

OS RISCOS DE GENTRIFICAÇÃO MEDIANTE AS DIFERENTES FORMAS DE OCUPAÇÃO URBANA NO LOTEAMENTO NAVEGANTES – PELOTAS/RS

THE RISKS OF GENTRIFICATION THROUGH THE DIFFERENT
FORMS OF URBAN OCCUPATION IN THE NAVEGANTES
ALLOTMENT – PELOTAS/RS

Jennifer Kerolin Silva de Moraes¹ e Victor Barbosa da Silva²

Resumo

Este artigo apresenta as discussões quanto aos riscos de gentrificação no loteamento Navegantes (Bairro São Gonçalo, Pelotas, RS), criado no final do século XX, com a realocação de moradores de áreas fragilizadas da cidade de Pelotas (PELOTAS, 1978). O rápido desenvolvimento experienciado pela região na última década, frente à áreas de ocupação vulneráveis, alertou quanto aos acontecimentos que podem fragilizar e levar o loteamento Navegantes à gentrificação. Os autores abordam o contexto que vem favorecendo a ocorrência deste processo na área de estudo, analisando-o através de pesquisa documental, descritiva e explicativa, juntamente da pesquisa de opinião realizada através de um questionário aplicado aos moradores acerca do empreendimento mais recente: o Parque Una. Os resultados obtidos apontaram mudanças que não representam dano imediato ao estilo de vida dos moradores, mas revelam indícios de encaminhamento - a médio ou longo prazo - do loteamento Navegantes ao fenômeno da gentrificação.

Palavras-chave: gentrificação, vulnerabilidade, Loteamento Navegantes, Parque Una.

Abstract

This article presents discussions about the risks of gentrification in the Navegantes allotment (São Gonçalo neighborhood, Pelotas, RS), created at the end of the twentieth century, with the relocation of residents from fragile areas of the city of Pelotas (PELOTAS, 1978). The rapid development of the region in the last decade, in the face of vulnerable occupation areas, warned of events that could weaken and lead the Navegantes allotment to gentrification. The authors address the context that has favored the occurrence of this process in the study area, analyzing through documentary, descriptive and explanatory research, in addition to an opinion survey implemented through a questionnaire applied to residents about the most recent development: the Una Park. The results obtained pointed to changes that do not represent immediate damage to the residents' lifestyle, but reveal signs of a progression – in medium or long term - towards a gentrification's phenomenon.

Keywords: gentrification, vulnerability, Allotment Navegantes, Una Park.

¹ Arquiteta e Urbanista pela Faculdade de Arquitetura (UFPel/2023) e Técnica em Edificações pelo Instituto Federal (IFSul/2017).

² Arquiteto e Urbanista pela Faculdade de Arquitetura (UFPel/2023).

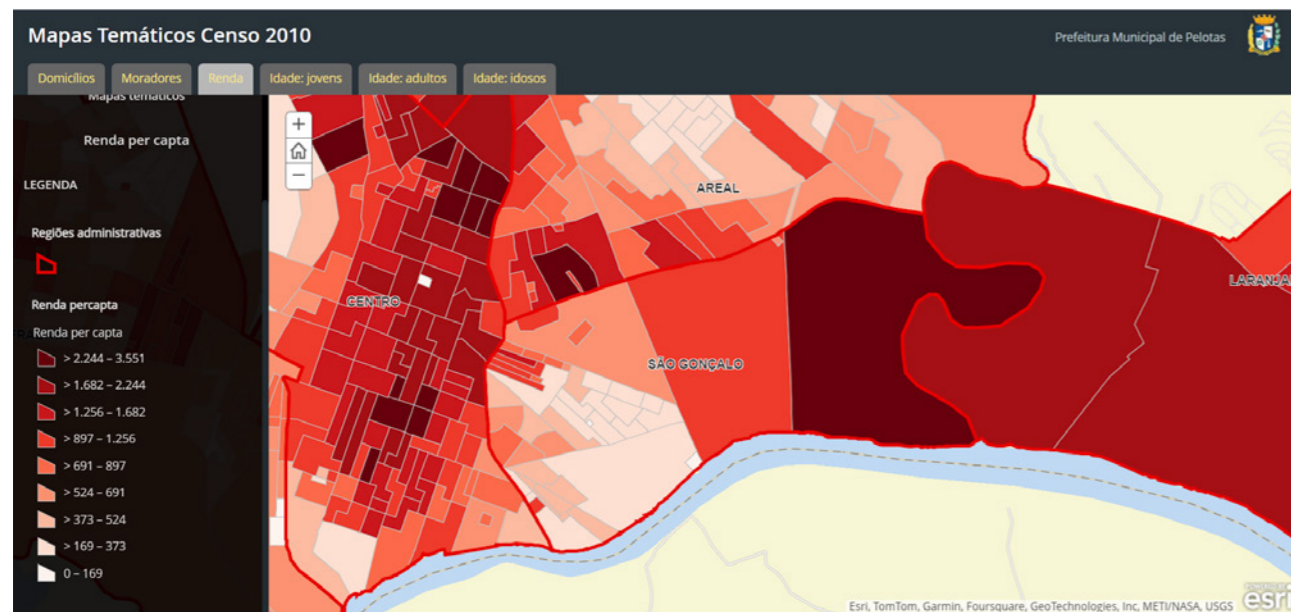


Introdução

O presente artigo tem como objetivo apresentar o estudo de caso referente a um indicativo do processo de gentrificação, desenvolvido como exercício de pesquisa acadêmica durante a graduação, no ano de 2019, na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, da Universidade Federal de Pelotas (UFPel), e revisado em 2023. Esse estudo destaca a forma como as mudanças urbanas advindas das movimentações financeiras do mercado imobiliário podem afetar socialmente a população, especialmente a de baixa renda. O objeto escolhido para estudar esse fenômeno foi o loteamento Navegantes, localizado no bairro São Gonçalo da cidade de Pelotas (RS), visto que a região tem experienciado um crescimento acelerado que a aproxima de uma supervalorização, e dá indícios de um possível direcionamento a um cenário no qual a permanência dos moradores de baixa renda se encontraria ameaçada. Com isso, buscou-se produzir uma reflexão sobre o conjunto de fatores que evidenciava um potencial risco de gentrificação no loteamento, bem como propor alternativas para remediar possíveis sequelas.

A gentrificação é um conceito que compreende, principalmente, o aumento rápido dos preços de aluguel em bairros e loteamentos de baixa renda e a consequente elevação do custo de vida local, gerando desencontros entre os moradores novos e os já consolidados. Dessa série de fatores, procede uma expulsão silenciosa daqueles que não possuem condições de arcar com os novos e elevados preços resultantes da transformação sofrida no bairro (FREEMAN, 2016; TRAMONTINA, 2015).

O loteamento estudado situa-se próximo a outros loteamentos com infraestrutura relativamente díspar e empreendimentos de grande magnitude (Figura 1). Além da construção do Hipermercado BIG nas proximidades em 2010 - que trouxe consigo a duplicação em um trecho de uma das vias arteriais que tangenciam a área, a Avenida Bento Gonçalves -, a região recebeu dois notáveis empreendimentos: o



Shopping Pelotas, em 2013, e o complexo residencial de alto padrão Parque Una, cuja construção foi iniciada em 2014 e segue em andamento. Tais movimentações enfatizam o prenúncio de um processo que tem como resultado uma infraestrutura melhorada, na qual as novas oportunidades trazidas pela urbanização do local não estarão ao alcance de toda população.

Como se não bastasse a população do Navegantes ser financeiramente vulnerável (Figura 2) a esse avanço, o encontro do loteamento com as áreas em rápido desenvolvimento põe face a face duas formas contrastantes de ocupação do espaço urbano: (1) a ocupação progressiva dos vazios urbanos imediatos por empreendimentos modernos e (2) a ocupação de um lote por famílias vítimas da falta de acesso ao mercado imobiliário regular. Nos dois casos, o que inicialmente chamamos de “formas contrastantes de ocupação” vêm a ser o “apoderamento” daqueles que têm poder e a “invasão” daqueles não têm, criando um cenário ideal para o duelo desigual da especulação imobiliária.

Nesse sentido, além de pesquisa documental, descritiva e explicativa, foi realizada uma pesquisa de opinião através de um questionário aplicado, em parte, aos moradores da invasão. Os resultados obtidos apontaram mudanças que não representam dano imediato ao estilo de vida dos moradores, mas revelam indícios de encaminhamento - a médio ou longo prazo - do loteamento Navegantes ao fenômeno da gentrificação.

Metodologia

Como dito anteriormente, para desenvolver este estudo, utilizou-se de pesquisa documental, descritiva e explicativa, juntamente da pesquisa de opinião realizada com visita ao local e aplicação de um questionário de múltipla escolha aos moradores do loteamento.

De forma breve, a pesquisa documental recorre a fontes primárias, diversificadas e sem tratamento, tais como fotografias, mapas, jornais, tabelas, relatórios (FONSECA, 2002). No presente artigo, a pesquisa documental foi realizada através das imagens de satélite, utilizadas para estudar a implantação da área de estudo e suas alterações ao longo do tempo. A pesquisa descritiva, por sua vez, objetiva descrever as características de determinada população ou fenômeno (GIL, 2002), como aqui se faz, com foco no loteamento Navegantes e no fenômeno da gentrificação. Já as pesquisas explicativas,

Figura 2 - Mapa temático de renda per capita gerado com base do Censo IBGE 2010 (foco no bairro São Gonçalo). Fonte: GeoPelotas, 2023.



Figura 3 - (a) Implantação de 2002, antes da ocupação e (b) Implantação de 2006, após a ocupação. Fonte: Google Earth, 2019. Figura 4 - Localização da ocupação abordada para o questionário presencial e seu entorno imediato. Fonte: Acervo dos autores, 2019.

segundo o professor GIL (2002), “têm como preocupação central identificar os fatores que determinam ou que contribuem para a ocorrência dos fenômenos”, explicando o porquê das coisas, de modo que as pesquisas exploratórias e descritivas geralmente “constituem etapa prévia indispensável para que se possa obter explicações científicas”. Por fim, a pesquisa de opinião, também conhecida como pesquisa com *survey*, busca obter dados ou informações sobre as opiniões, ações ou características de determinado grupo de pessoas, indicado como representante de uma população-alvo, munido de um instrumento de pesquisa, usualmente um questionário (FONSECA, 2002). Assim, todas as formas de pesquisa supracitadas foram necessárias e importantes para a compreensão e explicação do objetivo desse estudo.

No que se trata do questionário, houve aplicação tanto de forma física quanto de forma virtual. A abordagem física teve como foco uma ocupação dentro do loteamento, escolhida intencionalmente por se tratar de um conjunto de moradias em situação irregular há pelo menos seis anos (Figura 3) e com localização de interesse para investidores do ramo imobiliário (Figura 4). Frente a esse cenário, percebeu-se uma ameaça de remoção para essa ocupação diante da instalação de empreendimentos de alto padrão nas proximidades.

Esse critério busca dar seguimento ao estudo com noções mais consistentes acerca da realidade vivida pelos residentes da ocupação, bem como entender se as forças motrizes dos novos empreendimentos da região configuram um cenário suscetível a mudanças características do processo gentrificador e como tal processo pode influir na vida dos moradores. Desta forma, tem-se uma maior aproximação com o epicentro da

problemática, o que é importante para discriminar as formas como as reformulações urbanas afetam não apenas o cenário urbano, mas o coletivo psicológico da comunidade.

Assim, foi utilizado o padrão de perguntas de resposta fechada, o que significa que os participantes responderam com base em um conjunto de opções predefinidas, sem precisar escrever nada por extenso. Além de ser um tipo de pergunta com bastante facilidade de compreensão, produz resultados facilmente quantificáveis e sem margem para dupla interpretação, agilizando o processo de análise de dados e mantendo a integridade intencional de quem respondeu.

Dessa forma, construiu-se um questionário fechado de múltipla escolha e dicotômico (com apenas duas alternativas), com vista a captar as opiniões do público-alvo. Sabendo que a formulação das perguntas tem efeito sobre as respostas (VARGAS, [201-]), houve o cuidado de que elas tivessem o mesmo significado para os pesquisadores e os respondentes, com o propósito de evitar erros de análise. Assim, foi adotada uma comunicação simples, com palavras conhecidas, rejeitando o uso de palavras ambíguas e produção de perguntas que sugerissem uma resposta. Ainda assim, “a construção de um questionário, segundo Aaker et al. (2001), é considerada uma “arte imperfeita”, pois não existem procedimentos exatos que garantam que seus objetivos de medição sejam alcançados com boa qualidade” (VARGAS, [201-]).

Elaborou-se, então, o questionário, cujo alcance total foi de 29 respondentes, sendo que 15 deles foram abordados de forma presencial pelos autores, enquanto os demais 14 contribuíram de forma virtual, através do questionário on-line. A participação no questionário contou com um público predominantemente feminino, com 69% de respondentes mulheres e 31% de homens. Participaram do questionário moradores locais com idades entre 14 e 75 anos, com faixa etária média entre 36 e 41 anos. A duração do período de permanência variou entre 1 e 65 anos, com faixa média de 20 a 23 anos de permanência.

Contudo, o artigo não se limita exclusivamente à tarefa de observar e discutir a situação do objeto de estudo. Em caso de retorno afirmativo quanto às suspeitas de indícios de gentrificação, pretende-se propor medidas capazes de contornar os sintomas causados pela urbanização do local e proporcionar uma vivência digna e longa aos moradores.

Como parte do processo de pesquisa documental, descritiva e explicativa, frente ao uso negligente do termo “gentrificação” nas discussões do panorama brasileiro, RIBEIRO (2018), em seu artigo *Gentrificação: aspectos conceituais e práticos de sua verificação no Brasil*, surge como referencial para a conceituação da problemática abordada. De igual forma, o texto jornalístico da repórter TRAMONTINA (2015), *Gentrificação: seu bairro não é mais para você*, que discorre de forma dinâmica linhas gerais sobre a gentrificação, também contribuiu consideravelmente para a compreensão do fenômeno e de suas consequências. Vale ressaltar também a importância de MARICATO (1996) no âmbito da discussão sobre segregação espacial e exclusão social no Brasil, abordada em seu livro *Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência*.

Fundamentação teórica

Em 1964, o livro *London: Aspects of Change*, publicado pelo Centro de Estudos Urbanos da University College London (UCL), então liderado pela socióloga britânica Ruth Glass (1912-1990), trouxe consigo a cunhagem do termo *gentrification* (*gentry*, “pequena nobreza”), utilizado para descrever e analisar as transformações observadas em diversos bairros operários de Londres (UNIVERSITY COLLEGE LONDON, 2014;

ALCÂNTARA, 2018).

A problemática da gentrificação, focalizada no estudo de caso apresentado neste artigo, é fruto de processos neoliberais em um contexto permeado por movimentações e investimentos com viés lucrativo e de ideologia capitalista, principalmente no que é observado desde a década de 1960, contexto de concepção do termo em questão (VAN WEESEP, 1994 apud BATALLER, 2000; MENDES, 2017).

Estas transações acabam por acarretar um aprimoramento, tanto material quanto imaterial, de áreas da cidade que outrora se encontravam em condições beirando a precariedade. A subversão na estrutura urbana causada por esse fenômeno social resulta em uma intensificação da desestabilização social, uma vez que é promovido o fluxo de moradores antigos para fora da localização ameaçada e de novos moradores em uma situação financeira mais abastada para dentro dela. (MENDES, 2017; RIBEIRO, 2018).

São fatores que prenunciam esse evento o direcionamento de capital para a esfera urbanística da cidade e a existência de regiões onde se enxerga uma chance potencial de empreendedorismo e consequente valorização da terra que conflita com a situação atual. Isso faz parte de um processo seletivo guiado pelo livre mercado que adequa a população ao novo padrão de vida pretendido para o espaço redesenvolvido (MENDES, 2017; RIBEIRO, 2018).

As engrenagens do sistema capitalista se relacionam visceralmente com o espaço urbano, e é na absorção de capital pelos movimentos de revitalização urbana que reside o ponto em que esta relação dá luz à gentrificação. A economia capitalista é baseada na busca sem fim por mais-valia, e, para isso, é requisitada uma produção além do necessário que produza excedentes de capital. Com o seguimento desse ciclo retro alimentício através do qual se gera o acúmulo de capital, é demandada uma alternativa rentável de investimento para absorver esses excedentes, e uma das opções é a esfera urbana das cidades (RIBEIRO, 2018).

Através da economia capitalista, são arquitetadas transformações urbanas ambiciosas em vez de melhorias mais apropriadas e com um reflexo mais nítido das necessidades efetivas e da realidade do cenário em questão. O desalojamento da população provocado por este desenvolvimento inadequado ocorre tanto de maneira direta - através de remoções e afastamentos forçados - quanto de maneira indireta - por intimidação e perda da sensação particular de pertencimento à comunidade ante os novos padrões e estilos de vida (RIBEIRO, 2018).

Mas os usos primordiais dessa metodologia de (re)urbanismo datam de cerca de dois séculos atrás. Da mesma maneira que os ideais de saneamento serviram como pretexto científico para desalojar a população indesejada das áreas centrais das cidades no século XIX, a gentrificação atua como agente higienista nos dias atuais (MARICATO, 1996). Enquanto no primeiro caso a expulsão chegou disfarçada de salubridade, no segundo a vemos diariamente disfarçada de melhorias.

Até 1850, no então Brasil colônia, bastava dedicar-se às atividades de plantio para solicitar um pedaço de terra em desuso junto à Coroa Portuguesa, e lhe era emprestado com vistas a promover a produção de insumos (sistema sesmarial). Mas, se por um lado a Lei de Terras (1850) veio para transformar a terra em mercadoria - tornando viável a aquisição de lotes somente por meio da compra - por outro, trinta e oito anos mais tarde, os escravos são libertos pela Lei Áurea (1888), sem o amparo de nenhuma política de inclusão social. Tendo vivido por aproximadamente três séculos sob o teto dos senhores, de repente essa população se viu na rua, sem ter para onde ir. E, se

essas pessoas haviam sido escravizadas a vida inteira - significando que não recebiam remuneração pelo serviço prestado -, então elas não possuíam nenhuma reserva em dinheiro. E, se não possuíam dinheiro, então não podiam adquirir terras - restava-lhes apenas ocupar (MARICATO, 2003). Ocupar terras sem dono, sem infraestrutura, que não atraíam o interesse das elites.

O aparato legal urbano, fundiário e imobiliário, que se desenvolveu na segunda metade do século XIX, forneceu base para o início do mercado imobiliário fundado em relações capitalistas e também para a exclusão territorial. Os Códigos de Posturas Municipais de São Paulo (1886) e Rio de Janeiro (1889) proibiam a construção de cortiços ou “edificações acanhadas” nas áreas mais centrais (Maricato, 1995). As exigências da propriedade legal no terreno, plantas, responsável pela obra, tudo obedecendo às normas dos códigos, afastou a maior parte da massa pobre do mercado formal (MARICATO, 1996, p. 38).

As melhorias percebidas na habitabilidade dos espaços gentrificados apenas estão presentes no local para o aproveitamento da parcela antiga - e mais pobre - de moradores após a chegada de uma frente mais abastada de novos residentes, atraídos pela valorização do local (SLATER, 2006 apud PORTELLA e PEREIRA, 2017). E, ainda assim, este aproveitamento não é pleno, haja vista a supervalorização causada pela série de melhorias implantadas, em comparação ao poder aquisitivo. (TRAMONTINA, 2015). Isto levanta a questão de que tais mudanças positivas deveriam ser experienciadas pelos residentes desfavorecidos sem a necessidade do advento da gentrificação e que a modificação do estilo de vida dos moradores vindouros poderia ser conciliada à vivência já posta em prática pelos moradores antigos (SLATER, 2006 apud PORTELLA e PEREIRA, 2017).

A gentrificação evidencia a disparidade de classes sociais ao promover a fragilização da condição das classes dominadas de permanecer em seus locais de moradia em prol da prevalência da classe dominante, a que é verdadeiramente capaz de usufruir dos enobrecimento do padrão de vida e dos benefícios à habitabilidade provenientes do aburguesamento da região (MARCUSE, 2009 apud PORTELLA e PEREIRA, 2017; LEES et. al., 2016 apud PORTELLA e PEREIRA, 2017). A elevação de status das áreas afetadas e a reabilitação dos seus valores simbólicos perdidos com a depreciação do quadro urbano nada beneficiam as camadas dominadas, que são desalojadas neste processo neoliberal de seleção populacional (BATALLER, 2000).

A complexidade desse processo socioespacial expulsor que é a gentrificação também se relaciona - às vezes se confundindo de forma equivocada e perigosa - com mecanismos de embelezamento e elitização urbana. Não obstante a desigualdade e desapropriação nas quais a gentrificação resulta, tende-se recentemente a anunciá-la como um processo benéfico com impactos positivos dentro do quadro urbano. Suas consequências excludentes e segregacionistas são suprimidas em um discurso que antepõe as novidades em questões de revolução física e criativa das áreas afetadas (RIBEIRO, 2018). Neil Smith³, descreve que a gentrificação, a partir da década de 1990, é alvo de eufemismo ao ser denotada por profissionais do ramo urbanístico como uma derivação natural das agitações do mercado mobiliário (BIDOU-ZACHARIASEN, 2006).

³ Geógrafo escocês, professor de antropologia e geografia no Centro de Pós-Graduação da *City University of New York*. É autor de uma ampla gama de obras, estudos e teorias acerca da gentrificação, sendo há décadas um grande contribuinte para a produção de conhecimento sobre o tema.



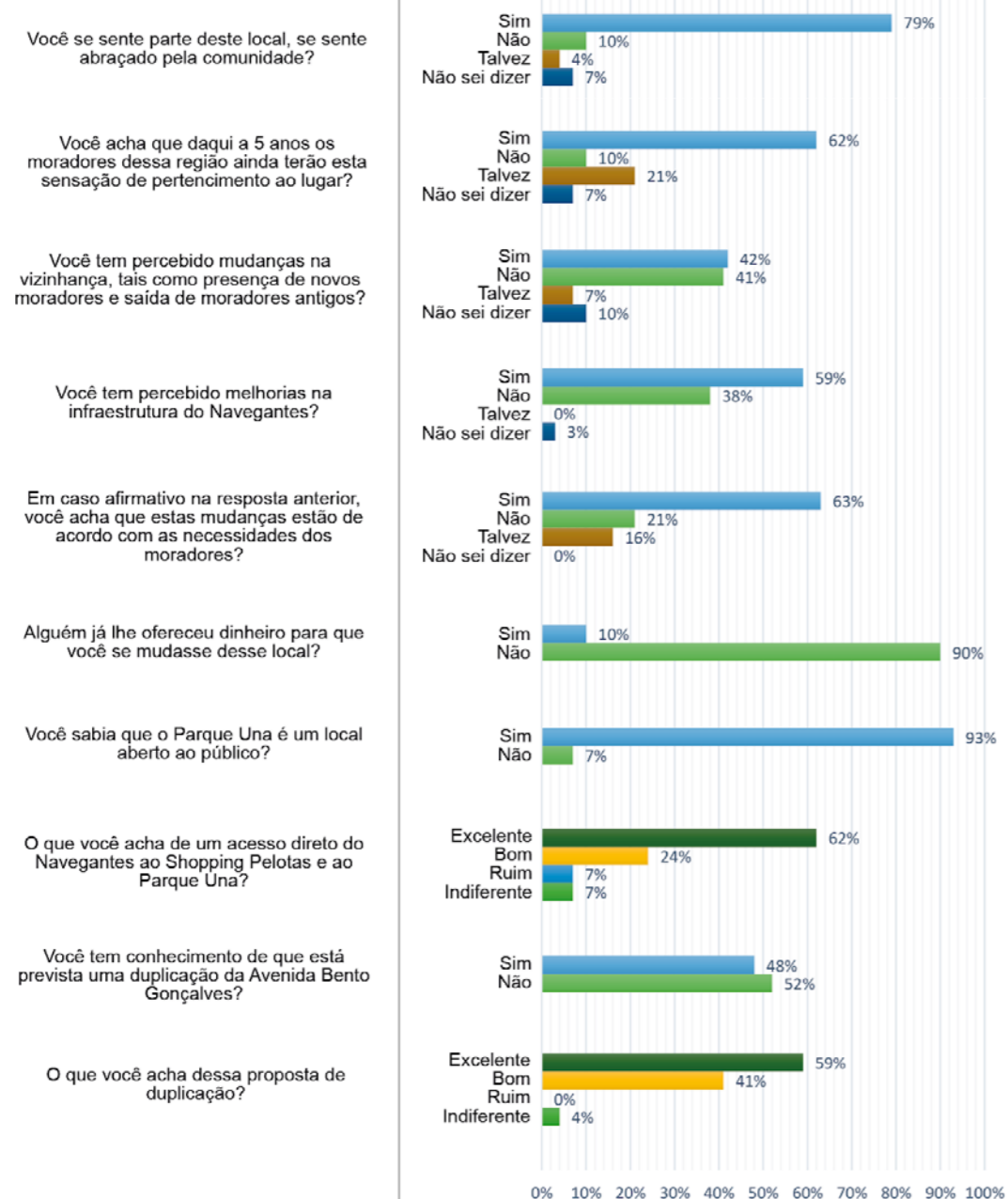
De acordo com a repórter TRAMONTINA (2015), a gentrificação foi impulsionada no Brasil após o país ter sediado megaeventos, como grandes festivais de música e de esportes, a exemplo da Copa do Mundo, em 2014, e das Olimpíadas, em 2016. De fato, essas ocasiões foram responsáveis por uma remoção massiva de comunidades em prol da construção de estádios de futebol, complexos de alojamento para atletas, entre outros, mas o processo de gentrificação vem ocorrendo há bastante tempo, muitas vezes de forma silenciosa, como esmiuçado anteriormente. O fato é que as ocasiões geradas graças aos eventos sediados na última década, acenderam um alerta quanto à importância de sabermos identificar a iminência desse processo para que possamos afastá-lo a tempo.

Discussão e resultados

À luz do que foi estudado sobre a gentrificação, tomou-se o loteamento Navegantes como objeto de estudo por terem sido identificados sinais que culminam no processo de gentrificação. Segundo TRAMONTINA (2015) e ROLNIK (2015), o pontapé inicial para gerar esse processo pode ser desde um prédio recém-construído até um projeto de extensão de uma avenida, por isso atentou-se para as recentes transformações ocorridas na área de estudo. O loteamento se encontra em uma situação privilegiada no âmbito da conexão urbana - já que possui ligação direta com o bairro central da cidade - e seu entorno imediato dispõe de vazios urbanos, proximidade com o shopping center e com o foro da comarca de Pelotas.

Todos esses fatores contribuem para impulsionar o interesse dos investidores do ramo imobiliário local. Percebe-se um fenômeno semelhante ao que descreve BIDOU-ZACHARIASEN (2006), no qual centros antigos da cidade permanecem em um limbo de esquecimento por parte da população de maior renda, que nenhum interesse vê neles - o que propulsiona o barateamento do custo de moradia e o direcionamento de famílias de menor renda ao local -, até que começam os primeiros investimentos que catapultam esses centros a uma posição de destaque na cidade. E, como as avenidas são uma maneira de viabilizar os grandes empreendimentos (ROLNIK, 2015), a planta publicitária do Parque Una, com construção iniciada em 2014 e ainda em andamento, apresenta a extensão da duplicação da Avenida Bento Gonçalves⁴ (Figura 5), que está prevista no Mapa Urbano Básico (MUB) da cidade desde fevereiro de 2017.

⁴ Avenida de grande destaque na hierarquia viária da cidade de Pelotas.



Somado a isso, há uma área de ocupação no loteamento Navegantes, muito próxima de onde está sendo construído o Parque Una, que é constituída por casebres em situação precária de moradia, uma comunidade potencialmente ameaçada de remoção com a instalação de empreendimentos de alto padrão nas imediações. De acordo com MARICATO (1996, p. 60), “a ilegalidade em relação à posse da terra parece fornecer frequentemente uma base para que a exclusão se realize em sua globalidade”, uma vez que o medo do despejo ou de chamar atenção para a condição irregular na ocupação da terra constitui um dos motivos que impedem os moradores de procurar auxílio legal (SANTOS, 1993 apud MARICATO, 1996).

A ilegalidade em relação à propriedade da terra, entretanto, tem sido o principal agente da segregação ambiental e daí à exclusão social, no campo ou na cidade. A legislação urbana não emergirá senão quando se torne necessária para a estruturação do mercado imobiliário urbano, de corte capitalista. Os Códigos Municipais de Posturas, elaborados no final do século passado, tiveram o claro papel de subordinar certas áreas da cidade ao capital imobiliário, acarretando a expulsão da massa trabalhadora pobre do centro da cidade. A nova normatividade contribui para a ordenação do solo de parte da cidade, mas também vai contribuir para a segregação espacial. A escassez alimenta a extração da renda imobiliária. A submissão da terra aos capitais de promoção, construção e financiamento imobiliário não se

tornou homogênea como nos países avançados, convivendo com formas arcaicas de produção do espaço como a autoconstrução em loteamentos ilegais ou em áreas ocupadas (MARICATO, 1996, p. 57-58).

Para melhor entender o cenário traçado pelos fatores supracitados, deu-se início a uma abordagem mais próxima. Elaborou-se, então, o questionário, cujo alcance total foi de 29 respondentes, sendo que 15 deles foram abordados de forma presencial pelos autores, enquanto os demais 14 contribuíram de forma virtual, através do questionário on-line. A participação no questionário contou com um público predominantemente feminino, com 69% de respondentes mulheres e 31% de homens. Participaram do questionário moradores locais com idades entre 14 e 75 anos, com faixa etária média entre 36 e 41 anos. A duração do período de permanência variou entre 1 e 65 anos, com faixa média de 20 a 23 anos de permanência. Com a aplicação do questionário, buscou-se averiguar o senso de pertencimento no contexto da comunidade; a estabilidade dos laços sociais de vizinhança; a existência de ofertas de compra do espaço de moradia para a implantação de algum empreendimento; a percepção de melhorias na infraestrutura do loteamento; e o alcance das ofertas com relação ao desenvolvimento do entorno, tomando como referência os empreendimentos atrativos próximos (Parque Una e Shopping Pelotas). Em posse dos dados obtidos através do questionário, pôde-se fazer uma análise quantitativa das respostas fornecidas (Figura 6) e, com base nisso, inferir alguns entendimentos.

No âmbito da estrutura comunitária, foi questionado se havia, por parte dos residentes abordados, um sentimento de pertencimento à comunidade local, se eles se sentiam apropriados e bem-vindos no contexto no qual estão inseridos – algo que é entendido como imprescindível à vivência coletiva em um espaço com uma habitabilidade adequada. O objetivo era entender se os moradores percebiam um cenário de hostilidade e divergência socioespacial em frente ao surgimento da nova realidade urbana – um tanto distante em aspectos sociais e econômicos, mas fisicamente tão próxima –, trazida pelos crescentes empreendimentos na região. Dentre os interrogados, 79,3% responderam afirmativamente à questão, reconhecendo um grau de acolhimento no lugar, enquanto que 10,3% responderam negativamente, 3,4% responderam “talvez” e 6,9% não souberam dizer. Aliado a esta questão, foi questionado se o morador acreditava que em um período de 5 anos esta sensação de pertencimento dos membros da vizinhança seria mantida, questão à qual 62,1% responderam afirmativamente, 10,3% responderam negativamente, 20,7% responderam “talvez” e 6,9% não souberam dizer.

Ainda tendo em mente levantar informações sobre as possíveis consequências desestabilizadoras dos laços sociais de vizinhança que os processos gentrificadores podem provocar, questionou-se se havia sido percebido um fluxo de entrada de novos moradores ou de ex-residentes deixando o local. Dentre os abordados, 41,4% responderam afirmativamente à questão, 41,4% responderam negativamente, 6,9% responderam “talvez” e 10,3% não souberam dizer.

Além disso, sabe-se que, comumente, é realizada a prática comercial de aquisição de edificações e terrenos residenciais, ou com um uso de teor mais particular, por visionários interessados em utilizar o espaço para outros empreendimentos, que acaba por gerar a expropriação das camadas dominadas observada no fenômeno gentrificador (MENDES, 2017). Levando isto em consideração, questionou-se também se os entrevistados já haviam recebido ofertas de venda pelo seu espaço de moradia em contextos semelhantes a este. Dentre os questionados, 10,3% responderam afirmativamente a questão e 89,7% responderam negativamente.

Em uma tentativa de abordar a questão da melhoria na infraestrutura e na prestação de serviços do loteamento, visto que a elevação da qualidade desses itens oferecidos à comunidade é uma característica do processo de gentrificação (BATALLER, 2000), perguntou-se se havia a percepção de melhorias em elementos urbanísticos do local, como ruas, espaços de lazer e serviços públicos. Dentre os entrevistados, 58,6% responderam afirmativamente à questão, 37,9% responderam negativamente e 3,4% não souberam dizer. Ainda dentro deste tópico, tinha-se o interesse de saber se as melhorias implementadas de fato refletiam as necessidades e as demandas da população local, se estavam de acordo com a realidade vivida por eles e ofereciam suporte aos seus anseios. Com isso, foi questionado aos que responderam afirmativamente à questão anterior se havia esta correspondência, questão à qual 63,2% desta parcela dos interrogados responderam afirmativamente, 21,1% responderam negativamente e 15,8% responderam “talvez”.

Após os dados obtidos anteriormente, o questionário parte para o interesse de compreender como as oportunidades e os planejamentos desenvolvidos próximo ao local de estudo estavam sendo ofertados aos moradores da região. Sabe-se que o Parque Una e o Shopping Pelotas são dois grandes pontos atrativos a nível municipal e são próximos ao loteamento Navegantes, como exposto anteriormente, então foram tomados como referência para abordar esta questão. Primeiramente, questionou-se com que frequência os moradores frequentavam o Parque Una, se é que já o haviam feito. Dentre eles, 10,3% afirmaram ir até uma vez por semana ao lugar, 24,1% afirmaram ir até uma vez por mês, 37,9% relataram terem frequentado o parque poucas vezes até então e 27,6% nunca haviam ido ao parque. Em seguida, questionou-se se era de conhecimento do morador que o parque era um local aberto ao público, e em caso de resposta afirmativa, como esse conhecimento foi obtido. Quanto à primeira questão, 93,1% responderam afirmativamente e 6,9% responderam negativamente. Sobre o meio pelo qual a informação foi obtida, dentre os moradores que já possuíam a informação, 65,4% a obtiveram através de amigos e conhecidos, 7,7% souberam através de meios virtuais on-line, 7,7% descobriram empiricamente após visita ao parque e 19,2% não souberam ou optaram por não responder.

Por último, levantaram-se questões acerca de decisões urbanísticas que poderiam ser tomadas para conciliar o loteamento Navegantes e o Parque Una e o Shopping Pelotas em uma relação mais amistosa, e como elas eram vistas pelos residentes da área. Quando questionados sobre a relevância que teria a implementação de uma forma de acesso direto entre o local e o Parque Una, 62,1% dos questionados classificaram a proposta como excelente, 24,1% a classificaram como boa, 6,9%, como ruim, e 6,9% se pronunciaram como indiferentes à ideia.

Também foi exposto e perguntado se era do conhecimento dos residentes abordados que estava prevista a continuação da duplicação da Avenida Bento Gonçalves, atualmente existente apenas no trecho que compreende o Hipermercado Big. Entende-se que a implementação desta mudança significaria um acesso mais facilitado das pessoas que residem no Navegantes até o Parque Una e o Shopping Pelotas, uma vez que, sem a existência deste caminho, as únicas alternativas de trajeto requerem um desvio que intercepte a Avenida Ferreira Viana até chegar à Avenida São Francisco de Paula, realizando um contorno desnecessário. Dentre os interrogados, 48,3% disseram ter conhecimento de tal projeto, enquanto 51,7% não possuíam conhecimento dele. Quando questionados sobre a relevância que a implementação do projeto teria para o loteamento, 55,2% classificaram-na como excelente, 41,4% como bom, 3,4% se pronunciaram como indiferentes e ninguém classificou como ruim.

Durante a aplicação presencial do questionário, apesar de terem sido atribuídas perguntas de múltipla escolha, isto é, com respostas objetivas, alguns moradores fizeram proveito das questões para expressar suas preocupações pertinentes ao conteúdo desenvolvido nesse artigo. Dos quinze moradores abordados presencialmente na ocupação, 13,3% demonstraram interesse em saber se o Parque Una continuaria sendo um espaço de lazer aberto ao público após a conclusão das obras – já que o jardim interno do complexo residencial tem estado aberto durante o período de obras e tem recebido o público em geral para atividades organizadas ou de lazer –, confessando descrença quanto à afirmação positiva prestada por representantes do empreendimento; 6,7% mencionaram ter ouvido boatos de que o Parque Una seria fechado após a conclusão das obras, vedando o acesso por parte dos moradores do loteamento Navegantes; 6,7% disseram acreditar que a consolidação do Parque Una irá fortalecer as chances de remoção dos moradores da ocupação. Essas observações, prestadas de forma espontânea por parte dos moradores mais próximos ao Parque Una, apontam para a existência de uma preocupação com a possibilidade de iniciar-se um processo segregacionista, incentivado pelo conflito de níveis socioeconômicos. Apesar disso, os 10,3% de respondentes que disseram frequentar o Parque Una com uma frequência semanal, expressaram grande satisfação em visitar o local, de modo que, caso esse acesso venha a ser vedado daqui algum tempo, esses moradores certamente sentirão uma perda muito grande.

Além do advento do novo fluxo residencial, é percebido por 58,6% dos residentes questionados uma série de melhorias na infraestrutura e nos serviços do loteamento, sendo mencionados principalmente a coleta de lixo e os espaços de lazer, e 63,2% afirmam que tais melhorias estão de acordo com as suas necessidades e com o que desejavam para o local, salientando apenas que tais ações deveriam ser realizadas com maior frequência pela gestão pública. Também 89,7% disseram não ter recebido ofertas de venda do seu espaço de moradia para novos empreendimentos. À luz disto, entende-se que as reformas promovidas no Navegantes se configuram como uma mudança mais apropriada à realidade local, não atingindo o nível de uma verdadeira transformação urbana, capaz de efetivamente remodelar a vizinhança ao expulsar alguns residentes. No entanto, mantém-se em mente que 10,3% já receberam alguma oferta de venda do seu terreno.

Referente à relação entre as novas oportunidades empreendidas no entorno e a população do loteamento, apesar da grande parcela de 93,1% dos questionados saberem que o Parque Una e seu complexo é um local aberto ao público – tendo 66,7% desta parcela afirmado que o acesso a esta informação se deu através de amigos e conhecidos, em vez da devida veiculação da informação por parte dos empreendedores –, apenas 10,3% o frequentam até uma vez por semana, 27,6%, até uma vez por mês, e 24,1% nunca sequer foram até lá. Com isso, fica claro que a relação entre as novas implementações atrativas e os moradores não é plena, visto que elas não são usufruídas devidamente por estes.

A maioria dos interrogados, uma parcela de 62,1%, classificaram como excelente a implantação de alguma forma direta de acesso ao Parque Una e ao shopping, ou seja, que dispensasse a atual necessidade de um contorno inconveniente por outras vias de trânsito. Provavelmente, a falta ou pouca frequência de visita por parte destes moradores ao parque se deva pelo desestímulo provocado pela ausência de acessibilidade adequada. Ademais, mais da metade dos moradores – respectivamente, 51,7% e 55,2% – não sabiam que a continuação da duplicação da Avenida Bento Gonçalves estava prevista como concluída até a finalização do Parque Una e classificaram a ideia como excelente, corroborando para o entendimento de que a falta de acesso fácil e prático é um empecilho para a relação amistosa entre as duas partes.

Em suma, era imaginada a possibilidade de melhorias na infraestrutura do loteamento, bem como a consequente atração de fluxos de novos moradores. Ambas as pressuposições foram confirmadas pela maioria dos moradores abordados, no entanto, as melhorias mais pontuais na infraestrutura do loteamento denotam um processo distante de uma revolução no cenário urbanístico. Não há uma reforma que descaracterize social e espacialmente o lugar de modo a fazer as pessoas se sentirem obsoletas nele. No entanto, isso não significa que as transformações pelas quais a região passou tenham trazido apenas elementos positivos e pertinentes à população local.

O fato de não haver uma manifestação de desconforto por parte dos moradores com relação às mudanças do entorno, alertou para o dualismo sujeito-objeto, no âmbito de “conhecer e reconhecer”. A identificação de um perigo se caracteriza pelo reconhecimento do objeto que pode prejudicar o sujeito. Mas, para reconhecer, antes é preciso conhecer. E se o sujeito em questão desconhece o perigo, conseqüentemente não sentir-se-á ameaçado e não buscará medidas para evitar ou remediar os seus riscos. No comparativo realizado por GIROTTI (2010, p. 14) acerca das concepções filosóficas de Georg Hegel (1770-1831) e Immanuel Kant (1724-1804), tem-se que “o conhecer se configura como um movimento necessário da consciência, uma relação de exterioridade, enquanto o reconhecer é a própria coisa, que estabelece a relação sujeito-objeto”.

A relação com o complexo que compreende o Parque Una e o Shopping Pelotas, por exemplo, ainda é bastante defasada, não há um aproveitamento pleno desses equipamentos urbanos pelos moradores da ocupação visitada. Contudo, a presença do Parque Una - enquanto um equipamento destoante da realidade socioeconômica do Navegantes - não é percebida de forma amistosa pela minoria dos moradores. Durante a aplicação presencial do questionário, apesar de terem sido atribuídas perguntas de múltipla escolha - isto é, com respostas objetivas -, um número pequeno de moradores fez proveito das questões para manifestar de forma mais livre tópicos que não estavam pré-definidos no formulário. Nesse sentido, foi exposto o receio de que o ingresso ao parque fosse restringido futuramente, bem como o receio de que o seguimento da urbanização da região levasse a uma possível remoção. Essas manifestações são compreendidas como resultado da má articulação entre o Parque Una e os moradores, o que configura um cenário com traços segregacionistas.

Conclusões

Entende-se que um processo gentrificador não está efetivamente acontecendo, mas não se nega os indícios de encaminhamento a esse fenômeno, a médio ou longo prazo, observados no estudo de caso. Depreende-se também que, embora os moradores desconheçam a teoria do processo da gentrificação e não tenham a plena consciência do risco que as forças geradoras do fenômeno representam a eles, há, intuitivamente, uma sensação de inibição e constrangimento frente à nova realidade que se implanta aos poucos. Novamente, se percebe o não aproveitamento das melhorias implementadas na região por todos os moradores.

BIDOU-ZACHARIASEN (2006) já discutia a pouca abordagem, por parte de municipalidades não anglo-saxônicas, da gentrificação e seus mecanismos, enquanto argumenta que a ausência de estudos enfocados nesses problemas nessas áreas geográficas não significa que eles não ocorram. Pelo contrário, é necessário o entendimento dos fatores característicos da gentrificação em cada região para melhor delinear as posturas defensivas ideais. A urgência de universalizar o acesso a esses conhecimentos fica clara, à medida que o enfrentamento inábil, como é de se

esperar, das obstruções no organismo urbano afetam diretamente a vida das pessoas incorporadas nesse organismo, muitas vezes sem estas terem ferramentas instrutivas para compreender os seus direitos.

Soluções propostas

Tendo em vista esses indícios, foram buscadas medidas possíveis de afastar o processo gentrificador, antes que ele atinja o nível de enobrecimento excludente. Para isso, tomou-se como exemplo algumas medidas internacionais, apontadas pelo portal de informação alternativa *Esquerda.net*, as quais foram adotadas para combater a gentrificação em cidades como Berlim e Paris. Como primeira medida, propõe-se a regularização fundiária imediata da ocupação próxima ao Parque Una, visto que a mesma se encontra na Área Especial de Interesse Social tipo II do atual Plano Diretor Municipal, para a qual determina-se “interesse público em promover a regularização fundiária, produção, manutenção e recuperação de habitação de interesse social” (PELOTAS, 2008).

Como segunda medida, propõe-se a reforma da mesma ocupação, substituindo os casebres precários por um conjunto de habitação social, creditado sob fundo perdido para moradias populares. Para que as medidas tenham sucesso, propõe-se também que as novas edificações possuam pátio individual e sejam da tipologia sobrado (para melhor proveito da área de projeção da construção) e possuam estrutura prevista para ampliação, caso seja da vontade dos proprietários futuramente, nos moldes da habitação evolutiva. Essas instruções previnem a displicência que tem ocorrido com outras habitações sociais, nas quais os moradores são realocados para imóveis justapostos que não levam em consideração suas necessidades - sem pátio que lhes permitam atividades simples, como estender roupas, por exemplo - e os tamanhos de cada família, forçando a ampliação posterior e inadequada dos imóveis. Instrui-se que o processo seja regido por etapas, a contar da concordância dos moradores, mediante reunião com o Poder Público e que, durante a reforma, os moradores sejam realocados com subsídios públicos e, após retornarem para as novas moradias, no local de origem, tenham isenção de IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano), assim como os proprietários de imóveis do programa federal Minha Casa Minha Vida (faixa 1). Com essas duas propostas, pretende-se eliminar quaisquer condições que venham a fortalecer a remoção dessa comunidade de seu território.

Como terceira e última medida, propõe-se a criação de uma lei municipal que proteja o consumidor dos aumentos abusivos no preço dos bens e serviços do bairro, proibindo comerciantes e empresários de cobrar mais do que 10% do preço médio fixado para cada setor e região, sob pena de multa exuberante. Acredita-se que essa proposta será capaz de evitar que os moradores consolidados da região se vejam obrigados a migrar para uma zona precária da cidade por não serem capazes de arcar com os aumentos abusivos resultantes da especulação imobiliária para a qual o Navegantes se encaminha.

Referências

ALCÂNTARA, Maurício. Gentrificação. *Enciclopédia de Antropologia*, São Paulo, 2018. Disponível em: <<http://ea.flch.usp.br/conceito/gentrificacao>> Acesso em: 27 set. 2020.

BATALLER, Maria. O estudo da gentrificação. *Revista Continentes*, Rio de Janeiro, ano 1, n. 1, 2012. Tradução de Maurilio Lima Botelho. Disponível em: <<https://www.revistacontinentes.com.br/index.php/continentes/article/view/5>> Acesso em: 22 jun. 2019.

BIDOU-ZACHARIASEN, Catharine. *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos*. São Paulo: Anabluma, 2006. 294p. Tradução de Helena Menna Barreto Silva.

VARGAS, Vera do Carmo Comparsi de. *O uso de questionários em trabalhos científicos*. [S.l.: s.n.], [201-]. 14 p. Disponível em: <https://www.inf.ufsc.br/~vera.carmo/Ensino_2013_2/O_uso_de_questionarios_em_trabalhos_cient%EDficos.pdf>. Acesso em: 18 dez. 2023.

ESQUERDA. Combate à gentrificação: Experiências internacionais. *Esquerda*, 2016. Disponível em: <<https://www.esquerda.net/dossier/combate-gentrificacao-experiencias-internacionais/44838>> Acesso em: 04 jun. 2019.

FONSECA, João José Saraiva da. *Metodologia da pesquisa científica*. Fortaleza: UEC, 2002. Apostila. Disponível em: <<http://www.ia.ufrj.br/ppgea/conteudo/conteudo-2012-1/1SF/Sandra/apostilaMetodologia.pdf>>. Acesso em: 18 dez. 2023.

FREEMAN, Lance. Os cinco mitos da gentrificação. *Gazeta do Povo*, 2016. Disponível em: <<https://www.gazetadopovo.com.br/vida-e-cidadania/futuro-das-cidades/os-cinco-mitos-da-gentrificacao-98ipcawsb7hc6cs98cg2vw9x4/>> Acesso em: 04 jun. 2019.

GIL, Antonio Carlos. *Como elaborar projetos de pesquisa*. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002. Disponível em: <https://files.cercomp.ufg.br/weby/up/150/o/Anexo_C1_como_elaborar_projeto_de_pesquisa_-_antonio_carlos_gil.pdf>. Acesso em: 18 dez. 2023.

GIROTTI, Marcio. A crítica de Hegel ao dualismo sujeito-objeto de Kant. *Simbio-Logias*, Botucatu, v.3, n.4, 2010. Disponível em: <https://www.ibb.unesp.br/Home/ensino/departamentos/educacao/a_critica_hegel_dualismo_sujeito>. Acesso em: 27 set. 2020.

MARICATO, Ermínia. *Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência*. São Paulo: Hucitec, 1996. Disponível em: <<https://erminiamaricato.net/livros/>>. Acesso em: 04 jun. 2019.

MARICATO, Ermínia. Conhecer para resolver a cidade ilegal. In: Leonardo Basci Castriota (Org.). *Urbanização brasileira: redescobertas*. Belo Horizonte: Ed. C/Arte, p. 78-96, 2003. Disponível em: <<https://erminiamaricato.net/producao/capitulos-em-livros/>>. Acesso em: 27 set. 2020.

MENDES, Luís. Gentrificação turística em Lisboa: neoliberalismo, financeirização e urbanismo austeritário em tempos de pós-crise capitalista 2008-2009. *Cadernos Metrôpole*, São Paulo, v. 19, p. 479-512, 2017. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/cm/a/4NZnCMtTpWZ3cGVV9nt8sQ/?format=html&lang=pt>> Acesso em: 22 jun. 2019.

PELOTAS. Lei nº 2443, de 15 de dezembro de 1978. Autoriza a alienação de imóveis, e dá outras providências. *Leis Municipais*, 2008. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/rs/p/pelotas/lei-ordinaria/1978/245/2443/lei-ordinaria-n-2443-1978-autoriza-a-alienacao-de-imoveis-e-da-outras-providencias>>. Acesso em: 22 jun. 2019.

PORTELLA, Adriana; PEREIRA, Gisele (Orgs.). *Olhares da Favela*. Pelotas: UFPel, 2017. 342 p.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS. *GeoPelotas: Mapas Temáticos Censo 2010*. Disponível em: <<https://pmpel.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=fc4bff1e0aeb40e1887c065d876f8fc8>>. Acesso em: 18 dez. 2023.

RIBEIRO, Tarcyla. Gentrificação: aspectos conceituais e práticos de sua verificação no Brasil. *Revista de Direito da Cidade*, v. 10, n. 3, p. 1334-1356, 2018. Disponível em: <<https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/31328>> Acesso em: 22 jun. 2019.

ROLNIK, Raquel. *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. Tese de Livre-Docência - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2015. 43 f. Disponível em: <https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/1895945/mod_resource/content/1/Rolnik_guerra_dos_lugares.pdf> Acesso em: 04 jun. 2019.

TRAMONTINA, Mariana. Gentrificação: seu bairro não é mais para você. *UOL TAB*, 2015. Disponível em: <<https://tab.uol.com.br/gentrificacao>> Acesso em: 04 jun. 2019.

UNIVERSITY COLLEGE LONDON. Ruth Glass and London: Aspects of Change 1964-2014. *UCL Urban Laboratory*, 2014. Disponível em: <<https://www.ucl.ac.uk/urban-lab/events/2014/dec/ruth-glass-and-london-aspects-change-1964-2014>> Acesso em: 27 set. 2020.