

## PROJETO E DISCURSO: UMA ANÁLISE SOBRE OS NOVOS PRODUTOS DO SETOR IMOBILIÁRIO EM PELOTAS

HELENA DUARTE DA SILVA GUERRA<sup>1</sup>; ANDRÉ DE OLIVEIRA TORRES  
CARRASCO<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo - UFPEL – [hdsguerra@gmail.com](mailto:hdsguerra@gmail.com)

<sup>2</sup>Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - UFPEL – [andre.o.t.carrasco@gmail.com](mailto:andre.o.t.carrasco@gmail.com)

### 1. INTRODUÇÃO

Com o crescimento acelerado das cidades após a industrialização, características urbanas foram surgindo como a poluição, escassez de áreas verdes e fragmentação da área urbanizada, oriundos dos abusos do desenvolvimento das cidades cometidos em nome do crescimento econômico. Da observação destas transformações que as cidades sofreram surgiram movimentos de diferentes grupos de pesquisadores, como na área ambiental, social, filosófica e urbanística. As teorias provenientes destes movimentos criticam a forma como o espaço urbano foi produzindo e se reproduzindo, seja no âmbito do poder público, empresarial ou sociedade em geral. Algumas teorias, além da crítica, também desenvolvem metodologias mais adequadas a serem adotadas no projeto do espaço urbano, como os preceitos da sustentabilidade e do Novo Urbanismo.

A partir da revisão desta bibliografia podem-se compreender alguns aspectos do desenvolvimento urbano da cidade de Pelotas, desde sua origem no início do século XIX, seus vetores de crescimento de determinadas épocas, até a localização e tipo de produto do setor imobiliário atual.

Neste contexto, dois grandes empreendimentos imobiliários recentemente licenciados na cidade de Pelotas - o Quartier e o Parque Una – apresentam características distintas dos demais parcelamentos do solo propostos na cidade. Estas peculiaridades demandam uma reflexão na perspectiva do urbanismo, pois tratam-se de empreendimentos cujos projetos apresentam conflitos entre os interesses intrínsecos à produção e apropriação do espaço urbano e os conceitos utilizados em seus materiais publicitários.

A lei 6.766 de 1979 dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, onde uma das modalidades é o loteamento. Esta modalidade trata-se da subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias públicas de circulação, com infraestrutura básica, bem como, áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e espaços livres de uso público. Os parcelamentos do solo analisados neste estudo propõem lotes com grandes dimensões e alto investimento em publicidade, onde os imóveis são negociados para outras empresas que construirão prédios de uso residencial e/ou comercial. Proposta bem diferenciada dos tradicionais loteamentos construídos na cidade até hoje.

Em julho de 2013, o loteamento Quartier iniciou seu processo de viabilidade na Secretaria de Gestão da Cidade e Mobilidade Urbana. Anunciando-se em sua divulgação como um bairro transformador, sustentável, onde se poderia morar e trabalhar, além de se viver em segurança.

Em abril de 2014, outro empreendimento teve seu processo de viabilidade iniciado: o Parque Una Pelotas. Com as mesmas características do Quartier, o empreendimento propõe loteamento de uso misto do solo, com quarteirões

parcelados em poucos lotes destinados a construção de edifícios em altura com baixa taxa de ocupação.

Em virtude do interesse em compreender parte da atual produção do espaço urbano de Pelotas, o presente trabalho analisa o conteúdo do discurso utilizado pelos incorporadores desses dois grandes empreendimentos, seus projetos e sua relação com o contexto urbano pelotense. Esta pesquisa é desenvolvida na área do conhecimento do urbanismo por considerar que as possíveis inconsistências entre discurso e projeto guardam forte relação com a bibliografia que aborda o tema da produção do espaço urbano, as questões de fundo da sociedade brasileira e, consequentemente, do espaço urbano produzido por ela. Além disso, uma análise da maneira de como estes loteamentos surgem, são divulgados e comercializados também pode ser destacada como ponto de encontro entre urbanismo e áreas do conhecimento como sociologia, antropologia e filosofia.

Ademais, é importante entender quais as consequências para a cidade a partir da construção destes loteamentos e o impacto no seu entorno, já que ambos os empreendimentos indicam arquitetura e urbanismo sustentável, sistema de segurança diferenciado, a construção de uma nova centralidade através do uso misto do solo e de prédios em altura bem acima da maioria dos existentes em Pelotas.

## 2. METODOLOGIA

O presente projeto é de um estudo observacional de caráter crítico, documental. A crítica em construção passa pela análise da bibliografia que realiza os diagnósticos da produção do espaço urbano e seu desenvolvimento, além do aprofundamento nos conceitos geradores dos loteamentos.

A coleta de dados documental está sendo desenvolvida através do levantamento do material publicitário dos empreendimentos, notícias em jornais, publicações em sites e páginas das incorporadoras nas redes sociais.

Para estabelecer um comparativo entre o discurso utilizado pelos incorporadores e os projetos licenciados e em execução, são estudados diversos conceitos, obras e teorias. Além da revisão da fundamentação teórica de suas campanhas publicitárias, também se analisa referenciais bibliográficos que abordam o tema da produção do espaço urbano.

Para entender a evolução urbana da cidade de Pelotas, seus vetores de crescimento e a formação dos vazios urbanos, onde hoje estão sendo propostos os loteamentos objetos de estudo, o presente trabalho retoma autores e textos como SOARES (2002), que analisa a origem histórica e política da produção imobiliária e reestruturação urbana de Pelotas.

## 3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

Entre os fundamentos utilizados nos discursos publicitários Os empreendedores citam a sustentabilidade. Para o entendimento deste paradigma a pesquisa revisa obras de autores como SACHS (1993), SATTLER (2005) e MENDES (2009), que explicam as dimensões deste conceito e porque todas devem ser igualmente consideradas para um projeto ser considerado mais sustentável.

O movimento Novo Urbanismo, que busca novas possibilidades para o crescimento das cidades, é utilizado por ambos os discursos estudados. Estes preceitos surgem nos EUA por volta de 1980. Teve seus princípios descritos na CARTA DO NOVO URBANISMO (1996), que também faz parte da análise teórica. Ambos os loteamentos em estudo são destinados a habitantes com alto poder

aquisitivo, visto a gama de serviços diferenciados do restante da cidade que ofertam em seus discursos. Esta homogeneidade de renda contraria os princípios do Novo Urbanismo, as reflexões de Jane Jacobs e algumas das dimensões da sustentabilidade. Um dos princípios do Novo Urbanismo, por exemplo, defende a grande variedade de tipos de moradia nos bairros a fim de facilitar a interação no dia-a-dia de pessoas de diversas idades, raças e níveis de renda, reforçando os vínculos pessoais e cívicos, essenciais para o crescimento de uma autêntica comunidade.

Uma referência utilizada pelos incorporadores é a obra do arquiteto e urbanista Jan Gehl, que construiu uma metodologia de desenho urbano e a aplica em projetos de requalificações de cidades ou parte delas, sua obra analisa o resultado de suas intervenções (GEHL, 2010). Outra obra citada na fundamentação dos empreendimentos, mas que também contribui para a análise dos objetos de estudo é a da jornalista Jane Jacobs. Em 1961 ela escreveu o livro *Morte e Vida de Grandes Cidades*, o qual defende a ideia de primeiro compreender a sociedade para poder propor um espaço para ela (JACOBS, 2000).

As propostas dos empreendimentos apresentam, através de imagens e textos publicitários, prédios em grande altura que serão propostos nos loteamentos. O que contraria as ideias do arquiteto Jan Gehl que defende a escala humana. Os prédios em altura, também contrariam a pequena distância entre as janelas dos apartamentos e a calçada, defendida por Jacobs (2000). Segundo a autora, uma quadra segura deveria ser pequena e formada por prédios residenciais de no máximo quatro andares, sobre o alinhamento predial, com atividade de comércio no térreo.

Por fim, a análise da transformação das cidades através da produção do espaço urbano é feita a partir das obras de LEFEBVRE (2006) e SCHWARZ (1977). Os discursos transformados em ideologia de felicidade através do consumo citados pelo filósofo Henry Lefebvre, em 1968 (2006), relacionam-se com a razão da adoção destes novos produtos do setor imobiliário pelos empreendedores e sociedade de Pelotas. Um exemplo pode ser a frase “vida inteligente é vida com qualidade”, extraída do website de um dos loteamentos (<http://www.bairroquartier.com.br/>).

Grande parte dos textos produzidos pelos incorporadores de um dos loteamentos traz referências de projetos, eventos e dispositivos utilizados em cidades americanas e europeias, onde o contexto histórico e atual é completamente distinto de Pelotas e região. A origem deste processo de adoção de conceitos e referências estrangeiras, mesmo que descabidas em nossa realidade pode ser compreendido através dos argumentos desenvolvidos pelo sociólogo e crítico literário Roberto Schwarz, em 1977. O qual, através da análise da obra do escritor brasileiro Machado de Assis identificou este “padrão” brasileiro de importar ideias construídas em um contexto no qual a sociedade e produção apresentavam-se qualitativamente avançados, quando no Brasil, tais relações eram essencialmente arcaicas.

Nem toda teoria citada na fundamentação dos empreendimentos é completamente contrariada em seus projetos, parte delas é apropriada, como o uso misto do solo que diversifica os horários da circulação de pessoas no bairro, passeios largos que estimulam o convívio social, as vias sem meio-fio para diminuição da velocidade dos automóveis, aumento da acessibilidade dos pedestres e diminuição da emissão de gases poluentes.

#### 4. CONCLUSÕES

As diferentes perspectivas e abordagens citadas neste trabalho apresentam o contexto histórico e teórico do desenvolvimento urbano, no qual as constatações apresentadas parecem retratar a realidade local atual, onde surgem os novos produtos do setor imobiliário de Pelotas.

Através da análise realizada é possível perceber contradições entre o discurso utilizado para promoção dos empreendimentos e os projetos em plena execução na cidade. O estudo mais apurado dos conceitos, obras e teorias elencados revela que a argumentação utilizada pelos incorporadores é, em sua grande parte, uma estratégia de marketing utilizada para convencimento de futuros habitantes e, até mesmo, empreendedores que possam vir a investir nos futuros bairros.

O trabalho busca revelar o porquê destas estratégias serem adotadas pelos incorporadores e acolhidas pela sociedade de Pelotas. Histórica, teórica e culturalmente podemos entender a forma como a modernização das cidades as tornaram “cidades-negócio”, na qual a sociedade é transformada em relações sociais de exploração. E onde núcleos urbanos e suas qualidades estéticas são produzidos como lugar de consumo e consumo de lugar.

## 5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Bairro Quartier. Pelotas, 2013. Acessado em dez. 2016. Online. Disponível em:  
<http://www.bairroquartier.com.br/>

Congresso do Novo Urbanismo, 4., 1996, Charlestown, South Carolina, EUA. **Carta do Novo Urbanismo**, 1996.

GEHL, J. **Cidades para Pessoas**. São Paulo: Perspectiva, 2013.

JACOBS, J. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

LEFEBVRE, H. **O Direito à Cidade**. São Paulo: Centauro, 2006.

MENDES, J. M. G. . **Dimensões da sustentabilidade**. Revista das Faculdades Santa Cruz, v. 7, p. 49-59, n. 2009.

SACHS, I.. **Estratégias de transição para o século XXI: desenvolvimento e meio ambiente**. São Paulo: Nobel, 1993.

SATTLER, M. A.. **Atividades do NORIE na área de Edificações e Comunidades Sustentáveis**. In: Claudia Prates Faria (Org.). Inovação em Construção Civil - Monografias. São Paulo, SP: Instituto UNIEMP, 2005.

SCHWARZ, R. As ideias fora do lugar. In: SCHWARZ, R. **Ao vencedor as batatas**. São Paulo: Duas Cidades, 1992. p. 11-31.

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

XAVIER, S. C.; BASTOS, C. A. B. Avaliação do Crescimento Urbano Aplicada ao Mapeamento Geoambiental em Cidades Costeiras. In: 1º Encontro Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, 2010, Rio de Janeiro/RJ. **Anais eletrônicos do 1º Encontro Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo**, 2010. Disponível em: <<http://www.anparq.org.br/dvd-enanparq/simposios/165/165-705-1-SP.pdf>>. Acesso em: 20 nov. 2016.