zaffari e Ivan Pinheiro Machado (Goldsztein, 2008.1).

#### 4.2.1 A relação dos entrevistados com a cidade

Nas entrevistas prestadas à construtora questiona-se, num primeiro momento, a forma como estas pessoas se relacionam com a cidade. Neste sentido, é possível identificar que a cidade, e até mesmo o bairro no qual habitam, é avaliada partindo-se do princípio que o meio de circulação por excelência é o automóvel. Assim, a cidade ou a região sobre a qual se dispõem os entrevistados a refletir é boa ou ruim em função da fluidez do tráfego de automóveis.

Eu acho que a cidade de Porto Alegre tem uma série de qualidades. Talvez mais qualidades do que defeitos. Acho que a cidade tem um sistema viário ainda tolerável, com alguns problemas focados, em algumas zonas. Isso eu acho que é a parte mais importante, que tem que ser resolvida. (Formador de opinião. Anexo M)

Quando comparada às demais cidades brasileiras, Porto Alegre é considerada como uma cidade relativamente boa de se viver, salvo algumas regiões ou avenidas que em certos horários do dia apresentam congestionamento de carros e passam, portanto, a ser percebidas enquanto problemáticas. As regiões mais caóticas, em termos de circulação e sistema viário, pelas quais os entrevistados trafegam, são o bairro Moinhos de Vento, a Avenida Nilo Peçanha, a Avenida Carlos Gomes... Apesar de estar bem posicionada no quesito sistema viário numa escala nacional, os entrevistados apontam como um dos grandes problemas de Porto Alegre, os engarrafamentos nos horários de pico.

Acho que Porto Alegre tem muitas coisas interessantes. Acho também que temos muitas vantagens em morar aqui, como a qualidade do ar, da água, o nível de segurança um pouco melhor que Rio e SP, os grandes centros. Acho o trânsito de Porto Alegre genial comparado ao de outras cidades brasileiras. Acho que o nosso trânsito é privilegiado, não temos congestionamento. Se tem, a gente só perde meia hora. (Formador de opinião. Anexo N)

Esta leitura que se faz do espaço urbano vai ao encontro do que propõe Sennett (1992) acerca da relação do indivíduo das grandes cidades contemporâneas com o espaço urbano. O autor sugere que a supressão do espaço público vivo dos

projetos de moradia verticais, por exemplo, reduz a função deste espaço ao movimento. O espaço público limitar-se-ia, portanto, à passagem, não à permanência. A função das ruas seria a de propiciar o movimento por veículo particular e esta movimentação seria geradora de ansiedade, na medida em que se anseia por movimento sem restrição e considera-se este enquanto direito absoluto, para o qual o automóvel constituir-se-ia enquanto instrumento de exercício de tal direito. Porto Alegre foi avaliada pelos entrevistados a partir deste direito de circular por carro sem ser importunado por outros carros. Nesta mesma linha de percepção da cidade, alguns entrevistados, quando convidados a opinar acerca do projeto de um novo bairro ao lado do Shopping Iguatemi, se mostraram imediatamente preocupados uma vez que a sua leitura daquela região da cidade é feita a partir do movimento de carros em função dos horários de entrada e saída dos alunos do Colégio Anchieta e da movimentação gerada pelos Shoppings Iguatemi e Bourbon Country. O carro passa, portanto, a ser um instrumento a partir do qual estas pessoas se relacionam com a cidade. As ruas da cidade são reduzidas pelos entrevistados à função de interligar pontos na cidade, elas são o meio pelo qual circulam os automóveis e a partir de tal percepção e relação, são definidas. Uma boa região da cidade é aquela em que o trânsito flui, as ruas são amplas e onde não há pontos que gerem congestionamento, tais como uma escola ou um centro comercial.

A vinda de um bairro planejado para aquela região representa para estas pessoas um aumento significativo no número de automóveis circulando e disputando por espaço numa avenida vista como problemática em função do intenso fluxo de carros e problemas de engarrafamento. A maioria deles mede o impacto do empreendimento a partir desta questão. Outro aspecto com o qual os entrevistados se relacionam é a estética do espaço, levando-se em consideração a limpeza e o estado de conservação das ruas e dos edifícios. As ruas de Porto Alegre, salvo algumas exceções, são consideradas feias, porque sujas. E neste sentido, atribuem ao poder público o papel de responsável por tal situação. Grande parte deles teceu críticas negativas acerca das gestões públicas municipais anteriores a 2004. Estas críticas estão fundadas na percepção estética dos entrevistados acerca do espaço público, que para eles, possui um forte potencial pouco ou nada explorado pelos governos anteriores a 2004. Fala-se de potencialização, de abandono de praças

públicas, fala-se do patrimônio histórico mal preservado e mal explorado e da forma como a cidade se desenvolve de costas para o Rio Guaíba.

Eu por exemplo, moro perto do Iguatemi. Acho que aquele bairro é legal porque é prático de morar. Mas em termos de beleza, eu acho muito feio aquele bairro. Ele não tem uma beleza em termos de ligação com a natureza. É muita via, muita loja, ele não é bem tratado. É prático porque na verdade tem uma autonomia muito grande em termos de serviço, tá muito bem servido para quem mora nesse bairro. Em termos de beleza, é um dos bairros mais feios da cidade, a não ser algumas ruas arborizadas e interessantes. (Formador de opinião. Anexo M)

Estas percepções estéticas podem ser compreendidas igualmente através das contribuições de Sennett (1995) no que tange à maneira como as pessoas se posicionam diante do público a partir de uma visão de mundo personalista. Sennett (1995) sustenta que as características pessoais enquanto parâmetro de medição de questões da esfera pública, por exemplo, a adesão ou apoio a um líder político em função da sua personalidade e não da sua capacidade ou conhecimento sobre os assuntos públicos (a confusão entre o que é público e o que é privado) geram uma experiência com o espaço público um tanto quanto decepcionante, uma vez que a esfera pública, além de diversificada e muito mais complexa que uma pessoa, reserva sempre algo de inesperado, novo, com o que as pessoas raramente se sentem à vontade. O desconhecido provoca receios e insegurança. A personificação de todos os aspectos da vida tornaria o espaço público um local aterrorizante, uma vez que nele se revelariam desigualdades, injustiças e problemas que não poderiam ser resolvidos a partir de si, mas demandariam um engajamento coletivo ao qual não se teria a capacidade de responder por não se dispor mais de ferramentas próprias para se pensar coletivo e tão pouco se reconhece enquanto parte de um coletivo heterogêneo.

Além disso, como é possível perceber na fala dos entrevistados, a rejeição a um governante ou a um partido acaba por se estender para a cidade. As entrevistas realizadas para o estudo da Goldsztein ocorreram em 2005, no início da primeira gestão de um partido de oposição ao que governou a cidade por 16 anos. O desgaste dos entrevistados em relação aquele partido, interfere diretamente no modo como percebem esteticamente a cidade:

É uma cidade que deveria e deverá reabilitar-se em ser uma cidade alegre. Ela ficou com um certo pesar, um ar triste... O centro da cidade se deteriorou, a visão do morador, do habitante, do residente. Eu sempre admirei e sempre admiro a estima que nós gaúchos temos, gostamos das nossas coisas. E eu vi muito tempo, por muito tempo, pessoas dizendo: bah, Porto Alegre está mal, caiu, ficou feia. Na realidade Porto Alegre não exerceu os seus encantos. Ela ainda está de costas para o rio. Ainda não exerceu o potencial do rio. Trata de forma marginal as coisas, delega de forma marginal as coisas, e eu não fui competente nesse período. Nesse período, nos últimos 10 anos. Agora ela vai se reabilitar, acho que vai se reabilitar, porque tem estilo alegre, um estilo inteligente, um estilo progressista de apresentar e desenvolver as coisas. Essa é a minha visão de Porto Alegre. Acho que Porto Alegre tem conteúdo estrutural, geológico, muito legal. (Formador de opinião. Anexo O)

A cidade enquanto local de mercado (Weber, 1982) se desenvolve a partir das práticas capitalistas cujos fins consistem nos lucros pessoais daqueles que dispõe de algo a ser comercializado. Sennett (1995), ao falar das cidades industrializadas ocidentais, sugeria que o sistema capitalista - enquanto norteador dos processos de desenvolvimento das cidades - ao priorizar o lucro pessoal em detrimento do coletivo, posicionava assim o sujeito como indivíduo, e não como cidadão. Suas percepções se fazem a partir do que corrobora ou não, na cidade, com a forma como lhe é mais conveniente viver, desconsiderando as implicações do seu modo de viver na existência dos demais. A cidade capitalista desconstrói o cidadão e enaltece o indivíduo. Para elaborar o projeto do empreendimento Bairro Jardim Europa, seus planejadores procuraram então conhecer as percepções de sujeitos formadores de opinião pertencentes ao segmento social para o qual o empreendimento se destina. A leitura de cidade que se fez por estes agentes denota justamente desta valorização do indivíduo em detrimento do cidadão e desta avaliação da cidade a partir da sua capacidade em contemplar com as vontades pessoais destes agentes, por gastronomia, por sistema viário sem congestionamentos, por uma paisagem urbana que agrada “aos meus olhos”.

#### **4.2.2 Os elementos que constituem um espaço ideal para se viver**

Os depoimentos dos formadores de opinião convergiram para a necessidade de se viver com segurança, uma boa vizinhança (embutido nisto a idéia de comunidade, cidade pequena), infra-estrutura completa, espaços de convívio social



tal como praças ou parques, acesso a bens e serviços e lazer variados e de qualidade e contato com a natureza. Estes elementos estão por sua vez contidos nos atuais projetos de bairros privados que estão se espalhando, aos poucos, por todo o Brasil. Mas, ao contrário daquelas propostas, os entrevistados não possuem uma visão de que a cidade seja um lugar a ser evitado, ao contrário, ela possui, segundo eles, seus encantos, apesar dos tantos problemas sociais que pontuam o espaço urbano. Estes, por sua vez, são raramente mencionados pelos entrevistados, talvez por freqüentarem áreas de Porto Alegre onde a violência e as discrepâncias sociais se façam menos visíveis. De fato, boa parte deles costuma freqüentar bairros como o Moinhos de Vento, Bela Vista, Higienópolis e a região do Iguatemi e sua visão de Porto Alegre, se limita, portanto, a estas áreas.

O centro da cidade, pouco freqüentado pelos entrevistados, é mencionado com certo apelo saudosista, como se eles tivessem conhecido o centro da capital sem os problemas que hoje lá se desenvolvem. O centro permanece, nas suas visões, um ambiente degradado, abandonado, mas que possui uma série de lugares charmosos, mas pouco explorados. O bairro Moinhos de Vento, em contrapartida, se apresenta para muitos dos entrevistados como um dos melhores bairros da cidade. Todos, enquanto freqüentadores ou moradores do bairro, apontam o charme que emana dos lugares que compõem o Moinhos de Vento e da forma como ele ainda se preserva conjugando comércios de bens e serviço de todo tipo com residências de alta qualidade. As referências ao Moinhos de Vento, podem ser compreendidas a partir do status que possui o bairro cuja trajetória histórica, desde a sua gênese, esteve atrelada ao lado glamoroso da Porto Alegre. Neste sentido, pode-se compreender destes relatos que vincular-se ao Moinhos de Vento é uma maneira de posicionar a si próprio como alguém dotado de um status mais elevado, no sentido de fazer parte e compartilhar de alguns elementos apropriados pelas elites locais. Falar do bairro é trazer um pouco de si para dentro da entrevista.

A natureza em meio urbano é igualmente percebida, pelos entrevistados, a partir de parâmetros estéticos e se limita a arborização das ruas da capital e dos parques da cidade. A natureza é antes, de mais nada, para eles, um elemento paisagístico, algo a ser explorado no sentido de criar espaços agradáveis para contemplação. A natureza seria uma espécie de mobiliário urbano.

De acordo com estas pessoas o melhor lugar para se morar, não é em Porto Alegre, mas em bairros de cidades como Londres ou Nova Iorque, que contam com

grandes parques circundados de prédios com apartamentos com vista para o parque, é a melhor maneira, segundo eles, de se viver na cidade e perto da natureza. Associou-se ainda o fato de morar de frente para um parque com status social, levando-se em consideração que os terrenos mais caros do mundo são aqueles perto dos parques mais famosos. Sendo assim, o Parque Germânia constitui no pólo de valor do Bairro Jardim Europa.

#### **4.2.3 A relação do Jardim Europa com a cidade**

A região do bairro Passo d'Areia, onde fica o Jardim Europa, localiza-se na Zona Norte de Porto Alegre, no ponto de convergência dos bairros Chácara das Pedras, Boa Vista, Vila Ipiranga e Vila Jardim, e conta com uma infra-estrutura completa (linhas de transporte público, ruas asfaltadas, hospitais, escolas públicas e particulares, postos de saúde, praças) além de empreendimentos importantes para a população da cidade, tais como o Shopping Iguatemi e o Bourbon Country. Está próxima igualmente de outros locais freqüentados por famílias de alto poder aquisitivo como o Country Club, os colégios Anchieta e Província de São Pedro.

A população do Passo d'Areia é, em sua maioria, composta por famílias de classes B e C, o que confere ao bairro um status pouco atraente para as classes mais abastadas, que pouco se relacionam com ele. Os bairros Vila Ipiranga e Vila Jardim contam com uma população predominantemente de classe C e D contando com áreas tomadas por vilas de casas auto-construídas em condições precárias. Em contra-partida, os bairros Chácara das Pedras e Boa Vista, em função do poder aquisitivo das famílias que lá habitam, possui uma imagem mais positiva em termos de status social. Isto se deve significativamente à vinda do Shopping Center Iguatemi ao local, em 1983, que trouxe consigo aos poucos, moradores de classe A para o seu entorno. Neste sentido, o local escolhido para a implantação o projeto do Bairro Jardim Europa, apesar de contar com elementos estratégicos em seu entorno (Shopping Iguatemi), permanecia há 40 anos um local pouco valorizado. Trata-se de uma área de 40 hectares não construídos, pertencente ao grupo Condor e percebido pela construtora enquanto o local ideal para investir num projeto de grande porte como o bairro planejado.

Na avaliação da construtora, os pontos positivos do local são: uma “vizinhança elegante” (os shoppings Iguatemi e Bourbon Country, Country Club, Colégio Anchieta), uma localização estratégica em relação ao resto da cidade (eixos que conectam o bairro com o restante da cidade, Av. Nilo Peçanha e Perimetral), uma ampla área verde a ser explorada no sentido de conferir o “contato com a natureza” tão apreciado pelo público alvo. Os pontos negativos estão ligados ao perfil da população do bairro e à existência de vilas nas proximidades do local, o que se impõe enquanto um obstáculo na construção do imaginário de um bairro de luxo.

O projeto é percebido pela construtora, para além de um objeto de negócio, como um passo importante na história da cidade, uma vez que isto implica no desenvolvimento de uma região que, se dependesse do poder público, levaria ainda muito tempo e quem sabe, não chegasse a consolidar o status social embutido no projeto. A intenção é, portanto, de construir para um público classe A, tendo em vista que este já se relaciona com o entorno do local, oferecendo a este público um novo bairro, “o primeiro bairro de alto padrão totalmente planejado, uma nova opção de vida” (Goldsztein, 2008.1).

O bairro planejado não transforma somente o local no qual se instala, como também toda a estratégia de venda de tal projeto. Não se trata mais de vender um apartamento a um comprador, trata-se de colocar a demanda numa posição que vai além da compra de um imóvel, trata-se de um potencial “protagonista da história de um bairro que acaba de nascer”, um protagonista de um acontecimento urbano, da história de Porto Alegre, trata-se do privilégio de fazer parte de algo novo e exclusivo, e assim ser exclusivo e especial também. Para tanto, é preciso muitas vezes camuflar aquilo que não se enquadra ao glamour que se pretende vender, é o caso de alguns problemas enfrentados pelos agentes imobiliários com o novo local do plantão de vendas.

Este, localiza-se de frente para o Parque Germânia que, aos sábados à tarde é freqüentado por um público heterogêneo e certamente diferente do que se definiu como público alvo do empreendimento. Esta heterogeneidade é vista como um grande desafio para a venda, pois ela não vai ao encontro da proposta de um bairro com público seletivo, que está presente em tudo o que se refere aquele lugar. Com isso, quando cheguei a este plantão, com o intuito de conversar com os agentes na condição de pesquisadora, o vendedor, como que num ato de reflexo, ao me ver puxando um cadeira para sentar à mesa com ele para conversar olhando para o

parque, imediatamente interrompeu meus gestos e posicionou a cadeira para eu me sentar de costas para o parque, afim de camuflar a constrangedora heterogeneidade dos frequentadores do parque.

“A cidade em breve respirará novos ares: novo bairro, nova arquitetura, nova urbanidade, novo estilo de vida, novo parque, novos espaços, novas referências”. (Goldsztein, 2008.1 , p. 8)

Esta estratégia contribui no sentido de posicionar a marca na mente das pessoas, imprimindo nestas os conceitos de excelência, privilégio e exclusividade com os quais a marca quer estar relacionada. Quando perguntei ao vendedor o que era para ele o Bairro Jardim Europa, a primeira coisa que ele mencionou foi o lugar ideal para se viver, com um público seletivo, apesar do público do parque dos sábados à tarde.

#### **4.2.4 A apropriação dos elementos do entorno pelo bairro planejado**

A percepção de valor a ser assimilada através do empreendimento, passa pela construção de diferenciais tais como bem-estar, tranquilidade, qualidade de vida, excelência, etc. A materialização desse diferencial passa pela construção de ruas largas, por uma área de lazer com espaços de áreas de preservação ambiental de 15.000 m<sup>2</sup> e apartamentos planejados para se desfrutar da vista desta natureza, opções de comércio, lazer e serviços de “alta qualidade” localizados num espaço seguro, bonito e coberto. Os idealizadores do Jardim Europa procuram situá-lo como “o que há de melhor” entre a cidade e a natureza, uma vez que alia bens e serviços à natureza. Com isto estão postas as bases sobre as quais repousa a construção da identidade cultural e estética do bairro. Este lugar ideal, situado entre o conforto da cidade e a beleza da natureza demanda, assim como nas utopias urbanas, um planejamento ou intervenção não só no plano físico, como também no social. O bairro ideal planejado só será harmonioso e seguro se houver algo zelando por este equilíbrio. Sabe-se das limitações do poder público e, portanto, apela-se para um processo artificial de organização da sociedade civil, a comunidade de bairro:

Nós montamos uma associação que todos os moradores do Jardim Europa, os condôminos, eles são sócios dessa associação e a idéia... hoje nós temos lá uma executiva que está passeando no bairro inteiro pra ver se tem cabo quebrado, placa caída, terreno que foi colocado lixo. Ela faz isso e cobra do DMLU, da EPTC, enfim de todos os órgãos lá, está cobrando para que a atenção dos órgãos seja imediata. Essa é a grande função da associação, pra que tu tenhas o teu bairro organizado e alguém cobrando. (Anexo L)

O bairro planejado forja elementos selecionados do espaço e da sociedade urbanos e incorpora à sua nova comunidade, apostando num engajamento que deve vir a partir da compra do imóvel e da colaboração financeira para com a associação. O caráter histórico das grandes associações de bairro, o contexto, a dedicação gratuita, em termos de ganho material e pessoal, de membros desse tipo de associação, são negligenciados. A comunidade de bairro do Jardim Europa é dirigida por uma advogada escolhida pela construtora. A comunidade de bairro é, ela também, um produto a ser vendido com o bairro.

A gente está vendo agora, com a entrada dos moradores, eles estão se interessando pela associação. É porque no momento eles são simplesmente colaboradores. Eles botam dinheiro na associação. Agora eles vão começar a questionar, pô, eu boto dinheiro e como é que funciona essa coisa? Então a idéia é que a gente saia devagar da associação e eles vão assumindo. (Anexo L)

Muitos dos elementos apresentados como “feitos para você” são na realidade normas a serem respeitadas no tocante à construção do solo urbano ou ainda contra-partidas. O Parque Germânia é um deles. Ele corresponde a um percentual de área verde que deve ser mantida pública (visto que se trata de um terreno localizado na região de alta densidade demográfica), não se trata de realizar sonhos, mas de cumprir normas:

Bom, primeiro por questão do loteamento foi exigido uma área pública, né. Então no projeto se propôs o parque na forma que ele era, de forma central ao loteamento e as quadras ao redor dele. Então isso passou por todos os órgãos competentes dentro da prefeitura municipal e alguns órgãos estaduais. Pela lei de loteamento tu tens que destinar áreas pra praças, escolas, enfim, não é contrapartida. É o regramento do negócio. Então uma vez definido o parque ali, a contrapartida foi a adoção do parque. Então nós adotamos o parque pelo período de dez anos. A nossa obrigação com a prefeitura é a manutenção deste parque por este período aí. (Anexo L)

As contrapartidas negociadas junto aos governos locais quando da aprovação de projetos de grande porte não devem ser entendidas enquanto demandas impostas pelo poder público ao qual os empreendedores se resignam. Ao contrário, uma contrapartida sempre vem a servir igualmente os interesses destes atores. A adoção do Parque Germânia pela construtora deve ser percebida dentro do projeto de construir um imaginário glamoroso em um local que por si só não tem glamour. Para convencer o público de que ali é um lugar privilegiado, um “bairro planejado de alto padrão”, com áreas públicas, é preciso criar um ambiente de “alto padrão” no espaço público e para assegurar-se que a cidade, suja, desordenada, caótica e, portanto, percebida como o oposto do bairro não engula o bairro, adota-se o Parque zelando para que este (artificialmente) seja um local privilegiado e bem freqüentado.

Por que é que nós quisemos também a adoção do parque? Pra manter ele limpo, enfim com todas as condições de uso nesse período e se supõe que essa adoção vai passar desses 10 anos através da associação de bairro. Essa é a nossa esperança, que isso aconteça. E aí o que a gente fez nesse período. Nós estruturamos todo o parque nessa parte de manutenção e fizemos coisas além, que é hoje a parte de segurança dentro do parque. Por quê? Este loteamento ele está localizado... num extremo está a Vila Mirim e no outro extremo está a Vila Ipiranga. A gente teve que ter um tratamento com a população ao redor, negociar pra que não houvesse conflitos dentro do parque porque é muito normal em toda a área nova que se... parque, shoppings... tudo que é novo em Porto Alegre... a vinda de pessoas no final de semana é muito grande. E tem todos os níveis de pessoas, né, desde as famílias até os bondes e a gente sabia que isso ia acontecer. Então a gente se preparou para amortecer um pouco este impacto. (Anexo L)

O mesmo vale para a “reserva natural” como é chamado o Parque Germânia. Constitui-se enquanto um conjunto de leis previstas no PDDUA no tocante às questões de meio-ambiente, que não fazem mais do que serem atendidas. O Parque corresponde a um percentual de área pública a ser construída pelo empreendedor, levando-se em conta o aspecto ambiental da cidade, deve, portanto, ser elaborado a partir de um estudo de impacto ambiental. No entanto, estas leis acabam por criar importantes ferramentas não só de marketing de venda, como também de valorização do solo: um terreno no entorno de um parque é sempre bem valorizado. O mercado encontrou, portanto, na legislação voltada para a preservação ambiental, um bom argumento para converter natureza em bem de consumo de luxo. E este bem é explorado de diversas formas, como por exemplo, atribuindo um valor mais

elevado aos apartamentos que possuem vista para o Parque. A natureza está sendo preservada, neste caso, em prol dos interesses da especulação imobiliária.

A adoção da praça, uma das contra-partidas acertadas junto ao poder local, envolve elementos ainda mais complexos, pois esta suposta prestação de serviço ao público, acordado junto aos órgãos locais, constitui na verdade a peça chave na construção do bairro de alto padrão. Mas para que isto se torne possível, não se trata simplesmente de “cuidar do parque”. Há no interior do Parque, que é uma área pública, um posto da Guarda Municipal, que é por sua vez freqüentado igualmente pela brigada militar. A construtora colabora igualmente com estes agentes, oferecendo, por exemplo, lanches no horário de expediente no parque, além de estabelecer linhas diretas de contato entre seus agentes de limpeza e de segurança – localizados dentro e fora do parque – e os agentes de segurança pública:

A gente tem parceria com a brigada militar e com a guarda municipal. A guarda municipal tem posto ali dentro...tem uma preocupação um pouquinho maior com segurança e com a ronda. Mas ela é preventiva, ela não é ... ela não tem um poder de polícia. Ela tem poder de olhar, de advertir ou de tentar afugentar alguma coisa, né. Mas ao mesmo tempo, ela tem contato com uma base que a gente tem dentro do parque e a base chama a Brigada em qualquer momento de perigo que houver. Os bondes, por exemplo, a gente monitora através de orkut, através da operação com a própria Brigada Militar. Então a gente tem dentro do parque policiais à paisana que são policiais mesmo, não são os seguranças privados, são policiais, que fazem todo o trabalho de inteligência e de... e aí o que é que fazem... eles... com este trabalho de inteligência eles sabem a hora de atuar enfim. Então, existe (problemas no parque gerados pelos bondes), só que a gente está atuante. (Anexo L)

Existem algumas regras do parque que são desprezadas pela sociedade. E o Germânia, por ser um parque fechado, a gente consegue impor essas normas como o uso de garrafa de vidro que não pode entrar em parque. Tudo através da parceria com a SMAM e com a SMIC. Nós começamos a controlar, a dar equipamento para que aquilo fosse controlado, até decibelímetro nós compramos pra acabar com aqueles malucos que botam o som alto. Tu vê que não existe aquilo lá. Com esse negócio da bebida aí... era um problema muito sério, porque tu via uma gurizada de dez, doze, quinze anos que ia no Bourbon, comprava Velho Barreiro, misturava com Coca-Cola e ia beber no parque. A gente começou a... como era garrafa PET, a gente, bah é garrafa, não interessa, o fiscal olhava que cheirava a álcool uma criança e já... isso foi no começo e depois a coisa... é... criou aquela idéia de que existia aquele controle lá e foi terminando. Não vou dizer que não tem, tem, mas aquela loucura inicial, pô, já diminuiu. (Anexo L)

Para além do parque tem-se ainda como contra-partida a construção de 14 ruas abertas, pavimentadas e urbanizadas pela construtora, que uniram dois pontos

da cidade até então percebidos como distantes um em relação ao outro. Esta é uma importante contribuição para a cidade, mas também não deixa de servir aos interesses do empreendimento que passou de uma localização periférica a um elo de conexão entre duas regiões da cidade.

...aqui pra trás, mesmo a Estrada do Forte, é muito perto do Parque Germânia. Tu vindo aqui por trás do Banco de Olhos é 3 minutos. Era considerado, assim, mega-periferia pra lá. Então, com a abertura, foram 14 ruas. Com a abertura desse eixo, a cidade se uniu... A cidade se aproximou. O que era considerado longe. Porque a gente ia lá pela Assis Brasil. (Anexo K)

No caso da contratação da mão-de-obra local, que neste caso não chega a ser uma contra-partida, mas que mesmo assim foi mencionada como algo que se oferece ao público, mais do que baratear os custos do funcionário, se está pondo em prática as políticas da boa vizinhança, que não deixam de constituir uma estratégia para garantir a segurança dos moradores do Condomínio.

... foi feito um trabalho, de tentar fazer uma inclusão, de dar emprego para alguns no parque e de dizer pra eles que quando tivesse todos aqueles prédios lá, as senhoras iam ter emprego ali, vão trabalhar. Então foi feito um trabalho de inclusão... (Anexo K)

Ao criar vínculos empregatícios entre os membros da comunidade e um condomínio de alto-luxo, evita-se uma relação conflituosa entre o empreendimento e a população local que, por conta de seu perfil (marginais pelos mais variados motivos: seja por ser pobre, seja por ser negro, seja por ser jovem, etc.) representa exatamente o tipo de cidadão do qual o empreendimento busca isolar seus moradores, paradoxalmente, instalando-os em meio a estes “perigos”. Então, para diminuir os riscos, caso todas as barreiras impostas entre moradores do Condomínio e vizinhança não bastem, é estrategicamente interessante se manter relações não só amistosas senão de poder junto a estas pessoas, uma vez que ali dentro estão os patrões, as ofertas de emprego, os fornecedores de bens de serviços à comunidade, entre outros.



#### 4.2.5 O Jardim Europa hoje

Atualmente, quem anda de carro ou a pé pelo Jardim Europa depara-se com um ambiente ainda pouco habitado, boa parte dos empreendimentos imobiliários ainda não estão prontos, somente um deles, o *Riserva Cipriani*, está pronto para morar, mas ainda encontra-se pouco habitado. A impressão que tive quando visitei o local, acompanhada de um agente imobiliário, era de que eu estava numa praia freqüentada por pessoas de alto poder aquisitivo, porém em baixa estação, ou seja, um ambiente muito bonito, aconchegante, visivelmente “alto padrão”, porém praticamente inabitado. Somente nas piscinas pude encontrar algumas famílias que lá passavam uma calorosa tarde de verão de Porto Alegre.

Quanto ao Parque Germânia, o primeiro elemento do projeto lançado em 2006, é igualmente o único elemento vivo do local, no sentido de ter fluxo de pessoas e atividades sociais. Estive ali por diversas vezes e em diversos horários e, apesar de ser o elemento mais vivo do bairro, permanece passando uma sensação de vazio, não abandonado, mas não-frequentado, principalmente durante a semana. Nos finais de semana, em contra-partida, o Parque fica mais cheio e povoado por pessoas oriundas, em sua maioria, dos bairros vizinhos localizados na Zona Norte da capital. São jovens, famílias, idosos de classe média e classe média baixa, com alguns poucos mais pobres ou mais ricos, que vão passar suas tardes no Parque com certa assiduidade. As pessoas com quem conversei percebem aquele lugar como “algo que faltava na Zona Norte” (associando-o, portanto ao que o empreendedor procura dissociar). Todos observavam que havia bons parques espalhados pela cidade, mas nada na Zona Norte. Muitos deles sabiam falar a respeito do Parque, que foi feito pela Goldsztein, e todos falaram que o ponto positivo do parque era a limpeza e a segurança. Muitos sabiam como funciona o esquema de segurança, mostrando-me inclusive os “agentes à paisana” e percebendo tudo aquilo como um cuidado com o público, fala-se em qualidade, mas não se fala em elite ou qualquer elemento glamoroso.

O Jardim Europa se confunde na mente daquelas pessoas com o Parque Germânia, não se percebe o conjunto, com os condomínios, provavelmente por estarem estes praticamente inabitados. Contudo, quando questionados sobre os

condomínios, esses lhes inspiravam um pouco de receio, pois vai aumentar significativamente o fluxo de pessoas do Parque, o que é percebido como uma ameaça ao sossego que se experimenta hoje por lá. Alguns chegam a evocar um receio de que os condôminos se apropriem do parque com o tempo. Então, os futuros moradores do Jardim Europa serão os “intrusos de seu próprio bairro”. Este dado, para a estratégia de marketing do empreendimento é visto como algo interessante: ao planejar o local e estudá-lo, eles não haviam previsto que acabariam se constituindo enquanto pólo de atração para famílias de bairros da Zona Norte, achavam que estavam se posicionando como um bairro de luxo para a elite dos bairros tradicionais da cidade. Hoje, enxergam neste deslocamento das famílias dos bairros menos ricos para o Parque a possibilidade de encontrar nesses, o público alvo, pessoas que tão logo tenham condições de adquirir um imóvel mais amplo, ou melhor, podem vir a se interessar pelo Bairro Jardim Europa, que através do Parque Germânia passa a se constituir como referência para aquelas pessoas.

Então, toda essa galera dessa região que está atrás do Iguatemi, frequenta o Parque Germânia e frequenta o Jardim Europa! O Jardim Europa hoje, ele é uma referência pro lado de lá, que nem as pessoas daqui (Boa Vista e Chácara das Pedras) estão atentas, é pro pessoal que mora do lado daqui (Passo d’Areia, Itu Sabará, Lindóia, etc.) da cidade. Olha como é a coisa, a gente faz erros estratégicos quando se é do ramo empresarial. Como o nosso umbigo tá pra cá (Iguatemi), o da empresa, todo o nosso foco é sempre pra cá. O sonho, na verdade, pra morar no Jardim Europa talvez não seja só de ficar pra cá, talvez o sonho seja um *upgrade* de quem tá pra cá (atrás do Iguatemi), vir mais pra cá da cidade. Porque talvez ficar pra cá não fica... o Jardim Europa até tudo bem, agora lá no Triunfo (Alvorada)? Olha o nosso erro estratégico: nós focamos a nossa venda aqui ó, nesse bairro bacana (Boa Vista). Só que quem tá aqui... (Anexo K)

De fato, o Parque, apesar de ser bonito e seguro, não transmite uma mensagem hostil como o plantão de vendas, ele se apresenta como um ambiente convidativo e familiar. Mas apesar de todos os esforços, o Parque Germânia também enfrenta os problemas que outros parques enfrentam. O Parque é o atual ponto de encontro dos bondes (grupos de jovens oriundos de diferentes partes da cidade que se encontram no Parque para dualizar, criando assim um ambiente ameaçador para todos os que freqüentam o Parque) e serve de cenário para entraves entre os jovens e os agentes de segurança que atuam no local. Todas as pessoas que freqüentam o parque contam casos de confronto entre os jovens e a polícia e do quão perigoso é estar ali quando isto ocorre.

Eu acho que a gente, assim, comparado com outros lugares, até somos privilegiados porque eles (bondes) vão pra lá mais é pra fazer gritaria, soltar foguete, coisa deste tipo aí... mas eles estão vendo que não vale a pena ir pra lá. É isso que a gente tá tentando mostrar pra eles, que não vale à pena, que lá não é um lugar pra eles, é um lugar pra receber famílias. O parque é um lugar público pra diversão, não pra algazarra e este tipo de coisa e eu acho que está dando resultado porque nós já passamos por momentos bem piores, bem ruins. Graças a Deus a gente foi vitorioso nestas situações, mas não tem outra forma que não seja através da lei (Anexo L)

Em suma, todos os elementos estudados, projetados para comunicar com um determinado público, passaram a comunicar com outros grupos, se mostrando atrativo para um perfil bem diferente do previsto. Isto não torna o bairro planejado um empreendimento que não deu certo, nem faz com que seu padrão de qualidade decaia, o que ocorre é que ao se fazer uso de atrativos próprios de um meio elitista para construir um lugar para a elite, negligenciou-se um elemento fundamental no processo de construção dos valores das elites: a trajetória histórica das coisas, que é o elemento através do qual se desenvolvem os mecanismos de distinção explorados por Bourdieu (1979). Estas ferramentas artificiais de distinção, que são os bens de valor elevado (tal como os apartamentos do Jardim Europa) servem de elemento diferenciador para aqueles que não assimilaram os valores da elite e que procuram afirmar-se a partir da posse de algo de alto valor econômico. Contudo, o fato do Bairro Jardim Europa não estar contido no universo das elites tradicionais da cidade, não implica em dizer que ele não se constitui enquanto uma ferramenta de distinção. Tal como observou Bourdieu (1979) as diferentes facções contidas no universo das elites encontram-se constantemente em situação de conflito entre si, na disputa por afirmar-se enquanto dominante sobre as demais e assim estabelecer a partir de quais parâmetros estarão organizadas as facções dentro do campo. Os “novos ricos”, como são chamados aqueles que passaram a incorporar a elite econômica local há pouco tempo, podem não dominar o *habitus* da elite tradicional, contudo carregam consigo outros elementos oriundos de outros grupos sociais, através dos quais se relacionam com o universo da elite econômica, dando origem a novas definições do que vem a constituir o universo das elites. Bourdieu (1979), ao realizar tal leitura acerca da forma como as diferentes elites parisienses se relacionam, pôde observar que o conflito travado entre os grupos tradicionais e os novos grupos que incorporam tal universo ocasiona as mudanças dentro do campo e

movem os agentes a seguirem disputando constantemente pela hegemonia dentro do campo. O antagonismo que rege estes conflitos dá origem a visões preconceituosas sobre o outro, que se propagam no campo com o propósito de enfraquecer o poder o adversário e sobrepor-se sobre os demais (Bourdieu, 1979).

No caso que se propõe analisar neste trabalho, temos o empreendimento Bairro Jardim Europa enquanto uma dissidência dos condomínios de luxo, o modelo de moradia das elites locais, dotados de uma série de elementos capazes de comunicar a todos o quão seletos são os que podem habitá-los e impondo uma série de barreiras restritivas garantindo a este segmento social, o seu status de exclusividade perante os demais. Porém, em meados da década de 2000, estes empreendimentos passaram a ser erguidos para um público mais abrangente, o que ocasionou na perda de status, para as elites, pois quando todos podem ter algo, o fato de possuir este “algo” que todos têm, não faz das elites um grupo privilegiado. O bairro planejado se apresenta, neste caso, como uma nova ferramenta de distinção. Com o bairro planejado, não basta morar num condomínio bonito e bem-equipado, é preciso que este se encontre num lugar especial, no qual as ruas são largas, os parques são limpos, o policiamento é constante, a iluminação das ruas é abundante, assim como o comércio de bens e serviços dirigidos a um público igualmente seletos. Os custos de tal “estilo de vida” são relativamente elevados, garantindo ao seu comprador este status de exclusividade. Aqueles que aderirem à proposta de bairro planejado estarão tentando impor-se sobre os demais agentes do campo das elites enquanto privilegiados e podem vir a convencer ao conjunto de que este modelo de moradia consiste de fato num elemento de distinção e talvez até impor-se sobre os bairros tradicionais como sendo o estilo de morar próprio de um perfil jovem, privilegiado e atento às novidades, enfraquecendo assim o poder das elites tradicionais com as quais o empreendimento não comunica.

O Bairro Jardim Europa se apresenta como resposta a uma série questões levantadas na vida em sociedades urbanas, tais como a necessidade de sentir-se protegido, sem ter de isolar-se totalmente da cidade (tal como propõem os condomínios horizontais fechados), o anseio por ter tudo ao mesmo tempo: contato com a natureza, acesso a comércios, auto-afirmação perante os demais enquanto membro de um grupo seletos de pessoas privilegiadas que têm condições de custear pelo que se apresenta como uma alternativa inovadora e um novo estilo de viver.

## 5 CONCLUSÃO

A cidade é um espaço composto por diferentes grupos sociais que se configura através da forma com que estes interagem e lidam com estas diferenças, o que origina conflitos que se colocam como desafios aos governos e à iniciativa privada. Apaziguar tais conflitos implica em planejar outro tipo de cidade no qual seja possível experimentar outras formas de relações sociais mais harmoniosas. Os projetos de cidades utópicas surgem de uma busca por construir cidades nas quais as relações sociais se travem de forma harmoniosa que, de acordo com Bárbara Freitag, remonta à Atenas da Grécia antiga com os escritos de Platão, notadamente o mito de Atlântida, no qual o autor descreve um modelo de sociedade perfeita, em que a beleza, a riqueza e a harmonia irradiavam de todos os cantos da cidade e de todos seus cidadãos. O trágico fim de Atlântida é ocasionado pela desobediência de seus cidadãos às leis sobre as quais repousavam a ordem e a harmonia daquele lugar. Ao falar sobre o fim de Atlântida, Freitag sugere que Platão sobrepõe a sociedade atlanta à ateniense e aponta quais são os elementos desta que não permitem alcançar o ideal de cidade daquela. Para Platão, os conflitos próprios do convívio em sociedades urbanas repousam na incapacidade de seus membros em respeitar as leis cujos propósitos consistem em ordenar as relações sociais, e com isso, construir uma sociedade mais harmoniosa.

Os conflitos sociais travados no espaço urbano ocasionaram, ao longo da história das cidades, inúmeras interpretações, às quais incidiram, de certa forma, tanto na maneira como os cidadãos se relacionam, quanto na configuração espacial da cidade. As desigualdades sociais são apontadas, pela literatura acerca das cidades, como o elemento a partir do qual os conflitos são travados, uma vez que em todas as épocas é possível perceber que a grande dificuldade do homem está em aceitar as diferenças. O desenvolvimento do capitalismo traz consigo um modelo de organização social que, de acordo com Weber, baseia-se nas lógicas do mercado cujos propósitos repousam no lucro pessoal e não no coletivo. Esta lógica de mercado estabelece grandes diferenças entre seus agentes, uma vez que o mercado, pensado a partir do lucro pessoal, não pressupõe princípios igualitários. Estas diferenças, com as quais não se sabe lidar muito bem, fazem com que os

indivíduos procurem por alternativas de agrupamento entre iguais, a fim de conseguir estabelecer alguma ordem ao que consideram caótico, ou seja, a heterogeneidade da cidade.

Segundo Castells, o modelo de sociedade calcado nas lógicas do mercado torna possível o enriquecimento em termos sociais e econômicos de um grupo seleto de indivíduos e inviabiliza a autonomia de uma massa de outros tantos que dependem do estado para atender a necessidades criadas igualmente por tal modelo. O estado, por sua vez, governa a sociedade levando-se em conta os interesses de agentes detentores de capital econômico, uma vez que depende deste para atender às demandas do conjunto da sociedade. O desenvolvimento do capitalismo acompanha-se do aumento das necessidades dos indivíduos e da distância econômica e social que separa os diferentes grupos que compartilham o espaço urbano. Estas distâncias, existentes entre os grupos sociais urbanos, tomam proporções abismais na sociedade contemporânea e ocasionam uma série de fenômenos tais como as práticas de violência de toda ordem e o desenvolvimento de ferramentas de exclusão social, empregadas tanto pelo poder público quanto pela iniciativa privada.

As cidades brasileiras constituem um bom exemplo dos mecanismos acima descritos de desenvolvimento urbano uma vez que, historicamente, o estado sempre esteve nas mãos de grupos detentores de capital econômico. Estes nortearam os processos de desenvolvimento do país a partir de seus interesses privados, o que ocasionou a composição de uma sociedade marcada por sua capacidade de produzir desigualdades em termos econômicos e sociais. O espaço urbano brasileiro, tal como visto no decorrer deste trabalho, pode ser entendido enquanto a materialização deste modelo de sociedade. As diferenças sociais se manifestam nas cidades brasileiras de diversas formas e são incorporadas às políticas públicas de modo a evitar conflitos sociais e fazer da cidade um lugar capaz de atender aos interesses de grupos detentores de capital econômico, tais como os empreendedores imobiliários e os grandes comerciantes e industriários. A cidade não é, portanto, pensada como coletividade, mas como um local de mercado. A irrelevância dos grupos com menor poder aquisitivo para tal modelo de sociedade alimenta as diferenças a ponto de constituir uma sociedade conceituada por Castells como dualizada.

Esta dualidade é entendida por Castells enquanto algo mais abrangente do que a simples distinção entre ricos e pobres. Ela incide sobre o espaço urbano de modo a compor um espaço segregado, separando fisicamente os grupos economicamente distantes uns dos outros. Em Porto Alegre, esta dualidade acaba por demarcar espaços não apenas através de barreiras físicas, mas através de elementos mais subjetivos tais como o histórico dos bairros. Dentre os bairros da cidade abordados neste trabalho, constam dois, cujos nomes começam por “Vila”, um termo utilizado no Brasil para designar espaços ocupados por famílias de menor poder aquisitivo. Os preconceitos para com pessoas com este perfil econômico se estendem igualmente aos lugares por elas fundados que, apesar de constituírem atualmente espaços urbanizados e dotados de todo tipo de comércio, permanecem sendo percebido enquanto locais pouco atrativos para grupos de maior poder aquisitivo. Vilas remetem a algo marginal, ao passo que “Chácara das Pedras” e “Boa Vista”, outros bairros abordados neste estudo, fundados por cidadãos de maior poder aquisitivo carregam em seus nomes elementos históricos que designam o perfil de seus fundadores: o primeiro designa uma propriedade privada localizada perto da cidade, que pressupõe um certo perfil social de indivíduo. O segundo, por sua vez, remete a uma boa localização, que, se pensada dentro da lógica que rege os processos de ocupação do solo urbano brasileiro, notadamente os mecanismos de especulação imobiliária, constitui uma área valorizada economicamente e, portanto, destinada a segmentos da sociedade com maior poder aquisitivo.

No presente estudo se procurou demonstrar que a cidade de Porto Alegre é um espaço que se constrói e se desenvolve sob forte influência do mercado imobiliário e que este se posiciona diante da cidade a partir das lógicas do capitalismo, atribuindo ao solo urbano um valor econômico definido a partir da relação do espaço com o universo dos grupos sociais de maior poder aquisitivo. As influências do mercado imobiliário na configuração do espaço urbano portoalegrense se manifestam sob três aspectos diferentes: primeiro, no conteúdo dos planos diretores traçados para Porto Alegre, uma vez que comportam uma série de leis que apesar de se apresentarem como destinadas a contemplar necessidades sociais ou ambientais, servem igualmente os interesses não apenas do mercado imobiliário como de outros agentes da iniciativa privada. Esta interferência sobre o planejamento urbano resulta do poder político que está estreitamente ligado ao poder econômico que estes grupos exercem sobre o estado. Segundo, na

necessidade do estado de recorrer a parcerias com estes agentes no sentido de cumprir com parte do seu papel que consiste em tornar a cidade um meio no qual o indivíduo tenha chances de se desenvolver econômica e socialmente. E finalmente, no desenvolvimento de espaços privados destinados à moradia, trabalho, comércio e lazer originados dos anseios de grupos com maior poder aquisitivo por isolar-se dos problemas próprios do meio urbano e distinguir-se do conjunto da sociedade.

O foco de estudo deste trabalho concentra-se nos empreendimentos residenciais planejados pelos agentes imobiliários para os segmentos da população com maior poder aquisitivo. A trajetória conceitual de tais empreendimentos, traçada ao longo deste estudo trata de compreender um novo tipo de empreendimento imobiliário, chamado por seus idealizadores de bairro planejado. Este, constitui uma ampla área localizada dentro do perímetro urbano, composta por ruas e praças, traçadas por empreendedores imobiliários, abertas ao público, ao longo das quais erguem-se condomínios residenciais altamente equipados em termos de infraestrutura de lazer e segurança. O bairro planejado pode ser percebido como um produto que se apropriou de algo que as sociedades urbanas vêm buscando desde os tempos mais remotos: encontrar uma maneira de tornar o convívio social uma experiência pessoal e coletiva mais agradável, através da configuração do espaço. A heterogeneidade da urbe, entendida como principal responsável pelas experiências desagradáveis vividas na cidade, está na gênese deste tipo empreendimento que procura criar um espaço no qual seja possível delimitar uma quantidade e um perfil de indivíduos que nele conviverão. Para tanto, os idealizadores dos bairros planejados valeram-se dos projetos de cidades utópicas, analisados por Freitag (2002) e dos enclaves fortificados conceituados por Caldeira que delimitavam seu público através da imposição de barreiras sólidas entre o lugar ideal e “o resto” da cidade. Estes projetos relacionam-se com o restante da cidade de forma antagônica, apresentando a cidade através de seus piores aspectos e posicionando-se enquanto um lugar ideal.

O bairro planejado, ao romper parcialmente estas barreiras, intercalando espaços privados e públicos, confere às barreiras sociais, que se erguem entre os diferentes segmentos que compõem a urbe, o papel de definidor dos limites entre o bairro planejado e o restante da cidade. O termo “bairro planejado” denota da forma como a cidade é percebida pelos agentes imobiliários: um local não-planejado ou ainda, caótico, se colocando assim como uma espécie de oásis em meio ao



desagradável espaço urbano. Os enclaves fortificados conceituados por Caldeira, se valem deste mesmo discurso, porém, a forma como se relacionam com a cidade, apesar de ser igualmente antagônica, difere em um aspecto: enquanto os enclaves fortificados se impõem sobre as áreas que ocupam de forma desconexa com as mesmas - uma vez que destoam completamente do entorno e estabelecem uma relação com a cidade de negação, por serem cercados e localizados em lugares cuja população local em nada corresponde ao perfil de consumidor do empreendimento - os bairros planejados procuram reformular o entorno dos condomínios residenciais que dele fazem parte, criando novos espaços e atribuindo novas referências ao local.

O estudo de caso sobre o Bairro Jardim Europa analisa tal empreendimento enquanto resultante da trama de todos estes elementos que interferem sobre forma como a cidade se desenvolve: o caráter segregado do espaço urbano, o seu desenvolvimento calcado nas lógicas de mercado, os anseios dos grupos hegemônicos urbanos por auto-afirmar-se enquanto tal e a vontade de outros agentes de incorporar este universo. O Jardim Europa é um produto que se apresenta aos segmentos sociais de maior poder aquisitivo enquanto uma ferramenta de distinção, uma vez que os condomínios de luxo, reconhecidos por constituírem o formato de moradia das elites, se multiplicam e se tornam acessíveis a um público mais abrangente deixando assim de agregar status a este segmento. Ele se ergue através de um processo totalmente artificial de construção de status, uma vez que localiza-se em uma região pouco freqüentada pelo seu público alvo, a saber, o bairro Passo d'Areia. Contudo, sua localização geográfica permite estabelecer alguns vínculos com tal universo, uma vez que encontra-se próximo a *shopping centers*, clubes e escolas particulares freqüentados por este segmento da população. Estes elementos apresentam-se enquanto ferramentas primordiais no discurso da venda do empreendimento que se valerá do argumento de que para ser exclusivo, tal como se percebem os indivíduos com maior poder aquisitivo, não basta morar num condomínio bonito e bem-equipado, é preciso que este se encontre num lugar especial, no qual as ruas são largas, os parques são limpos, o policiamento é constante, a iluminação das ruas é abundante, assim como o comércio de bens e serviços dirigidos a um público igualmente seletivo. Os altos custos de tal "estilo de vida" garantem ao público alvo que ao adquirir um

apartamento naquele local estarão adquirindo igualmente o tão almejado status de exclusividade.

Com isso, os empreendedores do Bairro Jardim Europa buscam vender muito mais do que um imóvel, pretendem vender status que é algo reconhecido pelos idealizadores do projeto como um bem precioso do qual as elites urbanas buscam apropriar-se. Este produto subjetivo, que constitui o status, incorporado na proposta do Bairro Jardim Europa, está inserido no universo conflituoso do que Bourdieu chamou de mecanismos de distinção empregados pelas diferentes facções da elite econômica local. Ao se apresentar como “o novo estilo de viver de poucos”, o empreendimento incorpora no campo das elites uma nova ferramenta de distinção a ser apropriada por aqueles que desejam sobrepor-se sobre os valores hegemônicos vigentes, ditados pela elite tradicional, valendo-se do caráter exclusivo de tal empreendimento contrapondo assim valores tradicionais e novas tendências.

O estudo de caso verificou que o público que adere à proposta do empreendimento é composto por sujeitos que se situam em posições periféricas dentro do campo das elites. Trata-se de pessoas que, de acordo com um funcionário da construtora, incorporaram a elite econômica local recentemente, não tendo com isto devidamente incorporado os *habitus* compartilhados por membros mais tradicionais deste campo. Por conta disso, buscam afirmar-se perante os membros deste campo através da aquisição de bens duráveis de alto valor e que se apresentam enquanto novidades inovadoras, modificando assim os parâmetros a partir dos quais são definidos os lugares dos agentes dentro do campo. Aderir à proposta do bairro planejado é o mesmo que dizer: sou exclusivo por que sigo as tendências lançadas pelo mundo, sendo a minha moradia uma delas, e por isso me encontro em situação privilegiada sobre os demais que seguem vivendo um estilo de vida ultrapassado, em bairros tradicionais ou condomínios de luxo situados em qualquer lugar da cidade. É uma tentativa de se impor sobre os demais agentes do campo das elites enquanto privilegiados e de convencê-los de que este modelo de moradia consiste de fato num elemento de distinção, contrapondo-se aos bairros tradicionais como o estilo de morar próprio de um perfil jovem, privilegiado e atento às novidades, enfraquecendo assim o poder das elites tradicionais com as quais o empreendimento não comunica.

O processo de construção do status incorporado ao empreendimento Bairro Jardim Europa implica numa série de fatores. Primeiro, trata-se de atribuir um novo

status a um local até então ignorado pelo seu público alvo. A localização do empreendimento, apesar de próximo a locais já bem freqüentados por este público não comunica com o mesmo. Além disso, faz-se necessária a dissociação dos elementos associados ao bairro no qual o empreendimento está situado, o bairro Passo d'Areia, dele próprio. Não há como convencer os segmentos sociais de alto poder aquisitivo de que morar num bairro tradicionalmente popular seja uma forma de auto-afirmar-se como exclusivo perante os outros. Tão pouco é possível alterar institucionalmente as fronteiras dos bairros definidas pelo poder público e menos ainda, criar institucionalmente um bairro novo. O que é possível fazer, para estar localizado no Passo d'Areia, sem ser "Passo d'Areia", é colar a imagem do empreendimento a outros estabelecimentos reconhecidos por todos como próprios de um universo compartilhado por segmentos sociais de alto poder aquisitivo.

Segundo, o formato do empreendimento é legalmente definido como um loteamento. Porém este termo tão pouco remete ao universo glamoroso das elites, ao contrário, está associado ao formato de moradia da classe trabalhadora das décadas de 1930 e 1940, os famosos "pombais". Temendo ser considerado um "pombal de luxo" e contornando os limites impostos pelo poder público no que tange a intervenção da iniciativa privada sobre o espaço urbano, o empreendimento adotou o estratégico nome de "Bairro Jardim Europa", e valendo-se deste procura desvincular-se do bairro institucional no qual está contido, do seu formato loteamento e até mesmo da sua condição de produto imobiliário.

Terceiro, as condições previstas em lei para a aprovação de tal empreendimento convertem-se igualmente em ferramenta de construção de status. A lei de ocupação do solo urbano prevê um percentual de cerca de 15% de área a ser destinada ao uso público além da obrigatoriedade de prever áreas verdes e espaços de uso coletivo. O empreendimento atende a estas demandas abrindo ruas de acesso ao local e construindo um parque de cerca de 15 hectares e distribui seus condomínios ao redor do mesmo, fazendo com que o valor destes se torne mais elevado, uma vez que os imóveis com vista para um parque costumam mais caros por garantirem ao seu proprietário uma paisagem privilegiada. As exigências do poder público se convertem em valorização da mercadoria imobiliária do empreendimento.

Quarto, a responsabilidade da construtora sobre a manutenção do parque, outro aspecto relacionado às exigências do poder público. Este fator apresenta-se como fundamental na construção do status do empreendimento, pois a promessa de

um lugar ideal para morar, passa pela prestação de serviços de alta qualidade nas áreas de limpeza urbana, manutenção do parque e principalmente, de segurança. Custear por estes serviços é fortalecer a idéia de que aquele espaço, apesar de público é diferente da cidade, além de constituir um mecanismo de privatização do espaço público, já que faz uso de uma área pública e de serviços públicos (ainda que em parte custeados pela iniciativa privada) para afirmar-se enquanto um produto de alto padrão e garantir assim a efetividade na entrega de seu produto.

Por fim, é possível afirmar que o bairro planejado constitui uma nova estratégia da iniciativa privada de apropriar-se dos espaços urbanos e assim modificar os significados destes espaços, incidindo inclusive sobre o valor da terra urbana. Através da lógica de mercado, os empreendedores imobiliários delimitam novas fronteiras sociais, redesenhando o formato dos bairros, reforçando assim o caráter segregado da cidade. Os empreendimentos imobiliários conferem aos indivíduos seus devidos lugares no espaço urbano, assim como temos hoje um bairro planejado de alto padrão, é possível que, dentro em breve, tenhamos igualmente bairros planejados para um perfil de consumidor de menor poder aquisitivo. A participação da iniciativa privada na configuração do espaço urbano se faz, através deste tipo de projeto, ainda mais presente. Contudo, tal como os freqüentadores do Parque Germânia, é possível que a autonomia dos cidadãos interfira nesta forma segregada de se pensar a cidade e dê origem a um outro tipo de espaço público, que difere tanto do atual, na qualidade da prestação dos serviços de manutenção dos espaços e de segurança, quanto daquele almejado pelos empreendedores imobiliários, que comporta somente pessoas que compartilham uma mesma realidade econômica e social.

## REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO Brasileira de Empresas de Pesquisa – ABEP. **Brasil 2008 – Base LSE 2006 e 2007.** Disponível em: <http://www.abep.org/?usaritem=arquivos&iditem=23>. Acessado em 15 dez. 2008.

AGENDA 21. Agenda 21. Disponível em: <http://www.crescentefertil.org.br/agenda21/index2.htm>. Acessado em 10 jan. 2009.

ALBANO, Maria Tereza Fortini. **O processo de formulação do 2º Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre:** ruptura, reunião de fragmentos, inovação ou manutenção de uma tradição secular? Disponível em: <http://hdl.handle.net/10183/2307>. Acessado em 14 de dez. 2008.

ALFAPRESS Comunicações. Bairro planejado estimula economia e convivência agradável. In.: Rossi. Publicado em 06 jul. 2008. Disponível em: [www.rossiresidencial.com.br/releases/bairro-planejado-estimula-economia-ordenada-e-convivencia-gradavel.aspx?id=38](http://www.rossiresidencial.com.br/releases/bairro-planejado-estimula-economia-ordenada-e-convivencia-gradavel.aspx?id=38). Acessado em 10 dez. 2008.

ANDERSON, Terry e LEAL, Donald R. **Ecologia de Livre-Mercado.** Rio de Janeiro: Expressão e Cultura, 1992.

BARCELLOS, Tanya. A urbanização do Rio Grande do Sul no período recente: traços fundamentais. IN: **Análise Conjuntural do 2 trimestre 1990**, vol. 18, nº 2, 1990, pp 117-122. Indicadores Econômicos FEE. Disponível em <http://revistas.fee.tche.br/index.php/indicadores/article/viewFile/317/535>. Acessado em 07 jan. 2009.

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

BELLO, Helton Estivalet. **Modelos, planos e realizações urbanísticas em Porto Alegre.** In.: Arquitetura revista, v. 2, nº 2, jul-dez, 2006. Disponível em

<http://www.arquiteturarevista.unisinos.br/index.php?e=4&s=9&a=18>. Acessado em 13 jan. 2009.

BENEVIDES, Maria Victoria. **Violência, povo e polícia (violência urbana no noticiário de imprensa)**. São Paulo: Brasiliense, 1983.

BORJA, Jordi e CASTELLS, Manuel. **Local y Global, La gestión de las ciudades en la era de la información**. Madrid: Santillana Ediciones Generales, S.L., 2004.  
BOURDIEU, Pierre. **La Distinction: critique sociale du jugement**. Paris: Minuit, 1979.

BRUNET, Luciano. A experiência de Porto Alegre. In.: **Desenvolvimento e desafio das administrações populares, Consulta**. Salvador: Coordenadoria Ecumênica de Serviço – CESE, dezembro 2004.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de Muros, Crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: editora 34, 2000. reimpressão 2008.

CÂMARA Municipal de Porto Alegre. **Definidas datas de audiência sobre Plano Diretor**. Porto Alegre, 27 jul. 2007. Disponível em: [www.camarapoa.rs.gov.br/impressao.php?reg=393&p\\_secao=56&di=2007-07-27](http://www.camarapoa.rs.gov.br/impressao.php?reg=393&p_secao=56&di=2007-07-27). Acessado em 10 jan. 2009.

CARTA de Atenas. In.: **Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN**. Disponível em: [http://www.icomos.org.br/cartas/Carta\\_de\\_Atenas\\_1933.pdf](http://www.icomos.org.br/cartas/Carta_de_Atenas_1933.pdf). Acessado em: 15 dez. 2008.

CASTELLS, Manuel. **Cidade, democracia e socialismo : a experiência das associações de vizinhos de Madri**. 2. ed. Rio de Janeiro : Paz e Terra, 1989.

DEROYS, Rafael. *Primeiros passos na “Vila do IAPI”: Introdução a um estudo etnográfico das práticas cotidianas de um bairro de Porto Alegre*. In.: **Iluminuras**. Porto Alegre: UFRGS, 2005. Disponível em: <http://www.iluminuras.ufrgs.br/artigos/2005-14-primeiros-passos-iapi.pdf>. Acessado em 23 nov. 2008.

EM busca do endereço seguro. **Zero Hora**. Porto Alegre, 5 nov. 2006.

ECO Esfera Empreendimentos Sustentáveis, **Eco Life Parque Prado**. Web Page. Disponível em: [http://www.ecolifeparqueprado.com.br/empreendimentos/meu\\_bairro.aspx?produto=5](http://www.ecolifeparqueprado.com.br/empreendimentos/meu_bairro.aspx?produto=5). Acessado em 10 jan. 2009.

E-Civil: **Engenharia Civil, Arquitetura e Construção**. Disponível em [http://www.ecivilnet.com/artigos/planejamento\\_urbano\\_2.htm](http://www.ecivilnet.com/artigos/planejamento_urbano_2.htm). Acessado em 26 jan.2009.

ECONOMIA e Negócios. *Construtoras já buscam mais recursos na bolsa que nos bancos*. **Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC**, 10 set. 2007. Disponível em: <http://www.cbic.org.br/mostraPagina.asp?codServico=2018&codPagina=11358>. Acessado em 08 nov. 2008.

FAUSTO, Boris. **História do Brasil**. São Paulo: Ed.USP, 2004.

FREITAG, Bárbara. *Utopias Urbanas*. In.: **X Encontro da Sociedade Brasileira de Sociologia**. Fortaleza, Set. 2001. Publicado em 2002. Disponível em: [www.unb.br/ics/sol/itinerancias/grupo/barbara/utopias.pdf](http://www.unb.br/ics/sol/itinerancias/grupo/barbara/utopias.pdf) Acessado em: 20 ago. 2007.

FREITAS, Wagner Cinelli de Paula. **Espaço Urbano e Criminalidade: lições da Escola de Chicago**. São Paulo: Ed. Método, 2004.

GHEZZI, Marta. *Planejamento Urbano no Rio Grande do Sul – Planos Diretores: realidades e perspectivas*. In: OLIVEIRA, Naia (org). **O Rio Grande do Sul Urbano**. Porto Alegre: FEE, 1990.

GOLDZTEIN. **Case Jardim Europa: o nascimento do primeiro bairro planejado de alto padrão de Porto Alegre**. Porto Alegre, setembro de 2008. 1 [material não publicado]

\_\_\_\_\_. Espaço Jardim Europa recebe charuteiros. **Insider2**. 01 jun. 2007. Disponível em: <http://www.insider2.com.br/index.php?secao=noticias&noticia=121>. Acessado em 26 dez. 2008.

\_\_\_\_\_. Goldztein entrega primeiro empreendimento do Jardim Europa. **Insider2**. 12 nov. 2008. Disponível em [www.insider2.com.br/index.php?secao=noticias&noticia=747](http://www.insider2.com.br/index.php?secao=noticias&noticia=747). Acessado em 26 dez. 2008. 2.

\_\_\_\_\_. **Riserva Cipriani - Jardim Europa**. Disponível em: [www.goldztein.com.br/~aldeia/jdeuropa/empreendimentos\\_goldztein.php](http://www.goldztein.com.br/~aldeia/jdeuropa/empreendimentos_goldztein.php). Acessado em 25 jan. 2007. 2.

IRAZÁBAL, Clara. *Da Carta de Atenas à Carta do Novo Urbanismo. Qual seu significado para a América Latina?* In.: **Portal Vitruvius, Arqtextos** 019, Dez. 2001. Disponível em: [http://www.vitruvius.com.br/arqtextos/arq019/arq019\\_03.asp](http://www.vitruvius.com.br/arqtextos/arq019/arq019_03.asp). Acessado em 10 jan. 2009.

KOCH, Miriam Regina. *Condomínios fechados: as novas configurações do urbano e a dinâmica imobiliária*. In.: **Indicadores Econômicos**. FEE, v.35, n.3, Porto Alegre, fev. 2008. PP. 99-110. Disponível em: <http://revistas.fee.tche.br/index.php/indicadores/article/view/1582/1951>. Acessado em: 15 dez. 2008.

MARCUSE, Peter. **Enclaves, sim; guetos, não: a segregação e o estado**. In.: **Espaço & Debates**, 2004, V.24, N° 45, pp.24-33.

MARICATO, Ermínia. *O urbanismo na periferia do capitalismo: desenvolvimento da desigualdade e contravenção sistemática*. In.: **O Novo Brasil Urbano, Impasses, dilemas, perspectivas**. Porto Alegre: Mercado Aberto, 1995.

MARX, Karl. **L'idéologie allemande: critique de la philosophie allemande la plus récente dans la personne de ses représentants Ferbach, B. Bauer et Stirner, et du socialisme allemand dans celle de ses différents prophètes**. Paris: Ed. Sociales, 1976.

NOGUEIRA, Marco Aurélio. **Um Estado para a Sociedade Civil, Temas éticos e políticos da gestão democrática**. 2.ed.São Paulo: Cortez, 2005.

OBSERVATÓRIO de Porto Alegre. Disponível em <http://www2.portoalegre.rs.gov.br/observatorio>. Acessado em 07 dez. 2008.

OLIVEN, Ruben. **Urbanização e Mudança Social no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 1980.

PARK, Robert. *A cidade: sugestões para a investigação do comportamento humano no meio urbano*. In.: VELHO, Otávio G (org). **O Fenômeno Urbano**. Rio de Janeiro: Zahar, 1976.



PLANO Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental – PDDUA – Disponível em <http://www.portoalegre.rs.gov.br/planeja/pddua.htm>. Acessado em 13 dez. 2008.

PREFEITURA Municipal de Porto Alegre. **1º Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Porto Alegre**. Edição Convênio CORAG/SPM. 4ª Edição. Porto Alegre, 1994.

PREFEITURA Municipal de Porto Alegre. Secretaria do Planejamento Municipal. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental. Lei Complementar 434/99**. Edição da CORAG - Companhia Rio-Grandense de Artes Gráficas. Porto Alegre, 2001.

RIBEIRO, Demétrio. *O planejamento urbano no Rio Grande do Sul: (um depoimento sobre as vicissitudes da idéia do Plano Diretor de 1945 até hoje)*. In.: WEIMER, Günter. **Urbanismo no Rio Grande d Sul**. Porto Alegre: Prefeitura Municipal de Porto Alegre/Ed. UFRGS, 1992.

RODRIGUES, Arlete M. **Moradia nas Cidades Brasileiras**. 4.ed. São Paulo: Contexto, 1991.

SABOYA, Renato. Ebenezer Howard e a Cidade Jardim. In.: **Urbanidades**. Postado em 13 out 2008. Disponível em: [www.urbanidades.arq.br/2008/10/ebener-howard-e-a-cidade-jardim/](http://www.urbanidades.arq.br/2008/10/ebener-howard-e-a-cidade-jardim/). Acessado em 14 dez. 2008.

SCOMAZZON, Carlos. “Definidas datas de audiências sobre Plano Diretor”. Disponível em [http://www2.camarapoa.rs.gov.br/impressao.php?reg=3983&p\\_secao=56&di=2007-07-27](http://www2.camarapoa.rs.gov.br/impressao.php?reg=3983&p_secao=56&di=2007-07-27). Acessado em 07 jan. 2009.

SECRETARIA do Planejamento Municipal – SPM – Disponível em [http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p\\_secao=35](http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=35). Acessado em 13 dez. 2008.

SENNET, Richard. **A Corrosão do Caráter**. Rio de Janeiro: Record, 2006.

\_\_\_\_\_. **O Declínio do Homem Público: tiranias da intimidade**. São Paulo: Companhia das Letras, 1995.

\_\_\_\_\_. **La Ville à Vue d'Oeil: urbanisme et société.** Paris: Plon, 1992.

SIMMEL, Georg. *A metrópole e a vida mental.* In.: VELHO, Otávio G (org). **O Fenômeno Urbano.** Rio de Janeiro: Zahar, 1976.

SKIDMORE, Thomas E.. **Brasil: de Castelo a Tancredo: 1964-1985.** Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2000.

TRIVINOS, Augusto N, S.. **Introdução à pesquisa em ciências sociais: A pesquisa qualitativa em educação, o positivismo, a fenomenologia, o marxismo.** São Paulo: Atlas, 2008.

UEDA, Vanda. *La utopía burguesa reflejada en la construcción de los condominios cerrados en la ciudad de Porto Alegre – Brasil.* In.: **Scripta Nova.** Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Universidad de Barcelona. Vol IX, nº194(57), 1 ago.2005. Disponível em <http://www.ub.es/geocrit/7-col.htm>. Acessado em 10 ago. 2006.

VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (org.) **O processo de urbanização no Brasil.** São Paulo: Edusp, 1999.

ARQUISUL. **Vous.** Jan. de 2008. [encarte do empreendimento]

WEIMER, Günter (Org). **Urbanismo no Rio Grande do Sul.** Porto Alegre: Prefeitura Municipal de Porto Alegre; Editora da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 1992.

WEBER, Max. **La Ville.** Paris: Albier, 1982.

## ANEXOS

## ANEXO A – Mapa do entorno do Bairro Jardim Europa



Fonte: Google Maps. 2009.

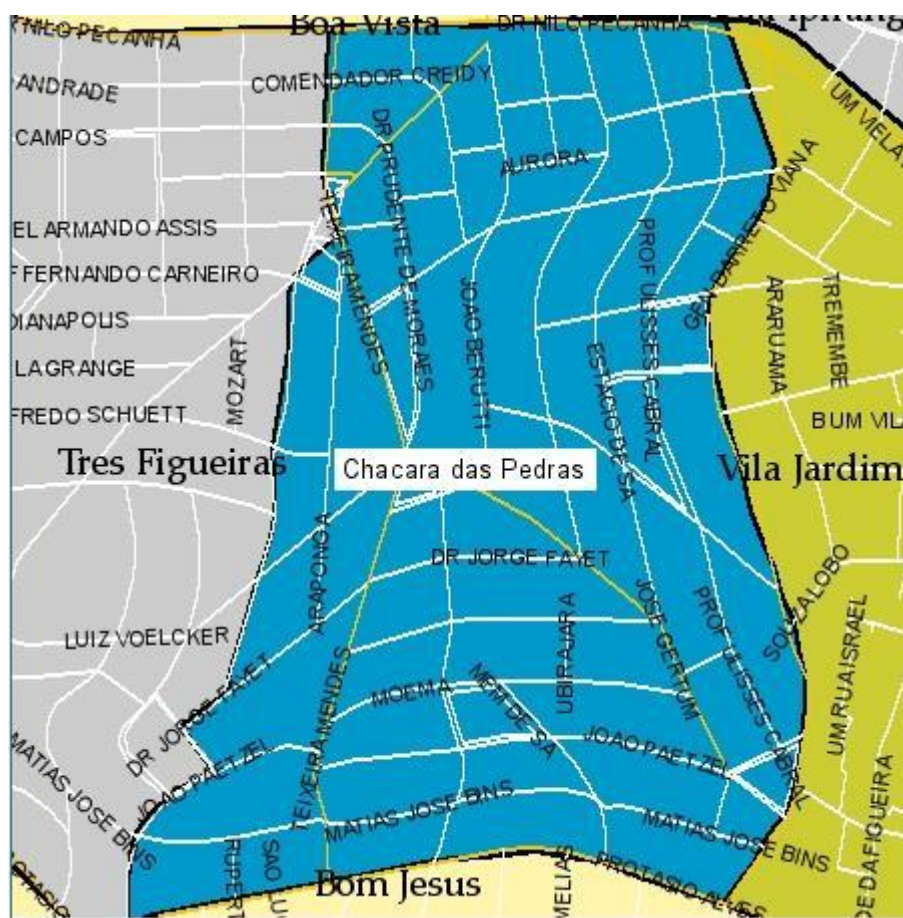
## ANEXO B – Mapa do bairro Passo d'Areia



Fonte: Prefeitura Municipal de Porto Alegre



## ANEXO C – Mapa do bairro Chácara das Pedras



Fonte: Prefeitura Municipal de Porto Alegre











## ANEXO G – Campanha publicitária do empreendimento Viver Zona Sul



**2e3 DORMITÓRIOS (1 suíte)**

**17.150 m<sup>2</sup> de segurança, bem-estar e diversão.**

- Churrasqueira
- Quadra
- Playground
- Piscina
- Fitness center
- Salão de festas

- Próximo ao Rio Guaíba

- Será vizinho do futuro Barra Shopping Sul

- Toda infra-estrutura de escolas, universidades, supermercados e grandes clubes

**MENSAIS A PARTIR DE:**  
**R\$ 269,00\***  
**USE SEU FGTS**

\*Preço referente ao apartamento 104 torre C (Guaíba)

**VIVER ZONA SUL**  
Ao alcance das suas mãos.

UNIVERSIDADE COMUNITÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL  
ENTRADA COMPARAS E VIZINHAS

UM PROJETO QUE FAZ USO CONSCIENTE DOS RECURSOS NATURAIS

Perspectiva ilustrada da fachada

Perspectiva ilustrada das piscinas adulto e infantil

ANEXO H – Campanha publicitária empreendimento *Vivendi: Flora* – Praças Residenciais

**flora**  
Praças Residenciais

O melhor da vida vai começar.

**LANÇAMENTO DA 2ª FASE: COMPRE E FAÇA A ESTRÉIA NA NOVA COZINHA.**

**Mensais a partir de R\$ 349,00\***

Saldo financiado em até 300 meses com parcelas decrescentes

**2 e 3 dorms.**

- 4 por andar
- Elevador
- 1 ou 2 vagas
- Segurança 24 h
- Baixo custo condominial

COMPRE APARTAMENTO MOBILIADO COM UMA LINDA COZINHA  
Válido para as primeiras 30 unidades\*\*

**Dell Anno**

**Visite os decorados das 9 às 20 h Av. José Aloísio Filho, 595**

Passando pela Estação Farrapos, pegue a Av. A. J. Renner. Vire à direita na 2ª sinaleira e depois de 300 m, vire à esquerda na Av. José Aloísio Filho em frente ao Parque. Em instantes você chegará ao Flora.

ATENDIMENTO online

3341.1251 / 3337.0152 e [www.novohumaita.com.br](http://www.novohumaita.com.br)

## ANEXO I – Campanha publicitária “Placas”





ANEXO J - PDDUA: Capítulo I – Da área de ocupação intensiva e da área de ocupação rarefeita.

## Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental - PDDUA

Secretaria do  
Planejamento  
Municipal

Plano  
diretor de  
desenvolvimento  
urbano  
ambiental  
**pddua**  
Texto sancionado

ã necessária  
releitura da  
cidade

### CAPÍTULO I

#### Da Área de Ocupação Intensiva e da Área de Ocupação Rarefeita

**Art. 27.** O território do Município de Porto Alegre divide-se, por seu Modelo Espacial, em Área de Ocupação Intensiva e Área de Ocupação Rarefeita.

**§ 1º** Área de Ocupação Intensiva (AOI) é a área que, conciliada com a proteção do Patrimônio Ambiental, se caracteriza como prioritária para fins de urbanização e abrange:

I - a área urbana contínua com os limites definidos na planta do [Anexo 1.1](#);

II - as áreas dos Núcleos Intensivos isolados da malha urbana contínua, como segue:

- a) Belém Velho, constituído pela Unidade de Estruturação Urbana nº 8026;
- b) Belém Novo, constituído pela Unidade de Estruturação Urbana nº 8078;
- c) Lami, constituído pela Unidade de Estruturação Urbana nº 8084;
- d) Ilha da Pintada, constituído pela Unidade de Estruturação Urbana nº 9032.

**§ 2º** Área de Ocupação Rarefeita (AOR) é a área com características de baixa densificação, onde será dada predominância à proteção da flora, da fauna e demais elementos naturais, admitindo-se, para a sua perpetuação e sustentabilidade, usos científicos, habitacionais, turísticos, de lazer e atividades compatíveis com o desenvolvimento da produção primária.

Lei comentada

Art. 27 - No modelo desenhado para Porto Alegre a cidade está dividida em duas partes. A parcela do território que tem mais construções é chamada de Área de Ocupação Intensiva (AOI) e é onde a concentração de pessoas e negócios deve ocorrer prioritariamente. Também têm este caráter, no Plano, os Núcleos Intensivos de Belém Velho, Belém Novo, Lami e a Ilha da Pintada, que ficam longe da parte mais populosa da Capital, mas têm características urbanas, ou seja, de cidade de ocupação intensiva. Da linha dos morros, em direção ao sul, a Capital adquire uma "cara" bem diferente. O número de moradores é muito menor, as moradias mais espalhadas e mescladas com áreas de criação de animais e produção de alimentos: é a denominada Área de Ocupação Rarefeita (AOR), onde deve haver um maior

cuidado com a natureza.

---

**Art. 28.** As Áreas de Ocupação Intensiva e Rarefeita dividem-se em Unidades de Estruturação Urbana, Macrozonas e Regiões de Gestão do Planejamento.

I - Unidades de Estruturação Urbana - UEUs - são módulos estruturadores do Modelo Espacial definidos pela malha viária básica, podendo ser divididos em Subunidades quando englobarem regimes urbanísticos distintos;

II - Macrozonas são conjuntos de Unidades de Estruturação Urbana com características peculiares quanto a aspectos socioeconômicos, paisagísticos e ambientais;

III - Regiões de Gestão do Planejamento são unidades de divisão territorial para fins de descentralização da gestão participativa do desenvolvimento urbano ambiental.

Lei comentada

Art. 28 - Para efeitos de organização, a cidade foi dividida da seguinte forma: - Unidades de Estruturação Urbana (UEUs) que são pequenos módulos que englobam um conjunto de quarteirões definidos por ruas e avenidas. Para cada um deles o Plano Diretor diz quais são as regras de construção que devem ser respeitadas. São fundamentais para acompanhar a dinâmica da cidade e permitem detectar com maior rapidez mudanças de usos ou tendências. No 1º PDDU eram chamadas de Unidades Territoriais de Planejamento (UTPs). - Macrozonas que englobam vários bairros ou parte deles, de maneira a reunir áreas com tendências de crescimento semelhantes ou com propostas para seu futuro estabelecidas por este Plano; - Regiões de Gestão do Planejamento que dividem a cidade em oito partes levando em consideração os limites de bairros e as regiões do Orçamento Participativo. Foram criadas para permitir que a população participe diretamente dos assuntos que dizem respeito ao ordenamento e desenvolvimento urbanos.

ANEXO K - Entrevista com funcionário da área de marketing da Construtora  
(Os nomes citados ao longo da entrevista foram substituídos por nomes fictícios.)

M.: Eu queria saber como surgiu essa idéia do bairro.

F.: Tá, depois tu podes até entrevistar a Cíntia, sobre todo esse... por que...a Goldzstein ficou 6 ou 7 anos trabalhando essa área. Eles chamavam... era uma grande gleba de, se eu não me engano, 15 hectares, do lado do Shopping Iguatemi. Porto Alegre tem poucos eixos de crescimento. A zona sul é um e a zona leste é outro. Porque ela tem Canoas limitando, Guaíba limitando, morros limitando. Então ela tem só a zona sul, norte e leste pra crescer. Então, em pleno eixo de crescimento, uma gleba de 15 hectares do lado do principal shopping A B, então era assim, era um lote único. Mas aí tiveram todas as complicações do mundo, de aprovações, de órgãos, de tudo. Foram 6 ou 7 anos de batalha pra conseguir liberar. Aí, o desafio da empresa, por isso que eu te falei que tu podes entrevistar a Mariana, por que quando eu entrei na empresa, em 2006, eu entrei no pontapé inicial do Jardim Europa. Já tinha sido feito muita coisa antes disso, né, do porque de lançar lá, porque do nome Jardim Europa. Então um trabalho que foi feito pela Agência de Propaganda. Tudo pela Agência. Todo o Planejamento Estratégico foi a Agência e Eugênio, junto com a Goldzstein.

M: Tu tens algum material disso?

D. M.: Tem um book da Agência em cima do Jardim Europa. Eu vou te emprestar um livro, agora estou com um case. Esse ano nós ganhamos o case do Top de Marketing na categoria Construção Civil, "Jardim Europa – Nasce o Primeiro Bairro Planejado de Alto Padrão". Então aqui tem um compilado de toda a história também. Aqui eu tenho a foto de como era (era uma fazenda) e como é hoje. Só que os ângulos são diferentes. Olha aqui o Bourbon.

M: As ruas terminam aqui...

F.: Aqui era o terreno do Bourbon... todos aqueles...

M: Sabe que o pessoal que eu conversei na rua dizia assim, que a cidade acabava aqui. Que depois daqui não tinha mais nada, né. Que aqui tem um ônibus que passa aqui. Aqui tinha a parada aquela, né.

F.: Eu acho que tem o... Muito importante tu estruturares no teu trabalho é que, realmente aqui pra trás, mesmo a Estrada do Forte, é muito perto do Parque Germânia. Tu vindo aqui por trás do Banco de Olhos é 3 minutos. Era considerado, assim, megaperiferia pra lá. Então, com a abertura, foram 14 ruas. Com a abertura desse eixo, a cidade se uniu.

M.: É verdade...

F.: A cidade se aproximou. O que era considerado longe. Por que a gente ia lá pela Assis Brasil.

M.: Exatamente!

F.: Ou tu seguias lá pelo Dado, né? Aí tu subias a DP. Agora tu simplesmente cortas aqui e já estás na Avenida do Forte, já estás na Benno Mentz.

M.: É verdade...

F.: Então aqui nesse livro tu vais encontrar um pouquinho do histórico.

M.: Então o histórico eu posso abordar por aqui?

F.: Pode. Vais encontrar, assim, a Análise Swot, que eu fiz junto com o Alexandre, que foi o consultor contratado pra fazer isso aqui. Aqui os objetivos da época. Os objetivos... Claro que a gente deu um foco de marketing, né? Era um case para o Top de Marketing. Mas aqui tu vais encontrar um resumo de tudo o que se fez. Bem mastigado. Até a parte de Plantão, porque fazer um Plantão bacana... A gente sempre faz Plantão de Vendas no local da venda. Só que aqui eram muitos empreendimentos, então a lógica foi de fazer um grande Plantão, uma central de apartamentos decorados, que realmente posicionasse o produto. Então o Plantão custou 3 milhões... Que posicionasse o produto para que as pessoas entendessem que esse aqui era um bairro de alto padrão. Por que aqui a gente tem condomínios de classe B. Não é C, mas de classe B. Bezinho, assim. E aqui atrás a gente tem uma vila.

M.: Como é o nome?

F.: Uma favelinha.

M.: Tem um pessoal ali no Parque. Eu falei com eles.

F.: Agora eu não vou me lembrar, mas depois eu me lembro. Então o desafio era... tudo bem, tem duas operações de alto padrão, duas operações consideradas Top: o Iguatemi e o Bourbon, tu tens a Nilo, porém tu tens um bairro aqui pra trás. Isso aqui é "Jardim Não Sei do Que". Jardim Europa oficialmente não existe. Tanto que essa campanha aqui, que a Dez fez, a gente quis romper com a marca Jardim Europa e botar a placa. Justamente foi uma grande sacada essa campanha pra que as pessoas achassem que realmente era um bairro. E a gente comprou placas de esquina na Ativa com isso aqui pra posicionar como bairro. Por que a nossa dificuldade é... bairro não tem nome, né? Bairro não tem marca: tu moras no Bom Fim...

M.: É exatamente isso que eu destaquei.

F.: A gente está conseguindo marcar e delimitar o bairro mesmo ele não sendo ... (incompreensível). Olha que interessante, "a vida começou agora". Esse aqui é o único prédio que já tem gente. Isso aqui é uma foto implantada do futuro. Isso aqui não existe ainda, isso aqui está em obras, o Capri está terminando a obra. Esse aqui vai ser entregue logo. Esse aqui também já está começando a ter morador. Esses dois ainda não. Então a gente está... mas a gente mesmo assim a gente já era o Jardim Europa. Só com a operação do parque. Então foi muito difícil assim, precisou

realmente... e tinha gente que não transitava. Até hoje tem gente que passa nesse paredão verde do lado do Iguatemi e não sobe. Quem não tem nada pra fazer pra lá...

M.: Esse paredão aqui o que é? Não é de vocês, né?

F.: Isso é tudo da Condor. A Condor é a grande proprietária da área. Toda essa área aqui é da Condor. Isso aqui futuramente, possivelmente vai ser uma outra operação de shopping.

M.: Deixaram pra explorar mais tarde...

F.: É. Inclusive esse terreno do Plantão não é nosso. Nós estamos comprando lote a lote, quadra a quadra. Ainda tem... Essa aqui é a quadra C, aqui a B1 e B2...

M.: Aqui o cara me informou... Quando eu fui conversar com o pessoal do Plantão na condição de socióloga, um ano depois, sabe? Aqui, o Plantão fica por aqui, né?

F.: Um Plantãozinho, né?

M.: Plantãozinho. E daí ele me falou que aqui a idéia é ter uma reserva também. Que daí ele chamou isso daqui de reserva, “o parque é uma reserva. A idéia é que a reserva atravessasse a rua”.

F.: Não, não... não tem nada a ver. Ele falou a maior bobagem do mundo. Não é verdade. Esse terreno inteiro vai ser desmembrado em dois. Aqui a quadra C1 e aqui a quadra C2. E vão ter dois empreendimentos aqui.

M.: Vai ser a mesma rua ali também?

F.: Não. Vai ser que nem o Cipriani. Que tem a metade da quadra é um empreendimento e a outra metade é outro. Aqui os projetos são gêmeos. Mas não necessariamente serão gêmeos aqui. Tanto que aqui tu tens o Parque Viene com duas torres, aqui tu tens o Lago com duas torres. Aqui talvez tu tenhas metade da quadra uma coisa e a outra metade, outra coisa. Não tem reserva de nada. Isso que ele falou foi chute dele. Viajou. Eles inventam quando eles não sabem. Aqui vão ser dois empreendimentos. Aqui também, aqui também, e aí vai... Tem ainda bastante coisa pra fazer.

M.: E lá se vão anos. Eu estava conversando depois com um pessoal que conhece essa região aqui do tempo do Iguatemi, porque aqui também era uma região que não tinha nada.

F.: Desovavam cadáveres aqui dentro, tem umas histórias... é horrível!

M.: E daí tinha uma senhora que era fiscal do trabalho, e ela diz assim “olha, era um lamaçal só aquele negócio”. E hoje, de 83, quando ela fiscalizava obras do Iguatemi, pra cá, lá se vão 20 anos ou mais, a gente tem um bairro, um entorno, por que não dá pra dizer muito que o bairro é classe A, a gente tem um entorno imediato talvez, que expande um pouco mais o Iguatemi, que virou bem bacana. E daí a questão é



que, e aí é uma coisa que eu destaco, por que daí as pessoas que fazem esse circuito de caminhada, elas não foram pra cá (parque). Elas continuaram ali. E aí eu perguntei pro pessoal do parque “porque será que as pessoas continuam caminhando do lado de um parque desses?”

F.: Eu também não entendo isso até hoje. O que eles disseram?

M.: O pessoal do parque diz assim “eu acho que é uma questão de costume”, sabe?

F.: Ou será que por que é plano? Quando é que tu fez essa entrevista?

M.: Foi num sábado à tarde, que eu fui lá.

F.: Ta.

M.: E daí tinha famílias ou amiguinhos, amigos, adultos, eu conversei mais com adultos.

F.: Tu viu públicos distintos. Esse público e esse público. Então eu te digo mais. Se tu fores sábado de manhã, é um público. E domingo de manhã, é um público. É público Parcão, é público Encol. É um público superbacana. De manhã tu vai ver. Bom, as quadras de tênis sempre tem um público bacana, né? As quadras de tênis, sempre que tu for é um público desses prédios, dessa gurizada que joga tênis. Por que é um esporte elitista. Tu vai ver assim, ó, nos brinquedos, no play e mesmo caminhando tu vai ver gente de uma classe mais A, sempre de manhã. E de tarde, sábado de tarde, domingo, domingo então tu achas...

M.: Pois é, domingo é que é o “problema”, como já me disseram.

F.: É... qualquer outro dia de semana de manhã o público é superbacana. Não que os outros não sejam bacanas, mas é mais A.

M.: Mas é mais parecido com a proposta.

F.: É. E o pessoal do Iguatemi, eu acho que é um pouco uma coisa que veio do serviço, não sei, uma coisa meio...

M.: Porque cria, né, todo um trânsito aqui de pedestre nesse quarteirão.

F.: Um parque tão bacana, as pessoas quererem caminhar em meio à poluição, no meio de carros, de buzina. Eu não consigo entender... Esse parque é bem grande e ele tem subida. Mas assim, ó, o que é que a gente acha: daqui a 6 meses, quando todos esses empreendimentos estiverem... minha mãe, por exemplo, vai morar no LV, esse aqui bem pequenininho, não dá pra ver nessa cópia. E daqui a 6 meses, quando todas as pessoas estiverem morando naturalmente, isso vira uma Encol. Quem frequenta a Encol é quem mora em volta. Então, vai haver um... Primeiro que ele está hoje subutilizado, muito pouca gente vai lá. Porque não tem, ninguém mora em volta. A gente vai à pé no Parcão, quem mora perto vai, na Redenção quem mora perto vai e aqui ninguém mora perto, perto, bem pertinho. Então, a minha mãe é uma que vai caminhar aqui todo dia. Todo dia. Ela é aposentada, meu pai também.

Mas eu, por exemplo, a gente lançou um empreendimento lá no, não sei se tu conheces, na Ari Tarragô. Tu descas a Protásio, passa, vai embora, lá depois do SESC, lá embaixão, tu dobras à esquerda, lá é a Ari Tarragô, certo? Pra lá tu tens o bairro...

M.: Lá onde tem o Parque Chico Mendes?

F.: Não, acho que não é tão longe. A gente tem o folder do... Ó, Iguatemi, Avenida do Forte, continua na Nilo... tu vai dar na Alberto Pasqualini, só que isto aqui não está interligado ainda, mas vai ficar e aqui a Ari Tarragô e aqui tem o Jardim Planalto, que é este bairro, no lado do Iguatemi. Se tu sobes, numa foto aérea, tu sobes de helicóptero, no ar... isto aqui é considerado hoje em Porto Alegre periferia mesmo! Esta aqui é a Ari Tarragô, este aqui é o nosso empreendimento e este bairro aqui ele é super gracinha! Olha que amor! Tem casas boas mesmo, esse bairro aqui é o Jardim Planalto. Tanto que a gente chamou de Village Planalto pra colar o nome... aqui já tem um pior, se tu subir, bom... eu fiz de carro, saindo do Iguatemi e indo reto ali pela Nilo, eu fiz de carro em quatro minutos! Ninguém, nem os diretores acreditam. Eles dizem: Ah porque tu diriges que nem uma louca! Eles não acreditam que é perto. Que tem mentalmente uma barreira de que é super longe a Ari Tarragô. Aí eu fui lá no bairro e fiz uma conversão de venda, uma brincadeira com a galera, eu fiz um repórter por um dia, eu mesma, eu fui lá, fui fazer campo! Então eu gravava e eu queria tirar da cabeça deles o paradigma de que esta região era no fim do mundo. Aí eu fui lá, entrevistei os moradores: entrevistei um cara no parque com um cachorro, entrevistei uma moradora de uma casa e de que a quantos minutos ficava do Iguatemi? Qual é o supermercado que tu frequentas e qual é o parque que tu vais? E dava: Eu vou no Bourbon Country, eu vou no Parque Germânia. Então, toda essa galera dessa região que está atrás do Iguatemi, frequenta o Parque Germânia e frequenta o Jardim Europa! O Jardim Europa hoje, ele é uma referência pro lado de lá, que nem as pessoas daqui estão atentas, é pro pessoal que mora do lado daqui da cidade...

M.: Eu moro na zona norte, no São João e as pessoas vão todas pra lá. Toda a zona norte está lá, mas então é o parque que a zona norte não tinha, né?

F.: Olha como é a coisa, a gente faz erros estratégicos quando se é empresário. Como o nosso umbigo tá pra cá, o da empresa, todo o nosso foco é sempre pra cá. O sonho, na verdade, pra morar no Jardim Europa talvez não seja só de ficar pra cá, talvez o sonho seja um *upgrade* de quem tá pra cá, vir mais pra cá da cidade. Porque talvez fica pra cá não fica... o Jardim Europa até tudo bem, agora lá no Triunfo? Olha o nosso erro estratégico: nós focamos a nossa venda aqui ó, nesse bairro bacana. Só que quem tá aqui... aqui que caiu a ficha... nós começamos a focar pra trás da Ari Tarragô... lá pro lado de...

M.:... Alvorada eu acho que tá pra lá.

F.: Um empreendimento gracinha, tudo, sabe? É considerado um econômico, mas tudo de bom! Só que a gente estava focando o nosso umbigo, nós estávamos focando pra cá! Tudo bem tu querer impulsionar ele pro Jardim Planalto, mas fica prá cá e tu tens vontade de vir mais pra cá!

M.: E mais pra lá vai parar em Alvorada.

F.: Alvorada. Então a gente começou a focar mais pra lá e aí deu... começamos a fazer ações promocionais pra lá e daí foi legal! Então é muito interessante guardar isso, eu acho.

M.: É isso que eu acho interessante mesmo, sabe? E aí eu ia te perguntar: tu acha que à medida que tudo isso aqui vai se desenvolvendo, que vai criando o seu público, esse público aqui se transforma também?

F.: Sim, eu tenho certeza que daqui a cinco, seis, dez anos isso aqui vai ser uma Encol. Isso aqui vai ser um cartão. Porque eu acho que naturalmente as pessoas se incluem ou se excluem do ambiente.

M.: Sim, conforme não vão mais se adaptando...

F.: Agora eles querem ter cataventos no parque e coisas bacanas e correndo de repente fazer uma caixa com música... com uma orquestra. A gente tenta fazer, mas só o tempo, só a vida real vai naturalmente...Eu não tenho como pagar tanto dinheiro pra levar o público lá. As coisas têm que ser naturais...

M.: E essa história dos bondes, o pessoal que frequenta o parque, inclusive estes de sábado a tarde... Eles disseram aqui é muito legal, aqui é muito seguro, aqui é muito tranquilo, mas domingo após as 16 horas, olha tem dia e hora pra chegar... e eles vêm, toda a molecada... e aí é bondes de todos os cantos da cidade... isso é um conflito, isso é um estresse e aí eu fico pensando: pra vocês isto deve ser um baita de um desafio?

F.: A gente tem um *budget* de vinte cinco mil reais por mês de manutenção e cuidado com o parque e temos também um *budget* só pra dar suporte pra Brigada Militar! Nós temos treze brigadianos que a gente dá lanche, que a gente vive ajudando lá o batalhão e que é uma coisa... não dá pra comprar a Brigada Militar, mas é quase isso! E além... tem até uns a paisana lá no meio.

M.: Eles me mostraram, teve um menininho que me mostrou! Ele falou assim: aquela ali ó, tá vendo aquela mulher ali de bicicleta? Então, ela está... ela é segurança.

F.: E ela estava à paisana?

M.: Estava, era uma mulher de camiseta cinza, numa bicicleta...

F.: E esse menininho era local?

M.: Ele era da Vila Ipiranga e ele joga tênis. Eu perguntei de onde ele, era pois eu pude notar que ele não se enquadrava à maioria das pessoas que eu via no parque.

F.: ... mais humilde....

M.: É, sou da Vila Ipiranga, moro na Vila Ipiranga. Ué, e como é que tu vens pra cá? E ele: ah, eu venho a pé, é pertinho. Por isso eu achei relevante, porque o pertinho deles é lá, sabe?

F.: Mas não é! É perto mesmo, eu estou te dizendo. Está na cabeça da gente essa distância!

M.: O outro pessoal também. Eu moro pertinho, eu moro na Assis Brasil e aí tu fica assim... bah, a Assis Brasil pra vir a pé, mas deve ter aí algum caminho diferente...

F.: Tu desces tu estás na Assis Brasil, é perto, é incrivelmente perto...

M.: E daí esse menininho me disse: não, a gente vem aqui é seguro, só que tu não podes vir no domingo depois das quatro. E eu digo: mas o que tu fazes aqui? E o menininho: ah, eu jogo tênis aqui. E com quem tu jogas tênis aqui? Ai, com todo mundo, aquele cara ali, aquele cara ali, aquele cara ali é do Leopoldina Juvenil, ele vem aqui porque ele disputa não sei o que... então ele joga tênis...

F.: Ele se incluiu...

M.: Interessante, me pareceu porque com adultos, com jovens eles jogam tênis... aí tem dois senhores que amam o tênis e são acho que professores de tênis e conhecem essa gurizada e que meio que organizam pra não dar briga ali nesta parte. Cada um tem os seus horários e tal. Mas eu conversei com esse pessoal e qual era a preocupação deles? Isso era uma coisa muito, muito desagradável e ainda uns sugeriram: eu não sei se isso aí não deve atrapalhar na venda destes negócios todos, né?

F.: Atrapalha sim. Já caiu negócio. Já teve negócio que tu formou aqui domingo e domingo é um dia de comprar imóvel. Aí o cara vai dar uma volta no parque... já, já caiu. O que a gente vende? A gente vende que... assim como... em primeiro lugar, a valorização na frente de um parque. Em todos os lugares do mundo endereços na frente de parques são mais valorizados. Então tu tens Hide Park, tu tens o Central Park, tu tens o Ibirapuera, tu tens o Parcão. Um parque deste tamanho, com esta estrutura, ao lado do Iguatemi e do Bourbon, não tem favela que segure isso. As coisas naturalmente vão se ajeitando. Então, daqui a cinco ou dez anos isto aqui vai ter uma valorização infinitamente maior do que a que tem hoje. E a gente já tem um preço salgado. Já é valorizado. Então olha o que é a loucura: este empreendimento têm apartamentos de 230 metros privativos! Aquele grande que tu viste lá, do Zeca Amaral. Tem apartamentos aqui de um milhão e meio! Sabe o que é tu vender um milhão e meio? Num bairro... Agora quem é que mora aqui? Quem é que compra Jardim Europa? Os novos ricos. Os yuppies. Quem é que compra o Schiavon? Mesmo produto, nós lançamos os dois juntos. Quem é que compra o Schiavon? Quem tem sobrenome, quem nasceu no Bela Vista. Os de berço não vão pro Jardim Europa, não vão.

M.: E o Schiavon? Tá ali mesmo, no Bela Vista, né?

F.: Aqui em cima, no Bela Vista. A gente nota direitinho assim, a gente sabe, a gente sentiu isso.

M.: O cliente foi problemático?

F.: Não! Aqui são pessoas mais jovens, mais ousadas, mais descoladas ou que não tem preconceitos e padrões. São pessoas talvez mais abertas ao novo, pra ir para uma região nova da cidade, que pensam na conveniência do shopping, não sei que...eu só vendi o Alisé para os meus pais em função do bairro assim, porque não caiu a ficha assim, daí eu comecei a mostrar que daqui a dez anos eles vão estar com oitenta e poucos anos e se eles querem comer uma carne eles vão a pé no Vermelho Grill. Perto tem o Bourbon, eles vão a pé no supermercado, eles vão caminhar. Tá chovendo, eles têm uma estrutura no prédio, vão para a academia do prédio. Então, qualidade de vida assim... aqui vai ser um bairro muito conveniente de se viver, mas a gente nota assim, famílias bem tradicionais...

M.:... permanecem onde estão...

F.: é uma coisa meio Atlântida. Quem é de Atlântida não vai comprar um condomínio lá em... Rainha do Mar por mais maravilhoso que seja. Então a gente nota que quem está vindo pra cá são pessoas legais, mas mais ascendentes, que ascenderam na vida ou que tem uma cabeça mais tipo meu pai e minha mãe, são do interior, são pessoas mais, não tem essa coisa do...

M.: Que não assimilaram os códigos que pertencem às gerações que já estão na cidade há mais tempo, né? E é aquela coisa: Moinhos de vento tem um significado para quem já tá aqui e pra aquela pessoa que vem de fora, tá, é um bairro legal, mas bom, ali também pode ser legal.

F.: O meu pai e minha mãe é um bom exemplo porque hoje eles moram na rua Hoffman, sabe o Zaffari da Cristóvão? Naquela rua que desemboca. Pra eles chegarem ali, eles têm que passar pela São Carlos, que é putaria. Eles estão... tanto que eles vão no Parcão... eles estão do lado do Moinhos de Vento. Eles estão a meia quadra do Zaffari da Cristóvão. Ali na Cristóvão tem tudo, então eles estão no Floresta, mas não estão do lado do Moinhos de Vento. Do outro lado da Cristóvão já é Moinhos de Vento, ali é uma fortuna! E eles estão numa zona de limite, então eles têm toda a conveniência do Moinhos de Vento, mas pra chegar, eles tem que chegar por lá, e este é um dos motivos, é muito ruim lá de noite, de se chegar. Então eles deram... entrou no negócio... e eles estão saindo de lá. Imagina, às vezes eu vou de noite com a minha filha ali na casa deles, eu tenho que passar por lá e é tudo, tudo... eu tenho vontade de dizer pra minha filha: Júlia, deita no banco de trás e fecha o olho! No começo ela perguntava: Por que eles estão pelados? E a Júlia já é grandinha, mas não é uma criança que a gente fala muito disso porque ela nunca demonstrou interesse sobre sexo, sobre coisa... como ela não pergunta... como ela não busca eu também não me incentivo a falar. Acho que eu vou falando na medida que ela demanda isso de mim. Por quê eu vou explicar o que é prostituição se não é uma coisa que pintou? Esse ano eu tive que explicar pra ela por causa da novela. Também ela já está grandinha, vai fazer onze, mas uma coisa também é aquele tipo de prostituição, tudo é prostituição, mas ter na rua, uma traveca, pelada, é muito agressivo!

M.: Me diz uma coisa, como é que foi, acho que foi anos, seis anos de negociação com a prefeitura. Isso foi de que ano a que ano?

F.: Foi de 2006 pra trás, então eu acho... começou lá pelo ano 2000.

M.: Aí tu tens alguma coisa sobre esse processo de negociação com a prefeitura? Tipo, o que a prefeitura demandava? O que vocês ofereciam? Ou qual foi o ...

F.: ... a contrapartida? Uma pessoa bem legal pra ti conversar sobre isto é o nosso diretor técnico, o Bruno, eu posso fazer um meio de campo pra... ele te diz tudo... tudo que a gente deu de contrapartida pra SMAM, pra prefeitura. O parque foi a grande contrapartida... não, na verdade, urbanizamos todas as ruas, então foram quatorze ruas e demos o parque. O parque que não é da Goldsztein, o parque é público, é da cidade. Mas tem coisa de bacia da água, tem algumas outras coisas, que é legal que tu... são benefícios que ficam pra cidade. Tem uma história de uma bacia da água que é um troço que a gente fez lá num outro lado pra desovar toda a água aqui. Lá num outro lado da cidade que tinha um problema e que resolveu e que é bem legal!

M.: Questão de saneamento que tiveram que entrar ali. Eu me lembro que o pessoal do Terra Ville teve que entrar na questão do saneamento, mas eles estavam lá em Belém Novo e daí todo o impacto que aquele megaempreendimento ia provocar no saneamento básico, bom, veja bem. Mas ali acho que pra vocês não era o caso, não é mesmo?

F.: É isso aí já tinha, mas toda aquela urbanização foi feita por iniciativa privada, catorze ruas, o próprio parque.

M.: Eu não sei se tu tens a definição do que é o bairro Jardim Europa? Porque não é uma área geográfica, né? Porque é muito mais do que isso... eu vejo assim até na maneira de se relacionar. Quando se fala no Jardim Europa se está associando ao Iguatemi, ao Bourbon e às vezes associações como o colégio Anchieta?...

F.: Isso, a gente sempre cola em coisas de alto padrão...

M.: Então não é assim uma área geográfica? É muito mais do que isso...

F.: A gente tenta se posicionar assim: se a gente fica só ali, o bairro não tem vida, porque lá ainda não tem vida e vai ficar caracterizado como um loteamento, entende? Então é diferente do Terra Ville, a gente não quer isso. O Terra Ville é um condomínio fechado que tu entras e tu estás no Terra Ville, tu sabes exatamente onde começa e onde termina e a gente fez até um jornal de bairro, copiando os jornais de bairro da ZH, mostrando tudo que tinha no entorno de legal assim: salão de beleza, uma escola de inglês, creches, mostrando todo o entorno. Se tu perguntar ali, que bairro é ali na Nilo?

M.: Pois é, justamente, as pessoas não sabiam me dizer.

F.: Pois é, então é porque a gente tá conseguindo o que a gente quer: contaminar a Nilo, isso é uma estratégia mercadológica que deve estar funcionando então. Porque a gente quer que o Iguatemi tenha Jardim Europa, que o Bourbon tenha Jardim Europa.

M.: Porque ali é um limbo, né?

F.: É, porque ali tem, se tu for ver o endereço da prefeitura é Jardim Ipiranga? Ou...

M.: Não é Chácara, né?

F.: Chácara das Pedras não é!

M.: Não... pra trás do Jardim Europa, não é o Passo d'areia?

F.: É sim, ali é Passo d'areia, pega Passo d'areia sim! Passo d'Areia e para o lado de cá é Jardim Ipiranga, uma coisa assim. E a gente simplesmente optou por fazer um trabalho de comunicação forte... e deu certo! E pra quem mora ali é legal dizer que é Jardim Europa porque o seu patrimônio fica valorizado. Então aqueles bloquinhos que estão ali do lado do Passo d'Areia: ah, eu moro no Jardim Europa! Quanto é que valorizou o imóvel dele desde que tem aquela....

M.: ... muito!

F.: Entendeu? Então como tem um posicionamento de alto padrão, mesmo quem está ali no entorno... Ah, eu moro no Jardim Europa! Porque a gente não trancou, é da rua pra dentro... não tem portão, não tem limite físico. Então é uma estratégia mercadológica mesmo. Não existe bairro oficialmente.

M.: Então aquela área ali a prefeitura reconhece como Passo d'areia?

F.:Eu acho que é Passo d'Areia.

M.: Mas aí como é que fica o endereço do cara que mora no Cipriani, por exemplo?

F.: Eu acho que vai Passo d'Areia.

M.: Aí ele não se sente, bah, não mas o Jardim... ele sabe... que não é.

F.: Sim, claro e ele vai dizer Jardim Europa sempre.

M.: Ah, é a mesma coisa, eu por exemplo moro na Felicíssimo de Azevedo, quase na Benjamin, ali é São João, no entanto quando eu vi o anúncio era Higienópolis! E chega a ser engraçado, pois o bairro Higienópolis... eu sempre morei... a infância inteira morei no Higienópolis, então é “a cara”, não tem, aqui, agora é São João. O bairro São João acho que tem muito mais “a cara” da Assis Brasil, ali pela Igreja São João propriamente dita. A Portugal já é São João, então ali tá bem claro que é São João, mas a gente está ali na “fronteira” então todo mundo pega aquilo ali como Higienópolis!

F.:É que nem o nosso... na Andaraí, a gente fala que é junto ao Higienópolis, mas não é, lá é mais para o lado da Assis Brasil. E o uso contemporâneo a gente falava junto ao Iguatemi e os clientes nos perguntavam: o que vocês têm contra o Passo d'areia? O bairro é ótimo! A Goldsztein não fala o bairro que é considerado B. Não existe... eu não falo... eu estou com um loteamento na zona sul. Agora o Defan, o Defan é numa rua... uma rua superbacana na zona sul, só que ela é bacana quando

...a Dr. Barcellos, um endereço bem legal na zona sul, só que ele é bacana ali pertinho do Chairs, tudo ali na Dr. Barcellos. Só que o nosso empreendimento é lá no c\* do mundo, do lado da Cavahada. Daí eu não vendo. O que eu boto? Na Dr. Barcellos, quatro minutos do Barra Shopping Sul. O cara tá lá do lado da Cavahada...

M.: E o fato do Parque Germânia estar sendo frequentado por vários estilos, chama a atenção né? Eu vou com meu filho de oito anos fazer campo, daí enquanto eu to trabalhando ele vai, porque agora ele tá de férias, então meu namorado e ele passeiam, e vão brincar no Parque Germânia. Digo a eles: Vocês vão lá, já fiquem olhando, se enturmem, me contem, me contem tudo! Essa coisa de tu teres várias pessoas de várias realidades sociais, todo mundo brinca junto no futebol. O meu namorado contou, ele disse, olha tu vê gente assim, molequinho ali da vila jogando com gente mais ajeitadinha. Se vê que os gurizinhos estão com uma roupinha mais bacana e são mais riquinhos, entre aspas, assim. Guris mais velhos com guris mais novos e o meu tinha oito anos, tinha uns um pouquinho mais novos tinha outros de catorze, quinze anos. Muito legal! Porque isso chega a ser alguma coisa assim, que meio que inspirada... a gente vai botar esse parque aqui e aí a gente vai... vai criar uma vida porque eles vêem o Parque Germânia como “eles trouxeram vida pra cá”. “Aqui onde não tinha, aqui não tinha vida, aqui não tinha nada! E agora a gente tem.” Isso era uma coisa prevista? Sabe? Essa coisa de “a gente vai botar um parque ali e o pessoal do entorno vai ter um espaço”?

F.: Não acho que a ficha caiu...não, eu acho que eles não esperavam que tivesse tanto público. Eu acho que a empresa tinha a ilusão de um “Parcão”. Porque a empresa tem um umbigo pra cá. Então, o que a empresa enxerga? Tanto que é assim, quando começou a ter o problema dos domingos de tarde, das gangues... a gente pensava só na vila, a vila era prevista, como vamos lidar com a vila? Mas não se pensava em todo aquele entorno da zona norte. E não é a vila a história! A vila é pequena. Tanto que se fez aqui...

M.: Vila Jardim se chama, eu não me lembrava...

F.: Sim, e bem nesse canto do parque, tem playground, e se tu fores ver tem uma área de *play* lá e uma outra bem aqui. Já pensando, vamos fazer uma área de lazer aqui pra eles, deixa eles aqui, segregados.

M.: Que nada guria! Eles vão bem onde eles querem! E o cara do parque que eu entrevistei também...

F.: o Flavio?

M.: É um senhor bem senhor.

F.: O que cuida lá? É o Flavio!

M.: Ele estava ali na bocha. Estava me contando que ali o esquema era o mesmo: “e aí como é que está aí na bocha? Quem é que vem aí? Ah, tem gente de tudo, tem gente da Vila Jardim, é bonito de ver, e tem gente das imediações do Iguatemi daqueles prédios bacanas. Está todo mundo aqui na bocha, a única diferença é o



cara jogar melhor ou pior do que o outro.” E aí ele diz assim pra mim: “o nosso problema aqui são os bondes. Os bondes são as gangues, né?” Aí, ele diz assim: “porque o pessoal da vila, eles cuidam do espaço. Eles não sujam, eles não estragam... Eles têm muito orgulho, eles cuidam daquilo ali e tem uma relação carinhosa com a Goldsztein, né”.

F.: Não, foi feito um trabalho, de tentar fazer uma inclusão, de dar emprego para alguns no parque e de dizer pra eles que quando tivesse todos aqueles prédios lá, as senhoras iam ter emprego ali, vão trabalhar. Então foi feito um trabalho de inclusão...

M.: Esse pessoal da manutenção é ali de perto?

F.: Muitos são. Tem um incentivo pra que seja um trabalho...

M.: Não chegou ser um acordo com a prefeitura?

F.: Não.

M.: Isso é algo entre vocês e eles?

F.: É. Tem também os acordos... tem uma boca de fumo ali. Daí tem uma...

M.: Dizem que sumiu. Que neutralizou? Ali onde está o plantão era um ponto bem complicado. O pessoal do bairro, da região conta. Ali onde está o plantão antigo... ou... não, o plantão está aqui, a revendedora de carros está aqui, espera aí, aqui assim, antes, porque aqui não tinha nada, aqui assim era complicadíssimo eles diziam. Era infrequente antes porque perguntavam... vocês lembram antes? Porque é recente a coisa, né? Você pode entrevistar até qualquer pessoa que se lembra, até um menino de doze anos vai te dizer. Eles, ali, dizem, não, o parque neutralizou todo este negócio aqui, neutralizou uma boca de fumo que tinha aqui. Boca de fumo não, mas um ponto de drogas que era superperigoso. E tornou muito menos perigosa esta parada aqui. Durante todo o tempo que eu tinha mestrado na PUC à noite, eu fazia a minha conexão por aqui. Saía da PUC, pegava o T1 até aqui e o Chácara para casa. E aqui realmente não tinha perigo nenhum! Mas eu já fiz quando estava o plantão aqui. Então isto foi uma coisa que é apontada por todos eles.

F.: Aqui ó, vira e mexe, tem um terreno que tem alguns maloqueiros. Tem uma rua para cá que eles entram, furam a cerca, não sei se é pra usar drogas...

M.: Mas aqui foi uma coisa bem positiva...

F.: Não, isso aqui é muito vitrine agora, né?

M.: E todos eles reconheceram que era muito perigoso e agora não é mais e aí é um impacto que provoca em todos esses prédios aqui de volta, né?

F.: Eu acho que é um ponto de integração entre dois eixos e acho que isso é uma coisa legal de se explorar.

M.: Agora eu quero conversar melhor... eu quero pegar esse pessoal aqui pra saber porque eles não vão pra lá. Eu tenho a impressão de que eles acham que aqui tá muito "mal freqüentado". Esta é a minha percepção, só que eles não se vêem assim, eles acham que eles não vêm porque é uma questão de hábito! E tu estas falando de pessoas simples e eles dizem assim: eu gosto daqui porque aqui não é mal frequentado! Olha, está todo mundo arrumadinho, de fato, está todo mundo arrumadinho só que eles são mais simples. Então eles não percebem... eles dizem: não, isto aqui é um lugar bacana, é legal, tem só gente bonita...

F.: Bem que fazem, deixa eles lá, eles querem viver...

M.: Claro, entende?

F.:... e os "bundão" aqui do Iguatemi...

M.: E daí eu disse assim, pois é, então porque tu acha que esse pessoal não vem? Não eles caminhavam ali porque não tinha uma praça...

F.: Mas aqui com trezentas, quatrocentas famílias entrando agora não tem como... até porque eles têm orgulho de estar na frente do parque, então vai haver aqui um fluxo natural!

M.: ... vai ter uma resignificação do parque... Interessante. E outra coisa que me chamou a atenção foi que quando eu fui conversar com o pessoal do plantão de vendas... eu conversei com um cara...

F.:Corretor?

M.: É, ali do plantão de vendas. Não sei te dizer quem é ele. E aí eu conversando com ele... aí eu achei superinteressante porque ele se sentia meio desconfortável porque eu estava no sábado à tarde e aí, que nem tu falaste, o público de sábado a tarde é bem mais simples... e aí eu disse que estava fazendo uma pesquisa de mestrado e inclusive eu estou entrando em contato com o pessoal da Goldsztein, mas enfim, eu vim aqui conversar um pouquinho com vocês. Conteí que estive lá, conversei com o pessoal e agora quero conversar um pouquinho com vocês. E o cara me recebeu e aí tem uma mesa redondinha e aí ele está sentado de frente para o parque. Tinha uma cadeira aqui do lado e eu fui me sentar... sentei pra gente conversar de frente para o parque... aí ele... não, só um pouquinho! Ele pegou minha cadeira e botou de costas para o parque. E aí a gente começou a conversar. Daí ele, ah não, porque nós temos um público aqui bastante seletivo. E eu disse: mas eu não acho que seja um público seletivo porque ali do outro lado da rua eu achei fantástico que tinha gente de tudo quanto era lugar...

F.: ... ele continuou te vendendo... ele queria te vender...

M.: É... e daí eu disse: não, mas não é esse lado. E ele: é, pois é. Daí eu disse assim: pois é, mas o que tu achas disso? E ele: não, é bacana e tal e aí ficou meio assim, né? E ele: não, mas a gente tem o Iguatemi, tem o Bourbon e etc...e claro, ele também não vai botar...de repente ele se sente meio não autorizado a se

pronunciar em nome da Goldsztein, bah, eu não posso, sei lá o que essa guria quer, onde é que ela vai querer chegar e daí fica meio... no meu discurso da venda. Mas eu achei bem interessante que ele me botou de costas para o parque...

F.: É que o corretor, ele tem mania, talvez por isso que eu seja marketing e não vendas, porque ele não quer mostrar, ele omite o lado negativo, por exemplo, para os meus pais, eu fui lá mostrei, circulei, quando eu fui vender para eles, olha, porque... não adianta não querer mostrar, a primeira volta que a minha mãe der a pé no parque ela vai ver! E se é uma coisa que para ela vai agredir, melhor que ela veja agora, antes da compra e não depois, mas eles não fazem isso, enquanto eles puderem tapear... tu vê, te pedir pra sentar...

M.: Daí eu me sentei ali... mas o barato dele é esse parque? A estratégia de vendas deles é toda voltada pro parque, né?

F.: E ele queria que tu sentasse de costas...

M.: Porque naquele momento não era estratégia de venda, era pecado...e aí ainda eu perguntei: como é que fica esses bondes, o pessoal me fala desses bondes? "Ai, pois é, eu prefiro não te falar a respeito disso, hoje tem estes bondes, é complicado, enfim a gente tem segurança aqui pro lado de fora do parque que tenta, né, dar uma amenizada e eles pulam pra dentro do parque... mas eles têm a segurança privada que está mais para as fronteiras e para fora e para dentro daí tem que ser uma segurança..."

F.:... mas alguns domingos, tipo de passe livre, nesse dia tu podes ir lá! Agora talvez para completar, tu possas falar com a gangue.

M.: Ah, se eu conseguisse!

F.: É só tu ir num dia de passe livre. Entra no orkut deles, eles marcam no orkut as guerras de gangue lá dentro! Só que, claro, tu não vai num dia que estiver perigoso. Sim, né? Não vais te expor!

M.: É porque tu vê, né, o pessoal do Iguatemi já barrou eles... Conversei com uma pessoa responsável pelo parque, ele vê o Parque como uma contribuição muito valiosa para todo mundo, para a zona norte inteira...

F.: Depoimento do funcionário da SMAM?

M.: É, e agora não sei como é que vai a ...E eu perguntei: como é que é essa relação Goldsztein e Prefeitura? E ele disse assim: é muito boa, muito boa, que isso é uma relação muito amigável, realmente uma parceria. Daí ele falou que é uma parceria muito feliz...

F.: ... parceria onde a gente paga,né...

M.: Sim, mas igual, a Prefeitura poderia ficar assim...

F.: Naquela praça, pixou o banco num dia, no outro dia a gente manda pintar. A parte elétrica, banheiro, tudo. Tu já foi no banheiro?

M.: Já fui no banheiro, sim!

F.: E tinha papel higiênico?

M.:Tinha, tudo.

F.:Quando é que tu vai encontrar um banheiro público que tenha papel higiênico?

M.: Pois é...

## ANEXO L - Entrevista com “embaixador” da Construtora

E.: Bom, tu perguntaste a primeira coisa, sobre o parque, a criação do parque. Bom, primeiro, por questão do loteamento foi exigido uma área pública, né. Então no projeto se propôs o parque da forma que ele era, de forma central ao loteamento e as quadras ao redor dele. Então isso passou por todos os órgãos competentes dentro da prefeitura municipal e alguns órgãos estaduais.

M.: Mas era um tipo de contrapartida deles? Que a prefeitura exigia?

E.:Pela lei de loteamento tu tens que destinar áreas pra praças, escolas, enfim, não é contrapartida. É o regramento do negócio. Então uma vez definido o parque ali, a contrapartida foi a adoção do parque. Então nós adotamos o parque pelo período de dez anos. A nossa obrigação com a prefeitura é a manutenção deste parque por este período aí.

M.: Essa é a contrapartida, o parque em si não é?

E.: O parque em si não. O parque está na lei, tem que ser feito, né. Então, porque que nós quisemos também a adoção do parque? Pra manter ele limpo, enfim com todas as condições de uso nesse período e se supõe que essa adoção vai passar desses 10 anos através da associação de bairro. Essa é a nossa esperança, que isso aconteça. E aí o que a gente fez nesse período? Nós estruturamos todo o parque nessa parte de manutenção e fizemos coisas além, que é hoje a parte de segurança dentro do parque. Por quê? Este loteamento ele está localizado... num extremo está a Vila Mirim e no outro extremo está a Vila Ipiranga. A gente teve que ter um tratamento com a população ao redor, negociar para que não houvesse conflitos dentro do parque porque é muito normal em toda a área nova que se... parques, shoppings... tudo o que é novo em Porto Alegre... a vinda de pessoas no final de semana é muito grande. E tem todos os níveis de pessoas, né, desde as famílias até os bondes e a gente sabia que isso ia acontecer. Então a gente se preparou para amortecer um pouco este impacto.

M.: E como é que vocês foram recebidos lá?

E.: Sem problemas, porque a gente negociou bem aquilo ali. Teve alguns...

M.: Porque eles gostam, né? Houve várias pessoas que eu conversei que eram ali da Vila Jardim, alguns falam Jardim, outros Ipiranga. Enfim, eles adoram aquele espaço e depois...

E.: Olha, é muito bom, tem um espaço que tá bem ligado à Vila Mirim que é onde a gente tem um...

M.: Onde tem a praça com a tirolesa?

E.: Não, um pouco além. Ali tem uma pracinha que eu acho que é a pracinha mais bem cuidada dentro do parque, pelos próprios moradores. Embora a gente faça a manutenção ali, mas nunca houve uma depredação naquela área e é a área, que em tese, seria a área de maior receio porque está do lado da Vila Mirim que tem

toda aquela história do tráfico de drogas. Mas não, isso ai foi bem amortecido dentro da relação.

M.: Acho que isso foi um ganho que eles apontaram porque eu conversava com eles: ah, como é que era isso aqui antes do parque? Antes do bairro, a idéia de bairro também é uma coisa meio fluida porque o Jardim Europa pra eles é isso ali. O Parque Germânia e o Jardim Europa às vezes eles se confundem e aí eu até queria ver como é que é esta questão do bairro Jardim Europa depois contigo. Mas aí eles diziam assim: “um dos grandes benefícios é que se quebrou ali esta história... não que o tráfico não exista mais, mas onde tinha um ponto de drogas muito forte que era ali na concessionária. Ali já amortizou, ali não tem mais, ali era muito perigoso, o pessoal que pegava ônibus”...

E.: É, que abriu aquilo ali, abriu. Problemas ainda tem, problema tem em qualquer canto, né. Mas a gente tenta minimizar o máximo possível, não digo botar o tapete por cima da sujeira. Não, é atuar forte por ali. A gente tem parceria com a brigada militar e com a guarda municipal. A guarda municipal tem um posto ali dentro.

M.: Não é da Brigada?

E.: Não, da guarda municipal. Mas até tu vê bastante brigada ali dentro porque nós temos uma pareceria com eles. Então eles agem e quase todos os dias eles estão passando lá por dentro. Enfim, agora, não sei o que eu posso te falar do loteamento... o loteamento, o bairro em si, a gente teve preocupações justamente em função desses termos das vilas, né. De ter uma preocupação um pouquinho maior com segurança e as épocas que fazem a ronda. Mas ela é preventiva, ela não é ... ela não tem um poder de polícia. Ela tem poder de, olhar, de advertir ou de tentar afugentar alguma coisa, né. Mas ao mesmo tempo ela tem contato com uma base que a gente tem dentro do parque e a base chama a Brigada em qualquer momento de perigo que houver.

M.: E esses bondes aí, que eu acho que é um problema para o pessoal do parque, para o entorno todo e certamente isto também deve ser um problema pra vocês, né? Como é que fica esta história dos bondes?

E.: O problema dos bondes é que inicialmente eles atuavam no Iguatemi. O Iguatemi era o ponto ali, aquela área ali entre os dois shoppings. Aí o que aconteceu? O Parque Germânia passou a ser rota. Mas a gente tem, a gente sabe o horário que eles ... a gente monitora através de orkut, através da operação com a própria Brigada Militar. Então a gente tem dentro do parque policiais à paisana que são policiais mesmo, não são os seguranças privados, são policiais, que fazem todo o trabalho de inteligência e de... e aí o que é que fazem... eles... com este trabalho de inteligência eles sabem a hora de atuar, enfim. Então existe, só que a gente está atuante.

M.: E como é que fica este processo de venda do empreendimento... não fica prejudicado? Uma pessoa que vai no final de semana visitar o empreendimento... domingo mais ou menos a partir das quatro horas, eles estão começando a chegar ali e dá sempre confusão. Isto aí não chega a ser um entrave na venda?

E.: Mas é um problema, foi um problema na praça da Encol. No passado foi um problema no Parcão. Foi um problema, tu que é mais novinha não sabe, no túnel da conceição. São os *points*, hoje tá se deslocando lá pro Barra Shopping. A probabilidade é que vai acabar a ida desse pessoal, com o tempo. O tempo vai...

M.: Mas não chega a se pensar em uma estratégia?

E.: Não tem outro jeito. É tu fazer operações sistemáticas, é vir com parceiro da Brigada. Fazendo... enfim, botando aquela gurizada, como se chama, no paredão, identificando e daqui a pouco... entre eles se espalha, já existe a notícia que tem policial dentro do parque. Então eles vão se deslocando. Hoje assim, ó, eles estão indo pra rua ali atrás. A tendência é eles assim, daqui a pouco tem a ... vai sair o Shopping do Bourbon ali na Dr. Wallig, lá adiante. Daqui a pouco quando começar aquilo lá, eles vão pra lá. É ave migratória. Eles vão indo aonde...

M.: E é de toda a cidade, não é só do entorno.

E.:É, teve um tempo que o Shopping Praia de Belas era perigoso e o Marinha do Brasil. Então assim ó, tu quer ver, tem horários no parque farroupilha que tu não podes ir! O Germânia é a bola da vez, daqui a pouco vai ser um outro. Em breve surge um outro e a debandada vai ser impressionante.

M.: Tu me disseste assim: ah, era previsto isto, que esse pessoal desses bairros menos favorecidos, que eles viriam para o parque e de fato eles vieram. E aí eu conversando com eles eu perguntava: porque eles iam pra lá e porque principalmente as pessoas que caminhavam, que faziam o seu cooper ao redor do Iguatemi, não deixaram de fazer seu cooper ao redor do Iguatemi e a minha suspeita é de que eles olham pro pessoal do parque e pensam que a diferença que existe entre eles, faz com que eles não queiram ir pra lá. Aí eu perguntei para o pessoal do parque: “por que tu achas que essas pessoas não vieram pra cá? Porque olha que coisa mais feia aquele Shopping, não que o Shopping seja feio, mas não é um lugar para se caminhar! O parque é tão melhor para caminhadas, né?” E eles dizem, não sei, acho que é uma questão de costume porque o parque é muito bom. As pessoas aqui também são todas boas, olha, só gente arrumada. Eles diziam deles mesmos, então eles não se vêem como... ah, é porque a gente aqui é mais simples! E aí, ah, eles são bacanas. Tu vêes que há uma diferença... econômica entre o pessoal que tá ali no domingo de tarde, por exemplo, no sábado de tarde, e o pessoal que está só caminhando ali. A gente vê que é diferente, só que essas diferenças não são percebidas pelo pessoal do parque, né?

E.: Mas eu acho que a preocupação maior são os bondes, né? Porque são tribos que aparecem de uma hora pra outra e desaparecem.

M.:E eles não tem nenhuma... eles não tem o porquê de agredir.

E.: Não. Eles simplesmente... é um problema social que o mundo está enfrentando, não tem outro jeito, em alguns pontos eles são mais agressivos, entre outros pontos menos. Eu acho que a gente, assim, comparado com outros lugares, até somos privilegiados porque eles vão pra lá mais é pra fazer gritaria, soltar foguete, coisa deste tipo aí... mas eles estão vendo que não vale a pena ir para lá. É isso que a

gente tá tentando mostrar para eles, que não vale à pena, que lá não é um lugar para eles, é um lugar para receber famílias. O parque é um lugar público para diversão, não para algazarra e este tipo de coisa. Eu acho que está dando resultado, porque nós já passamos por momentos bem piores, bem ruins. Graças a Deus a gente foi vitorioso nestas situações, mas não tem outra forma que não seja através da lei. Existe algumas regras do parque que são desprezadas pela sociedade e o Germânia por ser um parque fechado a gente consegue impor essas normas como o uso de garrafa de vidro que não pode entrar em parque. Tudo através da parceria com a SMAM e com a SMIC. Nós começamos a controlar, a dar equipamentos para que aquilo fosse controlado, até decibelímetro nós compramos para acabar com aqueles malucos que botam o som alto. Tu vê que não existe aquilo lá. Com esse negócio da bebida aí era um problema muito sério porque tu vias uma gurizada de dez, doze, quinze anos que ia no Bourbon, compravam Velho Barreiro, misturavam com Coca-Cola e ia beber no parque. A gente começou a... como era garrafa PET, a gente, bah é garrafa, não interessa, o fiscal olhava, se cheirava a álcool uma criança e já... isso foi no começo e depois a coisa... é... criou aquela idéia de que existia aquele controle lá e foi terminando. Não vou dizer que não tem. Tem, mas aquela loucura inicial, pô, já diminuiu. O adolescente tem essa, tem aqueles fogaréus e ali daqui a pouco minimiza a coisa e aí melhora. Então a gente conseguiu isso! Agora a gente está vivendo um novo momento lá que é a vinda dos moradores. Com a vinda dos moradores é evidente que o grau de exigência vai ser maior nos quesitos de segurança, de... e a gente tá atuando e envolve aí, mais do que nunca, a relação com os órgãos públicos...

M.:E como é que se dá essa relação?

E.: Por enquanto muito boa, a resposta está sendo imediata, a não ser quando existe um grande evento em Porto Alegre, que o efetivo da Brigada está deslocado. Que a guarda municipal, a preocupação dela é o patrimônio público, né. Então isso aí a gente, de certa forma, está bem guardado. Tu vê muito pouco pixação ou depredação, por que a atuação é bem forte.

M.: Mas aí são vocês ou é a prefeitura?

E.: Isso... eu quero que tu... é nosso e prefeitura.

M.: Sim, porque daí quando tu falaste da adoção, vocês são responsáveis pela manutenção, daí eu te perguntei se vocês disponibilizam desse serviço ou é o público que...

E.: Porque é assim, né, como dentro do parque a gente tem jardineiros espalhados por todo ele na parte da limpeza, todos eles têm rádio, então quando eles localizam alguma coisa estranha, eles batem um rádio pra base e aí a guarda municipal ou até se tiver brigadiano dentro do parque vai... então a intervenção é imediata, por isso que não acontece.

M.: Por isso que tu disseste: é privado e ao mesmo tempo público.

E.: Exatamente, a gente faz mais ou menos aquela história da fofoqueira do bairro que tá sempre olhando e diz: olha, passou a Manuela aqui com um namorado novo,



então todo mundo já sabe que ela tá com um namorado novo. Então isso funciona legal e... esta comunicação como é imediata e é com aqueles rádios bem comuns, a gurizada têm esses rádios, então eles também têm ouvido o que eles estão falando e isso, de certa forma, o que parecia ser ruim, está ajudando...

M.: Sim, isso aí joga a favor né, eles estão sabendo que eles estão sendo observados.

E.: Então de vez em quando eles entram com os carros, com umas bobagens dentro, mas a gente identifica, sabe, tem uns tipos de código, enfim, então sabe que é um estranho no negócio.

M.: Mas tu achas que o pessoal dos empreendimentos, eles poderiam deixar de frequentar o parque por causa deste público?

E.: Eu acho que não! Talvez no horário que esse público vá, nos bondes, né, talvez. Mas eu acho que eles estão vendo... está cada vez assim... a velocidade de organização do parque tá indo à velocidade de cruzeiro, ela vai devagar até ficar tranquilo como é hoje a Encol, o Parcão. O que vai acontecer que eu acho que é a melhor coisa do ano, os novos moradores vão fortalecer a associação de bairro e aí a cobrança vai ser maior.

M.: E como é essa associação?

E.: Nós montamos uma associação que todos os moradores do Europa, os condomínios, eles são sócios dessa associação e a idéia... hoje nós temos lá uma executiva que está passeando no bairro inteiro para ver se tem cabo quebrado, placa caída, terreno que foi colocado lixo. Ela faz isso e cobra do DMLU, da EPTC, enfim de todos os órgãos lá, está cobrando para que a atenção dos órgãos seja imediata. Essa é a grande função da associação, para que tu tenhas o teu bairro organizado e alguém cobrando. Daqui a pouco a Manuela trabalha, chega às oito da noite em casa, bah o cano está quebrado ali em frente de casa. Aí tu vais ligar para o 156 aquele... não! Aí tu estás tranquila por que tem alguém fazendo isso.

M.: E daí a associação tem mais peso do que um cidadão...

E.: Exatamente, e ela responde por duas mil pessoas.

M.: E esse pessoal, quando eles compram, quando eles vão lá, eles se interessam por isso? Porque no fundo tem a idéia de tu maneres este projeto deste bairro organizado, planejado.

E.: A gente está vendo agora, com a entrada dos moradores, eles estão se interessando pela associação. É porque no momento eles são simplesmente colaboradores. Eles botam dinheiro na associação. Agora eles vão começar a questionar, pô, eu boto dinheiro e como é que funciona essa coisa? Então a idéia é que a gente saia devagar da associação e eles vão assumindo.

M.: Tu saberias me dizer quais foram as contrapartidas que a prefeitura, que o poder público, que se conviu com o poder público, assim?

E.: Eu posso dizer assim por alto porque eu não me lembro tudo. As contrapartidas maiores foram as partes do parque e de... plantio de árvores, manutenção de árvores existentes, essa parte ambiental mais que foi...

M.: Ah, o estudo... teve estudo de impacto ambiental?

E.: Teve, claro. Todos, todos eles.

M.: Chegou a ter creche? Construção de creche ou alguma coisa?

E.: Já existia e está em construção uma creche que foi prometida, se não me engano, pela construção do Iguatemi e agora ela está sendo construída, né, na parte mais alta do loteamento, mas... o que teve foram as praças, aquela pracinha do skate.

M.: Aquela pracinha do skate é da... mas já é em relação ao Jardim Europa?

E.: Ele é... ele não tá dentro do Jardim Europa, mas nós fizemos aquilo lá. E tem também a abertura da Anita, isso foi contrapartida, que nós fizemos o pagamento e a prefeitura vai fazer a desapropriação para a abertura da avenida, aí liga tudo ...

M.: No início de todo este projeto, isso se deu ainda dentro da... eu acho que isto foi em 2003, não?

E.: Bom, aí eu não posso te responder, eu sei que esse projeto é velho... tem uns dez anos de vida, mais ou menos. Isso aí eu estou te dizendo porque eu, eu comecei a atuar no parque foi no... três meses antes da inauguração dele. Que é reestruturar ele dentro da cidade, inserir ele dentro da cidade. O que eu quero dizer com cidade é prefeitura, Brigada Militar, polícia civil, enfim, todos os órgãos públicos que atuam dentro de uma situação nova dentro da cidade. Então aí é que eu comecei a atuar, também em conversas com as comunidades, aquela história toda que a gente tem que fazer para poder...

M.: E como se chama o teu cargo dentro desta função?

E.: O seu Chico, ele me chamava de prefeito do parque, mas não tem um nome, tu é um embaixador do negócio, tu é um negociador da operação e um operacional da operação, mas não tem um cargo específico lá, até porque meu cargo dentro da Goldsztein é outro.

M.: Mas daí excepcionalmente tu assumiste aquilo dali?

E.: Não, eu comecei naquilo ali e depois o meu talento foi reconhecido.

M.: Começou na prefeitura e agora já está na Embaixada! Tá legal! Tá ótimo! Então tá, tu tens mais alguma coisa, enfim...

E.: Não, eu acho que era isso, espero ter respondido ao que tu querias?

M.:Mas o que tu chamarias de Jardim Europa, como é que tu defines o bairro Jardim Europa?

E.:Eu te definiria... seria ideal para Porto Alegre se todos os bairros funcionassem daquela forma, com aquela praça, com a praça fechada. Esperaríamos anos até que a prefeitura tivesse uma ação sem a iniciativa privada e mantendo a segurança do parque da forma que a gente cuida. Seria bem legal porque tu terias ali um bairro servido de um belo shopping, de um belo mercado, um parque bem cuidado, arrumadinho, as ruas extremamente limpas, amplas. Seria um bairro ideal, é a melhor forma de definir isso daí, mas vai sofrer todos os problemas que todos os bairros da cidade sofrem. Esse organismo vivo dentro da cidade, ele é sujeito a mudanças com o decorrer do tempo. E o que a gente está tentando, é estar atento a estas mudanças aproveitando o que é bom e tentando resolver o que é ruim. Essa é a condição desse brinquedo aí.

ANEXO M – Relatório de entrevista em profundidade com formador de opinião 1.  
Fonte: Dez Propaganda

### I. Apresentação

“Eu nasci em Porto Alegre, a minha família sempre morou em Porto Alegre. Eu me criei aqui”.

### II. Porto Alegre

“Eu acho que a cidade de Porto Alegre tem uma série de qualidades. Talvez mais qualidade do que defeitos. Acho que a cidade tem um sistema viário ainda tolerável, com alguns problemas focados, em algumas zonas. Isso eu acho que é a parte mais importante, que tem que ser resolvida. É uma cidade bastante arborizada, com muito potencial em zonas novas, de expansão. Ainda existem muitas zonas para se expandir, para se morar ou para se trabalhar.

Acho que a relação que nós temos com o rio ainda não é satisfatória. Mas nós ainda temos o rio à nossa disposição. É uma cidade que tem potencial para usufruir do rio. Porto Alegre também é uma cidade que tem problemas. Por exemplo, o nosso patrimônio histórico não está sendo bem administrado. Muita coisa boa foi demolida. A Zona Norte tem muitos problemas viários. Aquela região em volta do Iguatemi está crescendo muito, Av. João Walling, Av. Nilo Peçanha e Av. Carlos Gomes. Acho que essa expansão, que está acontecendo em volta do Iguatemi, rápida e problemática. Se não houver um planejamento, pode causar sérios problemas.

Outro ponto crítico de movimento é o Moinhos de Vento. O comércio cresceu e acho que trouxe um pouco de problema para o trânsito. Vou pouco à Zona Sul, mas sei que lá também tem problemas com o trânsito. O Centro da cidade também tem uns horários de maior movimento.

Mas de qualquer maneira eu gosto muito da cidade. Já viajei muito, pelo mundo inteiro, tem algumas cidades que eu gosto muito aqui no Brasil ou mesmo fora. Mas POA é uma cidade muito boa de se viver. É óbvio que tem alguns aspectos que não é da cidade em si, mas do gaúcho que faz com que a gente não possa ter um pouco mais de desenvolvimento. Mas não tem nada com a cidade, é o comportamento do gaúcho.

Porto Alegre tem uma característica da cidade que é ser muito ligada à natureza. É uma cidade grande, não tanto como SP, mas já é uma metrópole e não perdeu o contato com a natureza. Não acho que seja uma cidade que tenha uma densidade demográfica muito grande, mesmo nas regiões mais habitadas.

Então ela é extremamente agradável de se morar, de circular. Ela tem essa característica que pra mim é a mais importante.

O povo gaúcho tem alguns vícios difíceis de se trabalhar. Mas essas coisas vêm de tempo, já é histórico. São pessoas muito desconfiadas com as coisas novas, agora até já está mudando um pouco, mas isso continua. É um povo muito econômico. Não gosta de gastar dinheiro, não gosta de comprar coisas boas. Então deixa muito a desejar para a cidade. Porto Alegre deveria ter coisas de melhor qualidade em todas os aspectos, seja na arquitetura, seja alimentação, seja moda, não importa. A não ser o Moinhos de Vento, que é uma coisa bem específica, mas o resto da população que não frequenta esse bairro fica sem ter essas novidades e essas qualidades. Então eu acho que o porto-alegrense peca por isso. Acho que é um povo que não curte essa coisa de ganhar dinheiro, gastar dinheiro, de comprar coisas boas. E acho que ele tem a vantagem de curtir a natureza, de curtir a cidade, acho que esse é o lado bom.

Só que quem gosta de modernidade, de desenvolvimento, tá sempre trancado, limitado. E eu acho que o PT fez uma administração que nos levou para trás. Então agora, talvez, a gente recupere um pouco do tempo perdido”.

### III. Bairro

“Eu acho que a Zona Sul tem uma identidade muito específica. Quer dizer, são vários bairros, mas é uma zona com um estilo próprio. É um local privilegiado e diferenciado. Pode se ter o contato com o rio, o contato com a natureza já é diferente de quem está na Zona Norte. Acho muito legal a situação que se formou na Zona Sul. As pessoas começaram a se mudar para a Zona Sul, o comércio também, então essa região já conseguiu uma autonomia própria. Tem Assunção, Vila Nova, Vila Conceição que se destacam. Eu tenho dúvidas porque eu não sei o limite de cada bairro, não tenho muito conhecimento.

Então a Zona Sul é um caso. Depois tem o Centro de Porto Alegre que eu acho muito interessante. Acho que precisa trabalhar mais em cima do Centro, porque eu acho que merece. Algumas ações culturais já foram feitas, que eu acho que já ajudaram um pouco, como o Santander, o MARGS, a Casa de Cultura Mário Quintana. Acho que é importante o movimento que está tendo no Cais do Porto para que realmente deixe o nosso Centro mais elegante. Se tiver um projeto para isso, acho que é a coisa mais importante que a cidade irá receber.

Depois tem o Moinhos de Vento que é um bairro extremamente charmoso. Agora está com toda uma badalação em cima dele. Acho que a arquitetura do bairro também é muito interessante, como também é interessante tudo o que se formou em volta dele, como comércio e entretenimento.

Cidade Baixa eu também acho interessante. Acho que ela está ‘sub-usada’, eu diria. Eu por exemplo, moro perto do Iguatemi. Acho que aquele bairro é legal porque é prático de morar. Mas em termos de beleza, eu acho muito feio aquele bairro. Ele não tem uma beleza em termos de ligação com a natureza. É muita via, muita loja, ele não é bem tratado. É prático porque na verdade tem uma autonomia muito grande em termos de serviço, tá muito bem servido para quem mora nesse bairro. Em termos de beleza, é um dos bairros mais feios da cidade, a não ser algumas ruas arborizadas e interessantes.

O bairro ideal para se morar é difícil de se dizer, porque tem gente que gosta de morar num bairro que já existe, tem gente que gosta de morar num bairro novo, com toda uma concepção nova. O Moinhos de Vento, por exemplo, é um bairro novo dentro de um bairro velho, assim como outros bairros como o Centro, tendo uma proposta nova, num bairro antigo. Acho que essa idéia serve para toda a cidade. Acho que o charme da cidade é ela se desenvolver, sem perder a história da cidade. O bairro novo me parece algo estranho. Me parece mais um condomínio fechado de casas, em que tudo é novo. Teria que haver características arquitetônicas muito especiais, um paisagismo muito especial. Deveria haver uma área muito bem servida de comércio e de serviços. As características devem ser muito diferenciadas para que surgisse uma solução agradável.

O público para este bairro novo depende para que mercado tu queres atingir. Eu não sei se vai ser um bairro novo pra classe popular, um bairro novo pra classe média e um bairro novo pra classe A. Cada pessoa tem uma necessidade e uma expectativa.

Acho que tem que existir uma mescla de itens para que esse bairro possa ter uma semelhança com o resto da cidade, tem que ter uma identidade com a cidade.

Eu sou uma pessoa que gosta de preservar o patrimônio histórico. Mas não quer dizer que eu não goste de uma arquitetura moderna.

Eu acho que não se pode implantar uma coisa totalmente diferente no meio da cidade.

Então eu acho que o novo bairro tem que ter relações, em primeiro lugar, com o entorno. Tem que se pensar muito com relação ao paisagismo, a arborização do bairro. Os acessos também devem ser muito bem planejados. O sistema viário em torno desse bairro, já que vão planejar esse bairro, tem que ser bem bom.

Existem bairros, e até cidades, completamente novas em diversos lugares do mundo. E existem dois tipos, eu acho, de situações: um bairro que é construído muito distante, tu vais fazer uma proposta arquitetônica e um conceito novo. Mas não pode ser uma coisa muito fora do que aquela população, que vai ser atendida, vive. Não pode ser uma coisa muito futurista, seria um choque. E outro bairro novo seria ao lado de algum bairro existente. Então mais difícil fica. Quanto mais próximo do existente, mais difícil fica porque eu acho que tu tens que criar uma identidade com o que está ao redor. Quanto mais distante menos identidade tu tens com o que está a ao redor. Tu podes criar uma coisa totalmente nova, com ousadia.

Conheço bairros da periferia de Paris, Londres e Barcelona. Esses bairros fogem muito da característica do centro dessas cidades, que são cidades que tem um patrimônio histórico muito definido. Eu conheço também os EUA, mas o que eu conheço de novo são bairros que foram feitos utilizando já algumas coisas existentes. São bairros feitos, por exemplo, aproveitando o cais do porto. Utilizando a arquitetura existente.

Mas o que eu conheço de bairro novo, em cidades, de coisa totalmente nova, são coisas completamente desassociadas do que a cidade tem. E isso eu não gostei, não achei legal. Claro que tem que ter uma modernidade, um passo à frente, mas não quer dizer que tu precisas te desassociar com aquele local que está sendo implantado.

Já morei em diversos lugares aqui em PoA. Morei perto do Bonfim e agora aqui perto do Iguatemi.

O que me fez mudar para perto do Iguatemi foi a possibilidade de morar numa casa. Estava morando num apartamento e estava a fim de procurar uma casa. Procurei em vários lugares, mas essa casa foi uma situação boa de negócio. Na época que eu me mudei, faz muitos anos, não tinha essa infra estrutura que tem hoje. Eu até morava meio distante, não tinha muita coisa. Mas a casa, por ter sido um bom negócio e por ser uma boa casa, foi o fator de decisão para eu ter me mudado. Não foi pelo bairro. Pensei naquela região, assim como pensei na Zona Sul, no Bela Vista e também pensei numa região que fosse próxima ao meu local de trabalho.

Minha relação com o meu bairro é ótima. Eu moro numa região do bairro Chácara das Pedras que ainda é arborizada, tem residências mais antigas.

Acho que a Zona Norte é uma região que não teve um planejamento, paisagístico, que eu acho que é a única desvantagem do bairro, ele não é atraente visualmente falando. É atraente em outro sentido. É pratico de se morar, tem tudo perto, é um centro dentro da cidade, mas não é um bairro atraente, em termos de urbanismo”.

#### IV. Novo Projeto

“Eu acho que o projeto tem que ter uma boa previsão de sistema viário, que contemple toda essa população. Eu acho bem problemático, porque eu já acho complicado todo aquele fluxo em volta do Iguatemi, que começa desde a Carlos Gomes.

Um dos maiores problemas que existe, para qualquer empreendimento que for feito nessa região, é a questão viária. Eu acredito que haverá um projeto que preservará esse sistema viário. Se não for assim, socorro.

Eu não conheço o projeto, mas se for feito junto ao parque, melhor. Tu tens que trabalhar o urbanismo e o paisagismo. Porque se tu não trabalhar isso, aí é um monte de prédio, do lado de uma via, formando um paredão. Se for assim, só tende a deixar feio o bairro.

Eu não tenho nenhuma restrição ao projeto em si, se obviamente o projeto tiver essas preocupações que não houve em outros projetos por ali, acho que a Goldsztein não se preocupou nesse sentido.

O que a Goldsztein fez ali, em torno do Iguatemi, eu achei péssimo. Gosto do trabalho da Goldsztein, admiro demais, sou parceira deles, mas eu acho que ali foi um trabalho extremamente comercial e não houve uma preocupação com a cidade.

Se for fazer alguma coisa, realmente deve se fazer um projeto bem mais rico, em todos os sentidos: arquitetura, paisagismo, urbanismo (sistema viário).

O projeto tem que ter movimento, ruelas e espaços vazios. Não construir só um paredão.

A Goldsztein tem a capacidade de fazer projetos mais ricos e mais sofisticados em termos de arquitetura. A cidade merece.

Obviamente que cada edifício tem que ter sua área de lazer. Hoje não se faz mais edificação sem área de lazer. Não precisa nem parque, mas área de lazer no edifício já faz parte.

Não vejo necessidade de haver uma infra-estrutura no bairro porque aquela região já está bem servida. Já basta criar um bairro residencial e harmônico com a cidade. E tentar fazer uma coisa menos encaixotada, menos quadrada, menos rígida. Criar um novo conceito, mais agradável para a cidade. Acho que isso seria o diferencial, ia chamar bastante a atenção”.

## V. Conceito

“Não se pode ser estanque com relação ao estilo de vida. Cada vez mais o que está havendo é uma mistura de estilo. A vantagem da globalização é que tu podes conhecer o mundo inteiro e decidir qual parte do mundo que tu vai levar pra dentro da tua casa, ou qual estilo de vida que tu vai ter. Então, o que existe hoje é uma mistura de vários conceitos, de vários estilos, de várias tendências.

E eu acho que esse conceito hermético serve para tu fazer uma vitrine, uma exposição, mas não para morar. Em geral não funciona pra tu morar. Eu até acho que tu podes ser uma pessoa jovem, super arrojada, e que tem na tua casa um ambiente super contemporâneo. Mas apesar de ter todo esse conceito contemporâneo na tua casa, tu vais ter necessidade de ter um contato com a natureza. É o que eu posso perceber do jovem gaúcho, hoje. Pode ter o carro mais maravilhoso, o computador mais fantástico, mas ele ainda tem essa necessidade de contato com a natureza.

O que é realidade hoje? É não ter um pensamento reto, é não te estereotipar.

Os coroaos de hoje não são os coroaos de antigamente. As pessoas têm cabeças completamente diferentes. Trabalham, interferem na sociedade, viajam, possuem novas concepções, estão atuando. Então eu acho que cada pessoa é uma pessoa. Então se adotar um único conceito para esse projeto será uma furada, não vem ao caso.

Acho que tem que juntar, nesse projeto, prédios inteligentes, com um ótimo sistema de automação e a natureza. Gaúcho gosta de se relacionar com a natureza.

O que eu vejo é que os jovens porto-alegrense estão cada vez mais ligados com a natureza, estão mais aculturados, humanizados. E pelo que eu posso perceber, esse projeto será voltado para os jovens”.

## VI. Conclusões

“LeMond verde parece ‘limão’. O tom de azul claro me parece infantil. O azul escuro é uma cor mais clássica. O nome não me trás uma associação com a Europa. Pra mim, associar com Europa seria mostrar alguma coisa muito específica. Não tem nenhuma relação visual com a Europa. O nome é legal, mas não me simpatizei com a marca. Ele não me trás nenhuma associação. Talvez por isso seja interessante e impactante.

O Euroville acho que segue uma tendência de colocar ‘ville’ no nome dos projetos. Só que me trouxe a sensação de nome de hotel. Pela marca, pelas estrelinhas, pela cor, me lembrou um hotel executivo, assim como o Deville. É uma marca muito comercial. O nome eu também não gostei. É difícil exprimir o porquê. Se usa o euro para transmitir tantas coisas, mas não me trás a associação de edifícios. Já ville eu acho legal.

Parque Germânia eu gosto. Essa discussão que vem tendo há muitos anos com relação ao Parque Germânia tornou o nome comum às pessoas. Acho que ele já faz parte da vida da cidade. Eu acho que seria inteligente ligar nomes do bairro à natureza. Acho esse nome bem simpático. Se fosse usar uma árvore na logomarca, acho que deveria ser uma árvore nativa. Visualmente achei uma coisa bem simples, mas que diz pra quê veio.

Vila Natura me lembra cosmético natural. Tanto o nome como a logomarca. Me lembra um hidratante. O nome é interessante, só que o logo deve ser repensado porque remete a uma marca de cosméticos.

Então o Parque Germânia me atrai mais, entre todos esses, porque é um nome que já vem sendo trabalhado. Tem mais a ver com a cidade. E a idéia de criar um parque aqui na Zona Norte é superpositiva. Acho que para uma campanha deve ser trabalhada a modernidade aliada com a natureza. Hoje tu não podes abrir mão da modernidade e do conforto, ainda mais que as pessoas estão ficando cada vez mais nas suas casas. O mercado de arquitetura de interiores cresceu muito ultimamente.

‘Não precisa ir longe para ser feliz’ é um ótimo conceito. Resume bem a idéia de ter tudo o que existe de mais moderno na arquitetura junto com a ecologia. Se tu puder ter a natureza e todos os serviços essenciais para um bairro à minha disposição, realmente não precisa ir longe para ser feliz.

‘Não precisa sair da cidade para viver a vida’ não agrada porque tu precisa sair da cidade para viver a vida.

‘A natureza e o melhor da cidade no mesmo endereço’ é bom, mas é muito grande.

‘A maior reserva...’ eu não posso colocar a minha mão no fogo para saber se realmente é a maior. É perigoso porque existem muitos parques na cidade. E eu acho que não é uma questão de comparação.

‘Porto Alegre respirando novos ares’ eu não acho um conceito muito forte”.

Acho que esse projeto tem que criar a ligação com alguma coisa, que seria o parque. Assim como o Moinhos tem a arquitetura urbana, assim como a Zona Sul tem uma ligação com o rio, tem que haver uma ligação com alguma coisa.

Acho que seria interessante o bairro ter uma rua num conceito charmoso, com cafés, restaurante, lojas de grife. Para que as pessoas possam curtir mesmo a rua. Mais ou menos na idéia do Guion, na Cidade Baixa.

Escolha: Parque Germânia – Não precisa ir longe para ser feliz



ANEXO N – Relatório de entrevista em profundidade com formador de opinião 2.  
Fonte: Dez Propaganda

### I. Apresentação

“Nasci aqui em Porto Alegre, no Bonfim. Fiquei lá até os 6 anos. Depois morei no Petrópolis, no Jardim Botânico e estou morando aqui há 1 ano e meio. Gosto de morar aqui em Porto Alegre, acho a cidade maravilhosa.”

### II. Porto Alegre

“Acho que Porto Alegre tem muitas coisas interessantes. Acho também que temos muitas vantagens em morar aqui, como a qualidade do ar, da água, o nível de segurança um pouco melhor que Rio de Janeiro e São Paulo, os grande centros.

Acho o trânsito de Porto Alegre genial comparado ao de outras cidades brasileiras. Acho que o nosso trânsito é privilegiado, não temos congestionamento. Se tem a gente só perde meia hora.

As instituições funcionam bem. Polícia é polícia, ladrão é ladrão. As coisas são mais ou menos definidas. Além do Internacional, claro.

O trânsito de Porto Alegre já foi pior, mas também está longe de ser o ideal. Essa obra da perimetral resolveu um problemão, mas acho que tem alguns pontos que estão virando ponto de estrangulamento, como por exemplo, a Av. Nilo Peçanha.

Acho as nossas praças muito mal cuidadas.

A questão da segurança é o que mais me preocupa em Porto Alegre. Mas comparada a São Paulo e Rio de Janeiro é melhor, e comparada com uma segurança ideal, estamos muito longe, por exemplo, de ter uma cidade mais iluminada, com mais policiais.

Eu não sei se de fato está pior, mas a sensação que eu tenho é que o policiamento está piorando.

Os gaúchos são um pouco desconfiados, são fechados e são conservadores para determinadas coisas. Mas acho que isso acontece porque estamos no sul do mundo, longe dos grandes centros. Então não estamos perto de muita coisa para poder comparar, para poder viajar e ver que existem lugares onde se faz diferente, coisas melhores ou coisas piores que aqui. Acho que a impermeabilidade do gaúcho contra a novidade acaba nos atrapalhando, às vezes. Ele resiste muito a aderir a determinadas novidades e a perceber determinadas mudanças de comportamento. Acho que não tem nada a ver com classe social, é coisa do gaúcho mesmo.

Acho também que o Rio Grande do Sul tem uma péssima vocação para serviços. Temos uma ótima vocação para a indústria, produzimos muito bem, mas vendemos muito mal. Eu canso de chegar numa loja ou num restaurante e ter a sensação de que estou incomodando.

Isso é um defeito do nosso comportamento. Acho que estamos evoluindo, mas estamos muito longe do que é ser bom vendedor.

O porto-alegrense, como também Porto Alegre, resumiria com a palavra “legal.””

### III. Bairro

“Não sou muito ligado a esse negócio de bairro, não tenho preferências. A minha visão é mais de pontos, de locais, não por bairros. O Centro tem uma coisa legal que é a conservação do patrimônio arquitetônico, ali na Praça da Alfândega e o Rua da Praia, o MARGS, o Memorial.

Acho também a José Bonifácio, ali onde tem o Brique aos domingos, na Redenção, um lugar charmoso.

Tô gostando muito desse bairro onde eu moro. Um lugar tranqüilo, mas que está perto de tudo. Gosto muito do Beira Rio também, um lugar onde eu me sinto bem.

O Moinhos de Vento é um bairro charmoso, mas jamais para morar. Porque aquilo lá é um inferno, não dá pra estacionar nem pra andar. Aquele lugar virou um caos. É bom pra visitar, tomar um café, mas nunca para morar.

Já morei no Bonfim, no Petrópolis, no Jardim Botânico e agora no Três Figueiras.

No Bonfim eu morava porque meus pais e os amigos dos meus pais moravam lá. Eu tenho uma lembrança boa de lá, justamente por isso, todo mundo era conhecido. Acho que o bairro tinha uma personalidade. A presença judaica no Bonfim deu ao bairro um charme diferente, que hoje se acabou.

No Petrópolis já era diferente, tinha um relacionamento um pouco mais distante com os vizinhos. Era uma coisa mais familiar, porém mais reservada e tranqüila. No Jardim Botânico eu não tive muito contato porque era a época que eu era mais jovem e só pensava em fazer festa e trabalhar.

Agora aqui, no Três Figueiras, que eu estou voltando a aproveitar mais o bairro. Eu estou tentando fazer a minha vida aqui. A minha academia é aqui perto, vou ao supermercado aqui perto (Bourbon Country), vamos à praça que tem aqui perto porque tenho uma filha pequena, a escola dela é aqui perto também.

Só que nessa praça ela só vai comigo, ou com um adulto, porque nessa região já teve vários assaltos inclusive a mão armada. Então a vida dela de lazer acontece muito aqui no prédio, onde tem um espaço para ela brincar, tem piscina e tem um campo com grama sintética.

A questão da segurança é o que permeia todos os bairros. A decisão de vir morar aqui no Três Figueiras, com filho pequeno, teve a ver com essas duas coisas: espaço para a criança e lugar seguro. Quem tem filho pequeno e está procurando lugar para morar pensa nessas duas coisas: espaço e segurança.

Se o Três Figueiras fosse uma pessoa, seria uma pessoa adulta, que veio do interior há 30 anos, mas que ainda mantém alguns costumes, e já está urbanizado. Quer dizer, lembra bem da sua vida pacata no interior, mas já está bastante envolvido com a cidade urbana. Se sente bem, mas não perdeu sua raiz.

O bairro ideal deveria ser um bairro que trouxesse felicidade às pessoas, que tivesse segurança e, que fosse silencioso. Eu prezo muito o silêncio da minha casa, não gosto de lugar barulhento.

Não sei te dizer algum bairro de referência como ideal. Mas uma cidade que eu gostei de ter morado é Barcelona, pois mescla muito a vida cultural, com segurança, com organização e um pouco de sangue latino, porque um pouco de bagunça tem que ter, porque senão perde a graça. Monique também é uma cidade maravilhosa, arborizada e silenciosa, mas é muito frio, no sentido humano.”

#### IV. Novo Projeto

“Acho a Av. Nilo Peçanha um problema. Tenho medo desse empreendimento por isso. Acho que ele é capaz de matar o bairro. Só se for muito bem feito, deve haver muito investimento, inclusive em obra viária, se não, pode matar meu bairro e eu não vou ficar feliz. Eu evito a Nilo Peçanha porque existem dois pontos de estrangulamento, o Anchieta e o Iguatemi. Então o que me assusta nesse empreendimento é o aumento do trânsito que vai ter por esses lados. Quando eu li sobre isso eu pensei ‘acabou a minha tranquilidade’.

Ter um novo parque na região do Iguatemi faz com que eu tenha um pensamento dúbio. É bom que tenha um parque, mas eu não sei qual será a bagunça disso, no final de semana, carro, movimentação. Pode virar um Parcão que eu não consiga

mais sair de carro da minha casa. O fluxo de trânsito e de pessoas nessa região vai aumentar e eu não acho bom, não me agrada. Me agrada a idéia de ter uma parque perto da minha casa, onde eu possa até ir a pé, isso é ótimo.

O conceito que eu tenho é: quero estar perto da bagunça, mas não suficiente perto para que a bagunça possa chegar perto de mim. Eu vou até ela, não quero que ela chegue até mim. Eu sempre veraneio em Atlântida. Antigamente, se eu quisesse bagunça, eu ia até Capão. Hoje já virou uma confusão.

A primeira sensação quando li sobre esse projeto foi totalmente negativa. Pensei direto: Nilo Peçanha, engarrafamento.

Se eu fosse comprar um apartamento ali, pensaria nessa questão do trânsito. Como iria ficar na hora do rush, quando as crianças saem do Anchieta? E não existe uma rota alternativa para se fazer.

Pra mim, a maior desvantagem desse projeto é a localização. Ele não é longe do centro, mas ele vai se tornar de difícil acesso nos horários de pico, e isso pode incomodar. Imagina com mais 5 mil pessoas morando naquela região. Vai se tornar o caos. Esse problema deve ser muito bem pensado.

Quando eu li, imaginei que fosse cercado. Agora tu me dizendo que não, já me preocupa esse negócio de segurança, não sei como vai ser.

Vai ser um bairro planejado, ok. Mas bairro planejado eu já imagino que seja um condomínio. Eu prefiro o conceito de condomínio. Se o preço de um imóvel num condomínio for o mesmo preço que neste novo bairro, escolho o condomínio por causa da segurança.

De infra-estrutura, não precisa muito porque supermercado e escola têm perto. O parque deve ser bem explorado. Estrutura acho que tem que ter a ver com vida familiar, com descanso e com repouso. Não acho que tenha que ter restaurante, bar, centro comercial. Isso eu não quero perto da minha casa. Quero o suficientemente longe para que eu possa chegar rápido, sem ter a confusão perto da minha casa. Talvez uma rua 24 horas, isso pode ser legal. Mas longe do meu edifício.

Com relação a serviço, acho legal os condomínios se juntarem e organizarem uma ronda policial 24 horas por dia. Vai custar bem pouco e vai trazer mais segurança.

O bairro não precisará ter nada de comércio ou serviços porque ele está bem cercado disso. O que eu percebo que falta aqui perto é um supermercado mais rápido, onde tu possas entrar e sair, estilo mercadinho.

Uma referência que eu traria para este bairro seria o Alphaville, mas é fechado.

Um bairro planejado pode se tornar um investimento porque existe uma unidade arquitetônica, se bem conservado, também se torna um bairro charmoso.

Acho que esse projeto vai juntar pessoas com um mesmo estilo de vida, e isso pode ser superpositivo para o local, como por exemplo, família com filhos pequenos.

A questão do condomínio seria muito melhor do que bairro planejado. As pessoas estão querendo morar em condomínio, por causa da segurança. De repente investir um pouco mais em segurança: “no condomínio X você tem blábláblá e segurança”. Acho que se torna mais interessante e atrativo. Eu iria olhar se tivesse esse conceito. Agora, bairro aberto já não me agrada.

Os prédios da Goldzstein, eu moro num, me passam a imagem de algo bem construído, sem ser top de linha, é de boa qualidade. E tenho uma imagem de que é um serviço muito eficiente, eles têm um comprometimento muito grande com a entrega, em corrigir os defeitos.

Acho que falta um pouco de charme. É como se fosse produção em linha. É uma fábrica de edifício. Não é feio, mas é tudo muito parecido. Eu noto que o meu prédio é mais um, não é o prédio da Goldzstein que tem determinada característica.

Pensando nas pessoas que iriam morar nesse novo bairro, eu pensaria primeiramente no motivo que fazem as pessoas se mudarem, que geralmente é quando a família cresce ou quando a família diminui. Em termos de investimento acho que seria interessante para as famílias que estão crescendo. Então seriam casais jovens, famílias com um filho e esperando o segundo filho.

Esse projeto daria certo, se tivesse atrativos para as crianças, como por exemplo um centro de atração cultural. Certamente isso seria decisivo para a escolha do meu imóvel.”

#### V. Conceito

“Eu misturaria esse conceito com o Ecologia. Acho que ia ficar bem bacana. Seria um cara que quer crescer e vencer na vida, mas não a qualquer custo. Um cara que tem uma família com valores éticos. O pensamento dele seria ‘quero meu espaço, mas não à custa da destruição do planeta’. Acho bacana pensar em alguma coisa que use a energia solar, que faça coleta seletiva de lixo. Ações conscientes.

Eu sou uma mistura de América, Europa e Ecologia.

Acho que o conceito Ecologia e o América tem a cara dos porto-alegrenses que iriam morar nesse novo bairro. As pessoas estão muito ligadas com a consciência da natureza, com o seu espaço, com a sua realização e com a sua vitória pessoal.

O modelo de vida dos brasileiros ainda é muito mais ligado ao estilo americano, do que o estilo europeu. Por isso essa ligação com o conceito América. O modelo do meu sucesso, da conquista do meu espaço e da minha carreira. A gente tem uma forma mais individualista de ver o mundo.”

#### VI. Conclusões

“A bandeira presente nessa logomarca do EuroVille me lembra uma coisa meio burocrática, me lembra parlamento europeu. Não me passa um lugar para morar. Não me sinto próximo a essa logomarca. O nome eu acho bom. O ville me lembra Alphaville, vilas, como se todos estivessem morando junto numa vila da Europa.

Do LeMond eu não gostei da bola. Me lembrou algum produto de limpeza de supermercado, alguma coisa a ver com sabonete. É um símbolo que me exclui, parece que me deixaram do lado de fora e eu to olhando, não estou participando. Não me convida a chegar perto. Como sou jornalista, eu associo esse nome ao jornal, me lembro do jornal. Mas acho que o LeMond é uma marca forte, é preciso ter cuidado.

No Parque Germânia, Germânia me parece nome de restaurante ou de clube. É uma coisa meio excludente num estado onde tu tens muitos italianos. Parece uma coisa segmentada, para o público descendente dos alemães. Eu gosto da idéia do Parque.

Parque Europa é legal. O conceito de parque, de morar num parque é legal, todo mundo quer. Mais do que morar num vila (VILLE). Porque vila pode-se remeter às vilas populares.

O conceito de parque é melhor do que o de vila, mas Germânia é excludente, repito. Vila Natura parece nome de spa, parece Kurotel. Por causa dos traços da logomarca. Vila Natura me leva para uma proposta alternativa demais (bixogrilo demais).

Sobre os conceitos, ‘não precisa ir longe..’ esse é propropaganda enganosa. O ‘a vida que você pediu a você mesmo’ é totalmente América. Não gosto também de ‘um novo bairro uma nova atitude’. Não estou comprando atitude, estou comprando uma casa para morar.

Não gosto de publicidade que se elogie e que me subestime. O conceito 'a maior reserva ecológica...' nada me agrada nesse sentido. Deixa eu ir lá pra ver se é melhor. Ele quer me vender, é claro que ele vai dizer que é a melhor. Eu fico um pouco desconfiado. Pra mim não vale nada me dizer que é legal. Eu prefiro ir lá e conferir. O conceito 'não precisa sair da cidade pra viver a vida' também não gosto. Se eu quiser sair, eu saio da cidade.

'Porto Alegre respirando novos ares' é legal. Desperta mais a curiosidade. Não vende nada concreto, mas desperta o interesse pela novidade na cidade.

O conceito 'a natureza e o melhor da cidade no mesmo endereço' é o melhor. A frase é longa, mas entre os conceitos é o melhor. Tem a ver com a mistura que há na Europa. Então o conceito, misturado com o nome que eu escolhi mostra qualidade de vida, ecologia, com o melhor da cidade.

Acho que o que deve ser explorado é o parque, a possibilidade de tu morar num parque ou perto de um parque. Porque é difícil hoje tu ter esse privilégio. Perto da Redenção é caótico o movimento, perto do Parcão é muito caro. Acho que o que tem que ser explorado no conceito é a possibilidade de se morar num parque, esse é o diferencial oferecido que nem um outro lugar, ou nenhum outro empreendimento oferece.

Acho que o que também deve ser explorado como conceito é a segurança, mas não mostrar diretamente no apelo, porque isso assusta um pouco. Não deve ser dito como argumento de venda, mas depois que conseguiu fisgar o cara, acho que o tema segurança tem que estar muito presente, como segundo argumento.

Na minha opinião a marca Goldzstein está muito associada a predador urbano, de destruir patrimônio arquitetônico, por exemplo. Então eu acho que nesse próximo empreendimento eles podem fazer isso, tentar resgatar alguma coisa, que mostre uma preocupação com preservação da cidade, e não apenas com construir vender, construir vender, construir vender... Então eles devem mostrar nesse próximo empreendimento alguma mobilização nesse sentido, ou até mesmo se associar/patrocinar com alguma coisa que tenha a ver com a preservação da cidade. Tá faltando um pouco de humanidade para a marca Goldzstein."

Escolha: Parque Europa - a natureza e o melhor da cidade no mesmo endereço.

ANEXO O – Relatório de entrevista em profundidade com formador de opinião 3.  
Fonte: Dez Propaganda

#### I. Porto Alegre:

Porto Alegre passou por um período na administração pública recentemente que acabou atrapalhando um pouco o desenvolvimento da cidade pela estratégia, pelos conflitos, pela linha desagregadora, mas agora começa a se reabilitar. E não é uma posição política, é uma percepção. Eu morei fora e agora moro em Porto Alegre. Nesse período que eu morei fora eu tive a oportunidade de morar em vários lugares e sei o quanto Porto Alegre merece o nome que tem. É uma cidade que deveria e deverá reabilitar-se em ser uma cidade alegre. Ela ficou com um certo pesar, um ar triste... O centro da cidade se deteriorou, a visão do morador, do habitante, do residente. Eu sempre admirei e sempre admiro a estima que nós gaúchos temos, gostamos das nossas coisas. E eu vi muito tempo, por muito tempo, pessoas dizendo: bah, Porto Alegre está mal, caiu, ficou feia. Na realidade Porto Alegre não exerceu os seus encantos. Ela ainda está de costas para o rio. Ainda não exerceu o potencial do rio. Trata de forma marginal as coisas, delega de forma marginal as coisas, e eu não fui competente nesse período. Nesse período, nos últimos 10 anos. Agora ela vai se reabilitar, acho que vai se reabilitar, porque tem estilo alegre, um estilo inteligente, um estilo progressista de apresentar e desenvolver as coisas. Essa é a minha visão de Porto Alegre. Acho que Porto Alegre tem conteúdo estrutural, geológico, muito legal.

##### - Pontos positivos de POA:

Ela tem um índice de arborização muito elevado, o trânsito não é tão ruim. Porto Alegre tem uns declives e bairros bonitos, o rio, as pessoas, temos *point*, Parcão, Redenção, enfim, parque Marinha, temos coisas bonitas. E que algumas vezes a visão social acabou transformando em feias, por falta de habilidade, por falta de competência. Essa é minha visão.

##### - Pontos negativos:

Não são poucas as coisas, porque na verdade, se a gente for selecionar, eu quero só o que é mais crítico. Segurança é mais crítico. A escalada da violência tem sido um dos itens que mais tem preocupado. O vandalismo, os pichadores, a falta da auto-estima essencialmente, as pessoas foram niveladas de forma desinteligente. Isso, essencialmente isso.

##### - Relação com Porto Alegre:

Eu adoro Porto Alegre. Acho Porto Alegre assim, espetacular. Procuo, inclusive, às vezes, dissimular essas deficiências, procuro ver de outra forma, de formas mais bonitas. Procuo achar que ela está feia porque quem tem que fazer é incompetente. Mas a minha Porto Alegre é essencialmente alegre, humana, participativa, florida, alegre. A minha Porto Alegre é a Porto Alegre de amanhã, não a de ontem. A de hoje já é um pouquinho. As pessoas começam a sorrir.

##### - Os porto-alegrenses:

Questionadores, brigões, qualquer coisa eles brigam, discutem no trânsito, coisa meio passada. Buzinam. Mais as mulheres são muito bonitas. A vida noturna também é legal.

- O porto-alegrense em palavras:

Diria que ele se relaciona bem, que é receptivo. Ele valoriza muito as coisas que tem; ele valoriza muito as pessoas que vêm de fora, essencialmente isso. Valoriza as pessoas daqui também.

- Uma palavra que resume Porto Alegre:

Não tenho uma definição. É muito amplo. Porto Alegre é muito plural, não dá pra sintetizar numa única. Eu não consigo. O dia que tu conseguires divide comigo. Eu não tenho o poder dessa síntese. Lamentavelmente eu sou prolixo. E gosto de ser detalhista.

## II. BAIROS DE PORTO ALEGRE:

Bela Vista, Boa Vista, Higienópolis. São os melhores. Acessibilidade. Hoje tu tens no contexto do trânsito uma radial que é a Perimetral que oxigena bem o fluxo dessas áreas e essencialmente bem organizado, bem dotado de atrações sócio-culturais, econômicas, mas eu, por exemplo, não tenho nenhuma atratividade pela região sul. A região sul, depois da Vila Assunção, não me atrai. Eu acho que ainda é uma parte da cidade que não mereceu carinho. Acho que tenho muito a ver no perímetro Higienópolis, Boa Vista, Bela Vista, Chácara das Pedras, Petrópolis, Moinhos, é uma área bastante ampla. Curiosamente também não gosto do Menino Deus. Acho muito confuso, muito mal tratado, mal cuidado, de baixa estima. É a minha percepção, aquela região ali da João Alfredo, as praças tão abandonadas. Tudo tem a ver com o início da minha conversa. Eu to chegando de novo, lamentavelmente, numa constatação. O Menino Deus era charmosíssimo. Um dos meus restaurantes prediletos estava no Menino Deus. E num curto espaço de tempo, eu fiz o Praia de Belas, então conheço com muita profundidade aquela região, que hoje se degradou. Eu não diria que se degradou, diminuiu, com o meu comparativo de 10 anos atrás. Caldwell, Ganzo, Barbedo. Eu morei também no Menino Deus. Por isso eu tenho um afeto todo especial. Mas se deteriorou. Principalmente porque o poder público não tem percepção. Acho que é um bairro que está meio *deprê*. Poderia ter glamour. Tu vê, tem o parque Menino Deus lá abandonado. Abandonado, aquela área lá maravilhosa, o CETE que dá de frente para a Érico, abandonado. Perigoso. De novo: a segurança é nosso problema. Eu defendo uma teoria da volta às cavernas: a geração do século XXI está cada vez ficando mais em casa. E como eu trabalho no varejo eu tento tirar as pessoas de casa, e as pessoas estão ficando cada vez mais em casa, porque o contexto das atividades está sendo introspectivo. Tv a cabo, internet, jogos, cadeira do papai, pantufa, comida, medo, medo de sair à noite. Então o que está acontecendo: nós estamos sem querer chegando onde tu queres chegar, que é no *life style*. Mas lamentavelmente eu vou ter que pegar um caminho alternativo. Esse processo, ele tem que ser potencializado. Tem que identificar essa tendência e difundir alternativas ao invés de tu fazeres o teu *cyber café indoor*, tu faças teu *cyber café* numa área bonita. As pessoas não cultuam mais o ver e ser visto. Elas não saem mais para ver. Isso é mundial. E nas cidades brasileiras é mais intenso. Porque o componente insegurança, ele é decisivo. Ele acaba forjando uma resistência e uma relação de proteção que o indivíduo adota. Levar a filha num aniversário de criança. Agora é buscar a filha numa festa às 5h da manhã. Porque as filhas saem à meia noite. As festas começam à meia noite. Então mudou, é uma

sobreposição. Interessante essa teoria né? É a volta às cavernas. Isso na verdade gira em torno da proteção: da família, do pai, da mãe, do namorado. Não tem mais aquele fator inibidor namorado/namorada. Hoje as mulheres têm tanto trânsito quanto os homens. Não tem mais aquele: ah, tenho que cuidar a minha filha. Eu não sei se hoje eu não tenho que cuidar do meu filho. Hoje está igual. Sem seqüelas, sem traumas, quer dormir em casa dorme, eu até prefiro, porque está seguro. E o sexo é seguro. No século XXI ele é seguro, porque ele é feito em casa, é feito de forma segura. Antes ele era feito escondido, fora de casa e não era seguro. Isso é processo de amadurecimento do indivíduo, do ser humano como gente. Mas a geração mais velha é que tem que assimilar isso. Ainda tem poucos remanescentes, e esses têm mais dificuldade. Mas a teoria das cavernas vai bater nas cabeças das mulheres...

- Qual bairro mora e por que o escolheu:

Eu moro no Higienópolis. Foi uma opção de alternativas de imóveis. Eu tinha o bairro como opção: Bela Vista, Boa Vista, Higienópolis, Moinhos, Petrópolis, Chácara das Pedras, nesse contexto. Até por uma questão de coerência acabei optando.

- O tipo de morador do Higienópolis:

Egoísta, pouco participativo, recluso. Eu não conheço as pessoas. Eu to morando há um ano e não conheço as pessoas do meu edifício. O gaúcho não é assim. O tipo de atividade. Eu saio cedo, volto tarde. Mas eu sou participativo, sempre que tenho chance eu digo oi, mudou o cabelo? São coisas pouco convencionais, gaúcho não faz isso. Eu provoco.

- Higienópolis em quatro palavras:

É uma região habitada, mas não é sinérgica. Não tem nada que faça acontecer. Eu saio do bairro para poder praticar o ver e ser visto. Higienópolis não tem isso. Às vezes o bairro ele não tem todas essas características atendidas, em todo o bairro, mas eu vou para o Moinhos, eu vou para o Marinha, eu vou para o Redenção, eu vou para o estádio do Inter, então eu fico gravitando sempre nas mesmas coisas. Eu sou bem seletivo na parte gastronômica, eu sou um desbravador. Vamos lá ver como é que é isso, agora vamos ver como é que é o do outro. O meu indicador é gastronomia. E quando eu tenho um feriado prolongado eu saio de Porto Alegre. Eu tenho ido para Joinvile, que minha filha mora lá ainda. A tendência dos últimos sete anos é morar em Joinvile, morar em Curitiba, Porto Alegre. É difícil sintetizar um bairro numa palavra. É habitável.

### **III. BAIRRO IDEAL:**

Esse bairro seria de grande permeabilidade urbana, de fácil acesso, de referências comerciais, de referências de origem e destino, de vocação pra multiplicidade dos gostos. Teria uma bela videolocadora, uma bela loja de conveniência, um belo cyber café, teria tudo de belo pra fazer nesse estilo de vida que eu imagino que deve caracterizar um morador de Porto Alegre.



- Bairro referência:

Nesse padrão, São Francisco (Califórnia) é bárbaro. São Francisco tem cada lugar, é uma utopia. É uma das cidades mágicas. Cingapura também tem cada lugar mágico. Mas São Francisco tem mais a ver. Aquelas coisas bucólicas, bonitas, temáticas, alegria. Pessoas menos bloqueadas, mais liberais, mais liberadas.

#### IV. CONCEITOS:

Eu acho, vou começar pelo Brasileiro. Talvez seja o mais feliz. Mas o que no contexto geral o que menos tem. E então não tem a ver com o ser. Isso é filosofia, a minha linha de raciocínio. O Europeu ele olha muito para o passado e pouco para o futuro. É muito saudosista. Eu fiz três obras na Europa. Então eu convivi com muita intensidade lá. O ioga conjuga o verbo eu fiz, nós fizemos, que bonito que é. O americano eu gosto muito porque ele olha pra frente. Custe o que custar. Não é esta parte que eu gosto. Eu gosto que ele olha pra frente. Ele vislumbra as coisas, ele potencializa as coisas. Se desse pra equilibrar o europeu e o americano, fazer um híbrido no meio do Atlântico ali, nem Europa, nem América, um pouquinho mais pra baixo do Equador, pegar um pouquinho do Brasil, seria o biótipo ou o estilo mais adequado. Porque o ecológico às vezes é falso. Faça o que eu digo, mas não faça o que eu faço. Ele é ecológico e não separa o lixo, é ser ecológico de faz de conta. Grande parte deles. Porque ecológico autêntico é um chato. É um ecochato. O oriental é complexo, não se comunica, é místico, religioso. Olha, a China é um negócio maravilhoso de ver e ir embora. As mulheres são maltratadas, são subjugadas. Eu não gosto do oriental porque ele escraviza, ele se impõe, materialista potencializado, sem escrúpulos. Ele explora, ele escraviza. É o menos a ver conosco.

O que tem a ver comigo é o do meio do Atlântico, no triângulo das bermudas ali, um pouquinho mais pra direita. Porque eu gosto de trabalhar. Eu acho que consigo me divertir trabalhando. Eu não sou escravo do trabalho. Eu não acredito em stress trabalhando. É alguma violência que algumas pessoas atribuem a si. Eu acho que trabalhar é muito bom. Eu digo: shopping é uma droga não injetável. E ao mesmo tempo eu gosto de contemplar as coisas, gosto de ver as coisas, mas gosto de fazelas, de potencializa-las, sem nunca abdicar de usufruí-las, que é toque do brasileiro. É fazer, ter mais, possuir. Não adianta tu poder ter, economizar e não usar nunca. O avarento. O poder fazer e não saber como fazer, o usufruir. Eu acho que o brasileiro sabe. Às vezes a gente potencializa um pouco errado, tem vários Brasis, não tem um Brasil só.

Acho que meu Porto Alegre se enquadra nesse Triângulo das Bermudas. Na Osvaldo Aranha por ali, mais pra cima, na Protásio, ali tem mais alegria, mais descontração. Moinhos é mais sisudo, é mais faz de conta, de aparência. Higienópolis não tem muita identidade porque as pessoas são tudo introspectivas.

O Europeu é mais conservador. Porto Alegre se encaixa um pouco nisso. Só que o europeu tem uma coisa importante. Ele tem auto-estima. Que os gaúchos não tem. Nem todos os gaúchos. O gaúcho com as coisas dele, com as coisas gaudérias. Esses dias eu aprendi o que era ser gaudério. Achava que era pejorativo. Não, gaudério é quem cultua as coisas da tradição. Eu diria que o gaudério tem auto-estima, mas o pseudo gaúcho, aquele que é gaúcho por conveniência que diz

trilegal, bah, tchê, esse gaúcho é muito faz de conta. Nem todos. Minhas regras nunca são definitivas. São sempre.... e tudo é uma questão de tempo.

No conceito América, ele se encaixa porque é mais sério, mais obstinado, mais responsável, no contexto Brasil. Quando comparo com Rio, ele é muito mais responsável, quando comparo com São Paulo ele é igual. Mas ele se deteriorou rapidamente. Ele precisa agora conviver com uma POA mais alegre, mais ordeira, pra readquirir essas diretrizes que ele meio que perdeu assim. Porto Alegre ninguém...interessante né? Depois que colocam, logo se vê que estão descobrindo uma função destinada, mas mesmo assim Porto Alegre buzina, xinga....

- Porto-alegrenses pouco alegres:

Isso não é só uma consequência só de Porto Alegre. É universal. Porto Alegre é mais visível. O conceito Brasil entra aqui com menos intensidade do que tem em Salvador, porque é difícil você ser sério e ser desvinculado de responsabilidade. O cara que é responsável tem que ser sério? Não, nem sempre. Ele tem que fazer o happy hour, o lazer dele, tem que ter o entretenimento, tem que fazer rotas alternativas culturais. Mas como nós estamos no extremo sul, as alternativas culturais são mais caras para chegar aqui. Fazer uma turnê, no geral, faz Rio de Janeiro, São Paulo, Belo Horizonte e agora Curitiba. Rio Grande do Sul é na ponta. Ele se situa nesse contexto, muito mais pelo diferencial. Eu diria que o Rio Grande do Sul é o único estado que precisa ter passaporte. Tem alfândega, tem que carimbar... é um país diferente. Visão de quem trabalhou fora. Aqui é tudo mais difícil. O gaúcho cria dificuldade pra vender facilidade. Cria, inventa. Faz parte do cerimonial, criar: ó, isso aí é difícil, tem que ver, ver se dá. Aí é super fácil: ó, consegui. É uma maneira de encantar. Mas tem um pouquinho disso.

Eu fico com o Europa.

## **V. EMPREENDIMENTO:**

Eu acho uma alternativa super saudável, super legal. Acho que vai ser a grande motivação, de médio prazo, para uma alternativa em desenvolvimento de habitantes na cidade.

- Os atrativos:

Estar dentro de uma área com potencialidades, próximo às alternativas de comércio, lazer, entretenimento, o Bourbon, o Iguatemi, vai ter um outro shopping na outra ponta e um outro shopping na outra ponta. Vai ter um shopping na Grécia, vai ser um novo Bourbon, com uma loja de 9000 metros, uma loja de bricolagem, o primeiro cinema cinerama da cidade, um centro de convenções, do outro lado vai ter um outro agrupamento de...que é o ... Eu não tenho segredo nenhum, são tendências. Por coincidência, esse tipo de atividade é o que eu mais prospecto. Por isso que eu me interessei pelo Germânia. Por isso que eu trafiquei essas informações.

- Críticas/sugestões ao projeto:

Eu não conheço detalhes do projeto, daí não consigo elencar. Acho ótima a localização. Até consigo visualizar. Acho que tem tudo pra ser um contexto

habitacional completo. Um estilo, *life style*, próprio. Tem que ser um estilo, lembra, que tem que ficar no meio do Atlântico. Se eu tivesse que te dizer, eu diria que o americano e europeu é mais correto que o ecologia. Ecologia é uma coisa mais desejável que realizável. O ecológico não tem contra-indicação, ninguém rejeita, mas ninguém faz. Tem que ter uma diversidade de opções de lazer, compras e serviços.

- Ruas como a Pe. Chagas:

Claro, ruas temáticas, cenográficas, de encantamento, com certeza.

- Motivação dos porto-alegrenses para morar lá:

Status, qualidade de vida, estilo de vida, segurança. É um bairro com cabeça pra... que nem o nosso Menino Deus. Se deformou. Tem lá os espaços públicos que não são cuidados. A única coisa que foi cuidada lá foi a praça Santa Catarina, a praça Rotary, a praça Itália, alargamento da Praia de Belas. O resto...o que fizeram ali? As pontes. A ponte que atravessa a Ipiranga está abandonada. Aquela ponte que tem cinco..., robusta a cidade não percebeu, aquela ponte é única no mundo. Aquela em frente ao Hospital Ernesto Dornelles. Aquela ponte está há 40 anos sem receber uma conservação, sem botar uma luminária nova. E aí tu vais pra Azenha, é outra ponta abandonada, aí tu vais pra Getúlio Vargas, olha que eu conheço bem aquele bairro. Aquele píer, o Arroio Ipiranga está se tornando um esgoto à céu aberto. E é um bairro mágico. Com investimentos bem aplicados poderia ter todo esse encantamento. Sem ranzinza, sem os ecochatos. A tua geração viveu, ou conviveu, com o Guaíba Vive. Lembra?

(Karen comenta que morou no Rio)

Eu fiz o Rio Sul. O Rio é uma pena também, como está deteriorado. Semana passada eu tive no Rio vendo um imóvel perto do Boréu. Eu fiquei apavorado. É uma praça de guerra. Ali da Niemeyer em diante é outro mundo. Um divisor de águas. Mesmo assim a criminalidade é uma coisa assustadora no Rio. E é a cidade mais bonita do mundo. Ganha de Vancouver, ganha de Hong Kong, ganha de Veneza. No Rio a natureza é prodigiosa. Mas a marginalidade vem junto. Agora será que é a marginalidade ou os desvios de comportamento dos governadores? Eu fico com a segunda opção. Porque a marginalidade é resultante da incompetência pública. Agora como eu sou uma pessoa... , se alguém me ensinar outra fórmula, eu to disposto a aprender. Acho que temos que nos reunir, temos que protestar. Às vezes eu admiro o argentino porque ele protesta. Nós aqui somos passivos. Nós dois nunca fizemos uma passeata no Moinhos para reclamar dos pichadores. Nós vemos placidamente, pacificamente, os caras estão pichando tudo! Ninguém, nunca ninguém nos ocorreu. Pô, eu vou lá na frente! É um absurdo os caras picharem. Mas a gente fica passivo, e não pode ficar passivo. Porque a gente não faz acontecer, a gente espera acontecer. E na hora de votar a gente não pensa. E quando vota esquece o que fez depois. Nem é de cobrar, é de exigir.

- Tipo de morador do bairro:

Tu vai discriminar pelo valor do preço. Então vamos transformar essa discriminação numa elitização. Então tu consegues elitizar, tu ainda não discriminou. Se as unidades forem muito grandes e tiverem muitos apartamentos tem que ter cuidado de criar relações equilibradas. Porque a relação habitacional ela é muito complexa. As pessoas vão pra suas casas, ficam 80% na horizontal e de olhos fechados. Mas qualquer problema que tiver num condomínio, ele afeta todo mundo. A relação da incorporação termina quando ela entrega a chave pro morador. Mas eu estou com uma visão de morador e estou recendo a chave. É a convivência. Então eu te diria assim: essa elitização ela precisa ser dosada com as instalações condominiais, bem dosadas. Tem que ter cyber café, tem que ter academia, tem que ter alternativas, tem que ter sinergia, os condomínios vão passar a ter o que tem nos condomínios em Miami, um performance man. Uma pessoa que cria esse relacionamento, que oportuniza. Sabe o dia do teu aniversário. Pô, mas o que é que eu quero me dar com o vizinho? Pô, mas o teu vizinho é teu próximo! Mais próximo. É filosofia? É. É por aí que se deve prospectar. Quem vender isso vai vender diferencial. E eu acho que, voltando na questão, é isso que o consumidor quer. Diferentes fórmulas e formatos para morar. Não, nada inusitado né. Não imagino *lofts*, não isso. Mas imagino o contexto ambiental, condominial, mais eclético. Existe referência em Miami, em diversos lugares, o pessoal da Goldstein deve ter pesquisado muito isso. Existe, com certeza.

- E os condomínios fechados:

Gosto muito. Gosto muitíssimo. Acho também condomínios horizontais fechados também muito bons. Porque tem muito componente de segurança. Eles acabam se balizando pela segurança, mas se o bairro tiver esta conjuntura planejada, dimensionada e permanente, ele supre as vantagens do condomínio horizontal. De que forma? Ele vai ter que ter um planejamento de guarda pública, de guarda comunitária, de filosofia comunitária, de característica comunitária. Tu tens uma ouvidoria no bairro. Os bairros por si só eles não fazem nada. Porque as entidades de bairro... eu sei quem é a presidente da associação de bairro do teu bairro. Mas é interessante essa minha visão. Em condomínios de São Paulo temos coisas legais. Só que ele é limitante.

- Logos:

Limão me lembra refrigerante. Sabão em pó o azul forte e o clarinho sabão em pó desbotado. Isso me parece uma grife de roupa e o nome me lembrou um refri. Montendu foi um refrigerante, não é da tua época. Tenta dizer esse nome. Me dá uma Pepsi, uma Coca, um refri. Linguagem compactada. Isso aqui é um Lemon, linguagem compactada.

(Euro ville): Gostei do nome. Ah, venho de Joinville tudo se chama ville lá. Expoville, tudo lá é vila. E lá tinha uma coisa curiosa: o Collor, era com dois LL, então eles depreciavam isso aqui. Eu gosto. Eu acho bonito. E tira um pouquinho o Germânia, é muito Deutsch. O que são essas estrelinhas, vocês bolaram isso. Tem que achar uma significativa. Não sei se só o Euro ville não é bonito. Acho que me lembrou o mercado comum europeu. Não sei se é ruim, o euro agora está por cima. Como uma identificação complementar eu não acho feio não, eu gosto.

(Parque Germânia): Ah, esse eu não gosto. Não gosto por tudo. Só tem uma vantagem: todo mundo já sabe onde fica. Mas eu não gosto. Esse verde aí é um verde feio, não é um verde natureza, não tem a ver com aquele teu ecológico, é um verde desidratado, artificial. E parque?! Parque é uma coisa... não sei se parque é legal. Moro no Parque Germânia. Ele vai ser o bairro Germânia. Ele tem que nascer, crescer e conviver com a mesma nomenclatura. Não vai se chamar Parque Germânia, ele mora no Germânia. Eu não gosto. Gosto mais do Euro Ville sem a bandeira em cima.

Jardim Europa também é legal. Eu que morei em Joinvile eu tenho uma facilidade incrível porque lá eles tem essa mania. Lá é o Lago Europeu do Brasil, o Passeio dos príncipes, o Reduto da Dinamarca, da Alemanha, dos Franceses, Joinvile é tudo ville! Mas eu gosto. Não sei entre Parque Europa,

Jardim Europa, Euroville, não sei. Jardim Europa...bairro Jardim Europa. Me lembra Joinvile de novo. Lembrei do bairro em São Paulo, mas não me faz referência. O Jardim é legal. O Jardim ele enaltece, pô, moro no Jardim, é um adjetivo qualitativo. Eu acho o Jardim mais bonito.

(Vila Natura): não, esse parece homeopatia. Esse verde é feio, mas a folha eu gosto. A natura bem depreciativo. Sabe aquele natureba? E esse empreendimento ele vai ser para tua geração daqui a 10 anos, quando tu estiveres rica. Não quando tu tens 21 anos. Só quando tu tiveres 31, tu vais ter grana pra comprar esse imóvel. Daí tu quer, já tem um pouquinho de americano na cabeça, deixou de ser alegre, tu quer sorrir por posse, pelo prazer de ter, de poder, de fazer, não de desejar, sonhar, idealizar. Mas Natura, zero.

Mas Jardim Europa eu gosto, Euro Ville também. Eu estou prejudicado porque estou com o ville na cabeça.

(Não precisa ir longe pra ser feliz): eu não gosto nunca de usar expressões negativas. Sou daqueles publicitários puristas. Eu não gosto do não. A minha vida sempre tem sim, ou talvez. Não e nunca eu não gosto. Eu procuro acreditar nas coisas. O não é a coisa mais fácil de dizer. O sim é mais difícil. Então, se o não é fácil pra que eu quero?

(A natureza e o melhor da cidade no mesmo endereço): bah, eu não tenho muito a ver com natureza. Eu gosto mais de cidade.

(O bairro com maior qualidade de vida): gosto.

(A vida que você pediu a você mesmo): pediu a Deus e me transportou...

(A melhor reserva ecológica e arquitetônica de POA): Não, porque nunca é a melhor. A melhor é você que faz.

(Um novo bairro, uma nova atitude): não sei. Não simpatizei.

(Porto Alegre respirando novos ares): acho prepotente, nariz na testa.

(Não precisa sair da cidade pra viver a vida): Esse não aí.... Viver a vida eu gosto, tem que achar uma forma de usar esse viver a vida aí....ah, tem que achar uma maneira de botar ser feliz e viver a vida.

(O bairro com maior qualidade de vida): prepotente também.

Eu só tiraria os nãos. Essas frases estão contaminadas pelos nãos e esse precisa, o precisa é pressuposto de pessoa que está esperando, eu sou daquelas pessoas que faz acontecer, não que espera acontecer. Muito menos as que perguntam o que aconteceu. Então eu te diria assim: viver a vida, ser feliz, tinha que por bairro aqui, bairro para viver e ser feliz, sei lá. Eu não gosto do não. Tem que ser afirmativo, determinante. Será feliz? Vai ser feliz? Tem que ser determinante, aonde. Não sei se bairro, local, essas duas composições parecem a minha contribuição. Eu te confesso que estou um pouquinho inibido nessa área aqui. Não sei, não brilhou nada. E eu olho isso aqui e eu sou pré-concebido, eu não gosto de não. É meio cacoete de cliente. É cacoete. Mas é difícil. A palavra não é a mais fácil de dizer. Tu podes dizer uma afirmativa por não. Quem comeu o queijo? Não sei. Não fui eu. A psicologia explica isso. Eu, por exemplo, o meu foco, é estudar mulher. Porque o meu negócio gravita em torno das mulheres. Então eu quero tomar o teu dinheiro. Ah, Eduardo, mas que visão mais feia! Mas essa é minha tradução de todo o meu trabalho. Então eu tenho que encantar a mulher. Porque mulher é um ser filha da puta! Ah, eu te desafiei, escolhi essa palavra. Mulher se veste para a mulher. Homem que é homem, se veste para a mulher. Roupas íntimas: tu achas que mulher compra roupa íntima para homem? É para ela.

## VI. SUGESTÕES

Tinha que ter um toque aqui pra cativar a mulher, porque quem vai tomar essa decisão aqui, vai ser o homem. Essa nomenclatura tem que pensar porque é determinante a decisão da mulher. Tem que ter uma dose de bichice aqui, de feminilidade. Por que? Ela é determinante. Ela pode desistir do negócio. E ela pode fazer o homem desistir do negócio, ela é decisiva.

Mas eu estudo mulher, estudo comportamento, estudo tudo de mulher. Como é que mulher faz para usar cartão de crédito. Sabe como mulher dá cartão de crédito? Vou te mostrar como ela tira da carteira. Sabe como o homem faz? É a submissão sobre a forma mais original. Mulher é exibida. Mulher valoriza o que ela tem. Mulher é mulher. Mas mulher se for provocada reage. O homem tem duas atitudes: ou ele fica emburrado ou ele te dá uma porrada. Como te dá uma porrada é uma minoria, se tu jogar com essas reações, tu trabalha de outra forma. Por isso que eu acho que tinha que ter uma dose de mulher, de feminilidade nesse contexto aqui e eu não gosto de natureza.