

A PAISAGEM DA ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E O PROCESSO DE GENTRIFICAÇÃO DO ESPAÇO URBANO: A ORLA DO LAGO GUAÍBA – PORTO ALEGRE/RS

MARIO LUIZ RANGEL

INTRODUÇÃO

O tempo só anda para a frente.

Marina Cortês¹

*Nunca poderemos voltar aos
primórdios da natureza intocada.*

Antônio C. Diegues²

VERSÃO DIGITAL



A partir destas duas premissas (ou mitos), tenta-se aqui, traçar uma linha de tempo onde será realizada uma análise do processo histórico da urbanização da cidade de Porto Alegre e a sua relação com o Lago Guaíba. Será levando em conta o atual (e futuro) processo de desenvolvimento do espaço urbano (revitalização ou gentrificação) da Orla do Guaíba. E, a partir desta abordagem, analisar as consequências resultantes da ocupação do solo urbano e suas transformações na paisagem, compreender como se dá a especulação imobiliária decorrente destes fatores que estão presentes no desenvolvimento urbano da capital do Rio Grande do Sul.

A abordagem sobre a paisagem a ser utilizada a da *paisagem sistêmica* que, segundo Verdum (2012), este conceito “sugere o estudo da combinação dos elementos físicos, biológicos e sociais, sendo uma análise em várias dimensões. O relacionamento e a análise que separam os elementos que constituem as diferentes características espaciais, psicológicas econômicas, ecológicas, etc”.

COMO CITAR:

RANGEL, M.L. A paisagem da especulação imobiliária e o processo de gentrificação do espaço urbano: a Orla do Lago Guaíba – Porto Alegre/RS. In: VERDUM, R. et al. (org.). *Paisagem: leituras, significados, transformações*. Porto Alegre: Editora Letra1, 2021. v. 2, p. 172-188. <https://doi.org/10.21826/9786587422114-10>

1 Marina Cortês é cosmóloga e física da Universidade de Edimburgo, Escócia. Em seus estudos, elaborou a “Teoria de Tudo” em que sugere que o Universo é feito de uma série de eventos únicos, que nunca se repetem. Cada conjunto de eventos só pode influenciar os eventos do conjunto seguinte. Assim, se forma uma direção para o tempo. Ela diz que “O tempo não é uma ilusão. Ele está realmente avançando”.

2 Em seu livro *O mito moderno da natureza intocada*, Diegues (2008) diz que “A noção de mito naturalista, da *natureza intocada, do mundo selvagem* diz respeito a uma representação simbólica pela qual existiriam áreas naturais e intocáveis pelo homem, apresentando componentes num estado ‘puro’ até anteriores ao aparecimento do homem.

Ao dizer que o tempo só anda para a frente, toma-se como exemplo a formação do universo e a teoria hoje mais aceita da criação do Universo – o *Big Bang*. Segundo a cosmologia tem evidenciado, desde o primeiro milionésimo de segundo de sua existência deu-se o início a sua expansão (algo que é contínuo). Foi observado que as galáxias estão se afastando umas das outras o que demonstra que este é um processo que evolui no espaço-tempo. Desta forma, a teoria do início da formação do Universo, é a evidência de que o tempo, ou a linha do tempo, é um contínuo somente à diante, segundo a segundo, minuto a minuto, pois ainda não há, a não ser na ficção, como voltar no tempo.

Então, ao se falar da natureza e do nosso mundo, podemos dizer que não se consegue voltar para aquela antiga natureza, aquele mundo de outrora, pois não existe mais e não voltará a existir. Assim, a natureza intocada não voltará. Podemos viver em uma nova natureza, recriada, mas nunca a que existiu no passado. Assim, podemos dizer que, a Porto Alegre do passado, não tornará a existir, e nem tão pouco a sua paisagem de antigamente será vista novamente, pois como o tempo só tem um sentido, está em curso a constante transformação da paisagem da cidade.

Lefebvre (2004) traça uma linha de tempo em que demonstra a evolução da sociedade urbana (o urbano) indo de 0 a 100%. Sendo zero, o marco do início da urbanização, onde os humanos que eram caçadores coletores se agrupam em núcleos, iniciam o cultivo de seu alimento e a domesticação de animais para a sua subsistência. Estes núcleos se desenvolvem, e surge a cidade política. A partir disso se desenvolve as relações de comércio: surge a cidade comercial. Após estas duas etapas, com a Revolução Industrial, acontece a inflexão do agrário para o urbano: surge a cidade industrial.

E é a partir deste momento que se dá o que Lefebvre chama de “implosão-explosão. E com a concentração urbana, o êxodo rural, a expansão do tecido urbano e a superposição do urbano sobre o agrário, quando então o urbano entra na zona crítica, caracterizada por todas as suas contradições, conflitos espaciais, utilização excessiva dos recursos naturais, supressão dos ecossistemas e a consequente transformação da paisagem” (p. 27).

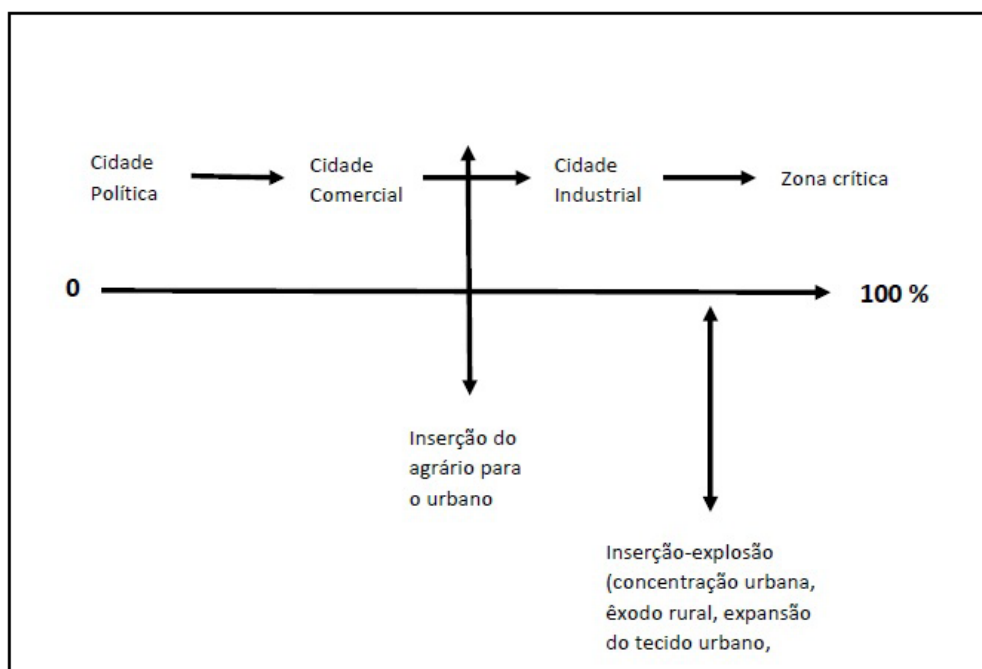


Figura 1 – A evolução urbana da cidade, adaptado de Lefebvre (2004), in Rangel (2008).

OBJETO DE ANÁLISE: A ORLA DO GUAÍBA

Este estudo vai fazer a contextualização temporal da ocupação até os dias atuais do sítio onde se iniciou o povoado, origem da cidade de Porto Alegre. Temos de lembrar que a ocupação da atual Porto Alegre teve início em meados do século XVIII, por um punhado de imigrantes portugueses oriundos da Ilha dos Açores, em terras pertencentes a sesmaria de Gerônimo de Ornelas Meneses e Vasconcellos.

A área, deste estudo é delimitada a um recorte que compreende a face sul da orla lacustre de Porto Alegre, compreendida entre a Ponta da Cadeia ou Ponta do Gasômetro, em direção ao sul do município, passando pela Ponta do Mello até a Ponta do Dionísio, que hoje é uma próspera área de expansão imobiliária incentivada por obras de infraestrutura urbana e de revitalização e/ou gentrificação³ da Orla do Guaíba, que vem mudando a sua paisagem. Este recorte se limita a um trecho com extensão de aproximadamente 8 km às margens do Lago Guaíba.

É importante dizer que face norte, mais protegida, desenvolveu-se anteriormente que a face sul. No início da ocupação urbana da cidade, o sul do município ficou relegado a um segundo plano, pois haviam dois fatores que dificultavam a sua ocupação. Primeiro a barreira física representada pelo rio Jacareí, hoje Arroio Dilúvio, que dificultou durante muito tempo o transporte de pessoas e mercadorias para a Zona Sul da antiga cidade. Segundo: a exposição aos ventos polares frios de inverno relativamente fortes vindos do sul do continente. O primeiro empecilho foi superado com a construção de uma ponte que facilitaria o seu povoamento em 1848. Hoje a ponte é um monumento conhecido por Ponte dos Açorianos ou Ponte de Pedra e, no início do Século XX, o conjunto de obras foi de importância fundamental para a ocupação atual do sul do município que foram a modernização da Av. Borges de Medeiros e a construção do Viaduto Otávio Rocha, inaugurado em 1932.

UM BREVE HISTÓRICO DA URBANIZAÇÃO DE PORTO ALEGRE – SÉC. XVIII–XX

Segundo Macedo (1999), com a queda nas mãos dos espanhóis, em 1763, da então capital da capitania, a vila de Rio Grande, o governo foi transferido para Viamão e grande parte da população de Rio Grande refugiou-se no Porto dos Casais, estendendo a área habitada. Esse povoado primitivo foi elevado a freguesia em 26 de março de 1772, data oficial de fundação da atual capital do Rio Grande do Sul, sob o nome de Freguesia de São Francisco do Porto dos Casais, pois a primeira capela da cidade foi dedicada a São Francisco das Chagas.

Macedo (1999) diz que ainda em 1772 os colonos receberam os títulos de posse de seus lotes e foi separado um quadrilátero de cerca de 141 ha para a formação do núcleo urbano, ocupando toda a área da península. Seu traçado inicial foi feito pelo cartógrafo Capitão Alexandre José Montanha, na região desapropriada da Sesmaria de Gerônimo de Ornelas, mas os originais desse traçado nunca foram encontrados.

Na figura 2 pode se ver a provável configuração do núcleo urbano de Porto Alegre em 1772, feita a partir de relatos.

³ Segundo Furtado (2014), “O processo de gentrificação aparece como um dos elementos de um processo permanente de (re) estruturação urbana. Processo esse que é parte da organização do espaço urbano, de acordo com as necessidades do modo de produção dominante na economia e que está em sintonia com os propósitos da estrutura dominante da sociedade em um período histórico determinado.



Figura 2 – Reprodução da planta do núcleo original da cidade de Porto Alegre de 1772, a partir de relatos e fragmentos históricos, e desenhados por Clóvis Silveira de Oliveira em 1983.

Fonte: <http://lealevalerosa.blogspot.com/2015/11/aterros-sobre-o-guaiba-porto-alegre.html>

Através de alvará de 16 de dezembro de 1812, Porto Alegre tornou-se sede da Capitania de São Pedro do Rio Grande, recém-criada, e cabeça da comarca de São Pedro do Rio Grande e Santa Catarina. Em 1814, o novo governador, Dom Diogo de Souza, obteve a concessão de uma grande sesmaria ao norte, com o fim expresso de estimular a agricultura local. Com o crescimento de cidades próximas como Rio Pardo e Santo Antônio da Patrulha e, em vista de sua privilegiada situação geográfica, na confluência das duas maiores rotas de navegação interna (a do rio Jacuí e a da Lagoa dos Patos) Porto Alegre começava a tornar-se o maior centro comercial da Província.

Mas com o tempo, a situação política e econômica da província se deteriora e em 20 de setembro de 1835, como resultado da insatisfação econômica e política, e culminando uma série de desentendimentos com o governo central, irrompeu uma revolta que acabou por tomar um cunho republicano e separatista, a Revolução Farroupilha. Neste período foi elaborada uma reforma nas Posturas Municipais a fim de organizar a vida dos moradores e prover a necessária defesa. Durante o conflito, Porto Alegre conseguiu resistir a todos os cercos e ataques dos farroupilhas, permanecendo fiel ao governo imperial, razão por que a cidade recebeu do Imperador Dom Pedro II, em 19 de outubro de 1841, o título de *Leal e Valorosa*, que até hoje consta em seu brasão.

Ao final da Revolução a cidade se renova e se moderniza. Há uma efervescência cultural, social e econômica incentivada pelo poder central. A cidade cresce e se desenvolve, mas, mesmo assim, os

problemas urbanos permanecem e se acentuam. A falta de infraestrutura é algo a ser enfrentado, mas os recursos são escassos e se concentram na área central. Então em 1888 acontece a proclamação da República, que vai modificar novamente a cidade, o seu cotidiano e a sua paisagem. Depois de implantada a República, temos de buscar na história como e quais as forças influenciaram as mudanças na paisagem urbana de Porto Alegre.

A transformação urbana se dá pela influência da elite política de formação positivista que regia o estado. Desde o início da República, o grupo liderado por Júlio de Castilhos assume o controle do Rio Grande do Sul e implanta um regime de caráter positivista, baseado no lema republicano de “ordem e progresso”. O Partido de Júlio de Castilhos perdurou no poder por mais de trinta anos, deixando marcas profundas na política estadual. As estratégias de atuação estavam direcionadas a modernização da cidade, através da tríade embelezamento, saneamento e novos equipamentos. Em matéria de urbanismo, isto se traduzia no Plano de Melhoramentos elaborado em 1914, onde já constavam os aterros ao norte da península e a retificação do Arroio Dilúvio (Figura 3).

Então, pode-se ver que o processo de desenvolvimento urbano de Porto Alegre é fruto de grandes transformações políticas ao longo do tempo que foram materializadas no espaço urbano. E estas ideias vêm sendo colocadas em prática desde o início do povoamento de Porto Alegre. E é a partir desta época que se inicia a conquista de novas áreas para a expansão urbana. E assim foi dado início do aterramento do Lago Guaíba para criar condições da ampliação da cidade. Na figura 4 a seguir, pode se ver a cronologia dos aterros no Lago Guaíba, posteriormente ocupadas pela urbanização. As áreas de aterro no Lago Guaíba iniciaram ao final do Século XIX, mais precisamente em 1888, e foram até o ano de 1977.

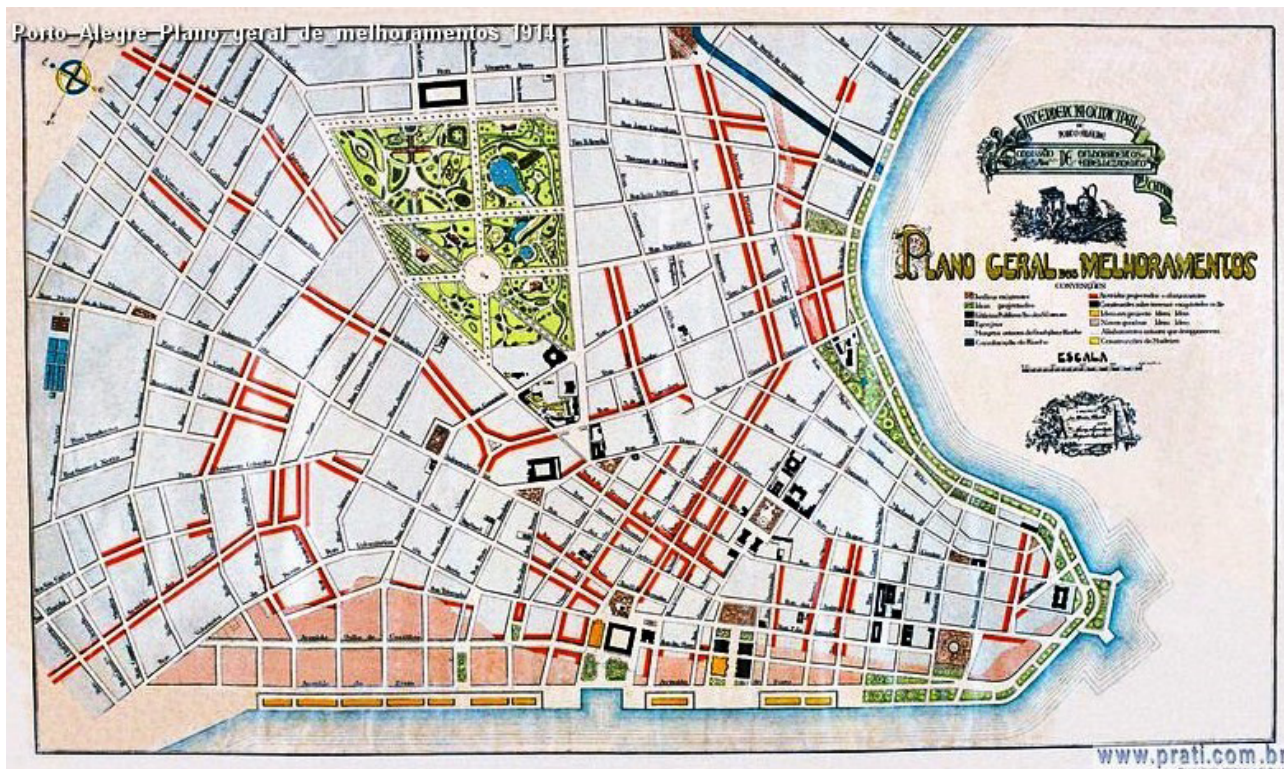


Figura 3 – Planta Plano de Melhoramentos de Porto Alegre de 1914. Podemos observar as primeiras obras de aterramento do Lago Guaíba e a construção do Cais Mauá (em baixo) e a retificação do Arroio Dilúvio, (ao alto).

Fonte: <https://prati.com.br>



Figura 4 – Cronologia dos aterros na orla do Lago Guaíba durante o processo de urbanização de Porto Alegre.

Fonte: <https://http://boxxbrasil.blogspot.com/2010/05/evolucao-de-porto-alegre.html>.

Assim, o que vemos hoje, fruto do caminho percorrido ao longo do tempo em busca do desenvolvimento econômico, político e social, direcionado as parcelas mais abastadas da população e da elite industrial e comercial de Porto Alegre.

As áreas conquistadas pelos aterros realizados sobre o Lago Guaíba serviram para facilitar as atividades econômicas, primeiramente na construção do Cais do Porto, por onde entravam e saíam mercadorias. Mais a diante, sobre estas áreas, foram construídos prédios públicos como a Alfandega, Correios, Prefeitura, Mercado Público e outros particulares, assim como ruas e avenidas no Centro Histórico.

Na área de estudo, onde está a maior parte dos aterros realizados durante o Século XX, atualmente está servido de base para substituição da antiga paisagem, por uma nova paisagem. Esta nova paisagem é resultante da especulação imobiliária desenvolvida sobre o espaço urbano.

Com o crescimento populacional da capital do estado, a península lacustre assim como a face norte de Porto Alegre fica pequena para abrigar as atividades econômicas. Segundo os Censos⁴ de 1900 a 2010, vê-se que a população de Porto Alegre passa de 73.647 para 1.409.939 habitantes respectivamente. O crescimento populacional leva a expansão do tecido urbano para além da área central da cidade. Este crescimento exige investimentos do poder público em infraestrutura, educação, saúde, transportes e, principalmente, habitação.

Mas estas demandas, quando atendidas, favorecem historicamente as populações com melhores condições de vida e que possuem terras ou terrenos e que se favorecem economicamente dos investimentos públicos para a valorização do seu patrimônio, em detrimento das classes menos favorecidas, principalmente as que viviam em áreas da periferia, em habitações sem infraestrutura ou

⁴ <https://sidra.ibge.gov.br/Tabela/1286>

em sub-habitações, o que contribui para as desigualdades sociais que se evidenciam até aos dias de hoje. Segundo Santos (2002) podemos aí distinguir as “áreas iluminadas” atraindo o capital, e as “áreas opacas” onde os investimentos não chegam.

O ATUAL PROCESSO CAPITALISTA DE DESENVOLVIMENTO DO ESPAÇO URBANO E A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E SUA DINÂMICA NAS TRANSFORMAÇÕES NA PAISAGEM

Em primeiro lugar, temos de entender a especulação imobiliária como sendo o ato de investir em bens imóveis, como terrenos, casas, edifícios, salas comerciais e outros imóveis, esperando obter lucros maiores com seu aluguel ou venda no futuro⁵, segundo (FILHO, 2001) é “uma forma pela qual os proprietários de terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infraestrutura e serviços urbanos acima da média em relação aos demais investimentos”. Assim, a especulação imobiliária estoca bens imóveis, tendo em vista um aumento de seu valor futuro no mercado imobiliário. A especulação imobiliária visa a obtenção de lucros maiores ao presumir (especular) que os preços dos imóveis serão elevados.

O Estatuto da Cidade, Lei Nº 10.257 de 10 de julho de 2001, trata da ocupação do solo urbano e o seu controle social: Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os artigos. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

No parágrafo único do Art, 1º, estabelece que: Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental⁶. O Estatuto da Cidade diz que a ocupação e uso do solo urbano deve obedecer a sua função social. Quer dizer que os proprietários de áreas urbanas ou terrenos, não tem poder ilimitado sobre ele.

A Lei tem vários instrumentos para fazer com que os proprietários obedeçam essa função social. A edificação ou urbanização compulsória, que impede a especulação imobiliária pura e simples, ao mesmo tempo que acaba com a existência de áreas ociosas na cidade. Se o proprietário, após esse prazo, ainda não tiver construído nada, o IPTU do imóvel pode ser aumentado (IPTU Progressivo).

Em todas as cidades do mundo existe algum processo de especulação imobiliária e, em Porto Alegre não seria diferente. Os investimentos são direcionados para áreas com interesse econômico das elites urbanas. A paisagem urbana, nessa ótica, se transforma continuamente por um planejamento urbano voltado para o favorecimento da especulação imobiliária, deixando de lado, notadamente, os bairros pobres e os loteamentos irregulares da periferia das cidades.

Assim, paisagem que, segundo Santos (2002, p. 103), “é o conjunto de formas que, num dado momento, exprimem as heranças que representam as sucessivas relações localizadas entre o homem e a natureza”, vem sendo construída conforme as políticas públicas de ocupação do espaço urbano, ditados pelo poder constituído. Já para Castells (2000, p. 54), “essa forma espacial é o produto de uma estrutura social específica”, desta maneira, a forma é o aspecto da “complexificação” no espaço em uma determinada paisagem.

Assim, a paisagem urbana sofre a influência da ocupação desregulada do espaço urbano e da especulação imobiliária. Estes processos contribuem no agravamento das desigualdades sociais.

5 <https://urbanidades.arq.br/2008/09/21/o-que-e-especulacao-imobiliaria/>

6 http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm - Estatuto das Cidades.

O PROCESSO DE GENTRIFICAÇÃO DA ORLA DO GUAÍBA E A SUA INFLUÊNCIA NA ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NO SEU ENTORNO E AS TRANSFORMAÇÕES DA PAISAGEM

Iniciada em 2015, o trecho 1 das obras de revitalização (ou gentrificação) da Orla do Guaíba, com 1,3 km, desde a Usina do Gasômetro e a Rótula das Cuías, foi entregue após cinco adiamentos em 2019, com um investimento a cima do previsto de 72 milhões de Reais. Atualmente em andamento, iniciado em 2020, o trecho 3, vai da margem esquerda do Arroio Dilúvio, até o Estádio Beira Rio. Mas estas obras iniciaram há muito tempo (existem projetos mais antigos que não saíram do papel ou foram inviabilizados por falta de recursos e financiamentos) com a construção do sistema de proteção contra as cheias do Guaíba. O complexo construído nos anos 1970 é composto por muro no centro da cidade que faz parte do Sistema de Proteção Contra Cheias, que é constituído pelo Muro da Mauá, 68 quilômetros de diques, 14 comportas e 19 casas de bombas.

A avenida Beira Rio, foi o embrião da ocupação da Orla aterrada pelo projeto da Prefeitura e do escritório de arquitetura de Jaime Lerner, que projetou o trecho 1 e inspirou os trechos 2 e 3 (este na Avenida Edvaldo Pereira Paiva. Estas obras favoreceram outros processos de urbanização. Sendo que, mesmo com o “embelezamento” da orla lacustre, os problemas ambientais, como a supressão da mata ciliar e da poluição do Lago Guaíba e dos arroios e emissários de esgotos, não fazem parte do projeto de revitalização em andamento. (Figura 5)



Figura 5 – Trecho 1 da Revitalização da Orla do Guaíba. No processo de construção foi suprimida grande parte da mata ciliar.
Fonte: <https://grifoarquitetura.com.br/orla-do-guaiba-trecho-01-porto-alegre/>

Existem diversos projetos imobiliários em fase de incorporação ou sendo executados atualmente em Porto Alegre. São imóveis destinados principalmente as classes sociais mais endinheiradas. Condomínios residenciais, como torres e casas de alto padrão. Mas também prédios comerciais, profissionais e os shoppings centers e hipermercados. E a Orla do Guaíba, pela sua beleza cênica, atrai grande parte destes projetos.

Estes investimentos têm objetivo certo, que é o de realizar o lucro. Analisando a necessidade construtiva para uma demanda reprimida, que é a construção de habitações para a população de baixa renda e que vivem em áreas impróprias e sem infraestrutura, estas populações, entretanto, não têm atendida a sua necessidade.

Segundo o Censo do IBGE 2010, pode-se dizer também que há uma contradição ao se comparar o índice construtivo da cidade de Porto Alegre e o crescimento populacional vegetativo da cidade. Segundo o Censo, o crescimento vegetativo da população no município é de 0,35% ao ano. Já o crescimento da construção civil, segundo pesquisa do DIEESE⁷, é de 1.34%. Se levarmos em consideração a população de Porto Alegre tem uma adição de 4.990 pessoas por ano, mas há uma demanda (venda) de 2.900 unidades em 2018.

O déficit habitacional no Brasil passou de 5,657 milhões, em 2016, para 5,877 milhões, em 2019. O déficit habitacional relativo foi de 8% em 2019. Os dados foram divulgados no dia 4 de março pela Fundação João Pinheiro (FJP) e constam no estudo 'Déficit Habitacional e Inadequação de Moradias no Brasil'⁸. Segundo estudo, o déficit habitacional no Brasil de 5.877 milhões em 2019 foi distribuído entre habitação precária (1.483 milhões), Coabitação (1.358 milhões) e ônus excessivo com aluguel (3.036 milhões).

No Rio Grande do Sul, este problema estimado é de 220.927 (65.275 em habitações precárias, 34.073 em coabitação e 121.579 em ônus excessivo com aluguel). Já na Região Metropolitana de Porto Alegre é de 90.585 unidades (31.619 em habitações precárias, 10.116 em coabitação e 48.849 em ônus excessivo com aluguel).

Na orla sul do Lago Guaíba em Porto Alegre, no recorte alvo deste estudo, onde hoje há crescente interesse da indústria da construção civil e da especulação imobiliária, grandes projetos estão em andamento. Além disso, também existem áreas que esperam a implementação de projetos e, também, existe uma grande área em estoque e que está em poder do Estado.

Assim, ao nos debruçarmos sobre estes dados, temos de fazer a seguinte pergunta: Para onde vão as unidades produzidas pela construção civil se, o déficit habitacional em Porto Alegre, ainda tem estas proporções?

Uma resposta consistente é pela prática da especulação imobiliária. Os imóveis construídos não se destinam a sanar os problemas de habitação da população, mas trazer lucros aos que investem em imóveis de alto padrão para revenda, ou para deixá-los fechados na espera de uma valorização a cima do valor investido, graças aos atuais e aos futuros investimentos públicos em infraestrutura e atração das classes mais abastadas para estes imóveis.

7 <https://www.dieese.org.br/boletimtrabalhoconstrucao/2010/2010boletimConstrucaoCivil4.pdf>

8 <https://sinduscon-rs.com.br/deficit-habitacional-no-brasil>

Na área de análise deste estudo, a orla sul do Lago Guaíba, está recebendo vultosos recursos para investimentos contemplados no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (PDDUA). Não somente na revitalização da orla, mas também, na malha viária, melhoramento nas redes de energia e comunicação, água e esgotos. Quanto aos esgotos, somente a coleta e afastamento, pois, continuam a serem despejados no Lago Guaíba sem o devido tratamento, o que aumenta a poluição e contaminação que afeta o meio ambiente e a qualidade da água deste importante manancial de consumo humano.

Os Arroios, do Dilúvio, Sanga da Morte e Cavalhada, ali localizados, são cloacas malcheirosas que levam os esgotos e detritos para o Lago Guaíba e, pelo que se pode inferir, vão continuar assim. Rangel (2008) salienta que o processo de urbanização que ocorre na maioria das cidades brasileiras e no mundo tratou de canalizar e esconder os cursos d'água, que geralmente servirão para escoar o esgoto de seus moradores". Os construtores querem é vender seus imóveis, e o máximo que fazem é não mostrar os problemas e vender um ícone da cidade: O Pôr-do-Sol sobre o Guaíba.

Atualmente estão em andamento dois grandes projetos de construção nesta área que vão afetar a paisagem e o *skyline* da orla do Lago Guaíba. E outras áreas estão aguardando um momento adequado para início das obras. São prédios e torres residenciais, comerciais e profissionais.

Na tabela 1, estão listados os investimentos em andamento, ocupam uma área de aproximadamente 278.582 m² (Google Earth). Já as áreas que estão aguardando investimentos têm área aproximada de 93.318 m². Também se pode incluir a maior de todas as áreas, mas que tem destino incerto por enquanto, que é a área pertencente ao Estado do Rio Grande do Sul, localizada na Avenida Padre Cacique, onde está localizada a Fundação de Atendimento Sócio Educativo – FASE, com aproximadamente 544.100 m² de área.

Tabela 1 – Tabela com a localização e área dos atuais empreendimentos em 2021 e futuros em estoque (área) estimada segundo informação dos empreendimentos e também medidos no Google Earth.

Empreendimento	Coordenadas de localização	Área
Bourbon Shopping.....	30° 3'13.13"S – 51°13'45.19"O	3.000 m²
Obras da Copa.....	30° 4'10.95"S – 51°14'20.37"O.....	62.000m²
Pontal Shopping.....	30° 4'51.05"S – 51°14'52.25"O	59.000m²
Condomínio Golden Lake	30° 5'40.72"S – 51°14'51.60"O	169.000m²
Área do Terreno da FASE	30° 4'28.62"S – 51°14'12.58"O	544.000m²
Total da área em processo de investimento atual e futuro.....		837.000 m²

DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ATUAIS E ÁREAS DE FUTURO INVESTIMENTO NA ORLA SUL DO LAGO GUAÍBA

CONDOMÍNIO GOLDEN LAKE

O maior empreendimento é da Multiplan - em construção - conforme o site do empreendedor, está situado em terreno com 169.000 m² e terá uma área construída de 500.000 m², sendo 250.000 m² de área privativa, distribuídos em 19 torres com apartamentos de alto padrão com área privada variando entre 140 a 540 m². (Figura 6)

A construção terá um custo de aproximadamente 2,5 bilhões de Reais. Assim, o metro quadrado privativo do Golden Lake, será de 5 mil reais. Grande parte da área pertencia ao Jockey Club do RS, mas é originalmente pública, com isso, a construtora, vai investir em torno de 100 milhões de Reais em contrapartidas na melhoria da infraestrutura do espaço urbano do entorno.

PONTAL SHOPPING

O Pontal Shopping, é um investimento de 300 milhões de Reais da Melnick Even e a BMPar, está situado em terreno de 59.000 m², na Ponta do Melo, onde antigamente funcionava o Estaleiro Só. Com a falência e o fechamento do estaleiro, vários projetos para o local foram sugeridos, inclusive um parque. Mas a Prefeitura acabou vendendo a área para a iniciativa privada. No local, a intenção era a construção de torres residenciais, mas com uma forte polêmica em torno do projeto, ele foi modificado.

Segundo a empresa, este é um dos maiores projetos no segmento multiuso a ser executado no Brasil, com uma construção de alto padrão.



Figura 6 – Foto de divulgação do Condomínio Golden Lake, o maior dos empreendimentos em andamento. Causará um grande impacto ambiental na Zona Sul e na paisagem urbana da Orla do Guaíba.

Fonte: <https://www.skyscrapercity.com/threads/rs-porto-alegre-golden-lake/>

O Pontal Shopping (Figura 7) – em construção – terá 114.000 m² de área construída, divididos entre lojas, salas comerciais, cinemas, restaurantes, hotel e centro de eventos, além de uma unidade do complexo hospitalar Moinhos de Vento.

Se fosse aplicada a função social na construção habitacional no espaço urbano, com os recursos investidos na construção do Golden Lake e do Pontal Shopping, seria possível a construção, levando-se em consideração que o m² do CUB (Custo Unitário Básico da Construção 2021) para habitações de interesse social, de aproximadamente 45.000 unidades populares de 50 m², reduzindo o grande déficit habitacional da cidade.



Figura 7 – Foto de divulgação do Espaço Multiuso edificado em terreno privilegiado às margens do Lago Guaíba.
Fonte: <https://pontalshopping.com.br/>

ZAFFARI/BOURBON PRAIA DE BELAS

Outra área de especulação (Figura 8) que tem em torno 35.000 m² e que aguarda para ser executado um novo projeto, está localizado ao lado do Praia de Belas Shopping, onde se localizava a Fundação de Recursos Humanos do Estado. A área foi permutada pela construção de um presídio, conforme a lei nº 14.397, de 30 de dezembro de 2013, aprovada pela Assembleia Legislativa. O grupo Zaffari/Bourbon, que já tem área contígua à da Fundação, é o local onde pretende construir um novo shopping, ou um novo hipermercado, mas ainda não existe um projeto definitivo.

TERRENO DA FASE-RS (MORRO SANTA TEREZA)

Mas a maior e mais cobiçada, além de supervalorizada, área em estoque, que é o terreno da Fundação de Atendimento Sócio Educativo do Rio Grande do Sul (Figura 9). Uma área que ocupa 550 mil m² e abrange grande parte o Morro Santa Tereza. Em duas ocasiões, nos governos Yeda Crussius 2007/2011 (PSDB) e José Ivo Sarttori 2015/2017 (MDB), foram iniciados movimentos para a venda da área, mas por pressão popular e política, os processos não foram a diante.



Figura 8 – Terreno de propriedade da Cia. Zaffari/Bourbon ao lado do Shopping Praia de Belas.
Fonte: Google Earth.



Figura 9 – Sede da Fundação de Atendimento Sócio Educativo do RS. Uma área de estoque em processo de especulação imobiliária.
Fonte: Foto do Autor

Sobre estas áreas, existem diversas famílias que lá residem, e que teriam de serem removidas, causando assim um desgaste político aos envolvidos e, as propostas para a venda, foram retirados de pauta

Mas, com o tempo, se não houver uma destinação e/ou tombamento desta grande área verde, com certeza vai acabar na mão do setor imobiliário e será realizado muito lucro pelos investidores.

OBRAS DA COPA 2014 (ESTÁDIO BEIRA RIO)

Entre o Lago Guaíba e o terreno da FASE-RS, uma área de aproximadamente 62 mil m², está o que deveria ser um complexo de hotéis, centro de convenções, restaurantes, marinas, e outras estruturas urbanas. (Figura 10)

Mas o empreendimento não saiu do papel. A copa terminou e, não somente esta, mas outras tantas na cidade, não foram executadas, principalmente as de infraestrutura que beneficiariam as populações de baixa renda dos bairros próximos a orla do Guaíba.

Nesta área, ouve um impacto social muito significativo, com a retirada de diversas famílias e pequenos empreendimentos. Por outro lado, e não menos importante, também um impacto cultural, já que entidades culturais e escolas de Samba, perderam seus espaços e foram realocados na Zona Norte de Porto Alegre, conhecida como Porto Seco, onde foi instalado o Sambódromo, também foram transferidos para aquele os desfiles de Carnaval das escolas de Samba.



Figura 10 – Projeto arquitetônico das obras da copa de 2014 no estorno do Estádio Beira Rio, que não saíram do papel e aguardam definição para futuros empreendimentos no local.

Fonte: <http://bolaemjogobeirario.blogspot.com/>

AS CONSEQUÊNCIAS SOCIOAMBIENTAIS DECORRENTES DESSAS TRANSFORMAÇÕES.

Assim como a própria cidade de Porto Alegre, a orla sul do Lago Guaíba, está em um acelerado e constante processo de transformação da sua paisagem. Esta transformação é também socioambiental. Pois além da paisagem, transforma-se também a estrutura social, com a remoção das populações residentes para áreas mais afastadas e econômicas, pois estas populações, que dependem de ganhos nos antigos locais, ficam sem renda. Por outro lado, as grandes obras se destinam a realização do lucro, concentrando renda e aumentando a desigualdade.

Mesmo com as medidas de compensação definidas pela Prefeitura de Porto Alegre para a construção destes empreendimentos, estes não contemplam os danos causados ao ambiente e, tão pouco os problemas socioeconômicos. Pois os antigos moradores têm que buscar uma nova vida. Também os projetos não incluem nestas compensações estações de tratamento de efluentes, tanto sanitários como pluviais, e o impacto não atinge somente neste recorte, mas sim toda a cidade, pois contamina e polui o Lago Guaíba, que é o manancial de abastecimento da cidade,

Nas figuras 11 e 12 (fotos do autor), foi realizada uma representação artística de como era a paisagem e o *skyline* da Orla do Guaíba em 2005 (Figura 11) entre a Ponta do Mello e a Ponta do Dionísio e de como ficará (Figura 12) quando as obras do Pontal Shopping e do Condomínio Golden Lake estiverem concluídas. Mas também é importante poder perceber o que não está visível. Pois com o término destas obras e a sua conseqüente ocupação e uso, aumentará o fluxo viário, assim como o de pessoas (moradores e visitantes) o que vai gerar grande impacto ao ambiente na área urbana do entorno dos empreendimentos, como a geração de resíduos sólidos e líquidos (lixo e esgotos) e à sua paisagem, prédios e impermeabilização do solo.



Figura 11 – Representação artística da paisagem vista a partir da Ponta da Cadeia (Centro Histórico), entre a Ponta do Mello e a ponta do Dionísio com a paisagem em 2005



Figura 12 – Como ficará a paisagem da Orla do Guaíba com os empreendimentos já construídos ou em construção, onde se pode constatar a interferência destes empreendimentos na paisagem e no skyline da Orla do Guaíba: 1- Museu Iberê Camargo; 2- Torres do Barra Shopping; 3- Pontal Shopping; 4- Condomínio Golden Lake.

CONCLUSÃO: O QUE ESPERAR DO FUTURO DA URBANIZAÇÃO DE PORTO ALEGRE E DAS RELAÇÕES DA SOCIEDADE COM O AMBIENTE E A SUA INTERAÇÃO COM A PAISAGEM DA ORLA DO GUAÍBA?

Ao considerarmos o que foi analisado neste estudo, levando em conta as duas premissas no início do estudo, em que o tempo só anda para a frente e que nunca voltaremos aos primórdios da natureza intocada. O que se espera é que seja dada a importância que merece o planejamento urbano com ênfase na qualidade de vida da população de Porto Alegre. Em que esteja sempre em primeiro plano, o bem-estar da sociedade e da preservação do meio ambiente, levando-se em conta que, a interação entre a sociedade e o meio ambiente que é o que vai definir a paisagem futura.

Não se pode pensar em uma cidade sem pensar em que vive na cidade. Também não podemos esquecer que as transformações na paisagem acontecem desde o início da ocupação da cidade e da sua urbanização. Mas para que isso ocorra, o Poder Público não deve ser simplesmente um avalizador dos interesses do capital e das relações entre este e o meio ambiente. Conforme Harvey (2005), na maioria das vezes o “Estado, deixa de lado o seu papel regulador e administrador, para se tornar apenas um empreendedor e articulador, em busca de capitais externos”, em uma “política de coalizão”. Os governos locais empenham-se em estratégias de *marketing* para atrair investidores, melhorando a imagem da cidade. A sociedade, neste ponto, deve também fazer a sua crítica em relação ao que é melhor para si e seus descendentes. Um lugar sadio para viver ou um canto qualquer, cheio de problemas para sobreviver.

A cidade tem que ser parte dos fluxos dentro do espaço, mas não somente um fluxo de mercados e capitais, mas também fluxo de pessoas e de seu bem-estar. Pois em última análise a cidade tem que existir para as pessoas e não ao contrário. Temos que considerar que a paisagem urbana sofre a influência das pessoas e da sociedade, assim como as pessoas são influenciadas pela paisagem.

Para finalizar, como diz bem Augustin Berque (1998) a paisagem é marca, mas também é matriz: “A paisagem é marca, ou seja, aquilo que pode ser inventariado, quantificado esteticamente, são as formas e conjuntos de formas na paisagem. Mas, a paisagem também é matriz, imbuída de significados, para quem a vivencia, portanto a matriz guia de que forma eu emprego meu olhar, a consciência, a experiência, a estética, a moral e a política”.

A paisagem da Orla do Guaíba tem estar disponível a toda a população, não somente para as classes mais abastadas que podem desfrutar de espaços privilegiados. Com isso, se espera para o futuro a democratização do espaço público e não a sua elitização.

REFERÊNCIAS

- BERQUE, A. *Paisagem-marca, paisagem-matriz: elementos da problemática para uma geografia cultural*. In: CORRÊA, R. L. e ROSENDAHL, Z. *Paisagem, tempo e cultura*. Rio de Janeiro: Ed. UERJ. 1998.
- CASTELLS, M. *A questão urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra. 2000.
- DIEGUES, A. C. *O mito moderno da natureza intocada*. São Paulo. Editora Hucitec/NUPAUB. 2008.
- FILHO, C. M. C. *Cidades brasileiras: seu controle ou caos*. São Paulo. Studio Nobel. 2001.
- FURTADO, C. R. *Intervenção do Estado e (re)estruturação urbana. Um estudo sobre gentrificação*. Cadernos metrópole. São Paulo. v. 16, n. 32. 2014.
- HARVEY, D. *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Annablume. 2005.
- LEFEVBRE, H. *A revolução urbana*. Belo Horizonte: Ed. UFMG. 2004.
- MACEDO, F. R. *Porto Alegre: Origem e Crescimento*. Porto Alegre: Prefeitura Municipal. 1999.
- RANGEL, M. L. *A percepção sobre a água na paisagem urbana: Bacia Hidrográfica da Barragem Mãe d'Água – Região Metropolitana de Porto Alegre/RS*. Dissertação (Mestrado em Geografia). Porto Alegre: UFRGS/ POSGEA. 2008.
- RANGEL, M. L. *A Geografia e o estudo da percepção da água na paisagem urbana*. In: VEDUM, R. et al. *Paisagem: leituras, significado e transformações*. Porto Alegre. Editora da UFRGS. 2012.
- SANTOS, M. *A natureza do espaço: Técnica e tempo, razão e emoção*. São Paulo: Edusp. 2002.
- VEDUM, R. et al. *Paisagem: leituras, significado e transformações*. Porto Alegre. Editora da UFRGS. 2012.