

# OCUPAÇÕES E ASSENTAMENTOS COMO TENSIONAMENTOS NA MERCANTILIZAÇÃO DA TERRA

## Luta pelo direito de morar na zona norte de Porto Alegre/RS

*OCCUPATION AND SETTLEMENT AS TENSIONS  
IN THE COMMERCIALIZATION OF LAND*

*Fight for the right to live in the north one of Porto Alegre/RS*

**Nicole Leal de Almeida<sup>1</sup>,  
Sabrina Trejes Marengo<sup>2</sup> e Heleniza Ávila Campos<sup>3</sup>**

### Resumo

O Capitalismo financeirizado se expressa nas cidades a partir das diferentes formas de morar de populações com distintos níveis de renda, em que a terra urbana passa a ser compreendida principalmente como ativo financeiro, nas esferas institucional, financeira e imobiliária. O artigo busca alinhar-se à crítica ao discurso que criminaliza ocupações e assentamentos formados por famílias lutando legitimamente pelo direito de ocupar o espaço urbano nas cidades brasileiras. Para tanto, a abordagem metodológica consiste no estudo de caso das comunidades localizadas na zona norte de Porto Alegre (RS), sobretudo aqueles situados nos bairros Farrapos e Humaitá. Também foram utilizados observação não-participante e participante em seminários e missões ao território, além de entrevistas com participantes de ações em favor da função social da propriedade. Como resultado, verificamos a contradição explícita entre papel conciliador do Estado e o Estado enquanto principal promotor da propriedade privada.

Palavras-chave: ocupações, práticas insurgentes, mercado imobiliário, financeirização.

### Abstract

*Capitalism is financed expressly in cities from different ways of living in an environment with different levels of income, in which urban land becomes specialized mainly as a financial asset, in the institutional, financial and real estate spheres. The article seeks to align itself with the criticism of the discourse that criminalizes occupations and settlements formed by families who legitimately fight for the right to occupy urban space in Brazilian cities. To this end, the methodological approach consists of a case study of communities located in the north of Porto Alegre (RS), especially those located in the neighborhoods Farrapos and Humaitá. Non-participant observations and participants in seminars and missions to the territory were also used, as well as interviews with participants in actions in favor of the social function of property. As a result, we see the explicit contradiction between the conciliatory role of the State and the State as the main promoter of private property.*

*Keywords: occupation, insurgent practices, real estate market, financialization.*

<sup>1</sup> Mestre e doutoranda pelo Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional (UFRGS/2021) e Arquiteta e Urbanista (FEEVALE/2017).

<sup>2</sup> Doutoranda no Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da (PROPUR-UFRGS), Mestre em Ciências Contábeis (UNISINOS/2011) e Bacharel em Contabilidade (UNISINOS/2008).

<sup>3</sup> Doutora em Geografia (UFRJ/1999), Mestre em Desenvolvimento Urbano (UFPE/1995) e Arquiteta e Urbanista (UFPE/1988).

### Introdução

O Capitalismo financeirizado tem como uma das suas características mais cruéis a redução da vida, a capacidade de rentabilidade e a ampliação das desigualdades sociais. Nas cidades, sua manifestação mais explícita se dá nas diferentes formas de morar de populações com distintos níveis de renda, em que a terra urbana passa a ser compreendida principalmente como ativo financeiro, nas esferas institucional, financeira e imobiliária. A produção habitacional de mercado assentada na financeirização tende a se afastar da condição determinante e indissociável da terra enquanto *fundo de consumo* e meio através do qual o processo sócio-reprodutivo se consolida (FIX; PAULANI, 2019; FRASER; DE SOUZA, 2020).

Neste contexto, aprimoram-se estratégias e mecanismos de facilitação do acesso à habitação no espaço urbano, através de sistemas financeirizados. O que afasta cada vez mais a população de baixa renda do mercado formal de solo e moradia, restando-lhes a informalidade na produção e consumo de seus espaços de vivência e a confrontação nas suas relações de pertencimento à cidade. Tais processos segregatórios se dão, muitas vezes, na medida em que parâmetros urbanísticos e padrões de construção são arranjados para atender as necessidades do setor financeiro em detrimento das demandas reais da população (ROLNIK, 2015), que buscam meios de resistência através de suas próprias moradias.

Utiliza-se como objeto empírico os assentamentos populares e ocupações localizados no 4º Distrito de Porto Alegre (RS), sobretudo aqueles situados em bairros da zona norte da cidade, Farrapos e Humaitá. Existem aproximadamente 18 assentamentos populares e ocupações localizadas entre esses dois bairros, nos quais moradores convivem com a insegurança em ocupar suas próprias casas, com baixas condições de habitabilidade. Tal setor da cidade vem passando por uma série de mudanças sócio-territoriais, constituindo-se em um território em longo processo de reestruturação desde o final dos anos 1990. Os processos recentes de transformação do 4º Distrito estão idealizados no Projeto de Lei que institui o Programa +4D de Regeneração Urbana, que trata os bairros Farrapos e Humaitá como setores de expansão imobiliária com potencial para fomentar o desenvolvimento de atividades socioeconômicas de interesse global e local.

Os conflitos ocorrem principalmente entre atores e agentes, estando, de um lado, Estado (através de setores da Prefeitura Municipal de Porto Alegre) e mercado imobiliário (principalmente grandes imobiliárias). Apoiando o aumento da atuação do mercado formal e financeirizado com destaque para investimentos em infraestrutura e equipamentos esportivos vinculados aos megaeventos de 2014. E, do outro, as comunidades de baixa renda que ocupam seus territórios ao longo de pelo menos quatro décadas, através de resistência pelo direito de morar em espaços que, outrora, foram planejados e projetados pelo próprio Estado. A tensão gerada pelos diferentes interesses neste território aponta quase sempre para pressão política, ameaças de despejo e remoção dessas famílias, impactando sobretudo em territórios em que a posse pode ser contestada, seja por autoridades ou agentes privados (ROLNIK, 2015). Não raro, projetos e planos ditos estratégicos para o desenvolvimento da cidade consolidam o deslocamento da população vulnerável para áreas periféricas, distantes do centro, comprometendo suas relações sociofamiliares, condições de trabalho e distanciamento de serviços importantes. Tais projetos e planos ocasionam uma série de problemas, como a alteração das condições ambientais, a partir da ação humana; desequilíbrio entre o tempo de realização das novas e antigas práticas sociais, dinâmica de reprodução da vida e do trabalho, causada (entre outros fatores) pela mobilidade cotidiana. É preciso, portanto, investigar, além das alterações produzidas, como se reagem e se manifestam as populações vulneráveis que ocupam o solo urbano de tais

áreas de interesse do capital imobiliário.

A análise das relações entre os distintos atores e agentes que produzem a cidade e sobre como são agenciadas as formas de resistência revelam importantes mecanismos de tensão contra a heteronomia e suscitam a importância do debate sobre quais espaços são designados como informais e ilegais.

O presente artigo tem como propósito refletir sobre a ação política das lutas e resistências das famílias em torno do direito de morar, considerando a relação entre os planos de requalificação urbana e as estratégias de mercado de expandir as possibilidades de financeirização. Utilizou-se como procedimento metodológico: entrevistas realizadas com diferentes atores envolvidos nos conflitos; análise documental do Projeto de Lei 007/2020 que institui o Programa +4D de Regeneração Urbana; revisão bibliográfica; e pesquisa observação.

O artigo estrutura-se em cinco itens, além desta introdução: o primeiro, traz os principais conceitos de posse e propriedade da terra, evidencia uma coalização entre Estado e elites locais, sobretudo agrárias, na base da formulação da legislação dos regimes jurídicos de propriedade. No segundo item se discute a participação da financeirização no acesso à terra urbana. O terceiro item discute os conflitos entre regularização fundiária, posse e propriedade em tempos de financeirização e seus distintos significados para diferentes atores sociais. No quarto item é discutido o direito de morar da população moradora de ocupações urbanas. Estas ocupações geralmente são áreas privadas caracterizadas como vazios urbanos que foram apropriadas por comunidades de baixa renda para fins de habitação social. O Instituto de Geografia e Estatística do Brasil (IBGE), denomina como aglomerados subnormais, a ocupação irregular de terrenos de propriedade alheia - público ou privados - para fins de habitação em áreas urbanas e, em geral, apresentam um padrão urbanístico irregular, carente de serviços públicos essenciais e localizados em áreas restritas à ocupação. À exemplo das ocupações na zona norte de Porto Alegre, onde há um plano de regeneração urbana. Por fim, no quinto item apresentam-se as considerações finais.

### Posse e propriedade no Brasil: reflexões iniciais

O sistema fundiário no Brasil possui historicamente dois regimes jurídicos: o da propriedade e o da posse. A propriedade, que diz respeito ao reconhecimento jurídico da titularidade de uma dada gleba ou lote de terra, pode ser pública ou privada. Segundo Alfonsin *et al* (2022, p. 133) no século XIX a propriedade passou a ser concebida como um direito absoluto, pleno, tendencialmente perpétuo e essencialmente privado, sendo introduzido no Brasil através da Lei de Terras (BRASIL, LEI 601/1850), quando todas as terras doadas pelo Rei de Portugal sob a forma de sesmarias no território colonial foram transformadas em propriedades privadas.

A Lei de Terras, publicada no mesmo ano da proibição do tráfico negreiro, marca o processo de mercantilização da terra, tornando-se empecilho de acesso à terra por trabalhadores livres e escravizados que conseguiram liberdade (FIX, 2011). Tal movimento desconsiderava as formas de acesso à terra pela via de “posse”, que consiste na ocupação física da terra, praticadas pelas populações tradicionais, pelos povos originários, pelas populações ribeirinhas e beradeiras da Amazônia, pelos quilombolas e caiçaras. Com a distinção sobre a propriedade, foi deslegitimada a condição de domínio apenas por ocupação, condenando populações, principalmente em condições de pobreza, à insegurança jurídica no direito de morar. A Lei de Terras não incidiu imediatamente nas áreas urbanas, em função da predominância da população rural no país até a década de 1930, mas trouxe implicações sobre a distinção entre

os conceitos e as práticas de posse e propriedade no espaço urbano e influenciando na legislação posterior à sua criação. A vinculação entre Estado e elites com domínio patrimonial sobre a propriedade da terra, está portanto definida desde a origem da legislação brasileira que trata do tema.

Embora os conceitos de posse e propriedade sejam considerados distintos em sua natureza jurídica, estes estão estreitamente relacionados seja por conflito, seja por associação. Presume-se que o proprietário seja possuidor da coisa, ou seja, tem poder de direito e poder de fato sobre o bem. Mas há situações, no caso de ocupações e usucapião, em que o sujeito se apossa da propriedade de outrem.

Estes conflitos existentes entre posse e propriedade por ser acentuados por atuações ineficientes, negligentes ou tendenciosas por parte de atores que participam tanto do Estado, como do mercado ou ainda da sociedade civil, seja por ausência de reconhecimento de conceitos e princípios constitucionais, como é o caso da função social da propriedade e da cidade, que diz respeito aos imóveis subutilizados ou não utilizados da cidade, sendo supridos com infraestrutura, equipamentos e serviços públicos. O imóvel com área superior a 250m<sup>2</sup> que não cumpre tal função e for ocupado por população sem moradia está sujeito ao artigo 183 da Constituição Federal de 1988, no entanto, nem sempre tais preceitos jurídicos são respeitados. Ribeiro (2021) questiona a representação do direito como mero instrumento de manutenção da dominação pelas classes mais abastadas.

O processo que constituiu a terra enquanto um componente da reprodução social das relações políticas de estratos dominantes no Brasil conforma, com a financeirização, a própria fronteira que limita a mercantilização por completo da posse e da propriedade da terra, sendo o Estado o ator que viabiliza este processo, através da legislação e da regulação da terra urbana (RIBEIRO, 2020b). O processo da participação cada vez mais ampliada destes mecanismos será apresentado no item a seguir.

### A crescente participação da financeirização no acesso à terra urbana no Brasil

Ao longo do século XX, a partir da ampliação de atividades comerciais e financeiras e, por conseguinte, crescente demanda por habitação e serviços urbanos o ambiente construído passa a ser estruturado a partir dos excedentes do capital agrário, comercial e industrial (FIX, 2011). Na primeira etapa industrial, marcada por Pasternak (1997) como sendo entre 1889 e 1929 a solução que surge para a habitação são os cortiços, seguido por vilas operárias, o aluguel era forma predominante de acesso à moradia. Durante a República Nova (1930 - 1937) e o Estado Novo (1937-1945) aconteceu a expansão da mancha urbana (PASTERNAK, 1997). Durante o período populista (1945 - 1964) ocorreu a expansão das periferias urbanas e o processo de autoconstrução e crescimento das favelas, o período antecede a ampliação da ocupação das periferias urbanas e o processo de ocupações organizadas.

Foi no período do governo militar (1964-1985) que a ideologia da casa própria efetivamente ganhou força, sobretudo através do sistema de produção e financiamento habitacional, ganhando visibilidade mediante o aprofundamento da crise habitacional e liderada pelo IAB a sociedade civil iniciava a reivindicação da reforma urbana, interrompida pelo golpe de 1964 (FIX, 2011). O resultado deste processo foi um acelerado processo de urbanização gerenciado pelo Estado desenvolvimentista, produzindo concentração de renda e ampliando as desigualdades sociais (PASTERNAK, 1997).

Combinado com uma estrutura de regularização fundiária excludente, o modelo de urbanização estabeleceu as condições de espraiamento de enormes assentamentos auto construídos nas franjas urbanas, em que formas ambíguas de segurança de posse e padrões não planejados de uso do solo prevalecem. Não surpreende que o direito à moradia e num sentido mais amplo, o direito à cidade tenham se tornado uma das mais importantes demandas dos movimentos sociais e de outros atores progressistas no processo de democratização que seguiu os anos de ditadura militar. (ROLNIK, 2015, p.267)

Contudo, no período não houve qualquer evolução em relação à garantia de direitos sociais, o autoritarismo e o bloqueio aos avanços sociais foram os traços do modelo desenvolvimentista que consolidou o Brasil como um dos países com maior índice de desigualdade no mundo (ROLNIK, 2015).

Agenda da reforma urbana ganhou base jurídica a partir da promulgação da Constituição Federal de 1988, que reconheceu a função social da propriedade como um princípio, assim como o direito de ocupantes informais (ROLNIK, 2015). A autoconstrução da moradia pelas populações de baixa renda passou a ter status constitucional de direito fundamental com a introdução do instrumento da usucapião urbana especial para fins de moradia, sendo esta uma forma de dar à terra urbana uma função social (ALFONSIN, 2022). No entanto, no final dos anos 1980 o Brasil passou por uma crise financeira que restringiu as possibilidades tanto no âmbito de uma agenda desenvolvimentista, quanto na ampliação de investimentos no setor imobiliário.

Como resposta à crise e também como parte de ideário político, começou no país a constituição do modelo neoliberal de gestão política e econômica durante o governo de Fernando Henrique Cardoso (FHC), que se constituiu no primeiro momento rumo à financeirização do mercado habitacional. Rolnik (2015) explica que a subordinação do governo federal brasileiro aos padrões e princípios estabelecidos por diretrizes de instituições financeiras internacionais, tais como o Fundo Monetário Internacional (FMI), Banco Mundial e Organização Mundial do Comércio (OMC) transformaram-se em alternativas para ampliação do fluxo de capital financeiro: “a resposta às necessidades sociais deveria ser a promoção do acesso a bens e serviços por meio de relações de mercado” (ROLNIK, 2015, p. 271).

Na década de 1990 os benefícios legais e investimentos feitos em títulos financeiros de base imobiliária foram criados e consolidaram o reforço da segurança jurídica oferecida aos credores. Houve uma profusão de novos títulos financeiros de base imobiliária e a abertura de capital na Bolsa de Valores a capital estrangeiro (PEREIRA, 2015). As reformas no modelo regulador da estrutura de crédito das empresas envolvidas no setor imobiliário possibilitaram novas formas de investimento no mercado imobiliário e tiveram impacto nas políticas habitacionais (ROLNIK, 2015). Shimbo (2010), por sua vez, destaca três importantes marcos na provisão da habitação na gestão de FHC: a) ampliação do setor privado; b) descentralização dos recursos federais; c) introdução de políticas de crédito direto ao mutuário final.

Em uma análise geral dos programas habitacionais nos dois governos de FHC, Shimbo (2010) apoiada em Valença (2001) observa que prevaleceu o consumo da habitação em detrimento de sua produção: “Nessa ‘abordagem de mercado’ da política habitacional de FHC, a introdução do financiamento direto ao mutuário final foi importante para a dinamização tanto do setor imobiliário como da construção civil.” (SHIMBO, 2010, p. 70). Apesar dos governos de FHC terem criado as condições necessárias para que se estabelecesse uma relação direta entre mercado imobiliário e sistema financeiro, ainda existiam limites a serem transpostos para a consolidação da expansão do mercado

em relação à provisão da habitação, especialmente no que se refere às altas taxas de juros e segurança jurídica para os agentes investidores.

O segundo momento que marca o processo de viabilização da financeirização do mercado imobiliário voltado à habitação no Brasil é o período das duas gestões do governo de Luiz Inácio Lula da Silva (2003 - 2011). Ribeiro (2020a, p. 423) aponta que, enquanto o governo de FHC viabilizou “o ingresso ativo do país na era da financeirização”, os governos comandados pelo Partido dos Trabalhadores (gestão de Lula da Silva e Dilma Rousseff) adotaram medidas regulatórias que “completaram a inserção da economia brasileira nos circuitos mundiais de acumulação financeira”. Tais medidas estimularam diretamente a produção de habitação, via mercado, entre 2004 e 2006, através do crédito voltado à população de renda média e média baixa (SHIMBO, 2010, p. 92).

A alienação fiduciária, através da promulgação da Lei Federal n.º 10.391/2004, foi uma das principais medidas adotadas para estimular o crédito de acesso à propriedade urbana, juntamente com o fomento à securitização e a liberação da Caderneta de Poupança (FIX, 2011; SHIMBO, 2010), o que passou a incrementar a acumulação capitalista através de investimentos populares. Para Sanfelici (2013, p. 29) o sistema de crédito é determinante para acumulação capitalista, por sua capacidade “de coletar dinheiro ocioso de todos os poupadores da sociedade e alocar esse dinheiro para as atividades que apresentam maior potencial de produzir mais-valia”.

A securitização, por sua vez, é um importante instrumento utilizado para administrar riscos e ampliar o escopo de mercadorias a partir da capacidade de securitização (RIBEIRO, 2020a), pois refere-se à negociação no mercado financeiro que transforma títulos de crédito em títulos negociáveis no mercado de capitais. Sanfelici (2013, p. 32) entende a securitização como um processo capaz de transformar “fluxo de renda em um ativo apto a ser negociado em mercados secundários”, autorizando as agências bancárias o cálculo de seus riscos e o aumento de sua capacidade de atuação, através de um sistema de interação entre moeda, crédito e patrimônio (RIBEIRO, 2020a), integrando o capital financeirizado ao mercado de terras e imóveis do espaço urbano.

No próximo item será discutido os conflitos na compreensão do significado de regularização fundiária, posse e propriedade, em tempos de financeirização, e seus significados diferentes para distintos atores sociais.

### **Posse e propriedade em tempos de financeirização no Brasil**

A partir do conjunto de medidas adotadas pelo governo federal apresentadas anteriormente, identifica-se no Brasil um modelo de financeirização constituído a partir de iniciativas do próprio Estado e implementadas pelo mercado financeiro, distintamente do que ocorreu nos Estados Unidos, por exemplo, em que os bancos atuam diretamente junto ao cliente. Ribeiro (2020b, p. 449) observa que “diversos analistas consideram que o mercado secundário de títulos com base imobiliária ainda é incipiente no Brasil, mas a sua importância não deve ser desconsiderada”.

A financeirização, portanto, não é um processo global e padronizado, mas multifacetado e com particularidades em cada país, especialmente no que se refere ao tipo e grau de envolvimento dos agentes financeiros (FERNANDEZ E AALBERS, 2020). As diferenças no modelo e no grau de centralidade da financeirização ocorre de acordo com a posição de cada país na estrutura do capitalismo global. Por se tratar de um conceito relativamente recente e ainda em transformação, as pesquisas científicas buscam compreender os nexos entre os circuitos financeiros e os agentes responsáveis





pela produção do espaço urbano, embora seja muito explícita a relação entre agentes, circuitos financeiros e a produção do espaço urbano.

Ribeiro (2020c) defende que as medidas regulatórias da propriedade da terra, definidas pela Lei nº 13.465/17, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana no país, são claramente um marco regulatório pró-mercado da terra. A regularização fundiária no Brasil, concebida para além da posse e como instrumento de acesso à cidade se descaracteriza. Mesmo ao receberem um título de propriedade plena, os beneficiários poderão continuar sem acesso a infraestruturas básicas como energia elétrica, água potável e saneamento básico. O direito fundamental antes amparado pela política pública não é mais o direito à cidade, e passa ser o direito à propriedade. Essa alteração atende às necessidades de um circuito capitalista, que vem promovendo a reforma de sistemas fundiários e aposta na titulação de assentamentos informais como forma de expandir o estoque de terras acessíveis, juridicamente, aos empreendimentos de interesse do mercado imobiliário (ver figura 1).

Sobre a relação entre a terra urbana e o circuito capitalista através de mecanismos regulatórios, Ribeiro (2020c, p.431) destaca que:

a regulação fundiária baseada na disseminação ampla de títulos de propriedade privada da terra parece ser do interesse do capital financeiro e imobiliário ao promover a homogeneização do estoque fundiário nacional, constituindo-se em medida estratégica para o aprofundamento da inserção do país no cenário de dominância financeira que marca o capitalismo atual.

Os conflitos na compreensão do significado de regularização fundiária assumiram ao longo do tempo, significados diferentes para distintos atores sociais. Para os capitalistas assume a transição para o aumento de riqueza, através da ampliação de seu acesso ao mercado de terras;; para os mais pobres está diretamente ligado à garantia de direitos básicos, como a moradia, acesso a serviços e à subsistência (RIBEIRO, 2021). Nesse cenário de disputas de visões distintas foram criadas políticas e regulações sobre a regularização fundiária no Brasil, aumentando iniciativas de práticas insurgentes como

práxis na luta por moradia.

Souza (2019) argumenta que qualquer que seja o planejamento e a gestão promovido pelo Estado, acaba por privilegiar uma visão da sociedade que valoriza a circulação do capital ao mesmo tempo em que se distancia da realidade da maior parte da população e dos espaços vivenciados por ela. Ao creditar apenas ao Estado a capacidade de planejar e intervir no espaço urbano, invalidam-se as demais formas estratégicas de atuação de outros atores, sejam estes vinculados — ou não — ao Capital.

A legislação urbanística, muitas vezes com linguagem ambígua e pouco esclarecedora para a maior parte da população tende a criminalizar outras formas de experimentação sociopolíticas, como as denominadas por Souza (2019) de “territórios dissidentes”, ou “ocupações”, ou seja, formas de apropriação da terra sem o cumprimento de sua função social, criando oportunidades aos que não tem acesso à terra de relações mais vinculadas ao valor de uso da terra urbana, numa perspectiva horizontalizada e anti-heterônoma. Espaços de cidadania insurgente trazem à tona narrativas e trajetórias invisibilizadas e marginalizadas que objetivam legitimar o direito à vida em territórios urbanos (HOLSTON, 1996).

A fragilidade das instituições, no que se refere ao provimento de condições básicas de subsistência para toda a população, está inscrita sobre a lógica neoliberal e empreendedora do nosso tempo (BUTLER, 2018). A concepção da sociedade a partir da lógica neoliberal, dita não apenas a maneira como instituições e direitos são conduzidos, mas também a maneira como os indivíduos devem se comportar, viver e produzir relações sociais (DARDOT E LAVAL, 2016). Assim, a construção de “comuns urbanos” (HARVEY, 2014) e práticas espaciais insurgentes (Souza, 2018 e 2019) se apresentam como uma contraposição da “governamentalidade” ou “governo das condutas” como Foucault interpreta o paradoxo dos governos neoliberais (Laval, 2020). Ao mesmo passo em que o Estado reduz a assistência social, crescendo a população exposta ao empobrecimento e acentua a responsabilidade individual, se estabelece um governo forte, guardião do direito privado (HARVEY, 2008; DARDOT E LAVAL, 2016).

No próximo item é discutido o direito de morar da população de ocupações e assentamentos precários na zona norte de Porto Alegre, onde há um plano específico definido pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre (PMPA) de Regeneração do 4º Distrito.

### O direito de morar em ocupações e assentamentos precários na zona norte de Porto Alegre

A capital gaúcha, Porto Alegre, vem passando por uma série de transformações que objetivam a construção de uma base regulatória que dê as condições necessárias para que se estabeleça e se materialize sobre o território um modelo de cidade pautado pela dominância financeira. Para Soares *et al.* (2022), as transformações pelas quais a metrópole vem passando indicam uma reestruturação sócio econômica e socioespacial na medida em que se transforma em uma metrópole pós-industrial e se aproxima do setor imobiliário e de serviços. Nesse sentido, foram elaborados projetos específicos para determinadas áreas da cidade — 4º Distrito, Orla do Guaíba e Centro Histórico — que regulamentam a atuação do mercado imobiliário especulativo e em detrimento da função social da propriedade e das demandas reais da sociedade. Reforçando a atuação pró mercado do Estado em 2022 uma consultoria internacional especializada no mercado de capitais foi contratada pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre, por 6,17 milhões de reais, para dar suporte à revisão do Plano Diretor do município.



O 4º Distrito possui suas transformações diretamente vinculadas com as transformações de Porto Alegre, como um reflexo da passagem do tempo na cidade e das tentativas frustradas de emplacar tendências importadas. Almeida (2021) observa que o 4º Distrito foi um importante lócus do desenvolvimento socioeconômico e urbano da cidade por conta do posicionamento estratégico às margens do Guaíba; topografia plana, que facilitava o deslocamento entre as colônias de imigrantes alemães e italianos nas proximidades de Porto Alegre. E, mais tarde, na implantação dos trilhos ferroviários. Por se tratar de uma área industrial, conforme determinada a partir do final do século XIX, acabou atraindo um grande contingente imigrantes, operários e também loteadoras que atuavam sobretudo nos bairros Navegantes, São Geraldo, São João e Higienópolis (STROHAECKER, 2005; SOUZA; MÜLLER, 1997, ALMEIDA, 2021).

Ao longo do século XX a maneira como o distrito industrial se relacionava com o restante da cidade foi mudando consideravelmente. Além das barreiras físicas que fragmentaram o território, como a construção da Avenida Farrapos (1940), cruzamento das ruas Voluntários da Pátria e Conceição e a conclusão tardia do cais, moldaram o cenário que foi drasticamente impactado pela desconcentração industrial na década

de 1970 (FERNANDES, 2014). Marx; Araújo e Souza (2021) apontam que em um passado recente os ciclos de ações políticas sobre o território do 4º Distrito podem ser marcados por dois períodos distintos. Entre 1995 e 2004, com o Programa Tecnópole; Entre 2006 e 2018, com a criação do Grupo de Trabalho do 4º Distrito. Um terceiro período pode ser identificado, aponta Soares *et al* (2022), a partir da elaboração do Programa +4D.

O Programa +4D de Regeneração Urbana do 4º Distrito estabelece regramentos específicos para área composta pela totalidade dos bairros, Floresta, São Geraldo, Navegantes, Farrapos e Humaitá. Além de fixar incentivos urbanísticos e tributários que dizem ser “promotores de desenvolvimento” (BRASIL, PL 0007/22). Vários são os pontos sensíveis no Projeto de Lei, causa especial estranheza o fato da justificativa estar pautada “sob a ótica do desenvolvimento sustentável” e argumentar a necessidade de adensamento das áreas centrais. Contudo, tal argumento está deslocado tanto da realidade demográfica da cidade, uma vez que Porto Alegre foi uma das cidades que apresentou diminuição na população, segundo os dados divulgados pelo IBGE (2023). Para Lahorgue (2023) a diminuição se torna mais significativa quando os dados são analisados a longo prazo, assim a população atual de Porto Alegre é menor do que a que vivia na cidade há 22 anos.

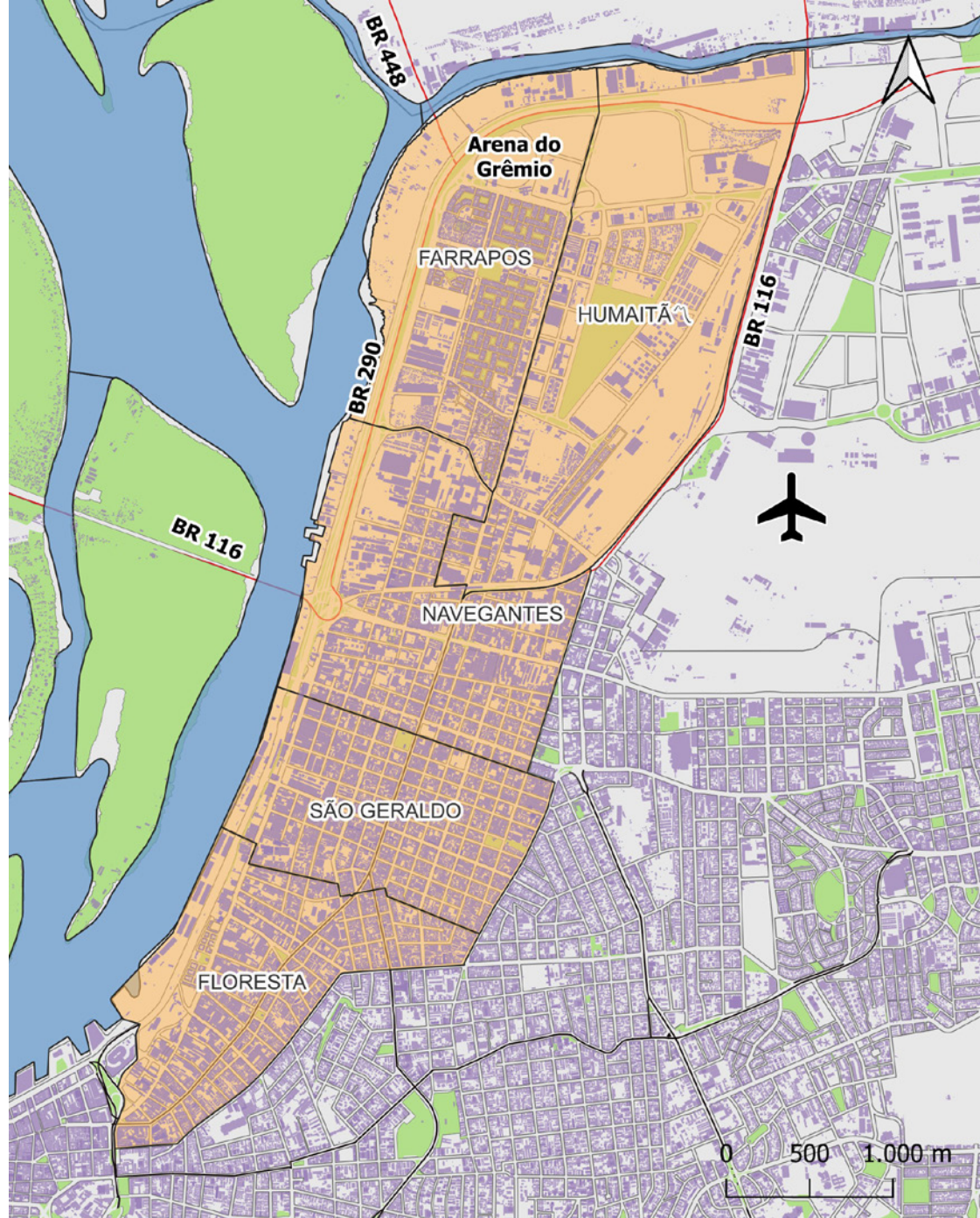
Outro aspecto importante informado pelo censo demográfico (2022) são os 101.013 domicílios vagos na cidade, sem considerar os 27.250 domicílios em condição de uso ocasional. Assim, o adensamento construtivo, como proposto pela PMPA, se torna superficial na medida que não acompanha um adensamento populacional e evidencia o Estado provendo as condições necessárias para que o capital incorporador se reproduza na cidade.

Quando analisamos a realidade da infraestrutura urbana dos locais apontados para adensamento, nos deparamos com mais uma questão: o 4º Distrito possui um território plano e alagadiço, algo historicamente conhecido e reivindicado pelas famílias que são constantemente afetadas pelas enchentes e inundações. Assim, o adensamento com monitoramento escasso acaba tornando o programa pouco viável para novos moradores, tornando-se apenas um instrumento de apropriação por parte do mercado imobiliário.

O Programa divide o território formado pelos cinco bairros em oito “setores de desenvolvimento +4D”. Os setores 1 e 2 se referem aos bairros Farrapos e Humaitá, respectivamente tratados como setores de expansão “compreendidos como a entrada do Município de Porto Alegre e região de interesse global e local, com grande potencial para instalação de atividades fomentadoras de desenvolvimento socioeconômico” (PORTO ALEGRE, 2022, ART. 4º INC. I). Quando apontado como uma região de interesse global e local o programa reorienta a área para receber investimentos e serviços sobretudo no segmento de logística e transporte de pessoas e mercadorias, vista a sua proximidade com eixos viários importantes e com modais de transporte distintos (corredor de ônibus, trem, aeroporto). Estes elementos tornam o 4º Distrito atrativo do ponto de vista da sua localização, contudo outros aspectos existentes do território devem ser observados para que a sobreposição de interesses e possibilidades para a área se resuma apenas à rentabilidade do solo urbano.



Figura 3 - Localização dos bairros do 4º Distrito. Fonte: das autoras (2023)



Quando se trata das características e estratégias no eixo de dimensão social são apontadas como prioridade as ações de urbanização, regularização fundiária e produção de moradias. Contudo, nada se explica sobre como tais ações serão conduzidas e como serão recolhidos recursos para tais ações, além de contrariar as falas do prefeito atual (Sebastião Melo, MDB) e a própria proposta de Dimensão Territorial. A dimensão territorial do projeto propõe estimular a construção de novos empreendimentos e qualificar a densidade da área. Assim, o Programa +4D ignora o padrão de ocupação dos bairros, os estratos sociais que compõem a população que ali vive e as singularidades do espaço. Atrair investimentos e adensar para uma área onde vivem milhares de famílias vulneráveis é, por óbvio, inflamar a disputa já bastante complexa e promover a expulsão daqueles que reivindicam o direito de morar naquele espaço. Trata-se de compreender as especificidades de cada bairro que faz parte do projeto e não reduzi-lo a um marketing específico e a simples alteração de índices urbanísticos. O espaço não é um receptáculo onde é possível determinar como e onde as coisas acontecem, cada ação deve ser considerada a partir de condicionantes já existentes e ignorar o existente é promover uma disputa pelo espaço.

Quando se trata da dinâmica imobiliária do 4º Distrito é importante compreender a complexidade e as diferenças que cercam os cinco bairros que compreendem a área. Com manifestações de processos imobiliários distintos e uma localização privilegiada considerando o fácil acesso à BR-116 e ao Trensurb, o território possui características contraditórias que coexistem (ALMEIDA E CAMPOS, 2021). Segundo Almeida e Campos (2021) essas contradições são marcas dos diferentes momentos pautados por interesses e agentes distintos, as autoras apontam para a diferença das dinâmicas imobiliárias dos bairros. Enquanto o bairro Floresta apresenta um número maior de lançamentos imobiliários do tipo comercial, o bairro Navegantes apresenta uma estabilidade nos lançamentos imobiliários residenciais. Já os bairros Humaitá e São Geraldo apresentam picos de lançamentos imobiliários do tipo residencial em anos distintos e que podem estar relacionados com a especulação promovida por investimentos em infraestrutura durante os preparativos para a Copa do Mundo de 2014, narrativas veiculadas na mídia local e pelo boom imobiliário vivenciado no país durante o período (ALMEIDA E CAMPOS, 2021; ALMEIDA, 2021).

Já o bairro Farrapos, onde está localizada a Arena do Grêmio e o maior número de ocupações e assentamentos precários, expressa a maior discrepância em relação aos demais (ALMEIDA e CAMPOS, 2021). Apesar dos investimentos na área, foram poucos os novos produtos imobiliários lançados, o que as autoras relacionam à existência das Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) gravadas naquele bairro e aos investimentos promovidos pelo Programa Integrado Entrada da Cidade (PIEC) para população de baixa e média renda no final dos anos 1990. Assim, existe uma barreira aos avanços do mercado imobiliário promovida por agentes não-hegemônicos. A informalidade jurídica dos assentamentos e ocupações promove limita a expansão da mercantilização da terra e, por conseguinte, “o limite para a financeirização da moradia popular” (GUERREIRO, ROLNIK E MARÍN-TORO, 2022, p. 453).

Os bairros Farrapos e Humaitá concentram aproximadamente 19 comunidades (entre ocupações e assentamentos precários), esses desconsiderados pela Prefeitura Municipal em todo processo de desenvolvimento do Projeto de Lei que institui a regeneração urbana do território. A conduta por parte dos entes municipais reforçam o discurso de que as famílias que residem nesses espaços estão agindo de forma ilegal e informal. Muitas dessas famílias foram alocadas nesses espaços pelo Estado e esquecidas ali por anos, até se tornar interessante e rentável tratá-los como invasores em uma disputa pelo espaço que envolve agentes sociais distintos. De um lado, o território passa por um processo de desqualificação e abandono das famílias vulneráveis, concentradas em áreas gravadas pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre como Áreas Especiais de Interesse Social (vide figura 4). De outro lado, investimentos em infraestrutura viária e empreendimentos de grande porte são tratados como prioridade para o desenvolvimento do território, distantes de atender as demandas da população local e assegurar a função social da propriedade.

Ponto determinante para compreender a mudança na dinâmica de investimento no território, sobretudo nos bairros Farrapos e Humaitá é a definição em 2007 de que a cidade seria uma das sedes da Copa do Mundo de 2014. Tendo como um dos principais estádios a Arena do Grêmio, inaugurado em 2012 e localizado nas proximidades da área ocupada pelas famílias (ALMEIDA E CAMPOS, 2021). Nesse sentido, fica evidente a conveniência em tratar as famílias como invasoras, uma vez que a instalação de grandes empreendimentos e investimentos nas proximidades dos assentamentos e ocupações exacerba o conflito e a violência com que os processos de produção do espaço urbano são impostos a grande parte da população. Mesmo que as ações políticas utilizadas pelas famílias aferidas como invasoras por agentes dominantes não sejam legitimadas por tais agentes, as práticas não hegemônicas surgem da reivindicação legítima pelo direito de morar e pelo direito à cidade. Assim, legitimar práticas insurgentes,



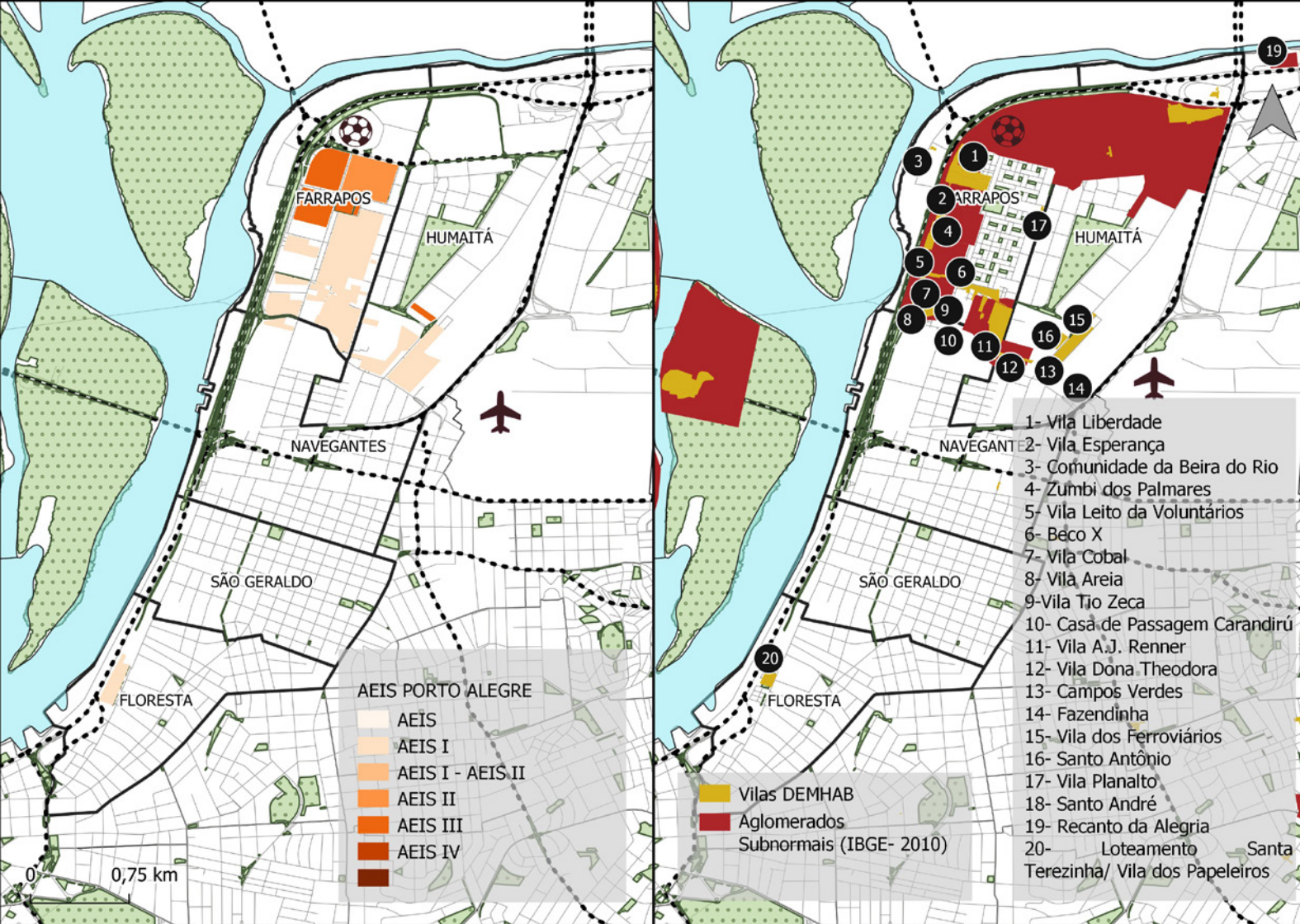


Figura 4 - Comunidades mapeadas e visitadas conforme relatório elaborado pelo Conselho de Direitos Humanos do Rio Grande do Sul. Fonte: das autoras com base nos dados do IBGE(2010), Datapoa, DNIT, Observapoa; Fonte de dados: CEDH-RS (2019), (2023).

nos termos de Souza (2018), se tornam parte indissociável do processo de tensionar núcleos de poder articulados a partir de relações sociais interesses que invisibilizam a cidade real e grande parte da população que vive nas cidades.

Em outubro de 2019 o Conselho Estadual de Direitos Humanos (CEDH-RS) realizou a *Missão em Defesa do Direito Humano à Moradia e ao Trabalho Digno nas Ocupações Urbanas na Região do 4º Distrito da Cidade de Porto Alegre/RS*. A ONG, que atua na mediação de conflitos fundiários desde 2011, se aproximou das comunidades a partir da necessidade de mediar os conflitos provenientes da obra Nova Ponte. Conforme entrevista realizada em agosto de 2021 com um dos participantes da missão, os problemas identificados no território não se restringiam à questão habitacional, mas se estendiam ao longo dos anos e reverberam por diversos aspectos da vida da população local. Assim, a missão tinha como objetivo investigar e denunciar as demandas das comunidades, como encaminhamento do seminário realizado em outubro de 2019. Segundo o entrevistado, uma das principais dificuldades para que o trabalho se dê de forma contínua é a fragmentação para além do espaço físico. Cada assentamento e ocupação possui interesses particulares que muitas vezes se sobrepõem aos interesses gerais, sendo necessário compreender as especificidades de cada caso.

Cada uma das comunidades possui uma questão jurídica específica, complexificando a atuação do CEDH-RS que trabalha em rede com outras entidades, como a Rede Nacional de Reforma Urbana e Rede Nacional de Direitos Humanos. A atuação em rede potencializa as ações de tensionamento, apesar de ser insuficiente para acompanhar e prestar assessoria técnica jurídica a todas as famílias que ali residem. As estratégias utilizadas para prestar apoio às comunidades são de pesquisa e apoio técnico a partir das demandas. No caso do 4º Distrito a atuação se concentra na regularização fundiária, na tentativa de evitar despejos, a partir da emergência da atuação. No momento em

que a entrevista foi realizada, a demanda periclitante era da comunidade autointitulada Carandirú (vide figura 04, comunidade nº 10), a comunidade trata-se na verdade de uma casa de passagem onde a população reside há mais de 12 anos. As famílias foram reassentadas no local pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre de forma provisória e seguem aguardando por uma resposta habitacional definitiva. Entretanto, a justificativa do despejo utiliza do argumento da denúncia do risco que as famílias correm no local, tendo em vista o incêndio que ocorreu em uma das casas, para retirar as famílias da área que a própria prefeitura destinou a elas.

Assim, como os assentamentos Tio Zeca (vide figura 04, comunidade nº 09), Areia (vide figura 04, comunidade nº 08) e Carandirú, a Ocupação Cobal (vide figura 04, comunidade nº 07) também sofre com a incidência da obra da Nova Ponte do Guaíba sobre as casas de aproximadamente 100 famílias. Segundo relatos recolhidos pelo CEDH-RS, durante a missão realizada em outubro de 2019, as famílias vivem em situação de constante ameaça, repressão e abandono por parte do poder público que considera a ocupação uma invasão e, portanto, não atende as famílias com serviços básicos. O que vemos aqui é a diferença de tratamento do poder público com as famílias. Apesar de todas as comunidades enfrentarem lutas judiciais, guardadas as particularidades de cada caso, as ocupações são criminalizadas e tratadas como inovações. Já os assentamentos possuem parcialmente a concessão de uso e obtêm um direito mais amplo, que possibilita lutar pela indenização e pelo reassentamento, mesmo que na maioria dos casos o resultado seja insatisfatório na medida em que a resposta não atende o básico necessário para a reprodução da vida.

Os processos de despejo e reassentamento que começaram a passos lentos por conta da própria dinâmica envolvendo tais ações e pelo cronograma extensão de megaobras como da Nova Ponte, avançaram na urgência posta pelo poder municipal de transformar o 4º Distrito em um lócus de transformação e inovação (para usar os termos vinculados na mídia local). O projeto de transformação do território não é novo, como citado anteriormente, percorre anos na iminência de acontecer, mas vem sendo tratada como uma das prioridades da gestão do atual prefeito, Sebastião Melo (MDB). Além disso, o novo Programa de Aceleração de Crescimento (PAC3) anunciou em agosto de 2023 que a finalização da construção da ponte sobre o Guaíba está entre as obras do programa. Com a notícia o atual prefeito sugere a formação de um comitê gestor para executar o projeto, mas aponta que o reassentamento das 700 famílias que vivem nas comunidades Tio Zeca e Areia são responsabilidade do governo federal, uma vez que se trata de uma obra federal (EGÍDIO, 2023).

Nesse sentido, fica evidente a forma ambígua e a transitoriedade permanente entre legal e ilegal na qual vivem famílias em assentamentos e ocupações. Informação que entra em conflito com ações ditas como prioritárias no Programa +4D. Já os assentamentos obtêm um direito mais amplo a partir da condição de indenização e reassentamento, mesmo vivendo em AEIS não há garantia do direito de morar nesses espaços.

Apesar de algumas famílias terem assegurado o direito de ocupar determinados espaços, esse direito não assegura a posse, o que coloca o Estado como um importante mediador tanto da consolidação como da remoção de assentamentos e ocupações (Rolnik, 2015). Rolnik (2015, p. 193) observa que a delimitação de tais territórios serão tratados como ilegais e quais formas de ilegalidade determina quais espaços poderão subsistir e quais devem desaparecer. No entanto, com a ascensão do neoliberalismo o que vemos não é um Estado como mediador, ao contrário como aponta Brand (2016), o Estado se coloca como uma relação social onde diferentes forças sociais e políticas objetivam consolidar seus interesses e convertê-los em objetivos gerais o que potencializa tensões e torna o Estado um importante reproduzidor da estrutura capitalista. Nesse sentido, Nunes (2017, p. 255) aponta:





Figura 5 - Transformação do espaço construído no 4º Distrito (2009-2023). Fonte: das autoras com base em imagens divulgadas por Google Earth (2023).

mesmo o Estado prevendo em sua constituição uma série de Direitos ao seu povo, o mesmo Estado os nega recorrentemente quando não destina recursos às políticas sociais, quando não apresenta projetos sociais, quando não faz valer os institutos constitucionais previstos. Assim a negação dos direitos (...) associados ao não cumprimento da função social da propriedade e ao não direito à livre manifestação de opinião, vão cimentando a metropolização da miséria, não restando a muitos outro caminho, se não a luta cotidiana pela sobrevivência, sua e de seus familiares.

As ocupações e os aglomerados subnormais, enquanto práticas espaciais insurgentes de sobrevivência de uma população excluída dos sistemas de investimento e produção formal de habitação, devem ser consideradas enquanto ações políticas e parte do tensionamento contra as forças dominantes de ocupação do espaço urbano. Souza (2018) defende que práticas espaciais são imprescindíveis na busca por uma mudança social, pois qualquer mudança que objetive alterar as relações sociais é também uma mudança socioespacial.

Quando nos referimos a práticas sociais insurgentes estamos apontando para práticas político-sociais opostas às práticas espaciais hegemônicas e dominantes. Assumir o controle de espaços, sejam esses prédios, praças ou terrenos a fim de fazer valer a função social da propriedade, inscrita na CF e negligenciada pelo Estado é uma prática insurgente. Nem todas as ocupações sobrevivem à pressão do Estado, entretanto o autor observa que essas seguem representando práticas espaciais, que por vezes seguem combinadas com outras estratégias e conformam redes. Por outro lado, ocupações de longa duração são defendidas por Rolnik (2019) como alternativas de organização da vida coletiva e agenciamentos espaciais e além de tensionar o Estado, também constroem espaços e territorialidades possíveis.

## Considerações finais

Com o objetivo de refletir sobre a ação política das lutas e resistências das famílias em torno do direito de morar, o presente artigo buscou contrapor as estratégias dos planos de regeneração urbana, vinculadas a interesses do mercado imobiliário financeirizado, às formas de resistência da população moradora de ocupações urbanas e aglomerados subnormais do 4º Distrito de Porto Alegre.

Foram apresentados os principais conceitos para compreensão da apropriação do planejamento urbano enquanto instrumento de atuação do Estado. Desde 1850 a ocupação da terra no Brasil tem se transformado em modo legítimo de acesso à sua posse, porém, os mecanismos legais recentes, que estimulam a atuação do mercado mantêm e fortalecem o poder e privilégios vinculados à propriedade. Tanto a Constituição de 1943 quanto a de 1988, adotam em seus textos a perspectiva de proteção à função social - que deixa de ser um limite e passa a compor o próprio conceito de propriedade.

Igualmente, apresentou-se os mecanismos contemporâneos de mercado no acesso à terra urbana, apresentando o avanço nas políticas nacionais em direção a atual complexidade dos meios de financeirização do mercado habitacional, envolvendo alienação fiduciária, securitização e flexibilização de acesso a fundos de garantia e poupança para população de distintas faixas de renda. Neste cenário, os conflitos entre regularização fundiária, posse e propriedade são peças de um jogo com distintos significados para diferentes atores sociais.

A discussão sobre o direito da população moradora em ocupar espaços que não apresentam adequadamente sua função social da propriedade permitiu identificar as estratégias dos projetos de mercado, com apoio do Estado. Realizou-se a análise do projeto de lei que instituiu o programa +4D de Regeneração Urbana, com destaque para os pontos sensíveis no projeto, que é apresentado com a necessidade de adensamento das áreas centrais, mas está descolado da realidade da cidade, que apresentou diminuição da população, se compararmos os dados do censo de 2010 e 2023.

Os bairros Farrapos e Humaitá, que concentram aproximadamente 19 comunidades, entre ocupações e assentamentos precários, estão desconsiderados pela prefeitura no projeto de lei que se denomina apropriado para regeneração urbana do território. O que reforça o argumento de que o Estado age em interesse do capital imobiliário. Pois, muitas dessas famílias foram alocadas nesses espaços pelo próprio Estado e foram esquecidas ali por anos, até então este espaço se tornar interessante e rentável, e portanto, faz-se útil tratá-los como invasores, ilegais.

No caso do bairro Farrapos, os principais impedimentos não são iniciativas de insurgência ativa da população, mas barreiras promovidas pela própria falta de infraestrutura e pela existência de construções consolidadas, como os PIEC, que dificultam a expansão imobiliária de mercado.

As contradições envolvendo os processos de retirada das famílias de suas casas pelo Estado e a deslegitimação dos processos sociais denunciam a vinculação de interesses públicos e privados sobre a terra urbana. Ao mesmo tempo, as práticas espaciais e políticas utilizadas por agentes não-hegemônicos são reconhecidas como formas de reivindicação de moradia e expressão de resistência.



## Referências

ALFONSIN, Betânia et al. Novo marco legal da terra reforça a colonialidade do direito de propriedade. *Reforma Urbana e Direito à Cidade*. 15 de junho de 2022. Disponível em: <http://reformaurbanadireitoacidade.net/novo-marco-legal-da-terra-reforca-a-colonialidade-do-direito-de-propriedade/> Acesso em 17 out 2023.

ALMEIDA, Nicole Leal de; CAMPOS, Heleniza Ávila. Dinâmica imobiliária da habitação em bairros adjacentes ao centro de Porto Alegre/RS. *Cadernos Metrópole*, 24(53), pp. 283–310, 2022.

ALMEIDA, Nicole Leal de. *Territorialização e lutas pelo espaço em áreas de reestruturação urbana: o caso do IV Distrito de Porto Alegre/RS*. 2021. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre.

BONICENHA, Rodrigo Cardoso. Financeirização e Território: uma revisão da literatura recente. *Sessão Temática 3, Produção e Gestão do Espaço Urbano, Metropolitano e Regional*, XVII ENANPUR: São Paulo, 2017.

BRAND, Ulrich. Estado e políticas públicas: sobre os processos de transformação In: Dilger, Gerhard; Lang, Miriam; Filho, Jorge Pereira. *Descolonizar o Imaginário: Debates sobre pós-extratativismo e alternativas ao desenvolvimento*. São Paulo: Fundação Rosa Luxemburgo. PP. 122-137, 2016.

BUTLER, Judith. *Corpos em aliança e a política das ruas: notas para uma teoria performativa de assembleia*. Rio de Janeiro. Civilização Brasileira. 2018.

CDH-RS (Conselho Estadual de Direitos Humanos do Rio Grande do Sul). *Missão em Defesa Do Direito Humano à Moradia e ao Trabalho Digno nas Ocupações Urbanas na Região do 4º Distrito da Cidade de Porto Alegre/RS*. Porto Alegre. 2019. Disponível em: . Acesso em: 19 set 2023

DARDOT, Pierre; LAVAL, Christian. *A nova razão do mundo: ensaio sobre a sociedade neoliberal*. São Paulo. Boitempo. 2016.

EGÍDIO, Paulo. “Melo sugere comitê gestor de prefeitura, Estado e União para concluir obra do Guaíba”. *Gaúcha ZH*. 11 ago 2023. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/politica/noticia/2023/08/melo-sugere-comite-gestor-de-prefeitura-estado-e-uniao-para-concluir-obra-na-ponte-do-guaiba-cll6wj2lw00a2015tdn1w5wts.html> Acesso em: 17 out. 2023

FERNANDES, Ana. Clara. *Cemitérios industriais: contribuição para a análise espacial da metrópole de Porto Alegre - RS/ Brasil*. 2014. Tese de doutorado. Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre.

FERNANDEZ, Rodrigo; AALBERS, Manuel B. Housing “in the Global South: In Search of a Comparative Framework. *Housing Policy Debate*, 30:4, 680-701, DOI: 10.1080/10511482.2019.1681491, 2020.

FIX, Mariana; PAULANI, LEDA. Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização. *Brazilian Journal of Political Economy*, v. 39, p. 638-657, 2019.

FIX, Mariana. *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*. 2011. Tese de doutorado. Campinas, Universidade Estadual de Campinas.

FRASER, Nancy; DE SOUSA FILHO, José Ivan Rodrigues. Contradições entre capital e cuidado. *Princípios: Revista de Filosofia (UFRN)*, v. 27, n. 53, p. 261-288, 2020.

GUERREIRO, Isadora de Andrade; ROLNIK, Raquel; E MARÍN-TORO, Adriana. Gestão neoliberal da precariedade: o aluguel residencial como nova fronteira de financeirização da moradia. *Cadernos Metrópole*, 24(53), pp. 451-475, 2022.

HARVEY, David. *Cidades Rebeldes. Do direito à cidade à revolução urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

HARVEY, David. *Neoliberalismo: história e implicações*. São Paulo: Edições Loyola, 2008.

HOLSTON, James. Espaço da Cidadania Insurgente. *Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional*. Rio Grande do Sul. n. 24, pp.243-254. 1996.

LAHORGUE, Mario Leal. Censo, mercado imobiliário e Plano Diretor: tudo a ver. *Brasil de Fato*. 11 de jul. 2023. Disponível em: <https://www.brasildefato.com.br/2023/07/11/censo-mercado-imobiliario-e-plano-diretor-tudo-a-ver> Acesso em: 22 out. 2023

LAVAL, Christian. *Foucault, Bourdieu e a questão neoliberal*. São Paulo: Elefante, 2020.

MARX, Vanessa; ARAÚJO, Gabrielle Oliveira de; SOUZA, Vitoria Gozatti de. Relação global-local e transformação urbana no 4º distrito de Porto Alegre. *Revista Política e Planejamento Regional*. Rio de Janeiro, vol. 8, n. 2, p. 273-296, 2021.

NUNES, Tita. Conflitos Urbanos: Origens, desafios, desfechos. In: Müller, C. e Moroso, K. (Org.). *Experiência de Mediação de Conflitos Fundiários no Brasil*. Porto Alegre: CDES Direitos Humanos, 2017

PASTERNAK - TASCHNER, Suzana. Política Habitacional no Brasil: retrospectivas e perspectivas. *Cadernos de Pesquisa do LAP: Revista de Estudos sobre Urbanismo, Arquitetura e Preservação*, nº 21, São Paulo, 1997

PEREIRA, Alvaro Luis Santos. *Intervenções em centros urbanos e conflitos distributivos: modelos regulatórios, circuitos de valorização e estratégias discursivas*. 2015. Tese de doutorado. São Paulo, Universidade de São Paulo.

Porto Alegre (RS). *Lei Complementar Nº 960*, De 5 De Outubro de 2022.

PEREIRA, Alvaro Luis Santos. Financialization of housing in Brazil: New Frontiers. *International Journal of Urban and Regional Research*. v. 41, n.4, p. 604-622, 2017.

RIBEIRO. Luiz Cesar Queiroz. Inflexão Ultraliberal e a Financeirização da Ordem Urbana Brasileira: explorando algumas hipóteses. In: RIBEIRO. L.C.Q. (Org.). *As metrópoles e o capitalismo financeirizado*. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrópoles, 2020a.

RIBEIRO. Luiz Cesar Queiroz. *As Metrópoles e o Direito à Cidade na Inflexão Ultraliberal da Ordem Urbana Brasileira*. Texto para discussão 012. Rio de Janeiro: Observatório das Metrópoles INCT, 2020b. Disponível em: <https://www.observatoriodasmetrolopes.net.br/as-metropoles-e-o-direito-a-cidade-na-inflexao-ultraliberal-da-ordem-urbana-brasileira-texto-para-discussao/>. Acesso em: 16 set. 2023.



RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo. Capitalismo sob dominância financeira e a terra urbana - uma análise do caso brasileiro a partir da regulação fundiária. *As metrópoles e o capitalismo financeirizado*. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrópoles, 2020c.

RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo. *Dominância Financeira, Regulação Legal e Espaço Urbano* [recurso eletrônico]: o caso da regularização fundiária no Brasil. 1 ed. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrópoles, 2021.

ROLNIK, Raquel. *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. Boitempo Editorial, 2015.

ROLNIK, Raquel. Paisagens para Renda, Paisagens para a Vida: Disputas Contemporâneas pelo Território Urbano. In: *Revista Indisciplinar*. Belo Horizonte. V.5, n.1, jun 2019, p. 18-43.

SANFELICI, Daniel. Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate. *Eure*. Santiago, v. 39, n. 118, pp. 27-46. 2013.

SHIMBO, Lúcia Zanin. *Habitação Social, Habitação de Mercado: A confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro*. 2010. Tese de Doutorado. São Carlos, Universidade de São Paulo.

SOARES, Paulo Roberto Rodrigues; UGALDE, Pedro Azeredo de; CASTRO, Henrique Dorneles de; MARX, Vanessa; WINCKLER, Joana De Oliveira; FAGUNDES, Julia Ribes. (2022). Ajustes regulatórios e projetos pró-mercado: os grandes projetos e reestruturação da metrópole. In: MARX, Vanessa; FEDOZZI, Luciano Joel; CAMPOS, Heleniza Ávila. (Org.). *Reforma Urbana e Direito à Cidade: Porto Alegre*. Rio de Janeiro: Letra Capital. p. 139-166.

SOUZA, C. F. DE; MÜLLER, D. M. *Porto Alegre e sua evolução urbana*. Porto Alegre: UFRGS Editora. 1997.

SOUZA, Marcelo Lores de. *Os Conceitos Fundamentais da Pesquisa Sócio-Espacial*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil. 2018.

SOUZA, Marcelo Lores de. A cidade, a palavra e o poder: Práticas, imaginárias e discursos heterônomos e autônomos na produção do espaço urbano. In: CARLOS, A.F. A., SOUZA, L.M., SPOSITO, M.E.B. (orgs.) *A Produção do Espaço Urbano: Agentes e Processos, Escalas e Desafios*. São Paulo: Contexto. 2019.

STROHAECKER, Tânia. Atuação do Público e do Privado na Estruturação do Mercado de Terras de Porto Alegre. *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona, v. IX, n. 194 (13). 2005.