



A REVITALIZAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE PORTO ALEGRE E SUAS IMPLICAÇÕES SOCIOESPACIAIS

Érico José de Souza Santana ¹

RESUMO

A revitalização do centro histórico de Porto Alegre, anunciada a partir da Lei complementar Nº 930, de 29 de dezembro de 2021, trata-se de um instrumento que objetiva requalificar o território citado a partir de intervenções em setores comerciais, residenciais e institucionais, com foco na valorização socioeconômica da área. Este trabalho busca discutir como ocorre a produção do espaço no centro de Porto Alegre a partir de sua revitalização, apontando as contradições e conflitos desse processo de produção e seus agentes, com o recorte temporal a partir de 2021, ano que foi autorizado o início das obras. Para tanto, o estudo se apoia em uma abordagem qualitativa e em uma pesquisa exploratória, se amparando em levantamentos bibliográficos, documental e, posteriormente em entrevistas. O estudo debate o uso do solo urbano como mercadoria e como se comporta a questão habitacional nesse contexto. Por fim, aponta-se conflitos resultantes dessa intervenção, principalmente entre lojistas relocados, ambulantes e a baixa interação com população em geral para debater as obras.

Palavras-chave: Centro histórico, produção do espaço, revitalização.

RESUMEN

La revitalización del centro histórico de Porto Alegre, anunciada a partir de la Ley Complementaria Nº 930, del 29 de diciembre de 2021, se trata de un instrumento que tiene como objetivo recalificar el territorio mencionado mediante intervenciones en sectores comerciales, residenciales e institucionales, con enfoque en la valorización socioeconómica del área. Este trabajo busca discutir cómo ocurre la producción del espacio en el centro de Porto Alegre a partir de su revitalización, señalando las contradicciones y conflictos de este proceso de producción y sus agentes, con el recorte temporal a partir de 2021, año en que se autorizó el inicio de las obras. Para ello, el estudio se apoya en un enfoque cualitativo y en una investigación exploratoria, basándose en levantamientos bibliográficos, documentales y, posteriormente, en entrevistas. El estudio debate el uso del suelo urbano como mercancía y cómo se comporta la cuestión habitacional en este contexto. Finalmente, se señalan los conflictos resultantes de esta intervención, principalmente entre comerciantes reubicados, vendedores ambulantes y la baja interacción con la población en general para debatir las obras.

Palabras clave: Centro histórico, producción del espacio, revitalización.

ABSTRACT

The revitalization of Porto Alegre's historic downtown, announced through Complementary Law No. 930 of December 29, 2021, is an instrument aimed at requalifying the mentioned territory through interventions in commercial, residential, and institutional sectors, focusing on the socioeconomic enhancement of the area. This work seeks to discuss how space is produced in downtown Porto Alegre through its revitalization, highlighting the contradictions and conflicts of this production process and its agents, with a temporal focus starting in 2021, the year the construction was authorized to begin. To this

¹ Doutorando pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia – PPGG da Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC. cjss14@hotmail.com. Este trabalho é fruto de projeto de pesquisa de doutorado.



end, the study relies on a qualitative approach and exploratory research, supported by bibliographic and documentary surveys, and later by interviews. The study debates the use of urban land as a commodity and examines how housing issues behave in this context. Finally, it points out conflicts resulting from this intervention, especially among relocated shopkeepers, street vendors, and the low level of interaction with the general population regarding the discussion of the works.

Keywords: Historic center, production of space, revitalization.

INTRODUÇÃO

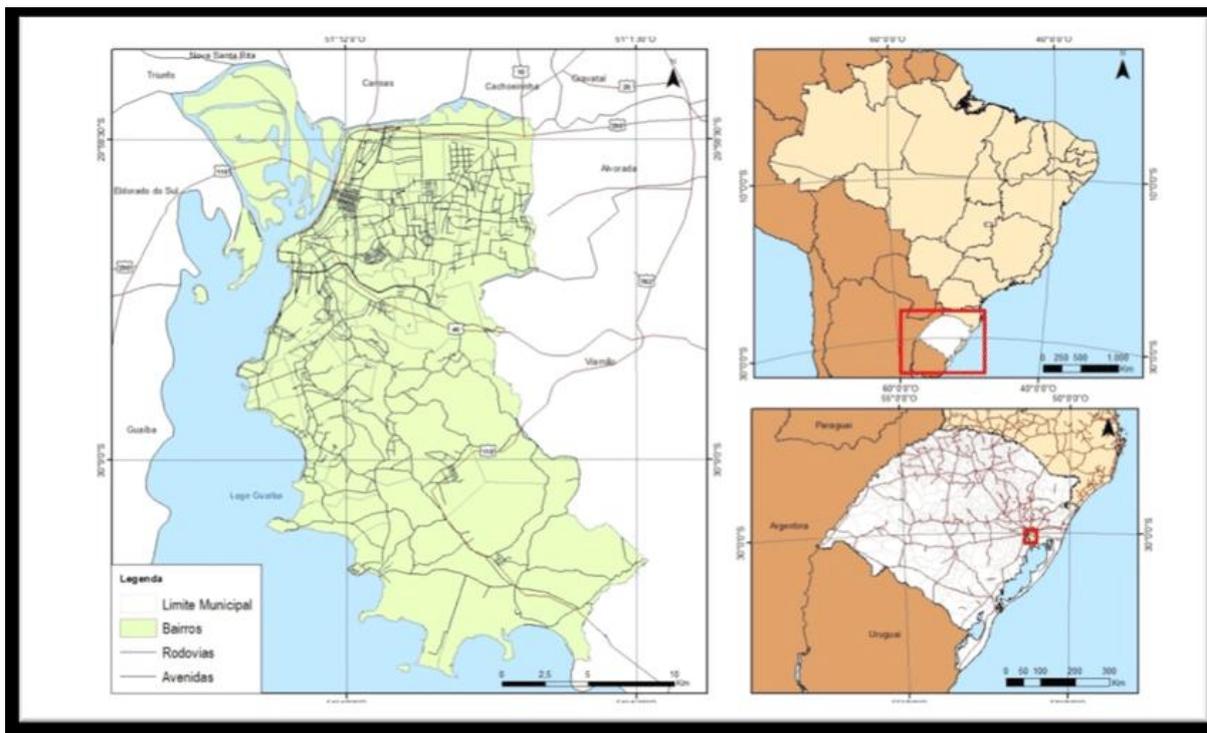
A presente proposta visa discutir a conformação da revitalização do centro histórico de Porto Alegre, capital do Rio Grande do Sul, na esteira da proposta apresentada pelo executivo municipal de intervenção daquele espaço, em 2021. Neste contexto, se almeja evidenciar as dinâmicas da produção do espaço que possui como núcleo nodal a referida zona central da cidade, com impacto, sobretudo, no município porto-alegrense.

O urbano se produz a partir da condição geral do trabalho da sociedade. É importante destacar, que o modo de ocupação das cidades depende de fatores como o valor do solo urbano, este vinculado a condições como a localização do terreno, o acesso serviços disponíveis na própria urbe, à infraestrutura, ao relevo e ao processo de valorização espacial. Este último, fortemente definido pelo processo de reprodução do capital, indica as formas de ocupação do espaço pela sociedade. Nesse sentido, Santos (1993) aponta que vários problemas das cidades brasileiras se devem ao modelo que privilegia uma urbanização corporativa em detrimento dos interesses coletivos e sociais, o que inclui a parte central das urbes.

Os centros das cidades correspondem ao embrião do núcleo urbano, local historicamente conhecido por originar as urbes, independente do seu tamanho territorial, população agregada e dinâmicas econômicas envolvidas. À medida que grande parte das cidades foram crescendo fisicamente, intensificando e impulsionando as atividades econômicas para além dos seus centros, estes comumente passaram por um processo de descaso e abandono ou de resignificação de suas atividades, gerando novas formas de apropriação e uso dessa porção do espaço geográfico.

Em Porto Alegre, capital do estado do Rio Grande do Sul (figura 1), cidade a qual o marco de função data de 1772 e constituída por 1.332.845 pessoas (IBGE, 2022), foi anunciado na gestão do prefeito Sebastião Melo (2021-2024) uma grande obra de intervenção do centro da cidade.

Figura 1: Mapa de localização de Porto Alegre, RS - 2018



Fonte: Pimentel, 2018.

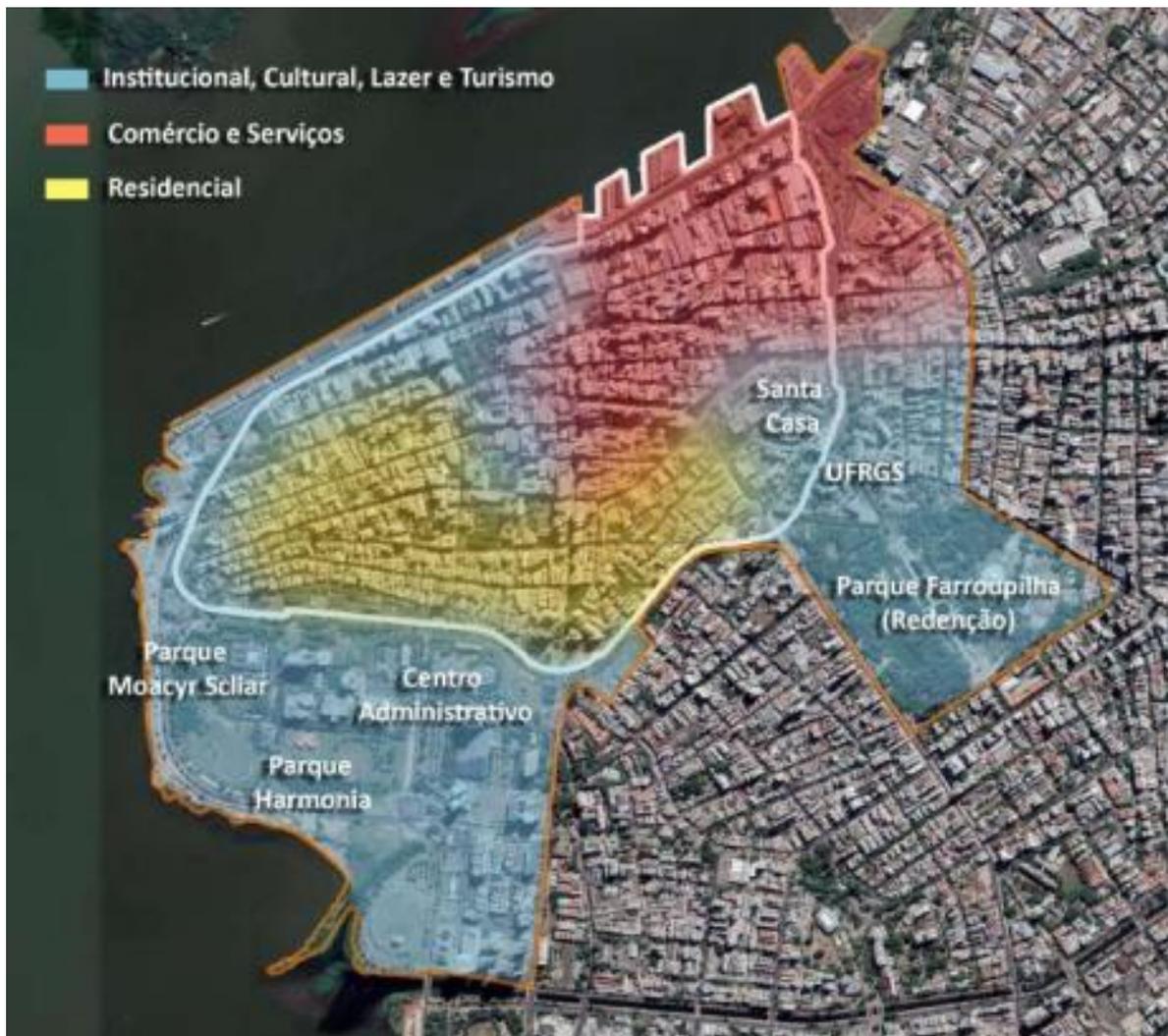
Intervenções nas áreas centrais das urbes, independente do seu tamanho, não é algo relativamente incomum. Mormente, acompanhadas de um plano, que de fundo agrega o discurso de revitalização, requalificação, modernidade ou reforma, tais intervenções objetivam recompor ou melhorar a infraestrutura local, estimular o desenvolvimento econômico, fomentar o desenvolvimento social ou preservar o patrimônio histórico. Contudo, a dinâmica dessas intervenções traz consigo intencionalidades, interesses, alinhamentos e, comumente, antagonismos entre o Estado, agentes imobiliários, moradores, comerciantes, consumidores, turistas, ambulantes e grandes detentores do capital, como incorporações e grandes empresas. Por sua vez, o reflexo dessa dinâmica repercute no valor do solo urbano, no mercado imobiliário local e em processos de gentrificação desses espaços alvos de intervenções.

Na capital gaúcha, a Lei complementar Nº 930, de 29 de dezembro de 2021, publicada pelo poder executivo da cidade, instituiu o Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre. Segundo a publicação, o objetivo ocorre no sentido de “requalificar o Centro Histórico por meio de intervenções múltiplas, destinadas a valorizar suas potencialidades sociais, econômicas, ambientais e funcionais.” (PORTO ALEGRE, 2021, p.1). Isso engloba, segundo o documento, alguns pontos como: a revitalização de edifícios degradados; recuperação de espaços urbanos obsoletos; estabelecimento de modelo e gestão articulando



entidades públicas e privadas; modernização das infraestruturas urbanas locais; promoção do desenvolvimento econômico do Centro Histórico; solução de situações de vulnerabilidade social no território; promoção a miscigenação social; recuperação da função residencial do Centro Histórico; incentivo à produção de Habitação de Interesse Social. (PORTO ALEGRE, 2021) O programa será implementado a partir da divisão da área em três setores (figura 2).

Figura 2: Intervenções no Centro Histórico de Porto Alegre - 2021



Fonte: Porto Alegre, 2021.

Os setores correspondem ao: a) Institucional, Cultural, Lazer e Turismo; b) Residencial; c) Comércio e Serviços, estando o Município de Porto Alegre habilitado a utilizar, “entre outros instrumentos e incentivos, a alteração de padrões de regime urbanístico e incentivos relativos à outorga onerosa do direito de construir.” (PORTO ALEGRE, 2021, p.8) A outorga onerosa do direito de construir constitui um instrumento usado por prefeituras para arrecadar recursos para investir no desenvolvimento urbano. No caso deste projeto, o município ao realizar o incentivo



pode deixar de realizar uma arrecadação fiscal em prol de compensação que estimule, por exemplo, o desenvolvimento socioeconômico de determinada área da cidade. Uma questão posta inicialmente nesta pesquisa é quem seriam os agentes beneficiados a partir desta proposta e quais retornos socioeconômicos seriam efetivamente empreendidos à cidade.

A título de contextualização, a reformulação do Centro Histórico de Porto Alegre compreendeu um compromisso da campanha eleitoral do prefeito Sebastião Melo, eleito no ano de 2020 para o mandato 2021-2024 e reeleito para o quadriênio de 2025-2028. Após analisar o processo de reformulação proposto pelo executivo municipal, o jornal GZH (2023) apontou que as obras em questão estão orçadas em mais de R\$ 40 milhões e elencou dez pontos importantes onde o reordenamento da área central foi iniciado no primeiro momento de intervenção: 1) quadrilátero central (que inclui, dentre outras, a rua Voluntários da Pátria, a Avenida Borges de Medeiros, importantes pontos de comércio popular); 2) Comércio de ambulantes; 3) Mercado Público municipal; 4) Viaduto Otávio Rocha (orçado em R\$ 13,7 milhões, houve um impasse com os lojistas que ocupavam o espaço há décadas sob os arcos do monumento histórico); 5) Projeto Caixa Cultural; 6) Usina do Gasômetro; 7) Praça da Alfândega; 8) Praça da Matriz; 9) ‘Esqueletão’ da Praça XV (prédio inacabado desde a década de 1950); 10) revisão do Plano Diretor.

Vale salientar que nessas áreas circulam mais de 400 mil pessoas por dia (GZH, 2023), o que equivale a 3,5% da população do estado do Rio Grande do Sul, este possuindo um quantitativo de 11.233.263 habitantes (IBGE, 2022). Em relação a Porto Alegre, que conta com 1.332.845 indivíduos, o percentual de pessoas que circulam diariamente no centro corresponde a 30% da população do município.

Esses apontamentos iniciais demonstram que se trata de uma obra de grande impacto, afetando agentes diversos e, conseqüentemente, repercutindo no espaço urbano em questão, refletindo na produção espacial estabelecida pela dinâmica da cidade em si. Analisar e aprofundar as discussões com os agentes que já produzem aquele espaço e as ações realizadas com esses sujeitos, que envolvem, por exemplo, a existência de consultas prévias a associação de moradores, lojistas, ambulantes (estes já anunciados que serão removidos do centro após a requalificação) e pesquisadores, por exemplo, é um fator que justifica este estudo. Outro aspecto relevante é a dinâmica da relação entre o poder executivo municipal e as empresas envolvidas na intervenção urbana. Essa consideração é relevante, pois no âmbito das cidades, empresas privadas, algumas atuantes em escala global, se instalam localmente e os poderes públicos se alinham ideológica e empiricamente a essas instituições. A verificação de se, e como ocorre tal



fato, é relevante nesta pesquisa. Tratam-se, portanto, de outros elementos que demonstram a importância deste estudo.

Como a produção do espaço urbano é desempenhado por distintos agentes (Estado, população, comerciantes, ambulantes, iniciativa privada), estabeleceu-se como objetivo geral deste trabalho discutir como ocorre a produção do espaço no centro de Porto Alegre a partir de sua revitalização, apontando as contradições e conflitos desse processo de produção e seus agentes. Os objetivos específicos correspondem a: a) compreender a produção do espaço urbano local, analisando as bases estruturantes que fomentam a revitalização do centro histórico de Porto Alegre; b) Identificar os conflitos resultantes entre os agentes produtores do espaço (ambulantes, moradores, comerciantes, trabalhadores, consumidores e turistas), bem como as ações empreendidas pela Prefeitura de Porto Alegre a partir da obra no centro histórico.

Certamente, este estudo, fruto de projeto de pesquisa de doutorado e ainda em curso de investigação, trará contribuições positivas ao discutir também como se dá o controle social da revitalização do Centro de Histórico de Porto Alegre, já que a obra é pública. Ou é uma obra que atende a interesses mais privados que públicos? Onde a sociedade civil participa ou praticamente não participa dessa discussão? Novos usos e regramentos sobre o uso do espaço podem vir a ocorrer a partir dessas intervenções? Há elementos de gentrificação nesse processo? Como o valor do solo urbano influencia nessa dinâmica?

Portanto, a análise que engloba a produção do espaço no Centro Histórico de Porto Alegre a partir dos seus diversos agentes produtores e, recentemente, pelo processo de revitalização anunciado pelo poder público, com recorte temporal a partir de 2021, ano que se iniciou o processo de intervenção, analisando as contradições e conflitos desse processo, reforçam a importância deste estudo.

Uma pesquisa qualitativa, apoiada em visitas de campo, entrevistas e análise do referencial teórico compõem o alicerce da metodologia. Por fim, na seção reservada à apresentação das discussões e dos resultados, se discute como se coadunou a intervenção naquele espaço e as primeiras repercussões para os agentes produtores ali estabelecidos.

METODOLOGIA

Para cumprir com os objetivos propostos, a abordagem do problema será qualitativa, tentando compreender a totalidade do fenômeno estudado. Ela se ampara em uma maior interpretação e contexto do objeto pesquisado. Por isso, a construção deste trabalho visa discutir compreender e explicar como ocorre a produção do espaço no centro de Porto Alegre a partir



de sua revitalização, apontando as contradições e conflitos desse processo de produção. Nessa discussão, debate-se principalmente como o valor do solo urbano influencia nessa dinâmica, amparado em autores, como Singer (1980) e Corrêa (1995; 2011).

Quanto aos objetivos, três classificações comumente se destacam e são empregadas nos estudos científicos, que envolvem a: pesquisa exploratória, pesquisa descritiva e pesquisa explicativa (GIL, 2007). Na pesquisa exploratória, ao qual se perfila este trabalho, destaca-se e discute-se o problema central, construindo hipóteses e envolvendo levantamentos bibliográficos e entrevistas com agentes ligados ao problema alvo da pesquisa. Isso converge com os procedimentos técnicos do presente trabalho, que se baseia-se principalmente no levantamento bibliográfico e, em menor escala, documental, além de pesquisa de campo e entrevistas.

REFERENCIAL TEÓRICO

Pensada como uma área geográfica circunscrita por casas, prédios, envolta pela correria do tempo da era pós-industrial e por um certo aglomerado humano, a cidade atualmente é moldada pelo modo de produção, diga-se de passagem capitalista, que define a organização, distribuição e circulação da produção, serviços, bens e pelo consumo. Portanto, seria cristalino afirmar que a cidade pertence ao capital. Ou, de certa forma, o capital através das suas relações de produção, conciliada com as forças produtivas, consegue explorar e controlar diretamente o trabalho humano, as matérias-primas, as relações de propriedade, bem como o solo e a urbe quase que como um todo.

Nesse sentido, a reprodução da cidade não está vinculada a da natureza e suas manifestações orgânicas, mas atrelada a reprodução do capital. A cidade, naturalmente fragmentada por apresentar pluralidades em sua composição, onde diferentes realidades coexistem no seu interior, fruto de um processo historicamente produzido (CORRÊA, 1995), transforma em concreto parcelas de seu solo, vendidos como mercadorias, expondo a relação das instituições e pessoas mediada pelo dinheiro. Esse contexto denota o mundo das mercadorias, no qual o solo, a moradia, a infraestrutura, a política, o lazer e, também, a cultura é interposto justamente pelo capital, em processos no interior da urbe, ora “cá”, hora “lá”, ora no centro, ora no subúrbio ou na malha de expansão do tecido urbano.

O modo como diferentes grupos utilizam a cidade evidencia que esse espaço é construído, reproduzido e apropriado de maneira desigual e marcada por contradições. A reprodução da cidade resulta também na desigualdade social, já que na urbe existem classes



sociais distintas que, por consequência, deriva na desigualdade espacial. Desse processo, surgem movimentos sociais urbanos, que lutam pelo direito de viver, na íntegra, as benéficas que a urbe pode produzir, como equipamentos urbanos de infraestrutura (abastecimento de água e esgoto, coleta e tratamento de resíduos sólidos, redes de energia elétrica), transporte (terminal de ônibus, pontos de ônibus, ciclovias e sistemas de transporte público), saúde e educação (postos de saúde, hospitais, creches, escolas), cultura e lazer (bibliotecas, praças, parques, estádios); e a moradia. Esses movimentos lutam, na prática, pelo direito de ocupar um pedaço do solo urbano, a qual somente pela propriedade privada podem adquiri-la.

A reprodução do espaço urbano, que envolve anteriormente sua produção, discussão essa “provavelmente cunhada por Lefebvre no final dos anos 1960, visando responder aos processos de reprodução das relações capitalistas de produção” (GODOY, 2004, p. 29), ou seja, modo em que há relações historicamente produzidas de acumulação de capital e que evidencia a partir dessa dinâmica as desigualdades espaciais, típicas de tal atividade, torna a cidade uma forma de apropriação do capital. Tal apropriação, diga-se de passagem, é realizada via propriedade privada, que se expressa através do uso do solo. Nessa dinâmica, misturam-se interesses do capital, do Estado e de outros agentes, como a luta de moradores contra as desigualdades espaciais e pelo direito à cidade. Nesse movimento, pode-se afirmar que há formas de entendimento convergentes da cidade entre agentes que a produzem, mas também formas de ruptura a partir de intencionalidade concisas ou difusas.

Pode-se afirmar, então, que a cidade é disputada por empresas, indústrias, indivíduos, estabelecimentos comerciais, promotores especulativos. Ou seja, tratam-se estes, alguns dos agentes produtores do espaço urbano. Essa “disputa” se dá a nada mais, nada menos, pelo uso da terra urbana.

o conjunto dos usos da terra justapostos entre si definem áreas, como o centro da cidade, local de concentração de atividades comerciais, de serviços e de gestão, áreas industriais, áreas residenciais distintas em termos de forma e conteúdo social, de lazer, e entre outras aquelas reservadas a futura expansão. Este complexo conjunto de usos da terra é, em realidade, a organização espacial da cidade, ou simplesmente, o espaço urbano, que aparece assim como espaço fragmentado. (CORRÊA, 1995, p. 07)

Cada um desses agentes, que produzem a cidade, busca vantagem que melhor os atendam, seja, por exemplo, espaço físico, acesso ao comércio e a circulação da produção e a proximidade entre os competidores que facilita a comunicação destes. Um ponto em comum na busca por vantagens desses agentes está a localização a qual estão espacialmente dispostos e que reflete na renda gerada pelo solo urbano.



As manifestações de diversos agentes sobre o espaço urbano possuem relações históricas, interesses, estratégias, conflitos e contradições. Esses agentes, responsáveis por promover a dinâmica no espaço urbano, materializam no mesmo espaço os processos sociais de um ambiente construído (Corrêa, 2011). Ou seja, como produto do processo do trabalho, surge a cidade como materialidade. É, vale destacar, na materialização da divisão espacial do trabalho que aparecem as relações contraditórias do processo de reprodução do capital e, nesse cenário, profundos conflitos originam-se.

A partir do processo social do trabalho, portanto, ocorre o processo de produção da cidade. A mercadoria, que se realiza através do mercado, se reproduz a partir das leis do capital. A terra urbana, por exemplo, é vendida, comprada e negociada no mercado imobiliário, logo, enquanto mercadoria. Isso retoma o debate sobre a propriedade privada, que se expressa através do uso do solo.

O uso do solo urbano, fundamentado pela propriedade privada, gera renda, que reproduz o seu valor a partir do trabalho humano. Singer (1980) explica que na economia capitalista, a renda gerada pelo solo urbano é dada a partir de três processos: a renda absoluta, a renda diferencial e a renda monopólio. Importante pautar também que, para o autor, há inúmeros usos do solo urbano, gerando lucros a partir do processo social de produção do capital. Entretanto, isso não engloba o capital imobiliário, sendo este um falso capital na medida em que não se trata de uma atividade produtiva em si, mas sua valorização sendo resultado da monopolização do uso do solo e da sua localização. É o que esclarecer Singer ao afirmar que

Quase sempre a propriedade imobiliária urbana é dotada de certas benfeitorias – ela é desmatada, arruada, cercada e não poucas vezes construída, o que dá a impressão que o seu “valor” resulta das inversões feitas nessas benfeitorias. (...) imóveis com as mesmas benfeitorias podem ter preços completamente diferentes, conforme sua localização. É comum que o preço de um imóvel seja constituído inteiramente pelo “valor” do terreno, pois o valor da construção, em termos de materiais usados, pode não cobrir sequer o custo de sua demolição. (SINGER, 1980, p. 78. Grifo do autor)

Pode-se afirmar que há relação entre a renda e a localização das inúmeras frações do solo urbano que compõe a cidade a partir do capital imobiliário que, por sua vez, não se apropria do processo social de produção do capital², sendo, portanto, processos distintos de geração de lucro, essencialmente quanto ao mercado de produtos.

² O processo social de produção do capital refere-se à dinâmica pela qual o sistema capitalista organiza a produção econômica, fundamentando-se na divisão estrutural entre duas classes sociais principais: a classe capitalista (burguesia), detentora dos meios de produção, e a classe trabalhadora (proletariado), cuja principal contribuição é a venda de sua força de trabalho. Nesse contexto, o capital é mobilizado com o objetivo central de gerar lucro, especialmente por meio da apropriação da mais-valia — isto é, a



Reforça-se que é o mercado, na economia capitalista, que realiza a regulação do uso do solo urbano. Contudo, existe distinção entre o mercado de produtos e o mercado imobiliário urbano, este determinado pela demanda. Um exemplo prático disso corresponde aos valores dos aluguéis e dos preços de casas e apartamentos após as enchentes que atingiram o Rio Grande do Sul nos meses de abril e maio do ano de 2024, que inflaram a demanda por imóveis em “locais seguros” e retraíram em locais atingidos pelo extremo climático. Ou seja, houve influência a partir da demanda, que impactou a renda do solo urbano. A título de complementação, a oscilação abrupta dos preços confere ao mercado imobiliário outra característica própria, a especulação.

No mercado de produtos os preços são definidos por outra lógica, sinalizado pelo preço de produção (custo), preço corrente ou nominal (valor de um bem ou serviço no momento exato da transação) e, ainda, o lucro de quem produz/ comercializa.

Os custos, os lucros e a renda de empresas e estabelecimentos comerciais variam sensivelmente a partir de suas localizações. Nesse sentido, cabe retomar o debate iniciado por Singer (1980) a respeito de três processos que, justamente, definem a renda gerada pelo solo urbano na economia capitalista: a renda absoluta, a renda diferencial e a renda monopólio.

A renda absoluta advém da locação de determinado espaço urbano. É determinado “pela margem existente entre o preço de mercado dos produtos da empresa que usa esta locação e o seu preço de produção.” (SINGER, 1980, p. 81)

A renda diferencial corresponde ao valor adicional pago pelas empresas para se estabelecerem em endereços urbanos privilegiadas, onde a proximidade de centros comerciais, infraestrutura ou fluxo de pessoas proporciona lucros superiores à média do mercado. Esse tipo de renda decorre das vantagens específicas que determinadas áreas oferecem, permitindo que empresas obtenham lucros diferenciais em comparação a outras porções da cidade. Os preços de aluguéis, por exemplo, de lojas situadas em avenidas centrais costumam ser mais elevados justamente por conta da localização que favorece o aumento das vendas e, conseqüentemente, do faturamento. Importante destacar que, ao contrário da renda monopólio, na renda diferencial os preços dos produtos não sofrem elevações, estando sua competitividade associada

diferença entre o valor produzido pelo trabalhador e o valor pago a ele sob a forma de salário. Esse mecanismo permite a acumulação contínua de capital, sustentando o desenvolvimento do sistema produtivo e promovendo a expansão das relações capitalistas. A produção, portanto, não se limita à mera transformação de recursos naturais em bens e serviços, mas envolve um complexo processo de exploração do trabalho assalariado, que é essencial para a reprodução e perpetuação do capitalismo como sistema econômico dominante.



justamente à localização privilegiada e ao intenso fluxo de pessoas e de mercadorias, e não pela exclusividade do espaço. Assim sendo, seria então o centro da cidade um exemplo de renda diferencial gerada no solo urbano por conta das características acima apontadas?

A renda monopólio corresponde ao acréscimo no valor dos produtos ou serviços proporcionados pela exclusividade da localização, permitindo que empresas situadas em áreas privilegiadas — como pontos turísticos ou *shopping center* — pratiquem preços mais elevados do que a média do mercado. Essa possibilidade decorre do fato de que a localização exclusiva limita outros concorrentes, conferindo ao empresário a prática espacial de preços diferenciados, absorvendo toda, ou parte, da renda gerada pelo excedente cobrado dos produtos comercializados. A partir disso, dois questionamentos, no contexto de revitalizações urbanas, se fazem necessárias: a) imóveis localizados em áreas que sofreram intervenções podem gerar renda monopólio devido ao aumento da atratividade e à restrição de oferta de espaços semelhantes? Ou seja, a renda monopólio pode se manifestar em processos de revitalização urbana? b) A renda monopólio se manifesta quando a valorização do espaço, promovida pelo poder público, resulta em benefícios econômicos diretos para os agentes que ocupam essas áreas privilegiadas?

A localização também influencia, para além do ponto de vista das empresas, mas também dos indivíduos e da demanda do solo urbano, na questão da habitação. Dois fatores impactam essas vantagens locacionais: a) maior ou menor acesso aos serviços urbano; b) o prestígio social da vizinhança.

Os serviços urbanos (abastecimento de água e coleta de esgoto, transporte etc.) tende a encarecer o solo quando mais ofertados em relação a demanda, valorizando as áreas que dispõe de maior infraestrutura urbana. Outros fatores secundários também podem influenciar essa valorização, tais como a maior arborização da área, o que revela o verde também vendido como mercadoria, e o relevo, considerando sua topografia e a exposição a riscos ambientais. As zonas mais baratas dispõem de altas demandas de serviços urbanos, porém pouca oferta, o que reflete em uma menor valorização desta porção do solo urbano e, conseqüentemente, ocupada pela população mais pobre.

Em Porto Alegre, o bairro Moinhos de Vento, situado nas proximidades do centro histórico, destaca-se pela valorização imobiliária, impulsionada pela ampla oferta de serviços urbanos e pela localização privilegiada. O valor dos imóveis no bairro, a partir de 65m², ultrapassa a casa dos seis dígitos, ou seja, R\$ 1 milhão (CORREIO do Povo, 2025) é significativamente superior ao observado em bairros periféricos, como Restinga (zona sul), Lomba do Pinheiro (zona leste), Rubem Berta e Sarandi (zona norte), onde a menor oferta de



infraestrutura urbana, como a proximidade com hospitais, parques, escolas renomadas e comércio sofisticado, resulta em preços mais acessíveis e maior concentração de população de baixa renda. A título de complementação, os bairros periféricos citados reúnem aproximadamente 17% da população da capital, em um quantitativo de aproximadamente 300 mil pessoas, enquanto o Moinhos de Vento possui aproximadamente 12 mil habitantes, correspondente a menos de 0,9% da população local (IBGE, 2022).

A camada mais rica, que paga mais pelo “direito” de morar melhor, tem suas demandas muito mais atendidas a partir das necessidades que buscam serem supridos. E quanto maior a cidade, maior a segregação dos indivíduos mais ricos comparados a da classe média, esta com aspirações de ascender socialmente. Em cidades médias, é comum que essas duas classes frequentem ambientes comuns (clubes, escolas etc.), o que não se materializa na mesma intensidade em metrópoles ou cidades maiores. O funcionamento do mercado imobiliário promove e incorpora novas habitações em zonas residenciais próxima aos mais ricos, a serem ocupadas pela classe média. Os primeiros, por sua vez, segregam-se cada vez mais, pagando por isso, criando novas demandas de solo urbano a partir das vantagens locacionais para fins de habitação. O que seria, se não este movimento, os condomínios como Alphaville, comuns em grandes centros? Sobre o exposto, Singer argumenta e reforça que

O elemento “prestígio” tende a segregar os mais ricos da classe média, que paga muitas vezes um preço extra pelo privilégio de morar em áreas residenciais que os “verdadeiros” ricos estão abandonando exatamente devido à penetração dos arrivistas. Os promotores imobiliários, que reconhecem bem este mecanismo, tiram o máximo de proveito dele ao fazer “lançamentos” em áreas cada vez mais afastadas para os que podem pagar o preço do isolamento e ao mesmo tempo incorporar prédios de apartamentos em zonas residenciais “prestigiosas”. (SINGER, 1980, p. 82)

Portanto, o fator de prestígio residencial contribui para a segregação socioespacial, fato este explorado pelo mercado imobiliário. O valor pago pelos indivíduos pelo uso do solo urbano é influenciado por fatores como a distribuição de renda e demandas criadas pelo mercado imobiliário.

Falou-se, até aqui, da demanda do uso do solo por empresas e por indivíduos. Contudo, faz-se necessário apontar que ambos disputam as mesmas áreas do espaço urbano, fundindo as demandas por uso habitacional, comercial e produtivo, unificando o mercado imobiliário (à exceção de zoneamentos do uso do solo, definidos por exemplo pelo PDDU – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano da cidade). Para exemplificar o exposto, imaginemos redes bancárias, escolas, imobiliárias, hospitais, restaurantes etc., instalando-se em um bairro concebido e ocupado tradicionalmente para fins habitacionais e, para além disso, demandando de serviços



urbanos igualmente usados pelos cidadãos, como é o caso dos bairros Independência e Moinhos de Vento, em Porto Alegre. Este último, historicamente um bairro residencial, passou a abrigar uma grande variedade de estabelecimentos comerciais, principalmente ao redor da Rua Padre Chagas, endereço comercial considerado um dos mais caros de capital gaúcha. Trata-se, certamente, de uma disputa que influencia na ocupação e renda do solo urbano, o que reflete a produção e fragmentação espacial.

Um terceiro agente produtor do espaço, para além de empresas e dos indivíduos, igualmente relevante e ainda não mencionado, corresponde ao Estado. Pensemos em um exemplo prático de como o poder público influencia na dinâmica do solo urbano. Toda movimentação e benfeitoria, no sentido de dispor e regulamentar serviços públicos, tais como pavimentação, obra de saneamento, posto de saúde, transporte e afins, reflete, conseqüentemente em duas coisas: aumento da demanda e valor do solo urbano. Ou seja, o preço do solo urbano afetado pelas intervenções tende a ser valorizado. Como os serviços urbanos, e, diga-se de passagem, uma grande parte desses são ofertados pelo poder público, correspondem as necessidades de empresas e da população, a demanda da área específica crescerá porque a oferta de parte das necessidades de infraestrutura e/ou serviços foram atendidas. E esses fatores determinam o preço do solo das diversas zonas da cidade, refletindo no aumento do valor de compra e dos aluguéis, elevando, como mencionado anteriormente, a disputa entre empresas e indivíduos. Torna-se a área beneficiada, mais valorizada em relação a outras zonas da cidade e, em relação a ela própria, quando não provida de benfeitoria pela ação do Estado. Esse movimento exerce influência na demanda, afetando empresas e moradores. No tocante as empresas

a renda diferencial paga por elas será maior na medida em que o novo serviço lhes permite reduzir seus custos de produção e/ou circulação. No que se refere a demanda de moradores, a disponibilidade do novo serviço atrai famílias de renda mais elevada e que se dispõem a pagar um preço maior pelo uso do solo, em comparação com os moradores mais antigos, de renda mais baixa. A elevação do preço dos imóveis resultante pode deslocar os moradores mais antigos e pobres, que vendem suas casas, quando proprietários, ou simplesmente saem, quando inquilinos, de modo que o novo serviço vai servir aos novos moradores e não aos que supostamente deveria beneficiar. (SINGER, 1980, p. 88. Grifo do autor).

O processo que culmina em beneficiar os novos moradores, e não aos estabelecidos anteriormente que demandavam dos serviços executados pelo poder público e se veem obrigados a se deslocarem para outras zonas da cidade pela valorização do solo urbano, caracteriza, ou dão indicativos, de um processo de gentrificação? Trata-se este um questionamento relevante, a ser debatido posteriormente com o rigor teórico que necessita o



fenômeno, pois envolve ações do Estado que modificam o espaço urbano, impactando o valor do solo e as dinâmicas dos agentes envolvidos, como empresas, moradores e especuladores, que influenciam decisões públicas e buscam benefícios futuros.

São os agentes especuladores e o mercado inclusive, segundo o pensamento de Singer (1980), que valorizam áreas, ou zonas da cidade, alvo de melhorias e de intervenções do Estado, “expulsando” a camada popular que não pode pagar pela valorização do solo. Ou seja, representantes do capital, mediante a valorização diferencial do uso do solo, leiloa os serviços urbanos que em tese são ofertados pelo Estado à população que as demandas.

O uso do solo urbano no centro da cidade

No Brasil, os serviços urbanos se irradiam do centro à periferia. O centro principal, a gênese da urbe, concentra uma gama variada de serviços públicos de educação, saúde, transportes, segurança, administração; financeiro e varejista etc. Portanto, não é exagerado afirmar que a grande maioria dos serviços urbanos são encontrados no centro da cidade, alguns, inclusive, com exclusividade. Quando não, tais serviços vão se tornando escassos à medida que avançam para as periferias. A disponibilidade desses serviços, além de atrair a população mais rica para o seu entorno, valoriza o preço do solo urbano nessa zona circunvizinha ao centro da cidade.

Outras centralidades, com o processo de expansão do tecido urbano, surgem nos bairros, o que se traduz em mais áreas do espaço urbano valorizadas. Há expansão, nesse processo, do próprio centro principal. Contudo, sendo a cidade com limitação de espaço físico, o centro em si se expande até determinado ponto, o que faz empresas e indivíduos disputarem porções do solo urbano.

Anteriormente foi discutido que a camada mais rica possui a capacidade financeira do isolamento, se afastando à medida que sua zona de prestígio é disputada por outras classes sociais (essencialmente a classe média em ascensão) e por empresas, estas interessadas em elevarem seus lucros por meio da renda diferencial, ofertando serviços para a população que cresce, mesmo não sendo a classe super rica, por motivo de moradia ou mesmo de circulação, em seu entorno.

A questão aqui posta é que com o deslocamento da camada rica, estimulada por promotores imobiliários, comumente há uma desvalorização, que não é rápida, do centro antigo. Pausadamente, ele vai sucumbindo, sendo ocupado por atividades desprestigiadas em paralelo às atividades tradicionais ali instaladas (serviços educacionais e de saúde, bem como religiosos,



dada a relevância dos templos ali existentes) coexistindo ambas no espaço. Ocorre que, esses serviços vão sendo direcionados para as novas classes sociais que passam a ocupar, ou usufruir, do centro antigo, haja vista que o deslocamento da classe alta carrega consigo empresas, que se beneficiam da renda monopólio. É o caso, por exemplo, de novas escolas, consultórios clínicos instalados em condomínios fechados ou em seu entorno, ou salas de cinemas que passam a se instalar em shopping centers. Ou seja, trata-se também de uma mudança do tipo de uso do solo, que se transforma às necessidades dos usuários.

Esse processo de produção do espaço urbano, articulados no espaço geográfico, este “formado por um conjunto indissociável, solidário e contraditório, de sistemas de objetos e sistemas de ações, não considerados isoladamente, mas como o quadro único no qual a história se dá” (SANTOS, 1997, p. 51), é socialmente produzido e reproduzido a partir das materialidades e imaterialidades praticadas por agentes sociais sobre ele. Ou seja, o espaço geográfico consiste em uma integração entre elementos materiais, como construções e infraestrutura, e as práticas sociais que se desenvolvem sobre eles. Esses componentes se influenciam mutuamente: as estruturas físicas desenvolvidas a partir do trabalho e da técnica condicionam as ações sociais, enquanto as práticas e normas sociais transformam e adaptam o ambiente construído.

Os sistemas de ações são influenciados pelos objetos disponíveis, mas também criam novos objetos ou modificam os existentes, o que pode ser aplicado no debate tecido acima sobre o centro da cidade e os seus processos de produção espacial e de uso do solo. Reforça-se, também, a ideia de que o centro da cidade apresenta pluralidades em sua composição, onde diferentes realidades coexistem no seu interior, fruto de um processo historicamente produzido (CORRÊA, 1995).

A desvalorização do centro antigo, estimulada por promotores imobiliários e condicionada pelo deslocamento de uma classe social de maior privilégio social, não pode vir desacompanhada de debate relevante: por qual motivo essa zona entra em processo, lento, mas constante, de deterioração e decadência?

A questão levantada está relacionada ao papel do mercado imobiliário, que frequentemente dificulta o aproveitamento de áreas urbanas desvalorizadas, o que cria zonas decadentes no interior, ou circundando o centro histórico, levando ou acelerando a ocupação, do ponto de vista habitacional, de uma classe social mais vulnerável socioeconomicamente, ocasionando a expansão de moradias informais. Acelera-se a obsolescência da área central, refletindo um uso diversificado do solo em uma ampla variedade de tipos de atividades,



inclusive, marginais. O lento processo de deterioração ocasiona a perda das vantagens espaciais, seja como uma zona de negócios ou residencial .

O Estado costuma intervir em áreas urbanas em processo de decadência com o objetivo de conter a deterioração, promover a requalificação do espaço e atender interesses de diferentes agentes, incluindo o setor imobiliário e segmentos sociais de maior poder aquisitivo. A iniciativa privada não o faz sozinha por questões de escala, pelo tempo de retorno dos lucros e do risco de a demanda não corresponder aos investimentos, necessitando, portanto, da associação do Estado à operação.

Segundo Singer (1980), as áreas a sofrerem intervenção serão para uso da classe média, rica e das empresas que prestam serviços a ambas. Para o autor, os antigos moradores não se beneficiam com a renovação da área.

Não tendo poder aquisitivo para continuar na zona renovada, são obrigados a se mudar, o que significa, o mais das vezes, maior distanciamento do trabalho, quando não perda do mesmo, pagamento de aluguel mais elevado (porque a renovação urbana reduz a oferta de alojamentos baratos) e a perda de relações de vizinhança, o que, para pessoas pobres e desamparadas, pode ser o prejuízo mais trágico. (SINGER, 1980, p. 87).

Resta questionar se o processo acima descrito ocorre no contexto de Porto Alegre, especialmente a partir da intervenção do seu centro histórico? Trata-se, também, de uma dinâmica de gentrificação espacial? Questionamentos a parte, o fato é que a estrutura fundiária urbana, baseada na propriedade privada do solo, estabelece que a posse de recursos financeiros é um pré-requisito fundamental para o acesso e a ocupação dos espaços urbanos. Esse mecanismo reforça a lógica de exclusão socioespacial, pois apenas indivíduos ou grupos que dispõem de renda monetária suficiente podem adquirir, alugar ou manter propriedades em áreas urbanas valorizadas. Consequentemente, a propriedade privada do solo urbano não apenas regula o acesso físico ao espaço, mas também condiciona a distribuição de oportunidades, serviços e infraestrutura, perpetuando desigualdades sociais e espaciais no contexto das cidades.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Os estudos sobre as transformações e novos usos dos centros das cidades são impulsionados por discursos como a abertura de novos postos comerciais; a substituição da arquitetura, que esculpem na paisagem os diferentes momentos históricos e formas de vida das sociedades por uma lógica de investimentos públicos e privados a equipar com novas



infraestruturas os centros urbanos ou, mesmo, devido ao abandono que esses locais sofrem, especialmente as grandes metrópoles.

Este trabalho, debruça-se ainda na discussão e tentativa de responder questões relevantes delimitados na pesquisa, em curso de investigação. Tais discussões envolvem o debate de como se dá o controle social da revitalização do Centro de Histórico de Porto Alegre, já que a obra é pública. Ou é uma obra que atende a interesses mais privados que públicos? Onde a sociedade civil participa ou praticamente não participa dessa discussão? Ao promover o processo de intervenção no Centro Histórico de Porto Alegre, o poder público impulsiona novas funcionalidades a parte do espaço da cidade, ocasionando uma reorganização socioespacial e valorização do solo urbano da zona afetada. Questiona-se quem seriam os agentes beneficiados a partir desta proposta e quais retornos socioeconômicos seriam efetivamente empreendidos à cidade?

Neste sentido, é importante ser analisado também a proposta do poder executivo municipal de reforçar a ocupação habitacional no centro da cidade, ponto elencado na proposta de revitalização. Isso despertou no autor a necessidade de observação da valorização do valor do solo urbano na localidade, bem como a destinação de imóveis desocupados para o atendimento a demanda habitacional ou, como se ocorre outras ações prioritárias para a ocupação habitacional desse espaço.

Pode-se apontar, contudo, alguns conflitos resultantes dessa intervenção, que envolvem principalmente lojistas do viaduto da Avenida Borges de Medeiros, removidos para as obras de requalificação, sem a garantia de retornarem aos espaços antes ocupados, além da exclusão de ambulantes e suas práticas no centro histórico. Por fim, aponta-se aqui que as agendas e escutas promovidas pela prefeitura de Porto Alegre alcançaram um quantitativo inferior a mil auditivas e interações, número relativamente baixo para o quantitativo de pessoas circulantes nesta área da urbe.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Porto Alegre é a segunda maior cidade em população da região sul e a décima primeira do país, compreendendo como um local de relevância na hierarquia urbana em escala estadual e macrorregional. Nesse sentido, as agendas e escutas alcançaram um quantitativo inferior a mil auditivas e interações, isso se tratando de um município com pouco mais de 1,3 milhão de habitantes e, no caso do centro histórico, uma área com circulação diária de aproximadamente 400 mil pessoas. Presume-se que a interação com a comunidade, a sociedade organizada,



conselhos e secretarias poderiam ter um maior alcance, principalmente a partir de campanhas de divulgação mais abrangentes.

Outro ponto, ou interrogativa, a se destacar corresponde a ocupação de determinadas áreas comerciais que sofrem intervenções. Se não os lojistas e trabalhadores autônomos, quem ocupará esses espaços? Há um processo em curso de especulação imobiliária e segregação socioespacial? Quais agentes essa intervenção prioriza?

Mesmo que as questões ainda não respondidas estejam em curso de investigação, este trabalho é uma oportunidade para se pesquisar e estudar um fenômeno dinâmico e relevante no recorte apresentado, não encerrando-se a partir do envio deste escrito, tendo em vista questões ainda em curso de investigação a serem respondidas.

REFERÊNCIAS

CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1995.

CORRÊA, Roberto Lobato. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011.

DIBE, Luiz. Do Esqueletão à reforma do viaduto da Borges: como estão 10 projetos para a revitalização do centro de Porto Alegre. **GZH**, Porto Alegre, 14 abr. 2023. Disponível em <<https://gauchazh.clicrbs.com.br/porto-alegre/noticia/2023/04/do-esqueletao-a-reforma-do-viaduto-da-borges-como-estao-10-projetos-para-a-revitalizacao-do-centro-de-porto-alegre-clg5p56090074015rr07rtrtsy.html>>. Acesso em 20 abr. 2023.

GERHARDT, Tatiana Engel; SILVEIRA, Denise Tolfo (Org.). **Método de pesquisa**. 1ª edição. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2009.

GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2007.

GODOY, Paulo. Uma reflexão sobre a produção do espaço. **Estudos Geográficos**, Rio Claro, 2(1): 29 -42, junho – 2004.

IBGE. **IBGE cidades e estados do Brasil**. Disponível em <https://cidades.ibge.gov.br/>. Acesso em 26 de set. de 2025.

IBGE. **Pesquisas de informações Básicas Municipais: perfil dos municípios brasileiros 2015**. IBGE, Coordenação de População e Indicadores Sociais. - Rio de Janeiro: IBGE, 2016. 61 p.



IBGE. **Pesquisas de informações Básicas Municipais: perfil dos municípios brasileiros 2019**. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

LEVANTAMENTO mostra os bairros que mais valorizaram no último ano na Capital. **Jornal do comércio**, Porto Alegre, 09 de jan. de 2024. Economia. Disponível em: <https://www.jornaldocomercio.com/economia/2024/01/1138395-levantamento-mostra-os-bairros-que-mais-valorizaram-no-ultimo-ano-na-capital.html>. Acesso em 20 de out. 2025.

PIMENTEL, Maurício Ragagnin. CASTROGIOVANNI, Antonio Carlos. Porto Alegre como destino: vestígios de iniciativas de ativação turística a partir da literatura para visitantes. **Rev. Anais Bras. de Est. Tur./ ABET**, Juiz de Fora, v.8, n.1, pp.8 – 19, Jan./Abr., 2018.

Disponível em

<https://www.researchgate.net/publication/335593780_Tornando_Porto_Alegre_destino_rastr_os_das_iniciativas_de_ativacao_turistica_a_partir_da_literatura_para_visitantes>. Acesso em 19 jan. 2024.

PORTO ALEGRE (RS). Lei complementar Nº 930, de 29 de dezembro de 2021. Institui o Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre. **Diário Oficial de Porto Alegre**, Porto Alegre, RS, 29 dez., 2021.

QUAIS são os bairros mais valorizados por imóvel em Porto Alegre? veja lista. **Correio do povo**, Porto Alegre, 26 de mar. 2025. Economia. Disponível em: <https://www.correiodopovo.com.br/not%C3%ADcias/economia/quais-s%C3%A3o-os-bairros-mais-valorizados-por-im%C3%B3vel-em-porto-alegre-veja-lista-1.1592431>. Acesso em 20 de out. 2025.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço**. São Paulo: Hucitec, 1997.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. **Boletim Paulista de Geografia**, [S. l.], n. 57, p. 77–92, 2017. Disponível em: <https://publicacoes.agb.org.br/boletim-paulista/article/view/1044>. Acesso em: 29 out. 2025.

SINGER, Paul. **Economia política da urbanização**. 13ª edição. São Paulo: Editora Brasiliense, 1995. 145 p.