

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE - FURG
INSTITUTO DE CIÊNCIAS HUMANAS E DA INFORMAÇÃO - ICHI
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA - PPGeo**



Caroline Dutra Bilhalva

**A PRODUÇÃO DO ESPAÇO IMOBILIÁRIO PELOTENSE: O ESTUDO DA
ÁREA LOCALIZADA DENTRE O PAR QUERÊNCIA II E O LOTEAMENTO
ARCOBALENO, NA AVENIDA ENGENHEIRO ILDEFONSO SIMÕES LOPES
(2005-2015)**

Rio Grande, 2016

CAROLINE DUTRA BILHALVA

**A PRODUÇÃO DO ESPAÇO IMOBILIÁRIO PELOTENSE: O ESTUDO DA
ÁREA LOCALIZADA DENTRE O PAR QUERÊNCIA II E O LOTEAMENTO
ARCOBALENO, NA AVENIDA ENGENHEIRO ILDEFONSO SIMÕES LOPES
(2005-2015)**

Dissertação de mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia, da Universidade Federal do Rio Grande - FURG, na linha de pesquisa Análise Urbano-Regional como pré-requisito para obtenção do título de mestre em Geografia.

Área de concentração:
Análise Urbano-Regional

Orientador:
Prof. Dr. Solismar Fraga Martins

Rio Grande, 2016

Banca Examinadora

Solismar Fraga Martins - Orientador
Prof. Dr.
Universidade Federal do Rio Grande (FURG)

Leda Velloso Buonfiglio – Membro interno
Profª. Drª.
Universidade Federal do Rio Grande (FURG)

Giovana Mendes de Oliveira – Membro externo
Profª. Drª.
Universidade Federal de Pelotas (UFPel)

Ao meu companheiro Gabriel, por todo amor e
incentivo

DEDICO

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, agradeço à Universidade Federal do Rio Grande pela oportunidade de realizar a pós-graduação em Geografia, a Capes por financiar este estudo e ao professor Drº. Solismar Fraga Martins por confiar na viabilidade da proposta e pelas orientações durante a caminhada.

Também agradeço infinitamente aos colegas de graduação e pós-graduação que colaboraram comigo e aos membros da família que compreenderam minha busca no tocante do meu aperfeiçoamento profissional.

Gostaria de agradecer a banca de qualificação, composta pela professora Drª. Leda Buonfiglio e pelo o Professor Drº. Sidney Vieira, os quais me presentearam com valiosas colaborações. Também sou grata a professora Drª. Giovana Mendes integrante da banca de defesa e colaboradora da proposta enquanto banca de eventos científicos, os quais participei.

Tenho receio de citar nomes e acabar sendo injusta, mas realmente não posso deixar de agradecer a colega Bianca por me auxiliar a operar os dados do IBGE, as meninas do departamento de patrimônio público e a Amanda do departamento de aprovação de projetos da prefeitura municipal de Pelotas pela acolhida e pelo auxílio sempre que precisei. Dedico agradecimento especial aos professores da pós-graduação e também a Geofamília, a qual dispensa apresentações.

No mais, o meu muito obrigado contempla você que por algum motivo se interessou pelo trabalho e realiza a leitura do mesmo para compartilhar os conhecimentos ou criticar, afinal esse é o sentido da produção científica, boa leitura.

“Não há factos eternos, como não há verdades absolutas.”

Friedrich Nietzsche

RESUMO

O presente trabalho versa sobre o estudo da produção do espaço imobiliário pelotense, localizada na área dentre o PAR Querência II e o Loteamento Arcobaleno, ao leste, da Avenida Engenheiro Ildelfonso Simões Lopes (2005-2015). A escolha do local justifica-se por meio das observações realizadas pela mestranda ao conferir o avanço da malha urbana sobre as glebas do local. O trabalho foi conduzido à luz do conceito da produção do espaço, tendo assim, o teórico Henri Lefèbvre como mediador. Nesse sentido, foi de grande importância a observação dos imóveis presentes nesta área, mas esse não é o ponto central da pesquisa, a qual estimou compreender a produção do espaço e não apenas inventariar os objetos visíveis. Assim, avaliou-se a materialidade aparente no espaço como o resultado de práticas sociais. Para tanto, o parâmetro de análise adotado conferiu o tripé, forma, função e estrutura proposto pelo autor supracitado. Foi relevante para este estudo conhecer as relações que deram origem a esta base material, bem como compreender a dialética que operou na produção deste espaço.

Palavras-chave: Produção do Espaço Urbano, Mercado Imobiliário, Formação Espacial da Cidade de Pelotas.

ABSTRACT

The present work show the study of space production real estate pelotense in the area located among the PAR Querencia II the and Arcobaleno, east of Avenue Engineer Ildefonso Simões Lopes (2005-2015). The choice of this location, it is justified through observations conducted by post-graduate student due to observations the advance of the urban area on the local plots. The work was conducted in the light of the concept of space production, mediated by Henri Lefèbvre. Thus, it was of great importance observation of the real estate present in this area, but it is considered that this is not the central point of the research, which estimates understand of space production and not only inventory the visible objects. Therefore, we assessed the apparent materiality in space as a result of practices sociais. The analysis parameter adopted it was the tripod, form, function and structure proposed by the aforementioned author. It was relevant in this study know the relationships that gave rise to this material base, and understand the dialectics operant in this production.

Keywords: Production of Urban Space, Real Estate, Formation Spatial of the City of Pelotas

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Localização da área de estudo	13
Figura 2 - Delimitação do local de estudo	14
Figura 3 - Preenchimento do vazio urbano 2006-2015	17
Figura 4 - Síntese do caminho metodológico.....	19
Figura 5 - Da charqueada à produção do centro Pelotense	28
Figura 6 - Localização do Bairro Sanga Funda	35
Figura 7 - Mapa cadastral da área em estudo (2015)	40
Figura 8 - Croqui da área em estudo com identificação dos proprietários dos lotes (2015)	42
Figura 9 - Localização de pontos específicos dentro do recorte espacial em estudo	43
Figura 10 - Setores Censitário da área de pesquisa	45
Figura 11 - A forma geral e alteração de conteúdo ao longo do tempo (2006-2015)	56
Figura 12 - Loteamento Sananduva e Querência II entre 2006 e 2015	59
Figura 13 - Fotos de rua e área verde do Loteamento Sananduva	60
Figura 14 - Frente e fundos do PAR Querência II	62
Figura 15 - Forma do Moradas Pelotas II	62
Figura 16 - Forma do Moradas Club Pelotas II	64
Figura 17 - Alteração no preenchimento da forma entre 2010 e 2015	65
Figura 18 - Forma do Loteamento Liberdade	67
Figura 19 - Comparativo Loteamento Liberdade 2014 – 2015	68
Figura 20 - Forma do Loteamento Arcobaleno	69
Figura 21 - Funções Loteamento Sananduva	72
Figura 22 - Avenida Um indicada pela seta vermelha	75
Figura 23 - Casas construídas por empresas do ramo do mercado imobiliário e dispostas a venda em lotes do Loteamento Liberdade	77

Figura 24- Reclamação contra RODOBENS E NEX GROU	82
Figura 25 - Moradas Pelotas II e Moradas Club II	85
Figura 26 - Reclamação contra Capamax	86
Figura 27 - Área desmembrada em sete partes	87
Figura 28 - Valor da casa colocada a venda	88
Figura 29 - Planta do Loteamento Liberdade	89
Figura 30 - Casa da família Contreira no ano de 2010	90
Figura 31 - Mapa levantamento planimétrico de partes da área do ano de 2010	91
Figura 32 - Mapa levantamento planimétrico área do Loteamento Liberdade	92
Figura 33 - Casa da família Contreira no ano de 2015	94
Figura 34 - Valores dos lotes a venda no Liberdade	95
Figura 35 - Planta do Loteamento Arcobaleno	96
Figura 36 - Publicidade de venda de casas no Arcobaleno	98

LISTA DE ABREVIATURAS

Av: Avenida

APIP: Associação Pelotense dos Proprietários de Imóveis

CAVG: Colégio Agrícola Visconde da Graça

CEF: Caixa Econômica Federal

ENG: Engenheiro

FURG: Universidade Federal do Rio Grande

IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

ICHI: Instituto de Ciências Humanas e da Informação

IFRSul: Instituto Federal Sul Rio-grandense

PAC: Programa de Aceleração do Crescimento

PAR: Programa de Arrendamento Residencial

PMCMV: Programa Minha Casa Minha Vida

PNAD: Pesquisa nacional por amostra de domicílio

PPGeo: Programa de Pós-Graduação em Geografia

R.I: Registro de Imóveis

UFPeI: Universidade Federal de Pelotas

SUMÁRIO

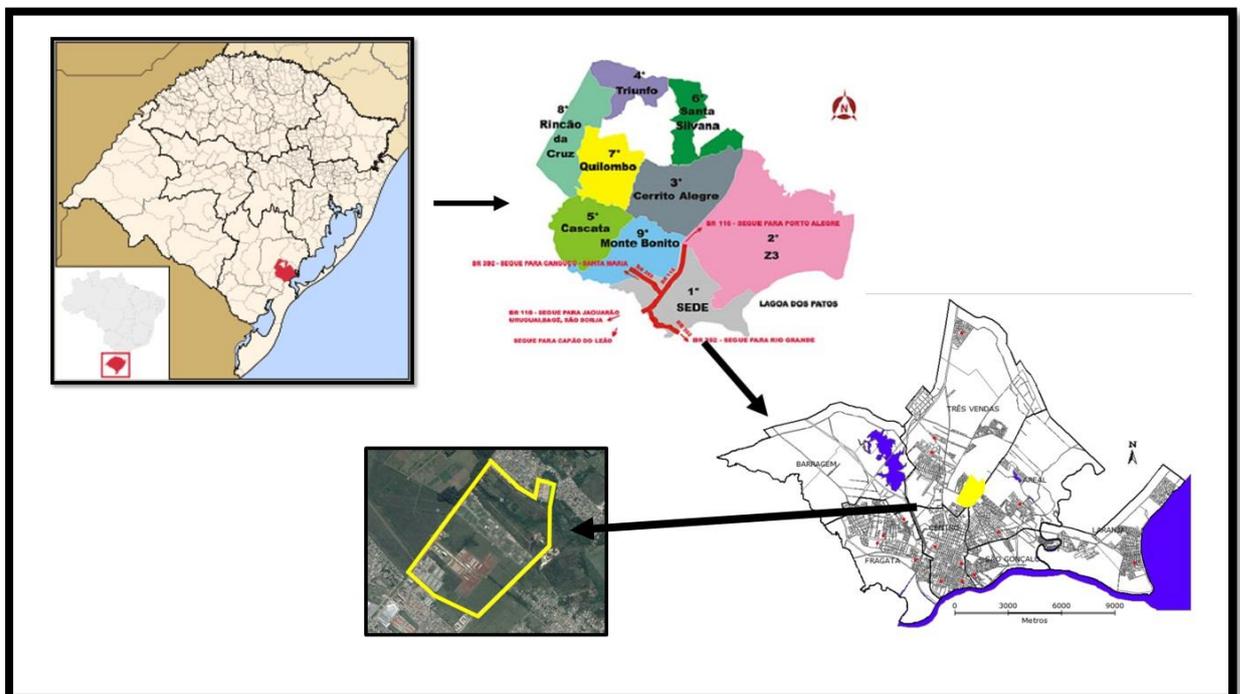
1 INTRODUÇÃO – APRESENTANDO E CONTEXTUALIZANDO O OBJETO DE ESTUDO	13
1.1 Objetivo Geral.....	15
1.1.2 Objetivos específicos.....	15
1.2 Contextualizando o objeto de estudo.....	15
1.2.1 Forma.....	21
1.2.2 Função.....	22
1.2.3 Estrutura.....	22
2 REGRESSO EM BUSCA DA COMPREENSÃO DA PRODUÇÃO SOCIAL DE PELOTAS.....	23
2.1 A Apropriação da várzea	26
2.2 Constituição de vilas operárias	30
2.3 A Avenida Eng. Ildefonso Simões Lopes e a formação de um Bairro chamado Sanga Funda	32
2.4 Construção de empreendimentos populares	36
3 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO IMOBILIÁRIO PELOTENSE DENTRE O PARQUERÊNCIA II E O LOTEAMENTO ARCOBALENO, NA AVENIDA ENGENHEIRO ILDEFONSO SIMÕES LOPES (2005-2015)	40
3.1. Revisitando os conceitos de Reprodução e Valorização do espaço na perspectiva do objeto em estudo	52
3.2 Forma.....	55
3.2.1 Forma do Sananduva e PAR Querência II	58
3.2.2 Forma do Moradas Pelotas II.....	62
3.2.3 Forma do Moradas Club Pelotas II.....	64
3.2.4 Forma do pequeno aglomerado de casas dentre os números 1290 a 1302.....	65
3.2.5 Forma do Loteamento Liberdade.....	67
3.2.6 Forma do Loteamento Arcobaleno.....	69
3.2.7 Forma dos lotes sem a produção de imóveis	70
3.3 Função	71

3.3.1 Função do Sananduva	
3.3.2 Função do PAR Querência II	73
3.3.3 Função do Moradas Pelotas II.....	74
3.3.4 Função do Moradas Club Pelotas II.....	75
3.3.5 Função do pequeno aglomerado de casas dentre os números 1290 a 1302.....	76
3.3.6 Função do Loteamento Liberdade.....	76
3.3.7 Função do Loteamento Arcobaleno.....	77
3.3.8 Função dos lotes sem a produção de imóveis	78
3.4 Estrutura.....	79
3.4.1 Estrutura do Sananduva	79
3.4.2 Estrutura do PAR Querência II	79
3.4.3 Estrutura do Moradas Pelotas II.....	81
3.4.4 Estrutura do Moradas Club Pelotas II.....	85
3.4.5 Estrutura do pequeno aglomerado de casas dentre os números 1290 a 1302.....	87
3.4.6 Estrutura do Loteamento Liberdade.....	89
3.4.7 Estrutura do Loteamento Arcobaleno.....	95
3.4.8 Estrutura geral da área pesquisada	98
4 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	99
REFERÊNCIAS.....	102
ANEXOS	108

1 INTRODUÇÃO - APRESENTANDO O OBJETO DE ESTUDO

O seguinte trabalho versa sobre a análise da produção do espaço imobiliário pelotense com base no estudo de uma área localizada na margem leste da Avenida Engenheiro Ildefonso Simões Lopes. O marco inicial desta delimitação espacial abarcou o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) Querência II e a partir deste ponto se estendeu em direção ao norte da via, cobrindo as áreas dispostas até a altura do Loteamento Arcobaleno, o qual também compõe o recorte analisado (Figura 1).

Figura 1 – Localização da área de estudo



Fonte: Adaptação de imagens do Google e site da Prefeitura Municipal de Pelotas, 2015 organizado por Bilhalva, 2015.

O Município de Pelotas se compõe de nove distritos: Pelotas (sede), Colônia Z-3, Cerrito Alegre, Triunfo, Cascata, Santa Silvana, Quilombo, Rincão da Cruz e Monte Bonito” (RIBEIRO, 2002, p.45). A sede se divide em sete macro-regiões, Centro, Fragata, Barragem, Três Vendas, Areal, São Gonçalo e Laranjal, denominadas de regiões administrativas de acordo com a lei municipal nº 5072/2004 (III PLANO DIRETOR DE PELOTAS, 2008).

A área compreendida na pesquisa faz parte da região administrativa do Areal, a Av. Engenheiro Ildefonso Simões Lopes limita essa região e as Três Vendas, a

última localiza-se na margem oeste da avenida sentido centro-bairro, onde estão estabelecidos o aeroporto João Simões Lopes Neto e o Campus CAVG – IFSul, já na margem leste da via, obedecendo o mesmo sentido, encontra-se o Areal, onde está situada a área de estudo caracterizada abaixo (Figura 2).

Figura 2 - Delimitação do local de estudo



Fonte: Google Earth, 2015 adaptado por Bilhalva, 2015.

A linha de cor vermelha indica a Av. Eng. Ildfonso Simões Lopes, a de cor verde contorna o Loteamento Arcobaleno, a amarela o empreendimento PAR Querência II e por fim, a representação branca, define o fundo dos empreendimentos, onde não há uma rua constituída até o presente momento. A margem oeste da via (em vermelho) no sentido centro-bairro, não foi abarcada neste estudo por dois motivos, primeiramente por fazer parte da região administrativa das Três Vendas e segundo, pelo fato de não dispor de fluxo imobiliário em função do estabelecimento aeroporto, ficando assim desconexo do objetivo geral.

1.1 Objetivo geral

O objetivo geral desta pesquisa foi analisar da produção do espaço imobiliário pelotense na área dentre o PAR Querência II e o Loteamento Arcobaleno, na Avenida Engenheiro Ildefonso Simões Lopes, entre os anos de 2005- 2015. Pois, no local há elementos interessantes e díspares e diferentes maneiras de ocupação do espaço urbano no presente.

1.1.2 Objetivos específicos

Para que o objetivo geral fosse alcançado foi feita a contextualização sobre o processo de formação da cidade de Pelotas, em especial sobre a unidade administrativa do Areal. Também se identificou o contexto histórico da Avenida Eng. Ildefonso Simões Lopes e os processos de especulação imobiliária compreendidos na área, bem como, foi analisado a produção dos imóveis construídos e os respectivos valores de troca.

1.2 Contextualizando o objeto de estudo

Sobre a materialidade visível do espaço em estudo, de modo geral, pode-se dizer que não compreende o rururbano, determinação que segundo Pinto (2014, p 27) diz respeito ao crescimento físico do perímetro urbano sobre áreas onde desenvolvem-se atividades agrícolas. Para este pesquisador, o rururbano avizinha a parte norte e nordeste do recorte espacial em evidência, mas não a incorpora na classificação auferida. Mesmo assim, as imagens aéreas do Google Earth chamaram a atenção pelo fato de mostrar canteiros dispostos em uma propriedade localizada na Avenida Engenheiro Ildefonso Simões Lopes, número 2.132 (recorte da pesquisa), o que nos levou a concluir que os moradores do local exercem as atividades agrícolas e que a área estudada contém aspectos da categorização acima.

A Prefeitura Municipal de Pelotas, conforme o III Plano Diretor (2008) classificou a área como um vazio urbano, portanto, o adensamento populacional neste local deve ser estimulado aproveitando a infraestrutura urbana existente no

local. Otero (2011, p.5) colabora salientando que a utilização dos vazios urbanos evita o desperdício de dinheiro público empregado na abertura de novas áreas urbanas sem que haja a necessidade do crescimento horizontal. Outros aspectos positivos sobre a utilização destes espaços é a restrição da especulação imobiliária e também a redução do custo de deslocamento, tendo em conta que geralmente estas áreas estão situadas próximas do perímetro central urbano.

A partir de 2005 o vazio urbano da área tratada começou a ser preenchido (Figura 3) com a implantação de empreendimentos imobiliários através de incentivos fornecidos pelo Governo Federal, por exemplo, o Programa de Arrendamento Residencial - PAR e o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV. Ao mesmo tempo, houve a concessão de financiamentos para as incorporadoras e também para os possíveis compradores dos imóveis, o que de fato está de acordo com III Plano Diretor de Pelotas (2008), o qual firma no Art.88, parágrafo VI que estes vazios devem atender a demanda dos programas habitacionais voltados para a população de baixa renda.

Xavier (2010, p.237) após realizar um estudo de mapeamento geotécnico na cidade Pelotas, identificou o total de 26 vazios urbanos. Sobre o local em evidência na pesquisa, o considerou como “um forte eixo de crescimento urbano” mostrado no comparativo de imagens (Figura 3).

Relativo à importância da Avenida Eng. Ildefonso Simões Lopes para o contexto da pesquisa, ressalta-se que no período precedente ao ano de 2005, a via servia basicamente para o acesso ao bairro Sanga Funda, enfatizando o seu valor de uso. Esse bairro está localizado no norte da estrada relacionada e tem partes de sua produção sócio espacial na região administrativa das Três Vendas e no Areal, isto aproximadamente cinco quilômetros do ponto inicial da referida Avenida, a saber, o entroncamento das Avenidas Salgado Filho, República do Líbano, São Francisco de Paula e Juscelino Kubitscheck.

Antes de ser fundado, mais especificamente na época das charqueadas, o acesso correspondia basicamente ao caminho seguido pelos tropeiros até o Corredor das Tropas, a atual Av. São Francisco de Paula, o que também demonstra a relevância do valor de uso, ou seja, o valor atribuído pelas práticas sociais cotidianas, o qual é distinto de o valor de troca pelo motivo deste último estar vinculado exclusivamente à especulação e ao valor capitalista da parcela do espaço.

Figura 3 - Preenchimento do vazio urbano 2006-2015



Fonte: Google Earth, 2015 organizado por Bilhalva, 2015.

O surgimento da Sanga Funda impulsionou o crescimento horizontal da malha urbana para o norte e nordeste da cidade, isto porque após a sua formação social-espacial, as pessoas começaram a cobrar do poder público medidas de implantação de aparelhos comunitários e infraestrutura. Quando a solicitação era atendida beneficiava todos que possuíam lotes de terra entre o centro urbano e a periferia supracitada, valorizando as propriedades e propiciando a fundação de outros bairros como foi o caso do Arco Iris, localizado nas imediações do segundo quilômetro da via, vizinho à escola CAVG.

A criação de ambos os bairros resultou no crescimento demográfico nesta parte da cidade, mas é válido considerar que o número ainda é baixo (aproximadamente 83 habitantes por hectare) segundo sinopse do Censo Demográfico (IBGE, 2010). O que não impediu problemas no transporte público como a falta de qualidade, engarrafamentos e acidentes por parte dos veículos privados.

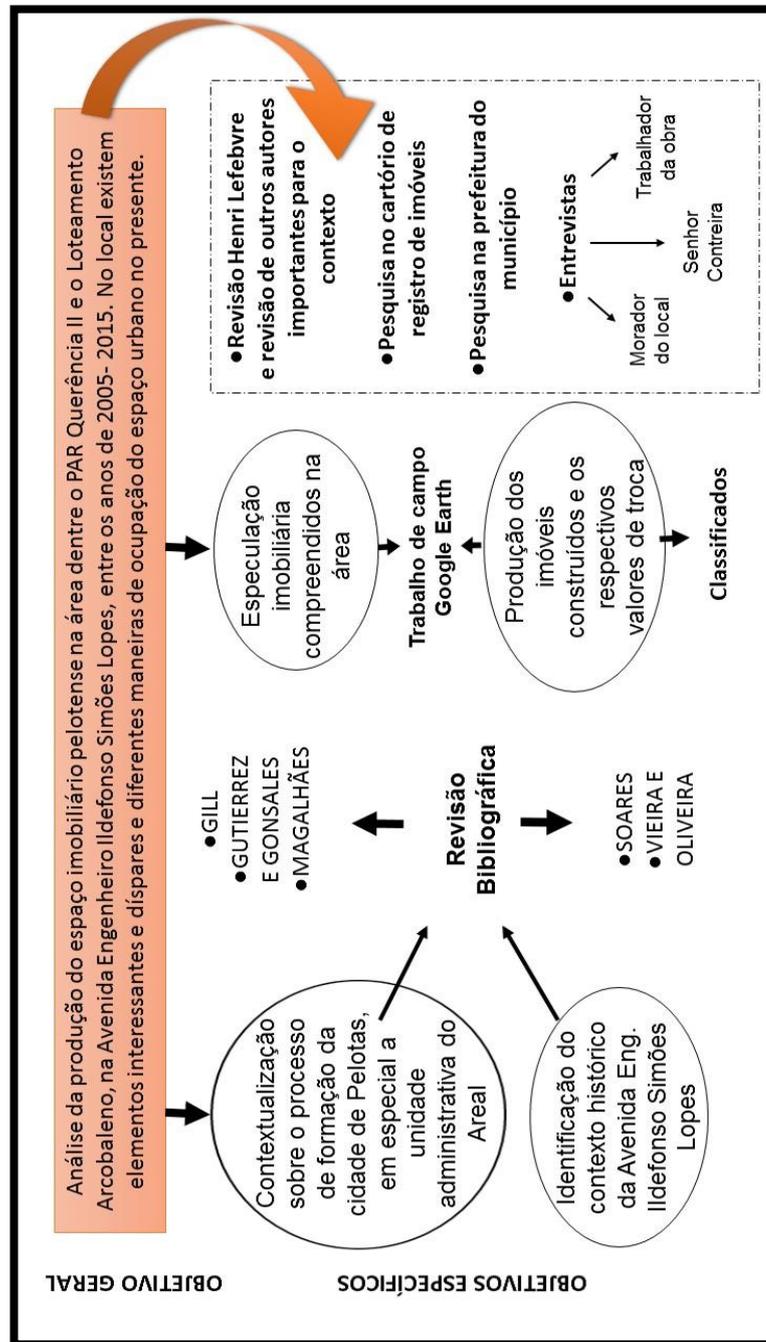
Quanto ao recorte temporal escolhido, 2005 a 2015 é preciso expor que o cenário econômico brasileiro deste período foi marcado por grandes alterações, as quais colaboraram para a produção de imóveis e loteamentos no espaço em análise. Como medida paliativa aos efeitos da crise norte americana que gerou a redução do crédito privado no Brasil, o governo federal adotou algumas ações como a desoneração tributária de alguns materiais de construção, o incentivo para a expansão de crédito voltado para a habitação, com destaque para os Programas Minha Casa Minha Vida e o aumento considerável de recursos para o Programa de Aceleração do Crescimento – PAC (CHIARELLI, 2014, p.224). O presente estudo contribuiu revelando o panorama local da produção do espaço e relatou o andamento do processo frente às oscilações econômicas ocorridas.

Para desenvolver a efetiva proposta foi empregado o método regressivo-progressivo de Henri Lefèbvre, portanto foi observado os aspectos do presente, partindo-se do princípio que estes possuem suas raízes no passado e através das conexões estabelecidas entre o passado e o presente, tornou-se possível prever acerca das possibilidades vindouras.

Defende-se o potencial desse trabalho para a Geografia, devido a análise da produção do espaço pautada nas ideias do autor referenciado. Assim, mesmo a materialidade estando impressa no espaço geográfico, foi significativo para o estudo a compreensão sobre as relações que originaram esta base material, bem como a

interpretação da dialética que operou na produção deste espaço. Após a análise das principais tipologias de produção do espaço ocorridas na área, preparou-se um material que tende a colaborar com os estudos de geografia urbana. Abaixo segue um esquema mostrando os procedimentos aplicados na pesquisa (Figura 4).

Figura 4 - Síntese do caminho metodológico



Fonte: Bilhalva, 2015

No capítulo 2, intitulado *de regresso em busca da compreensão da produção social de Pelotas* foi registrado a constituição do primeiro núcleo social da cidade e com o auxílio de historiadores locais foram apresentados alguns aspectos pertinentes à fundação da primeira charqueada, na margem do Arroio Pelotas. Destacou-se na sequência a produção social do espaço local e o quanto se tornou significativa a produção do charque, favorecendo a ascensão financeira de alguns moradores locais que contribuíram na produção do município de modo geral. Neste momento do trabalho contemplou-se a contextualização do processo de formação da cidade de Pelotas, em especial a unidade administrativa do Areal através de uma revisão bibliográfica nos autores citados no esquema acima.

No subtítulo *apropriação da várzea* mencionou-se o local de fundação da primeira charqueada e o interessante papel dos rios para o surgimento de Pelotas. Nessa parte do texto, observou-se que embora as primeiras mobilizações da produção do espaço pelotense tenham ocorrido numa área de várzea, a progressão contínua da malha urbana não partiu deste ponto, mas de um centro bem estabelecido nas imediações da Catedral São Francisco de Paula.

Já no tópico seguinte, chamado de *a constituição de vilas operárias* discorreu-se sobre o término das atividades nas charqueadas devido à entrada dos frigoríficos no contexto comercial. Falou-se também do acúmulo de trabalhadores residindo em cortiços, nos quais proliferavam diversas doenças favorecidas pelas péssimas condições de saneamento. Visto isso, chamou-se a atenção para o êxito econômico pelotense entre os anos de 1940 e 1950 e com ajuda de pesquisadores deste tema foi realizada uma breve exposição sobre as normatizações de propósitos sanitaristas previstos para a expansão da área urbana no período. Dentro da lógica expansionista, se observou o surgimento das vilas operárias em Pelotas com destaque para a vila operária do Areal e da Sanga Funda.

Dando continuidade ao capítulo, instituímos o tópico *a Avenida Eng. Ildelfonso Simões Lopes e a formação de um bairro chamado Sanga Funda*, este bairro foi destacado, devido a sua ligação direta com a via incorporada na análise. O surgimento da Sanga Funda favoreceu os proprietários de terras dentro do vazio urbano abarcado na pesquisa. Além disso, no que diz respeito à necessidade de identificar o contexto histórico da Avenida Eng. Ildelfonso Simões Lopes, foi realizada uma revisão bibliográfica nos estudos de Soares e Vieira e Oliveira. No último ponto

deste capítulo apresentamos o panorama geral do PAR e PMCMV no cenário nacional e local, ressaltando os empreendimentos incorporados no local em análise.

No terceiro capítulo nomeado de *a produção do espaço imobiliário pelotense dentre o PAR Querência II e o Loteamento Arcobaleno, na Avenida Engenheiro Ildefonso Simões Lopes (2005/2015)*, utilizou-se a teoria de Lefèbvre amarrada a revisão teórica sobre o mercado imobiliário e as observações oriundas na prática da pesquisa. Para realizar o levantamento referente de processos de especulação imobiliária na área compreendida consultou-se sites especializados como OLX, vendebemBrasil, Trovit e Zap Imóveis e também certidões compradas no 1º cartório de registro de imóveis de imóveis. Para a análise da produção de imóveis construídos na área e os respectivos valores de troca do espaço, além das certidões adquiridas se obteve acesso aos dados da Prefeitura Municipal de Pelotas, no departamento de patrimônio público, departamento de aprovação de projeto e departamento de geoprocessamento.

Este capítulo foi dividido em cinco partes, destinou-se um espaço no texto para visitar alguns conceitos, intitulado de *revisitando os conceitos de reprodução e valorização do espaço* e os subcapítulos seguintes atenderam o tripé forma, função e estrutura de Lefèbvre, optou-se por colocar cada parâmetro em tópico individual, nestes foram trazidos os resultados das pesquisas documentais, dos trabalhos de campo e das entrevistas para os pontos aludidos.

1.2.1 Forma

As formas foram averiguadas através do trabalho de campo e pela utilização de softwares, como Google Earth. Os sensores orbitais (imagem de satélite), através da ferramenta relógio, oportunizaram a identificação de aspectos da produção do espaço em diferentes períodos de tempo. Essa leitura não explicou todo processo, mas forneceu informações que puderam ser associadas a outras e assim alcançou-se o pretendido.

1.2.2 Função

A função foi respondida com base nos resultados do trabalho de campo e também com auxílio dos documentos coletados, tais como, os projetos das obras, notícias de jornais, laudos técnicos e uma entrevista com um trabalhador do Moradas Pelotas II.

1.2.3 Estrutura

Quanto à estrutura, investiu-se nas correlações possíveis de realizar a partir do material coletado. Para o ponto que estava incompreendido foi realizada uma entrevista de história oral para saber a narrativa do senhor José Raimundo Contreira. A entrevista seguiu um roteiro básico, foi gravada e o áudio transcrito, a autorização da publicação foi comunicada na gravação.

Ao cabo foi realizada como de praxe as considerações finais, trazendo uma espécie de síntese geral do trabalho, foi apresentada de forma breve o que se intencionou com o estudo, o que foi alcançado, as implicações do curso da pesquisa, as principais contribuições e as limitações enfrentadas no desenvolvimento da proposta.

2 REGRESSO EM BUSCA DA COMPREENSÃO DA PRODUÇÃO SOCIAL DE PELOTAS

A cidade de Pelotas tem oficialmente 203 anos, 328.275 habitantes numa área de 1.610,084 km² segundo dados do censo de 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. O município está localizado dentre as coordenadas, 31° 20' e 31° 48' de latitude sul e em meio à 50° e 50° 45' de longitude oeste. Além disso, é de se notar a proximidade com o Oceano Atlântico e com a Laguna dos Patos (ROSA, 1985, p.14).

Pelotas foi à denominação que a cidade recebeu no ano de 1835 em homenagem a canoa de couro comumente utilizada no transporte aquático, mas antes de assumir esta designação, conferiu no ano de 1812 o nome de Freguesia de São Francisco de Paula e em 1832 de Vila de São Francisco de Paula (MAGALHÃES, 1993, p.24).

Sobre a primeira referência histórico-geográfico da produção social de Pelotas encontrou-se no site da prefeitura do município e em Vieira (1994, p. 22) o relato da doação de terras no ano de 1758, de Gomes Freire de Andrade para o Coronel Thomáz Luiz Osório. Essas terras localizavam-se às margens da lagoa dos Patos e no ano de 1763 serviram de refúgio para os habitantes da vila Rio Grande na fuga da invasão Espanhola. Quatorze anos depois, em 1777 se juntaram a este primeiro grupo, alguns retirantes da Colônia do Sacramento, que foi entregue aos espanhóis pelos portugueses.

Posteriormente, é digno de nota aludir à relevância do charque, elemento oriundo da produção social do espaço em questão. Na historicidade de Pelotas ao longo do século XIX houve momentos de intensa produção capitalista do espaço com conseqüente acúmulo de riqueza retido nas mãos de seletos grupos de charqueadores.

O primeiro empresário deste ramo a se instalar em Pelotas foi o português José Pinto Martins no ano de 1780, migrou para a localidade fugindo de uma brusca estiagem no Ceará. Após a chegada deste charqueador e o sucesso promissor de seus negócios, outros empreendedores também passaram integrar este mercado (MAGALHÃES, 1981, p.14). De tal modo, é possível partir da premissa que os

arranjos sociais constituídos a partir do ciclo do charque foram elementares para a produção do espaço de Pelotas.

Ao salientar a economia do período do surgimento da cidade de Pelotas, julgou-se interessante compartilhar o entendimento de Gottdiener (1997, p.27) sobre a teoria da produção social do espaço de Lefèbvre, o qual “eleva o elemento espaço a um foco principal de análise junto com as atividades da economia e do Estado”. A presente pesquisa tem foco no espaço, mas lembramos que este é permeado por outros elementos como a atuação dos fatores citados anteriormente.

Outro aspecto a ser destacado, diz respeito ao recorte espacial da pesquisa que versa sobre uma mancha urbana recente, mais especificamente a partir do ano de 2005. Sendo assim, necessariamente será retomado o contexto histórico para que se possa verificar como o passado permanece contido na contemporaneidade. Embasado em Lefèbvre ao citar Marx, é importante advertir que existem no presente algumas particularidades provenientes de outro tempo, o que implica em relatar que os elementos do passado perduram no tempo fundamentando a produção do espaço vigente (LEFEBVRE, 2000, p. 79). Nesse sentido, se propõe a exposição a seguir como um exemplo que contempla a conjuntura local.

Como a indústria saladeiril em Pelotas carecia de um número bem significativo de trabalhadores e a escravidão era permitida na ocasião, muitos negros acabaram sendo trazidos para a cidade para desempenharem funções como, por exemplo, o trabalho na salga, a servidão na casa do patrão, o batente nas olarias, as tarefas na construção civil e outras (GUTIERREZ, 2011, p.123). Ao se observar a etnia dos empregadores pelotenses no censo de 2010, percebeu-se que muitos reflexos da escravidão permanecem ativos na sociedade contemporânea. Para o ano de 2010, verificou-se a existência de 3.776 empregadores brancos e apenas 113 empregadores negros, esse número representa a consequência de uma sociedade escravista, na qual poucos negros alcançaram a condição de patrão. Mas a discrepância não é exclusiva ao indicador aludido, o mesmo se reproduz na renda e no grau de escolaridade desta parcela da população (IBGE, 2010).

A peculiar salga foi extinta, a promoção desta prática fragilizou-se após a entrada dos frigoríficos estrangeiros no mercado. Sobre as contradições do espaço urbano de Pelotas é interessante abordar Soares (2006, p. 170), ao expor o traslado do frigorífico municipal pelotense que se localizava na zona da Tablada para a zona do Porto. Ainda de acordo com o autor declarado, a mudança de

endereço teria sido realizada com o intuito de atender uma sugestão do Fernando Rullmann, responsável pelo plano geral de Pelotas em 1922. A intenção desta orientação foi basicamente criar uma zona industrial para a carne e aproveitar a localização portuária para facilitar a exportação.

Para Rullmann, a cidade deveria ser setorizada em “centro comercial, centro industrial, zona do comércio da carne, centro de habilitação operária, centro de cultura cívica e intelectual, centro de cultura física, cidade jardim e habitação burguesa”, entretanto, o planejamento não se fundamentou integralmente (GILL, 2006, p.49). O resultado desta ação é que conseqüentemente houve a instauração de bairros ricos e pobres, marcando claramente a diferenciação das classes sociais em Pelotas impressas no espaço.

Em relação às determinações acima, Soares (2002, p.87) salienta que algumas indicações de Rullmann teriam sido aplicadas em alguns bairros de Pelotas a partir do ano de 1922, contudo as infraestruturas previstas no plano não teriam sido desempenhadas, reforçando e ampliando as diferenças existentes entre as áreas centrais e periféricas.

Com o surgimento da inovação técnica da carne refrigerada, algumas empresas de fora do país chegaram a se instalar em Pelotas, como foi o caso do Grupo Britânico Vestey Brothers, fundadores do frigorífico Anglo (1940- 1970). A importância deste empreendimento foi tão significativa para a produção do espaço pelotense que há estudos associando a produção do Bairro da Balsa à indústria apresentada (JANKE, 2010, p.1).

O frigorífico Anglo extinguiu-se no ano 1970, sendo sucedido em pela Cooperativa Sudeste de carnes até 1986 e doravante pelo Frigorífico Casarin, o qual declarou autofalência no ano de 1996 (MARQUES, 2015, p.1). Atualmente a estrutura física do local abriga um dos campus da Universidade Federal de Pelotas, confirmando a alteração da função atribuída ao espaço através do tempo.

No decorrer da pesquisa, dentro do recorte espacial abarcado, surgiu a informação de uma grande fração de terra concentrada nas mãos de uma única família, a saber, os Moraes. O fato não é novo, nem isolado, isto já ocorria na época dos Barões do Charque. Em Pelotas dez charqueadores obtiveram esse título. Para se ter noção da importância deste destaque, receber tal determinação expressava o reconhecimento por parte da Monarquia sobre alguma fortuna acumulada. Assim o

barão tornava-se oficialmente uma figura de prestígio e detentor de poder (LONNER et. al, 2010, p.28).

Sobre as condições de existência dos ricos na atualidade, confirmou-se a existência desse grupo ao consultar o site do IBGE (2015), foi possível verificar que a renda local ainda é concentrada. Pelotas apresentou no ano de 2013 o PIB de R\$ 17.353,15 que corresponde à soma do Produto Interno Bruto dividido pela demografia do município. Todavia, o valor do rendimento mediano mensal *percapita* dos domicílios particulares permanentes urbanos foi de R\$ 570.00, portanto, concentrada, isto significa que a divisão do capital não é igualitária, uma vez que um pequeno grupo se apropriou da maior parcela.

No que se refere ao patrimônio arquitetônico da cidade como, por exemplo, o Teatro Sete de Abril (1834), casarões opulentos, chafarizes e outros, foi verificado que os incentivos para essas representações datam em grande maioria, o momento áureo da economia pelotense, a época das charqueadas (GUTIERREZ; GONSALES, 2014, p.520). Foi compreendido a concentração de renda, os grupos marginalizados e as aglomerações urbanas pobres, principalmente após a abolição da escravatura em 1850, são heranças deste passado, mas foi o preço do progresso e do desenvolvimento social pelotense.

2.1 A Apropriação da Várzea

É praticamente impossível dissertar acerca da produção social de Pelotas e não abordar o contexto do charque. Esta atividade econômica justifica e explica o surgimento da cidade através da apropriação da várzea do Arroio Pelotas. Conforme citado anteriormente, a primeira charqueada foi fundada pelo cearense José Pinto Martins em 1780, nas margens do Arroio Pelotas. Tal empreendimento agitou o setor saladeiril a ponto de propiciar um aumento no número destes estabelecimentos para trinta unidades (MAGALHÃES, 1981, p.14).

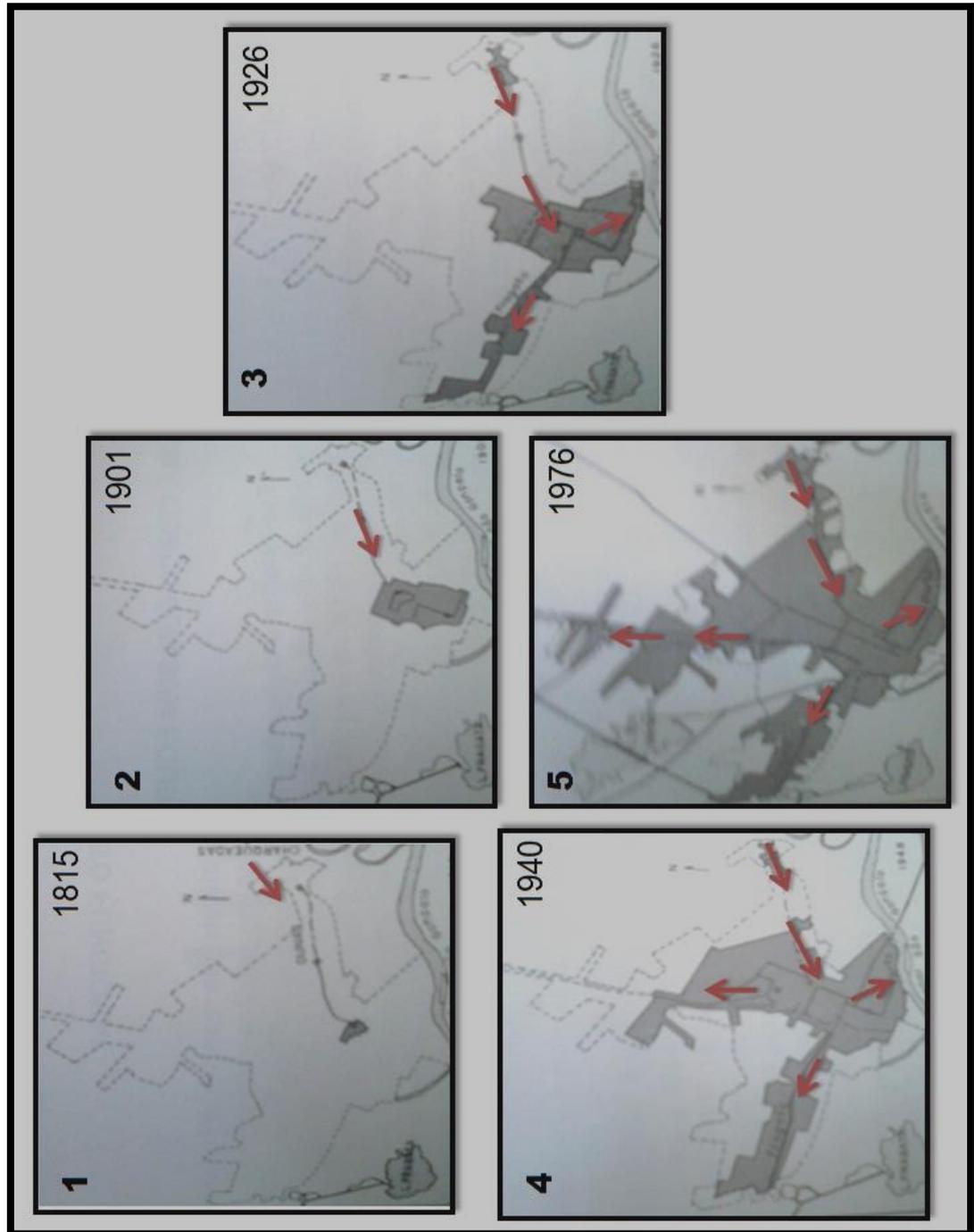
Sobre as charqueadas é necessário destacar o impacto ambiental negativo que estas causaram a paisagem do local. De acordo com Gutierrez (2010, p.59) o Arroio Pelotas recebia diariamente cerca de seis toneladas e meia de sangue por charqueada, ou seja, 11 litros de resíduo por cada boi morto, com uma média diária de 600 cabeças de gado por empreendimento.

A mesma pesquisadora também expôs em seus estudos as condições de trabalho de aproximadamente 2.000 escravos, relatou que atividade era extremamente hostil e rude, sendo que o ambiente se fazia tomado pelo mau cheiro de aparência macabra e fúnebre e, além disso, repleto de animais peçonhentos e pestilentos (GUITIERREZ, 2010, p.59).

Sobre as condições descritas, foi entendido que estas representações do espaço teriam incentivado a criação de uma zona central distante da primeira produção social de Pelotas às margens do Arroio Pelotas (Figura 5). Portanto, o centro teria se preparado em uma área longínqua do perímetro das charqueadas, o que reforçou as incongruências entre o modo urbano e rural, uma vez que estas indústrias mantinham relações diretas com a pecuária (AGUIAR, 2009, p.17).

A estrada da costa, localizada no atual bairro Areal, desempenhava na época a função de conduzir até a maioria das charqueadas e também ligar ao Passo dos Negros, que recebeu esse nome por se tratar do caminho percorrido pelos escravos até o trabalho no charque (RAMOS, 2013, p.62)

Figura 5 – Da charqueada à produção do centro pelotense



Fonte: Adaptação de imagens do livro Geografia de Pelotas de autoria do professor Rosa (1985, p.215) organizada por Bilhalva, 2015.

A expansão consecutiva do espaço urbano iniciou no entorno da Catedral São Francisco de Paula. Aguiar em sua dissertação *um olhar sobre o palimpsesto urbano: processo de formação e diferentes construções no tempo de um patrimônio arquitetônico às margens do Canal São Gonçalo (Pelotas/RS)*, reflete sobre a descontinuidade da progressão da malha urbana em relação ao seu local de origem dizendo:

Rural e urbano – campo e cidade – são palavras poderosas que permearam, de maneira muito significativa, o município de Pelotas. A urbe originou-se de uma atividade agropecuária e teve nela durante muito tempo, sua subsistência. Pelotas é peculiar pelo fato de o campo não ter sido associado a uma forma natural de vida, onde estão virtudes simples, paz e inocência. Pelo contrário, as charqueadas carregavam associações negativas pelas imundícies de seus dejetos e pela exploração do homem (AGUIAR, 2009, p.101).

A citação presume que as negatividades atribuídas a essas indústrias justificaram a descontinuidade espacial da malha urbana a partir do ponto de instalação dessas indústrias. Porém o fenômeno da descontinuidade não é algo exclusivo de Pelotas, muitas cidades se produziram desta forma, mesmo aquelas que procederam do rural. A escravidão, exploração não exclusividade do urbano, tão pouco a paz e a inocência próprio do rural, ambos locais são marcados por conflitos, contradições e muita luta.

A zona urbana de Pelotas teria se desenvolvido entre 1815-1876, devido os projetos de urbanização denominados loteamentos, esses empreendiam o traçado de linhas ortogonais. Em 1815 as ruas limites correspondiam, a Almirante Barroso, a General Osório, a Marcílio Dias e a General Neto. Com o centro consolidado, a elite emergente trabalhou no sentido de fortalecer as representações do espaço como forma de garantir e reforçar o seu poder político (LEFEBVRE, 2000, p.61).

Em 1834, ocorreu a expansão das linhas longitudinais em direção ao Canal São Gonçalo (GUTIERREZ; GONSALES, 2014, p.516), nesta época o transporte aquático era a alternativa mais provável para escoar a produção do charque, o que releva em partes o direcionamento assumido. Em 1926 ocorreu expansão da malha urbana para oeste dando origem ao bairro Fragata e em 1940 para o leste configurando o bairro Areal. No ano de 1976 o crescimento espacial avançou para o norte abrangendo as imediações da Igreja da Luz e estabelecendo as Três Vendas.

A cidade assumiu outro contexto a partir de 1926, já se pensava em planos para melhorar a problemática sanitária dos cortiços e passaram a fundar vilas operárias em direção as estradas de acesso intermunicipal. Na década de setenta,

durante o apogeu econômico, social e cultural de Pelotas, a várzea do Arroio Pepino foi ocupada (ROSA, 1985, p. 215) coincidentemente próximo do centro urbano de Pelotas onde o movimento cultural acontecia.

Com a extinção da salga surgiram em Pelotas outros ramos industriais e o Areal foi novamente incorporado à parte urbana da cidade assumindo inicialmente a função de vila operária. Segundo o III Plano Diretor de Pelotas (2008), essa região administrativa tem atualmente 13 vilas, sendo estas o Arco Iris, Solar das Figueiras, Darci Ribeiro, Dunas, Obelisco, Bom Jesus, Vasco Pires, Areal Fundos, Jardim Europa, Vila Carpena, Cohab Areal, Baronesa e Hortêncio Rosa e um total de 78.247 habitantes (IBGE, 2010).

O Areal é um bairro bem organizado no entorno do parque da Baronesa, esse considerado um patrimônio cultural da cidade por dispor de um rico acervo histórico em seu museu. A região administrativa referenciada conta com escolas, postos de saúde, academias, escola de samba, Rede de comunicação RBS-TV, Sanatório Espírita, Dunas Club, empresa de ônibus Santa Maria, Fábrica de bolachas Zezé e uma variada rede de pequenos comércios. As principais vias desta região, além da Av. Engenheiro Ildefonso Simões Lopes são a Av. Ferreira Viana e Av. Domingos de Almeida, ambas ligam a região administrativa do Areal ao Laranjal, balneário do município.

2.2 A constituição de Vilas Operárias

Vieira e Oliveira afirmam (2010, p.02) que muito pouco se sabe a respeito da formação dos bairros de Pelotas. Mesmo assim, não se pode desconsiderar o quanto no passado as indústrias de Pelotas e os projetos sanitaristas foram imperiosos para a produção do espaço pelotense. A necessidade de mão de obra na indústria contribuiu para a formação de cortiços no centro da cidade e como alternativa para o fechamento destes primeiros núcleos habitacionais em virtude das doenças que se reproduziam nesses espaços foram criadas as vilas operárias entre 1890-1930.

Em artigo sobre o tema, Gill (2006, p.45-46) denunciou as péssimas condições de higiene nos cortiços de Pelotas, os quais somaram 124 unidades no ano de 1891. O episódio teria servido de fomento para a construção de moradias direcionadas à população de baixa renda. Destarte, houve a implantação de vilas

operárias no entorno da Companhia Fiação e Tecido Pelotense, Industrial Farmacêutico Souza Soares, Cerâmica Pelotense, Chapelaria Pelotense, Estação Férrea de Pelotas (The Rio-Grandense and Power Syndicate Ltda), Prado entre outras. Embora estas habitações surgissem no entorno das fábricas, raras foram às empresas que se responsabilizaram pelas construções das casas que geralmente eram elaboradas a partir de iniciativas individuais (GILL, 2006, p.46).

Oliveira e Vieira (2010, p.5) estimam que as vilas mais antigas em Pelotas correspondam às Três Vendas, Santa Terezinha de Jesus e Terras Altas, Py Crespo (1960) e a Vila Silveira (1953), seguidas da Tablada, Bairro Jardim, Pestano, Getúlio Vargas e Sanga Funda. A expansão dos limites da área urbana de Pelotas foi motivada pelo propósito sanitário através do decreto nº 1.780 do ano de 1928, firmado por Augusto Simões Lopes, dono de terras, promotor imobiliário e provedor dos preceitos de ordem higiênica para toda a cidade (SOARES, 2006, p.160).

No ano de 1929, a cidade de Pelotas se destacou no cenário nacional por pensar em questões normativas no que se referia à construção civil, surgindo então o “Código de Obras Arthur Saboya”, o qual foi inspirado no código de construções de São Paulo. Em meio às recomendações deste material estavam às indicações de Saturnino de Brito que se preocupava com o parcelamento do solo no sentido de impedir que os lotes estreitos e densamente povoados centrais (cortiços) se reproduzissem na periferia. Para tanto estabeleceu o art. 231 subscrevendo a largura de 60 a 80m adaptado ao traçado sanitário (SOARES, 2006, p.161).

Com o tamanho dos lotes pré-estabelecidos, a elite pelotense se sentiu lesada no que concerne ao parcelamento do solo e passaram a pressionar a gestão pública, pois não concordavam com o capítulo que tratava da divisão de lotes de terra e edificações no código de construções. Em 1933 o material foi suspenso por meio do Decreto Municipal nº 1.851, favorecendo os promotores imobiliários, mais especificamente, os donos de terras.

As vilas operárias embora tenham seu papel na produção do espaço pelotense, desafogando o perímetro central e expandindo horizontalmente a malha urbana, apresentaram uma série de problemas mesmo havendo normas rígidas para essas habitações. Isso porque o poder público não conseguiu alterar a fragilidade e precariedade das habitações, nem mesmo com as medidas de isenção de impostos para a construção de vilas e financiamentos para a população extremamente pobre.

Em suma as vilas agravaram ainda mais a situação dos trabalhadores, pois residindo nestes locais estavam distantes do trabalho (GILL, 2006, p. 52).

Algumas vilas foram fixadas em pontos extremos da cidade, entre a sua disposição e o perímetro central houve casos de formação de vazios urbanos colaborando para a retenção de terras, especulação e valorização do solo urbano, por exemplo, o caso da vila Sanga Funda.

2.3 A Avenida Eng. Ildefonso Simões Lopes e a formação de um Bairro chamado Sanga Funda

Entre os anos de 2005-2015, o setor de construção civil e o mercado de imóveis mostraram-se quantitativamente representativos em nível nacional e local. Com base nas observações do trabalho de campo, foi constatada a alteração na forma, na função e na estrutura do fragmento espacial estudado, com destaque para a implantação de novos loteamentos, condomínios, autoconstrução e construções autônomas, sobre os quais será apresentada uma abordagem mais detalhada no terceiro capítulo.

Não se pode abordar isoladamente determinado fragmento espacial de uma cidade. Embora se trate de uma parcela, essa pertence a um todo e as escalas não podem ser esquecidas. Dentro dessa lógica, é preciso que se indague acerca da relevância do mercado imobiliário para a produção do espaço. Com isso, se formulou-se uma reflexão a respeito da valorização do espaço urbano com o aporte de Carlos, ao dizer que:

O entendimento da produção do urbano envolve a discussão da renda da terra assentada na propriedade privada da terra e na discussão do processo de apropriação e de valorização do espaço urbano como resultado das estratégias de ocupação do solo. Do ponto de vista teórico, a urbanização capitalista é tratada como definidora das diferentes modalidades de uso do solo – aquela que confere renda máxima. A morfologia urbana, até então questionada pelo plano da cidade, passa a ser discutida como resultado de estratégia de ocupação do solo definidas no nível das empresas que produzem sobre o solo: aquelas da construção civil [...] (CARLOS, 1994, p.165)

Sobre as estratégias de ocupação do solo, cita-se o exemplo do próprio Ildefonso Simões Lopes, elemento homenageado que deu nome à via. Este desempenhou as funções de engenheiro consultor de urbanismo e deputado federal.

Na posição de consultor alertou sobre o *déficit* da rede de esgoto e distribuição de água potável na cidade de Pelotas (GILL, 2006, p.50).

Além disso, Ildefonso foi o primeiro presidente da Associação Pelotense dos Proprietários de Imóveis (APIP), sendo que a sua família foi uma das maiores proprietárias de terras e imóveis da cidade, privilegiando-se da associação que zelava pelos interesses da classe, assim, criou a lei nº 81 que estabeleceu a isenção de impostos no período de seis anos, aos proprietários de residências de aluguel que estivessem de acordo com as exigências sanitárias (SOARES, 2002, p.205), determinação essa oportuna para a classe.

No que diz respeito ao desenvolvimento urbano de Pelotas, é interessante aludir que a via abordada fazia parte da sesmaria do Monte Bonito, propriedade de Isabel Francisca, Mariana Eufrásia da Silveira e Maurícia Inácia da Silveira, está fração de terra teria abrigado trinta charqueadas, próximo da Tablada, local de comércio do gado. (GUTIERREZ, 2011, p.121). O desdobramento dessas terras é incerto, pois a informação seguinte que se obteve remete à década de 1920, quando a área da atual Av. Eng. Ildefonso Simões Lopes já pertencia à zona da Tablada, local onde a família do João Py Crespo, prefeito da época, possuía grande lote de terras (SOARES, 2002, p.175).

O autor citado anteriormente ainda frisou que ao surgir à necessidade de integrar a Tablada à malha urbana, o prefeito teria optado pela distribuição de terras para entidades privadas e institucionais. Em 1923 foi fundado o Patronato Agrícola Visconde da Graça com 200 hectares ao norte da Tablada e em 1933 o Aeroporto, ambos situados no lado oeste da via, sentido centro-bairro. Soares constata que:

El conjunto de estas operaciones alejó el uso residencial de estos terrenos públicos, manteniendo la producción de parcelas para la construcción de viviendas en manos de los agentes privados. No obstante, proporcionó una amplia actividad para el capital constructor instalado en la ciudad, que realizaba los trabajos de nivelación de los terrenos y de construcción de las infraestructuras (SOARES, 2002, p.177).

A passagem acima demonstra a atuação dos agentes privados na promoção do espaço e a respectiva valorização do espaço por meio das operações que envolvem o capital imobiliário. Circunstância não muito diferente da atual quando as incorporadoras compram o espaço, investem na infraestrutura e construção de imóveis e vendem a fração do espaço obtendo lucros exorbitantes. Entende-se esse evento como a valorização capitalista do espaço, processo percebido no Loteamento

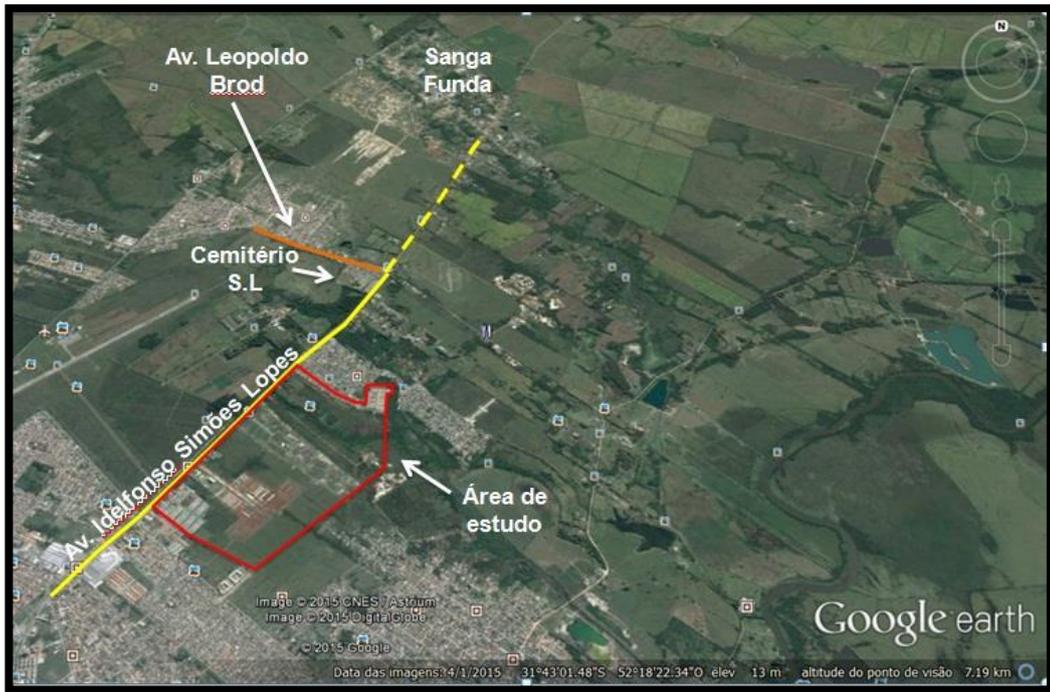
Sananduva, PAR Querência II, Moradas Pelotas II, Moradas Club II, Loteamento Liberdade, Arcobaleno e num pequeno agrupamento de seis casas geminadas.

O valor de uso da avenida abordada sempre foi significativo, no passado pelo fato de ser um dos caminhos para o corredor das tropas e após a extinção das charqueadas, passou a conferir o acesso principal ao Bairro Sanga Funda. Sobre o bairro destacado observou-se que este teve a sua delimitação alterada ao longo dos anos, bem como o próprio nome da via. Segundo entrevista aberta e informal realizada com moradora das proximidades do CAVG, que reside no local há mais de cinquenta anos, o antigo nome da Avenida era Estrada do Arrozal, isso porque nas imediações ao atual cemitério São Lucas existia a Granja União destinada ao cultivo de arroz e outras dedicadas à mesma prática em direção ao atual Bairro Sanga Funda.

Segundo a entrevistada, o Bairro Sanga Funda em períodos de tempo anteriores, já teria ocupado oficialmente toda a extensão longitudinal da Av. Ildfonso Simões Lopes, antiga estrada do Arrozal. Ainda complementou dizendo que no passado, não se falava em Três Vendas e Areal (regiões administrativas), a área era classificada informalmente pelos moradores como, Monte Bonito, Boa Vista, Sanga Funda e Terras Altas. O Monte Bonito estaria alocado a oeste (sentido centro-bairro) da Av. Eng. Ildfonso Simões Lopes, a Boa Vista ao leste. Já a Sanga Funda ocupava toda a extensão da referida via e as Terras Altas intermediava está vila e o Monte Bonito.

Houve o recuo do contorno do Bairro Sanga Funda sobre a Av. Eng. Ildfonso Simões Lopes, esse passou do cruzamento da referida via com a Av. Salgado Filho para a intersecção com a Av. Leopoldo Brod (Figura 6). O Bairro possui hoje em dia um contingente de aproximadamente 6.000 pessoas, grande parte dos moradores não possuem o título de propriedade da terra e, portanto, vivem em situação irregular (SILVA, 2014, p.03) o que é muito comum nas cidades brasileiras.

Figura 6 – Localização do Bairro Sanga Funda



Fonte: Google Earth, 2015 adaptado por Bilhalva, 2015.

Outra questão marcante deste bairro é a presença de olarias que ultrapassam 20 unidades e as granjas de arroz. Atualmente o cultivo do arroz nas margens da avenida foi extinto, mas, no bairro Sanga Funda, ainda existem lotes de terra dedicados a essa prática agrícola.

Chiarelli (2014, p.137) revela que a antiga Estrada do Arrozal só recebeu o nome de Av. Engenheiro Iralfonso Simões Lopes no segundo mandato do prefeito Irajá Andara Rodrigues entre 1993-1996, essa medida foi fomentada pelas reformas ocorridas na Av. Juscelino Kubitschek, levando em consideração que a Avenida tratada representaria a continuação da anterior.

Diante dos levantamentos históricos, foi compreendido que a indústria da salga de Pelotas colaborou para a existência do Logradouro (área de concentração de gados) e das olarias. O gado precisava de espaço para concentrar-se fora do perímetro central para não tumultuar a linha férrea que se organizava (SOARES, 2002, p.175) e as olarias correspondiam às atividades complementares dos escravos na baixa temporada da indústria do charque (GUTIERREZ, 2011, p. 123), daí o surgimento da via abordada, do bairro Sanga Funda e da larga apresentação de olarias no local.

O histórico apresentado possibilitou o entendimento da área no passado, mostrou a concentração destas terras nas mãos de um pequeno grupo, a formação intrínseca do valor de troca instituído pelo vazio urbano, a formação destes espaços especulativos e explicou o interesse pelo local por parte dos incorporadores imobiliários. Se atualmente a área tratada chama a atenção destes agentes de produção do espaço é porque os eventos ocorridos em momento prévio encaminharam a situação até o estágio vigente, não é por acaso que inúmeros empreendimentos populares foram construídos nesta área a partir do ano de 2005, existe um processo histórico regendo o panorama. Atualmente a cidade não se expande no sentido de atender vilas operárias, mas, um mercado imobiliário bem estabelecido.

2.4 Construção de empreendimentos populares

Segundo dados do Instituto Brasileiro de geografia e estatística (IBGE) por meio da – PNAD – pesquisa nacional por amostra de domicílio (2011), o índice Gini, que mede o nível de desigualdade, foi apontado que entre os anos de 2001 e 2012 houve uma queda na desigualdade no Brasil. Paralelo a esse dado, ocorreu entre 2003 - 2011 uma respectiva evolução na distribuição de renda dos brasileiros. As causas desse quadro são indicadas pelo IBGE como:

A retomada do crescimento da economia e a conseqüente recuperação do emprego e das remunerações na renda nacional só vieram a ocorrer a partir de 2004: aumento contínuo do crédito, redução das taxas de juros, expansão dos rendimentos médios do trabalho e do ganho real do salário mínimo, declínio da taxa de desemprego e maior formalização das ocupações (IBGE, 2013, p.37).

Segundo Rolnik e Klink, além desses indicadores, o produto interno bruto – PIB também teria aumentado a uma taxa anual de 3,27% entre os anos de 1999 e 2009. Para esse aspecto a autora considera que o:

[...] período foi marcado por uma mudança na condução da política econômica, que teve como uma das estratégias a expansão do mercado interno, incorporando parcelas maiores da população brasileira ao mercado, o que significou, particularmente a partir de 2005, que as variáveis mais relevantes para o crescimento passaram a ser o consumo interno e a formação bruta de capital fixo (ROLNIK; KLINK, 2011, p.01).

O mercado que a autora se referiu também abrange o setor imobiliário, visto que o ano de 2005 serviu de marco para o intenso processo de produção do espaço

no presente estudo. Para Maricato (2011, p.40) embora o governo de Lula não tenha tocado na questão da terra, tanto no âmbito da cidade como no rural, esse teria retomado “investimentos em habitação e saneamento após, aproximadamente, 25 anos de descaminhos da administração federal em relação a essas áreas”. O investimento em habitação pode ser considerado como uma medida positiva, mas não se pode deixar de anotar que tem deixado muito a desejar no sentido da reforma urbana e direito a cidade (MARICATO, 2011, p.28-29), ou seja, as injustiças existentes no espaço urbano não foram reparadas.

A autora chama a atenção para o fato de Lula ter realizado investimentos nos “conglomerados privados com a participação do BNDES e dos Fundos de Pensão”, esse último subsidiando o surgimento de uma nova classe dirigente (MARICATO, 2011, p.33).

Os programas sociais implantados, apesar de medidas positivas também estão inseridos dentro da lógica capitalista. Desta forma, os programas habitacionais voltados para o atendimento da população de baixa renda, passaram a ser manobrados com o intento de garantir maior faturamento para os envolvidos no mercado imobiliário. Assim, o mercado acenado expandiu suas possibilidades, migrando do mercado de alto nível para aquele que atende a classe média e baixa que possui demanda significativa (ROYER, 2009, p.167). Para colaborar Maricato (2001, p.83) aclara que:

A ocupação do solo obedece a uma estrutura informal de poder: a lei de mercado precede a lei/norma jurídica. Esta é aplicada de forma arbitrária. [...] As disputas pela apropriação das rendas imobiliárias determinam, em grande parte, os destinos das cidades e seu desenvolvimento.

Nota-se que não foi apenas o aumento da renda que viabilizou a aquisição do imóvel por parte das pessoas menos abastadas, mas, um conjunto de operações que embora atendam a esse fim, não resolvem as contradições existentes na cidade. O recorte temporal da pesquisa contempla a implantação do PAR e o PMCMV ambos do governo federal.

O PAR foi criado em 1999, ainda no governo do Fernando Henrique Cardoso. Em primeira instância foi implementado através da Medida Provisória 1.823/99 (BRASIL, 1999) que posteriormente originou a Lei nº 10.188/01 (BRASIL, 2001). Inspirado no Programa de Arrendamento Francês – aluguel social – foi adaptado para o modelo atual, no qual a aquisição do imóvel é possível. Para o pleno

andamento do programa há o envolvimento de diversos agentes, sendo esses: a Caixa Econômica Federal; a prefeitura e/ou o governo do estado; as empresas construtoras; as empresas de administração imobiliária; os agentes executores do trabalho técnico e social; e, a seguradora (CHIARELLI, 2014, p.150).

Chiarelli (2014, p. 152) destaca que Pelotas no ano de 2007, contava com o maior número de empreendimentos PAR no estado do RS, inclusive ficando na frente de Porto Alegre. No primeiro momento da implantação do projeto focava-se no atendimento de famílias que possuíam renda entre três e seis salários mínimo na modalidade PAR padrão, faixa II. Na sequência houve a alteração na política do ministério da cidade e o projeto passou a ser gerido pela CEF, muitas coisas foram alteradas, como a faixa de renda atendida que passou a atender as famílias com renda familiar de até três salários mínimo, faixa I, na modalidade PAR especial.

Em 2009 foi criado o PMCMV através da medida provisória nº 459/09, a qual foi transformada mais tarde na Lei nº 11.977 (BRASIL, 2009). Em Pelotas para dar início ao referido projeto, algumas unidades do PAR acabaram migrando para o PMCMV. Houve casos que os compradores puderam escolher o programa mediante algumas orientações, portanto se tivessem urgência em mudar deveriam continuar com o PAR, caso optassem pelo PMCMV o prazo de entrega seria maior, porém, haveria a possibilidade de escolha do andar, da posição solar e do número de parcelas do financiamento, as quais poderiam atingir o total de 300 prestações/25 anos (CHIARELLI, 2014, p.195). Outro diferencial entre os programas segundo Chiarelli (2014, p. 214) é a questão da área, no PAR a média observada é de 33 m² e no PMCMV 37m².

De acordo com as informações do site da CEF e do Governo Federal, as rendas para obtenção do PMCMV estão divididas em três faixas, a faixa I compreende renda familiar até R\$1.800,00 para aqueles que ganham até R\$800,00 a parcela é de R\$80,00, para as pessoas que recebem até R\$ 1.200,00 a parcela integrará 10% da renda e para as pessoas com renda de até R\$1.600,00 é 15%. Acima deste valor, ficando entre R\$ 1.600,00 e R\$ 1.800,00 incidirá a taxa de 20%. Para a faixa I não há cobrança de seguro, mas existe cobertura por morte ou invalidez permanente e danos físicos do imóvel.

A faixa II atende a parcela da população que confere o rendimento familiar de até R\$ R\$ 3.600,00. Para aqueles que possuem renda entre R\$1.800,00 e R\$ 2.700,00 os juros anuais ficaram na casa dos 6% e para as famílias com renda entre

R\$ 2.700,00 e R\$ 3.600,00 juros de 7% ao ano. A faixa III abrange famílias com renda superior as demais faixas, alcançando R\$ 6.500,00, estes últimos terão uma taxa anual de juros de 8%.

Conforme o texto do PMCMV o objetivo central do projeto foi suprir o déficit de moradias no país, bem como proporcionar vagas de emprego na construção civil. (BRASIL, 2009), mas sabe-se que muitos outros interesses permeiam esta questão a tornando complexa. Como estratégia para impulsionar a economia, a gestão pública reduziu a alíquota do imposto sobre produto industrializado (IPI) até o ano de 2010, medida que incluiu os produtos empregados na construção civil (CHIARELLI, 2014, p 189).

Na área de estudo atendem os modelos de moradia social o PAR Querência II na faixa de renda I, o Moradas Pelotas II e Moradas Clube II (PMCMV) que abrangem as faixas II e III e o Arcobaleno (PMCMV) na faixa II.

3 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO IMOBILIÁRIO PELOTENSE DENTRE O PARQUERÊNCIA II E O LOTEAMENTO ARCOBALENO, NA AVENIDA ENGENHEIRO ILDEFONSO SIMÕES LOPES (2005-2015)

A área da pesquisa mostrou o aparente o avanço da malha urbana sobre o local categorizado como vazio urbano. Mesmo diante de toda a movimentação de produção do espaço apresentada, ainda existem muitas frações desta área sem a presença de imóveis e amplos terrenos pertencentes a um único proprietário.

O estudo conseguiu identificar nominalmente grande parte dos proprietários das terras e também averiguou as formas da maior parte destes lotes, isto foi possível com auxílio do departamento de georreferenciamento da prefeitura de Pelotas que possibilitou o acesso ao mapa cadastral do município do ano de 2015 (Figura 7). Com este mapa, no qual havia a indicação de número de matrículas no registro de imóveis de Pelotas e também o número cadastral de cada um dos lotes na prefeitura, buscou-se outros dados para o desenvolvimento da pesquisa.

Figura 7 – Mapa cadastral da área em estudo (2015)



Fonte: Mapa Cadastral da Prefeitura de Pelotas, 2015 adaptado por Bilhalva, 2015.

No departamento de patrimônio público algumas certidões de característica dos imóveis foram adquiridas e através deste documento se identificou os proprietários. Algumas certidões não foram cedidas neste departamento por motivos de inconsistências cadastrais, para aquelas que possuíam o número de matrícula do registro de imóveis indicadas no mapa cadastral buscou-se informações no 1º registro de imóveis de Pelotas, localizado na Rua Padre Anchieta, 2.122, oitavo andar. Foi informado ao responsável pelo estabelecimento que se tratava de uma pesquisa de mestrado e os objetivos apresentados, porém os dados não foram disponibilizados gratuitamente. Para tanto, algumas certidões tiveram que ser compradas a fim de garantir o prosseguimento do estudo.

O problema é que a compra do material tornou o trabalho oneroso para os pesquisadores inviabilizando muitas vezes o detalhamento desejado. As aquisições destes documentos auxiliaram na identificação dos agentes envolvidos na produção deste espaço, na identificação da forma do lote, na obtenção da metragem da área e também na compreensão da dinâmica do valor de troca dos imóveis e número de terrenos dispostos na área. Com base nas informações sobre os nomes dos proprietários foi preparado o croqui abaixo com a identificação nominal, sendo esses agentes importantes de produção do referido espaço (Figura 8).

Os lotes compreendidos entre o Loteamento Liberdade e o Loteamento Arcobaleno são em grande maioria de herdeiros de antigos proprietários de glebas que exerciam atividade como agricultura e leiteira. Já a maior parte das parcelas ao sul do Loteamento Liberdade estão em nome de empresas do setor mobiliário.

Para operacionalizar a pesquisa, isto é, realizar as aproximações necessárias no sentido de análise da forma, função e estrutura optou-se pela descrição detalhada das áreas onde já ocorre adensamento populacional em evidência ou em elaboração/fase de construção.

Portanto, foram observados o Loteamento Sananduva, o PAR Querência II, o Moradas Pelotas II, O Moradas Club Pelotas II, um pequeno grupo de casas construídas por empreiteira, o Loteamento Liberdade e o Loteamento Arcobaleno. (Figura 9).

Figura 9 - Localização de pontos específicos dentro do recorte espacial em estudo



Fonte: Google Earth, 2015 adaptado por Bilhalva, 2015.

Os números na Figura acima indicam os respectivos pontos: 1- Querência II, 2- Moradas Pelotas 2, 3- Moradas Club 2, 4- Loteamento Liberdade, 5- Loteamento Residencial Arcobaleno, 6- Loteamento Sananduva, 7- Área com seis casas construídas por empreiteira, 8- Casas de construção autônoma e 9- Área sem a

presença de imóveis. O estudo foi realizado sob a luz da teoria da produção do espaço de Henri Lefèbvre, desenvolvido com o aporte do método regressivo-progressivo. A operacionalização permitiu a descrição visível do objeto de pesquisa, em segundo momento, a efetivação da análise regressiva e por fim, a possibilidade de uma leitura futura, isto é, progressiva (VIEIRA; OLIVEIRA 2010, p.02). O método desenvolvido por Lefèbvre, o possibilitou uma abordagem extremamente detalhada e abrangente sobre a dinâmica da produção do espaço. Assim compreendeu que a produção do espaço não procede diretamente da materialidade, mas, de uma série de operações que agem e reagem conjuntamente.

Para um geógrafo, a descrição do objeto em análise congrega uma série de relações, esse exercício extrapola o simples ato de inventariar. Não se trata do pensar geograficamente, mas de um saber geográfico orientado na forma de ciência (CLAVAL, 2010). Para o profissional deste meio, as conexões estão postas e não podem ser ignoradas. Ao descrever o objeto de pesquisa abordado, logicamente serão considerados os processos sociais, as formas dos terrenos, das casas, os estilos das habitações, o número de imóveis edificadas neste espaço, os dados censitários, os aspectos físicos do local e as relações que ali se articulam.

Quanto aos equipamentos comunitários no âmbito do recorte da pesquisa percebe-se que o posto de saúde mais próximo está localizado no bairro Arco Iris, ficando relativamente próximo do Loteamento Arcobaleno, mas por outro lado, longe dos demais. Já a escola mais próxima é a Escola Estadual de ensino fundamental Arco Iris, também situada no bairro citado anteriormente. No campo da educação superior, é destaque o CAVG-IFSul a 200m (duzentos metros) da entrada do Loteamento Arcobaleno.

Segundo dados terciários do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, censo 2010, a área abarcada nesta pesquisa compreende quatro setores censitários, notou-se que dois destes, avançam a delimitação extrapolando a proposta de recorte do estudo. Todavia, o excedente não gerou um grande impacto nos números, uma vez que a área não apresentou um grande contingente populacional, conforme mostra a imagem abaixo (Figura 10).

Figura 10 – Setores Censitário da área de pesquisa



Fonte: Google Earth, 2015 Adaptado por Bilhalva, 2015.

As demarcações em vermelho na imagem acima indicam os setores censitários definidos pelo IBGE, já a demarcação em branco define a área de estudo.

Na continuidade do trabalho foi criado um quadro para apresentar os resultados das informações extraídas do censo 2010. É importante lembrar que neste período temporal os lotes do empreendimento Liberdade e as casas do Loteamento Arcobaleno não haviam sido entregues para seus respectivos compradores. Mesmo assim, os números revelaram aspectos importantes deste espaço, subsidiando estudos futuros e comparativos atribuídos a este local.

Através do arquivo básico do IBGE, levantou-se o número de domicílios particulares permanentes ou pessoas responsáveis por domicílios particulares permanentes dos setores tratados, o número de moradores em domicílios particulares permanentes ou população residente em domicílios particulares permanentes e a variável três, o valor do rendimento nominal médio mensal das pessoas responsáveis pelos domicílios particulares permanentes, com e sem rendimento, a quantia de domicílios particulares permanentes do tipo casa, o resultado da contagem dos domicílios particulares permanentes do tipo apartamento, o número de domicílios particulares

permanentes do tipo casa de vila ou em condomínio os domicílios particulares permanentes próprios em aquisição, o indicativo de domicílios particulares permanentes alugados, o número de domicílios particulares permanentes cedidos de outra forma (não pelo empregador) e o último ponto, os domicílios particulares permanentes em outra condição de ocupação (não são próprios, alugados, nem cedidos).

Tabela 1 – Números referentes aos setores censitários A, B, C e D compreendidos na área da pesquisa

	A	B	C	D	Total da área
Domicílios	255	217	332	297	1101
Moradores	598	509	1101	925	3133
Renda	967,73	769,43	585,66	705,68	757,13
Casa	148	98	191	193	630
Apartamento	52	31	140	133	356
Condomínio	39	49	58	46	192
Próprios	7	2	13	19	41
Alugados	1	2	3	2	8
Cedidos	0	0	1	1	2
Outra forma	4	3	16	11	34

Fonte: IBGE, 2010 adaptado por Bilhalva, 2015.

A localização dos setores mencionados acima pode ser vista na figura nove. A área total em análise dispõe de 1.101 domicílios contendo 3.133 habitantes residentes nestas casas, o que oferece uma média de 2,84 moradores por residência. Se os setores forem analisados isoladamente, o departamento que mais concentra pessoal por casa é o C, com 3,32 habitantes/casa, conseqüentemente o de menor rendimento nominal mensal, com o valor de R\$ 585,66 (quinhentos e oitenta e cinco reais e sessenta e seis centavos) por domicílio. Por outro lado, o maior rendimento foi o do setor A, conferindo a importância de R\$ 967, 73

(novecentos e sessenta e sete reais com setenta e três centavos).

Também temos na tabela as distintas tipologias de habitações encontradas na área. A forma de moradia mais recorrente é a casa, com o montante de 630 unidades, seguida de apartamentos com 356 imóveis deste tipo e por último os condomínios com 192 representações. A parcela do espaço com mais expressão em número de imóveis está incorporada ao setor C, o qual também possui o menor rendimento conforme destacado anteriormente.

Outro aspecto relevante para o contexto da pesquisa é a informação a respeito da modalidade de aquisição das habitações, considerando que essas podem ocorrer por meio de compra, aluguel e de outras formas, como por exemplo, cedido por um parente ou amigo.

Embasado nos elementos expostos na tabela avaliou-se que a maior parte dos imóveis do local, 41 unidades, foram adquiridos mediante compra, sendo que deste número, 19 estão lotados no setor D. Já o número de imóveis alugados é pouco expressivo, acusando apenas oito unidades nos quatro setores mostrados. Sobre os imóveis cedidos, foi obtida a informação de que havia apenas duas unidades, uma no setor C e outro no D. Chama a atenção o número de condomínios dispostos nos quatro setores em 2010, pois o setor A apresentou 39 unidades, o B 49, o C 58 e o D 46 imóveis em condomínios.

É imprescindível reparar que de 2010 até o ano vigente, a forma do espaço de um modo geral sofreu nítidas alterações, o exemplo clássico dessa modificação está atribuído ao parcelamento das terras adquiridas pelas incorporadoras imobiliárias, processo relacionado ao surgimento de novos estilos de habitações no local, bem como o acréscimo de número de imóveis construídos em paralelo com a elevação do fator populacional e do valor de troca do espaço. Vale lembrar que os movimentos destacados requerem um maior número de agentes envolvidos na operacionalização de produção do espaço.

Dessa maneira entende-se que falar sobre a produção do espaço exige um considerável esforço teórico, isto porque a compreensão do referido processo, está amarrada a leitura da obra de Henri Lefèbvre, a “Produção do espaço”, que é bastante densa e profunda. A máxima do pensamento deste autor implica, em considerar o espaço produzido como um “produto social”. Sendo assim, é necessário expor que os elementos condicionantes não estão enlaçados apenas na complexidade da teoria, mas nas limitações existentes no plano prático, decorrentes

do custo oneroso e acesso restrito de informações encontrados no curso da pesquisa.

O estudo lembra uma colcha de retalhos, é necessário que se avalie as relações de simultaneidade e coexistência dentro do processo produtivo do espaço. Para Lefèbvre o espaço não é um produto qualquer, pois simultaneamente é produto e produtor. Nas palavras do autor referenciado:

l'espace (social) n'est pás une chose parmi lès choses, un produit quelconque parmi les produits; Il enveloppe les choses produites, Il comprend leurs relations dans leur coexistence et leur simultanèité: ordre (relatif) et/ou désordre (relatif). Il resulte d'une suite et d'un ensemble d'opérations, et ne peut se réduire à um simple objet. (LEFEBVRE, 2000, p.88).

Martins (2004, p.31) apresenta uma colaboração importante a fim de auxiliar na compreensão da condição de produto do espaço produzido. Para este pesquisador “o espaço é um produto e suas partes correspondem à indicação do próprio processo produtivo, já que somente este em sua totalidade poderá revelar a realidade”. Embora haja para esta pesquisa um recorte espacial pré-definido, ao se trabalhar com a lógica dialética, a unidade do espaço jamais poderá ser negligenciada, pois o todo “é algo mais e algo diverso das partes e de sua soma” (LEFEBVRE, 1991, p.31).

Não se trata de ampliar o recorte estabelecido no intento de abarcar o todo, mas de articular os processos históricos envolvidos nessa promoção. Compartilhando a ideia de Lefèbvre (1991, p.21-22) “só existe dialética (análise dialética, exposição ou “síntese”) se existir movimento; e que só há movimento se existir processo histórico: história”, esta diz respeito ao “movimento de um conteúdo, engendrando diferenças, polaridades, conflitos, problemas teóricos e práticos, e resolvendo-os (ou não).

Por exemplo, nota-se que o espaço abordado na pesquisa apresenta um acentuado processo de construção civil, mas o cenário não se mostrou sempre desta forma, é preciso saber quem são os envolvidos de outra data, o contexto histórico, estimar o motivo da atuação frenética nesse ramo, abordar as questões econômicas local, regional, nacional e mundial. Além disso, alguns empreendimentos possuem caráter social, portanto é interessante verificar se os objetivos destes projetos estão sendo contemplados de acordo com a determinação da esfera federal. Estes exemplos mostram simples articulações com intuito de

abarcam o todo instrumentalizado pela lógica dialética.

Mas sem dúvida, não há uma única maneira de interpretar o evento estudado neste trabalho, Souza (2013, p.40) pondera haver a possibilidade de abordar tanto a produção do espaço, como a produção no espaço. A primeira destina-se ao estudo do processo em si, é a forma como se pretende pesquisar, analisando a complexidade das operações que produzem o espaço, já a outra diz respeito à leitura materialista e economicista dessa produção (SOUZA, 2013, p.41). Se tem conhecimento que mercado imobiliário está diretamente vinculado ao circuito econômico, mas em paralelo a esta questão operam as práticas espaciais, isto é, o mercado só se efetiva perante as relações sociais firmadas.

Muitos destes relacionamentos de cunho produtor do espaço pelotense estão arraigados ao mercado imobiliário, esta afirmação fundamenta-se no resultado da pesquisa, o qual constatou que algumas frações de terras do local analisado já estavam em posse de empresas atuantes no ramo de engenharia e construção civil, fato que reforça a condição de mercadoria assumida pela terra através da especulação.

A proposição de terra mercadoria exige o entendimento de que toda mercadoria requer um processo de trabalho aplicado, na agricultura, por exemplo, a renda líquida procede da “quantidade de produto além das necessidades do produtor” (MORAES; COSTA, 1987, p.97). Na manufatura, diferentemente da agricultura não há uma adição de matéria, pois essa é apenas transformada, desta forma o lucro se fundamenta numa série de questões voltadas à “exploração do trabalho alheio e na apropriação privada dos lucros” (MORAES; COSTA, 1987, p.94). De todo modo, a terra, diferentemente das demais, não se enquadra em nenhum dos pontos elucidados, afinal, a agricultura produz na terra, mas essa não pode ser reproduzida nem ao menos com suporte manufatureiro. Então, porque a terra é uma mercadoria?

É uma mercadoria porque passou a ser condição para a riqueza, sendo o título de propriedade o grande responsável por confirmar essa situação. Segundo Spósito (1989, p.27) a figura do latifúndio data a antiguidade, existia antes da conquista de César na Gália e até mesmo antes do Cristianismo na Germânia. O poder romano centralizado, garantiu mercado aos latifúndios do século V ao século VII, durou enquanto o comércio do mediterrâneo tinha energia comercial urbana. Após esse período, os mercadores sumiram, assim como os compradores e a população da

cidade. Doravante, a economia do latifúndio conferiu um caráter de economia sem mercado externo e a terra passou a “ser fonte de subsistência e de condição de riqueza”. Dito de outro modo, o arrendamento das terras atribuiu aos proprietários “uma parte da colheita sem haver semeado”, uma renda sem trabalho, portanto assumiu a forma de mercadoria (MORAES; COSTA, 1987, p.101). Sabiamente Rodrigues (1994, p. 17) enfatiza que:

A terra é, assim, uma mercadoria “sui generis”, não é produto do trabalho, não pode ser reproduzida, não se consome e tem seu preço constantemente elevado, e por mais “velha” que fique, nunca se deteriora.

A terra integrada ao sistema capitalista passa a experimentar outros eventos de base material, como a atividade trivial de construção de edificações, as quais fortalecem a acumulação de riquezas e reforçam a mercadorização da terra, caso que foi evidenciado no Loteamento Liberdade, mostrado na sequência do trabalho.

Antes de abordar o conceito de mercado imobiliário, acredita-se ser adequado apresentar primeiramente o conceito de mercado, este que segundo o dicionário de economia Sandroni (2000, p.178)

[...] designa um grupo de compradores e vendedores que estão em contato suficientemente próximo para que as trocas entre eles afetem as condições de compra e venda dos demais. Um mercado existe quando compradores que pretendem trocar dinheiro por bens e serviços estão em contato com vendedores desses mesmos bens e serviços. Desse modo, o mercado pode ser entendido como o local, teórico ou não, do encontro regular entre compradores e vendedores de uma determinada economia.

A citação é relevante, visto que consente pensar a promoção de bens e serviços, os quais são produzidos por meio do trabalho. Assim, cabe considerar a terra como um bem, o qual é irreproduzível através do trabalho. Deste modo, a terra é a principal mercadoria do mercado imobiliário. Mas o que é mercado imobiliário?

O mercado imobiliário é a transformação do solo urbano em mercadoria, conseqüentemente um processo de caráter especulativo. Ele resulta da troca e intercambio das parcelas do espaço, as quais estavam nas mãos dos pequenos proprietários urbanos -herdeiros de glebas- (CARLOS, 2007, p.78).

Como exemplo do processo, destaca-se na pesquisa a venda dos imóveis de propriedade de Paulo Roberto de Moraes, referentes às matrículas de números

66.534, 68.482, 68.483, 68.485 e 78.919 registrado oficialmente no 1º registro de imóveis Pelotas, para Marianos Administração e Incorporação de Imóveis LTDA, que por sua vez, vendeu os lotes para Scopel empreendimentos, incorporadora do Loteamento Liberdade. Em síntese, o exposto mostra que a gleba pertencia a uma pessoa física que teria vendido os lotes para uma empresa do setor imobiliário e esta última repassou as frações do espaço para outra empresa do mesmo eixo comercial, sumariamente pode-se articular que o processo demonstra a produção capitalista do espaço.

O mercado enfatizado confere um “setor secundário” no processo de acumulação do capital (LEFEBVRE, *apud* GOTTDIENER, 1993, p.185). Isso quer dizer, que o capital é transferido do setor industrial ou comercial para o mercado imobiliário. Para tanto, o capitalista percebe este mercado como uma possibilidade para a reprodução do capital em tempos de instabilidade econômica (SILVEIRA, 2003, p.103). Embora exista uma certa dúvida que isso não esteja ocorrendo somente nos momentos de crise. Colaborando com o propósito da pesquisa Soares (2006, p.162) ainda afirma que as taxas de lucratividade do mercado imobiliário são “mais elevadas que os setores tradicionais”.

Para Silveira (2003, p.109) o governo também tem interesses particulares, pois há relatos de casos de omissão por parte do poder público, garantindo elevados ganhos para os agentes imobiliários e conseqüentemente perda por parte da população mais pobre. No que diz respeito à fiscalização das irregularidades no setor, se tem notícias de casos e denúncias sobre o político dono de terras, o qual tende a se aproveitar, bem como beneficiar-se do acesso de informações privilegiadas no tocante do mercado imobiliário. Como foi mencionado anteriormente ao expor que Ildefonso criou a isenção de impostos favorecendo a sua classe de proprietário de terra. Segundo Carlos (2007, p.75) todas as estratégias são válidas para a promoção desse mercado, inclusive a intervenção do estado, a fim de garantir solo urbano mediante escassez.

As estratégias empreendidas compreendem desde intervenções do governo a fim de valorização, a obsolescência das construções, até a reserva de terreno vago para fins especulativo (SOARES, 2006, p.163). A segregação orientada, “o espaço tornado raro, custoso, de luxo, é mantido por várias estratégias como circuito da reprodução” do mercado imobiliário (CARLOS, 2007, p.96).

No caso em estudo foram observadas várias intervenções governamentais no

sentido de garantir a valorização, uma destas ações trata-se do acordo, o qual exige a construção de uma ciclovia financiada pela Gryps Pelotas, incorporadora responsável pelo Loteamento Liberdade. O termo de recebimento desta obra foi assinado dia 24 de setembro de 2014, pelo superintendente do controle viário. Avaliando o contexto da valorização, é ímpar salientar que toda obra estrutural realizada no local, o qual anteriormente se caracterizava como vazio urbano tende a crescer no seu valor de troca.

Para contribuir no entendimento, cabe a trazer Paul Singer (1985, p.23) no texto, ao entender que o mercado é o mecanismo regulador do uso do solo dentro da economia capitalista. Os preços no mercado imobiliário são estabelecidos pela lei da demanda. O preço não é corrente, outras coisas influenciam no valor atribuído. Ele também destaca que o espaço urbano é produzido, através da incorporação de glebas, as qual tinham anteriormente uso agrícola. Portanto, na condição anterior existia uma renda agrícola, que deixa de existir no mercado imobiliário urbano. O valor de troca do espaço passa a ser regido a partir de então pelo processo de produção do espaço em virtude das relações sociais que se firmam por meio da ocupação e expansão do tecido urbano, uma vez que o preço está sujeito a oscilações que fomentam o mercado imobiliário de natureza especulativa.

3.1 Revisitando os conceitos de reprodução e valorização do espaço na perspectiva do objeto de estudo

Se o espaço é produzido socialmente, logicamente a sua reprodução ocorre da mesma forma. No momento anterior ao capitalismo o espaço era reproduzido no sentido de garantir as condições elementares para a reprodução humana, isto é, garantir meios de suporte a vida. Com o capitalismo, se instaura uma nova ordem, a qual favorece o grupo dominante. Esses grupos beneficiados fazem de tudo para manter as coisas da forma que estão colocadas, ou seja, trabalham no sentido de favorecer as desigualdades, já que são os pilares dos seus privilégios.

As pessoas desfavorecidas economicamente, muitas vezes não possuem instrução para compreender o processo e acabam aceitando a condição imposta pelas elites. Esse fato justifica o vínculo firmado entre reprodução do espaço e reprodução do capital.

Nas palavras de Carlos (2011, p.65) a produção espacial está fundamentada

na produção social e na apropriação privada que “desdobra-se na contradição entre a produção de um espaço orientado pelas necessidades econômicas e políticas (em suas alianças possíveis), e a reprodução do espaço como condição, meio e produto da reprodução da vida social”. A diferenciação entre as duas configurações, segundo a mesma autora, confere o tipo de valor atribuído ao uso dos lugares, isto é, ao valor de troca ou uso (CARLOS, 2011, p.65).

Quando a questão versa o contexto da produção do espaço urbano, alguns aspectos colaboraram para que haja a valorização do mesmo. Essa questão confere a chave para desvendar a diferença existente entre Produção e Reprodução do espaço. A primeira está descolada do capitalismo, ou seja, é independente, considerando neste caso a reprodução dos seres humanos (CARLOS, 2011, p. 63). A segunda, a reprodução, é embasada na sustentação de um modo operante, a saber, o capitalismo.

Quando se fala em valor, automaticamente ocorre a indução para que se pense em questões numéricas, talvez a explicação para essa ação esteja amarrada ao modo de produção capitalista que vivenciamos. Mas, é preciso alertar para o fato de que todas as sociedades existentes, inclusive aquelas que antecedem o capitalismo, já valorizavam o espaço. Conseqüentemente, a valorização do espaço compreendeu as especificidades de cada modo de produção (MORAES; COSTA, 1987, p.122).

A própria produção do espaço, expressa nas formas mais incipientes, ou seja, a primeira natureza transformada em segunda, já conferia a criação de valor, pois, todas as atuações e intervenções humanas criam valores. Contudo, existe diferença entre o valor no espaço e valor do espaço. O primeiro assume sentido econômico de troca e o outro segue a linha do valor de uso do espaço, ou seja, pela sua qualidade e quantidade de recursos disponíveis (MORAES; COSTA, 1987, p.123).

Para Moraes e Costa (1987, p.124) o espaço também atua na divisão territorial do trabalho, desta maneira uns espaços passam a valer mais que outros, em função de sua colaboração junto a prospecção de lucros. Nesse sentido, toda estratégia é válida para que se possa extrair maior lucratividade da terra.

A valorização do espaço é algo produzido, diferente da terra que “é um bem natural, não pode ser reproduzida, não pode ser criada pelo trabalho” (RODRIGUES, 1994, p.16). É evidente a valorização da terra quando percebido o seu caráter finito, nesse sentido, Rodrigues (1994, p.17) colabora dizendo que a terra:

[...] é, também, uma espécie de capital, que está sempre se valorizando. É, na verdade, um falso capital, porque é um valor que se valoriza, mas a origem de sua valorização não é produtiva. Investe-se capital – dinheiro em terra e “espera-se” a valorização.

O trabalho enquanto atividade prática acaba sendo dispensável para que haja a valorização da terra, a máxima desse processo está na monopolização de certa parcela do espaço. A propriedade privada da terra a torna rara e supervalorizada frente à ampla demanda existente por parte da sociedade (RODRIGUES, 1994, p. 17). Embora a propriedade da terra seja “um privilégio ímpar, em qualquer período da história” (MORAES; COSTA, 1987, p.132), outros aspectos como a localização, as edificações e as condições ambientais favoráveis colaboram no sentido de impulsionar a valorização.

No Brasil, até 1822 as terras eram distribuídas pelo regime de sesmarias, o Monarca doava as sesmarias, grandes lotes de terra e também realizava a doação de lotes menores denominados de datas. Vale lembrar que essa prática não considerou os indígenas, os quais não foram contemplados com as doações. Com o término do regime supracitado, entre os anos de 1822 e 1850 as terras passaram a pertencer aqueles que conseguiram ocupá-las. Neste momento as terras não podiam ser vendidas e compradas, justamente o que veio a ocorrer com a emergência da Lei das Terras – Lei 601 de setembro de 1850 – a partir desse marco a terra passou a conferir o título de propriedade privada (RODRIGUES, 1994, p. 17).

Ao assumir essa titulação, a terra, além de valorizada passou a ser capitalizada, isto é, adquiriu valor comercial, o qual fomentou a sua exploração “[...] nos moldes da empresa capitalista” auferindo aos proprietários uma “renda fundiária absoluta” (MORAES; COSTA, 1987, p.118). Para garantir a legalidade sobre a propriedade foram instauradas leis e medidas provisórias, mas como destaca Maricato (2001, p. 185) a terra ainda “continua a ser um nó na sociedade brasileira”, pois existe uma lacuna entre a teoria e a prática. Enquanto a Constituição Federal preza pela função social da propriedade e pelo direito a moradia, o que se sabe é que existem muitas fraudes envolvendo a propriedade da terra. A ilegalidade nesse sentido não é exclusiva aos pobres, as próprias “prefeituras e câmaras municipais não titubearam em mancomunar para aprovar leis locais que contrariam a lei federal”, isso sem mencionar a Medida Provisória 422 de março de 2008, a qual segundo a autora tem colaborado com a prática da grilagem (MARICATO, 2001, p.

188-189).

Considerando a exposição acima, entende-se que o espaço sempre foi valorizado por equivaler a um elemento indispensável para as formas de produção e reprodução das sociedades e a relação social a responsável por formar o espaço e o atribuir um valor de uso. O caso da terra entra nessa discussão por abarcar o fundamento monetário, que por vezes é tão fortalecido chegando ao ponto de impactar diretamente na produção. Embora se tenha consciência sobre o lado social da produção do espaço, em muitas ocasiões isso acaba sendo esquecido, já que a sua produção passa a ser vista apenas como uma fonte de renda.

3.2 Forma

Diante das possibilidades de análise da produção do espaço Lefèbvre indica três parâmetros, a forma, a função e a estrutura. A forma dentro da concepção de espaço abstrato assume configurações de forma jurídica ou de forma matemática, por exemplo. No que concerne o espaço absoluto a forma recai sobre o elemento físico, o qual é indispensável para a análise espacial, visto que pode ser percebido (LEFEBVRE, 2000, p. 425).

Nessa transmissão de códigos imagéticos, informações estéticas, plásticas e abstratas, captadas por meio da observação dos contornos, fronteiras, envoltórios, áreas específicas e volumes, grandes fluxos de informações acabam sendo captados (LEFEBVRE 2000, p.173). Para melhor operacionalizar o estudo ao aplicar os parâmetros destacados, dividiu-se as análises do espaço abordado em subtítulos, mas ao fim da exposição, nas considerações finais realizou-se o cruzamento dos dados da área trabalhada.

Dentre a produção do espaço imobiliário pelotense da área pesquisada, muitos aspectos foram relevantes, a começar pelas diferentes tipologias mostradas através de sete empreendimentos imobiliários, que são: Loteamento Sananduva, Residencial Querência II, Condomínio Moradas Pelotas II, Moradas Club II, Loteamento Liberdade, Loteamento Arcobaleno, e um núcleo de 6 casas construídas por uma empreiteira.

Com auxílio do programa Google Earth e da ferramenta relógio disponível neste software, foi apresentada a forma geral da área da pesquisa (linha vermelha) e a alteração ocorrida no seu conteúdo entre os anos de 2005 e 2015. Infelizmente

não foi encontrado imagem aérea disponível para o ano de 2005 (Figura11).

Figura 11 - A forma geral e a alteração de conteúdo ao longo do tempo (2006-2015)



Fonte: Google Earth, 2015 adaptado por Bilhalva, 2015.

Toda forma espacial possui um conteúdo, esse assume o sentido de face exposta, volume ou preenchimento. Na sequência foi preparada uma analogia para explicar o fato da leitura da forma não se esgotar nas linhas que a dimensionam.

Para tanto, concorda-se com Lefèbvre, ao dizer que a forma significa muito mais do que uma leitura descomprometida acerca da apresentação do objeto, pois além do conteúdo a ser percebido existem significações sócio-políticas aparentes (LEFEBVRE, 2000, p.258).

A forma pode conter outras formas em seu interior, e estas por sua vez, também apresentam conteúdos próprios, ou seja, característicos. O montante de formas e conteúdos contidos na forma geral caracterizam a sua totalidade. Para que a leitura fosse satisfatória se fez necessário a realização de algumas aproximações contemplando as formas e conteúdos existentes no interior da forma geral.

De acordo com a leitura das imagens da forma geral (Figura 10) interpretou-se que entre os anos de 2006 e 2015 o conteúdo da área foi alterado significativamente pela expressiva atuação do ramo da construção civil, evidência confirmada também durante o trabalho de trabalho campo.

Para atender os objetivos da pesquisa foram cruzados os seguintes dados, as

imagens do Google Earth, as observações coletadas no campo, os dados documentais e a teoria da produção do espaço. O processo anterior definiu o arcabouço do processo através da integração e complementação das informações. Foi observado que os incrementos materiais criados ao longo do tempo são oriundos do movimento que a sociedade realizou ao estabelecer novas relações, as quais foram entre vizinhos ou até mesmo entre os diferentes agentes de produção do espaço

A forma geral do recorte espacial abordado possui o formato irregular, mede aproximadamente 1.700,00m (mil e setecentos metros) de frente noroeste à Avenida Eng. Ildfonso Simões Lopes (antiga estrada do Arrozal), aproximadamente 930,00m (novecentos e trinta metros) na lateral nordeste confrontando com a área do Loteamento Residencial Arco Iris, aproximadamente 1.000 m (mil metros) na lateral sudoeste, confrontando com os imóveis nº 3320 e 3348 da Avenida do Obelisco, 1.300,00m (mil e trezentos metros) na lateral sudeste confrontando com sete terrenos, o primeiro na direção sul-norte, está inscrito no registro de imóveis sob o nº 89.097, seguido dos terrenos de matrículas nº 81.142 e 23.267, bem como de dois terrenos sem matrículas em nome de Arlete Pires, posterior ao terreno desta pessoa existe mais dois terrenos inscritos nas matrículas de nº 8.543 e 57.025, a área ainda dispõe de aproximadamente 750,00 m (setecentos e cinquenta metros) de lateral leste confrontando com os terrenos de matrícula número 7006 e 83.526 de acordo com as informações extraídas do mapa cadastral da prefeitura de Pelotas, 2015.

Após a caracterização do contorno da forma geral, foi averiguado que o seu conteúdo sofreu bastante alterações no tempo, passando da condição de vazio urbano para área de fluidez da produção do espaço imobiliário pelotense.

Ao ampliar a escala da forma geral, se percebeu de modo significativo outras formas contidas em seu interior. Se a imagem base corresponder ao mapa cadastral, por exemplo, o número de formas observáveis seria superior a de formas estabelecidas em cima de uma imagem do Google Earth. A primeira representação mostra as formas segundo o seu registro na prefeitura, a partir de então, são observados 49 lotes de tamanhos diferenciados, isso sem considerar os empreendimentos imobiliários, os quais se desmembraram de um único lote, gerando inúmeras parcelas. Ao todo são sete empreendimentos desse porte, produzidos no período contemplado pela pesquisa.

Para sanar a problemática operacional de análise da forma, foram escolhidos setes empreendimentos para as efetivas aproximações. Isso não quer dizer que os outros espaços não interessam ou são menos importantes, porém estes vão ser analisados junto ao todo da forma geral. Mas como são terrenos ociosos acredita-se ser desnecessário realizar uma aproximação individual para cada uma destas partes.

Assim, foram eleitos para uma abordagem mais atenta de caráter descritivo o Loteamento Sananduva, PAR Querência II, Condomínio Moradas Pelotas II, Moradas Club Pelotas II, empreendimento novo de seis casas localizadas na Av. Eng. Ildfonso Simões Lopes entre os Números 2010 e 2424, Loteamento Liberdade e o Loteamento Arcobaleno.

As análises das formas foram desenvolvidas por meio de imagens aéreas do Google Earth e pelo cruzamento de dados com o mapa cadastral cedido pela Prefeitura de Pelotas. Para a análise do conteúdo foi empregado imagens aéreas do Google Earth, fotografias e investidas no trabalho de campo. Notou-se que a forma variou no tempo, isso porque os terrenos possuem o potencial de desmembramento, algumas parcelas do espaço foram acrescidas, fazendo com que várias matrículas se tornassem uma só ou ao contrário, decrescendo a dimensão de um lote ao vender suas parcelas.

Como a forma diz respeito ao visualizado, a leitura desta dependeu da capacidade perceptiva do observador. No desenvolvimento deste processo foi colocado lado a lado, as formas dos terrenos legalmente registrados (mapa cadastral) e as formas estabelecidas a partir das observações (Google Earth). Alguns contornos das formas criados pelo pesquisador com base nas imagens de satélite coincidiram com as formas do mapa cadastral, mas outros se mostraram um tanto divergentes.

3.2.1 Forma do Sananduva e Querência II

A primeira forma abaixo (figura 12), contornada de vermelho indica o Loteamento Sananduva e a segunda definida por linhas de cor amarela mostra o PAR Querência II – Programa de Arrendamento faixa I.

Figura 12 – Loteamento Sananduva e Querência II entre 2006 e 2015



Fonte: Google Earth, 2015, adaptado por Bilhalva, 2015.

A primeira imagem à esquerda, data o ano de 2006, observou-se que o PAR Querência II aparenta estar no estágio de implantação. Dentro da forma em vermelho indicativa ao Loteamento Sananduva é perceptível que no ano de 2006 existiam poucos imóveis, mas a marcação das ruas já se mostrava aparente. Ao comparar ambas as imagens de anos distintos, é preciso ressaltar o aumento significativo do número de imóveis construídos dentro do limite vermelho (Sananduva). Quanto ao PAR Querência II, notou-se a ocorrência da edificação de mais dois blocos, fechando a área que estava disponível no momento anterior.

O Loteamento Sananduva tem como referência a Av. Ildefonso Simões Lopes nº 998, sua forma confere um terreno de forma irregular, resultado de um desmembramento que gerou 132 lotes, segundo mapa cadastral de Pelotas (2015). A maioria dos lotes dispõe de moradia construídas em alvenaria com estilo particular ao morador (projetos individuais), assim, foram encontradas neste local diversas fachadas aparentando excelente estado de conservação. Em geral as casas possuem um único pavimento, garagem e são recuadas do passeio.

Os terrenos têm dimensões distintas, mas segundo ferramenta de medição do Google Earth a média é de 10m de testada por 25m de comprimento, as ruas são calçadas, existe iluminação, mas o local carece de lixeiras, a área verde precisa de reparos, pois a cobertura vegetal está muito alta e o número de árvores é limitado neste local (Figura 13).

Figura 13 – Fotos de rua e área verde do Loteamento Sananduva



Fonte: Arquivo pessoal



Fonte: Arquivo pessoal

Ao todo, a forma do Sananduva contornada em vermelho, possui 298,56m (duzentos e noventa e oito metros e cinquenta e seis centímetros) de frente noroeste à Av. Eng. Ildfonso Simões Lopes, 167,5m (cento e sessenta e sete metros e cinco centímetros) na lateral nordeste, importante lembrar que esta classificação difere da estabelecida no mapa cadastral, a qual abarcaria o terreno disposto no noroeste do loteamento em direção a via. A forma acima compreende 139,95m (cento e trinta e nove metros e noventa e cinco centímetros) leste, confrontando com o PAR Querência II, 59,53m (cinquenta e nove metros e cinquenta e três centímetros) sul perpendicular ao limite leste anterior, confrontando com o PAR Querência II, 124,31m (cento e vinte e quatro metros e trinta e um centímetros) sudeste, confrontando com o PAR Querência II e 125,42m (cento e vinte e cinco metros e quarenta e dois centímetros) sudoeste, confrontando com o Loteamento Terra.

A delimitação em amarelo (Figura 12) compreende o PAR Querência II, localizado na Rua Alcides Veleda nº256. Sua forma é irregular, medindo 50,00m (cinquenta metros) de frente nordeste à Rua Alcides Veleda, 130,70m (cento e trinta e sete e setenta centímetros) na lateral noroeste, confrontando com a Rua Alzira Gularte Dias, 137,20m (cento e trinta e sete e vinte centímetros) de frente noroeste à

Rua Álvaro Barbosa Torres, 250,00m (duzentos e cinquenta metros) na lateral sudoeste, confrontando com loteamento Terra, 149,00m (cento e quarenta e nove metros) de fundo sudeste, confrontando com o terreno de matrícula R.I. 2.623, 50,00m (cinquenta metros) de lateral nordeste confrontando com a área verde do PAR Querência II, 117,46m (cento e dezessete metros e quarenta e seis centímetros) de fundo sudeste confrontando com a área verde do PAR Querência II e 112,78 m (cento e doze metros e setenta e oito centímetros) de lateral nordeste confrontado com o terreno de matrícula R.I. 41.399.

Este empreendimento resultou da conversão de uma parcela dos lotes do Loteamento Sananduva para o PAR, o qual foi acrescido de outros terrenos. Neste local segundo informações da matrícula 64.217 do 1º Registro de imóveis de Pelotas há 297 sobrados geminados, mas sob esse número de matrícula mostrado estão cadastradas apenas 75 unidades.

Conforme consta na certidão citada, a área privativa real de cada unidade equivale a 43,56000m², sendo superior área comum de divisão proporcional de 0,3333m² totalizando 43,8933m² de área total real, cabendo-lhe a fração ideal de 1/75 do terreno e das coisas em comuns. A casa está construída sobre um terreno de 3,30m de largura nas divisas, frente e fundos (onde confronta respectivamente com a área de jardim e com a área de pátio, de uso privativo), e 6,60m pelas divisas onde confronta-se com seus vizinhos. É de uso exclusivo destas casas o jardim fronteiro, com 13,20m², em terreno de 3,30m de frente, por 4,00m comprimento e o pátio dos fundos que contém o estacionamento, com 25,5750m² em terreno de 3,30m (três metros e trinta centímetros) de testada por 7,75m (sete metros e setenta e cinco centímetros) de comprimento (Figura 14).

Figura 14 – Frente e fundos do PAR Querência II



Fonte: Arquivo pessoal



Fonte: Arquivo pessoal

Além da delimitação criada com base na visualização dos prédios, o regime legal de cadastro da terra incorporou ao empreendimento a área disposta no sudeste, (Figura 13) enquanto área verde.

3.2.2 Forma do Moradas Pelotas II

Figura 15 - Forma do Moradas Pelotas II



Fonte: Página da Nex Group e Google Earth, 2015, adaptada por Bilhalva, 2015.

O Moradas Pelotas II integra o PMCMV faixa II, é um condomínio com casas padronizadas, localizado na Av. Um, nº 1000 perpendicular à Av. Eng. Ildelfonso Simões Lopes, caracterizada como a entrada existente ao lado do SEST- SENAT (Serviço Social do Transporte e o Serviço Nacional de Aprendizagem do Transporte).

A forma da área (Figura 15) assemelhasse com a letra L espelhada, possui 445,76m (quatrocentos e quarenta e cinco metros e setenta e seis centímetros) de frente nordeste, confrontado com a Av. UM, 289,19m (duzentos e oitenta e nove metros e dezenove centímetros) na lateral sudeste, confrontando com o terreno de matrícula R.I. 43.207, 150,00m (cento e cinquenta metros) na lateral sudoeste, confrontado com o terreno de matrícula R.I. 80.721, 159,79m (cento e cinquenta e nove metros e setenta e nove centímetros) na lateral sudoeste, confrontado com os terrenos de matrículas R.I 2.623 e R.I 41.399 e 284,82m (duzentos e oitenta e quatro metros e oitenta e dois centímetros) na lateral sudoeste, confrontando com a matrícula R.I. 41.399 e 101,00m (cento e um metros) na lateral noroeste confrontando-se com o SEST- SENAT.

A verificação do conteúdo desta forma foi realizada com o suporte da página do empreendimento *online* gerida pela Nex Group, que está organizada de maneira extremamente ilustrativa e sem muitas descrições. Embasado nas plantas, considerou-se que cada imóvel compreende uma casa com dois ou três quartos, um banheiro e uma sala integrada com a cozinha. No lado externo, nos fundos, há uma área que pode servir como pátio ou suporte para aumento do imóvel, na frente da casa existe um local destinado para vaga de carro. Além disso, a planta do condomínio prevê salão de festas, minicampo de futebol, portaria, playground e quiosque com churrasqueira.

A visualização da planta ajudou a compreender que o Moradas Pelotas II, localiza-se na mesma entrada do Moradas Club II. Sem a devida informação, o entendimento sobre a produção desse espaço estava confuso, pois se tinha a impressão que o acesso pertencia somente ao Moradas Pelotas II, quando na verdade, o caminho também conduz ao Moradas Club II.

3.2.3 Forma do Moradas Club Pelotas II

Sobre o MCMV faixa III Moradas Club II constatou-se que está localizado na frente do condomínio tratado anteriormente (Figura 16), no endereço Av. Um, nº1001, assim, ambos devem partilhar da mesma via de acesso.

Figura 16 - Forma do Moradas Club Pelotas II



Fonte: Página da Nex Group e Google Earth, 2015, adaptada por Bilhalva, 2015.

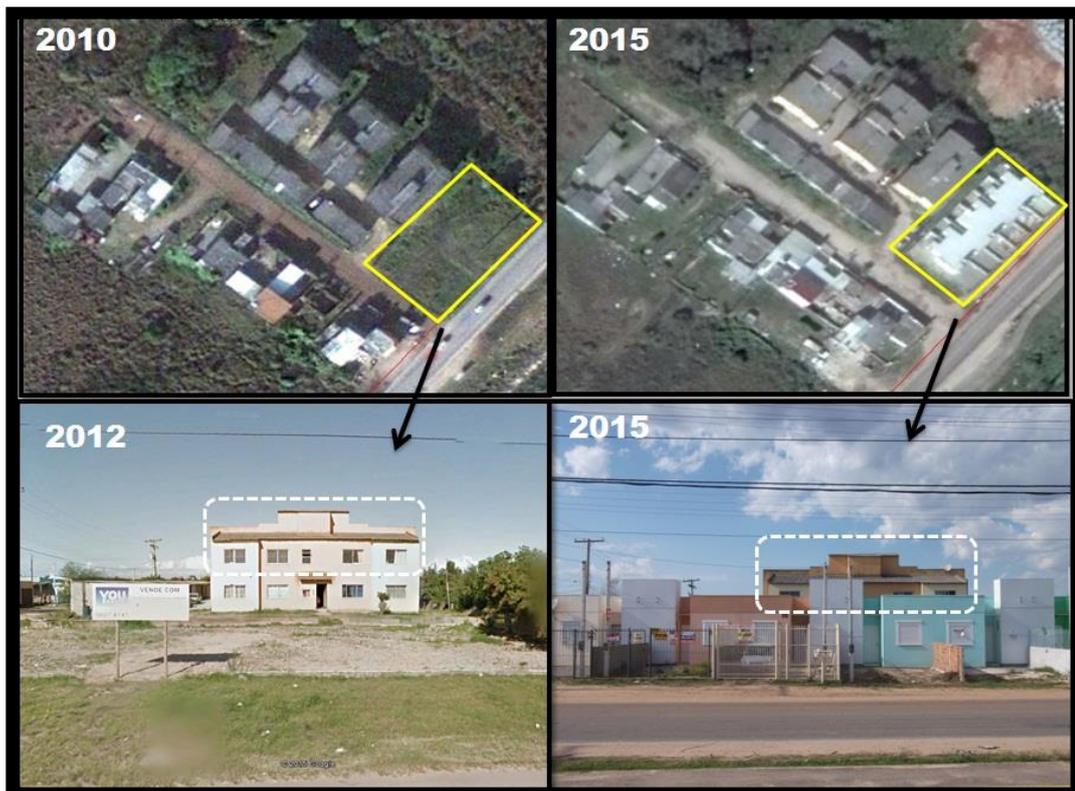
A forma da área lembra a letra L, possui 437,39m (quatrocentos e trinta e sete metros e trinta e nove centímetros) de frente sudoeste, confrontado com a Av. Um, 156,00 (cento e cinquenta e seis metros) na lateral noroeste, confrontado com o terreno de matrícula R.I. 42.980, 280,35m (duzentos e oitenta metros e trinta e cinco centímetros) na lateral nordeste, confrontado com o terreno de matrícula R.I. 51.306 155, 14m (cento e cinquenta e cinco metros e quatorze centímetros) na lateral noroeste, confrontado com os terrenos de matrículas R.I 51.306, 166, 46 (cento e sessenta e seis metros e quarenta e seis centímetros) na lateral nordeste confrontado com o terreno de matrícula R.I 40.489 e 294,14m (duzentos e noventa e quatro metros e quatorze centímetros) na lateral sudeste, confrontado com o terreno de matrícula R.I. 81.141.

No que toca o conteúdo da forma desta área, é possível comparar a sua planta com a do empreendimento anterior, assim, observamos que a casa é mais

ampla, apresenta dois quartos com banheiro, sala e cozinha integrada e uma área externa com opção de aumento, na frente da moradia há uma vaga para o carro. A diferença é justificável pela faixa de renda atendida. Também existe a possibilidade de se obter uma casa de três quartos com apenas um banheiro mediante acordo oficial. O site informa que a estrutura prevê ainda a portaria central, piscina adulto e infantil, salão de festas, quiosque com churrasqueira, playground e minicampo de futebol gramado.

3.2.4 Forma do pequeno aglomerado de casas dentre os números 1290 a 1302

Figura 17 - Alteração no preenchimento da forma entre 2010 e 2015



Fonte: Imagens aéreas do Google Earth, 2006 e 2015 e fotografia do Google Street, 2006 e foto do arquivo pessoal adaptado por Bilhalva, 2015.

Outra área que merece destaque dentro do contexto de análise da forma é o pequeno aglomerado de casas, voltado para classes populares constatado a partir do valor de troca empregado. Esse grupo de casas está localizado na Av. Eng.

Ildefonso Simões Lopes compreendendo os imóveis dentre os números 1290 a 1302 (Figura 17).

No ano de 2006 havia nos fundos da forma observada um prédio sem cercamento denominado Rua Brasil III. Em 2015, o terreno da frente deste prédio foi coberto por um grupo de seis casas. A área tem forma retangular, 33,50m (trinta e três metros e cinquenta centímetros) de frente noroeste, confrontando com a Av. Ildefonso Simões Lopes, 22,19m (vinte e dois metros e dezenove centímetros) na lateral nordeste, confrontando com a Rua dois do Núcleo residencial Rua Brasil Três, 33,50m (trinta e três metros e cinquenta centímetros) na lateral sudeste, confrontado com o condomínio Rua Brasil III e 22,19m (vinte e dois metros e dezenove centímetros) na lateral sudoeste, confrontado com o terreno de matrícula R.I. 42.980.

Interessante, que o cruzamento dos dados da forma estabelecida via Google Earth com a forma dos lotes do mapa cadastral funda uma incongruência de dados. O conteúdo da forma proposta mostra a produção de seis imóveis idênticos, medindo aproximadamente 5,30m (cinco metros e trinta centímetros) de testada voltada para o noroeste, por 20,00m (vinte metros) de comprimento. Porém, no mapa cadastral da prefeitura existem sete lotes, os quais receberam os seguintes números para as residências contidas nesse espaço: 1290, 1292, 1294, 1296, 1298, 1300 e 1302. De acordo com anúncio de venda de um dos imóveis presentes nesta forma, é possível considerar a sua organização interna que conta com dois dormitórios, estar social, cozinha, banheiro social, pátio, área serviço e duas garagens.

3.2.5 Forma do Loteamento Liberdade

Figura 18 - Forma do Loteamento Liberdade



Fonte: Imagens aéreas do Google Earth, 2015, adaptado por Bilhalva, 2015.

A forma seguinte passível de aproximação é a do loteamento de médio padrão Liberdade (Figura 18), classificado desta maneira por atender clientes de classe média e alta, esse apresenta o formato irregular totalizando 308.977,95m² de superfície, possui 290,86m (duzentos e noventa metros e oitenta e seis centímetros) de frente noroeste, confrontando com Av. Eng. Ildefonso Simões Lopes, 99,59m (noventa e nove metros e cinquenta e nove centímetros) na lateral nordeste, confrontado com o terreno de matrícula R.I 82.098 de propriedade de Jose Raimundo Contreira, 32,69m (trinta e dois metros e sessenta e nove centímetros) na lateral noroeste, confrontado com o fundo do terreno de matrícula R.I 82.098 de propriedade de Jose Raimundo Contreira, 1.072,45m (mil e setenta e dois metros e quarenta e cinco centímetros) na lateral nordeste, confortando com os terrenos de matrícula R.I. 22.475 de propriedade de Berenice Campos Habeyche, Esther Campos Habeyche, Sthefania Campos Habeyche, Candice Campos Habeyche

antes de Jacob Hax e matrícula R.I. 8.543 de propriedade de Pedro Antônio Rodrigues Castilhos, Francisco de Paula Rodrigues Castilhos, Iara Marina Portela Castilhos, Eduardo dos Santos Recari e José Carolino Soares Carvalho, 213,64m (duzentos e treze metros e sessenta e quatro centímetros) na lateral sudeste que compõe o fundo do empreendimento, confrontando com o terreno de Arlete Pires, o qual não possui seu número de matrícula informado no mapa cadastral e 1.124,90m (mil cento e vinte e quatro metros e noventa centímetros) na lateral sudoeste, confrontando com o terreno de matrícula R.I. 40.489 de propriedade de Tremezo IPX LTDA.

A análise do conteúdo dessa forma possibilitou conferir o número exato de 878 lotes segundo informações do material descritivo da obra, deste total, 831 lotes terão a dimensão padrão de 7,00m (sete metros) de testada por 25,00m (vinte e cinco metros) de comprimento, 32 lotes vão dispor de 12,00m (doze metros) de testada por 30,00m (trinta metros) de comprimento, 1 lote será de uso institucional e contará com 9.367,53m² e 2 lotes servirão de reserva técnica, os quais não se teve acesso às suas dimensões.

Figura 19 – Comparativo Loteamento Liberdade 2014 - 2015



Fonte: Arquivo pessoal.

No projeto da obra foram encontradas informações sobre a infra-estrutura, merecendo ressalvas quanto às ruas totalmente asfaltadas (Figura 19), guias e sarjetas, drenagem de água pluvial, rede de água e esgoto, rede de iluminação e 35.050,97m² de área verde. No âmbito do lazer, ocorreu a indicação de quadra poliesportiva, *playground*, estar das azaléias, recanto do mate, Praça do sol, pista de

caminhada, quiosques, pomar, academia ao ar livre e quadra de vôlei de praia.

3.2.6 Forma do Loteamento Arcobaleno

Figura 20 – Forma do Loteamento Arcobaleno



Fonte: Imagens aéreas do Google Earth, 2015, adaptado por Bilhalva, 2015.

A forma do MCMV faixa II Loteamento Arcobaleno (Figura 20) apresenta o formato irregular, com justaposição ao contorno dos imóveis construídos, tem uma área total de 169.511,23m². O contorno mostra a seguinte caracterização através da observação, 57,94m (cinquenta e sete metro e noventa e quatro centímetros) de frente noroeste, voltada para a Av. Eng. Ildelfonso Simões Lopes, 444,14m (quatrocentos e quarenta e quatro metros e quatorze centímetros) na lateral sudoeste, confrontando com terreno de matrícula nº R.I. 83.526 imóvel de nº 2350 da avenida supracitada, 114,09m (cento e quatorze metros e nove centímetros) na lateral sudoeste, até sofrer uma inclinação de aproximadamente 150°00'00" do ângulo interno, a partir deste ponto 214,09m (duzentos e quatorze metros e nove centímetros) na lateral sudeste também confrontando com o terreno de matrícula nº R.I. 83.526, 188,96m (cento e oitenta e oito metros e noventa e seis centímetros) na lateral sul, limitando-se com o terreno de matrícula nº R.I. 83.526, 226,22m

(duzentos e vinte e seis metros e vinte e dois centímetros) na lateral leste que caracteriza o fundo do empreendimento, confrontando com área pertencente ao próprio loteamento matriculado no R.I com o nº 68.687, 171,64m (cento e setenta e um metros e sessenta e quatro centímetros) na lateral nordeste confrontando com área pertencente ao próprio loteamento matriculado no R.I com o nº 68.687, 186,22 m (cento e oitenta e seis metros e vinte e dois centímetros) na lateral oeste confrontado com imóvel nº 604 localizado na Av. Pery Ribas do Loteamento Arco Iris, 202,05m (duzentos e dois metros e cinco centímetros) na lateral nordeste, confrontando com o fundo do Imóvel nº 604 localizado na Av. Pery Ribas do Loteamento Arco Iris, a partir deste ponto há um leve inclinação estabelecendo 15°00'00" de ângulo externo, 433,39m (quatrocentos e trinta e três metros e trinta e nove centímetros) nordeste, confrontando com o Loteamento Arco Iris.

A metragem das casas do loteamento confere 10,00m (dez metros) de testada por 25,73m (vinte e cinco metros e setenta e três centímetros) de comprimento, totalizando 257,25 m² de área superficial, segundo dados obtidos por meio da certidão, matrícula nº 76.547 do 1º registro de imóveis de Pelotas.

Segundo informações da página *online* da Fuhro Souto empreendimentos, o projeto versa sobre a construção de 155 casas com fachadas padronizadas, todas possuindo dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e uma área externa passível de ampliação, também uma passagem lateral para carro e recuo na frente das residências destinado ao ajardinamento. Além disso, o empreendimento não tem taxas de condomínio e prevê em sua planta a construção de uma área de lazer com *prayground*, quadra poliesportiva e áreas arborizadas com bancos.

3.2.7 Forma dos lotes sem a presença de imóveis

Para as formas que não apresentam construções nos lotes foi criada com base no mapa cadastral da prefeitura de Pelotas a tabela abaixo com informações gerais (Tabela 2) necessárias para a compreensão da forma geral aplicada na pesquisa.

Tabela 2 – Forma dos lotes sem a presença de imóveis na área da pesquisa

Endereço	Forma	Testada	Profundidade média
Av. Um, 901	Irregular*	356.65m	120.34m
Av. Um, 3001	Irregular*	404.87m	170.70m
Av. Um, 2001	Irregular*	140.66m	300.77m
Av. Um, S/Nº	Irregular	148.52m	699.40m
Av. Manoel Antônio Peres, 2750	Irregular*	84.64m	120.13m
Av.Eng.Ildefonso Simões Lopes, 1186	Irregular*	105.00m	8.476,19m
Av.Eng.Ildefonso Simões Lopes, 1500	Irregular*	162.29m	616.18m
Av.Eng.Ildefonso Simões Lopes, 1700	Irregular	151.47m	559.39m
Fonte: Av.Eng.Ildefonso Simões Lopes, 1678	Irregular	87.00m	1.126,60m

Coordenadoria de cadastro e informações* (Prefeitura de Pelotas) e medições via Google Earth realizado por Bilhalva 2015.

Dos lotes apresentados na tabela acima, verificou-se que seis pertencem a incorporadoras imobiliárias, fato comentado nos tópicos seguintes.

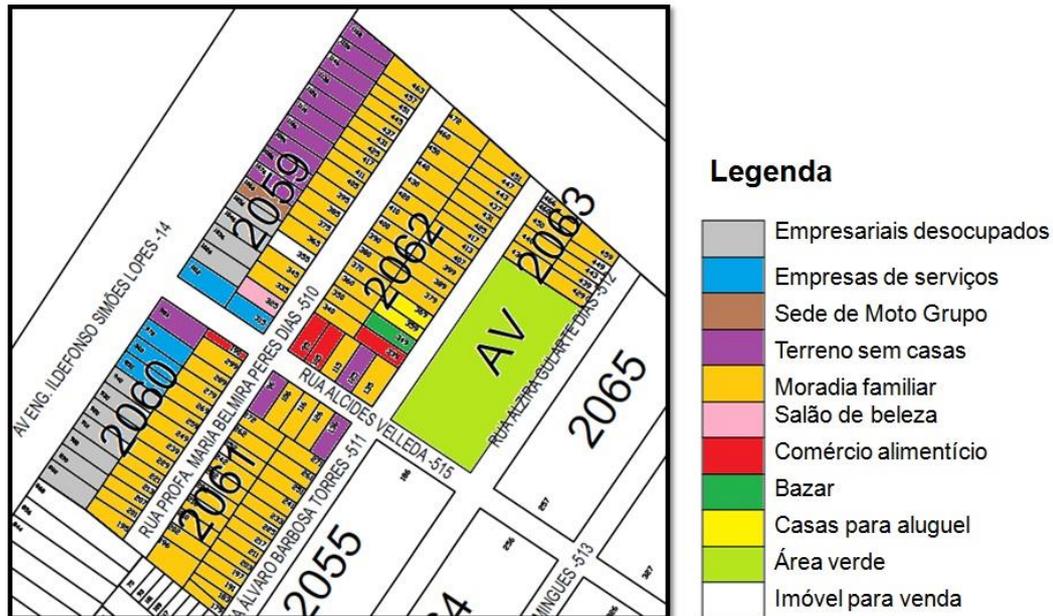
3.3 Função

A função faz menção ao espaço vivido, no espaço de representação, sendo que ela pode ou não se efetuar (LEFEBVRE, 2000, p. 425), concordando com esse teórico, Martins (2004, p 29) colabora destacando que as funções podem alterar-se no espaço e no tempo. Além disso, atribui que a funcionalidade do espaço geográfico decorre das ações das pessoas e objetos, podendo ter vínculos com programas estatais, privados ou coletivos.

3.3.1 Função do Loteamento Sananduva

Para responder sobre a função do espaço e as transformações no caso do Loteamento Sananduva desenvolveu-se o croqui apresentado abaixo com base nos dados levantados no campo (Figura 21).

Figura 21 – Funções Loteamento Sananduva



Fonte: Bilhalva, 2015.

A principal função do Loteamento Sananduva conferiu a moradia familiar, com 93 unidades destinadas para este fim. O comércio alimentício ficou concentrado na Rua Alcides Velleda que é a principal via do local, a qual também conduz ao PAR Querência II, ao todo são quatro comércios sendo, uma padaria e confeitaria, um comércio de frango assado, uma lancheria e um trailer de lanche. Além destes estabelecimentos, há um pequeno bazar com utilidades para a casa e presentes.

A especulação imobiliária tem pouco destaque em operações de compra e venda de moradias, pois apenas uma habitação estava com placa de venda e duas dispostas para aluguel. Entretanto, há no local uma série de terrenos vazios sem placas, assim acredita-se que ocorre um processo de especulação associado a valorização da terra devido à infraestrutura designada ao local nos últimos dez anos. Rodrigues contribui para o entendimento desse ponto alertando que:

Muitos loteamentos são realizados e colocados à venda, com pouco ou nenhuma infra-estrutura, o que significa que de várias formas os compradores se organizam e lutam para obter os equipamentos e serviços coletivos – asfalto, transporte coletivo, luz, água, escolas, creches, posto de saúde, etc. beneficiam, sem dúvida principalmente aqueles que deixaram as terras vazias aguardando “valorização” (RODRIGUES, 1994, p.21)

Após a composição do loteamento, os serviços coletivos de escola, creche, e posto de saúde não foram estabelecidos no local. Os comércios de serviços estão concentrados na Av. Eng. Ildefonso Simões Lopes e próximo da Rua Alcides Velleda, as empresas atuam desenvolvendo atividades no ramo de auto-elétrica, retífica de motores, mecânica de veículos, serviço de troca de óleo veicular, na parte de vidro e estruturas de alumínio e também no departamento de estética como é o caso do salão de beleza.

No quesito lazer, é necessário citar a sede do moto grupo, mas presumisse que a maioria dos integrantes não residem no Loteamento Sananduva. Outra questão atende ao estado aparente da área verde do local, o qual inviabiliza a sua função. De acordo com o Ministério do Meio Ambiente as áreas verdes urbanas:

[...] são consideradas como o conjunto de áreas intraurbanas que apresentam cobertura vegetal, arbórea (nativa e introduzida), arbustiva ou rasteira (gramíneas) e que contribuem de modo significativo para a qualidade de vida e o equilíbrio ambiental nas cidades. Essas áreas verdes estão presentes numa enorme variedade de situações: em áreas públicas; em áreas de preservação permanente (APP); nos canteiros centrais; nas praças, parques, florestas e unidades de conservação (UC) urbanas; nos jardins institucionais; e nos terrenos públicos não edificadas (Ministério do Meio Ambiente, 2015).

A cobertura vegetal da área verde do Loteamento Sananduva está muito crescida dando a esta área uma aparência de abandono, além disso, há muito lixo no local, que nada colaboram ou lembram o conceito estabelecido pelo ministério do meio ambiente descrito acima.

3.3.2 Função do PAR Querência II

O PAR Querência II possui 297 sobrados os quais possuem a função de servir de moradia para grupos familiares de baixa renda. Cem por cento das casas devem

assumir este fim, uma vez que é vetada a possibilidade de utilizar estes espaços para a prática de qualquer comércio.

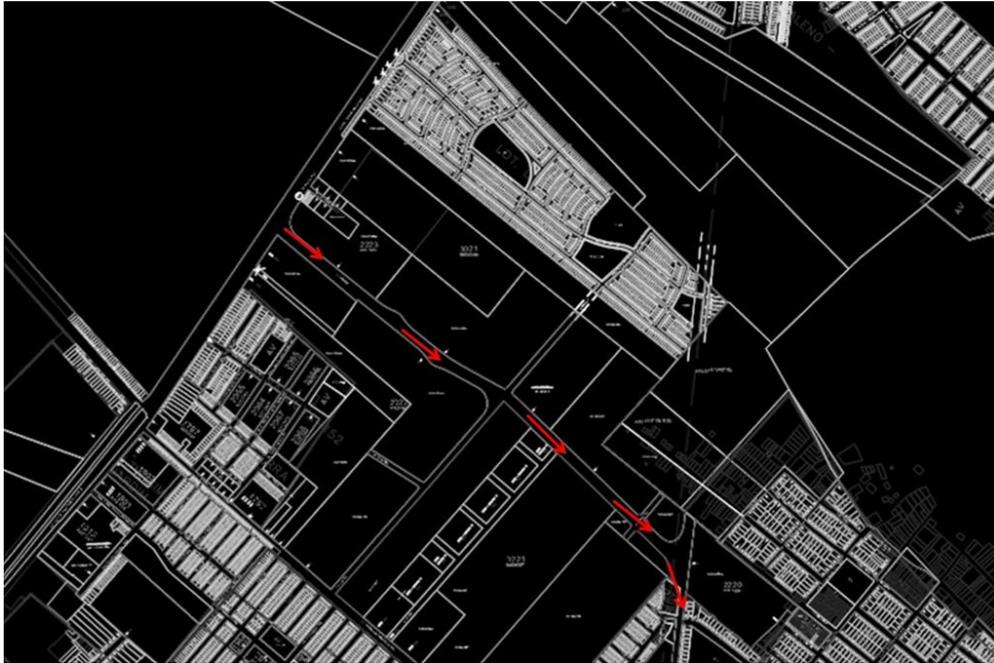
Além da função primordial destacada, o local possui elementos no sentido de proporcionar lazer aos seus moradores, assim apresenta uma área de lazer descoberta, um quiosque com quatro churrasqueiras e uma área verde, a qual se encontra em situação muito semelhante a retratada no Loteamento Sananduva e não cumpre com a sua função.

3.3.3 Função do Moradas Pelotas II

O Condomínio Moradas Pelotas II desempenha no presente a função de geração de postos de empregos na esfera da construção civil. Nota-se que muitos trabalhadores do norte do país migraram temporariamente para o sul para atender a demanda por mão de obra neste empreendimento.

Outra função exercida por este condomínio atualmente é de vetor do crescimento urbano no que toca o preenchimento dos lotes no entorno do empreendimento, isso porque foi firmada com a gestão pública do município a abertura da Av. Um, a qual estabelece o ângulo de 90°00'00" com a Av. Eng. Ildelfonso Simões Lopes em direção ao sudeste, até alcançar o Loteamento Darcy Ribeiro ao sul (Figura 22).

Figura 22 – Avenida Um indicada pela seta vermelha



Fonte: Mapa Cadastral da Prefeitura de Pelotas, 2015 adaptado por Bilhalva 2015.

Após a entrega das casas para seus contratantes, é estimado que ocorra a alteração da função de geração de postos empregatícios na construção civil para postos de trabalhos na portaria e serviços gerais. Além disso, com os moradores habitando o local, a função primordial do empreendimento será de moradia familiar e consequentemente a atribuição da função de lazer privado/comunitário, proporcionada através das atividades promovidas no salão de festas, minicampo de futebol, playground e quiosque com churrasqueira. É importante lembrar que a produção do referido espaço também tem função de moradia social vinculada ao PMCMV. De acordo com Chiarelli (2010, p.21) esse tipo de moradia tem sua imagem rapidamente atribuída ao fato de se tratarem de habitações baratas construídas em espaços excluídos e voltadas para a população de baixa renda. O que não parece ser regra para o condomínio apresentado.

3.3.4 Função do Moradas Club Pelotas II

O condomínio Moradas Pelotas Club II, é vizinho do abordado anteriormente, na verdade são projetos muito parecidos, mas o segundo apresenta vantagens extras, de acordo com a faixa de renda III, ou seja, dispõe de algumas funções

adicionais no que diz respeito ao lazer, isso quer dizer que além da função futura de moradia para famílias e o lazer social dispõe de salão de festas, minicampo de futebol gramado, portaria, *playground* e quiosque com churrasqueira. Além destes benefícios o condomínio também dispõe de uma piscina para uso adulto e infantil.

Como a obra acontece paralelamente em ambos os condomínios a situação vivenciada é semelhante no sentido de função de promoção de postos de empregos, vetor de desenvolvimento urbano e estímulos para o aumento dos valores dos bens imóveis na área da pesquisa em geral.

3.3.5 Função do pequeno aglomerado de casas dentre os números 1290 a 1302

O pequeno terreno, o qual compreende seis casas de números entre a numeração 1292 à 1302 na Av Eng. Ildefonso Simões Lopes, possui as funções segundo foi possível compreender de moradia para as famílias e também de especulação imobiliária, levando em consideração a ocorrência de frequentes ofertas de vendas destas casas, as quais não possuem área de lazer.

3.3.6 Função do Loteamento Liberdade

O Loteamento liberdade, assim como os demais desempenha a função de provedor do adensamento populacional em área de vazio urbano. Conforme as informações do estudo de impacto de vizinhança, o local tem estimativas de incremento de aproximadamente 2.508 pessoas por conta de sua implantação (MONTEIRO, 2012, p.04). No estágio atual, a função experimentada é de construção civil, portanto há fomento de postos de trabalhos. Diferente dos demais empreendimentos cabe ao proprietário do lote o recrutamento destes profissionais, a saber, arquiteto, engenheiro civil, eletricista, pedreiros e auxiliares ou empreiteira. Isso revela a renda alta, pois se percebe liberdade para comprar e construir.

Outra função observada no momento concerne à especulação imobiliária, muitas pessoas enxergaram no empreendimento uma forma de reter lotes para posteriormente vender obtendo lucro. Durante os trabalhos de campo foram percebidas muitas placas de vendas e até mesmo empresas que atuam no mercado de imóveis e da construção produzindo casas nos lotes para revenda (Figura 23) o

que certamente vai de encontro ao *Slogan* do projeto, “liberdade é poder morar do seu jeito” que ressalva justamente o fato de projetar a casa conforme o desejo do comprador.

Figura 23 – Casas construídas por empresas do ramo do mercado imobiliário e dispostas a venda em lotes do Loteamento Liberdade



Fonte: Arquivo pessoal



Fonte: Arquivo pessoal

É notória também a função enquanto elemento urbanizador, pois houve a execução de obras de terraplanagem, pavimentação, rede de esgoto cloacal, estação elevatória de esgoto, rede pluvial, rede de água, reservação de água e rede elétrica e iluminação, dados retirados do cronograma total das obras. Além disso, também foi construída uma ciclovia na margem oeste (centro-bairro) da Av. Eng. Ildfonso Simões Lopes, obra aprovada pela prefeitura e executada com os recursos da empresa Gryps Pelotas Empreendimentos imobiliários S.A que é incorporadora de empreendimento citado e loteador voltado para a alta renda.

Futuramente a função atribuída a este espaço será de residência unifamiliar e comercial, segundo consta no projeto. A vivência nesse espaço também possibilitará a função de lazer no que incumbe uma quadra poliesportiva, *playground*, estar das azaléias, recanto do mate, praça do sol, pista de caminhada, quiosques, pomar, academia ao ar livre e quadra de vôlei de praia.

3.3.7 Função do Loteamento Arcobaleno

O loteamento Arcobaleno projeto vinculado ao PMCMV do governo Federal, desempenha primeiramente a função de moradia social voltada para o atendimento

de famílias de baixa renda, faixa II, com renda bruta de R\$ 1.600,00 e R\$ 3.100,00. O foco funcional é que o empreendimento sirva para moradias unifamiliares de 155 famílias. A função de lazer está prevista na planta do empreendimento em virtude da instalação do *prayground*, da quadra poliesportiva, 15. 541,73 m² de área verde e das áreas arborizadas com bancos, porém não recebeu o devido destaque no plano físico, já que há dificuldade de se identificar essas áreas.

No período anterior à entrega dos lotes aos seus compradores o local estabelecia funções de executor de obras de infra-estrutura urbana, básicas, conforme Lei municipal 5.502/2008, art.188, tais como execução de demarcação e terraplanagem das vias de circulação, demarcação dos quarteirões, lotes e logradouros, obras primárias de escoamento das águas pluviais que garantem a drenagem e obras complementares de acordo com a mesma lei supracitada que conferem obras de rede e equipamento abastecedor de água potável, rede e equipamento para distribuição de energia elétrica domiciliar e iluminação pública nas vias e casas, rede de esgoto cloacal, sistema de tratamento de esgoto, sistema de canalização subterrânea para água da chuva, pavimentação, dispositivos de acessibilidade universal, arborização e ajardinamento, e elementos pertinentes aos espaços verdes e lazer.

Sobre as ações mencionadas, a Navarini engenharia e construções LTDA e a secretária Municipal de Urbanismo assinaram em junho de 2010 um documento garantindo a conclusão do acordado, para isto alguns lotes acabaram sendo caucionados em nome da prefeitura municipal de Pelotas.

3.3.8 Função dos lotes sem a presença de imóveis

Os demais lotes presentes dentro da delimitação espacial da pesquisa apresentaram distintas funções. Os lotes que não incorporam habitações reforçam a função de vazio urbano do espaço e conseqüentemente de especulação imobiliária. Os que contam com casas, servem de moradia familiares que segundo as faixas de renda exigidas pelos empreendimentos são destinadas para as classes média e até mesmo alta como é o caso do Loteamento Liberdade. Também há um lote no qual se desempenha a função de trabalho agrícola, já que os proprietários plantam hortaliças.

3.4 Estrutura

A estrutura refere-se ao espaço concebido, o qual implica na representação do espaço (LEFEBVRE, 2000, p. 425). Diferentemente dos anteriores, esse não pode desconsiderar as escalas, as proporções, as dimensões e os níveis, uma vez que visa às relações do todo e das partes, do micro e do macro (LEFEBVRE, 2000, p.184).

3.4.1 Estrutura do Loteamento Sananduva

Sobre a descoberta do Loteamento Sananduva, cabe afirmar que foi uma verdadeira surpresa nesta pesquisa, pois acreditava-se que a construção contínua de moradias no local fosse resultado da implantação do PAR Querência II, mas ao apurar os dados ficou entendido que o Loteamento Sananduva antecedeu a implantação do PAR. Este entendimento foi definido através da matrícula de registro de imóveis nº 64.217 do PAR Querência II, que apontou que a Navarini engenharia e construções, responsável pelo Sananduva, teria vendido 28 lotes da quadra oito deste loteamento para Roberto Ferreira – comercial e construtora LTDA em janeiro de 2005, pela importância de R\$222.844,15.

A Navarini é uma empresa pelotense, fundada e dirigida pelo engenheiro civil Linomar Navarini, o qual recebeu neste ano o título de cidadão pelotense por se destacar no ramo de loteamento e construção civil no município. O empreendedor realizou as obras de infraestrutura básica, mas a efetividade na venda e povoamento dos lotes só ocorreu após a existência de PAR Querência II.

3.4.2 Estrutura do PAR Querência II

Sobre o PAR Querência II foram obtidas informações por meio uma matéria jornalística publicada em dezembro de 2006 no Jornal Diário Popular, as unidades habitacionais foram entregues aos proprietários em outubro de 2006, período compreendido dentro do recorte temporal da pesquisa. A reportagem indica que foram construídas ao todo 297 unidades habitacionais e que o PAR mencionado corresponderia à modalidade especial, faixa I de renda. Em virtude do valor reduzido para aquisição, a prestação paga conferiu na época o valor de R\$139,00 reais,

acrescido de R\$12,90 reais do seguro e R\$20,00 reais de condomínio. Para a aquisição os interessados eram submetidos à análise de cadastro pela CEF e deveriam ter renda familiar entre 550,00 reais e 1,200 reais.

É relevante destacar que o projeto não contemplou um condomínio fechado tradicionalmente por muros, talvez esse aspecto tenha contribuído para o fato de terem sobrado vagas no PAR, pois na data da entrega haviam 22 sobrados vazios. Segundo consta na notícia, os motivos para a falta de adesão foi justamente o não fechamento da área do PAR e as restrições cadastrais por parte dos compradores.

Os interessados na aquisição de um imóvel no PAR Querência II tiveram que realizar um cadastro de inscrição diretamente na prefeitura do município, um pouco diferente do processo de inscrição do PMCMV- Faixas II e III, pois este último permite o envolvimento de imobiliárias na tramitação que é vetado no PAR. Outro dado noticiado no Jornal Diário Popular aludido foram os problemas com a falta de energia elétrica que os primeiros moradores sofreram ao se mudarem para o local, mas o inconveniente foi solucionado pouco tempo depois.

Identificou-se a Roberto Ferreira comercial e construtora LTDA como empresa responsável pela construção do empreendimento, esta empresa teria orçado a obra em R\$ 8.078.403,64 com prazo de conclusão para 12 meses. Após a empresa destacada ter comprado os lotes do Sananduva repassou os imóveis adquiridos e mais os lotes das matrículas 64.218, 64.625 e 64.627 que já estava em propriedade da Roberto Ferreira para o Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, recebendo pela operação o montante de R\$ 699.000,00 em junho de 2005.

Sobre o valor de troca do PAR Querência II, após a realização de pesquisas em sites especializados foi observado em julho de 2015, o anúncio no valor de R\$ 106.000,00 no site da OLX (gerida pela Naspers, uma empresa de mídia sediada na África do Sul). Verificou-se através da certidão de características do imóvel emitida pela prefeitura de Pelotas que o valor venal do imóvel é de R\$ 36.686,44 e o custo de produção de cada unidade autônoma informada ao 1º cartório de registros equivale à importância de R\$ 14.301,42. Desta maneira, os valores de troca alteraram-se no tempo e em nove anos superou em cinco vezes o valor pago pelo bem no ano de 2006.

A representação deste espaço opera na lógica da compactação do mesmo, são habitações com proporções extremamente pequenas, inviáveis para famílias grandes que ficariam confinadas em uma área diminuta. O uso do espaço precisa

ser planejado para que se extraia o máximo da sua capacidade, destaca-se nesse sentido a atuação das empresas de móveis pré-moldados.

Ao se observar a tipologia do PAR Querência II expressa através das fachadas dos sobrados geminados é notável a homogeneização não só do modelo habitacional empregado, mas também da classe social das pessoas que ali moram e contam com recursos limitados.

3.4.3 Estrutura do Moradas Pelotas II

Já o condomínio Moradas Pelotas II, é voltado para o atendimento de pessoas com renda familiar entre três a dez salários pelo PMCMV do Governo Federal, os contemplados podem ganhar até R\$17.960 reais de subsídios de acordo com a faixa de renda familiar.

Na página do empreendimento na internet não foram encontradas informações sobre os valores comerciais dos imóveis e o número total de parcelas do financiamento, talvez as informações não estejam disponíveis para consulta pelo vínculo firmado com a CEF. No ano de 2013, em visita ao plantão de vendas se obteve o conhecimento sobre os 300 meses para a quitação de compra do imóvel, o qual na época apresentava o valor de troca correspondente à R\$ 80.595,00 reais. Também foi adquirida a informação sobre a possibilidade de utilizar o fundo de garantia por tempo de serviço – FGTS na negociação para abater o valor das parcelas financiadas.

Houve dificuldade em se conseguir dados sobre este empreendimento, não se obteve informações sobre a situação atual do condomínio, isto é, a responsável pelo setor afirmou não saber nada a respeito do estágio de aprovação do projeto.

Diante desta situação buscou-se compreender o que estava ocorrendo. Ao procurar por dados sobre condomínio no departamento de patrimônio público da Prefeitura Municipal foi adquirida a certidão de características do imóvel com a identificação da propriedade em nome de Tremezo IPX LTDA. Na parte do documento reservado a caracterização descritiva do prédio não existiam informações, mas havia o valor venal do terreno e correspondia a R\$ 1.054,704, 81 (um milhão, cinquenta e quatro mil, setecentos e quatro reais e oitenta e um centavos).

Sem muitos dados, a solução encontrada foi consultar a página de *online* do

empreendimento que indicou o percentual de 68,75% de conclusão das obras no mês de dezembro de 2015. Sobre esse fato, foi encontrada uma reclamação no *site* Reclame Aqui, (administrado pela Widea Soluções Digitais Ltda) mostrada abaixo (Figura 24)

Figura 24 - Reclamação contra RODOBENS E NEX GROUP

ReclameAQUI nome da empresa, produto para reclamar ou pesquisar

A gente ajudou você? Agora é a sua vez. AJUDE UMA CRIANÇA

100% das doações serão entregues para a Instituição Núcleo Assistencial Brasilândia

quero doar

A situação é que...

Eu comprei um imóvel no empreendimento MORADAS PELOTAS 2, com realização das empresas RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E CAPAMAX (NEX GROUP) assinei o contrato em 26 de Janeiro de 2013 e paguei um valor de "entrada" R\$ 5.550,00. Com a promessa de que estaria sendo chamada pela Caixa Econômica Federal em Maio de 2013 para assinar o contrato do financiamento e finalizar a compra do imóvel porém, isto não ocorreu. O ano de 2013 passou e não tivemos nenhum retorno das empresas envolvidas no empreendimento sobre o porque as obras não estavam acontecendo e o porque a CEF não tinha entrado em contato, somente no início de 2014 (mês de Janeiro) foi que recebi uma carta comunicando que a empresa Rodobens não faria mais parte do empreendimento, que ficaria somente a Capamax tentando agilizar a obra e a documentação das pessoas que compraram os imóveis.

Passado alguns meses em Abril de 2014 fui ao escritório da Capamax em Pelotas e lá fui atendida pela Srtª Juliana que me deu 02 opções cancelar o contrato e receber o R\$ da "entrada" de volta ou aceitar que o empreendimento mudaria a data de entrega para 18 meses a contar do mês de Abril de 2014.

Sem muito tempo para pensar e decidir eu optei por continuar na espera até porque fui informada que no mês seguinte (Maio 2014) a CEF estaria chamando para oficializar o financiamento do imóvel porém mais uma vez fui ENGANADA!!!!!!

No início do mês de Junho eu entrei em contato mais uma vez e fui informada pela secretária que a CEF estaria chamando quem comprou os imóveis do MORADAS PELOTAS 2 a partir do dia 10/06/2014 até o final do mês de Julho.

Já estamos no dia 30 de Julho de 2014 e até hoje quando eu ligo no escritório a secretária somente me passa a informação que a documentação está com a CEF e quando pergunto qual agência está esta documentação ela me informa que isso é informação sigilosa.

Já tentei por várias vezes contato via e-mail, site e 0800 com estas empresas e não obtive uma resposta para a situação. O que mais me aborrece é ter perdido a possibilidade de execução de outros negócios durante este período em que estou sendo literalmente ENROLADA!!!!!!

Gostaria de uma posição das empresas envolvidas o mais breve possível....

Fonte: Reclame aqui, julho de 2014.

O prazo de entrega segundo a reclamante teria se esgotado em outubro de 2015, logo, ainda faltaria 31,25% para que o projeto fosse concluído, fato que preocupou bastante e deixou os compradores insatisfeitos. Outro ponto mencionado na reclamação é a desvinculação da Rodobens negócios imobiliários.

A fim de saber um pouco mais, sobre o evidenciado foi efetivada uma entrevista com um trabalhador que por razões particulares não será revelado o nome. Este relatou algumas informações interessantes sobre a estrutura da produção do espaço no loteamento Moradas Pelotas II. Segue trechos da entrevista gravada em áudio sem roteiro prévio:

Senhor X foi identificado no curso da pesquisa que algumas pessoas que trabalham na obra são de fora do RS, você tem conhecimento disto? Tenho, sim,

peças do Maranhão, Piauí, e agora por último do Pará. Essas pessoas ainda continuam trabalhando na obra? As pessoas do Maranhão já foram embora, é que eles trabalham no período de fundações das casas, terminam e vão, porque eles não fazem arremates, agora por último, tem o pessoal do Pará que foram embora porque o contrato foi mau feito, o retorno era para ser de avião, mas a firma só pagou o ônibus, que leva mais ou menos uma semana de viagem. Quando estavam passando São Paulo ligaram para o mestre de obras daqui dizendo que estavam sem dinheiro nenhum, nem para a comida tinham mais.

O entrevistado declarou problemas com os pagamentos dos funcionários na administração da ISS que é a empreiteira responsável pela fundação, elétrica e obras de encanamento. Desvinculou a possibilidade da crise do estaleiro de Rio Grande ter escoado mão de obra de fora do Rio Grande do Sul para Pelotas, pois ressalva que os Maranhenses viajam o Brasil inteiro para trabalhar nas fundações de obras deste porte. E outra abordagem interessante mostrada na narrativa do entrevistado é no âmbito da entrega braçal dos Maranhenses para o serviço da construção civil. Na percepção do entrevistado, os trabalhadores locais teriam menos disposição, não rendendo na produção devido os inúmeros intervalos realizados durante a jornada de trabalho.

De acordo com as notas do *folder* sobre o projeto impresso em janeiro de 2013, o empreendimento teria a CEF como fonte de financiamento, na comercialização atuaria a HFM soluções para o mercado imobiliário que é uma empresa de Pelotas, a Rodobens negócios imobiliários de São José do Rio Preto SP e a Capamax que é uma marca da NEXGroup com sede em Pelotas seriam responsáveis pela incorporação. Quanto a Rodobens foi constatada que a empresa atua em outros ramos de mercado como o varejo automotivo e serviços financeiros.

A reivindicação mostrada acima motivou as buscas por mais informações e assim foi encontrado dois blogs de jornalismo com matérias sobre ocorrido, as reportagens completas estão em anexo. O primeiro noticiário é do ano de 2003, sendo que foi dirigida pelo colunista Ronildo Manoel e o segundo, do ano de 2014 produzido pelo jornalista Rubens Filho, ambos denunciaram as cobranças ilegais de taxas e comissão de corretagem por parte dos agentes de incorporação imobiliária e instituições financeiras. Para tanto, o procurador da República Mauro dos Santos moveu uma ação contra Fuhro Souto, HFM, Capamax, Banco do Brasil e Caixa Econômica Federal, sob a acusação de ilegalidade denunciada em ação. Com as

provas factuais, documentais e testemunhais conseguiu comprovar a cobrança ilegal de corretagem praticada em pelo menos dois empreendimentos na cidade de Pelotas, o Condomínio Moradas Pelotas e Moradas Club. É preciso considerar, que a segunda fase destes empreendimentos abarca o Moradas Pelotas II e o Moradas Club II localizados na área pesquisada.

Diante das inquietações sobre o ocorrido é digno de nota salientar a página da JusBrasil sendo que esta apresentou uma pequena nota divulgada há três anos atrás, sob o título de “Justiça Federal proíbe cobrança de corretagem em imóveis do Minha Casa Minha Vida”, além de comentar o fato, divulgaram o número da ação pública 5005318-51.2011.404.7110 disponível para consulta na Justiça Federal do RS.

Na ação o procurador alega que a taxa de corretagem é ilegal, pois estaria sendo cobrada em duplicidade, uma vez que já teria sido incorporada nos custos do projeto apresentado a CEF para aprovação.

O processo ainda tramita, se a decisão for favorável aos compradores das casas deste condomínio, esses receberam como medida indenizatória o valor da taxa de corretagem multiplicado por três. Acredita-se que o projeto do empreendimento ainda não tenha sido aprovado na prefeitura por causa desta pendência. A outra situação que confirma o exposto é a circunstância do mapa cadastral não mostrar os lotes do terreno onde está disposto o condomínio tratado.

Concebe-se através da representação deste espaço que embora o condomínio apresente casas padronizadas com fachadas uniformes, os proprietários pertencem a uma parcela da população com maior poder aquisitivo que os moradores do PAR Querência II, mesmo assim estas pessoas terão que partilhar da mesma falta de autonomia sobre a aparência estética externa das suas moradias (Figura 25).

Figura 25 – Moradas Pelotas II e Moradas Club II



Fonte: NEX Group, 2015

3.4.4 Estrutura do Moradas Club Pelotas II

Sobre o Moradas Club II (Figura 25), vizinho do condomínio anterior, apurou-se que também possui a Nexgroup como administradora da página *online* do projeto. Visualmente os empreendimentos são muito semelhantes, tanto que as fotos que caracterizam o Moradas Pelotas II na página *online* da Nexgroup, também servem para apresentar o Moradas Club II. No canal virtual, não foi encontrado o número total de casas deste condomínio, mas na página da Rodobens existe a informação de 514 unidades, porém não há indicação da forma de financiamento e os valores dos imóveis. Sobre o percentual de obras concluídas existe o indicativo de 53,38% atualizado em outubro de 2015.

Conforme a indicação do *folder* publicitário a incorporação foi registrada na 1ª Zona do Registro de Imóveis de Pelotas sob o nº 81.140. A publicidade destaca o fato do empreendimento fazer parte do PMCMV com valores de troca a partir de R\$125.000,00 podendo o comprador se beneficiar do subsídio de até R\$17.960,00 dependendo de sua renda familiar mensal. Além disso, também existe a possibilidade de utilizar o FGTS na negociação. Quanto às corporações envolvidas no processo, menção deve ser feita a CEF no financiamento, a HFM na comercialização e na negociação a Capamax, a qual é uma marca da Nexgroup.

Frente aos estímulos criados pelos relatos anteriores de reclamações no site Reclame Aqui, se buscou por mais informações a respeito e foi encontrada uma crítica destinada à tramitação de compra de uma unidade deste empreendimento. A reclamante criticou a Capamax pela demora na assinatura do financiamento e a

empresa justificou a falta, expondo que o atraso das assinaturas dos financiamentos e das obras seriam resultado da demora da prefeitura de Pelotas em liberar documentos necessários para o andamento das obras (Figura 26).

Figura 26 - Reclamação contra Capamax

www.reclameaqui.com.br/9822453/capa-engenharia/capa-max-moradas-club-2/

ReclameAQUI nome da empresa, produto para reclamar ou pesquisar

CAPA MAX MORADAS CLUB 2
CAPA Engenharia
Pelotas - RS Quinta-feira, 21 de Agosto de 2014 - 10:50

A gente ajudou você? Agora é a sua vez.
AJUDE UMA CRIANÇA

100% das doações serão entregues para a Instituição Núcleo Assistencial Brasilândia

quero doar

No final de 2012 adquirei um imóvel no empreendimento MORADAS CLUB 2 (PELOTAS), onde assinei o contrato mais precisamente em outubro de 2012 e paguei um valor de entrada. Com a promessa de que estaria sendo chamada pela Caixa Econômica Federal em Março de 2013 para assinar o contrato do financiamento e finalizar a compra do imóvel, porém, isto não ocorreu.

A partir daí não tive nenhum retorno das empresas envolvidas no empreendimento sobre o porquê às obras não estavam acontecendo e o porquê a Caixa Econômica Federal não tinha entrado em contato. Somente em março de 2014 fui chamada ao escritório da Capamax em Pelotas e lá me explicaram que o motivo da demora do empreendimento era por atraso de liberação de documentos por parte da Prefeitura de Pelotas, e assim a funcionária me deu duas opções: cancelar o contrato e receber o valor que paguei da entrada ou continuar e assinar um aditivo do contrato aceitando que o empreendimento mudaria a data de entrega para 18 meses a contar do mês de Março de 2014.

Optei por continuar na espera, pois acreditei novamente na promessa de que em breve a Caixa Econômica Federal estaria chamando para realizar o financiamento do imóvel? que tinha se atrasado somente em razão da Prefeitura?, porém hoje é dia 20/08/2014 e até agora nada.

E toda vez que entro em contato sou informada que a documentação está com a CAIXA.

Até agora estou esperando por uma resposta convincente... negócios durante este período de espera!

Fico à espera de uma resposta.

Fonte: Reclame aqui, agosto de 2014.

A explicação dada à reclamante é pouco provável, pois a gestão pública aprova os projetos mediante o atendimento de todas as exigências previstas em lei. Então, se a prefeitura não está liberando a documentação é porque algo está em desacordo e cabe a incorporadora tomar as devidas ações para sanar o problema.

Assim como o empreendimento anterior, o Moradas Club II é propriedade de Tremezo IPX LTDA e o valor venal do imóvel é de R\$ 1.646,521, 91 (um milhão, seiscentos e quarenta e seis mil, quinhentos e vinte e um reais e noventa e um centavos) segundo dados da certidão de característica do imóvel fornecida pelo departamento de patrimônio público da prefeitura municipal de Pelotas.

A representação deste espaço remete a uma realidade um pouco diferenciada

do condomínio anterior, as diferenças estão praticamente no valor de troca do imóvel que no Moradas Club II é acrescida R\$ 44.405,00 (quarenta e quatro mil, quatrocentos e cinco reais) se comparado com o empreendimento anterior. Outra questão é a dimensão das casas que incorpora alguns metros a mais e a proposta de lazer que inclui uma piscina no condomínio. No mais, as fachadas são homogêneas e similares àquelas do condomínio vizinho e também não podem ter seus *layouts* alterados.

3.4.5 Estrutura do pequeno aglomerado de casas dentre os números 1290 a 1302

No pequeno grupo de casas localizadas na Av. Eng. Ildefonso Simões Lopes entre os números 1290 e 1302 uma placa de venda no local mostrou que a tramitação de troca do espaço foi conduzida pela You Group, e essa teve exclusividade na operação. Após a venda dos lotes o terreno foi desmembrado em sete partes segundo informações do mapa cadastral da Prefeitura de Pelotas (Figura 27).

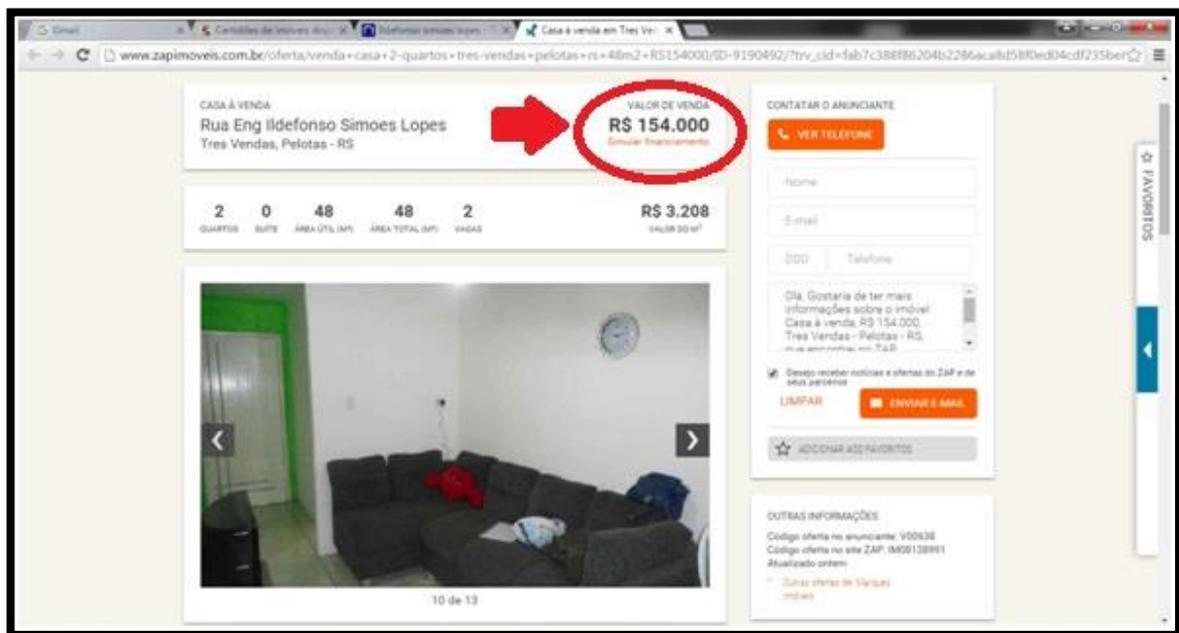
Figura 27 – Área desmembrada em sete partes



Fonte: Mapa cadastral da Prefeitura Municipal de Pelotas adaptado por Bilhalva, 2015.

Nesse espaço foi observada a construção de seis casas padronizadas que logo após a sua edificação foram dispostas para a venda. No 1º cartório de registro de imóveis de Pelotas o terreno sob o nº 1290 não existe. Os números de matrículas respectivos de cada lote apresentado acima são o nº 1292 que possui a matrícula 84.769, nº1294 de matrícula 84.768, o nº 1296 no registro 84.767, o nº 1298 no registro 84.766, o nº 1300 na matrícula 84.765 e o nº 1302 na matrícula 84.764. Chama a atenção que três dos seis imóveis construídos possuem placas de venda de imobiliárias diferentes, portanto as casas foram compradas do empreendedor e colocadas novamente a venda instituindo um processo especulativo (Figura 28).

Figura 28 – Valor da casa colocada a venda



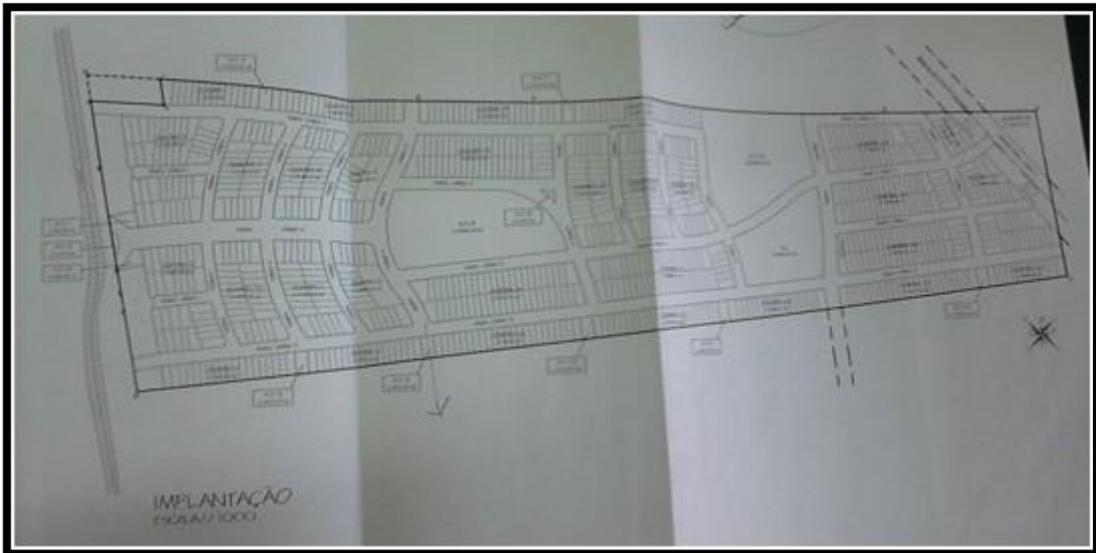
Fonte: Página online da Zapimóveis, dezembro de 2015

Considera-se que o valor de troca solicitado é elevado para uma habitação simples com reduzida área externa. Contudo, o entorno deste imóvel está sendo valorizado em virtude das obras dos condomínios tratados anteriormente, mas o local em si, não possui elementos favoráveis, sendo que está localizado na margem de uma via movimentada e barulhenta, as paredes divisórias são compartilhadas o que contribui para a propagação de ruídos e a área externa é mínima.

3.4.6 Estrutura do Loteamento Liberdade

O Loteamento Liberdade (Figura 29), localizado na Av. Eng. Ildefonso Simões Lopes, 1860, traz uma proposta diferenciada do loteamento anterior, o próprio nome do empreendimento foi pensado intencionalmente, pois a campanha de *marketing* trabalhou em cima do *slogan* “liberdade é poder morar do seu jeito”. No link de vendas disponível no site do empreendimento, há informações sobre financiamento dos terrenos que podem ser quitados em até 180 meses diretamente com a incorporadora. A página destaca ainda a antecipação na conclusão das obras, em agosto de 2014.

Figura 29 – Planta do Loteamento Liberdade



Fonte: Prefeitura de Pelotas, 2015.

A empresa responsável pela realização do empreendimento na data da consulta ao site, vinte de julho de 2014, era a Gryps Pelotas empreendimentos imobiliários S.A, já a administração estava a cargo da Terrena Bairros Planejados e a promoção de vendas sob o comando da HFM Negócios Imobiliários.

A menção da Gryps gerou certo estranhamento, pois em outro momento a empresa responsável era a Scopel SP 25 empreendimentos imobiliários LTDA, ambas as organizações possuem sede na cidade de São Paulo. Após a coleta de dados, descobriu-se que os sócios aprovaram a transformação do tipo jurídico da sociedade, de sociedade limitada para sociedade por ações alterando a razão social para Gryps Pelotas empreendimentos imobiliários S.A. Basicamente a diferença é

que a segunda pode ter as suas ações negociadas no mercado financeiro.

Este empreendimento foi o que mais chamou a atenção na pesquisa, primeiramente pela questão de ser um único lote de terra que se desmembrou diversas vezes até gerar os 866 lotes. Em transito pela Av. Eng. Ildefonso Simões Lopes no ano de 2010 foi levantada a hipótese de uma vasta fração de terras centrada nas mãos de um único proprietário, ou melhor, de uma única família moradora do local (Figura 30).

Figura 30 – Casa da família Contreira no ano de 2010



Fonte: Imagem do Google Earth, 2010.

Esta suposição parecia ter se confirmado com a mudança desta família (única moradora do local) para a primeira casa construída no Loteamento Liberdade. Mas a pesquisa precisa ser fundamentada, é preciso que se tenha dados para explicar os desmembramentos ocorridos. Assim, o senhor José Raimundo Contreira contou a sua história de vida e preencheu as lacunas levantadas no andamento do estudo. O morador de 90 anos, ex-tropeiro, leiteiro, pecuarista e agricultor iniciou a narrativa comentando sobre a falta de segurança e afirmou ter sido assaltado três vezes após mudar para a residência atual, questionado se a fachada da casa nova teria incentivado a violência e ele concordou dizendo que sim.

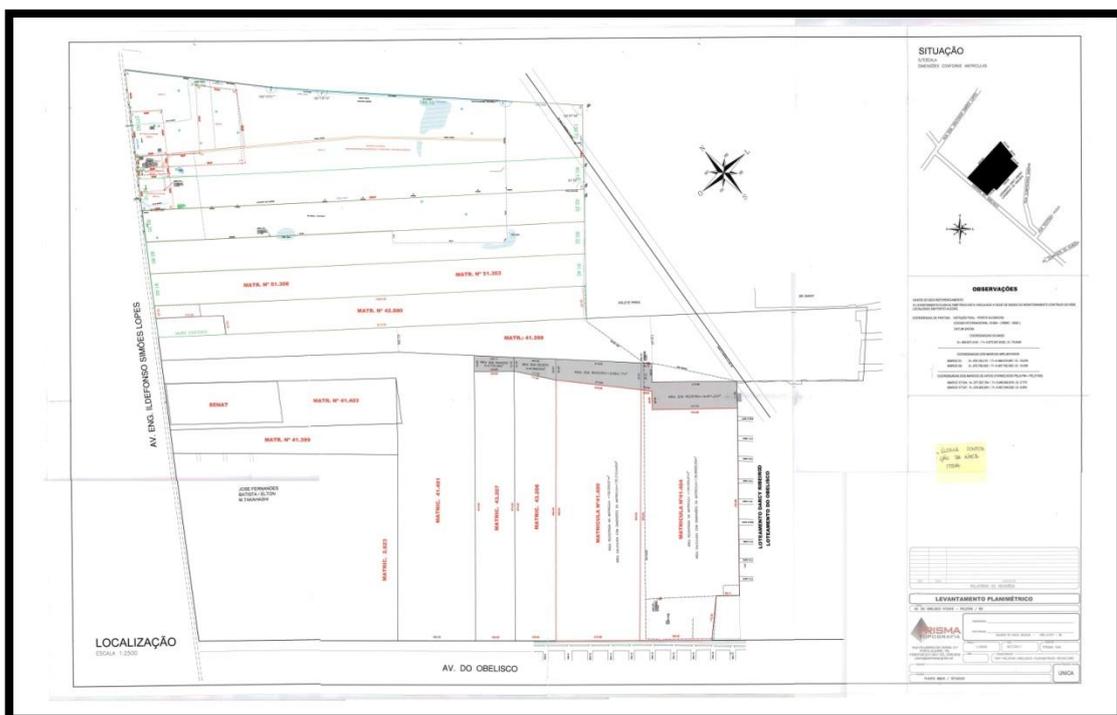
Também relatou acerca das abordagens por parte dos incorporadores imobiliários dizendo que foi procurado por duas empresas distintas, confirmou ter fechado contrato com a primeira, a qual não revelou o nome, mas complementou dizendo que após o acordo de venda outra organização teria o procurado para cobrir a oferta da primeira e se aceitasse o negócio acrescentariam R\$ 20.000 (vinte mil

reais) na transação. O entrevistado ressaltou que tal atitude não confere com seu modo de pensamento, no seu ponto de vista isto seria um procedimento que vai de encontro à moral.

Além disso, expôs estar satisfeito com o avanço da malha urbana, considerou o evento como algo positivo. Ao ser indagado sobre a sua relação com o senhor Paulo Roberto de Moraes acenou positivamente, enfatizando que se tratava do seu sócio dizendo “foi ele quem me salvou”, o entrevistado considerava imensamente este senhor e mantinha laços de amizade. Doravante, revelou que trabalhou a vida inteira para este indivíduo e que mantinha uma relação pautada na confiança, tanto que cuidou das terras deste homem por muitos anos. O entrevistado não mencionou valores envolvidos na transação de venda do espaço, porém, o relato possibilitou o esclarecimento de algumas dúvidas através das quais se obteve mais informações a respeito. A entrevista completa está em anexo.

Na figura 31, está exposto o mapa de levantamento planimétrico de partes da área no ano de 2010 elaborado pela empresa Prisma Topografia que permite observar a disposição dos lotes neste momento.

Figura 31 – Mapa levantamento planimétrico de partes da área do ano de 2010

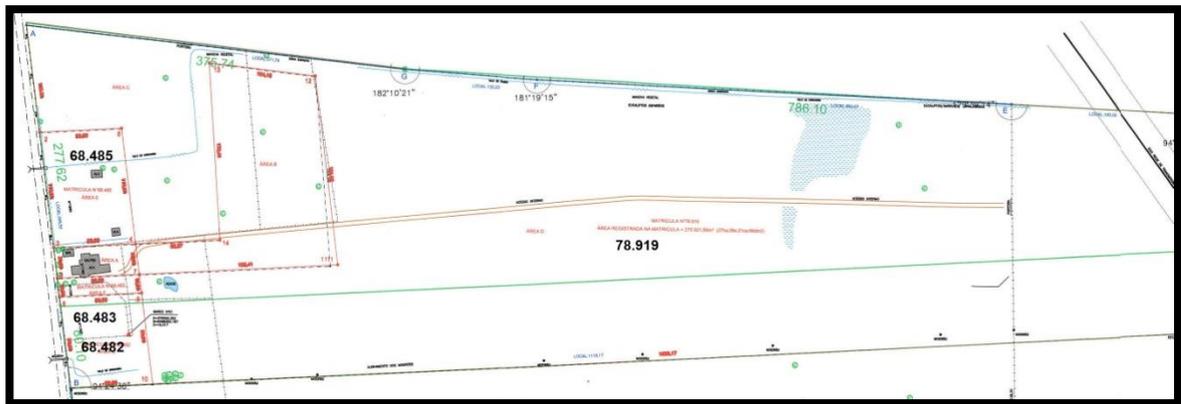


Fonte: Prisma Topografia, 2010.

O mapa acima cobre a Av. Eng. Ildefonso Simões Lopes entre os números de domicílios 756 e 2010, o último corresponde a indicação atual da moradia de Raimundo Contreira. Este mapa ilustra a disposição dos lotes até o ano de 2010, após este momento sofreram diversos desmembramentos.

Pautado na certidão nº 268/2012 da Secretária Municipal de Gestão Urbana da Prefeitura Municipal de Pelotas constata-se que o Loteamento Liberdade é recorrente do desmembramento dos imóveis de matrículas números 68.482, 78.919, 66.534, 68.484, 68.485 e 68.483. Ao aumentar a escala do mapa acima, é possível visualizar algumas matrículas citadas e a confusão aparente no âmbito da disposição dos lotes de terra, pois os registros de números 68.484 e 66.534 não aparecem na representação (Figura 32).

Figura 32 – Mapa levantamento planimétrico área do Loteamento Liberdade



Fonte: Prisma Topografia 2010, adaptado por Bilhalva, 2015.

Com o levantamento dos números destes lotes foi possível verificar o nome do proprietário e as tramitações do processo de venda. Os lotes identificados no mapa estavam em nome de Paulo Roberto de Moraes. A matrícula nº 66.534 que não foi encontrada no mapa acima, teria se convertido na matrícula 78.919. Paulo Roberto de Moraes e sua esposa Elda Pencarina de Moraes venderam o lote para Marianos Administração e incorporadora de Imóveis LTDA, no dia 22 de dezembro de 2010 pelo valor de R\$ 392.048,05. A outra matrícula de nº 68.484 que não visualizada no mapa teve seus processos verificados de acordo com a certidão expedida pelo 1º Tabelionato de Pelotas. A área referente a este registro teria sido vendida para a Scopel SP 25 Empreendimentos imobiliários LTDA em 03 de

dezembro de 2012 pela importância de R\$145.000.00.

As demais matrículas, comercializadas em fevereiro de 2008 por Paulo Roberto de Moraes e Elda Pencarina de Moraes para a Marianos Administração e incorporação de imóveis LTDA, assim, matrícula nº 68.482 foi arrematada pelo montante de R\$ 124.580,56, a matrícula de nº 68.485 pelo valor de R\$ 158.175.32 e a matrícula de nº 68.483 por R\$ 25.196,07 segundo dados do cartório de registro de imóveis de Pelotas.

Em setembro de 2012, o 1º tabelionato de Pelotas registrou a escritura de compra e venda nº052/42.554, a qual oficializa o acordo de venda firmado pela Marianos administradora e incorporação de imóveis LTDA e compra por parte da Scopel 25 empreendimentos imobiliários LTDA das terras de número de matrícula 78.919 pelo preço de R\$ 8.000.000.00 (oito milhões de reais).

Segundo informações de um profissional que atua no departamento de cadastro de imóveis da prefeitura de Pelotas o senhor Contreira não teria utilizado o usucapião, no entanto, o seu imóvel atual teria sido fruto de uma doação realizada pelo senhor Paulo Moraes.

Com a certidão de característica do imóvel cedida pela prefeitura foi verificado que o valor venal do imóvel doado conferiu o equivalente a R\$ 402.620,56. No entanto, a certidão de registro de imóveis nº 82.098 mostra que o respectivo imóvel, (Figura 33) é resultante do acordo referente ao pagamento de uma dívida para o senhor Contreira no valor de R\$ 45.000,00, porém o imóvel entregue no acerto está avaliado em R\$ 112.797,10 superando o valor da dívida em questão. É preciso salientar que o pagamento foi cumprido pela Gryps Pelotas Empreendimentos Imobiliários S.A.

Figura 33 – Casa da família Contreira no ano de 2015



Fonte: Arquivo da autora, 2015.

Outra informação adquirida sobre o Loteamento Liberdade indica os valores aplicados na infraestrutura, foi destinado R\$ 45.966,80 para a instalação do canteiro de obras, R\$ 1.533,037,03 para terraplenagem, R\$ 2.983,864,20 para pavimentação, R\$ 1.055,468,48 para a rede de esgoto, R\$ 1.051,048,60 para rede pluvial, R\$ 508.505,74 para a rede de água, R\$ 552.485,59 para reserva de água potável, R\$ 1.065, 192 para Rede elétrica e R\$ 44.198,85 para a demolição do canteiro de obras.

A respeito dos valores de troca dos terrenos do Loteamento Liberdade, após consulta ao site vendebemBrasil foram encontradas ofertas que variam entre R\$ 62.000 e R\$ 80.000 (Figura 34), a diferença de R\$ 18.000 mil pode ser justificável pela localização dos terrenos dentro do empreendimento, posição solar e o possível processo de especulação imobiliária.

Figura 34 – Valores dos lotes a venda no Liberdade

BAIRRO LIBERDADE - BARBADA, CONFIRA
R\$ 62,000.00 em Pelotas, Rio Grande do Sul

agora com as novas regras da caixa está muito mais fácil construir um imóvel do que comprar um. terrenos já entregu [...]

TERRENO LOTEAMENTO LIBERDADE
R\$ 72,000.00 em Pelotas, Rio Grande do Sul

vendo terreno no loteamento liberdade quitado ou r\$14.000,00 e assume parcelas parcelas 170 parcelas de 647,00. [...]

BAIXEI TERRENO BAIRRO LIBERDADE
R\$ 80,000.00 em Pelotas, Rio Grande do Sul

terreno no bairro liberdade ótima localização na segunda quadra da avenida principal lote 05 quadra 09 medindo 7,10 [...]

Liberdade
Bairro Completo

Fonte: Página vendebemBrasil, julho de 2015.

Também se constatou que o respectivo projeto não faz parte do Programa Minha Casa Minha Vida voltado para as classes de baixa renda, assim, as casas construídas nesse espaço não seguem um padrão uniforme. Há tendência que as moradias sejam amplas, contendo garagem, elaboradas com material de boa qualidade e com fachadas diversificadas.

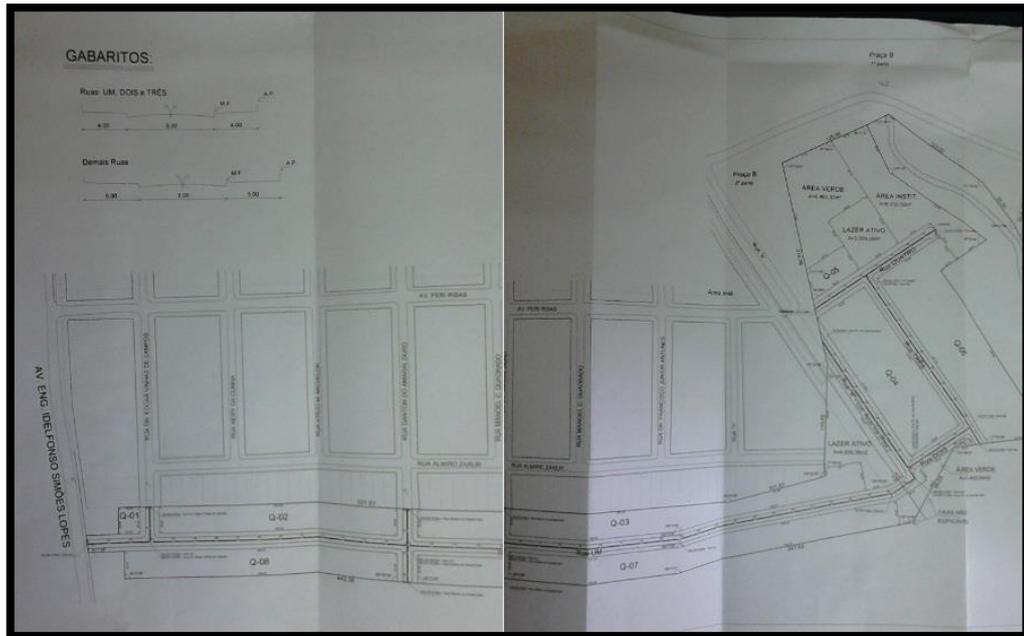
3.4.7 Estrutura do Loteamento Arcobaleno

Sobre o Loteamento Arcobaleno registrado na certidão nº 68.687 emitida pelo 1º cartório de registro de imóveis de Pelotas, propriedade de Navarini engenharia e construções LTDA, ficou constatado que projeto faz parte do PMCMV voltado para o atendimento de famílias enquadradas na faixa II de renda, com renda bruta entre R\$1.600,00 e R\$3.100,00.

O alvará de parcelamento do solo, aprovação de projeto e licença de execução foram assinados dia quinze de junho de 2010, neste documento ficou estabelecido o prazo de 780 dias para a conclusão da obra, desta maneira, o

término foi previsto para julho de 2012. Do total da área da gleba de 169.511,23 m², 57.224,78 m² foram destinadas para a elaboração dos lotes, 23.108,94 m² reservado para a construção de vias públicas, 7.883,37 m² destinada para a elaboração de área verde arborizada, 7.658,36 m² para o preparo de área verde de lazer ativo e 6.933,50m² reservados para a área institucional (Figura 35).

Figura 35 – Planta do Loteamento Arcobaleno



Fonte: Prefeitura de Pelotas, 2015.

Durante o desenvolvimento do projeto a prefeitura de Pelotas teria solicitado a caução de 40% da área de lotes em nome do município como medida para garantia a infraestrutura urbana local. A hipoteca dos 71 lotes foi registrada em diversas matrículas no cartório de registro de móveis de Pelotas em outubro de 2010, estas abarcam os registros de números 76.435 a 76.437; 76.445 a 76.458; 76.470 a 76.488; 76.497 a 76.504 e 76.524 a 76.559. Por exemplo, a matrícula nº 76.547 atribui o valor de R\$ 6.972,01 ao imóvel dado em garantia das obras de infraestrutura urbana. Em agosto de 2011 a prefeitura emitiu o protocolo nº200024654/2011 liberando os lotes caucionados para que estes pudessem ser dados a CEF como caução para o “seguro de término de obras”.

Para executar as obras a Navarini engenharia e construção LTDA, firmou parceria com a Roberto Ferreira comercial e construtora. Além das duas empresas destacadas a coordenação geral do empreendimento ficou a encargo da Fuhro Souto empreendimentos e da HFM soluções imobiliárias, ambos com sede na

cidade de Pelotas. O cronograma físico, financeiro global da obra apresentado a CEF, pelo Roberto Ferreira comercial e construtora LTDA mostra que a obra foi orçada em R\$ 8.556,181,07, deste total, R\$ 6.116,820,20 foram gastos na produção das habitações, R\$ 2.338,840,19 com urbanização, infraestrutura e equipamentos urbanos e R\$100.520,68 destinados a aquisição de equipamentos comunitários.

Não se sabe o quanto foi pago a Roberto Ferreira comercial e construtora LTDA pelos serviços prestados, mas, em julho de 2008 ocorreu um registro no cartório Lorenzi de Pelotas respectivo ao contrato particular de promessa de compra e venda de terrenos sob condição suspensiva. Neste documento o senhor Linomar Navarini acorda venda para Ricardo Targa Ferreira dos lotes 09 à 12 da quadra 11, lotes 10 à 20 da quadra 10, lotes 11 à 17 da quadra 01 e lotes 20 à 26 da quadra 02 o total do valor acertado na operação seria de R\$ 281. 326, 000.

Na página *online* da Fuhro Souto empreendimento existe a indicação de 155 terrenos com aproximadamente 250m² disponibilizados a venda, mas na matrícula nº 68.687 do registro de imóveis o número sobe para 188 lotes.

Além dos dados apresentados, foi averiguado a intervenção do vereador Idemar Barz no local, no dia 29 de março de 2011, este efetivou o projeto de decreto legislativo para dar o nome de Rubéns Ávila Rodrigues, à rua um do Loteamento Residencial Arcobaleno, localizado na Av. Eng. Ildefonso Simões Lopes, 2410.

Sobre os valores de troca desse espaço, foi realizada buscas em sites especializados, e os imóveis estavam custando entre R\$ 143.000,00 e 185.000,00 (Figura 36), interessante que as moradias ofertadas não apresentam obras de aumento físico, mesmo assim há uma diferença de R\$ 42.000,00 entre os valores de troca encontrados, que talvez se explique pela localização, já que a casa com o maior valor está situada na entrada do loteamento.

Figura 36- Publicidade de venda de casas no Arcobaleno

The screenshot displays a web page from 'imoveis.trovit.com.br/arcobaleno-pelotas' with four real estate listings. Each listing is presented in a card format with a small image, a title, a price, a location, and a list of features.

Property Name	Price (R\$)	Area (M²)	Rooms
Casa Tres Vendas, Pelotas	185.000	45	2 QUARTOS, 1 BANHEIRO
Casa Tres Vendas, Pelotas	165.000	43	2 QUARTOS, 1 BANHEIRO
Casa Tres Vendas, Pelotas	143.000	43	2 QUARTOS, 1 BANHEIRO
Casa Areal, Pelotas	150.000	44	2 QUARTOS, 1 BANHEIRO

Fonte: Trovit, julho de 2015.

3.4.8 Estrutura geral da área pesquisada

No geral da área abordada nesta pesquisa, a estrutura tem representação no sentido mostrar um espaço valioso para o mercado imobiliário, quanto mais empreendimentos se instalam no local, maior será a especulação em cima das glebas remanescentes, isto é comprovado através da identificação de vários lotes em nome de construtoras e empresas que atuam neste mercado, garantindo a retenção de terras para futuros empreendimentos ou o aumento do valor de troca das parcelas do espaço e dos imóveis.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A conclusão do trabalho possibilitou a compreensão dos processos sociais envolvidos na produção do espaço em questão. Até o momento da pesquisa o que se tinha conhecimento era que havia uma área ao leste da Avenida Ildelfonso Simões Lopes com poucas casas e que a partir do ano de 2005 começou a incorporar elementos distintos daqueles que existiam anteriormente no espaço. Pelo fato do movimento ocorrer dentro da cidade, isso teria instigado a pesquisadora na ânsia de explicar esta produção sócio espacial.

Para o desenvolvimento desta pesquisa foi necessário se aproximar da teoria da produção do espaço de Henri Lefèbvre, que possibilitou o entendimento do espaço enquanto produto social. Além disso, tomou-se conhecimento do método regressivo-progressivo aplicado pelo teórico e também dos parâmetros forma, função e estrutura empregados na análise da produção sócio espacial.

No curso da pesquisa foram encontradas algumas limitações práticas em virtude da intenção de analisar o todo de uma dada área, isso porque a forma geral congrega informações variadas em seu interior, ou seja, foi preciso realizar algumas aproximações para se observar certos elementos, mas sem perder a noção de conjunto dos processos, fato que demonstra a complexidade envolvida.

Em suma foi constatado que a partir do ano de 2005 o espaço caracterizado como um vazio urbano começou a ser preenchido conforme o estabelecido no Plano Diretor da cidade de Pelotas e este movimento foi marcado pela inserção de novos elementos. Menção especial deve ser feita para a implantação de empreendimentos no modelo de condomínio, loteamentos com casas padronizadas e lotes de terra dotados de infraestrutura urbana.

A dinâmica do mercado imobiliário na área de estudo serviu de fomento para o aumento do valor de troca da terra local, pois havia oportunidade de elevado faturamento. Assim, a especulação se tornou frequente como exemplo desta prática pode-se citar a retenção de terras por parte da Tremezo IPX.

Por meio deste estudo ficou compreendido que a terra é uma fonte primordial de riqueza, uma vez que viabiliza lucros exorbitantes para seus proprietários ou especuladores. As certidões do cartório de registro de imóveis revelaram o quanto uma fração de terra rende para uma incorporadora, sendo que além da transação entre empresas, um único lote pode desmembrar-se em mais de oitocentas

parcelas, como, por exemplo, o Loteamento Liberdade, maximizando os lucros.

Ao se retroceder no tempo para a contextualização da formação de Pelotas, bem como da unidade administrativa do Areal e do bairro Sanga Funda foi possível identificar claramente que o valor de uso da Avenida Eng. Ildefonso Simões Lopes que aos poucos foi perdendo representatividade frente o valor de troca produzido socialmente. Não que um tenha anulado o outro, os dois coexistem, mas é notório que a definição destes valores para a área foi alterada com tempo.

Como exemplo do ocorrido, pode-se dizer que o caminho das tropas do passado serve hoje de rota para o capital imobiliário, onde os imóveis se valorizam em até cinco vezes numa fração de tempo muito pequena. A partir de então, a produção social do espaço passa a ter como principal agente os incorporadores imobiliários.

Com base nas investidas destes grupos, estima-se que o vazio ao sudeste do Moradas Pelotas II é um provável vetor para a continuidade de empreendimentos deste porte, suposição confirmada durante a entrevista do trabalhador de uma das obras da IPX. Através da exposição ficou nítida a intenção da incorporadora de expandir o número de empreendimentos no entorno da Av. Um que foi recentemente construída.

Na prática foi possível concluir que a terra não é de quem a ocupa, seu Contreira é a prova viva desta questão e com pauta na sua apresentação sobre o assédio das empresas do ramo imobiliário, pressupõe-se que futuramente, os moradores da Av. Eng. Ildefonso Simões Lopes entre os números 2.046 a 2.350 vão passar pela mesma situação, visto que são proprietários de lotes com tamanhos interessantes para os planejadores e executores de loteamentos e condomínio.

No que toca a forma geral estudada foi compreendido que o seu conteúdo se alterou referente ao número de pessoas, novas tipologias de habitações e aplicações de objetos urbanos no sentido de infraestrutura. Considerando os aspectos quantificáveis da forma geral ocorreu um aumento de 2462 imóveis. Ao estimar três pessoas por residência, é possível dizer que a população terá um acréscimo de 7386 indivíduos estas vão precisar suprir as necessidades emergentes de transporte, postos de saúde, creches, escolas e outros mecanismos de serviços voltados para a população.

Em virtude do incremento do conteúdo da forma também surgiram novas funções, seja no trabalho da construção civil, na especulação, no estilo de habitar,

comércio ou lazer. Estas questões impactaram na estrutura, marcando a representação do espaço local pela atuação do mercado imobiliário que direciona a produção do espaço urbano pautado no propósito capitalista.

Embora os projetos dos urbanistas preconizem uma ordem pré-estabelecida, o cotidiano dos moradores e a atuação de outros agentes envolvidos nesses núcleos planejados rompem com o programado. Isto ficou muito claro na área verde do Loteamento Sananduva e do PAR Querência II, sendo que os espaços não atenderam função prevista. O mesmo ocorre com a atuação das empresas que compraram terrenos no Loteamento Liberdade para edificarem e venderem o terreno acrescido de imóvel físico, pois a ação é contrária ao *slogan de marketing*, o qual preconiza que “liberdade é morar do seu jeito”, outra situação que fugiu do previsto no planejamento foram as alterações de *layout* das fachadas dos imóveis do Loteamento Arcobaleno.

Como contribuição, o estudo identificou os processos e os agentes de produção social desse espaço. Este levantamento é importante porque não existiam informações concisas sobre os proprietários e mapas cadastrais anteriores ao ano vigente. A dificuldade de acesso as informações foi à maior limitação do estudo, portanto essa será a maior contribuição que poderá auxiliar em futuros estudo sobre o local.

REFERÊNCIAS

ABREU, I. G. Geografia Urbana: Questões sobre sua natureza e seu objeto. In: CARLOS, A. F. A. **Os caminhos da reflexão sobre a cidade e o urbano**. São Paulo: Editora da universidade de São Paulo, 1994. p. 129-135

AGUIAR, M. S. **Um olhar sobre o palimpsesto urbano: processo de formação e diferentes construções no tempo de um patrimônio arquitetônico às margens do Canal São Gonçalo (Pelotas/RS)**. Dissertação de mestrado em filosofia e ciência humanas, Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande Do Sul, Porto Alegre, 2009.

BEAUJEU-GARNIER, J. **Geografia Urbana**. Lisboa: Gulbenkian, 1997.

BOGDAN, R. C.; BIKLEN, S. K. **Investigação qualitativa em educação**. Porto: Portugal, 1994.

BRASIL. **Ação Civil pública do Código de defesa do consumidor nº 5005318-51.2011.404.7110/RS**. Disponível em: s.conjur.com.br/dl/liminar-justica-federal-rs-suspende.pdf Acesso em: 26 de julho de 2015.

BRASIL. **Lei Federal nº 10.188**, de 14 de fevereiro de 2001. Conversão da MPv nº 2.135-24, de 2001. Cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10188.htm Acesso em: 27 de julho de 2015.

BRASIL. **Lei Federal nº 11.977**, De 7 De Julho De 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Programa Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm acesso em: 27 de julho de 2015

BRASIL. **Medida Provisória nº 1.823**, de 29 de abril de 1999. Reeditada pela MPv nº 1.864-5/99, de 1999. Cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/Antigas/1823.htm Acesso em: 27 de julho de 2015.

BRASIL. **Medida Provisória nº 459**, de 25 de março de 2009. Convertida na lei 11.977. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/mpv/459.htm Acesso em: 27 de julho de 2015.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Faixa de renda PMCMV Disponível em: <http://mcmv.caixa.gov.br/perguntas-e-respostas/> acesso em: 02 de dezembro de 2015.

CÂMARA Municipal de Pelotas. **Projeto de Decreto Legislativo**. Dá o nome de Rua Rubens Ávila Rodrigues à rua nº 1 do Loteamento Residencial Arcobaleno, localizado na Avenida Ildefonso Simões Lopes, 2410. Disponível em: http://sapl.camarapel.rs.gov.br/sapl_documentos/materia/450_texto_integral Acesso em: 05 de agosto de 2015.

CARLOS, A. F. A. Repensando a geografia urbana: uma nova perspectiva se abre. In: CARLOS, A. F. A. **Os caminhos da reflexão sobre a cidade e o urbano**. São Paulo: Editora da universidade de São Paulo, 1994. P.157-198

CARLOS, A. F. **O Espaço Urbano: Novos Escritos sobre a Cidade**. São Paulo: Labur Edições, 2007

CARLOS, A. F. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, A. F.; SOUZA, M. L. de.; SPOSITO, M. E. B. **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011, p.53-74.

CHIARELLI, L. M. A. **Habitação social em pelotas (1987 – 2010) : influências das políticas públicas na promoção de conjuntos habitacionais**. Tese de doutorado em História. Porto Alegre: PUCRS, 2014.

CORRÊA, R. L. **O espaço Urbano**. São Paulo: Ática. S.A. 1989.

COSTA, W. M da; MORAES, A. C. R. **A valorização do espaço**. São Paulo: Hucitec, 1987.

DIÁRIO POPULAR. Economia: **Sobram Vagas no PAR Querência**. Disponível em: srv-netdiariopopular.com.br/05_12_06/p1401.html Acesso em: 27 de julho de 2015.

FILHO, R. **Fuhro Souto e HFM são condenadas por tentar retardar processo movido pela Procuradora da República no caso das corretagens do Minha Casa, Minha Vida**. Disponível em: http://www.amigosdepelotas.com.br/blog/fuhro_souto_e_hfm_sao_condenadas_por_tentar_retardar_processo_movido_pela_procuradora_da_republica_no_caso_das_corretagens_do_minha_casa_minha_vida Acesso em: 05 de junho de 2015.

FUHRO SOUTO EMPREENDIMENTOS. Pelotas. Disponível em: <http://www.fuhrosoutoempreendimentos.com.br/arcobaleno/> Acesso em: 05 de junho de 2015.

GILL, L. Labirintos ao redor da cidade: as vilas operárias em Pelotas (RS) 1890-1930. **Revista de História Unisinos**, 45:52 – 2006.

GOOGLE. **Google Earth website**. <http://earth.google.com/>, 2015.

GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1997.

GUTIERREZ, E. CHARQUEADAS. In: LONNER, B. A.; GILL, L. A.; MAGALHÃES, M. O. (Org) **Dicionário de História de Pelotas**. Pelotas: UFPel, 2010.

GUTIERREZ, E. **Negros, charquedas & olarias: um estudo sobre o espaço Pelotense**. 3ª ed. Passo Fundo: Universidade de Passo Fundo, 2011

GUTIERREZ, E.; GONSALES. C. Pelotas: arquitetura e cidade. In: RUBIRA, L. **Almanaque do bicentenário de Pelotas**. Santa Maria: Gráfica e Editora Pallotti, 2014. p. 516- 529.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Síntese dos Indicadores sociais**. Disponível em:

<http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/imprensa/ppts/00000015471711102013171529343967.pdf> Acesso em: 02 de julho de 2015.

JANKE, N. R. **Frigorífico Anglo e Bairro da Balsa: histórias paralelas e tão diferentes. Análise da Formação do Bairro da Balsa em Pelotas – RS 2010**.

Disponível em:

<http://www.historiaehistoria.com.br/materia.cfm?tb=alunos&id=332> acesso em: 15 de dezembro de 2015.

JUSBRASIL. **Justiça Federal proíbe cobrança de corretagem em imóveis do "Minha Casa Minha Vida"** Disponível em: <http://pr-rs.jusbrasil.com.br/noticias/2943970/justica-federal-proibe-cobranca-de-corretagem-em-imoveis-do-minha-casa-minha-vida> Acesso em: 26 de julho de 2015.

LEFEBVRE, H. **La production de l'espace**. Paris: Anthopos. 2000.

LEFEBVRE, H. **Lógica Formal/ Lógica Dialética**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira. 1991.

LONNER, B. A. Barões do charque In: LONNER, B. A.; GILL, L. A.; MAGALHÃES, M. O. (Org) **Dicionário de História de Pelotas**. Pelotas: UFPel, 2010.

LOTEAMENTO LIBERDADE. Página do empreendimento. Disponível em: <http://www.liberdadebairrocompleto.com.br/> Acesso em: 05 de junho de 2015.

MAGALHAES, M. O. **História e tradições da cidade de Pelotas**. 2ª Ed. Caxias do Sul. Universidade de Caxias do Sul/Instituto Estadual do Livro, 1981.

MAGALHÃES, M. O. **Opulência e cultura na Província de São Pedro do Rio Grande do Sul: Um estudo sobre a história de Pelotas (1860-1890)**. Pelotas: Ed. UFPel/Mundial, 1993.

MANOEL, R. da. C. **Minha Casa, Minha Vida: cobrança ilegal de taxas e comissão de corretagem**. Campo Grande MS. 2013. Disponível em: <https://www.portaleducacao.com.br/direito/artigos/38918/minha-casa-minha-vida-cobranca-ilegal-de-taxas-e-comissao-de-corretagem> acesso em: 26 de julho de 2015.

MARICATO, E. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis RJ: Vozes, 2001.

MARICATO, E. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis RJ: Vozes, 2011.

MARQUES, M. G. Jornal diário popular - **Após duas décadas, Frigorífico Casarin paga dívidas a ex-funcionários**. Disponível em: http://www.diariopopular.com.br/tudo/index.php?n_sistema=3056&id_noticia=MTAxOTA4&id_area=NQ acesso em: 2 de Dezembro de 2015.

MARTINS, S. F. **A produção do espaço em uma cidade portuária industrial: O caso do município de Rio Grande/RS**. Tese de doutorado em Geografia. Florianópolis: UFSC, 2004.

Ministério do meio Ambiente. **Áreas verdes urbanas**. Disponível em: <http://www.mma.gov.br/cidades-sustentaveis/areas-verdes-urbanas/parques-e-%C3%A1reas-verdes> Acesso em: 23 de Dezembro de 2015

NEXGROUP. Moradas Club II. Disponível em: <http://www.nexgroup.com.br/imoveis/106/moradas-clube-2-pelotas-rio-grande-do-sul> Acesso em: 05 de junho de 2015.

NEXGROUP. Moradas Pelotas II. Disponível em: <http://www.nexgroup.com.br/imoveis/105/moradas-pelotas-2-pelotas-rio-grande-do-sul> Acesso em: 05 de junho de 2015.

OLX. Excelente oportunidade no PAR Querência. Disponível em: <http://rs.olx.com.br/regioes-de-pelotas-rio-grande-e-bage/imoveis/excelente-oportunidade-no-par-querencia-103474667> Acesso em: 05 de agosto de 2015.

OTERO, E. V. Expansão urbana no município de Piracicaba entre 2000 e 2010: políticas públicas e atividade imobiliária: **Anais do XIV Encontro Nacional da ANPUR**, 2011, Rio de Janeiro.

PELOTAS, Prefeitura Municipal de Pelotas – **Fetter entrega 600 unidades do PAR no Fragata**. Disponível em: www.pelotas.com.br/noticia/noticia.htm?codnoticia=11739 acesso em: 27 de julho de 2015.

Prefeitura Municipal de Pelotas. História de Pelotas. Disponível em:<
<http://www.pelotas.rs.gov.br/cidade/historia.php>> acesso em: 31 de dezembro de 2015.

Programa Minha Casa Minha Vida. Disponível em:<
<http://www.brasil.gov.br/infraestrutura/2015/09/mcmv-3-amplia-subsidios-para-renda-ate-r-2-3-mil>> acesso em: 04 de dezembro de 2015.

PINTO, C.V.S. **AS INTERFACES ENTRE O RURAL E O URBANO: Possibilidades e restrições para a permanência da agricultura familiar no espaço Rururbano de Pelotas/RS.** Dissertação de mestrado em Geografia. Pelotas: UFPel, 2014.

Plano Diretor. Lei nº5502 de 2008. Disponível em <
http://www.pelotas.com.br/politica_urbana_ambiental/planejamento_urbano/III_plano_diretor/lei_iii_plano_diretor/arquivos/lei_5502.pdf> Acesso em: 15 de julho de 2015

RAMOS, S. M. P. **ESTRUTURA URBANA HISTÓRICA: A importância dos primeiros caminhos e sua permanência na estrutura urbana de Pelotas, RS.** Dissertação de mestrado em Geografia, Universidade Federal do Rio Grande, Rio Grande, 2013.

RECLAME AQUI. Cobrança abusiva Scopel empreendimentos e obras S.A. Disponível em: <http://www.reclameaqui.com.br/5196006/scopel-empreendimentos-e-obras-s-a/cobranca-abusiva/> Acesso em: 05 de agosto de 2015.

RECLAME AQUI. Enrolação Moradas Pelotas II. Disponível em:
<http://www.reclameaqui.com.br/9610994/nex-group/enrolacao-moradas-pelotas-2/>
Acesso em: 05 de agosto de 2015.

RECLAME AQUI. Capa Max Moradas Club 2
Disponível em: <http://www.reclameaqui.com.br/9822453/capa-engenharia/capa-max-moradas-club-2/> Acesso em: 05 de agosto de 2015.

RIBEIRO, L. C. S. **Pelotas: Um dos melhores municípios Brasileiros para investimentos,** Pelotas: EDUCAT, 2002.

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas cidades brasileiras.** São Paulo: Contexto, 1994.

ROLNIK, R.; KLINK. J. Crescimento econômico e desenvolvimento urbano: por que nossas cidades continuam tão precárias? **Revista Novos Estudos.** 89 :109 – 2011.

ROSA, M. **Geografia de Pelotas.** Pelotas: Editora da UFPel, 1985.

ROYER, L. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas.** Tese de doutorado em arquitetura e urbanismo. São Paulo: USP, 2009.

SANDRONI, P. **Novíssimo dicionário de economia.** São Paulo: Best Seller, 2000.

SILVA, C. A questão da regularização funduária no Bairro Sanga Funda, Pelotas, RS. **Anais do VII Congresso Brasileiro de Geógrafos**: Vitória, 2014.

SILVEIRA, R. L. L. **Cidade, corporação e periferia urbana: acumulação de capital e segregação espacial na (re)produção do espaço urbano**. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2003. p.76- 119.

SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: Maricato, E. (Org.). **A produção capitalista da casa no Brasil industrial**. São Paulo: Ed. Alfa- Omega, 1988.

SOARES, P. R. R. **Del proyecto urbano a la producción del espacio: morfología urbana de la ciudad de Pelotas, Brasil. (1812-2000)**. Tese (Doutorado) Universidade de Barcelona, Barcelona, 2002.

SOARES, P. R. R. Produção imobiliária e crescimento urbano em cidades médias: Pelotas e Rio Grande (RS). In: SILVEIRA, R. L. L. (Org.). **Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na America Latina**. Santa Cruz do Sul: UDUNISC, 2006. p. 159-192

SOUZA, M. L. de. **Os conceitos fundamentais da pesquisa sócio-espacial**. Rio de Janeiro: Bertrand, 2013.

SPOSITO, M.E. **Capitalismo e urbanização**. São Paulo: Contexto, 1989.

TROVIT. Casas a venda no Arcobaleno. Disponível em: <http://imoveis.trovit.com.br/arcobaleno-pelotas> Acesso em 24 de julho de 2015.

VENDEBEMBRASIL. Terrenos a venda no Loteamento Liberdade. Disponível em: <http://vendebembrasil.com/q2.php?op=c&type=20&q=terreno+loteamento+liberdade&price=72000&roms=&m2=&state=21&city=314> Acesso em: 24 de julho de 2015.

VIEIRA, S. G.; OLIVEIRA, S. de. Origem e desenvolvimento do bairro Três Vendas em Pelotas RS. **Anais do XVI Encontro Nacional dos Geógrafos**. Porto Alegre, 2010.

XAVIER, S.C. **O mapeamento geotécnico por meio de geoprocessamento como instrumento de auxílio ao planejamento do uso e ocupação do solo em cidade costeiras estudo de caso para Pelotas (RS)**. Dissertação de mestrado em engenharia oceânica. Rio Grande: FURG, 2010.

Anexos

Entrevista com funcionário X do empreendimento Moradas Pelotas II

A entrevista teve início com a autorização dos dados para publicação, mas optamos por preservar a identidade em virtude de não prejudicar o seu posto de trabalho, assim, vamos chamá-lo de senhor X. Segue na íntegra: Senhor X acabei identificando no curso desta pesquisa que algumas pessoas que trabalham na obra são de fora do RS, você tem conhecimento disto? Tenho, sim, pessoas do Maranhão, Piauí e agora por último são do Pará. E essas pessoas ainda continuam trabalhando? As pessoas do Maranhão já foram, é que eles trabalham no período de fundações das casas, terminam e vão, porque eles fazem arremates e nada, agora por último, tem o pessoal do Pará que foram embora porque foi um contrato mau feito com eles, eram para retornar de avião, a firma pagou só o ônibus, mais ou menos uma semana de viagem quando estavam passando São Paulo ligaram para o mestre de obras daqui dizendo que estavam sem dinheiro nenhum, nem para a comida tinham mais. Essas pessoas vieram do Maranhão e Pará só para trabalhar nessa obra, não teve nenhuma pessoa que migrou de Rio Grande para cá? Aí não sei, a turma do Maranhão era 100%, tranquilos. Quando sair a outra fundação eles retornam. Qual o nome da empresa? ISS Construções. Você estima quantos funcionários haviam na obra? Nessa ISS acho que mais de 100. Porque ali são várias empreiteiras, cinco, seis... cada uma faz um tipo de serviço. E elas atuam nos dois empreendimentos? Ali são dois tipos, como é que vou te explicar, M40 e M50. A M50 são as casas com dois banheiros e a M40 só com um, é diferenciado. Você trabalhou nas duas obras? Não só na M50, às vezes me puxavam para o outro lado, quando tinham “pepinos” para resolver. Não sei como vou te explicar o seu Y, que era o mestre sempre trabalhou só na fundação das casas só que quando ele trouxe os filhos dele, os dois pegaram a parte da elétrica e hidráulica, água e luz, onde eu estava trabalhando com eles. Só que não deu certo porque eles não se interessavam pelo serviço e aí deu falência da firma. Na base da construção das casas cem por cento, seu Y, cem por cento fez. Mas, na área da elétrica e hidráulica que é água e esgoto foi zero, porque eles estavam pagando duas ou três vezes o mesmo serviço. Então deu como falido. E tem retorno agora, acho que em fevereiro, talvez retorne, vai sair mais, há previsão de três mil casas lá para o fundo. Nos lotes

do fundo? Isso, estão na terraplanagem e essa ISS deixou as ferramentas, com certeza vai pegar de novo que é a fundação onde os do Maranhão que sempre trabalham com ele, trabalham acho que no país inteiro, São Paulo, Rio. Esse seu Y, sempre trabalhou com esses Maranhenses na fundação porque eles são de serviço pesado, eles não fazem arremates ou colocam chave, eles só trabalham no serviço braçal, grosso e eles rendem, é tudo por produção, quanto mais produzir, mais ganha, então eles vem para cá ganham dinheiro e não deu certo porque esse seu Y, teve problemas particulares com seus filhos. E não trocou de firma? Não, a ISS, estou com recibos lá em casa depois te mostro, a firma não está no nome do senhor Y, está no nome de uma pessoa do Paraná. Mas a ISS é de onde? É de Porto Alegre, o endereço todo é de lá, tudo de Porto Alegre. Se quiser esta lá. É isso aí, eu sei que se sair essa que eles chamam de fundação, se sair o seu Y, pega de novo. Na ISS é tudo parente, é cunhado, ex-mulher, sobrinhos, filhos. Quando o seu Y era o dono ele trazia o pessoal do Maranhão e não pegava o pessoal aqui da volta, porque o pessoal aqui da volta não quer pegar no pesado. Tanto que tinha uma turma de oito a dez, eles pagam assim, R\$ 1.500,00 R\$1.600,00 para fazer onde vai duas casas em cima e fazem duas por dia. Aquilo é dividido paralelo não tem servente, não tem pedreiro, não tem nada, é dividido parelho, se é R\$ 100,00 para cada um é R\$ 100,00 para cada um e pronto. Então ele, isso eles tocam porque quanto mais produzir, mais ganham, não função. Eu sou pedreiro vou ganhar mais, ele é servente vai ganhar mais, é parelho. Então tem uma turma de Pelotas, eles vão tomar café e se esquecem que tão para a produção. O concreto quando vem para concretar as casas, o caminhão vem e descarrega, aí o povo do Maranhão diz assim, nós pegamos vários caminhões daqui, os de Pelotas tão lá tomando café, estão almoçando, estão descansando um pouquinho, então mandam todo o concreto para o grupo que trabalha, que produzem mais e faturam mais que os de Pelotas que trabalham e moram na cidade e podem ir em casa meio dia para descansar, eles acham pouco o que recebem, mas é por produção. Eles não sabem o que é isso, saber sabem, mas não querem trabalhar. Dizem R\$1.200,00 está bom para mim, já o pessoal do Maranhão, a média deles é de R\$ 3.000,00 à R\$ 4.000,00 mil reais, é essa a média deles aqui. Os daqui ficam na casa dos R\$ 1.200,00 à 1.500,00. Muitos nem se empregam, outros se contentam com a assinatura na carteira, já aqueles quem vem de longe precisam enviar dinheiro para a família, recebem e depositam em uma conta, quando vão embora levam a grana ou

transferem para a família lá no Maranhão. Esses do Pará não sei como funciona, não sei, eles se deram mal. E onde essas pessoas moravam enquanto trabalhavam na obra? Na casa de idosos na frente do CAVG, do lado desse lar também tem uma hospedaria e por último esses do Pará, ficam nos sobradinhos que tem passando a entrada do Arcobaleno. Agora tem uma meia dúzia de Maranhenses, acho que não chega a quinze, tem um de Santa Maria RS. Esses dias um foi lá em casa e conversamos, contou que tem uma meia dúzia do Pará que se negou a ir de ônibus. A empresa empreitou mau, vieram de longe e não conseguiram faturar retornando quebrados financeiramente para a sua terra. Esses loteamentos estão liberados para a venda no teu entendimento? Para venda sim, vários clientes chagam lá de carro para olhar, alguns querem saber como funciona o pagamento com a caixa e o despecho, se possui estacionamento e garagem. Querem saber como funciona isso, aquilo. Muitos chegavam ali. Podes responder, e para você o que muda com a chegada desses empreendimentos? Pelo que entendo era uma área rural e agora ela é urbana, 100% urbana. O problema é que eles não fazem uma duplicação, uma faixa, vão aproveitar por muito tempo, não existe um projeto, é, projeto tem, mas não fazem nada. A área de esgoto e de água é toda a mesma a anos. O esgoto de todos esses condomínios sai no caso naquela área que faz divisa com o quartel e atravessa no mato do terreno do seu Pedro e sai lá no Arroio Pelotas, aproveitam aquele canal que vem das Corujas até o seu Pedro, dali sai lá no Passo Fundo, aquela ponte no início do areal e depois vai embora. Agradecemos e concluímos a entrevista.

Entrevista de História oral realizada com José Raimundo Contreira em 16 de dezembro de 2015

A entrevista iniciou com a apresentação da proposta para o senhor Contreira e a obtenção da autorização para publicação de dados via gravação de áudio. O que o mudou para o senhor nesse período de tempo entre 2005 e 2015, também gostaria de saber se lhe procuram muito realizando propostas para a compra de suas terras, valor se o senhor preferir não precisa mencionar, importa o processo em geral das transformações em sua vivência relacionado com as alterações no espaço? Eu de qualquer maneira, moro a bastante tempo por aqui. Quanto tempo seu Contreira? Aqui em Pelotas eu vivo há 16 anos, sou natural de São Lourenço, vim para cá com

16 anos, em 1941, quer dizer moro a 76 anos, pois estou com 90 anos. Eu tive leitaria a 50 anos, tudo aqui nesta região da Dom Joaquim para cá. Eu morei 20 anos perto da Panambra ali, tem a figueira ali, para cá da figueira tem aqueles apartamentos, depois eu morei mais três anos no seminário São Francisco de Paula. Depois que eu passei para cá, fiquei uns quatro ou cinco anos aqui na propriedade do falecido Jacó Hax e dali eu fui para a Feitoria, mais uns três anos na Feitoria, em 1970, lá eu criava animais e com a enchente de 1972 eu perdi tudo que eu tinha, os animais morreram, tinha uns 300 porcos a campo, tinha gado, tinha cavalo, eu estava trabalhando, eu vim para cá porque me torrei, fiquei sem recurso nenhum. Mas como sempre fui um bom camarada, tive muito crédito, muitos amigos, quem tem amigo não morre pagão. Com meu comportamento deu tudo certo, nunca sai fora das regras, não tenho vínculo com ninguém, com autoridades, sempre respeitei a lei e fiz essa trajetória toda até agora. Agora nos últimos anos, nunca fui abordado por ninguém, eu só fui abordado agora, com esse nosso regime, que é do conhecimento de todos que ele não bom. Para humanidade ele não é bom, porque o nosso regime se fosse bom era moralizado. O povo está sem moral, a senhora não pode confiar em mais ninguém, me assaltaram três vezes aqui, agora a pouco tempo, depois de velho. Nós temos mau com esse regime, temos que mudar. O senhor acredita que a aparência da sua casa colaborou para que os assaltos ocorressem? Está certo, eu estava aqui, aí eu fiz um negócio aí, com a firma aí e passei para cá, eu fiquei quatro dias de cama e então eu melhorei, me levantei meio ruim e disse para a mulher, eu vou dar uma olhada lá nas obras, vim devagarzinho, pensei que tivesse algum pedreiro mas já haviam ido embora, era sábado, eu vinha vindo devagar e avistei um carro parado aí na frente, um homem, uma mulher e um guri aparentando treze ou quatorze anos, desceu do carro bateu palma eu disse minha senhora, aí não mora ninguém, está em construção, hoje é dia que os funcionários que trabalham aí foram para a casa, ela disse pois é, me informaram que tinha uma casa aqui para vender e respondi que não era do meu conhecimento, talvez seja para a frente, aí ela confirmou, então é mais para a frente, então ela olhou o jeito da casa e disse que tinha gostado do imóvel e me pediu licença para dar uma olhada, eu disse pois não, não tem problema nenhum. Aí veio ela e o guri e o homem ficou dentro do carro, eu não calculava que poderia acontecer isso, nunca havia passado por isso. Ela olhou, e falou: sabe que vai ficar boa a sua casa, vai ficar uma moradia ótima, olhou lá dentro, olhou, aí seguimos por dentro, lá perto da

sala eu sai na frente e eles vieram atrás, me deram um tirão e eu caí contra a parede me pisei todo, pisei os dois braços, sangrou a parede não estava rebocada, estava bruto ainda, aí entrou o homem, eu disse ai amigo me dá um auxílio para me levantar eu estou ruim deste lado, ele disse, pois não, bem assim, me deu a mão esquerda e me puxou, eu estava com o dinheiro no bolso da camisa, sempre andei com uns trocados estava com três mil e cinquenta e poucos reais, tinha trinta notas de cem e mais cinquenta e cinco reais, eu tinha que fazer um pagamento aqui outro ali, essas coisas. Eu estava sempre com dinheiro em casa porque era seguro, eu peguei e coloquei no bolso e aquele dia foi meu engano. Aí ele me levantou com uma mão e com a outra enfiou a mão no meu bolso e sacou o dinheiro, esse foi o primeiro assalto depois teve mais dois. Eu caí de novo e foram embora, entrei em desespero, custei a me levantar ainda, levei uns 15 ou 20 minutos, estava sangrando os braços, fui devagarzinho para a casa, cheguei lá e falei que tinha sido vítima, me levaram tudo, me levaram o dinheiro me pisaram, o que eu vou fazer né. Esse é o nosso regime, três vezes é muita coisa, eu antes nunca havia sido assaltado e olha que eu viajei por esse mundo a fora, eu ia para Bagé, São Lourenço, Camaquã, Encruzilhada, Rio Grande no tempo que não tinha faixa, não existia a federal, era carreteira, o Rio Grande também não tinha ponte se passava a barco, passava dois três dias no Rio grande, ai para São Lourenço, andava por esse mundo a fora e nunca me fizeram nada, dava carona para esses andarilhos com saquinho nas costas tinha muita gente naquela época caminhando pelo mundo né, dava dinheiro para tomarem alguma coisa ou comer alguma coisa, um aperitivo que seja. O senhor acredita que a urbanização para esse lado da cidade interferiu negativamente na segurança? Muito negativo, eu nunca vi coisa igual, tô vendo agora depois de velho, a população tem que ser moralizada e não desmoralizada, não é só o ladrão de galinha, se envolveu muita gente alta que administra esse país, que também estão envolvidos na anarquia, virou uma anarquia nacional, tem que mudar para essa mocidade que vem agora, são eles que vão ter que agir, eu já estou no fim da vida. Mas o nosso regime não é bom a realidade é essa aí. Seu Contreira percebo que com a proximidade de tantas casas o ambiente deixou de ter as práticas rurais, o senhor, por exemplo, tinha uma leitaria, mas percebo que o senhor continua com as galinhas e horta? Sim, tem tudo aí, cavalo. A gente acostuma com as coisas, sempre gostei de progresso parar não adianta. Se eu pudesse trabalhar agora, mas não posso. Mesmo assim alguma coisa vou

reparando e devagar vou fazendo. Poderia considerar a área que compreende o Querência II até o Arcobaleno em momento anterior como um espaço de atividades agrícolas, antes desse processo de urbanização? Existiam mais leitarias, tinha mais gente, no Arco Iris tinha leitaria, para cá duas leitarias, três comigo. Eu aqui na faixa, meu vizinho mais próximo era o pessoal que planta e para lá o loteamento Querência II, vim novo para cá, alguma coisa a gente sabe. O senhor chegou a conhecer o senhor Moraes? Sim, meu sócio, trabalhamos trinta e poucos anos juntos, já é falecido. Foi quem me defendeu nessa situação, eu trabalhei com ele, pois não dava certo com ninguém, a única pessoa que acertou foi comigo. O empregado com ele ficava um ou dois meses, ele tinha a minha idade nascemos no mesmo ano em 1925. Eu arrendei uma fração de terras quando eu vim da Feitoria, arrendei da mãe dele, um pedaço aqui, pegado aqui. Hernesto Moraes era pai do falecido Moraes, foi subprefeito no Arroio do Padre. O filho certa vez chegou na minha casa dizendo, seu Contreira eu vim até aqui informado que o senhor costuma comprar animais e respondi que se estava ao meu alcance e falou que tinha dois cavalos que havia trazido da Pacheco e me informaram que o senhor poderia me comprar esses cavalos. Aqui onde estamos era o pastoreio, aonde estou aqui, era o terreno dele todo e disse que não tinha problema. Me disse, dá para o senhor ir olhar, e falei que se eu me agradasse do negócio fecharia. Então encilhei o cavalo eu morava na Panambra, montei no cavalo e vim aqui no pastoreio e gostei dos cavalos, ele disse, pois é seu Contreira quero vender, mas quero receber na hora. Eu disse pois não, não tem problema nenhum, e falou que queria três contos de réis naquele tempo, acolerei os cavalos e toquei ali pela República do Líbano, os cavalos eram meio xucros e arrebutaram a coleira e toquei por diante e vim, ele foi receber o dinheiro lá em casa e ficou faceiro, contente e depois eu estava arrendando da Clarinha Knop, a mãe dele. Então, o falecido Paulo informou que não estava dando certo e disse que queria me entregar aquilo tudo, tinha umas sessenta res, eu quero entregar aquilo e o senhor faz o que bem entende lá, eu quero que o senhor tome conta que eu não aguento mais os empregados, me explorando e roubando. E eu disse, seu Paulo não adianta o senhor colocar uma pessoa sem referência porque o que o senhor dá num ano ele lhe tira num dia. Aí depois de um tempo ele foi lá me fazer a proposta e contou para a mãe dele, ela ficou brava com ele, pois me considerava um bom inquilino, eu era pontual, ela morava na Andrade Neves, em um apartamento, todo fim de mês eu ia lá certinho com o arrendamento, mas ele se

justificou dizendo que ia ficar tudo em casa. Arrendei uma casa com um terreno, a dona Clarinha, aí eu vim para cá, trabalhei esses anos todos, trinta e tantos anos e nós faceiro e disse que nos 90 anos íamos carnear umas vacas gordas para dar para o pessoal, eu disse que estava de acordo, mas ele morreu antes dos 90 anos eu venci. Eu não estou bem lembrado do ano que ele faleceu, mas faz uns dois anos eu acho. Assim que eu tirei esse tempo todo com ele e ele contente, as vezes ele criava animais aí, vendia dez ou quinze res e vinha só receber o dinheiro, a parte dele né, fizemos uma sociedade. As vezes ele vinha com a filha dele, mora Álvaro Chaves, recebia e ficava faceiro, contente. Então o meu comportamento fez com que tudo desse certo. O erro não acertava ninguém, eu disse, mas seu Paulo, ele pegava esse pessoal ele tinha relação com a civil, com a cadeia, ele pegava os presidiários para trabalhar com ele na chácara, mas eu disse, seu Paulo não adianta vão lhe explorar. A divisa da chácara é esse mato aí e um quilômetro para o fundo, a frente era quatrocentos e poucos metros. Bom, eu posso falar que de um único morador houve a multiplicação, pois vai se tornar mais de 800 lotes? Exatamente, uma mudança muito grande, as vezes estou pensando, cheio de imagens que tinham 80 res aí, passei muito trabalho aqui, mas cuidei. Me falam, seu Contreira todos esses anos, eu me lembro que era guri. O que o senhor espera do futuro seu Contreira com este povo vindo se instalar perto do senhor, em relação à segurança? É preciso uma mudança, o pessoal está sem trabalho, essas favelas aí, só da gente parada, nova. Mas aqui do lado não é um loteamento popular, isso lhe incomoda a proximidade desse monte de gente? Não, de jeito nenhum. Esse é um loteamento de gente com recurso, todos têm seus meios, estão adquirindo talvez honestamente, então eu espero um bairro muito bom, pode acreditar no que estou lhe dizendo, e segundo muda a lei e melhora para nós. O Senhor acredita que a pressão exercida por parte desses novos moradores sobre a gestão pública melhore a segurança? Eu acho que eles vão tomar uma atitude, aqui era a estrada do Arrozal, passava uma tropa atrás da outra aí, até mil novecentos e sessenta e poucos ainda passava tropas aí, duas tropas, trezentas ou quatrocentas res passava por dia aí, então eu conheço esse trecho todo aí, essa área toda aqui, da Dom Joaquim para cá até a Sanga Funda, é do conhecimento de todos, é uma área pública, foi uma doação que fez a viúva do Simões Lopes, da Dom Joaquim para cá o seminário pegou a área lá, e até fez usucapião eu arrendei lá, e tinha que ter um contrato de arrendamento e aproveitar que estava com vinte anos de uso, fazer o usucapião, eu ajudei a fazer

usucapião lá, por causa do arrendamento, ficou o seminário, ali o Leivas Leite, vizinho, o Prado, a viação e o CAVG aí e vai até a Sanga Funda lá no fim. Tudo foi uma doação dessa parte toda aí, uma área grande. Logo aí adiante tinha uma encerra para receber o gado, depois daí levavam o gado pelo caminho das tropas, até o Passo dos Negros, atolava no inverno, a São Francisco de Paula era uma dificuldade para passar de carroça. Havia poucas moradias para este lado, de longe em longe tinha uma, não sei como foi aumentando, em poucos anos aumentando uma barbaridade e está aumentando, agora está na hora de cancelar essas coisas e tomar providências colocar uma indústria, começar tudo de novo, tudo fechou, quebrou. Depois que o Anglo mudou daí, que trabalhava com 2000 pessoas em três turnos, eu lembro bem porque buscava forragem para as vacas, casca de ervilha, milho, ração me davam, chegava a fazer duas viagens por dia para dar para o gado, eu ainda morava perto da Figueira, o terreno não era muito grande, mas tinha umas quarenta vacas e vendia leite para o entreposto, trabalhei cinquenta anos com o leite, estou aposentado, mas sabe como fui aposentado, por idade, minha profissão foi sucessivamente agricultor, não fui aposentado pelo fundo rural, me dediquei sempre a lavoura trabalhando, meu pai era agricultor, depois que viemos para cá e que fiquei trabalhando com pecuária e até hoje não me aposentei por fundo rural. Me aposentei com setenta ou setenta e um anos, nem lembro, eu podia me aposentar com sessenta anos, eu mandava leite para a Cosulati, primeiro a cooperativa aqui, perto da usina, depois passou para lá. Já me disseram que tenho direito, mas prefiro deixar assim. A gente vai se defendendo, estou com 90 anos, mas nunca procurei as autoridades e advogados para fazer denúncias, graças a Deus. Sempre soube me defender esses anos todos aí e até hoje, perco mas, não mecho com a coisa. O jeito que está o regime, quanto mais mexe pior fica, perdendo se está ganhando dinheiro. Lhe procuraram muitas vezes para lhe compra as terras? Mais de uma pessoa tentou acordo comigo, quando eu fiquei com o terreno que acertamos, apareceu uma firma aí que eu negociei, fizeram a proposta, me serviu, eu aceitei o negócio, aí veio outra, do lado do Sest Senat fez a proposta, me davam mais vinte mil para ceder a área para eles, eu disse não, pois o dinheiro não domina a minha palavra, eu dei a palavra os outros tiveram aí, conversamos e teve que dar certo se conversar e não dar certo já é um problema, isso ocorreu de cinco anos para cá, antes nunca haviam me procurado foi agora de um tempo, que me procuraram para fazer loteamento, andaram expandindo loteamentos para tudo que

foi lado, correram com o pessoal da campanha todo, a campanha está quebrada, só vê casa, ontem andei lá em Turuçu, município de São Lourenço, andei por aqueles cantos lá, propriedades boas estão abandonadas não mora ninguém, só se vê casa vazia na campanha e não estou entendendo essa política.

Reportagem dos Amigos de Pelotas- Rubens Filho

Fuhro Souto e HFM são condenadas por tentar retardar processo movido pela Procuradora da República no caso das corretagens do Minha Casa, Minha Vida

EXCLUSIVO

Henrique Fuhro Souto: processado pela procuradoria da República
Última atualização: às 14h00 de 26/11/2014

As imobiliárias pelotenses Fuhro Souto e HFM, pertencentes ao empresário Henrique Fuhro Souto e um sócio, foram condenadas pela justiça por "litigância de má-fé", ou seja, por adotar procedimentos com o objetivo de retardar o andamento do processo a que respondem na justiça federal por cobrança de corretagens de mutuários do Programa *Minha Casa, Minha Vida*. O valor total da causa foi fixado em R\$ 5 milhões. Pela *litigância de má-fé*, o juiz penalizou em R\$ 5 mil cada uma das imobiliárias.

Mais que o valor financeiro, a condenação teve por objetivo punir a artimanha dos advogados para retardar a evolução do processo. A Procuradoria da República ingressou com Ação Civil Pública contra a Fuhro Souto, a HFM, a construtora Capamax, Banco do Brasil e Caixa Econômica Federal, em setembro de 2011, denunciando os réus pela cobrança de corretagem de mutuários do Programa *Minha Casa, Minha Vida*.

O caso foi denunciado pelo Amigos de Pelotas, em série de reportagens. O procurador Mauro dos Santos, autor da ação, considerou a cobrança ilegal e cobrou na justiça a devolução em dobro dos valores aos mutuários. De imediato, ele obteve liminar judicial favorável à proibição da cobrança de corretagem, enquanto a ação seguiu seu curso e chega, agora, ao quarto ano de trânsito. Na hipótese de o julgamento do mérito da ação terminar em condenação dos réus, o valor da indenização será *fabuloso*.

LITIGÂNCIA: A DECISÃO DO JUIZ EVERTON

A decisão de condenar a Fuhro Souto e a HFM por *litigância de má-fé* foi tomada pelo juiz federal Everton Guimarães Silva, em primeira instância. Segundo o juiz, os advogados das duas imobiliárias pelotenses têm procurado dificultar a evolução do processo, entrando frequentemente com recursos chamados Embargos Declaratórios, nos quais pedem "explicações ao magistrado sobre itens do processo antes de formular defesas".

Escreveu o juiz em seu despacho:

"Hoje se encontram pendentes de apreciação os embargos de declaração do evento 377, opostos pela Fuhro Souto Consultoria Imobiliária Limitada e HFM Consultoria Imobiliária Limitada, contra a decisão do evento 355, bem como as manifestações da perita nos eventos 342 e 389. No que tange aos embargos de declaração opostos, não vislumbro a omissão apontada. Com efeito, a questão trazida pelas embargantes será apreciada por ocasião da sentença, não havendo qualquer justificativa para o exame na atual etapa do processo; em verdade, trata-se de nova manifestação por meio das quais pretendem as requerentes a interferência no curso processual, postergando o julgamento do feito".

Prossegue o juiz:

"Assim, rejeito os embargos de declaração e, tratando-se de recurso manifestamente protelatório, condeno cada uma das embargantes ao pagamento de multa que arbitro em 0,1% do valor da causa, com fulcro no artigo 538, parágrafo único, do Código de Processo Civil. Intimem-se, sendo as embargantes para o depósito da quantia arbitrada.

Quanto às manifestações da perita, entendo que devem ser, igualmente, afastadas. De fato, o perito tem o dever de prestar os esclarecimentos solicitados pelas partes, cabendo ao juiz - e não ao profissional nomeado - a avaliação da pertinência dos quesitos por aquelas oferecidos. Insta salientar, neste contexto, que os honorários periciais inicialmente arbitrados contemplam todo o trabalho a ser desenvolvido pelo *expert*, não se cingindo a remunerar apenas os quesitos iniciais.

Destarte, intime-se a perita para que, no prazo de 20 (vinte) dias, responda aos quesitos complementares apresentados pelo MPF. A seguir, dê-se vista do laudo às partes, pelo prazo comum de 10 (dez) dias. Após, nada sendo requerido, voltem os autos conclusos para sentença".

Procurador da República Mauro dos Santos, autor da ação contra Fuhro Souto, HFM, Capamax, Banco do Brasil e Caixa: ilegalidade denunciada em ação

TRECHOS DA AÇÃO DA PROCURADORIA DA REPÚBLICA CONTRA A COBRANÇA DE CORRETAGENS

A Ação Civil Pública Coletiva, ajuizada pela Procuradoria da República, é uma peça jurídica sólida como aço. É resultado de mais de ano de investigação pelo Ministério Público Federal e contém a força dos argumentos definitivos, da lei. Com ela, o MPF contribuiu para acabar com um dos maiores escândalos praticados por empresas do ramo imobiliário contra a população pelotense nos últimos tempos. O escândalo é clássico. Os ricos tiravam dinheiro - em massa, de forma coercitiva e desleal - dos pobres.

Para o procurador Mauro dos Santos, as provas factuais, documentais e testemunhais comprovam a cobrança ilegal de corretagens em pelo menos dois empreendimentos - Moradas Pelotas (714 moradias) e Moradas Club Pelotas (514 moradias).

A Procuradoria classifica a cobrança como "abusiva e desleal" e "enriquecimento ilícito". Mais: "Ela vai contra o fim social do Programa, de oferecer a famílias que ganham até 10 mínimos imóveis subsidiados", escreveu o Procurador.

Segundo o MPF, a corretagem não poderia ser cobrada por um motivo central: os custos de comercialização já estão embutidos na avaliação que a Caixa e o BB fazem dos imóveis.

Além disso, as construtoras credenciadas para construir moradias do MCMV ainda são beneficiadas com a redução da carga tributária sobre a construção e comercialização desses imóveis.

Sendo assim, nenhum valor pode ser cobrado dos candidatos a mutuários do MCMV além do valor das prestações do imóvel. E mesmo assim, segundo o procurador, a Fuhro Souto cobrava corretagens de até R\$ 5 mil. Muitas vezes a firma não deu nota fiscal por esses pagamentos, apenas recibos, quando deu.

Além da ilegalidade da cobrança, ocorria algo mais grave: quem não podia pagar, era excluído do acesso ao MCMV. Por absurdo que seja, as imobiliárias passaram a decidir quem podia ou não entrar no Programa do Governo Federal, cobrando o "pedágio" das corretagens, uma taxa coercitiva - inclusive porque era cobrada à vista.

O cliente não tinha escolha. Ou pagava ou ficava de fora do financiamento e do MCMV. Muitos contraíram empréstimos em financeiras para pagar a corretagem, endividando-se em níveis estratosféricos, o que prova a insensibilidade e a ganância das empresas que vinham cometendo irregularidades.

Por outro lado, há meses essas firmas - desde que o caso começou a ser publicado no Amigos de Pelotas - começaram a sofrer ações judiciais de mutuários. O número de ações, que já vinham em ritmo crescente, agora, após o ajuizamento da ação pela Procuradoria da República, deve explodir nos tribunais. Não poderia ser diferente.

A injustiça e as irregularidades eram flagrantes. E segue frágil o argumento de defesa das imobiliárias de que a lei permite que a corretagem seja cobrada dos clientes, quando estes "aceitam pagá-la". Acontece que, como já se disse, os clientes não tinham a escolha de não pagar e permanecer no Programa habitacional. Se dissessem "não pago", não levavam..., como vários mutuários denunciaram ao Amigos de Pelotas e ao MPF.

DEFESA DO CONSUMIDOR

As empresas Fuhro Souto, HFM e Capamax, denunciadas pelo MPF, infringiram, ainda, o Código de Defesa do Consumidor, afirmou o Procurador da República. Infringiram também as normas do MCMV, pois na prática anularam (com a cobrança de corretagens) a vantagem social oferecida pelo Programa Federal aos brasileiros de baixa renda.

Um dos pontos igualmente graves apontados pelo MPF é o poder de coerção da Fuhro Souto, da HFM e da construtora/incorporadora que se vale dos serviços daquelas. Poder este ainda maior pelo fato daquelas imobiliárias atuarem como "correspondentes imobiliários da Caixa".

Escreveu o Procurador:

"Ao mesmo tempo em que intermedeiam a compra e venda de imóveis, Fuhro e HFM operam como agências da Caixa e do BB, prestando orientações, recebendo e encaminhando documentos de mutuários à instituição financeira etc". Praticamente todo o ciclo da contratação de negócios ocorre nas dependências das incorporadoras e das imobiliárias. Com isso, exercem alto poder de influência e decisão sobre quem irá ou não contratar a aquisição de imóvel. Nesse ambiente, sem o olhar vigilante da Caixa e do BB, as imobiliárias e incorporadoras (meras intermediárias) tornam-se xerifes da vida alheia, por vezes dedicando-se a aplicar golpes milionários contra os cidadãos".

HISTÓRICO

Pelotas é uma cidade que acumula um histórico de golpes nessa área. Nos anos 80, a quebra da empresa Cinco Construções, do então empresário Cláudio Pereira Lima, deixou milhares de clientes sem casa e sem o dinheiro pago antecipadamente pela construção das moradias.

Trinta anos depois, em 2011, vínhamos assistindo a irregularidades cometidas contra cidadãos de baixa renda, ou seja, contra a economia popular pelo genro de Lima, Henrique Fuhro Souto, proprietário da imobiliária Fuhro Souto, e outros empresários do ramo.

Reportagem de Ronildo da C Manoel

Minha Casa, Minha Vida: cobrança ilegal de taxas e comissão de corretagem

Artigo por Ronildo da C Manoel - sábado, 16 de março de 2013

Minha Casa Minha Vida

Um dos maiores sonhos de um povo marcado por lutas de classes, desemprego, miséria, corrupção, desigualdades sociais, injustiças no Judiciário, preconceitos, é sem dúvidas ter sua CASA PRÓPRIA.

O problema é que muita gente envolvida com a "intermediação do negócio" não perdeu tempo nem oportunidade para "ganhar" um dinheirinho nada suado: taxa de corretagem.

Diversos tribunais pelo Brasil afora já estão condenando diversas empresas, em especial as incorporadoras imobiliárias, a devolverem as taxas ou comissões cobradas pela corretagem dos imóveis vendidos à população das classes C e D (em tese).

Não bastasse o sofrimento deste povo verdadeiramente trabalhador, tendo que passar muitas vezes pela adversidade de esperar

pela aprovação de seu financiamento, ainda tem que pagar indevida e ilegalmente taxas que não condizem com o caráter social do programa do Governo Federal.

Por estas e outras razões, “a Justiça Federal do Rio Grande do Sul determinou a suspensão da cobrança de comissão de corretagem dos compradores de imóveis pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) do Governo Federal. A liminar foi concedida, na quinta-feira (24/11), pelo juiz substituto Everson Guimarães Silva, da 2ª Vara Federal de Pelotas. A liminar atinge os empreendimentos Moradas Club Pelotas (Condomínio Moradas Pelotas II) e Moradas Pelotas (Condomínio Moradas Pelotas III) e também estabelece multa de R\$ 15 mil por unidade habitacional vendida em desacordo com a determinação.

A Ação Civil Pública foi impetrada pelo Ministério Público Federal, com base no Código de Defesa do Consumidor, contra as empresas Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária, Fuhro Souto Consultoria Imobiliária e HFM Consultoria Imobiliária, além da Caixa Econômica Federal e do Banco do Brasil.

O juiz destacou que programa garante financiamento de 100% do valor do imóvel -- condição não oferecida nos financiamentos habitacionais ordinários. “Mesmo não havendo vedação legal expressa, a atribuição da responsabilidade pelo pagamento de corretagem ao adquirente das unidades habitacionais se afigura incompatível com o programa”, afirmou.

De acordo com a decisão, a cobrança de corretagem nas unidades do programa contraria as diretrizes do sistema, que tem nítido caráter social e busca reduzir o déficit de moradias no país, mediante o incentivo à produção de novas unidades para aquisição por famílias de baixo e médio poder aquisitivo.”

Com informações da Assessoria de Imprensa da Seção Judiciária do Rio Grande do Sul. Mas não é só a Justiça do Rio Grande do Sul que está condenando estas empresas à devolução destas taxas de corretagem.

A Justiça do Pará também está atenta aos direitos do consumidor lesado. Conforme noticiado, O Ministério Público Federal (MPF) pediu à Justiça decisão urgente para determinar que as empresas Faro Incorporadora e Innovar Imobiliária, que comercializam

imóveis pelo programa Minha Casa Minha Vida, fiquem impedidas de cobrar taxas e comissão de corretagem dos beneficiários do programa.

ESTA APRESENTAÇÃO REFLETE A OPINIÃO PESSOAL DO AUTOR SOBRE O TEMA, PODENDO NÃO REFLETIR A POSIÇÃO OFICIAL DO PORTAL EDUCAÇÃO.

COLUNISTA

Ronildo da C Manoel

Profissional técnico, autor de livros técnico-contábeis, de cunho jurídico, pelas editoras Jurua;RCN, Habermann Bookess, AgBook, KDP Amazon, Create Space e Clube de Autores (SP); graduado em Gestão de Processos Gerenciais (ênfase Gestão Financeira/Tributária, com inscrição no CRA/PR 200.265). cursou Filosofia Licenciatura pela Universidade Federal de Santa Catarina.