

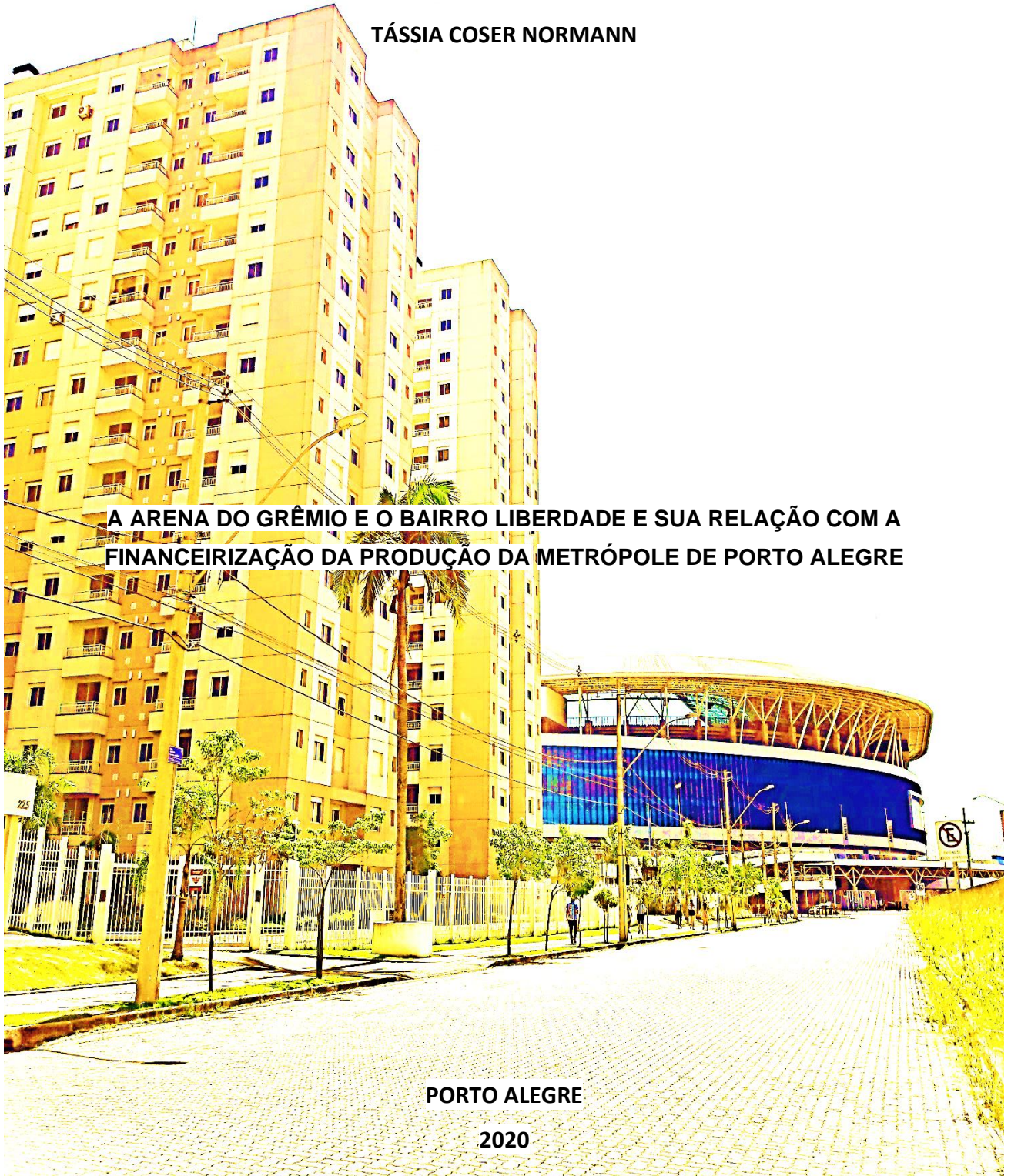


TÁSSIA COSER NORMANN

**A ARENA DO GRÊMIO E O BAIRRO LIBERDADE E SUA RELAÇÃO COM A  
FINANCEIRIZAÇÃO DA PRODUÇÃO DA METRÓPOLE DE PORTO ALEGRE**

**PORTO ALEGRE**

**2020**



UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL  
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

TÁSSIA COSER NORMANN

**A Arena do Grêmio e o Bairro Liberdade e sua relação com a financeirização da  
produção da metrópole de Porto Alegre**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Rio Grande do Sul como requisito parcial obtenção do título de mestre em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Paulo Roberto Rodrigues Soares

Porto Alegre, 15 janeiro de 2020

**TÁSSIA COSER NORMANN**

**A ARENA DO GRÊMIO E O BAIRRO LIBERDADE E SUA RELAÇÃO COM A  
FINANCEIRIZAÇÃO DA PRODUÇÃO DA METRÓPOLE DE PORTO ALEGRE**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Rio Grande do Sul como requisito para obtenção do título de mestre em Geografia.

Área de concentração: Análise Territorial.

Porto Alegre, 15 de janeiro de 2020.

**Banca examinadora**

---

Prof. Dr. Paulo Roberto Rodrigues Soares  
POSGEA – UFRGS

---

Prof. Dr. Oscar Alfredo Sobarzo Miño  
POSGEA – UFRGS

---

Profa. Dra. Heleniza Ávila Campos  
PROPUR – UFRGS

---

Dra. Lucimar Fátima Siqueira  
PROPUR – UFRGS

### CIP - Catalogação na Publicação

Normann, Tássia Coser

A Arena do Grêmio e o Bairro Liberdade e sua relação com a financeirização da produção da metrópole de Porto Alegre / Tássia Coser Normann. -- 2020. 225 f.

Orientador: Paulo Roberto Rodrigues Soares.

Dissertação (Mestrado) -- Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Instituto de Geociências, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Porto Alegre, BR-RS, 2020.

1. Financeirização. 2. Megaprojetos. 3. Megaeventos. 4. Arena do Grêmio. 5. Porto Alegre. I. Soares, Paulo Roberto Rodrigues, orient. II. Título.



Para meu pai João Rogério e para a professora Vanda, dedico o mestrado e a dissertação sobre o Grêmio. Vieram junto com os títulos.

## AGRADECIMENTOS

À minha mãe, Maria Vanira, primeira pessoa que admirei e que me ensinou o que era o sistema, que tínhamos que lutar. Por ter sempre demonstrado admiração pela maneira geográfica de observar o mundo. Pelos enormes esforços feitos junto com meu pai pela nossa educação e nossa saúde. À minha irmã, Tatiana, a quem eu admiro cada vez mais e que me ensina todos os dias, exemplo de força e perseverança nessa batalha. Às duas, pelo amor que nos uniu na dificuldade e pelo esforço em manter esse mestrado entre as prioridades da família. Por serem gremistas e nutrirem também essa paixão. Por incentivarem cada minuto e cada centavo investido neste projeto. E pelo amor que me dedicam.

Em memória, ao meu pai, João Rogério, pela perseverança com que lutou com o sistema, a lição mais dura ensinada. Por me amar e me educar no seu melhor. Por incentivar aos estudos, à importância da educação, à busca pelo conhecimento. Por me ensinar a ser gremista, me apresentar ao gramado do Olímpico, às vitórias e às derrotas, do futebol e da vida. Aos meus avós Anny e João Walter, que me amaram e educaram e deixaram marcas profundas, influenciando minhas escolhas. E à Professora Vanda, por alimentar em mim sonhos e me fazer acreditar ser capaz e que poderia resistir às adversidades. Taeru. Eles não conheceram a Arena. Nem suas glórias, nem suas qualidades, nem seus problemas, mas espero que gostem deste trabalho. Acredito que ainda haverá abraços.

Ao Celso, por estar sempre presente, pelo apoio e principalmente por apoiar as apoiadoras. À Tia Neca, madrinha carinhosa por todo amor e todo apoio em mais uma fase dura da vida. À Tia Emília, pelo belo exemplo de dedicação docente. À vó Irma, por estar sempre de braços abertos esperando e me dizendo que “faz o que tu tens que fazer, primeiro”.

A Nola, Lenize e Moisés. À primeira, pelo “projeto mestrado”. À segunda, por vencer comigo as disciplinas e pelo apoio constante. Ao terceiro, pela parceria em finalizar o trabalho e motivação. Indispensáveis. A Andrezza, Kathyane, Jamile, Jackson, João Alberto, Luciano e Rodrigo Capelani por enriquecerem o trabalho e a todos os demais colaboradores e entrevistados que contribuíram de alguma forma.

Aos amigos que influenciaram a construção desta autora e deste trabalho: Evelin, Laurie, Lole, Pam, Tas, Val e Abel, Ale, Andi, Clódis, Edu, Gui, Iva, Judeci, Luiz Felipe, Fer, Volmir, Wagner. Principalmente a Carla, Fernandinha e Nanda e especial neste final para

Melina, Renata, Daiane e Sofia. Aos demais colegas do programa pelos momentos prazerosos e edificantes, em especial a Alessandra, Janice, Júlia, Gabriel, Henrique e Jaciel.

Sou grata por todos os programas e incentivos educacionais elaborados anteriormente a esse momento político e que se fizeram valer durante toda a minha formação, seja na escola pública, que de um jeito ou de outro me trouxe até aqui, seja em instituições de apoio à pesquisa, seja na universidade pública. À UFRGS porque, ainda que única opção gratuita à época de ingresso na Geografia, nos idos de 2003, mostrou-se sempre a melhor escolha. Ao Programa de Pós-Graduação em Geografia pelo excelente corpo docente e preocupação em sempre oferecer melhores oportunidades aos alunos. No POSGEA, a todos os professores, muitos desde a graduação, pelas contribuições e pela atenção dedicada, pela acolhida no programa até a confiança na defesa, representados pela Profa. Dra. Cláudia Luísa Zeferino Pires, atual coordenadora. À secretaria do POSGEA, Pedro Heim e seus colegas, e antes a Alynny Avila, cordiais e solícitos profissionais. Aos membros da banca de qualificação e da presente banca, por suas contribuições significativas, por essa oportunidade e pelos aprendizados ao longo de muitos anos, tanto de carga didática, quanto de maturação profissional e de exemplos pessoais.

A todos os educadores brasileiros, em especial meus colegas de árduo cotidiano da educação básica estadual e dos municípios, principalmente aos corajosos questionadores grevistas.

Por último, o mais importante, concluo agradecendo ao Paulo, professor e amigo que me orienta desde que eu nem sabia se queria fazer mestrado, um ciclo de doze anos se encerra, graças a ti. Pelas tantas e todas as vezes em que foi dedicado, foi diligente, foi torcida nos sufocos e foi confiante em meu trabalho, animando. Negro, intelectual, geógrafo, atuante, exemplar. Pessoa admirável, profissional inspirador. Xavante e colorado.

Para todos, faço minhas as palavras de Carl Sagan: “diante da vastidão do tempo e da imensidão do universo, é um imenso prazer para mim dividir um planeta e uma época com vocês”.

*Primeiro levaram os negros  
Mas não me importei com isso  
Eu não era negro*

*Em seguida levaram alguns operários  
Mas não me importei com isso  
Eu também não era operário*

*Depois prenderam os miseráveis  
Mas não me importei com isso  
Porque eu não sou miserável*

*Depois agarraram uns desempregados  
Mas como tenho meu emprego  
Também não me importei*

*Agora estão me levando  
Mas já é tarde.  
Como eu não me importei com ninguém  
Ninguém se importa comigo.*

**Intertexto**

Bertold Brecht (1898-1956)

## RESUMO

Trabalhamos com o fenômeno da financeirização da economia imobiliária para explicar neste trabalho as diversas formas de atuação do capital financeirizado global influenciando agentes produtores do espaço urbano, dinâmicas imobiliárias e produção da cidade. Utilizando como exemplo a realização da Copa do Mundo de Futebol (FIFA) masculino no Brasil 2014, apresentamos o estudo de caso do Complexo Multiuso “Arena do Grêmio / Bairro Liberdade” na metrópole de Porto Alegre. Sugerimos que o estádio, de modelo arena multiuso, inseriu-se em um megaempreendimento surgido no cenário de tolerância exacerbada e valeu-se de prerrogativas em prol do cumprimento da “Matriz de Responsabilidades FIFA”, configurando um Estado-de-exceção, apesar de sequer ter sido utilizado para partidas oficiais. Com o empreendimento inacabado, interessa-nos detalhar a origem desse processo e seu desenvolvimento para conectar diferentes esferas de atuação do capital global e suas estratégias às características do empreendimento que sejam responsáveis pelos impactos absorvidos pela população local e problemas experimentados no seu cotidiano. Os resultados confirmaram que essa postura permissiva do poder público se relaciona com a busca da exposição propiciada durante o evento e condiz com a chamada guerra dos lugares, regularmente associada ao modelo de gestão empresarial, também apresentado pela administração pública desse nível nos últimos mandatos, ambas características do padrão internacional de financeirização do capital.

Palavras-chave: Financeirização. Megaprojetos. Megaeventos. Arena do Grêmio. Porto Alegre.



## ABSTRACT

We worked with real estate economic financialization phenomenon to explain, in this paper, the global financialized capital's various ways of influencing urban space producing agents, real estate dynamics and production of the city. Using as an example the men's Soccer World Cup (FIFA) in Brazil 2014, we present the case study of the "Arena do Grêmio / Bairro Liberdade" Multipurpose Complex in the metropolis of Porto Alegre. We suggest that the stadium, which is a multipurpose arena model, was part of a mega enterprise that emerged in an exacerbated tolerant scenario and made use of prerogatives in favor of the fulfillment of "FIFA Responsibilities Matrix", becoming a state of exception, despite it hasn't even been used for official matches. With the unfinished enterprise, we are interested in detailing the origin of this process and its development to connect different spheres of global capital action and its strategies to the enterprise characteristics that are responsible for the impacts absorbed by the local population and the problems faced in their daily lives. The results confirmed that this permissive attitude of the public power related to the search for the exposure offered during the event is in line with the so-called war of places, regularly associated with the business management model also presented by the public administration of this level in the last mandates, both characteristics of the international capital financialization standard.

Key-words: Financialization. Mega events. Urban Mega Projects. Arena do Grêmio. Porto Alegre.

## LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1 – DISTRIBUIÇÃO DE ESCALAS CONCÊNTRICAS DE INTERAÇÃO DE FENÔMENOS E PROCESSOS, DE ELEMENTOS FIXOS E FLUXOS.....	45
FIGURA 2 – ESQUEMA RELACIONAL DE FENÔMENOS E PROCESSOS.....	47
FIGURA 3 – PORTO ALEGRE: MAPA DA ÁREA DE ESTUDO.....	49
FIGURA 4 – ESTÁDIO OLÍMPICO MONUMENTAL E ESTÁDIO BEIRA-RIO ANTES DA REFORMA.....	50
FIGURA 5 – ESTÁDIOS ARENA DO GRÊMIO E BEIRA-RIO FINALIZADOS.....	51
FIGURA 6 – MATERIAL PUBLICITÁRIO DO CLUBE PARA O PROJETO.....	51
FIGURA 7 – ATUAIS LIMITES DOS BAIROS FARRAPOS E HUMAITÁ. EM AZUL, SINALIZADA A ÁREA ONDE SE INSTALOU O EMPREENDIMENTO.....	52
FIGURA 8 – CONDOMÍNIOS DO BAIRRO HUMAITÁ DA DÉCADA DE 1980.....	53
FIGURA 9 – CONDOMÍNIOS CONSTRUÍDOS APÓS A ARENA, NO “NOVO HUMAITÁ”.....	54
FIGURA 10 – MAPA DE OCUPAÇÕES IRREGULARES NOS BAIROS FARRAPOS E HUMAITÁ.....	58
FIGURA 11 – VILA HUMAITÁ III (Nº 5 NO MAPA DA FIGURA 10 E NA TABELA 2).....	60
FIGURA 12 – VILA APREL DOSUL / BECO DA XEXECA (Nº 9 NO MAPA DA FIGURA 10 E NA TABELA 2).....	61
FIGURA 13 – VILA IAP (Nº 8 NO MAPA DA FIGURA 10 E NA TABELA 2).....	62
FIGURA 14 – LOTEAMENTO AEIS VILA FARRAPOS. RUA MONSENHOR ZENO MARQUES.....	63
FIGURA 15 – PIEC NA AV. VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA, ÀS MARGENS DA FREE-WAY.....	64
FIGURA 16 – UDH HUMAITÁ: PARQUE MASCARENHAS. PORTO ALEGRE, RS.....	66
FIGURA 17 – UDH HUMAITÁ: JARDIM TULIPA. PORTO ALEGRE, RS.....	66
FIGURA 18 – UDH HUMAITÁ: VILA DONA TEODORA / FERROVIÁRIOS. PORTO ALEGRE, RS.....	67
FIGURA 19 – UDH HUMAITÁ: VILA SANTO ANDRÉ / ADUBOS TREVO. PORTO ALEGRE, RS.....	67
FIGURA 20 – UDH FARRAPOS: VILA LIBERDADE E TIO ZECA. PORTO ALEGRE, RS.....	68
FIGURA 21 – UDH FARRAPOS: SESI / IGREJA SANTÍSSIMA TRINDADE. PORTO ALEGRE, RS.....	68
FIGURA 22 – UDH FARRAPOS: FAMELLO. PORTO ALEGRE, RS.....	69
FIGURA 23 – CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO DE PORTO ALEGRE.....	69
FIGURA 24 – SITUAÇÃO DE ACESSOS AO EMPREENDIMENTO.....	70
FIGURA 25 – ARENA E CONEXÕES EXTERNAS PARA A REGIÃO METROPOLITANA DE PORTO ALEGRE.....	71
FIGURA 26 – VISÃO AÉREA DA ÁREA DE ESTUDO DURANTE A CONSTRUÇÃO DA ARENA E O RESTANTE DA CIDADE DE PORTO ALEGRE.....	72
FIGURA 27 – ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA E INDIRETA DO MEIO ANTRÓPICO.....	74
FIGURA 28 – EVOLUÇÃO DAS CONFIGURAÇÕES CAPITALISTAS NA ÉPOCA DA GLOBALIZAÇÃO.....	86
FIGURA 29 – IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS NO COMPLEXO MULTIUSO ARENA DO GRÊMIO E BAIRRO LIBERDADE: PROJEÇÃO EM PROPAGANDA.....	109
FIGURA 30 – PLANTA DO COMPLEXO MULTIUSO ORIGINAL.....	110
FIGURA 31 – MAPA COMPARATIVO DA DISTRIBUIÇÃO DOS ESPAÇOS NO ENTORNO COM COMPLEXO ARENA DO GRÊMIO.....	111
FIGURA 32 – PUBLICIDADE OAS EMPREENDIMENTOS: RESIDENCIAL LIBERDADE.....	113
FIGURA 33 – ANÚNCIO DE SUCESSO DE VENDAS DO RESIDENCIAL LIBERDADE NOS TAPUMES DO TERRENO CONTÍGUO AINDA NÃO CONSTRUÍDO DO EMPREENDIMENTO.....	114
FIGURA 34 – A ENTRADA DO RESIDENCIAL LIBERDADE VISTA DO OUTRO LADO DA RUA, A PARTIR DO ESTACIONAMENTO / RODOVIA FREE-WAY, NO SENTIDO N-S.....	115
FIGURA 35 – ALTA VISTA LIBERDADE – EXEMPLO DE CARACTERÍSTICAS DE IMÓVEIS.....	116
FIGURA 36 – VISTA AÉREA ATUAL DO EMPREENDIMENTO E PORTO ALEGRE, SENTIDO N-S.....	118
FIGURA 37 – PUBLICIDADE OAS DO EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL LIBERDADE PARA CORRETORES.....	118
FIGURA 38 – PROPORÇÃO DE HOMICÍDIOS DOLOSOS NOS BAIROS DE PORTO ALEGRE.....	131
FIGURA 39 – SEGURANÇA - MOVIMENTO NO BAIRRO EM DIAS DE JOGO. FOTO 1, VISTA DA RUA 01; FOTOS 2 E 3, RUA PE. LEOPOLDO BRENTANO.....	133

FIGURA 40 – SEGURANÇA – EM DATAS SEM PARTIDA, BAIRRO FICA COM RUAS VAZIAS E DESGUARNECIDO DE ACORDO COM OS MORADORES. FOTO 1, RUA 01; FOTOS 2 E 3, RUA PE. LEOPOLDO BRENTANO.....	134
FIGURA 41 – SEGURANÇA – CONTRAPONTO ENTRE DIAS DE BAIRRO VAZIO E POLICIAMENTO OSTENSIVO EM DIAS DE PARTIDAS NA RUA PE. LEOPOLDO BRENTANO. ....	135
FIGURA 42 – OPORTUNIDADES – ATIVIDADES ECONÔMICAS COM PÚBLICO DA ARENA. FOTOS RUA JOSÉ PEDRO BOÉSSIO; RUA PE. LEOPOLDO BRENTANO; RUA MONSENHOR ZENO MARQUES. ....	138
FIGURA 43 – ÔNIBUS DE EXCURSÕES ESTACIONADOS NA RUA GILBERTO LEHNEN E OCUPAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS POR GRUPOS PARA CONFRATERNIZAÇÃO DURANTE O DIA. ....	140
FIGURA 44 – CAMPANHA “JOGO LIMPO BAIRRO LIMPO” DO CLUBE, ANTES DE JOGO COM GRANDE PÚBLICO CONTRA O LANÚS, FINAL DA COPA LIBERTADORES DA AMÉRICA DE 2017. ....	141
FIGURA 45 – LIXO ESPALHADO PELAS RUAS DO BAIRRO NO AMANHECER APÓS JOGO COM GRANDE PÚBLICO CONTRA O LANÚS, FINAL DA COPA LIBERTADORES DA AMÉRICA DE 2017. ....	141
FIGURA 46 – RUA AIRTON FERREIRA DA SILVA, UMA DAS OBRAS VIÁRIAS REALIZADAS, É ENTRADA DOS CONDOMÍNIOS DO RESIDENCIAL LIBERDADE. EM SEGUNDO PLANO, AO LADO, A ARENA DO GRÊMIO. .	147
FIGURA 47 – MAPA DE SITUAÇÃO ATUAL DAS OBRAS VIÁRIAS PREVISTAS NO PROJETO NOS BAIROS FARRAPOS E HUMAITÁ. ....	148
FIGURA 48 – INFRAESTRUTURA – RUA JOSÉ PEDRO BOÉSSIO COM PERMANENTES PROBLEMAS PARA TRÁFEGO DE VEÍCULOS E PEDESTRES NO TRAJETO ENTRE ARENA E ESTAÇÃO TRENURB ANCHIETA. ....	150
FIGURA 49 – INFRAESTRUTURA – RUA JOSÉ PEDRO BOÉSSIO: TRÂNSITO INTENSO E FALTA DE CAPACIDADE..	151
FIGURA 50 – INFRAESTRUTURA – AV. A. J. RENNER CUJA FALTA DE DUPLICAÇÃO É O MAIOR FATOR QUE PREJUDICA OS MORADORES E FREQUENTADORES NO TRÂNSITO.....	152
FIGURA 51 – INFRAESTRUTURA – BURACOS NA VIA DA RUA JOSÉ PEDRO BOÉSSIO. ....	152
FIGURA 52 – INFRAESTRUTURA – BURACOS NA VIA DA RUA JOSÉ PEDRO BOÉSSIO E ALAGAMENTOS. ....	153
FIGURA 53 – INFRAESTRUTURA – BURACOS, ESGOTO E ÁGUA PARADA: CONSTANTE NO ENTRONCAMENTO ENTRE AS RUAS JOSÉ PEDRO BOÉSSIO E JOSÉ ALOÍSIO FILHO. ....	153
FIGURA 54 – INFRAESTRUTURA – PLACAS ANUNCIAM AS OBRAS DA PREFEITURA COM RECURSOS DO PAC2.	154
FIGURA 55 – INFRAESTRUTURA – OBRAS VIÁRIAS NA AV. NEUGEBAUER, ESQUINA R. DONA TEODORA. ....	155
FIGURA 56 – OBRAS NA AV. NEUGEBAUER E AV. AMYNTHAS JACQUES DE MORAES. ....	156
FIGURA 57 – OBRAS NA AV. NEUGEBAUER E AV. AMYNTHAS JACQUES DE MORAES (INTERSECÇÃO). ....	157
FIGURA 58 – ALAGAMENTOS NO MESMO PONTO DA AV. PADRE LEOPOLDO BRENTANO À ÉPOCA DA ESCOLA SANTO INÁCIO E DA ARENA DO GRÊMIO. ....	158
FIGURA 59 – ALAGAMENTOS RECORRENTES NOS BAIROS FARRAPOS E HUMAITÁ. ....	159

## LISTA DE TABELAS

TABELA 1 – DADOS SOCIOECONÔMICOS POR BAIROS DO 4º DISTRITO E MÉDIA DO MUNICÍPIO DE.....	56
TABELA 2 – OCUPAÇÕES IRREGULARES NOS BAIROS FARRAPOS E HUMAITÁ.....	59

## LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1 – REALIZAÇÃO DE ATIVIDADE REMUNERADA RELACIONADA COM O MOVIMENTO DA ARENA.....	125
GRÁFICO 2 – RESIDÊNCIA DOS ENTREVISTADOS AUTÔNOMOS E AMBULANTES COM ATIVIDADE RELACIONADA A EVENTOS NA ARENA .....	126
GRÁFICO 3 – MUNICÍPIO DE RESIDÊNCIA DOS TORCEDORES ENTREVISTADOS.....	128
GRÁFICO 4 – DISTRIBUIÇÃO POR SEXO DOS ENTREVISTADOS .....	128
GRÁFICO 5 - DISTRIBUIÇÃO DOS ENTREVISTADOS POR FAIXA ETÁRIA – NÚMERO DE INDIVÍDUOS .....	129



## LISTA DE QUADROS

QUADRO 1 – RESUMO DOS PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS .....	42
QUADRO 2 – CAUSAS E COMPONENTES DO PROCESSO DE FINANCEIRIZAÇÃO. ....	79
QUADRO 3 – RIQUEZA FICTÍCIA E RENDA REAL.....	81
QUADRO 4 – TRABALHOS DE CAMPO. ....	122
QUADRO 5 – DISTRIBUIÇÃO DE ENTREVISTAS POR GRUPOS DE PERFIS .....	123
QUADRO 6 – NÍVEL DE SATISFAÇÃO EM RELAÇÃO À ESTRUTURA DO ESTÁDIO .....	144
QUADRO 7 – IMPORTÂNCIA DOS FATORES DA DECISÃO DE NÃO SER ASSOCIADO. ....	145
QUADRO 8 – RENDA DOS TORCEDORES ENTREVISTADOS. ....	145
QUADRO 9 - OBRAS EM PORTO ALEGRE NA MATRIZ FIFA COPA DO MUNDO 2014.....	173
QUADRO 10 – COMPILAÇÃO DOS CUSTOS DAS OBRAS DA ARENA DO GRÊMIO .....	169
QUADRO 11 – CRONOLOGIA DOS PRINCIPAIS IMPASSES JURÍDICOS ENVOLVENDO OBRAS INACABADAS.....	181

## LISTA DE SIGLAS

ADVB	Associação de Dirigentes de Marketing e Vendas do Brasil
AEHN	Associação das Empresas dos Bairros Humaitá-Navegantes
AEIS	Área Especial de Interesse Social
AID	Área de Impacto Direto
AII	Área de Impacto Indireto
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
CEPAC	Certificados de Potencial Adicional de Construção
COHAB	Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul (extinta)
COI	Comitê Olímpico Internacional
CORSAN	Companhia Riograndense de Saneamento
CLAD	Centro Latino-Americano para o Desenvolvimento
DEM HAB	Departamento Municipal de Habitação
DEP	Departamento de Esgotos Pluviais
DEPRC	Departamento Estadual de Portos, Rios e Canais
EIA	Estudo de Impacto Ambiental
FCORS	Federação do Círculo dos Operários do Rio Grande do Sul
FIFA	Federação Internacional de Futebol
FMI	Fundo Monetário Internacional
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ICMS	Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços
IPEA	Instituto de Pesquisas Econômicas e Aplicadas
MDB	Movimento Democrático Brasileiro
MP	Ministério Público
MPC	Ministério Público de Contas
ObservaPOA	Observatório da Cidade de Porto Alegre
OP	Orçamento Participativo
ONG	Organizações Não Governamentais
OUC	Operações Urbanas Consorciadas
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento

PDDUA	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental
PDT	Partido Democrático Trabalhista
PIB	Produto Interno Bruto
PIEC	Programa Integrado Entrada da Cidade
PMPA	Prefeitura Municipal de Porto Alegre
PNB	Produto Nacional Bruto
PNUD	Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento
PPD	Pessoa Portadora de Deficiência
PPP	Parceria Público-Privada
PPS	Partido Popular Socialista
PMDB	Partido do Movimento Democrático Brasileiro
PMPA	Prefeitura Municipal de Porto Alegre
PROCEMPA	Companhia de Processamento de Dados de Porto Alegre
PT	Partido dos Trabalhadores
RIMA	Relatório de Impacto Ambiental
RMPA	Região Metropolitana de Porto Alegre
RS	Rio Grande do Sul
SMAM	Secretaria Municipal do Meio Ambiente e da Sustentabilidade
Trensurb	Empresa de Trens Urbanos de Porto Alegre S.A.
UDH	Unidade de Desenvolvimento Humano
UFRGS	Universidade Federal do Rio Grande do Sul
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social

## LISTA DE ABREVIACOES

Nº           número  
pb.         pública

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	21
1.1 HIPÓTESE.....	25
1.2 OBJETIVOS DO TRABALHO .....	26
<b>2 APRESENTAÇÃO DA PESQUISA</b> .....	33
2.1 METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS DE ANÁLISE .....	33
2.2 RECONHECIMENTO DA ÁREA DE ESTUDO .....	48
<b>3 REFERENCIAIS TEÓRICOS ESPECÍFICOS</b> .....	77
3.1 FINANCEIRIZAÇÃO NA ECONOMIA IMOBILIÁRIA .....	77
3.2 A GESTÃO ESTRATÉGICA VAI ÀS COMPRAS .....	92
3.3 CARA OU COROA: AS DUAS ESCALAS DA MOEDA DA GLOBALIZAÇÃO E O CITY MARKETING..	100
<b>4 O EMPREENDIMENTO: O COMPLEXO MULTIUSO ARENA DO GRÊMIO E O BAIRRO LIBERDADE</b> .	106
4.1 O COMPLEXO MULTIUSO, MUITO MAIS QUE UMA ARENA.....	108
4.2 O RESIDENCIAL E O BAIRRO LIBERDADE: UM NOVO JEITO DE VIVER PERTO... DE QUÊ? .....	112
4.3 A VISÃO DOS MORADORES E FREQUENTADORES.....	121
4.3.1 Trabalhos de campo e perfis dos entrevistados .....	121
4.3.2 Panorama das entrevistas .....	129
4.4 PARA CHEGAR LÁ, É PRECISO IR: A (FALTA DE) MOBILIDADE EM EVIDÊNCIA .....	142
<b>5 PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO COM O COMPLEXO MULTIUSO ARENA DO GRÊMIO E BAIRRO LIBERDADE</b> .....	162
5.1 AGENTES NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO COM O COMPLEXO MULTIUSO ARENA DO GRÊMIO E BAIRRO LIBERDADE.....	162
5.2 IMPASSES E IMBRÓGLIOS JURÍDICOS.....	171
<b>6 CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	184
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....	190
<b>ANEXO I</b> .....	199
<b>ANEXO II</b> .....	207
<b>ANEXO III</b> .....	212



## APRESENTAÇÃO

Este trabalho começou no ano de 2008, durante intercâmbio para a Universidade Autônoma de Madri, quando em uma saída a campo, observando o estádio de futebol Santiago Bernabéu do Clube Real Madrid, na avenida Paseo de la Castellana, a turma discutia sobre a tendência de que os estádios de futebol, assim como aeroportos e outros grandes outros projetos urbanos, fossem realocados em áreas distantes dos já consolidados e expandidos centros ocupados. Foi ponto-passivo que era uma questão de tempo que a estrutura em bairro tão enobrecido se tornasse tão cara que forçaria os clubes a levar seus estádios para zonas “en las afueras”. Em seguida, o estádio foi visitado para assistir a uma partida e daquele momento em diante duas coisas ficaram claras. Em primeiro lugar que, de volta a Porto Alegre, deveria começar a me resignar previamente, pois um dia o estádio do time do Grêmio [Foot-Ball Porto Alegrense F. B. P. A.], para o qual esta autora torce, não seria mais o estádio Olímpico Monumental e já não estaria mais no mesmo lugar. Em segundo lugar, que se fosse para ter outro estádio, eu gostaria que fosse como aquele.

Demorou pouco para que se concretizasse a mudança, que na época daquela saída de campo já estava em curso e, em 2012, o estádio do time passasse a ser uma moderna arena multiuso. As leituras que a geografia urbana faz do espaço sempre são reveladoras e embora fosse algo simples, abriu meus horizontes. Aquele novo estádio, a “Arena do Grêmio” estaria sendo erguida, em grande parte graças à vinda da Copa do Mundo de Futebol para o Brasil. Ou não. Por que esse estádio nem seria usado para as partidas. A escolha seria por reformar e renovar o Beira-Rio (Estádio José Pinheiro Borda), do [Sport Club] Internacional, para o qual este orientador torce. Desde o princípio o diálogo do futebol estava à mesa.

Acompanhando notícias nas proximidades de grandes eventos internacionais realizados no Brasil nesta segunda década do século XXI – a Copa do Mundo de Futebol 2014, organizado pela Federação Internacional de Futebol (FIFA) e os Jogos Olímpicos Internacionais, organizados pelo Comitê Olímpico Internacional (COI) – foi perceptível o quanto se geravam opiniões ambíguas. Havia extremos e não havia consenso. Aqueles que acreditavam na imensa grandeza e conseqüente importância e benesse da realização do evento “aqui”, a despeito de qualquer problema, e os que não o queriam de qualquer forma, frisando suas contradições, o escape de verba pública que deveria ter outros destinos para a qualidade de vida do povo brasileiro, a aparente corrupção inegável em projetos de enormes

construções de estádios e infraestruturas e principalmente das consequências trágicas imediatas a populações espacialmente envolvidas nesta. Também havia aqueles que tinham consciência destes problemas, mas acreditavam que as vantagens superariam os prejudiciais impactos. Formaram-se muitos grupos através de redes de pesquisa que logo de início começaram a estudar todos esses aspectos, entre os quais, a rede do Observatório das Metrôpoles. Seus estudos resultaram em diversas publicações diretas e trabalhos associados e derivados (artigos, dissertações de mestrado, teses de doutorado).

O alcance tanto dos problemas quanto dos estudos foi internacional. Em um dos atos mais icônicos, de defesa da Vila Autódromo na cidade do Rio de Janeiro lutando contra seu despejo, intelectuais estrangeiros juntaram-se pessoalmente ao protesto, além de sua manifestação escrita para apoiar o debate, a exemplo de David Harvey. No ato de tensão entre as classes dominadas que deveriam dar passagem, literalmente, à importância imposta ao país, fragmentando os territórios locais. Assim como no Rio de Janeiro, diversas cidades-sede do evento organizaram manifestações, mas pouco resultado se obteve.

Significativa foi, sim, a organização dos núcleos pesquisadores na criação de profuso material na trajetória de estudar esse fenômeno e todos os processos relacionados. A bibliografia focada em cada centro, assim como articulada nacionalmente serviu como incentivo a participar de alguma das linhas de pesquisa. Assim, o Observatório das Metrôpoles Núcleo Porto Alegre colocou-se como oportunidade, principalmente pelo fato de serem encabeçados, tanto a linha de pesquisa quanto o próprio coordenador do núcleo, pelo professor Dr. Paulo Roberto Rodrigues Soares.

Cabe dizer que há muitos anos já se esboçava uma parceria, desde os primeiros estudos urbanos feitos por esta autora, em parceria com sua então orientadora Profa. Dra. Vanda Ueda. Na ocasião já se havia produzido parte da pesquisa justamente sobre o bairro Humaitá que recebia então seus primeiros condomínios (horizontais) de uma série que modificou de forma significativa o padrão de ocupação no bairro. Os diálogos formais ou informais, geográficos ou esportivos, mantiveram o canal aberto entre esses autores. Foi apenas questão de tempo para partir novamente para uma pesquisa formal, em assunto próximo, sob vínculo acadêmico, a fim de melhor construir a produção deste trabalho sob orientação desse geógrafo sempre atento aos movimentos e por onde pisa a geografia urbana.

Os constantes diálogos sobre futebol despertaram o óbvio: participar dos estudos a respeito da “Copa”. Mais, ainda, e não por acaso, observar aquela movimentação provocou

uma grande inquietação nesta autora. Dois estádios de futebol particulares em Porto Alegre (cidade-sede, onde resido) candidataram-se e, embora pelo cronograma houvesse a possibilidade de que os dois hospedassem partidas, e havendo duas delas, apenas um dos estádios foi escolhido. Por que então havia tanta pressa na construção do outro? Outro questionamento: será que realmente não seria necessária tamanha pressa, para que não se tornasse mais uma das eternas obras não concluídas? Será que os dois seriam considerados, do ponto de vista da (concessão de) estrutura, de forma equânime? Reflexão estritamente ligada com o conhecer da realidade empírica deste país e de seus territórios estaduais e municipais, cuja observação detalhada dar-se-á e como a princípio um torcedor ciumento observaria.

Não apenas meras conversas sobre futebol, assim como acompanhar os trabalhos, discussões, publicações e notícias, conduziam a estudos recentes sobre processos urbanos. Quais teriam, então, a ver com o esporte, com o gigante evento, com a cidade? Inquietações. Muitas possibilidades. A apresentação de trabalhos acerca da financeirização imobiliária, que se mostram cada vez mais atuais, colaborou para a exploração do tema e criação do projeto dessa dissertação.

Como habitante desta capital, como conhecedora de nuances de bairros da zona norte (neste caso, do Humaitá e do Farrapos) e, principalmente, como geógrafa, a observação mostrou-se mais complexa e interessante do que apenas como torcedora. O acesso ao local era fácil, poderia ser constante e em todas as vezes se observou que ali havia muita euforia, mas também frustração e descontentamento. Havia problemas latentes e visíveis naqueles bairros, havia uma série de empreendimentos de um “megacomplexo” que parecia nunca surgir. Haveria, realmente, relação entre aqueles estudos de processos financeiros (e políticos) de macroescala geográfica e os produzidos em função dos megaeventos esportivos e aquele estádio (seria mais um "elefante branco"), que parecia ter sido construído de forma alheia à sua comunidade?

Havia muitos problemas e algumas hipóteses começaram a se esboçar. Estava plantada a semente deste trabalho.

## 1 INTRODUÇÃO

Neste trabalho abordamos um dos legados que o Brasil pode ter ganho com o passar da Copa pelo Brasil, mas questionamos o que se ganha com esse legado. Um dos grandes empreendimentos esportivos surgidos nesse contexto e mais uma das localidades atingidas. Nossa ênfase: visualizar como se costuram os pontos imaginários entre forças superiores que o capitalismo impõe – alguns permanentes, outros fugazes – a cidades e o que resta a esses municípios, bairros e seus habitantes quando tudo o que podia, está sorvido. E o que acontece com o inacabado.

Cinco anos se passaram desde que a “Copa” passou pelo Brasil e por Porto Alegre, uma das cidades-sede da competição. Um dos maiores eventos esportivos do mundo, a Copa do Mundo de Futebol FIFA (neste caso estamos tratando da categoria masculina) é uma das mais famosas e badaladas competições, capaz de mobilizar investimentos de valores elevadíssimos e de captar fundos de igual monta sob patrocínios. Detalhe é que a entidade não dispense desses elevados investimentos para sua realização. Mas também não repassa aos responsáveis o lucro obtido com patrocínios e propagandas. Quem seriam, portanto, esses responsáveis que, literalmente, pagam para uma entidade ganhar dinheiro às suas custas? Nós, a sociedade como um todo, embora não todos na sociedade, como veremos. Assim como passou a Copa do Mundo de 2014, passaram por aqui também a Copa das Confederações em 2013 e os Jogos Olímpicos e Paraolímpicos em 2016, eventos esportivos de semelhante monta. Não são os únicos, mas podemos tomá-los como referência e perguntar sobre o seu legado, tão questionado, se valeu a pena todo o investimento.

De início, “valer a pena” presume que algo se havia a ganhar. O que se pode ganhar, pagando para a realização de um evento? Em nome desse suposto ganho, um benefício seria o legado do megaevento esportivo, ou seja, melhorias e ganhos que ficam, após a realização, para a população desses lugares. Em nome desse legado abriram-se exceções tantas que transformaram o cenário do país com as leis-de-exceção. As cidades, estimuladas a competirem entre si para hospedarem o evento, fizeram sua parte, beneficiando a determinados setores e transformando-se em verdadeiras cidade-exceção. Em Porto Alegre esse turbilhão também passou. Mas, é verdade, precisamos contextualizar também qual Porto Alegre se precipitava sobre essa oportunidade e quem era oportunista em nessa jogada.

Se refletirmos sobre a evolução e transformação do capitalismo, a renovação das tecnologias diversificou e intensificou dinâmicas de produção de riqueza e as formas de exploração de recursos por potências que já se impunham. O presente momento é definido por Santos (2006a) como capitalismo tecnológico, um sistema técnico universal, pois pela primeira vez um sistema hegemônico dispõe de alcance global. O sistema econômico e tecnológico e seus fundamentos são conhecidos por todas as civilizações, mas, como tal, não são experimentadas da mesma forma.

As novas distribuições internacionais do trabalho aperfeiçoaram ainda mais as formas de exploração e extorsão. Passaram-se quase 50 anos da implantação de princípios neoliberalistas e ainda vivemos sob esse modelo, em uma ou outra extremidade, salvo poucas exceções. Muitas transformações sobrevieram, mas, infelizmente, percebemos que ainda há o que esse modelo possa sobrepujar e sugar e, cada vez mais, temos a sensação de que ele o fará nada vai pará-lo. Inexorável, como definiu Santos (2006b).

A transformação que se operou foi um golpe nas nações que buscavam seu desenvolvimento, à procura do acelerado padrão de consumo. Tratado como equivalente à qualidade de vida, a capacidade de consumo individual é exacerbada a ponto de produzir uma competição social. Entretanto, há um mito de que crescimento econômico é o mesmo que desenvolvimento (FURTADO, 2013), quando na verdade acaba sendo apenas um estímulo ao desenvolvimento do capitalismo em instâncias subordinadas da distribuição internacional do trabalho.

Nos ambientes urbanos as transformações foram muitas e se diferenciaram conforme o adiantamento capitalista dos países. A passagem por uma desindustrialização em países desenvolvidos foi possível por transferirem a outrem essas atividades, enquanto desenvolviam formas mais elaboradas de gerar riqueza, que não exigissem nem tanto investimento e nem tanta imobilização de recursos. As zonas industriais passaram a atender produções cada vez mais ligadas a tecnologias e o fortalecimento do terceiro setor na economia gerou a decadência de centros urbanos industriais, contribuindo para uma maior macrocefalia. Ainda assim, foi mais plausível inserir na economia mundial zonas urbanas antes incapazes de desenvolver-se como grandes centros econômicos industriais.

Nas grandes áreas urbanas dos países marginais, as cidades enfrentaram toda a transformação de primeira fase da industrialização e êxodo rural decorrente da Revolução Verde, o desenvolvimento de seus tecidos sobre a reprodução de referências coloniais de



riqueza e uma permanente submissão ao poder econômico estrangeiro. Quando sobrevieram as mudanças neoliberalistas, o Brasil, que já enfrentava dificuldades para crescer, apenas abraçou seu destino imposto de precarização constante e crescente, de subjugação e o reflexo de todo o propalado planejamento urbano feito ao longo daqueles cem anos, resultados exclusivos, segregadores e de manutenção de elites incluídas no que chamamos cidade formal. Para as áreas não-formais, os excluídos, pobres, não cidadãos (MARICATO, 2001).

Algumas cidades brasileiras exibiram momentos de “apartes” históricos em que por alguns instantes, desenvolveu-se outra lógica, outra organização. Foi o caso de Porto Alegre. Durante quatro gestões seguidas da Frente Popular foram implantados mecanismos de participação em decisões de forma democrática, através do Orçamento Participativo. Organizado por regiões da cidade, nesse sistema a população tinha voz ativa e voto direto para decidir sobre investimentos, principalmente em infraestrutura, tornando a cidade mais inclusiva, mais democrática, mais formal. Outra simbólica realização foi abrigar as primeiras realizações do Fórum Social Mundial (“Um outro mundo é possível”), movimento contestatório da ordem capitalista excludente, em que movimentos sociais e ambientais articulam ações e enfrentamentos. Essas iniciativas jazem na história passada. Embora oficialmente o Orçamento Participativo ainda exista, esvaziou-se sua proposta e seus resultados. Embora o Fórum Social Mundial ainda exista e tenha recentemente passado novamente pela cidade, ele pouco teve projeção e participação. Essa já não é a mesma Porto Alegre da década de 1990 e início dos anos 2000.

Atualmente seus cidadãos têm se defrontado com uma série de mudanças no âmbito político e a mudança na sua forma de administração, que se denomina “estratégica” nada mais é que uma adaptação do modelo de gestão empresarial. A governança não é mais participativa, a participação social inexistente ou é *pro forma* no processo decisório que passa a ter parceiros de mercado. Identificado por Soares (2010) a metrópole porto-alegrense hoje apresenta este paradoxo: foi lançando aqui um evento antiglobalização com que Porto Alegre inseriu-se nos circuitos globais. Aquela que ficou conhecida por projetar-se mundialmente em sistema participativo de governança, referência para Barcelona/ES, hoje se rende às posturas gerenciais que têm interesses seletivos. O autor sustenta que esse é um retrocesso na proposta administrativa, enquanto para as demandas privadas significaram avanços.

Uma vez que o olhar sobre Porto Alegre nos mostra que a cidade vivia (como ainda vive) um momento inclinado ao empresarialismo, a possibilidade de receber um grande

evento, de projeção internacional, lançaria holofotes sobre a cidade para atrair investimentos dos quais se tornaria vitrine. Portanto o contexto da realização dos megaeventos esportivos no Brasil, encontrou uma Porto Alegre bastante interessada em receber, como uma das cidades-sede, as atividades da Copa das Confederações e da Copa do Mundo, já que os Jogos Olímpicos se concentraram no Rio de Janeiro. Mais do que se interessar, porém, era preciso ser escolhida, dentre outras cidades candidatas, e empreender esforços para isso. Assim a atuação de agentes privados mostrou-se providencial, desde que houvesse recursos públicos para contratá-los, o que foi garantido desde o início.

O trabalho aqui proposto consiste em reunir informações e reflexões feitas acerca da preparação de Porto Alegre para receber a Copa do Mundo de 2014 e de sua relação com a criação e construção do que seria o Complexo Arena do Grêmio / Bairro Liberdade, portanto a partir do período de 2006 (quando o Brasil é escolhido país-sede) e do ano de 2007 (quando o projeto do novo estádio é proposto pelo clube) e abrange até o ano de 2019, uma vez que investigamos sobre as obras até o momento inconclusas. Abordamos transformações provocadas pelo megaevento esportivo, mas, principalmente, aquelas que já estavam engatilhadas pela conjuntura social, política e econômica nesta cidade, a fim de lançar luz sobre alguns dos impactos causados.

A área a estudar neste trabalho é formada pelos bairros Farrapos e Navegantes, na zona norte da metrópole de Porto Alegre, capital do Rio Grande do Sul, para onde o “progresso” das últimas décadas do século XX levou ocupações historicamente realizadas por grupos que permaneceram à margem da sociedade, principalmente por falta de alcance econômico, e que lutaram por regularização fundiária e melhorias no seu espaço, na sua qualidade de vida. A área, então usada para depósito de rejeitos, era pouco valorizada e por isso se apresentava disponível para ser ocupada. Dedicou-se a esses bairros uma predisposição para ocupação industrial, o que na prática significou menos interesse ainda em qualificar o modo de vida na região. Nas últimas décadas do século XX o distrito industrial da cidade, do qual faziam parte esses bairros, entrou em decadência, levando ao maior abandono do poder público para com a manutenção desses espaços e decadência imobiliária. Furtado recorda que é tratado com muito mais importância o fosso que separa a minoria privilegiada da massa desfavorecida em países periféricos do que aquele que existe entre estes e o centro do sistema (2013, p. 171). Com outras palavras, as maiores disparidades são encontradas nas menores escalas geográficas.

Se a troca dos endereços dos estádios já era uma tendência mundial, como explicar o surgimento do empreendimento e suas características específicas em um contexto de megaevento esportivo com base nas características atuais econômicas e políticas globais? Como conectar essa relação com as razões pela qual ele não foi concluído? Estando incompleto, como isso influencia no espaço em que ele foi inserido e estabeleceu nova dinâmica?

São alguns questionamentos possíveis e necessários para entender em que medida e de que forma o processo global de financeirização da economia imobiliária é também responsável pela Arena do Grêmio e pelo Bairro Liberdade. E, nesta escala local, como são afetados os bairros Farrapos e Humaitá através do megaempreendimento.

### 1.1 HIPÓTESE

Trabalhamos com a hipótese de que a financeirização, processo atualmente encabeçando o desenvolvimento do capital no mundo, pode ser reconhecido no megaprojeto do Complexo Multiuso Arena do Grêmio e Bairro Liberdade, a partir da financeirização da economia imobiliária e que isso é perceptível não só pelas características de concepção do projeto, como também dos impactos sentidos quando da sua instalação. Tal relação se daria através da mudança e expansão da atuação de agentes imobiliários na atualidade – o que também ocorre em Porto Alegre, como mostra estudo de Sanfelici (2013).

A apropriação do capitalismo financeirizado sobre formas de renda capturáveis através do espaço vem lançando nova luz sobre a configuração desse sistema (HARVEY, 2018). As novas estratégias poderiam ser vislumbradas em diferentes formas de empreender o espaço, principalmente no bairro Humaitá, que já remontam mais de uma década e estão cada vez mais intensos. E que a chegada do Bairro Liberdade, conjunto de condomínios residenciais verticais, aproveita para surfar a onda da valorização através da venda de uma imagem de transformação da vocação até então dedicada ao espaço em questão. Aqui, pode-se acrescentar o movimento de autosegregação de classes abastadas na demanda por um “bairro” exclusivo à semelhança dos empreendimentos com feições de condomínios exclusivos ou loteamentos fechados que proliferam pelo Brasil principalmente desde o início dos anos 2000.

Outra estratégia seria de como a orquestra de geração de riqueza mundial leva à competição de lugares por investimentos e de que a realização da Copa, em si, é um evento resultante dessa lógica e ao mesmo tempo causadora da mesma dinâmica em instâncias de menor escala geográfica. A realização do megaempreendimento é a materialização da lógica da vitrine de investimentos.

Por último, de que os diferentes agentes de produção do espaço urbano estão interferindo nessa concepção, tanto imobiliários, quanto públicos, seja em instância local (municipal, estadual), para oferecer o – nosso – espaço, seja em instância nacional, para oferecer o – nosso – país como sede do evento. Todos, ao abrir possibilidades múltiplas de inversão para agentes privados beneficiam atores que conduzem a cena global econômica conforme seus interesses nacionais (Estados Unidos e outras potências, como mencionado). Propomos que as estratégias de realização dessas interações ocorrem através do *city marketing* e uma conseqüente disputa entre “lugares” para tornarem-se os privilegiados alvos capitalistas, em que também se incluem os megaeventos (esportivos ou não).

Essas formas de intervenção de forma incisiva sobre o espaço em geral ignoram ou desconsideram as demandas locais. Acreditamos que o interesse em servir ao interesse do capital externo se traduz quando temos apenas uma parte do complexo instalado e que as obras mitigadoras e contrapartidas foram deixadas para momento posterior, até agora não ocorrendo. Isso apontaria um desinteresse e a situação de que as demandas locais ficam por último na fila de prioridades. Complementarmente, supomos que a crise gerada em ampla esfera no capital influenciou para o incompleto desenvolvimento do projeto, indicando mais uma das formas de intromissão no espaço.

## 1.2 OBJETIVOS DO TRABALHO

Em vista do contextual abordado e dos questionamentos levantados, coloca-se o principal objetivo do trabalho: examinar quais interações o empreendimento Complexo Multiuso Arena do Grêmio / Bairro Liberdade leva ao espaço urbano dos bairros Farrapos e Humaitá, em Porto Alegre e como a financeirização da economia imobiliária atua nesse processo. Para realizar essa investigação propõem-se os seguintes objetivos:

- I. Identificar características da financeirização da economia imobiliária presentes neste empreendimento, desde sua concepção até o momento atual.

- II. Interpretar como a conjuntura das escalas local e global – incluindo aqui a Copa do Mundo de 2014 – levou à realização do megaempreendimento Complexo Multiuso Arena do Grêmio e Bairro Liberdade em Porto Alegre.
- III. Examinar as especificidades da área no entorno do empreendimento, dos bairros Farrapos e Humaitá, por quais razões foi escolhida e como esses foram afetados pelo projeto.
- IV. Quais agentes intervêm no espaço urbano nesse caso e quais são os possíveis desdobramentos que ainda podem advir dessa relação.

A realidade de espaços segregados, há muito negligenciados, precisa sempre ser trazida à luz. A visibilidade é uma das maiores necessidades que têm os habitantes que denunciam mudanças que atropelam seu espaço-lugar e sua vida. Afinal, também é nossa cidade. Foram muitos casos de descasos que as pesquisas e publicações do Observatório das Metrôpoles e outras entidades denunciaram ao longo dos últimos anos em todas as cidades-sede e seus municípios vizinhos afetados. Assim como fizeram Fix (2007), com o Jardim Edith (São Paulo/SP), Rolnik (2015), com o Horto (Rio de Janeiro/RJ), Ramalho (2015), em Cosme e Damião (Recife/PE), os habitantes dos bairros Farrapos e Humaitá precisam de atenção e visibilidade para os problemas que urgem nestes bairros, para os quais desejamos dar atenção. A sociedade porto-alegrense quer saber por que não se terminam as obras prometidas, os moradores querem saber por que seus problemas só se agravam e sentem-se ludibriados com promessas feitas na ocasião da “venda” do empreendimento para a comunidade. Afinal, de quem é a responsabilidade?

Devemos combater o *status quo* que naturalizou a dinâmica política coronelista, em que os políticos não precisam atender a demandas do povo e muito menos dar satisfações. A denúncia é apenas o primeiro passo, mas é essencial. A produção de material jornalístico-investigativo e de pesquisa-investigativa contribui para pressionar ambas as situações e confere uma posição de seriedade à problemática, de realce de nuances que passam à margem do cotidiano de outros espaços da cidade, assim como essas pessoas.

Chamam a atenção medidas legais tomadas por órgãos que pressionaram tanto os agentes privados quanto os agentes públicos para prestar satisfações e rever suas ações, a fim de prejudicar o mínimo possível cidadãos porto-alegrenses. Essas providências também merecem destaque enquanto poder jurídico, defender o interesse público é o mínimo que se

espera dessa instância, mas, ao mesmo tempo, o histórico brasileiro de injustiça social nos traz surpresa e provoca torcida para que os resultados sejam eficazes. Também esse exercício necessita destaque. E todos eles necessitam fiscalização.

Nesse modelo estratégico, as cidades promovem um vale-tudo competitivo para atrair negócios e investimentos. Cabe ao poder político local, nessa nova gestão urbana, preparar o espaço da cidade para as empresas, seja com a (des)regulamentação da legislação sobre o solo urbano, seja com a construção de grandes infraestruturas. Assim agentes privados assumem destaque e conduzem os rumos da cidade, de acordo com suas próprias conveniências, obviamente. Seria precipitado afirmar que seus interesses não levam em conta as necessidades e desejos dos habitantes da cidade. A questão é: satisfazer a quais cidadãos habitantes? É fácil presumir que não de todos e não de qualquer um. São os cidadãos ricos, antagonistas dos não cidadãos pobres da cidade. De acordo com Santos Junior (2016) a tônica a ser observada é o procedimento de inserção seletiva de determinadas áreas e regiões das cidades e metrópoles a serem inseridas nos circuitos internacionais de capitais, tornando-as mais competitivas e dinâmicas. A nova “ordem socioespacial” que resulta desse modelo de produção e gestão das cidades brasileiras (re)produziu concentração populacional, segregação urbana e exclusão socioeconômica e o segue fazendo.

Essa mudança se intensificou com o projeto de sediar megaeventos no Brasil, em curso desde 2003 e 2007 quando foram inscritas oficialmente as respectivas candidaturas nas entidades internacionais. Nos anos seguintes, conforme essa candidatura se confirmava e os eventos eram articulados, também ocorreram definições das cidades que receberiam o evento, grupo do qual Porto Alegre fez parte, no caso da Copa. Juntamente com esse “agraciamento”, a cidade recebeu uma lista de exigências a satisfazer – a Matriz de Responsabilidade. O governo federal partiu com ímpeto para vencer cronogramas e elaborou diferentes dispositivos legais que alteravam as normativas-padrão e concediam aos poderes públicos mais autonomia na realização dos projetos e contratações de entes privados, isentavam tributos, entre outros artifícios, conhecidas como as “Leis de Exceção”<sup>1</sup>.

O “padrão FIFA”, como ficou popularmente conhecido o rol de exigências da instituição, não demandava apenas a transformação de estádios, mas também das cidades, das suas infraestruturas. No enquadramento FIFA, Porto Alegre, aparentemente, tinha muito

---

<sup>1</sup> Lei Geral da Copa e Lei Geral das Olimpíadas. Vide referências.

a modificar. Cinco anos após o fim do evento, e apesar de todas as estratégias intervencionistas, várias obras daquela lista sequer foram concluídas.

Em realidade, essa condução a respeito da cidade-exceção está enraizada de forma mais profunda num projeto de neoliberalização política e socioeconômica, que se intensifica no Brasil a partir da década de 1990. Na verdade, Sanfelici (2013) salienta, todo o processo de modernização ocorrido na segunda metade do século XX caracterizou-se como segregador e intensificador da metropolização de acordo com relações capitalistas, do mercado imobiliário e consequentemente de exclusão territorial. Em escala global, nas "altas esferas", o sistema econômico capitalista trabalhava em colaboração com o processo de globalização. O resultado de liberalização econômica associada a privatizações e reformas estruturais de cunho neoliberal foi a mercantilização das cidades, intensificando a desigualdade, a fragmentação, as contradições no espaço urbano e a degradação da qualidade de vida em seus ambientes.

Pode-se salientar que esse processo tem reflexos no espaço urbano, principalmente quando alcança construtoras e incorporadoras que passam a ter "caráter S/A" – abertura de capital, mudança na forma de atuação, tanto nos mercados quanto nos projetos, fusões. É a financeirização da economia imobiliária (SANFELICI, 2013; DE MATTOS, 2014).

De acordo com Hoshino e Franzoni (2016) e Alfonsin, Costa e Iacovni (2019), há em prática grande retrocesso nos avanços conquistados, como alterações no Estatuto das Cidades no que diz respeito aos Planos Diretores, numa guinada contrarreformista, sob a alegação da crise. Se pensarmos conforme Harvey (2011), poderíamos perguntar: "Mas afinal quando é que o Capitalismo não está vivendo ou alegando viver uma crise?". Com isso, fica claro o que Sanfelici (2013) tratou de explicar: o neoliberalismo tem um discurso de Estado-mínimo, mas na prática, para operar no espaço urbano (no âmbito imobiliário), depende totalmente da intervenção estatal em preparar a desregulamentação da economia, a desburocratização da aprovação de seus projetos e o abrandamento da normatização do solo.

O caso que então se deseja estudar, a instalação de um megacomplexo multiuso em Porto Alegre, compõe, a uma só vez, um legado da Copa que sequer foi utilizado nesse evento (estádio Arena do Grêmio), um novo caso de periferização rarefeita que fulmina a paisagem com o contraste da desigualdade, uma nova categoria de investimento para os agentes imobiliários transformados no contexto de financeirização do universo imobiliário desta metrópole.

Desde 2012, o complexo não foi completado. Existem apenas o estádio e uma parte das torres residenciais previstas. O que é perceptível é que as obras compensatórias continuam ignoradas mesmo depois de anos, o que causa prejuízo à população do entorno e aos novos proprietários das unidades residenciais, que tampouco usufruem do seu bem. Na verdade, essa prática de não-conclusão das exigências mitigadoras – e de todas as obras ligadas à Matriz de Referência – vem sendo constatado nas demais “obras da Copa”, em outros estádios reformados ou construídos e em diversas áreas da cidade, tanto nessa metrópole como em outras participantes. Ou seja: as exigências não são mais que transformar o espaço das metrópoles selecionadas em um grande canteiro de obras inacabadas superfaturadas e entregues a agentes imobiliários específicos, geralmente de atuação internacional.

Através deste trabalho apresentamos os resultados da pesquisa realizada com informações reunidas e de análises na distribuição que segue. Organizamos o conteúdo em cinco capítulos. No primeiro, a “Introdução” aqui presente, apresentamos o referencial em teoria que temos levado em conta para estabelecer observações e análises. Estão presentes a justificativa, a hipótese de pesquisa e os objetivos do trabalho.

No segundo capítulo, “Apresentação da pesquisa”, está a metodologia e procedimentos usados para análise, neste ponto é possível conhecer a forma de fazer pesquisa aplicada nesta dissertação. Também se encontra a exposição da nossa área de estudo e estruturamos suas características na sequência de apresentar bairros, características socioeconômicas das suas populações residentes, as vilas e suas ocupações irregulares no território dos bairros Farrapos e Humaitá e questões estruturais. Além disso, qual é a sua situação geográfica em relação a acessos e ligações com a cidade e com a região metropolitana, e sua hidrografia e uso do solo, alguns dos principais aspectos a influenciar esse projeto, de tamanha monta, em área urbana.

O importante papel do capítulo “Referenciais teóricos específicos”, que é o terceiro, consiste em apresentar o referencial teórico que nos guiará com mais especificidade e profundidade. São elencadas as principais obras e de que forma elas se relacionam e guiarão a forma e análise do conteúdo teórico em sequência. Primeiramente o subitem “3.1 Financeirização na economia imobiliária” exploramos essa temática recente, central em nossa análise ao observar as características do nosso estudo de caso. É uma marca importante que resulta de extensas pesquisas e discussões feitas ao longo da etapa de mestrado entre estudante e orientador e com colegas, professores e grupos de pesquisa internos e externos



em eventos nacionais e internacionais. O estudo sobre o fenômeno da financeirização norteador desde o princípio desta pesquisa, é mais importante do que pode parecer. Assim, quais são as diferentes visões acerca da financeirização e de que forma elas se complementam e explicam esse processo e o da financeirização da economia imobiliária e o das mudanças na governança, no papel do Estado e a gestão corporativa. No subitem “3.2 A Gestão estratégica vai às compras”, falamos sobre o planejamento estratégico e sua relevância para todo o processo de mudança desta metrópole no contexto antes e depois da Copa do Mundo. Já em “3.3 Cara ou coroa: as duas escalas da moeda da globalização e o *city marketing*” comunicamos sobre as relações transescalares do local e do global que se articulam nesse processo que observamos na teoria do contexto em que se realiza a Copa em Porto Alegre e da criação do megaprojeto Arena do Grêmio. Também, de que forma o instrumento do *city marketing* é central na construção e exposição do discurso legitimador das mudanças impostas pelo e para o poder público.

O quarto capítulo, “O empreendimento: o Complexo Multiuso Arena do Grêmio e o Bairro Liberdade” participa em “4.1 O complexo multiuso, muito mais que uma arena” como surgiu o projeto da Arena do Grêmio e o complexo multiuso a ser construído em conjunto, a proposta de marketing e público ao qual se voltou o empreendimento. Já em “4.2 O Residencial e o Bairro Liberdade: um novo jeito de viver perto... de quê?” mostra o setor residencial do megaprojeto que já existe e o que seria o Bairro Liberdade e por que razão ele não saiu do papel, além de quais são as implicações desse problema. Em “4.3 A visão dos moradores e frequentadores” discorreremos sobre nossos trabalhos de campo e entrevistas, especificando a forma como foram realizadas e as impressões e registros obtidos. Arrematando o subitem “4.4 Para chegar lá, é preciso ir: a (falta de) mobilidade em evidência” registra a relevância desse ponto percebida nas pesquisas, o quanto a mobilidade é um item importante do qual a população e os torcedores estão privados de diversas formas em nosso estudo de caso.

No capítulo cinco “Produção do espaço urbano com o complexo multiuso Arena do Grêmio e Bairro Liberdade” vemos quem são os “Agentes na produção do espaço urbano com o complexo multiuso Arena do Grêmio e Bairro Liberdade” (5.1) e de que forma eles se relacionam, articulando-se ou competindo, levando a operações de sucesso ou fracasso em nosso exemplo estudado. E finalizamos em 5.2 com “Impasses e imbróglis jurídicos” para

falar sobre os desfechos de não sucesso de nosso estudo de caso e quais são os problemas na esfera legal que atualmente existem.

Finalmente, o sexto e último capítulo apresenta em “Considerações finais” as reflexões acerca de resultados obtidos e nossas considerações cultivadas sobre reflexões de tantas informações e suas contextualizações no estudo da geografia urbana contemporânea.

Esperamos que a costura desses elementos contribua com um olhar atento sobre os bairros Farrapos e Humaitá e as novas dinâmicas proporcionadas pela instalação do megaempreendimento Arena do Grêmio e Bairro Liberdade. E, por outro lado, que observar esse episódio possa lançar luz sobre esse entendimento teórico recente do espaço urbano.

## 2 APRESENTAÇÃO DA PESQUISA

### 2.1 METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS DE ANÁLISE

Para a realização deste trabalho recorreu-se a teorias que, marcos na epistemologia geográfica e de desenvolvimento urbano, orientaram as ações, as observações e as reflexões através de cada passo dado, de cada característica observada e cada palavra ouvida. O referencial não foi apenas ponto de partida, esteve também presente ao longo de todas as etapas.

A produção do espaço e, aqui, a produção do espaço urbano, transformou-se ao longo do tempo conforme o domínio de técnicas e a forma como essas se impuseram, considerando-as como condutores pelos quais são desenvolvidos tanto instrumento, realizando sua vida, quanto ação, criando o espaço conjunto (SANTOS, 2006a).

Em uma espiral que amplia as condições do quê e de como realizar, através de processos como a globalização, ampliam-se as possibilidades, as opções, mas diminuem-se as alternativas para quem não se insere nesse crescente. Usando essa analogia da espiral, poderíamos dizer que ela permanece crescendo indefinidamente nas duas pontas. Uma no sentido centrípeto e outra no centrífugo. Para os mais favorecidos economicamente, o alcance e a rapidez de suas ações e deslocamentos crescem à medida que evoluem as técnicas: a tecnologia e as formas de ação e utilização. Para os menos favorecidos, o afastamento diminui a capacidade de captar recursos inclusivos.

Embora algumas tecnologias tenham se popularizado, predominantemente em países em desenvolvimento – como telefones móveis e internet –, o cerco começou a ficar menor em relação ao seu poder de compra, palpável através de muros, da precarização dos transportes públicos, da privatização de espaços de lazer, do resistente preconceito. Contudo Santos (2006) também ressalta que não são apenas sistemas de comunicação e transportes que descrevem como a sociedade opera no espaço geográfico, que a técnica necessita ser observada em toda a sua amplitude para dar uma real ideia do espaço geográfico.

As técnicas transformam o espaço e as relações, mas se faz necessário frisar que as técnicas são criadas por pessoas e atuam através de pessoas, por isso a ênfase em suas ações. Com base nisso espera-se entendimento de que muitas vezes são tratadas como organismos de corpo e vontade própria, como se não fossem os humanos os (cruéis) idealizadores e

executores de diversas violências que assim se impõem.

O transcurso do sistema global socioeconômico definiu-se como capitalista predominantemente ao longo do século XXI de forma aparentemente irreversível. Trata-se aqui de não considerar como verdade perpétua em um mundo em constante mudança (2006b). A predominância e aperfeiçoamento da técnica, da ciência e da produção e disseminação de informações mudaram também a forma como produzem espaços e a forma como se vive neles e, por isso, as inclusões e exclusões tornam-se cada vez mais efetivas, as desigualdades mais exacerbadas.

Para intermediar essas relações e transformações está ativamente presente uma propagação de discurso ativo, através de várias formas de mídia e meios de comunicação, que de forma obscena inventa o futuro e vende suas ideias, enquanto esconde os problemas reais das pessoas que residem no atravessar da rua, do outro lado dos muros.

Seguimos também a proposta de Lefebvre em “De lo rural a lo urbano” (1971), em que podemos fazer dessa uma abordagem geográfica no espaço urbano também. Segundo ele, em cada “nível” é possível comparar as técnicas, a sua relação com o “grupo humano” e a estrutura social, a produtividade do trabalho, os deslocamentos de populações; em uma palavra, o conjunto das *condições*.

Na complexidade horizontal, estruturas da mesma época exibem uma formação diversa e cujos passados, embora concomitantes, não foram cadenciados, resultando em um presente diversificado. Se manifesta no espaço onde se observa passado, presente e futuro. Mais uma vez, a aparência das diferentes formas de ocupação não necessariamente indica tempos diferentes (Lefebvre, 1971). Por exemplo, atualmente, ao mesmo tempo em que se espraiam vilas, ocupações irregulares, se constroem condomínios, espaços fechados, para moradia e vivência da classe média e de públicos abastados. É preciso fazer observações e apontamentos, uma datação do que se descreveu, uma primeira interpretação, registrar o prenúncio, que pode ser feito através de uma linha temporal. Por fim, o que, dessas estruturas, modificou-se posteriormente por desenvolvimento interno ou externo e sua subordinação ao conjunto.

Quanto à complexidade vertical (histórica), podemos observá-la e analisá-la a partir da coexistência de formações de diferentes temporalidades. No nosso objeto de pesquisa, encontramos a justaposição paradoxal a que ele se refere: uma pequena porção do espaço

aglutina o arcaico ao lado do ultramoderno. É um segundo momento de reflexão quando, após a observação e o registro, leva-se em conta a história e as reflexões.

É destrinchando por esse caminho que encontraremos as características que convergem para esse ponto e nos explicam essa diversidade. Principalmente se levarmos em consideração sua ideia essencial de que a teoria não pode ser separada da *práxis*. Uma “classificação genética” das formações e estruturas, conforme seu desenvolvimento histórico (interno ou externo) pode nos mostrar o processo do conjunto, conforme estiverem mais ou menos subordinadas a cada um dos níveis. Segundo o autor (1971, p. 71), é uma “tentativa, portanto, de regressar ao atual precedentemente descrito, para reencontrar o presente, porém elucidado e compreendido: *explicado*” (grifos do autor). Nesse sentido, precisamos levar em conta os processos de ocupação dos bairros em questão, suas épocas, histórias e etapas. Com isso se pode interpretar as formas das ocupações, dos usos do espaço, do aparente. Que, lembrando, envolvem não só um sistema, mas as ações. As diversidades podem competir, mas não necessariamente um confronto e não necessariamente um confronto que leve a um enfrentamento. Ou seja, porque um existe e tem demandas das quais outros dispõem, não necessariamente leva a um conflito.

A classificação genética pode ser feita em um primeiro momento para conhecer a área de estudo, os bairros Farrapos e Humaitá, em sua porção mais ao norte. As formações e estruturas nos remeterão há décadas, intervalos de tempo nos quais um ou outro modelo predominou ou se intensificou. Precisamos entender o que, na atualidade, foi precedentemente (d)escrito e, assim, encontrar a realidade e as explicações que cercam contrastes na paisagem.

Dessa forma, a teoria de Lefebvre nos orienta a avaliar a morfologia urbana visível e perceber seu *processo* que pode resultar na desigualdade de ritmos históricos que procedem na referida diferença na morfologia, na complexidade horizontal.

Assim, seguimos a sua metodologia de análise da complexidade horizontal para classificar estruturas contíguas que não se criaram nem por processos iguais, nem compassados. E a complexidade vertical como ferramenta para interpretar diferentes tempos ali retratados. Em muitas vezes a categorização do que se observa na materialidade coincide. No futuro, o que se espera, o que se projeta? É preciso, portanto, explorar essa dialética complexidade para, através da compreensão, possibilitar uma apropriação.

De acordo com Santos (2006a) constituem o espaço os elementos fixos e os fluxos. Os elementos fixos, ainda que estáticos, permitem ações que modificam e redefinem cada lugar, a partir de fluxos novos que recriam as condições ambientais e as condições sociais. Os fluxos, que são resultados diretos ou indiretos dessas ações, interagem com os elementos fixos, se atravessando ou se instalando nos elementos fixos e, assim, modificam seu valor e modificam a si. Os fixos e fluxos, juntos, expressam a realidade geográfica, segundo o autor e é desse modo que aparecem como possibilidade na geografia.

Santos (2006a) considera que eventos poder se superpor se houver um dado número de eventos cuja ordem e duração não sejam as mesmas. O próprio conjunto é um evento e, daí, os singulares são eventos. O autor faz interessante questionamento: seria adequado, de fato considerar a escala de origem e a escala de sua incidência ou eficácia como critérios para distinguir eventos? Se são fluxos, os primeiros, haveria um fluxo-evento mundial. Se são incidentes, para considerar o “mundo” é preciso ter cautela. Ainda assim, o próprio autor dá o exemplo do que desejamos ilustrar como contexto: países imperialistas, entidades e organismos supranacionais, podem agir nessas condições. Nesse sentido, podemos elaborar aqui a noção da escala de incidência – e, por que não, também de origem? Há, sim, segundo ele, eventos que abarcam mais do que níveis local, regional, nacional e suas ações interferem afetam países e mesmo continentes. Daí podemos estudar como, por exemplo, a entidade FIFA têm atuação nesse âmbito, como a Copa do Mundo constitui-se num megaevento mundial, como a financeirização é um processo global e que seu viés imobiliário também veio a ser. Não existe, entretanto, um espaço global. O que existe são espaços de globalização, de mundialização, unidos por redes.

Como partimos da necessidade de compreensão dos fenômenos e da sua relação, necessitamos de uma abordagem qualitativa, o método dialético estrutura a base lógica de nossa investigação, pois levamos em conta justamente as influências políticas, econômicas, culturais etc. que eles podem ter. Através de observações e comparações, para ressaltar diferenças e similaridades (Gil, 2008) com base no materialismo histórico desenvolvemos uma pesquisa explicativa porque tem “como preocupação central identificar os fatores que determinam ou que contribuem para a ocorrência dos fenômenos”, justamente para investigar a realidade e a razão de seus elementos.

O método regressivo-progressivo de Lefebvre (1978) faz importante relação entre o cotidiano, local, imediato, como categoria de análise, que é como vivenciamos as forças que

atuam sobre o espaço. São três diferentes momentos: descritivo, analítico-regressivo e histórico-genético. A situação de descrever, que equivale ao primeiro momento do estudo, entra em nossos procedimentos metodológicos como observações simples feitas e nas quais ficam registradas as diversidades de relações e interações sociais. O segundo momento, analítico-regressivo, tenciona através da análise perceber as nuances da complexidade horizontal e explícita que, aquilo que parece existir de forma simultânea é na verdade remanescente de uma época específica. O terceiro momento, histórico-genético, é aquele em que poderemos buscar a origem da formação dessas estruturas. Com base no método dialético, as contradições históricas podem sobressair e a inconformidade na evolução das formas demonstra a incapacidade de que todos estejam em igualdade dentro desse sistema capitalista.

Em nosso estudo, adotamos as estratégias da pesquisa descritiva através de estudo de caso que nos permite a compreensão de fenômenos individuais, organizacionais, sociais e políticos. A maneira de coletar e analisar as evidências empíricas é que conduz a investigação de acordo com o propósito planejado. A decisão de utilizar o estudo de caso decorre do fato que este não exige controle sobre eventos comportamentais, mas focaliza eventos contemporâneos (Yin, 2001, p. 24) e pode dar-se por observações diretas e séries sistemáticas de entrevistas.

O estudo de caso é a estratégia de pesquisa mais conveniente para responder a perguntas de *como* e *por que* ocorre dada situação, a partir de um tópico empírico, adotando um conjunto de procedimentos pré-especificados. Através da aplicação dessa estratégia poderemos explicar os vínculos causais e a descrição do impacto da implementação do empreendimento em xeque, estudando-o através das hipóteses formuladas na direção dos nossos objetivos propostos.

Com relação à bibliografia, desde obras que conduziram a construção teórica de como fazer a pesquisa e da pesquisa em si, fazem parte dessa etapa de gabinete a busca por fontes confiáveis e diversificadas para abastecer de informações esse estudo de caso.

A revisão e leitura de bibliografias relacionadas começou, na verdade, ainda na fase do anteprojeto, uma vez que conhecer o assunto é essencial para formular questões iniciais que nos trouxeram até aqui, justificativas, objetivos e hipóteses. Ao longo do curso muitas foram revistas e outras tantas agregadas, fosse por contribuições advindas dos professores das disciplinas cursadas, dos diálogos com colegas de curso ou em eventos e do próprio

orientador, contribuindo também para a maturação do trabalho, em um somatório de obras tradicionais de referência ou produções recentes e atualizadas. Cabe ressaltar aqui a importância do orientador em agregar pesquisas e obras de estudiosos latino-americanos de circuitos que não são tradicionalmente abordados nas pesquisas brasileiras, oferecendo um diferenciado aporte metodológico.

Além de obras tradicionalmente publicadas, estabeleceram-se buscas sobre plataforma repositório digital de material científico, como o Lume da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS), para conhecer a produção científica feita nesta instituição, na qual encontramos uma série de trabalhos relacionados a temas que perpassam nossa pesquisa sobre os bairros Farrapos e Humaitá, trabalhos que visam avaliar o megaevento Copa do Mundo 2014 e seus impactos percebemos uma maior produção, a respeito do futebol, como esporte, enfim. São trabalhos produzidos nas Faculdades e Programas de Pós-Graduação de Administração, Arquitetura e Urbanismo, Ciências Sociais, Educação Física, Economia, Geografia, História. Acessar artigos e trabalhos em eventos acadêmicos sobre a temática, alguns dos quais conseguimos participar ativamente da apresentação de trabalhos e debates. Isso demonstra como são temas de interesse da sociedade sob diversos aspectos, o que traduz sua relevância, assim como o quanto são geradores de ampla problemática a ser estudada. A pesquisa de bibliografia também inclui a legislação que regula a área, o planejamento urbano, as atividades permitidas e preferenciais, aquelas ligadas ao megaevento em estudo etc.

Fontes secundárias de pesquisas permitiram a obtenção de dados oficiais de importantes instituições e órgãos públicos por plataformas digitais, com acesso pela internet para portais de dados geográficos e socioeconômicos em geral, que foram de grande acréscimo, fornecendo dados sobre a realidade permitindo uma observação mais crítica. Informações oriundas da Prefeitura Municipal, através da Secretaria Municipal do Meio Ambiente e da Sustentabilidade (SMAM), Departamento Municipal de Habitação (Demhab) e Departamento de Esgotos Pluviais (DEP), principalmente. Também fontes como o Observatório da Cidade de Porto Alegre (ObservaPOA), Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Fundação Getúlio Vargas (FGV), Instituto de Pesquisas Econômicas e Aplicadas (IPEA), entre outros, e do próprio Observatório das Metrôpoles – Núcleo Porto Alegre.

Os meios de comunicação tiveram significativa participação, veiculando propagandas do empreendimento em questão, notícias sobre a venda, o projeto, o estado e o andamento



das obras. Tanto blogs quanto reportagens em mídia televisiva, jornalística e digital cumprem importante papel no que diz respeito à atualização sobre negociações e andamento das condições infraestruturais que merecem atenção, além de publicizar informações políticas. É preciso registrar também que houve participação também de redes sociais em que reunimos informações sobre o empreendimento assim como observamos demandas de moradores vizinhos e outros fatos registrados. Além disso, dispusemos de imagens de satélite e fotografias que podem fornecer informações adicionais sobre o Complexo, sobre o espaço que ocupa e a transformação na morfologia do espaço urbano que causa nesta área mediante as observações munidas de informações colhidas em campo.

As atividades em campo tiveram especial importância. Toda a pesquisa começou com olhares atentos sobre o futuro estádio em obras e sobre o espaço que estava sendo ocupado pelo empreendimento. O que se formou como real problema a ser considerado não foi comparar os dois estádios do time do Grêmio ou as experiências *per se*, seja para clube como instituição, equipe profissional ou torcedores. Foi o olhar em volta, para uma nova vizinhança, que definiu a relevância do projeto e a decisão de estudá-lo. Na medida em que surgiram inquietações e essas deram origem à elaboração desta pesquisa, percebeu-se o quanto os trabalhos de campo seriam relevantes principalmente no que diz respeito à atualização sobre as condições físicas do ambiente, em constante modificação, uma vez que há todo momento havia intervenções positivas ou degradação das anteriores. Isso condiz com Gil (2008), quando este refere-se a sua maior flexibilidade de planejamento e que seus objetivos podem ser reformulados ao longo da pesquisa. Haveria, então, muito a trabalhar no campo.

Foram feitas várias incursões a campo já que, a cada uma, novas informações despertavam reflexões inéditas e ao recorrer à bibliografia para encontrar relações entre os fenômenos, novas interrogações impeliam a evidenciar a correlação entre seus elementos constituintes. Diferentemente de levantamentos, que procuram dar tratamento estatístico, quantitativo, às variáveis que caracterizam uma população, os estudos de campo priorizam “o aprofundamento de questões propostas” (GIL, 2008, p. 57), privilegiando observações, como procuramos fazer.

A investigação empírica através de um estudo de caso é pertinente quando se trata de “um fenômeno contemporâneo dentro de seu contexto da vida real, especialmente quando os limites entre o fenômeno e o contexto não estão claramente definidos” (YIN, 2001, p. 31). Principalmente quando a hipótese prevê que as condições contextuais são tocantes no que

diz respeito ao fenômeno investigado. As explorações tiveram intuito de fazer registros diversos, reunindo observações, fotografias, entrevistas.

Entre os procedimentos metodológicos, na etapa de gabinete além do levantamento de bibliografia, dados, informações e evidências também foram adquiridos em etapa de campo que, além de observação simples, contou também com entrevistas por pauta.

A observação simples mostrou-se suficiente para esse item qualitativo, que procedemos na área delimitada anteriormente. Desenvolvemos entrevistas por pautas, cujo público-alvo foram proprietários e moradores de diferentes áreas dos bairros, que vivem há diferentes períodos nessas vizinhanças, inclusive do Residencial Liberdade I, além de comerciantes fixos e ambulantes, torcedores frequentadores, corretores imobiliários. Com esse procedimento averiguamos o que nos propúnhamos no quarto objetivo específico, conhecendo especificidades das áreas circunvizinhas que nos pudessem passar despercebidas somente por fontes secundárias de dados ou observações e como foram as interações ocorridas.

Acerca da escolha da entrevista por pautas, podemos justificar que essa modalidade tem a vantagem de manter liberdade para que os entrevistados dessem ênfase aos tópicos que lhes forem mais caros e pudessem trazer à tona outros assuntos que escolhessem (GIL, 2008). Além disso, nem todos dispuseram do mesmo tempo e atenção para as entrevistas ou mesmo tiveram interesse em conceder informações pessoais. Dessa forma, apesar de não ser possível comparar uma a uma, fazer tratamento estatístico dos dados, ao analisar o resultado das entrevistas observa-se que qualitativamente o resultado foi satisfatório, que era o nosso objetivo: extrair das pessoas o que elas tivessem a contribuir, verificar quais são os tópicos que mais lhes importam e como lhes afeta a mudança do empreendimento, utilizando a entrevista como um meio e não um fim (DUARTE, 2004) para, posteriormente, avaliar suas respostas e verificar sua compatibilidade com nossa hipótese.

A respeito dos critérios usados para a escolha de entrevistados, a amostragem não-probabilística foi usada, selecionando o público conforme sua distribuição geográfica de moradia ou atuação. Conquanto gostaríamos de primeiro esclarecer qual foi o critério para escolher quais personagens descartamos entrevistar. Como nosso objetivo era averiguar os impactos causados no espaço das vizinhanças, foi dado protagonismo aos atores que ali vivem e dali dependem. Gostaríamos de saber quais as versões que essas pessoas têm dos fatos e como chegam até elas as informações. Por isso optamos por não envolver entrevistas com

representantes do poder público administrativo, legislativo ou judiciário, não procuramos agentes imobiliários diretamente representantes da empreendedora nem do clube ou empresas que administram o estádio e os condomínios do residencial Liberdade I.

Posto que o objetivo desse trabalho não é o de fazer um contraponto, com relação às pessoas que decidimos que teriam o perfil para entrevistar, procuramos contatos de indicações de pessoas que se disponibilizassem a dar entrevistas com moradores. Com alguns foi possível agendar e resultaram em longo diálogo com rico material. Também foram abordadas pessoas que estivessem cumprindo função no espaço público desejado e tomamos o cuidado de fazer abordagens em situações diversas como: dia em que houvesse partida, para abordar vendedores ambulantes e bares locais, dias sem jogo/evento, para ter possibilidade de conversa mais pausada e detalhada com moradores, depois novamente em dia de partida, para rever situações que não se tinham colocado na primeira ocasião e atentar para aspectos que os moradores destacaram. Por isso, destacamos novamente: assim como foi importante realizar mais de uma visita a campo, realizar uma trama bastante orgânica entre as etapas procedimentais. Segundo Gamalho, assim como exigem rigor, também exigem flexibilidade tanto os diálogos com os narradores entrevistados, quanto as interpretações das narrativas e práticas observadas. Possibilita-se assim “a produção de saberes que emergem do empírico exaustivamente analisado e articulado a concepções teóricas que potencializem a compreensão do fenômeno” (GAMALHO, 2016, p. 36).

A Construção de subeixos temáticos que sejam conectados da forma mais precisa possível com os objetivos da pesquisa, foram segurança, oportunidades e infraestrutura. O contexto de colheita dos depoimentos precisava da referência dos objetivos da pesquisa para que as categorias criadas pudessem ter unidade de significação na análise final, conforme as orientações seguidas a partir de Duarte (2004).

Novamente em etapa de escritório, as entrevistas foram transcritas e o conteúdo analisado, juntamente com os dados e informações obtidos a partir das anotações de observações e agregados aos obtidos em etapa inicial por recursos secundários. As releituras e reflexões permitiram a criação de argumentos para testar as hipóteses previamente levantadas.

Para finalizar essa subseção inserimos aqui esse quadro-resumo no Quadro 1 com os procedimentos mencionados de forma sucinta, divididos entre as etapas de gabinete I e II e de pesquisa de campo.

Quadro 1 – Resumo dos Procedimentos Metodológicos

<b>Etapa de Gabinete (I)</b>	Revisão de literatura e da bibliografia
	Coleta de dados oficiais, socioeconômicos e geográficos
	Notícias e informes nos meios de comunicação
<b>Pesquisa de Campo</b>	Observação e registro fotográfico do entorno do estádio
	Entrevistas
<b>Etapa de Gabinete (II)</b>	Análise dos dados
	Análise das Entrevistas
	Elaboração dos resultados

Fonte: elaborado pela autora (2019).

Cabe lembrar que em diversos momentos da pesquisa alguns desses procedimentos ocorreram de forma concomitante, como a revisão de bibliografia e a coleta de dados, ou precisaram ser feitos mais de uma vez, como a coleta de notícias e informes, à medida em que a situação das negociações avança ou recua. Da mesma forma, o trabalho de campo não se resumiu a uma visita, o que se pode verificar quando observamos a evolução de obras realizadas.

A partir da aproximação inicial do tema de pesquisa e do fazer proposto, já é possível distinguir a demanda a respeito da financeirização do capital imobiliário, que se propõe como o maestro das parcerias que trazemos e, além de pertinente, necessário para a compreensão do espaço urbano contemporâneo. Diversos autores contribuem para esse tema (FIX, 2007; MARICATO, 2001; DE MATTOS, 2014; ROLNIK, 2015; SANFELICI, 2013) o que indica a relevância da temática.

O estudo de Sanfelici (2013), a respeito das novas características<sup>2</sup> dos agentes imobiliários em Porto Alegre e da diversificação de suas ações no mercado, apresenta uma

<sup>2</sup> De acordo com o 18º Censo Imobiliário realizado pelo Sinduscon e referente ao ano de 2015, "observa-se que

interessante discussão sobre a financeirização da economia imobiliária e do neoliberalismo em pauta nas instituições governamentais. Esse trabalho é calcado na contribuição de David Harvey a respeito das táticas de sobrevivência e crescimento do capital através das crises e como ocorrem suas impressões sobre os territórios. Não por acaso, vivemos o momento de condução política conservadora e contrarreformista sob a alegação de crise. Crise que, como Harvey já sinalizava (2011), não é um sintoma colateral momentâneo do sistema capitalista, mas sim a sua essência.

Os estudos do setor imobiliário e de suas novas estratégias de organização e ocupação do espaço indicam uma desconstrução da moradia como bem e como direito social, para transformá-la em mera mercadoria. Do ponto de vista do território, Rolnik (2015, p. 13) afirma “Na linguagem contratual das finanças, os vínculos com o território são reduzidos à unidimensionalidade de seu valor econômico e à perspectiva de rendimentos futuros, para os quais a garantia da perpetuidade da propriedade individual é uma condição”. A territorialidade propõe uma rede de relações, incluindo territórios de escala maior e movidos pela lógica do capital e, simultaneamente, pela lógica da dominação social, política, na qual a dimensão cultural é envolvida pelos fluxos mercantis (SAQUET, 2011). Para Harvey, o território, além de campo onde se inscrevem as disputas sociais, políticas e econômicas, é também ele mesmo objeto de demanda.

No mesmo espaço podemos ter forças convergentes e divergentes. O processo de associação dos agentes será revelado à medida em que forem investigadas as estratégias de cada um e como elas podem estar associadas, como sugere uma nova forma de governar cidades – principalmente metrópoles – conhecida como “gestão estratégica” que compactua com a acelerada expansão pelo mundo do uso da terra como ativo financeiro, por meio de um intrincado processo de “financeirização da economia imobiliária”. Neste processo, a terra deixa de ser uma riqueza sujeita a interesses de alhures para um futuro planejado por terceiros, enquanto o local/presente dos habitantes dessas áreas entra em descompasso com o novo “real” predito. A realidade, empiricidade, não podem, segundo Lefebvre, destacarem-se da teoria, por isso as duas faces da pesquisa estão tão correlatas.

---

as empresas são muito heterogêneas, poucas empresas são muito grandes e muitas empresas são pequenas", de acordo com análise de seus dados, informa: 16 empresas (8,9% do universo) concentram 58,2% do total de unidades em oferta. SINDUSCON-RS 18º Censo do Mercado Imobiliário Porto Alegre 2015. (p. 3-4). Disponível em: [www.sinduscon-rs.com.br/wp-content/uploads/2013/06/18º-Censo-2015.pdf](http://www.sinduscon-rs.com.br/wp-content/uploads/2013/06/18º-Censo-2015.pdf). Acesso em 02 set 2016.

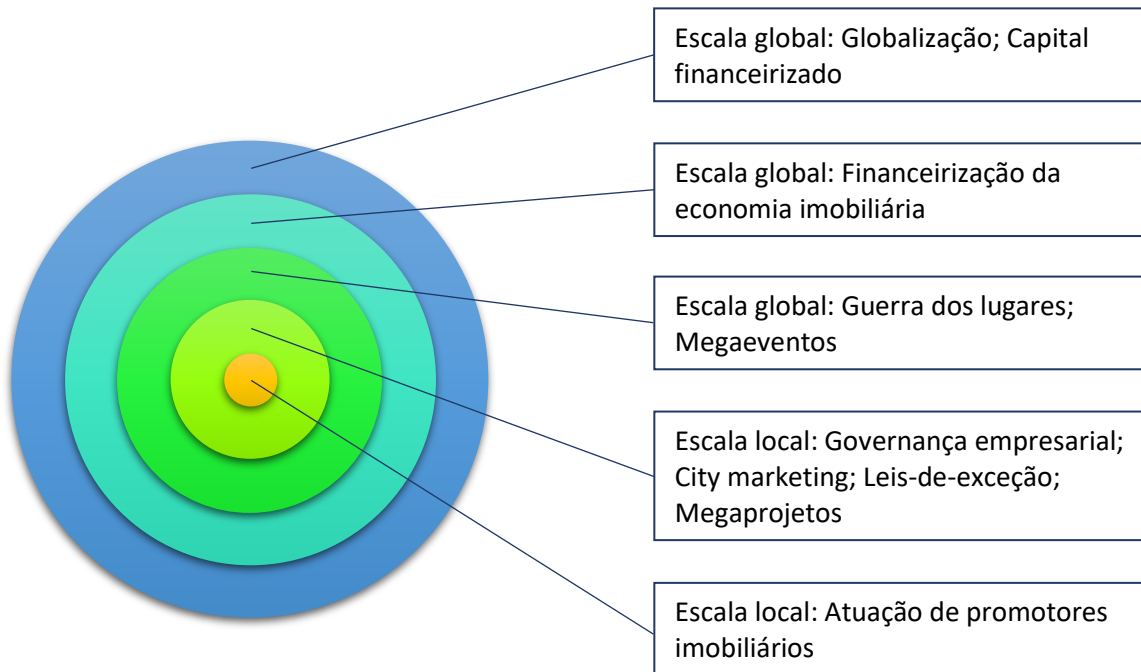
Retomando o tópico sobre a ação do Estado e o papel da gestão estratégica na financeirização, eles acreditam mesmo que a produção do espaço urbano pode, sim, ser resultado da intervenção de um governo neoliberal real na vida cotidiana. Assim, cidades (ou regiões) tornam-se agentes neoliberais fundamentais. Na dinâmica geoeconômica do neoliberalismo é ao mesmo tempo insumo e resultado das decisões de investimento. Por investimento, podemos entender tanto os do Estado quanto os privados. Entretanto, essa diferença já se tornou mais que tênue: é praticamente inexistente. Uma vez que as ações estatais estejam planejadas para uma lógica de potencialização da valorização da terra. O capital global é bastante exigente e deixa claras suas preferências. A localização é fundamental, principalmente – mas não apenas – para setores de ponta. Aqueles territórios que tiverem valor agregado (por oferta de mão-de-obra qualificada por exemplo), possuem poder de atração, referido pelos diversos autores citados previamente a respeito da financeirização, incentivando-se uma disputa, uma concorrência, quase uma “guerra dos lugares” (ROLNIK, 2015).

Para intermediar essas relações e transformações está ativamente presente uma propagação de discurso ativo, através de várias formas de mídia e meios de comunicação, que de forma obscena inventa o futuro e vende suas ideias, enquanto esconde os problemas reais das pessoas que residem no atravessar da rua.

Magela atenta para que as contradições do espaço capitalista são inerentes ao seu próprio meio de produção. “As contradições se expressam na forma em que ele se materializa: trata-se de um espaço ao mesmo tempo homogêneo – naquilo que se refere às condições gerais para a produção e a reprodução do capital – e fragmentado – uma vez que a produção do espaço abstrato é seletiva, o que resulta em exclusão socioespacial” (2013, p. 175).

Elaboramos na Figura 1 a seguinte representação de como seriam, se consideradas de forma ideal, as relações concêntricas que contém em cada nível elementos de outros, fazendo com que esses processos e fenômenos dialoguem e deixando mais claro de que forma as escalas diferentes interagem e elevam seu alcance:

Figura 1 – Distribuição de escalas concêntricas de interação de fenômenos e processos, de elementos fixos e fluxos.



Fonte: elaborado pela autora (2019).

Tratando da concepção de megaprojetos, cabe acrescentar que nas últimas duas décadas o estudo de megaprojetos tem ganhado importância para as pesquisas urbanas porque, segundo Cuenya (2009), estes trazem novos atributos – tanto pela [nova] centralidade urbana criada, quanto por orquestrar uma diferenciada gestão do território pelo Estado e pelas administrações locais. Além disso, cada vez mais presentes nas grandes cidades da América Latina, e a despeito de sua complexidade, trazem consigo muitas interrogações para o desenvolvimento urbano, em vez de apenas as propaladas “soluções” que exibem, como sendo por exemplo exitosos modelos de revitalização e renovação. São frutos de uma intensa reestruturação dos espaços do capitalismo industrial, decorrentes de alternâncias nas escalas global/local, principalmente nos últimos vinte anos (CUENYA, 2009, p. 232).

Em nosso objetivo de explicar a relação entre o megaempreendimento e financeirização do capital global, assim como a nível local, a interferência no bairro, na vida das pessoas, pretendemos grafar de que forma alguns elementos estão contidos em outros e, no entanto, estarem todos juntos atuando, simultaneamente. A atuação de promotores

imobiliários, por exemplo, atuante sobre a escala local, também está presente a nível nacional, por exemplo. Como veremos, a empresa OAS, responsável pelo empreendimento que estudamos, não atuava no mercado imobiliário gaúcho e, mesmo assim, trouxe o Residencial Liberdade com sucesso de vendas. Com base em parcerias de estudos de marketing, empresas diretamente conectadas com tendências mercadológicas globais e que conhecem a fundo as tendências de público local, podem atuar em praças nunca pisadas. Ou seja, uma atuação local que pode estar totalmente baseada sobre as relações globais. Assim, vemos como o elemento Globalização, de “maior nível”, está presente em todos os outros nele contidos.

Conforme nossa hipótese, ao observar as características desse megaprojeto encontraremos em sua gênese as motivações dedicadas dessa conjunção de forças político-econômicas hegemônicas e encontraremos em Porto Alegre motivação de projetar-se e transformar-se, implantando leis de cidade-de-exceção, como cidade de governança empresarial, pois percebemos o quanto o estádio Arena do Grêmio recebeu incentivos para construção, mesmo não sendo usado para abrigar partidas oficiais da Copa do Mundo. Temos uma das formas possíveis de interpretação para o segundo nível (do menor para o maior).

Assim, transformando o espaço urbano dos bairros Farrapos e Humaitá na escala do local, reproduz-se processos globais para geração de lucro a investidores externos, e terceirizam-se os custos, já que que o legado que a população deveria receber não chegou e ainda houve a tentativa de repassá-lo para a administração pública. O processo em que o poder político serve aos interesses do mercado nos remete ao processo de financeirização da economia imobiliária porque já não importam as necessidades locais, mas o local é que deve se importar com as necessidades das grandes empresas, cada vez mais financeirizadas e torna-se aos fluxos financeiros, encerrando o ensejo e as circunstâncias propícias para atuação do capitalismo financeirizado. Nesse circuito, entram os megaeventos e a guerra dos lugares, que os disputam, em uma escala global de sobrevoos e aterrissagens não-aleatórias nos quais se inserem para incentivar a construção de megaempreendimentos e grandes projetos urbanos para satisfazer às necessidades de movimento de grandes volumes de capital e acertar com os cofres públicos acordos de privatização dos ganhos e socialização das possíveis perdas. Vamos aí conexão que também inclui os segundo, terceiro e quarto nível do gráfico. Sem esquecer que nesses, estão contidos também o primeiro e ao mesmo tempo o primeiro e o quinto nível, ao mesmo tempo.



Conforme as relações que desejamos estabelecer entre nosso referencial, não podemos deixar de frisar o quanto o elemento central deve continuar a ser o capital financeirizado global, em torno do qual todos os demais estão orbitando (Figura 2). Nesse esquema o objetivo demonstra também o quanto os demais processos fazem parte de fluxos que estão inter-relacionados (e não somente com seus vizinhos imediatos) e produzem ou alteram elementos fixos (SANTOS, 2006a) traduzindo-se no espaço:

Figura 2 – Esquema relacional de fenômenos e processos.



Fonte: elaborado pela autora (2019).

O viés “histórico-genético” é visto de forma semelhante por Tonucci Filho e Magalhães (2017) tratam a metrópole contemporânea justamente como o resultado geo-histórico principalmente dos processos de industrialização e modernização econômica, chamando atenção para a densidade cada vez maior nas relações transescalares que conectam dinâmicas

localizadas a processos e agentes distantes. Aqui, apresentam um olhar próximo, mas no sentido inverso.

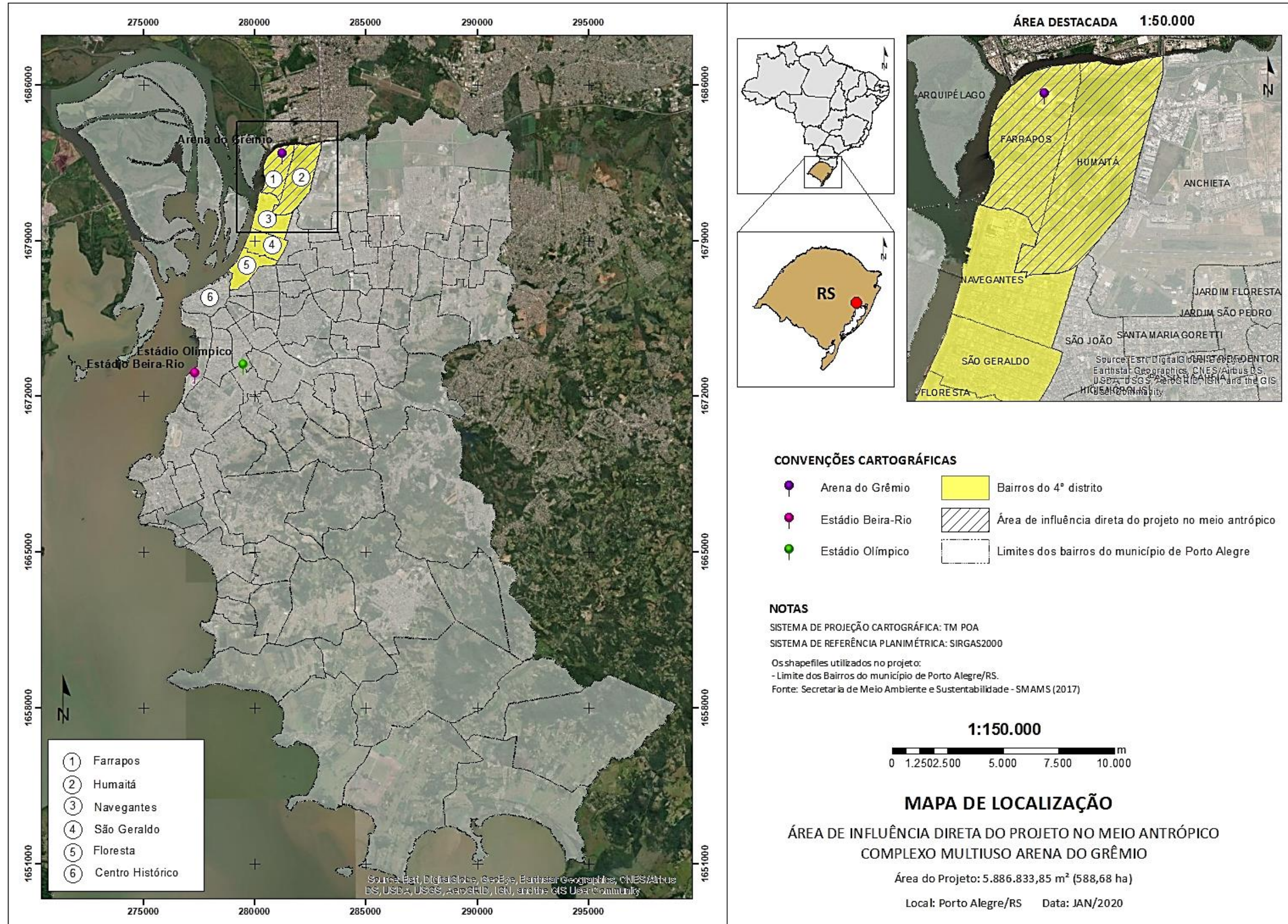
Atualmente, para eles, a metrópole é quase tida como um sujeito, capaz de agenciar e mediar essas relações entre o neoliberalismo, da ligação direta entre globalização e macroeconomia, incluindo a produção do espaço urbano. As metrópoles brasileiras derivam de processos distintos das transformações clássicas da experiência fordista-keynesianista dos países de centro. Temos, como as demais metrópoles latino-americanas a herança colonial interagindo com o neoliberalismo e as novas relações Estado-espaço daí advindas.

## 2.2 RECONHECIMENTO DA ÁREA DE ESTUDO

A área de estudo compreende o terreno total destinado ao megaempreendimento Arena do Grêmio e Bairro Liberdade e empreendimentos associados e suas cercanias representadas pelos bairros Farrapos e Humaitá, na cidade de Porto Alegre, capital do Rio Grande do Sul, estado da região sul do Brasil. Consideramos a totalidade dos bairros Farrapos e Humaitá como área de estudo, já que são consideradas pelo EIA e RIMA como Área de Influência Direta do Meio Antrópico e principalmente pelas características de trânsito. Fazem parte da zona norte de Porto Alegre, demonstrada no mapa da Figura 3.



Figura 3 – Porto Alegre: mapa da área de estudo.



Fonte: Camila Zanette Bourscheid e Tássia Coser Normann (2020).



Ambos fazem parte de região que se denomina 4º Distrito, cujos bairros são aqueles indicados pela cor amarela, todos numericamente identificados no mapa: Farrapos, Humaitá, Navegantes, São Geraldo e Floresta. Essa área está recebendo atenção especial do poder público como importante setor degradado da cidade com alto potencial imobiliário e passa por grandes projetos de “revitalização”. Uma das informações que consideramos relevantes ressaltar na imagem é a sua proximidade com o centro (bairro Centro Histórico) porque o atributo localização aparece de forma bastante relevante no empreendimento tanto em relação aos aspectos de venda quanto em relação ao percebido por moradores e visitantes. A proximidade com o centro é por si já um fator relevante para valorizar a localização.

Também situamos os três estádios relevantes para esse trabalho, o Estádio Olímpico Monumental, antigo estádio gremista, a atual Arena do Grêmio, objeto em estudo, e o estádio Beira-Rio do Internacional, que de fato foi usado para os jogos da Copa do Mundo.

Figura 4 – Estádio Olímpico Monumental e estádio Beira-Rio antes da reforma.



Fonte: Mosaico de imagens respectivamente de Marinho Saldanha (UOL Esporte) e GLOBOESPORTE.

Imagens ilustrativas desses estádios porto-alegrenses constam nas Figura 4 (acima) onde aparecem o Estádio Olímpico Monumental e o Beira-Rio antes da reforma. Na **Erro! Autoreferência de indicador não válida.**, na sequência, constam imagens da Arena do Grêmio e do Beira-Rio reformado. Gostaríamos de chamar a atenção para o envolvimento da Arena do Grêmio na Copa do Mundo estar claro uma vez que ambas as fotos da **Erro! Autoreferência de indicador não válida.** são do sítio de internet oficial do Governo Brasileiro para a Copa do Mundo.

Figura 5 – Estádios Arena do Grêmio e Beira-Rio finalizados.



Fonte: Mosaico de imagens de Gabriel Heusi, Portal da Copa (2014).

Nesse momento, cabe discorrer então sobre os bairros legais que ladeiam o empreendimento. Desde o princípio desta pesquisa o empreendimento foi concebido como parte do bairro Humaitá como o próprio material de divulgação da época exibe (

Figura 6). Afinal, embora a quadra já construída e as futuras, de edifícios residenciais, sejam chamadas “Bairro Liberdade”, no projeto do empreendimento, no espaço real, ele precisa de uma referência. Muito do material coletado neste período traz semelhante informação.

Figura 6 – Material publicitário do clube para o projeto.



Fonte: GRÊMIO FOOT-BALL PORTO ALEGRENSE (Guilherme Mallet, SlideShare, 2011).

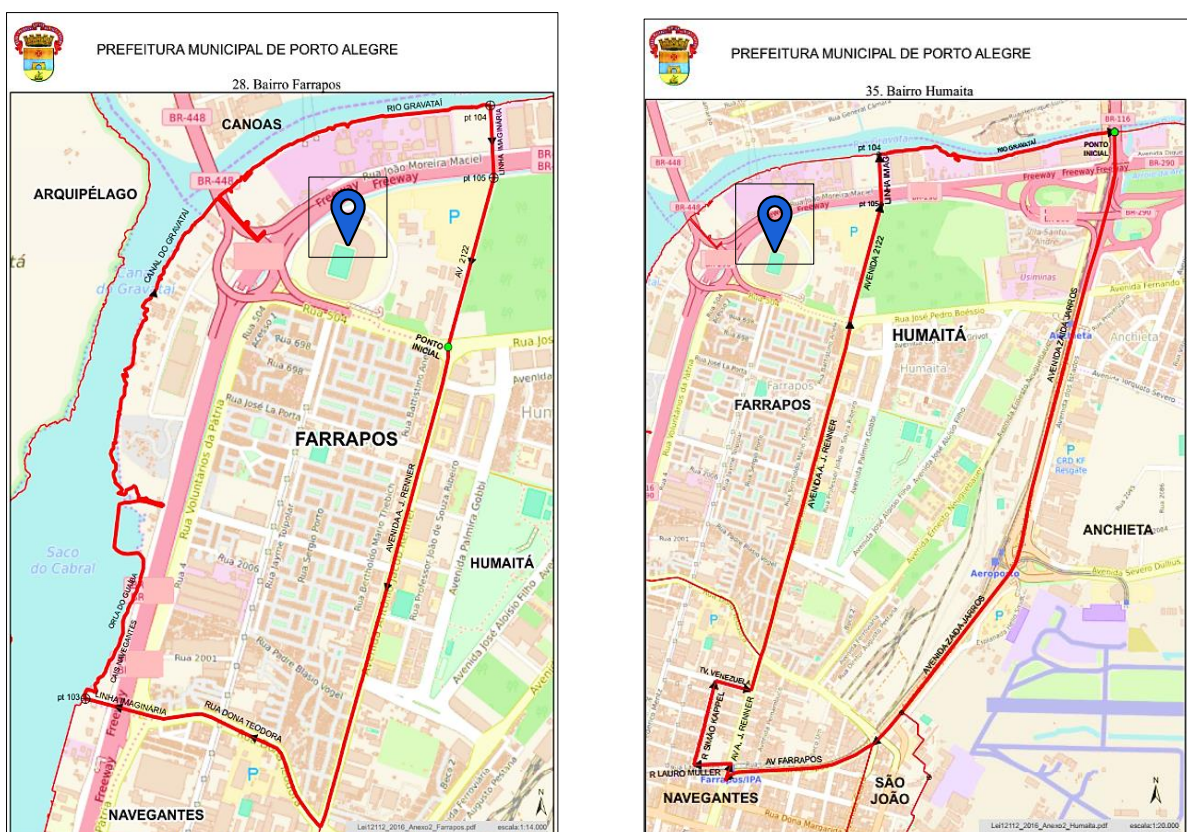
Entretanto, de acordo com a Lei Nº 12.112 de 22 de agosto de 2016, foi modificada a malha urbana porto-alegrense. A referida lei traz importantes alterações em que “cria, extingue, denomina e delimita os bairros que integram o território do Município de Porto



Alegre”. O resultado do novo traçado localiza o megaempreendimento que inclui Arena do Grêmio e Bairro Liberdade, atualmente, no bairro Farrapos, e foi utilizado como base cartográfica (Figura 7) para identificar a atual configuração dos territórios em questão no nosso trabalho.

Por isso, ao longo do trabalho, algumas vezes as informações trazidas sobre o empreendimento terão ligação diretamente com o Humaitá e aquelas de fontes e referências mais recentes ou com análise dos autores remeterão ao bairro Farrapos. Para compreender o significado da mudança para nosso estudo de caso, precisamos explorar algumas informações e características de ambos. Os bairros Humaitá e Farrapos foram criados pela Lei Nº 6218 de 17/11/1988.

Figura 7 – Atuais limites dos bairros Farrapos e Humaitá. Em azul, sinalizada a área onde se instalou o empreendimento.



Fonte: Prefeitura Municipal de Porto Alegre, adaptado pela autora (2019).

Historicamente podemos resumir características históricas da ocupação da região conforme estudo de Martins (2010), embora seu trabalho enfoque mais na parte que vem a

ser o bairro Humaitá. A autora conta que a área era conhecida como bairro Dona Teodora. A partir da década de 1960 contava-se ocupação de extrema pobreza e violência e precários serviços de educação e saneamento, enquanto suas áreas alagadiças compunham fazendas rizicultoras. Na década de 1970 as áreas alagadiças passaram por processo de aterramento, sendo que se usou lixo orgânico comum. Também foi período de aumento populacional principalmente da vila Dona Teodora, onde já haveria cerca de 500 moradias. Em 1982 foi criado o Parque Marechal Mascarenhas de Moraes usando também parte da área aterrada. Também na década de 1980 já haviam se instalado uma grande quantidade de indústrias no que seria o bairro Humaitá e diversos condomínios passaram a ser planejados e construídos.

E na década que toma os últimos anos 1990 e primeiros anos 2000 (1996 a 2005) houve um crescimento demográfico significativo. Foram ocupados edifícios que ainda não estavam em uso pelos proprietários dos imóveis, e loteamentos criados na década de 1980. Na

Figura 8 vemos (em imagens atuais) condomínios que datam da época, na Rua Palmira Gobbi, a oeste do Parque Marechal Mascarenhas de Moraes. Também nesse período, início dos anos 2000, se construíram os primeiros “condomínios fechados” (NORMANN; UEDA, 2006), na Av. José Aloísio Filho, de frente ao outro extremo do Parque Marechal Mascarenhas de Moraes.

Figura 8 – Condomínios do bairro Humaitá da década de 1980.



Fonte: fotos de autoria própria (2019).

Da segunda metade da década, de 2006 a 2009 (ano da publicação de seu trabalho), as empresas do setor imobiliário viram no bairro potencial de grande crescimento e rapidamente muitas quadras praticamente vazias deram lugar a condomínios de uma variada

gama de empreendimentos. É principalmente nesse trecho, a leste do Parque Marechal, o chamado “Novo Humaitá”.

É uma estratégia comum de promoção imobiliária. Para que as vendas atinjam um mercado consumidor de renda elevada utilizou-se do recurso de assim nomeá-lo a fim de salientar que todo o novo empreendimento seria aparte do seu entorno, que estão estabelecidos dentro de bairros “verdadeiros”, criados há mais tempo. A estratégia justifica-se porque os incorporadores desejam destinar imóveis para público de alto poder de consumo e, por isso, a tentativa de separar seu nome e sua imagem dos loteamentos de ocupação modesta de população com menor poder aquisitivo e mesmo das vilas de ocupações irregulares, quais sejam o bairro Farrapos e o bairro Humaitá.

Essa estratégia funcionou quando, em 2015, foi aprovada a criação do bairro Jardim Europa, que o estabelecia em torno do parque construído Germânia, nas proximidades dos *shopping centers* Iguatemi e Bourbon Country, na zona norte da cidade. A segregação do espaço urbano é reveladora da segregação social, predominantemente embasada economicamente. Mas todos os condomínios do Jardim Europa seguem um mesmo padrão visual e são da mesma empresa. No caso do Novo Humaitá, são diferentes construtoras e empreendedoras e não necessariamente há unidade entre os projetos. E a maior diferenciação entre condomínios das diferentes fases do Humaitá está na infraestrutura de áreas de lazer e serviços.

Figura 9 – Condomínios construídos após a Arena, no “Novo Humaitá”.



Fonte: fotos de autoria própria (2019).

No Humaitá, a mesma estratégia já vem sendo usada desde o princípio dos anos 2000, quando começaram as construções de diversos condomínios horizontais e verticais na área



entre as avenidas José Aloísio Filho e Neugebauer, ou seja, entre o Parque Marechal Mascarenhas de Moraes e a linha do Trensurb. Chamada de Novo Humaitá, já havia uma tentativa de valorização superior em uma sequência de quadras no que hoje são, predominantemente, empreendimentos de condomínios residenciais de grandes empresas do ramo imobiliário e construção civil, como Rossi e MRV. Nas imagens da Figura 9 vemos condomínios construídos em datas recentes, posteriormente à Arena do Grêmio.

E, por fim o “Bairro Liberdade” é uma tentativa semelhante, nome dado pela empreendedora ao grupo de edificações condôminas verticais multifamiliares, do Residencial Liberdade, a serem erguidas em quadra contígua à do estádio, somado ao que seria construído como complexo multiuso para que lhe servisse em comércio, lazer e serviços (ver no Capítulo 4 o subitem 4.3 “O Residencial Liberdade e o Bairro Liberdade”).

Ao verificar informações do ObservaPOA e IBGE percebemos condições muito aquém das ideais na qualidade de vida de grande parte dos moradores dos bairros Farrapos e Humaitá. Na Tabela 1 temos uma demonstração das condições socioeconômicas em geral dos moradores dos bairros em tema e comparados com os demais bairros do 4º Distrito e a média de Porto Alegre. Farrapos e Humaitá encerram um número elevado de habitantes, se comparados com os bairros São Geraldo e Navegantes. Juntos, os dois primeiros somam 30.390 moradores, enquanto os outros dois somam 12.717, menos da metade. O bairro Floresta também tem um número significativo de moradores: 16.085. A população do Floresta vive em um bairro em que a média do rendimento dos responsáveis por domicílios, que é de 5,96 (em salários mínimos), chega a ser superior à média do município, que é de 5,29 bem mais confortável. Esse bairro também apresenta situação favorável quanto ao número de domicílios pobres: dentro desse quadro comparativo, 3,8% estão nessa situação, o que equivale a 261 domicílios. O número de moradias precárias registradas foi zero.

Apenas o bairro São Geraldo tem índice melhor dentre os domicílios pobres, 2,19%, 76 unidades e nenhum registro de moradia precária. Em todos esses indicadores o bairro Navegantes situa-se em uma situação intermediária e a média de salários mínimos dos responsáveis por domicílios é de 3,54. Domicílios pobres somam 7%, que são 104 unidades, onde também não houve registro de moradias precárias. Mesmo assim, tanto o bairro São Geraldo quanto o bairro Navegantes apresentam a média de remuneração referida abaixo da média municipal: 4,31 (São Geraldo), 3,54 (Navegantes) e 5,29 (POA). O rendimento médio dos

responsáveis pelos domicílios, medido em salários mínimos, em quatro dos cinco bairros fica aquém da média municipal (5,29). O bairro Floresta é o único capaz de superá-la, com 5,96.

Tabela 1 – Dados socioeconômicos por bairros do 4º Distrito e média do município de Porto Alegre (Censo 2010).

<i>Indicadores</i>	<i>Floresta</i>	<i>São Geraldo</i>	<i>Navegantes</i>	<i>Farrapos</i>	<i>Humaitá</i>	<i>Porto Alegre</i>
<i>Número de Habitantes</i>	16.085	8.706	4.011	18.986	11.404	1.409.351
<i>Rendimento médio (em salários mínimos) do responsável pelo domicílio</i>	5,96	4,31	3,54	2,03	3,9	5,29
<i>Domicílios pobres - rendimento domiciliar per capita até ½ salário mínimo</i>	261 (3,8%)	76 (2,19%)	104 (7,0 %)	1.409 (22,91%)	384 (9,3%)	49.827 (9,8%)
<i>Moradias precárias</i>	0	0	0	2.344 (38,11%)	348 (8,43%)	55.994 (11%)

Fonte: OBSERVAPOA - Porto Alegre em Análise: Sistema de Gestão e Análise de indicadores. Adriano Zerbielli, Gabriel Pavani, Tássia Coser Normann (2019).

Já entre aqueles dois onde focamos a atenção, o Humaitá apresenta média de 3,9 salários mínimos, enquanto no bairro Farrapos a média é menor que a metade da municipal (5,29), de 2,03 apenas. São 1.409 domicílios, ou seja, 22,91% do total, aqueles em que a renda *per capita* dos moradores não chega a meio salário mínimo. No Humaitá os resultados são de 384, equivalente a 9,3% do total do bairro, próximo à média municipal, de 9,8%. Deduzimos que as ocupações mais recentes de condomínios para classe média no bairro Humaitá devem ser os responsáveis por esse índice razoavelmente positivo, de um bairro com diversos assentamentos pobres irregulares. Já no bairro Farrapos, todos os índices são extremamente negativos. Chega a 1.409 os domicílios em que a renda não equivale a meio salário mínimo por pessoa. Isso equivale a 22,93% do seu total e a média de salários mínimos é de apenas 2,03 para os responsáveis por domicílio. Maior que o dobro da média municipal, que é de 9,8%

de domicílios. O dado que contém informação ainda mais grave é a respeito das condições de moradias. O Humaitá tem 348 moradias precárias, portanto 8,43% do total. Já no Farrapos, são 2.344 precárias, que equivalem a 38,11% do seu total. Mais de um terço de seus domicílios não têm infraestrutura adequada.

O ObservaPOA calculou<sup>3</sup> em 2018, conforme dados do Censo Demográfico 2010 do IBGE, o número de domicílios e habitantes para os bairros de Porto Alegre de acordo com o novo traçado: Farrapos contou 6.151 domicílios e 18.986 habitantes, enquanto para o Humaitá, 4.165 e 11.502, respectivamente. Para o próximo ano, 2020, espera-se a realização de um novo Censo Demográfico pelo IBGE, por onde advirão informações mais precisas.

O que se pretende chamar a atenção através dessa análise de indicadores é o quanto serão influenciados pelas novas ocupações. Se compararmos as moradias em geral do bairro Farrapos às do bairro Humaitá já se percebe uma clara distinção imobiliária à qual estão atrelados indicadores socioeconômicos, como renda e escolaridade. Uma vez que se comece a contar juntamente à população mais carente do primeiro, as ocupações do Bairro Liberdade, com certeza haverá uma significativa diferença nos dados, uma vez que o número de unidades comercializadas quase chega a um mil e as que haviam sido previstas para construção futura. Será necessário um cuidado extra quando houver análises sobre informações divididas por bairros nesta área, pois muitos problemas sociais podem vir a ser mascarados e amenizados se catalogados por divisão territorial de bairro.

Nos EIA e RIMA (PROFILL ENGENHARIA E AMBIENTE, 2009) consta no “Resumo dos impactos e medidas indicadas” a “Alteração do perfil socioeconômico do Bairro Humaitá (elevação da renda média da população) /Operação” como aspecto social e econômico positivo. Isso que é questionável, pois acrescentar moradores de alto poder aquisitivo em imóveis apartados não contribui para melhoria de vida dos setores pobres e pode diminuir o impacto da necessidade de políticas públicas e de infraestrutura. Os bairros que pertencem à área de estudo contêm ocupações irregulares (vilas), em boa parte da sua área e somam 2.526 domicílios. Podemos ver suas informações na Tabela 2, na qual cruzamos informações com o mapa da Figura 10 para identificar as ocupações numeradas.

---

<sup>3</sup> OBSERVAPOA. **Bairros novos têm cálculo de habitantes concluído**. Disponível em: [http://www.observapoa.com.br/default.php?reg=536&p\\_secao=17](http://www.observapoa.com.br/default.php?reg=536&p_secao=17). Acesso em: 28 set. 2018.



Figura 10 – Mapa de ocupações irregulares nos bairros Farrapos e Humaitá.

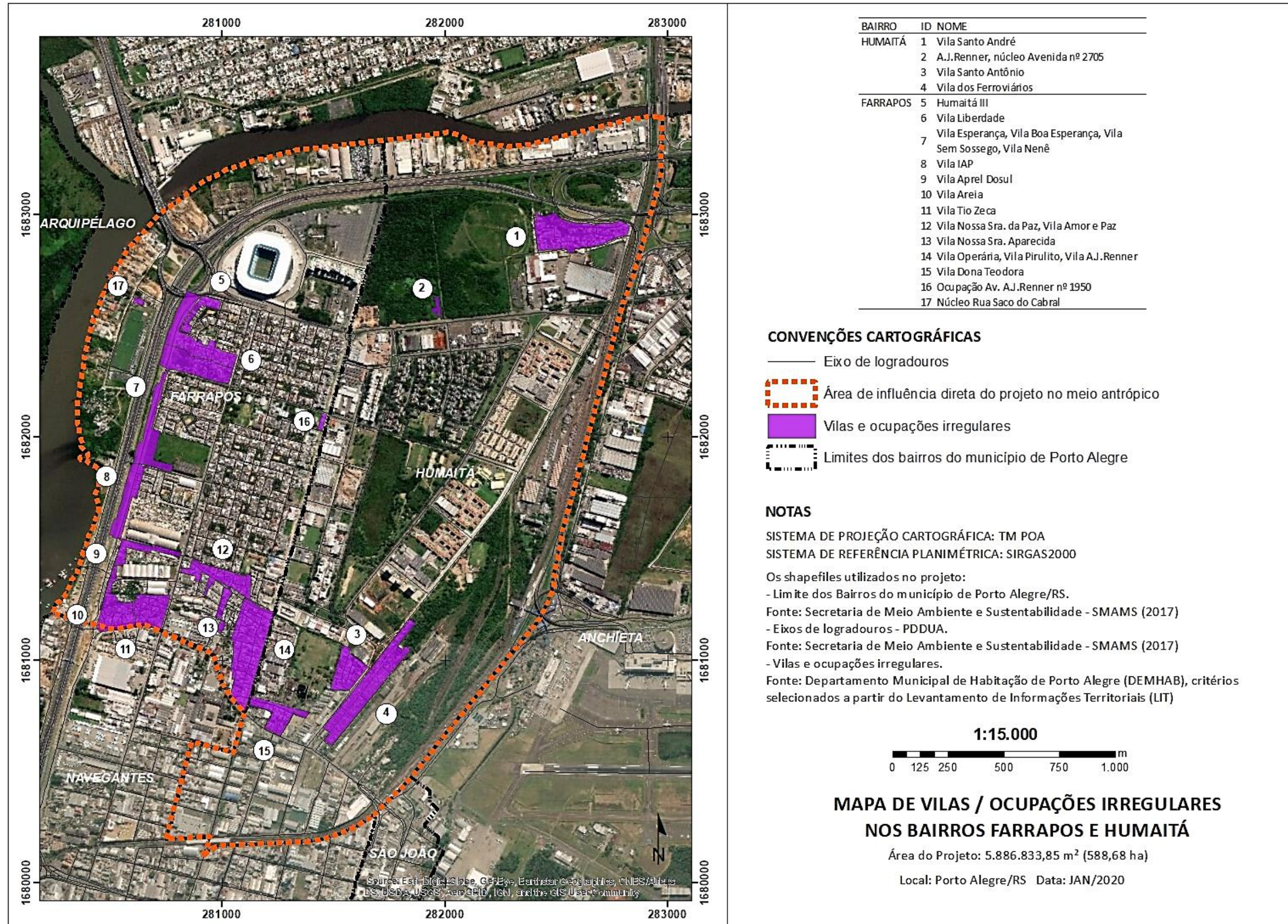




Tabela 2 – Ocupações irregulares nos bairros Farrapos e Humaitá.

BAIRRO	Nº	NOME	DATA OCUPAÇÃO	ÁREA (M²)	PROPRIEDADE	ÁGUA	ESGOTO	DOMICÍLIOS	OBS.
HUMAITÁ	1	Vila Santo André	1950	34326,97	Área pub. Federal	Não	Não	143	-
	2	A. J. Renner, núcleo Avenida nº 2705	-	1377,451	PMPA	-	-	4	-
	3	Vila Santo Antônio	1993	8121,234	DEM HAB, part.	Sim	Sim	156	AEIS 1
	4	Vila dos Ferroviários	-	67036,52	PMPA, área pub.. Federal	Sim	Sim	220	AEIS 1
FARRAPOS	5	Humaitá III	1996	4064,972	COHAB	Sim	Sim	75	-
	6	Vila Liberdade	-	17574,69	COHAB	Sim	Não	296	-
	7	Vila Esperança, Vila Boa Esperança, Vila Sem Sossego, Vila Nenê	1958	-	COHAB, part.	Parcial	Não	168	-
	8	Vila IAP	1994	9908,548	PMPA	Parcial	Não	134	-
	9	Vila Aprel Dosul, Beco da Xexeca	1970	4076,215	COHAB, part.	Sim	Não	48	-
	10	Vila Areia	1950	28820,71	COHAB	Sim	Não	193	AEIS 1
	11	Vila Tio Zeca	1950	25510,04	COHAB	Sim	Não	172	AEIS 1
	12	Vila Nossa Sra. da Paz, Vila Amor e Paz	1969	18985,29	PMPA	Sim	Sim	205	AEIS 1
	13	Vila Nossa Sra. Aparecida	1995	12661	Part.	Sim	Parcial	57	AEIS 1
	14	Vila Operária, Vila Pirulito, Vila A. J. Renner	1950	64551,04	DEM HAB, CORSAN, part.	Sim	Não	487	AEIS 1
	15	Vila Dona Teodora	1943	70018,86	DEM HAB, PROCEMPA, part.	Sim	Sim	148	AEIS 1
	16	Ocupação Av. A. J. Renner nº 1950	1994	1585,176	PMPA	-	-	13	-
	17	Núcleo Rua Saco do Cabral	1980	706,9844	DEPRC	-	-	7	-
<b>TOTAL</b>				369325,7				2526	

Fonte: elaborado pela autora, a partir de dados do DEMHAB<sup>4</sup> (2019).

<sup>4</sup> Disponível em: <https://www.google.com/maps/d/u/0/viewer?ll=-29.98382911920339%2C-51.18840273282268&z=15&mid=12vy0QutnA4ZT4ljDCZuF2-bVSkw>. Acesso em: 12 out. 2019.

Figura 10 ou como a Vila Dona Teodora (Farrapos) – nº 15 – que, como vimos na Tabela 2, deu origem ao povoamento dos bairros. O conjunto Vila Operária, Vila Pirulito e Vila A. J. Renner – nº 14 – é aquele que soma maior número de domicílios, totalizando 487. A Vila Dona Teodora é, ainda que conte com “apenas” 148 domicílios, a de maior extensão, tem área de 70018,86m<sup>2</sup>. Isso significa que aquele conjunto, de nº 14, tem um número muito maior de domicílios em área menor, indicando que devem ser moradias muito menores e mais condensadas. De fato, esta é a que apresenta uma menor densidade de domicílios por área total atribuída ao conjunto (473,1m<sup>2</sup>). Já a Vila dos Ferroviários apresenta a maior densidade, em que a cada domicílio é atribuída uma média de 30,47m<sup>2</sup>, indicando que devem ser bem menores que os demais e sua ocupação, mais aglomerada. Na foto da Figura 11, casas da Av. Voluntários da Pátria, na Vila Humaitá III, geograficamente mais próxima da Arena, vista em 3º plano da foto.

Figura 11 – Vila Humaitá III (nº 5 no mapa da Figura 10 e na Tabela 2).



Fonte: foto de autoria própria (2019).

Para os conjuntos de nº 2, 4 e 6 não havia informações disponíveis sobre a data de início da ocupação. Entretanto, excluindo-se essas três, para as demais, percebemos que do total de 14 núcleos, oito remontam à década de 1960 e, em sua maioria, até antes (nº 1, 7, 10, 11, 14, 12, 15). Duas, (nº 9 e 17) às décadas de 1970 e 1980. E cinco datam da década de

1990 (nº 3, 5, 8, 13, 16). Na foto da Figura 12, casas correspondentes à Vila Aprel Dosul (Nº 9 da Figura 10 e da Tabela 2) / Beco da Xexeca, vistas a partir da Av. Voluntários da Pátria.

Esses dados indicam que, primeiro, o problema de moradia para habitantes de baixa renda é um problema muito antigo em nossa cidade, como o sabemos, e os bairros Farrapos e Humaitá ao longo da segunda metade do século XX foram destino de muitas famílias nessa situação. Em segundo lugar, que o problema de haver nestes bairros tantas moradias precárias, há tanto tempo, demonstra um descaso do poder público para com a região, que acumula moradores pobres e sem condições dignas de vida sob muitos aspectos.

Figura 12 – Vila Aprel Dosul / Beco da Xexeca (nº 9 no mapa da Figura 10 e na Tabela 2).



Fonte: foto de autoria própria (2019).

Ainda que a década de 1990 some um alto número de ocupações citadas, se retomarmos a informação de Martins (2010, p. 50), de que nesse período houve um grande número de ocupações irregulares de imóveis (apartamentos) que já existiam no bairro, podemos deduzir que é um período de movimentação muito intenso de demanda por moradias por famílias pobres que procuraram abrigo na região.

A respeito da precariedade das instalações dessas moradias, excluindo-se três para as quais não há estes dados, nove dentre as demais 14 não possuem completo serviço de abastecimento de água potável e rede de esgoto, um número expressivo, principalmente se



considerarmos o número de pessoas envolvidas em situação insalubre, pois chegam a 1.698 domicílios. No caso da Vila Santo André (nº 1), com 143 domicílios, não há nenhum dos dois serviços de infraestrutura básica. Na foto da Figura 13, ocupação bem mais recente, em área correspondente à Vila IAP (nº 8 no mapa da Figura 10 e na Tabela 2).

Figura 13 – Vila IAP (nº 8 no mapa da Figura 10 e na Tabela 2).



Fonte: foto de autoria própria (2019).

A última coluna da Tabela 2 traz informações sobre quais ocupações estão sobre Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS). As AEIS ou Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são “[...] uma categoria de zoneamento que permite o estabelecimento de um padrão urbanístico próprio com regras especiais, mais permissivas, para determinadas áreas da cidade com o objetivo de destinar áreas para construção de moradia popular. Em Porto Alegre estão regulamentadas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA) pelos artigos 76 a 78 (PORTO ALEGRE, 1999), onde já exista assentamento autoproduzido por população de baixa renda em áreas públicas ou privadas; loteamentos públicos ou privados irregulares ou clandestinos com padrões mínimos de habitabilidade; imóveis não-edificados subutilizados em áreas com intensiva ocupação onde venham a se implantar Habitação de Interesse Social; ou áreas ocupadas com esse fim por populações de baixa renda e que estejam em condições precárias.



Quanto a isso, os assentamentos de nº 10, 11, 12, 13, 14 e 15, foi delimitada uma AEIS para o loteamento Vila Farrapos (denominado Conjunto Residencial Castelo Branco), através da Lei Complementar Nº 114/1984 (PORTO ALEGRE, 1984) sobre os quais algumas dessas Vilas estão instaladas, conforme indica a tabela. Assim como as de nº 3 e 4, do bairro Humaitá. Na foto da Figura 14 é possível ver a diferença não apenas no padrão das construções residenciais, mas também em sua infraestrutura urbana oferecida.

Cabe comentar, também a respeito das informações da tabela, fornecidas pelo DEMHAB, que todas as 17 vilas registradas mantêm ocupação irregular total ou parcialmente em áreas que pertencem ao poder público de alguma instância.

Figura 14 – Loteamento AEIS Vila Farrapos. Rua Monsenhor Zeno Marques.



Fonte: foto de autoria própria (2019).

Diversas áreas ocupadas pertencentes aos bairros Farrapos, Floresta, Humaitá e Navegantes, além do bairro Anchieta, foram objeto do Programa Integrado Entrada da Cidade (PIEC), cujo objetivo, a reestruturação urbana e ambiental da principal entrada da cidade (via autoestradas) e melhoria da qualidade de vida incluindo algumas que são vizinhas à Arena. Um programa relevante, que centrava ações em vários eixos (habitação, infraestrutura viária, paisagismo, desenvolvimento comunitário e geração de trabalho e renda) e com recursos que incluíam fontes como o BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento), chegou a abranger

3.775 famílias e a partir de 2002 buscou a requalificação de assentamentos para melhoria em condições de habitabilidade. Entretanto, como Santos (2018) constata em seu estudo sobre uma dessas áreas, o loteamento Santa Terezinha, nem todas as propostas foram bem aceitas ou perduraram. Há áreas onde o espaço público e comum, mesmo após reestruturação, volta a ser ocupado por resquícios da atividade diária de catadores, promovendo novamente o acúmulo de lixo não selecionado por eles para venda. Esse é, possivelmente, um dos processos que faz com que várias dessas ocupações, mesmo após a requalificação do PIEC, voltem a apresentar aspecto degradado e ocupação desordenada. Ainda assim, sem dúvida, os ganhos para a população na área são extensos.

Figura 15 – PIEC na Av. Voluntários da Pátria, às margens da Free-way.



Fonte: foto de autoria própria (2019).

Na foto da Figura 15, vemos a partir da mesma Av. Voluntários da Pátria, na sequência das Vilas IAP e Aprel Dosul, a imagem de uma área renovada pelo PIEC que permanece com características bastante semelhantes ao projeto original, tanto nas vias de tráfego quanto edificações.

As informações acerca de ocupações irregulares, assim como chamar a atenção para dados de deficiente qualidade de vida presentes por meio de informações socioeconômicas, são relevantes, pois embora muitas delas não estejam localizadas tão próximas do

empreendimento acabam desempenhando um papel coadjuvante quando por sua causa criam os promotores imobiliários um esforço de distanciamento e assim seguem as políticas de ocupação do bairro. Além disso, são áreas e moradores que também determinam intervenções (ou sua falta) do poder público.

Considerando as informações e reflexões dispostas, uma possível solução para não deturpar análises geográficas futuras, principalmente de indicadores socioeconômicos, seria a utilização área dividida por setores censitários. Ou, como segue, por Unidade de Desenvolvimento Humano (UDH). As UDH são divisões que captam de maneira mais fidedigna características socioeconômicas que não se restringem a territórios oficiais e que também podem estar difusas na divisão por setores censitários do IBGE. São recortes espaciais criados para estudar a realidade de Regiões Metropolitanas brasileiras pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), Fundação João Pinheiro e Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD) em conjunto.

Por essa metodologia as médias municipais não mascaram dados de desigualdades e podemos percebê-las homogeneamente no espaço recortado conforme esses critérios. Assim, ao observá-las, vai-se formando um quebra cabeça de forma mais condizente com as características reais de ocupação, principalmente no tempo-espaço, de forma que a comparação entre essas áreas não esteja tão generalizada quanto do território delimitado oficialmente que engloba a várias delas, muitas vezes tão diferentes. Ou seja, se condomínios de luxo, com muitas unidades, próximos a favelas participassem do mesmo setor censitário, com certeza haveria distorção de dados socioeconômicos. É o alerta que faz o Instituto.

E é exatamente a isso que queremos atentar aqui. Para as pesquisas futuras, isso deve ser considerado e ainda mais cuidadosa deve ser a análise considerando que o terreno do Residencial Liberdade foi realocado para o bairro Farrapos, com características já tão precárias quanto as mencionadas anteriormente. Deve-se levar em conta também que a ocupação destes condomínios se deu no interstício entre os Censos de 2010 e de 2020 (próximo ano) e que em função dos imbróglis judiciais muitas unidades, apesar de vendidas e acabadas, não podem estar ocupadas até este momento (vide subitem 8.2 “Impasses e imbróglis jurídicos”). Na expectativa de que essa solução se resolva e mude-se mais um significativo número de moradores para unidades de alta renda, fará uma grande diferença. Seguem abaixo as três UDHs que formam o bairro Farrapos e as quatro UDHs formadoras do Humaitá nas Figura 16 a Figura 21.

Figura 16 – UDH HUMAITÁ: Parque Mascarenhas. Porto Alegre, RS.



Fonte: [http://www.atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil\\_udh/22230](http://www.atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil_udh/22230). Acesso em 04 out. 2019.

Figura 17 – UDH HUMAITÁ: Jardim Tulipa. Porto Alegre, RS.



Fonte: [http://www.atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil\\_udh/22229](http://www.atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil_udh/22229). Acesso em 04 out. 2019.



Figura 18 – UDH HUMAITÁ: Vila Dona Teodora / Ferroviários. Porto Alegre, RS.



Fonte: [http://www.atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil\\_udh/22231](http://www.atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil_udh/22231). Acesso em 04 out. 2019.

Figura 19 – UDH HUMAITÁ: Vila Santo André / Adubos Trevo. Porto Alegre, RS.



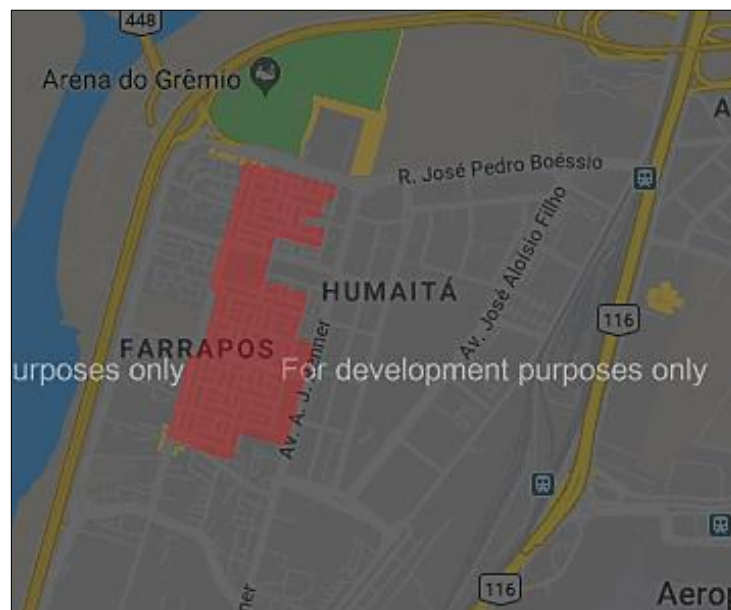
Fonte: [http://www.atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil\\_udh/22255](http://www.atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil_udh/22255). Acesso em 04 out. 2019.

Figura 20 – UDH FARRAPOS: Vila Liberdade e Tio Zeca. Porto Alegre, RS.



Fonte: [http://www.atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil\\_udh/22071](http://www.atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil_udh/22071). Acesso em 04 out. 2019.

Figura 21 – UDH FARRAPOS: SESI / Igreja Santíssima Trindade. Porto Alegre, RS.



Fonte: [http://www.atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil\\_udh/22077](http://www.atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil_udh/22077). Acesso em 04 out. 2019.

Figura 22 – UDH FARRAPOS: Famello. Porto Alegre, RS.



Fonte: [http://www.atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil\\_udh/22076](http://www.atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil_udh/22076). Acesso em 04 out. 2019.

Ambos os bairros se concentram na zona norte da cidade, industrial, que poderia se transformar em um polo metropolitano, pela sua localização, de desenvolvimento metropolitano de serviços, industrialização e tecnologia. O Corredor de Desenvolvimento deve ter investimentos de grande porte para fortalecer a integração regional (PORTO ALEGRE, 1999, art. 30, §4º).

Figura 23 – Corredor de desenvolvimento de Porto Alegre.



Fonte: Grêmio Foot-Ball Porto Alegrense (Guilherme Mallet, SlideShare, 2011).

O predomínio dessa paisagem reporta à dinâmica de observação através do método regressivo-progressivo de Lefèbvre. Ambos os bairros podem ser setorizados temporalmente conforme os setores foram sendo ocupados de uma ou outra forma. Sua estrutura específica se traduz na dialética de interesses e, quem sabe, conflitos. O que fica claro, no entanto, é o quanto o empreendimento em questão destoa de ambos.

Pela Figura 24 podemos ver as vias de trânsito de acesso pelos quais se pode chegar ao empreendimento e fica claro o quanto suas conexões estão muito mais relacionadas com áreas e destinos externos a Porto Alegre. Esta imagem refere-se a trabalho de Rodrigo Schardong, que será novamente retomado em 4.4 PARA CHEGAR LÁ, É PRECISO IR: A (FALTA DE) MOBILIDADE EM EVIDÊNCIA.

Figura 24 – Situação de acessos ao empreendimento.



Fonte: SHARDONG, 2017, p. 10.

Já na Figura 25 a seguir, podemos ver o destaque dado a esse fator em material de divulgação.





empreendimento fica uma das alças de acesso à rodovia RS-448, Rodovia do Parque, por onde se pode acessar os mesmos municípios que via Trensurb. Ainda, a rodovia BR-116 Via-Serrana, uma das mais importantes do país, que faz o trajeto paralelo à linha do Trensurb em direção ao norte do estado e segue pelo país.

A pertinência das informações está relacionada a dois fatores importantes. Primeiro, de que há uma manifestação favorável de torcedores do interior do estado que afirmam que, devido à facilidade do acesso externo do município, tem comparecido mais aos jogos. Não é necessário rodar dentro da cidade e perder mais tempo no trânsito local e a viagem se torna mais dinâmica e menos cansativa, além de mais barata. Por outro lado, moradores da cidade afirmam que a chegada ao estádio, embora esteja menos distante, está dificultosa. Aqueles que têm carro referem a má qualidade do acesso local principalmente no que tange a obras inacabadas, dificuldade no escoamento do fluxo após as partidas e eventos e a falta de locais para estacionamento.

Figura 26 – Visão aérea da área de estudo durante a construção da Arena e o restante da cidade de Porto Alegre.



Fonte: Gerson Ibias, Porto Imagem (2012).

Nesta imagem da Figura 26 podemos ver a área de estudo durante a construção da Arena. Na ocasião, o residencial Liberdade ainda não estava sendo construído. Por ela, vê-se

o porte da edificação de um megaempreendimento destoando das áreas de seu entorno, das proximidades nos bairros Farrapos e Humaitá. Também é possível ver a rodovia RS-448 Rodovia do Parque em construção, à direita, no canto inferior, cujos acessos sobre o Guaíba ainda não estavam realizados, mas já ressaltando tanto a facilidade de acesso externo quanto a localização do empreendimento em relação ao restante da cidade: extremo.

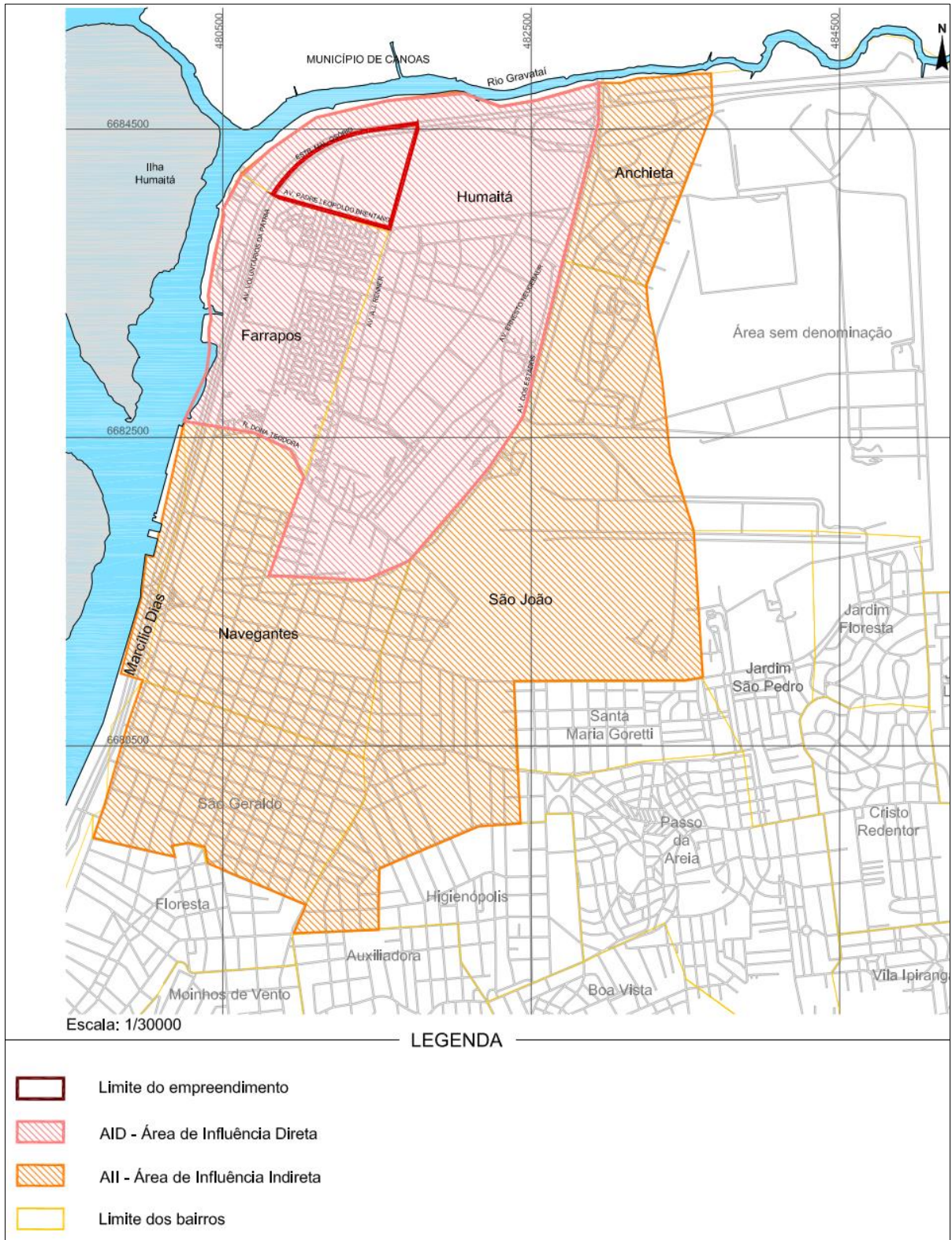
O acesso ao empreendimento é um fator estratégico que vem sendo colocado como relevante na análise a respeito sobre o empreendimento, principalmente no que tange a transporte público.

Ao lado da área do empreendimento na Figura 27, é possível ver terreno de grande tamanho. Já consta aprovado na SMAM desde 2004 projeto de loteamento pela empresa Habitasul, destinado a imóveis de alto padrão. Portanto, podemos inferir a importância e a dimensão que as obras de infraestrutura tomam, constatando que a demanda de público será ainda maior para uso público. Ademais, o prognóstico de público com elevado poder de compra faz justificativa para um projeto de tanto investimento em equipamentos anexos para público abastado, como a construtora planejava. As áreas industriais de vocação do bairro incluem as indústrias extrativas, às margens do Guaíba, todas identificadas pela cor avermelhada. Enquanto isso, temos em amarelo as áreas residenciais mais próximas do complexo.

As quadras a leste, que estão à direita do limite, consideradas “o Novo Humaitá” (Figura 27 – Área de Influência Direta e Indireta do Meio Antrópico.) não estão, a princípio, incluídas pela consultora como Área de Influência Direta. De fato, se observarmos por exemplo o critério físico de interferência na geração de ruído, entrevistados moradores dessa área disseram não se sentir incomodados com poluição sonora vinda da Arena, mas, sim, pela proximidade com a linha do trem e com o aeroporto.



Figura 27 – Área de Influência Direta e Indireta do Meio Antrópico.



Fonte: PROFILL ENGENHARIA E AMBIENTE, 2009, p. 25. Sem escala.

Conforme o estudo de Martins (2010) essa queixa já era comum há mais tempo e ao longo das décadas podemos afirmar que esse problema se intensificou se considerarmos a

dinâmica de mobilidade possibilitada pelo avanço de tecnologia e da globalização de transportes e a popularização do transporte aéreo. Já os moradores incluídos nessa classificação de AID do meio físico queixaram-se da importunação sonora advinda do estádio, assim como já viviam a da autoestrada. Além disso, a presença dos torcedores e vendedores ambulantes antes e após o jogo geram transtorno e a acirramento do trânsito, também causado pela instalação do acesso à Rodovia do Parque.

O local de realização do empreendimento é próximo aos rios Jacuí e Gravataí, de forma que, naturalmente, são áreas de várzea alagadiças. A cota de altitude em relação ao rio Jacuí, por exemplo, é de 2m a 4,7m. Em virtude disso ocorrem diversas áreas de banhado. Muitas áreas de banhado foram aterradas para ocupação, inclusive utilizando-se de lixo comum, como já mencionado. Outras fazem parte daquele que se tornou o Parque Marechal Mascarenhas de Moraes. Um sistema de bombas hidráulicas é usado para bombear a água e evitar alagamentos nas vias e imóveis. Esse mecanismo, entretanto, muitas vezes está defeituoso ou é insuficiente e o problema de alagamentos é recorrente.

As cotas altimétricas ínfimas em relação a significativos corpos hídricos exigem uma rede complexa de coleta pluvial e de esgoto sanitário. Porto Alegre possui mais de três mil quilômetros de redes, canais, galerias, condutos forçados, valos e arroios que exigem constante expansão, monitoramento e manutenção. Sendo um dos principais elementos nesse processo a casa de bombas.

As casas de bomba são instrumentos que protegem Porto Alegre, de baixa cota altimétrica, de inundações dos rios Gravataí e do lago Guaíba por drenagem pluvial e de esgotamento sanitário para garantir que, por meio do bombeamento em sistemas de diques e comportas, não haja fluxo reverso e possa haver despejo no rio. Entretanto, quando qualquer das casas de bombas apresenta avaria processo há fluxo reverso que faz transbordar canais, bocas-de-lobo e poços-de-visita pelas vias da cidade. As casas de bomba necessitam de manutenção constante uma vez que são bastante exigidas pelo regime de chuvas intenso e constante o ano todo, característico do clima subtropical úmido de Porto Alegre que, de grande amplitude térmica anual, tem regime pluvial significativo ao longo de todo o ano.

Porto Alegre tem 22 casas com um total de 86 bombas de capacidade de bombeamento de 170 mil litros por segundo de água da chuva cuja capacidade fica seriamente afetada quando qualquer uma delas apresenta defeito. Os bairros em estudo possuem duas casas de bombas: a Casa de Bombas 5 (Autoestrada BR-101 junto à Vila

Farrapos) e a casa de Bombas Vila Farrapos (Rua Jayme Tolpolar esquina Rua Adelino Machado de Souza). Em vista da manutenção constante exigida pelos equipamentos apresentam insuficiência constantemente no bombeamento e o problema de alagamentos é uma constante nestes bairros há décadas. Em 2017, por exemplo, duas das cinco bombas avariadas só foram consertadas por parceria com a iniciativa privada, com doação de R\$ 100 mil pela Associação das Empresas dos Bairros Humaitá-Navegantes (AEHN).

### 3 REFERENCIAIS TEÓRICOS ESPECÍFICOS

#### 3.1 FINANCEIRIZAÇÃO NA ECONOMIA IMOBILIÁRIA

Neste trabalho se coloca como principal objetivo reconhecer características da financeirização em Arena do Grêmio, Bairro Liberdade e empreendimentos associados. É fundamental, portanto, discorrer sobre a acepção de financeirização, qual a origem desse fenômeno, como se dá, entre outros elementos. Mais que isso, precisamos conhecer interpretações que deem relevância às suas manifestações espaciais, principalmente no que tange ao espaço urbano e o que se entende por financeirização imobiliária com aportes de autores contemporâneos e engajados em discutir processos globais atuais, como Harvey (2011, 2018), De Mattos (2007, 2010, 2014, 2015, 2016), Fix (2007), Sanfelici (2013a) e outros.

Para avançar na direção de identificar características da financeirização da economia imobiliária no empreendimento em questão, faz-se necessário conhecer o fenômeno, quais são suas características, quais se dão neste caso, e como se dá esse processo no solo brasileiro, mais especificamente porto alegre. É a proposta do capítulo que aqui se abre.

No período compreendido entre o último quartil do século XX e as duas primeiras décadas do século XXI colocaram-se em prática uma série de circunstâncias e ações orquestradas com objetivos de prosperar por já poderosos atores políticos e econômicos que mudariam mais um período da história. Sobre suas consequências que até hoje se sente e sobre as quais ainda se faz necessário estudar e refletir.

De início, os acordos de Bretton-Woods planejaram o futuro econômico próximo a partir de acordos entre os países que conhecemos por potências, ainda que muitas dessas, envolvidas diretamente no conflito da II Guerra Mundial, então ainda em curso, apresentavam potenciais problemas financeiros no encerramento do conflito. O encontro fez modificações nos padrões comerciais e financeiros internacionais e também resultou na criação de entidades como FMI e BIRD, responsáveis por proporcionar os meios necessários para que o comércio mundial sofresse o mínimo abalo e se ampliasse, pudesse angariar mais parceiros futuros e proporcionasse segurança para o decurso capitalista, pois no período pós-guerra a vivência de situações excessivamente competitivas poderia trazer complicações como ocorrera no entreguerras.

Os acordos de Bretton-Woods mudaram os rumos da economia e alteraram a história mundial modificando o padrão de lastro da economia com o “padrão dólar-ouro”, em que a moeda americana substituiu a libra (inglesa) em relação às reservas de ouro. Esse quadro foi importante porque garantiu a consolidação dos EUA como potência geopolítica do século XX e, complementarmente, potência econômica.

Nos anos 1970, a conjuntura do mundo capitalista (que não era unanimidade, visto que a Guerra Fria vivia seu auge) era de crise no seu pilar econômico vinculado à produção fordista, à interferência estatal no mercado consoante a lógica keynesiana e ao Estado de bem-estar social. Nessa etapa o fim dos acordos de Bretton-Woods determinado unilateralmente pelos Estados Unidos garantiu a vigência de uma nova referência monetária, o dólar-flexível, em que a emissão de dólares não ficava mais atrelada às reservas auríferas e tornava-a parâmetro mundial. A crise do petróleo, em 1973, provocou estagnação da produção de bens e alta inflação de preços, dando início a um movimento de grandes transformações. Foi necessária uma ruptura completa no modo de organização socioeconômica para manter o sistema no eixo e garantir a hegemonia estadunidense. Começaram a ser derrubados entraves à circulação de capital externo por países como Alemanha, Suíça, Canadá, Estados Unidos, Inglaterra, Japão, França, Itália, Portugal e Espanha.

Para combater a rigidez, a desregulamentação, o que na prática significou muitas vezes um aumento da monopolização após uma breve fase de competição avançada. Aumentava assim o controle que alguns atores sociais adquiriam sobre diversos setores estratégicos. Não por acaso, a primeira reunião de cúpula do G7<sup>5</sup> data de 1975, quando as grandes potências articulavam formas de retomar, ao menos em parte, sua liderança perdida recentemente, principalmente num contexto de descolonização imperialista.

As decisões de investir em livre circulação de capitais encontraram profícuo momento/ambiente de revoluções tecnológicas. O armazenamento e as trocas de informações, os novos conhecimentos científicos e tecnologias deram um grande impulso à movimentação financeira, na medida em que se punha em nova marcha a globalização. A intensificação da articulação dos lugares em que o processo teve início (em geral aceito como desde o período mercantil do capitalismo) a cada fase, conforme avanços tecnológicos,

---

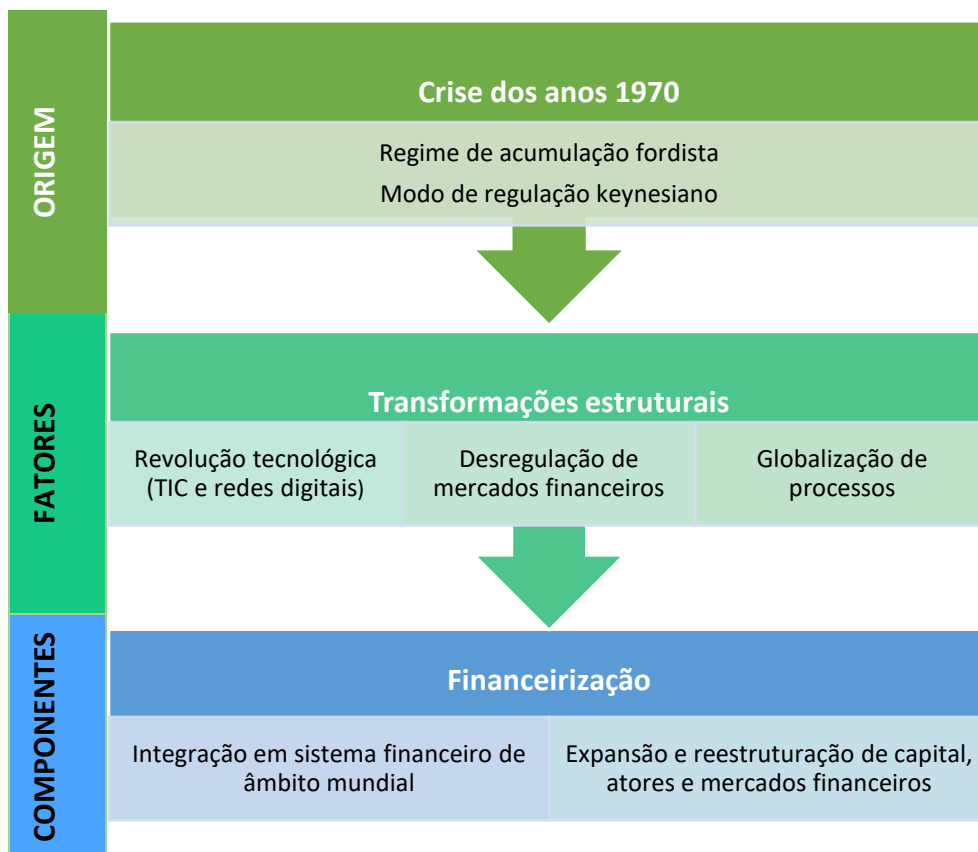
<sup>5</sup> G7: Grupo dos 7. Grupo dos sete países mais industrializados do mundo: Alemanha, Canadá, Estados Unidos, França, Itália, Japão, Reino Unido.



ampliava-se geograficamente formando um espaço mundial de acumulação. De Mattos (2016, p. 28-29) considera assim que a globalização pode ser considerada lógica e previsível dentro da lógica processual de produção social do espaço, que tem possibilitado a reprodução e sobrevivência da sociedade capitalista.

Méndez (2018) discorre a respeito e oferece um infográfico elucidativo intitulado “Causas e componentes do processo de financeirização”, reproduzido aqui de forma adaptada:

Quadro 2 – Causas e componentes do processo de financeirização.



Fonte: Adaptado de MÉNDEZ, 2018, p. 38.

As ideias resumidas neste infográfico situam suas origens temporais justamente com a crise dos anos 1970, do regime de acumulação fordista – capital produtivo e fundiário – e da “presença do Estado forte” (modo de regulação keynesiano). Para essa mudança concorreram transformações estruturais como a revolução tecnológica (técnico-científico-informacional) e redes digitais; desregulamentação de mercados financeiros e, a partir das redes, a globalização de processos. A culminância deu-se em um sistema financeiro de âmbito mundial

e em uma expansão e reestruturação do capital, dos atores e dos mercados financeiros – a financeirização. Percebe-se que seu surgimento e evolução coincidem com a evolução das fases da própria globalização, da qual tanto é causa quanto consequência.

Conforme a passagem dos anos o adiantamento tecnológico ganhou o mundo, mas, assim como o próprio capitalismo, está em tudo, mas não em todos os lugares. A interferência ou influência de padrões capitalistas podem ser sentidos em qualquer lugar no mundo, inclusive aqueles onde ainda não haja chegada ocupação humana definitiva. Em todos se podem sentir efeitos colaterais de um sistema-mundo que sobrevive através da desigualdade no padrão produtivo para gerar um padrão consumidor sem freios e que ao mesmo tempo em que incentiva o consumo de bens produzidos, consome os bens naturais para sua produção (SANTOS, 2006).

A analogia pode ser a de uma tela que deixa antever ao mesmo tempo que todos os lugares podem ser abrangidos, que há diferentes densidades de conexão e inserção nesse sistema e, a despeito disso, aparece cobrindo todo o mundo. A teia é global, mas há mercados com peculiaridades específicas e lógicas espaciais de mercado que até se poderiam dizer locais. Existem intensidades distintas e mesmo modelos de financeirização se comparados países por reflexo de sua história, suas instituições, seu sistema legal e sua cultura (MÉNDEZ, 2018, p. 46). Não obstante, há processos comuns que costuram essa trama, que é capaz de taxas anuais de crescimento muito superiores a indicadores que sejam relacionados à produção ou consumo de bens e serviços.

Uma das primícias da financeirização está na capacidade que esse sistema monetário teve de desvincular a produção de riqueza (no sentido de prosperidade de poder de consumo) da riqueza acumulada (no sentido bulionista, referência do padrão-ouro anterior). Assim, efetivou-se no sistema global econômico que riqueza não significasse, necessariamente, posses materiais. O entendimento dessa nova lógica de acumulação deu início a um sem-limites sistema de negociatas. Uma das observações encontradas no intuito de explicar o que é “financeirização” faz referência à disparidade entre os valores de ativos financeiros<sup>6</sup> e o PNB. Para ilustrar a ideia, reproduz-se aqui sua tabela comparativa (RIBEIRO; DINIZ, 2017, p. 365):

---

<sup>6</sup> Ativos são meios ou instrumentos capazes de gerar riqueza. “Um ativo financeiro é um ativo não físico cujo valor é derivado de uma reivindicação contratual, como depósitos bancários, títulos e ações. Os ativos financeiros geralmente são mais líquidos do que outros ativos tangíveis, como *commodities* ou imóveis, e podem ser negociados nos mercados financeiros”. Disponível em: <https://ativofinanceiro.com.br/o-que-e-um-ativo-financeiro/>. Acesso 20 nov 2019.

Quadro 3 – Riqueza fictícia e renda real<sup>7</sup>.

Ano	Estoque mundial de ativos financeiros* (US\$ trilhões)	PNB mundial (US\$ trilhões)	Relação estoques ativos financeiros/PNB
1980	12	11,8	1,02
1993	53	24,9	2,13
1996	69	30,3	2,28
1999	96	31,1	3,09
2003	118	37,1	3,18
2006	167	48,8	3,42
2007	200**	54,8	3,65
2010***	209	55,9	3,74

Fonte: RIBEIRO E DINIZ, 2017, p. 365.

Utilizando-se do exemplo de comparação do crescimento do estoque de ativos financeiros com os valores do PNB mundiais, Ribeiro e Diniz destacam variados tipos de abordagens, incluindo a busca por compreender relações entre crises de sobreacumulação e produção social do espaço (na qual se sobressaem Lefebvre, 1980; Harvey, 2011, 2018; De Mattos, 2007, 2010, 2015, 2016). A teoria dos ciclos sistêmicos de acumulação de Arrighi (1995)<sup>8</sup> é para os autores a chave para a compreensão da financeirização. A respeito da defasagem, assinalam a contribuição de Braga para o que pode ser o princípio do estudo da financeirização:

[...]crescente e recorrente defasagem, por prazos longos, entre os valores dos papéis representativos da riqueza (...) e os valores dos bens, serviços e bases técnico-produtivas em que se fundam a reprodução da vida e da sociedade. (BRAGA, 1997, p. 196 apud RIBEIRO; DINIZ, 2017, p. 352).

As perspectivas pós-keynesianistas estão presentes em “marxismo, regulacionismo e economia política”, uma das vertentes e linhas de estudos oportunas ao estudo da financeirização. Ela antepõe, em relação às demais:

<sup>7</sup> Inclui ações e debêntures, títulos de dívida privados e públicos e aplicações bancárias; não inclui derivativos. \*\* Estimativas. \*\*\* Projeções. Fonte: Elaborado por Paulani (2009) a partir de dados do McKinseys Global Institute (ativos) e do FMI (PNB). (RIBEIRO; DINIZ, 2017 p. 353). Observações dos autores.

<sup>8</sup> ARRIGHI, Giovanni. **O Longo Século XX: dinheiro, poder e as origens de nosso tempo**. São Paulo: Editora da Unesp, 1995.

[...] grandes transformações macroestruturais que ocorreram no sistema de acumulação (a economia) e no modo de regulação (a atuação do Estado nas múltiplas escalas, a relação salarial, o regime monetário, as formas de competição e de inserção no sistema internacional). (KLINK; SOUZA, 2017, p. 382).

Conforme relatada sequência histórica no princípio deste capítulo, as diferenças sentidas nas finanças com o perecimento dos parâmetros de Bretton Woods de câmbio fixo, revelaram um novo mundo de lucratividade sob juros variáveis, câmbio flutuante e cenário de volatilidade e risco com possibilidade de lucros inclusive sobre mercados futuros.

Sanfelicci (2013a, p. 70) recorda a necessidade de, em um primeiro momento, haver acumulação de capital nos setores primário e secundário e que esse excedente seria o protagonista da transformação. Em segundo, deixar claro que foi necessária uma nova arquitetura social que “[...] regulamente, fiscalize e coordene a formação e desenvolvimento de um sistema financeiro sofisticado, capaz de agregar a poupança agregada da sociedade” e redirecioná-la.

Para reforçar a compreensão dessa “evolução da arquitetura institucional” podemos utilizar aportes de Mattos (2016) e de Méndez (2018).

As principais mudanças do sistema bancário são as fusões constantes, elas ainda são os principais atores desse cenário de finanças. Surgimento de novos operadores financeiros: fundos de pensão, companhias de seguros, fundos de cobertura, fundos de capital privado e de capital de risco, fundos especulativos (*hedge funds*, chamados no Brasil também de fundos de multimercado ou fundos de investimento livre) são investidores institucionais. Sua atuação em prol da maior rentabilidade de seus clientes – sejam grandes fortunas, sejam classe média. O autor chama atenção para sua posição estar em xeque com a expansão de fundos soberanos e empresas *fintech*<sup>9</sup>, que são novos atores nesse circuito.

Mesmo as bolsas de valores modificaram-se: a privatização das mais importantes levou-as a grandes conglomerados empresariais, com alto grau de interconexão, provocando nas menores seu fechamento ou sua especialização em determinados produtos. Na engenharia financeira, profissionais altamente qualificados elaboram e aplicam sofisticados

---

<sup>9</sup> “Fintechs são empresas de tecnologia que oferecem soluções inovadoras para melhorar a eficiência dos pequenos negócios e que podem facilitar seu future acesso ao crédito” com plataformas variadas. Para mais detalhes, ver: BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL. **Canal MPME: Fintechs parceiras**. Disponível em: <https://www.bndes.gov.br/wps/portal/site/home/financiamento/canal-mpme/canal-mpme-fintechs>. Acesso em: 02 set. 2016.

modelos matemáticos que aparentam garantir solvência de operações e frequentemente têm o aval de agências de qualificação de risco (MÉNDEZ, 2018, p. 48).

Sistema bancário paralelo, sistema bancário sombra ou mesmo no original, *shadow banks*, é outro item importante. Literalmente um lado obscuro do sistema, que goza de pouca regulamentação, protege operações realizadas à margem da legalidade e se converteu, na verdade, no núcleo da atual etapa do sistema financeiro internacional.

Méndez (2018) adiciona características importantes: a financeirização das economias domésticas (financeirização da economia cotidiana), a participação e autolimitação dos Estados e a multiplicação das crises financeiras.

Tonucci Filho e Magalhães (2017) entendem que a financeirização compõe uma rede de fluxos pelos quais passam fluxos de mais-valor, lucros e renda, oriundos de diversas origens. Esses rendimentos acabam por criar fundos de investimento e fundos de pensão de forma que o montante possa ser investido em operações de longo prazo.

Os lucros sobre mercados futuros são uma reivindicação sobre o trabalho futuro dos outros, como explica Harvey (2018). Embora a lógica financeira capitalista já exista há muito tempo, o atual período que aqui conhecemos como financeirização dura já pelo menos 40 anos. Esse fato indica que, apesar de crises cíclicas, é um estágio longe de ser efêmero e no qual “o dinheiro aparece como se tivesse o poder mágico de criar incessantemente mais dinheiro”, um crescimento exponencial infundável (HARVEY, 2018, p. 173). Essa ideia fetichista acerca do dinheiro é um dos aspectos usados para justificar sua expressão “a loucura da razão econômica” nesse que, segundo o autor, é o último e mais contraditório estágio do capitalismo.

Mudanças como aumento da oferta de crédito e da contratação de financiamentos habitacionais ocasionaram uma mudança no padrão de consumo de imóveis tanto para uso como para investimento. Em qualquer um dos casos podemos registrar a interferência de um novo sistema de atores e engrenagens no que podemos chamar de financeirização da economia imobiliária. De acordo com Sanfelici (2013a), seria a abertura de capital das grandes construtoras e incorporadoras, a emissão de papéis financeiros com lastro na atividade imobiliária, as cotas de fundos de investimento imobiliário.

Sanfelici (2013a), demonstrando a respeito das novas características<sup>10</sup> dos agentes imobiliários em Porto Alegre e da diversificação de suas ações no mercado, apresenta uma interessante discussão sobre a financeirização da economia imobiliária e do neoliberalismo em pauta nas instituições governamentais.

Seu trabalho é calcado na contribuição de Harvey a respeito das táticas de sobrevivência e crescimento do capital através das crises e como ocorrem suas impressões sobre os territórios. Na sua obra mais recente, ao comentar a crise de 2007-2008, situa sua origem no sul e sudeste dos Estados Unidos. Porque após (uma nova) quebra da Bolsa de Valores uma “[...] enxurrada de dinheiro especulativo escorreu para os mercados imobiliários estadunidenses” (HARVEY, 2018, p. 179), o crédito fácil e os empréstimos *subprime* colaboraram para um crescimento da especulação imobiliária e fundiária, mas com o excesso de liquidez os preços foram forçados a subir. Quando houve a crise de execuções hipotecárias, sobressaiu-se mais uma enorme contradição do capital imobiliário financeirizado: “pessoas desempregadas e que acabaram de sofrer uma execução hipotecária não saem por aí comprando coisas” (HARVEY, 2018, p. 180). Mais uma das loucas faces da razão financeira. Assim como o mercado consumidor, o sistema financeiro também afundou, já que as dívidas hipotecárias eram repassadas por instituições financeiras como investimento certo a terceiros, mas na hora decisiva, elas não eram capazes de amparar seus pagamentos.

O espaço urbano acaba por ser entendido como mercadoria na forma de produto financeiro, título lançado no mercado que concorre com outros papéis. Mas a financeirização do espaço urbano é para os autores mais do que uma vinculação do imobiliário ao mercado de capitais, é a própria atuação do setor financeiro *na* cidade. Neste processo, a terra deixa de ser uma riqueza sujeita a interesses de alhures para um futuro planejado por terceiros, enquanto o local/presente dos habitantes dessas áreas entra em descompasso com o novo “real” predito (TONUCCI FILHO; MAGALHÃES, 2017).

A propriedade urbana deixa de ser (um) imóvel e passa a ser líquida e móvel no espaço e através de portfólios de investimento é possível fazê-los indiretamente. Nesse novo

---

<sup>10</sup> De acordo com o 18º Censo Imobiliário realizado pelo SINDUSCON-RS, referente ao ano de 2015, “[...] observa-se que as empresas são muito heterogêneas, poucas empresas são muito grandes e muitas empresas são pequenas”, de acordo com análise de seus dados, informa: 16 empresas (8,9% do universo) concentram 58,2% do total de unidades em oferta. SINDUSCON-RS. **18º Censo do Mercado Imobiliário Porto Alegre 2015**, p. 3-4. Disponível em: <[www.sinduscon-rs.com.br/wp-content/uploads/2013/06/18º-Censo-2015.pdf](http://www.sinduscon-rs.com.br/wp-content/uploads/2013/06/18º-Censo-2015.pdf)>. Acesso em 02 set 2016.

contexto, a indústria da construção civil e o setor imobiliário passam a influenciar cada vez maior a metamorfose urbana através da sua mercantilização (DE MATTOS, 2016, p. 39).

A produção de espaços como ativos financeiros tem peculiaridades. Os fluxos dos circuitos financeiros especulativos estão “descolados” do uso dos imóveis, que se tornam apostas de médio e longo prazos, gerando um aumento da quantidade de unidades residenciais e comerciais vazias (TONUCCI FILHO; MAGALHÃES, 2017). A exemplo de Nova York, onde proliferam condomínios de luxo desocupados, enquanto 60 mil pessoas moram nas ruas, os imóveis são oferecidos como investimento e não como moradia em si. O ritmo de urbanização espetacular do Golfo Pérsico e mesmo na China são amostras da dissipação ilimitada e do consumo irrestrito. Um ritmo insano de ocupação do espaço, de consumo de recursos naturais, consumo da ocupação do espaço, uso do solo, consumo do espaço urbano (HARVEY, 2018, p. 187).

De acordo com Harvey um dos grandes impulsos desse mecanismo deu-se ao final da II Guerra Mundial. Era preciso oferecer empregos aos veteranos, era preciso manter a velocidade de produção, era preciso fazer a manutenção do consumo. Foram implicações na construção do espaço e à expansão urbana responsável pela absorção de produção e mão-de-obra no pós-guerra a fim de evitar a ascensão de tendências esquerdistas, assim como da criação de necessidades de consumo e estilo de vida, do *american dream*, da casa própria (HARVEY, 2018, p. 187).

Uma das formas que comumente se aborda para ilustrar essa interferência, e que aqui adotamos, está na promoção de um sistema de financiamento que redireciona capitais excedentes de agentes da produção. Klink e Souza (2017) incluem a financeirização da vida cotidiana como importante agenda para pesquisa do tema. Nos Estados Unidos iniciou-se nas décadas de 1950 e 1960 – no Brasil ganhou força na primeira década do século XXI – com a estratégia de bancarização da população de baixa renda e aumento do crédito consignado, ampliação de subsídios e financiamentos mesmo – e principalmente – no período “social-desenvolvimentista”. O processo de recuo do Estado de bem-estar social aliado ao aperfeiçoamento do mercado de capitais transformou com a passagem do tempo as circunstâncias de certeza e previsibilidade em total campo de aposta.

O indivíduo direciona sua vida em torno da sua vida financeira nas mais simples escolhas e podem ser como adquirir financiamentos (para diversos bens de consumo, móveis ou imóveis), ou planos de saúde, previdência e seguros de vida. Transfere-se, assim, a



responsabilidade dos riscos assumidos e as consequências para o nível do sujeito e condiciona assim suas vivências, na medida em que também lhes incumbe a responsabilidade por usufruir de condições essenciais de qualidade de vida.

Fazem parte desse contexto o arrocho salarial e outras frentes da neoliberalização e contrarreforma. Sobre o espaço, a metamorfose urbana acompanhou cada uma das fases do capitalismo. Reproduzimos aqui, na Figura 28 o esquema feito a partir de Michelet (2003 apud DE MATTOS, 2017, p. 30).

Figura 28 – Evolução das configurações capitalistas na época da globalização

CONFIGURACIÓN INTERNACIONAL	CONFIGURACIÓN MULTINACIONAL	CONFIGURACIÓN FINANCIERA
Actor dominante: Estados Nacionales	Actor dominante: empresas multinacionales	Actor dominante: instituciones financieras
Desde la crisis del 29 hasta fines de los 60	Desde la crisis de los 60 hasta mediados de los 80	Desde fines de los 70 en delante
Es básicamente en torno a las decisiones de los Estado-nación que se estructura un proceso de inter-nacionalización, en base al predominio de los intercambios comerciales de bienes	Las inversiones directas en el extranjero (IDE) ocupan un lugar dominante y aumenta la importancia mundial del comercio inter- empresas	Se impone la lógica finan- ciera, que se desborda hacia las dimensiones “reales” de la economía; las diferentes plazas financieras se articulan en base a redes mundiales
	La competitividad se impone como criterio básico de la lógica económica, donde predomina la concurrencia oligopólica y la multi-nacionalización se impone en las estrategias empresariales	

Fuente: Michelet, 2003

Fonte: DE MATTOS, 2016, p. 30.

Um território ocupado é necessariamente um território que se está ordenando, organizando, praticamente desde o princípio da humanidade. Entretanto, nem sempre isso ocorre de forma deliberada ou harmônica, objetivo que em princípio seria buscado por um ente representativo do grupo social como um todo ou de sua maioria, em vez de deixar essa iniciativa a cargo de interesses privados. O “caráter público” coloca o planejamento territorial como competência do setor público, aspecto centralizador segundo Pujadas e Font (1998). De acordo com sua lógica, os diferentes níveis da administração são responsáveis pela

organização e planejamento regulando a ocupação dos agentes privados, que por sua vez deveriam acatar os padrões determinados, ainda que desfavoreçam alguns setores, em prol do que seria um bem maior. Como se depreende no desenvolvimento desse trabalho, na prática, há uma inversão de valores na realidade brasileira.

O ordenamento do espaço urbano, surgiu como parte do urbanismo moderno pela necessidade de ordenar o espaço urbano em cidades em rápida expansão. O urbanismo é tido como o estudo científico do planejamento urbano, que é a técnica que executa as propostas. Fazem parte desse âmbito as leis de uso do solo, os planos diretores e as classificações de uso do solo, por exemplo, sempre tendo em mente um modelo territorial que se propõe, ou seja, um modelo de cidade. E para executar esse processo, há três etapas básicas de intervenção: legislar, planejar e executar.

Na atualidade, o papel do Estado é negado como interferente em qualquer processo econômico justamente por aqueles que dele usufruem. O que mudou, na verdade, foi a forma de atuação e a maneira como isso se dá. Como já citado, e a seguir desenvolveremos, sua atuação segue inerente ao capitalismo mesmo em um ciclo pós-keynesianista, como desavisadamente se poderia supor o contrário. Se refletirmos cuidadosamente sobre os antecedentes desse processo, as mudanças que aconteceram e os componentes do atual sistema, é fácil perceber que tudo dependeu e ainda necessita de arranjos institucionais estatais ao lado das classes hegemônicas (DE MATTOS, 2016).

Partindo à década de 1990, entrava com mais força em cena no Brasil a avassaladora contribuição de ajustes de planos econômicos neoliberais, sugeridos na conjuntura de uma crise econômica e social, de organismos multilaterais no Consenso de Washington, como o Fundo Monetário Internacional (FMI), desmantelando a estrutura governamental, afetando a capacidade de planejamento público em um ambiente democrático, na prática. Entre os “remédios amargos” prescritos, Santos (2006) refere: sistemas de gestão flexíveis; adoção do conceito de rede; circulação de informações mais rápida, universal e abrangente; redução do nível de hierarquias internas; aumento de eficiência na tomada de decisões.

De Toni por sua vez acrescenta que aos países periféricos cabiam “[...] privatizações, descentralização, métricas privadas de desempenho, equilíbrio fiscal, manejo rígido do orçamento público e maior controle privado/social sobre o estatal”. O legado reformista, que estava percorrendo o mundo, agindo intensamente desde a década de 1970, propondo o

Estado-mínimo, “[...] na contramão do modelo keynesiano do pós-guerra” (DE TONI, 2016, p. 48).

Durante o primeiro mandato do presidente Fernando Henrique Cardoso, ainda na década de 1990, ganhou força o discurso da reforma administrativa. Para um Estado estruturalmente ineficiente, lento e não funcional, a “escola da nova administração pública” ou “administração pública gerencial” apresentava suas soluções. A visão liberal considerava que os métodos privados de gestão empresarial poderiam ser aplicados na administração pública, os reformistas previam uma adaptação, atribuindo-lhes vieses progressistas e participativos. A Reforma Gerencial do Estado deveria definitivamente oferecer bons serviços e solucionar problemas públicos, então esses valores implicavam que o critério democrático, da vontade popular, prevaleceria sobre qualquer critério racional administrativo, alega o CLAD – que De Toni classifica como “um importante *think tank*<sup>11</sup> pró-reformas gerencialistas” (2016, p. 45). Os críticos, entretanto, chamam atenção justamente para o déficit democrático no processo reformista colocado em curso. Na verdade, o que se viu foi uma sucessão de reformas e mudanças incompletas, que não levaram a cabo os projetos na totalidade. Essas mudanças inacabadas contribuíram para uma fragmentação do modelo de governança do Estado brasileiro. E, porque não dizer, da sociedade ainda mais. Segundo o CLAD, ainda: apesar de alcançar a estabilização econômica, objetivos como a retomada do desenvolvimento, a reversão da concentração de renda e a consolidação da democracia não foram alcançados. Temos, como em toda a América Latina, partidos fracos, um sistema clientelista, corporativista e lideranças personalistas. Características essas bastante antigas e que imprimem ao planejamento público boa parte dos seus problemas, enraizados desde muito antes da década de 1990.

Analisemos a seguir como De Toni caracteriza o planejamento estratégico. Para esse autor,

O planejamento estratégico é a ciência e a arte de atingir os objetivos estabelecidos por meio do cálculo estratégico sobre o futuro, sendo capaz de orientar as ações no momento presente. Quando nos perguntamos se estamos caminhando para onde queremos, se fazemos o necessário para atingir nossos objetivos, começamos a debater o problema do planejamento. [...]. O planejamento, visto estrategicamente, não é outra coisa senão a

---

<sup>11</sup> Instituições que realizam pesquisas e produzem conhecimento relevante para a elaboração de políticas públicas.

atividade de conferir maior governabilidade aos nossos destinos, como pessoas, organizações ou países. O processo de planejamento, portanto, diz respeito a um conjunto de princípios teóricos, procedimentos metodológicos e técnicas de grupo que podem ser aplicados a qualquer tipo de organização social que demanda um objetivo, que persegue uma mudança situacional futura. (DE TONI, 2016, p. 28).

Focando nos processos mais complexos de governo relacionados à construção de uma visão de futuro de médio e longo prazos, ele se relaciona a políticas públicas, que são, por sua vez, resultado de uma iniciativa governamental para responder a uma demanda legítima da sociedade. Elas devem formar uma agenda de governo, que vai priorizar certas demandas em detrimento de outras, que são definidas por influência de uma série de atores sociais, sendo os mais relevantes a burocracia estatal, os gestores eleitos, os legisladores e os grupos de pressão mais relevantes, como a mídia, *think-tanks* e sindicatos. Conforme as escolhas forem feitas, serão a solução ou a motivação de conflitos sociais, já que o mercado do capitalismo necessariamente distribui de forma desigual os recursos socioeconômicos. Com frequência os diversos atores envolvidos na formação da agenda têm diferentes interesses, até antagônicos e por isso há uma grande assimetria nesse jogo de interesses.

Entre avanços e retrocessos, De Toni (2016) destaca a diminuição de práticas paternalistas; resíduos de problemas do sistema político e crise de representação pós-democratização; desvalorização do serviço prestado ao cidadão por um lado e, por outro, uma cultura de planejamento e decisão estratégicos, resultando em falta de coordenação e articulação intragovernamental; incapacidade de rearranjo federativo brasileiro em ciclos de centralização/descentralização de políticas públicas e incapacidade de alterar de forma impactante as estruturas internas do Estado.

Convém, como Santos (2006), novamente chamar a atenção para o recorrente discurso de que deve haver menos Estado, quando na verdade o capital globalizado precisa que o Estado trabalhe a seu favor, flexibilize as normas regulatórias restritivas e invista pesadamente na criação de condições infraestruturais para sua replicação. As empresas transnacionais são apresentadas como a salvação, indispensáveis, chantageando o poder público e incentivando uma guerra entre os lugares. Alterando a geografia das regiões “escolhidas” ou sendo indulgentes quando as regras que restam não são respeitadas, percebemos que os instrumentos de planejamento territorial, ordenação e regulação, tornam-se ajustáveis à fluidez, ou seja, à conveniência.

Entretanto, Santos refere uma ingovernabilidade a se desenhar, uma vez que o poder público já não governaria, de fato, os rumos da história. “Não é que o Estado se ausente ou se torne menor. Ele apenas se omite quanto ao interesse das populações e se torna mais forte, mais ágil, mais presente, ao serviço da economia dominante” (SANTOS, 2006, p. 66). Isso, segundo ele, já equivaleria a decretar a morte da política. Atualmente, entretanto, precisamos ir além. Vivemos no Brasil uma realidade ainda mais grave, em que o governo de fato conduz de forma ativa os rumos e, em vez de omitir-se de resolver problemas sociais, de fato nega a eles soluções e retira-lhes as demandas conquistadas, configurando um verdadeiro retrocesso. Uma cada vez mais fraca democracia se faz real.

Méndez (2018) também se refere ao suposto enxugamento do Estado referindo a desregulamentação dos mercados e a exacerbação da competição foram obras estatais e ainda assim insuficientes, já que foi preciso suprimir a atuação dos governos e instituições reguladoras em prol da permissividade da livre movimentação do capital.

No que tange a essas características, na conjuntura atual, em seus diferentes níveis territoriais, o Brasil atravessa relevantes transformações. Alfonsin (2019) cita os projetos de “desdemocratização” e “descaracterização”, relacionados à política urbana. Quanto ao primeiro, uma mudança paulatina nas atribuições do Conselho das Cidades, transferindo suas ações ao Ministério das Cidades, ainda no Governo Temer (BRASIL, 2017) e, posteriormente, sendo extinto, já no Governo Bolsonaro.

Após, o próprio Ministério das Cidades enfrentou sua extinção. Na medida em que são extintos os órgãos responsáveis pela interlocução direta e coordenação de investimentos com os municípios, são colocadas à parte as necessidades da população, eliminando qualquer deliberação sobre políticas urbanas.

Quanto ao processo de descaracterização, Alfonsin (2019) também refere seu início ao Governo Temer, tendo alterado o paradigma constitucional referente à regularização fundiária, indo de encontro ao Estatuto da Cidade e à Lei 11.977 (BRASIL, 2009). Segundo a autora, há uma inversão entre direito social da propriedade e direito econômico, diminuindo as chances de amenizar os problemas históricos de direito à cidade da gênese da urbanização brasileira. A Função social da propriedade também é desprestigiada com PEC 80/2019 que, no tocante à política urbana, altera o papel do plano diretor como ordenador do planejamento territorial. Pela proposta, os proprietários passam a decidir como será exercida a função social da propriedade e o poder local perde a prerrogativa de controle do solo, uma vez que é

necessário ter autorização judicial ou legislativa. Nisso incorre atentado à ordem jurídico-urbanística e é uma regra inconstitucional, visto que não respeita a separação de poderes.

Esses dispositivos não são isolados, mas sim fazem parte de uma linha que busca a centralização do poder de tomada de decisões, poda as esferas de participação e diálogo com a sociedade civil, protege direitos particulares em detrimento do direito público e o prioriza o clientelismo nas suas práticas. Por meio desses arranjos percebemos que desde 2016 com o impedimento da presidenta Dilma Rousseff o poder federal cede à conjuntura do clientelismo, do privilégio e retoma o caminho contrarreformista, iniciado no final da década de 1980 e predominante na década de 1990 não só no Brasil, mas na maioria dos países sul-americanos.

As raízes históricas de nossos problemas são, novamente, acentuadas. E conforme aprofundam-se desigualdades, ampliam-se os abismos econômicos e da qualidade de vida entre a população de alta e baixa renda, aumentam os índices de violência e os problemas ambientais.

O crescimento de um (segundo) circuito que se sobrepujaria ao anterior, produtivo (primeiro circuito) utilizou-se de benefícios e arranjos estatais que tornaram possível transformar ativos reais e imóveis (imóveis, infraestruturas) em ativos financeiros negociáveis nos mercados financeiros. Como benefício nesse processo De Mattos (2016, p. 38-39) cita a possibilidade de negociação em circuito securitizado e intermediado, em que a atuação de intermediadores, na maioria vinculados a grupos bancários, se atravessassem no processo, entre os quais sociedades e fundos de investimento imobiliário, companhias de seguro, fundos mútuos, etc.

Do novo papel do Estado espera-se, sim, políticas públicas e macroeconômicas que conduzam à redução de riscos de investimentos e atraiam o capital. Para a população em geral, isso não é mais coberto ou negado. Pelo contrário, fez-se a população crer que a saúde do seu território (país, estado, município) depende da atração de investimentos e do quanto pode proporcionar de lucro para agentes que são em geral forasteiros e advogam por empreendimentos e ações cuja prosperidade não necessariamente se reverte em ganhos diretos para o espaço que ocupa e também para a população local.

À medida que a rentabilidade é colocada como objetivo principal as escolhas sobre investir e poupar passam a ser tomadas por uma *governança corporativa*, já que a rentabilidade é o objetivo principal da gestão empresarial (DE MATTOS, 2017). Assim, toda a sociedade passa a cobrar do Estado que “colabore” e comprometa-se com “quem quer

investir”, e informações como “taxa de risco” são apreensivamente acompanhadas, sem esclarecimentos, reflexão ou questionamento do que realmente implicam em seu espaço e suas vidas. Ou, pior, com ilusões, já que essa é uma das estratégias cada vez mais fortes, da ideologia do civismo: convencer pessoas de que estão positivamente *desenvolvendo* seu território ao gerar lucro e prosperidade para terceiros.

### 3.2 A GESTÃO ESTRATÉGICA VAI ÀS COMPRAS

Em seguida, faz-se necessário adentrar as particularidades da gestão corporativa ou estratégica, já que a reestruturação econômica enfrentada ao longo das últimas décadas relatadas ocorre inevitavelmente passando pela reestruturação do espaço e pela reestruturação da gestão da cidade, como recorda Sánchez. Da mesma forma, é essencial entender como ela incorporou a metrópole de Porto Alegre aos territórios sob sua influência e que mudanças isso ocasionou. De acordo com a autora, o planejamento estratégico é, assim como o *city marketing*, o correspondente da reforma do Estado no campo das políticas públicas (2010, p. 348) e estão orientados combinadamente para a gestão empresarial das cidades.

Não somente os atores privados dispõem de novas estratégias. Na verdade, são novas estratégias que fazem parte de ambos que configuram o atual quadro de dinâmica econômica urbana. Por exemplo, as políticas de liberalização e desregulação econômica, alerta Cuenya (2009), estão colocadas como a alternativa para a crise do Estado fordista/keynesiano, mas ao suprimir o Estado o capital privado vale-se da prerrogativa de transferência de funções como uma das possíveis maneiras de orientar o desenvolver dos territórios com base em seus interesses, passando a ser o protagonista por meio do planejamento estratégico, a “promoção do território” e o marketing das cidades.

Podemos afirmar que corre uma dinâmica de terceirização do planejamento e gestão urbana na medida em que agentes privados passam a ter controle diretamente sobre esses processos ou porque se tornam os principais (e muitas vezes únicos) focos de contentamento ou porque o discurso neoliberal prega que o crescimento econômico seja o objetivo básico da gestão estatal. Conforme alterou-se o arranjo produtivo, a arquitetura de poder e estrutura econômica o regime financeiro ocasionou a “revitalização da mercantilização da vida social e a progressiva perda de prioridade dos objetivos sociais e ambientais na gestão pública” (DE MATTOS, 2016, p. 32). A referida administração pública assume então o papel “estratégico”



dentro de uma adaptação do modelo de gestão empresarial, empreendedorista, levando a uma nova rodada de mercantilização da cidade (SANTOS JUNIOR, 2015, p. 21).

Na dinâmica geoeconômica do neoliberalismo o espaço é ao mesmo tempo insumo e resultado das decisões de investimento. Por investimento, podemos entender tanto os do Estado quanto os privados. Entretanto, essa diferença já se tornou mais que tênue: é praticamente inexistente, uma vez que as ações estatais estejam planejadas para uma lógica de potencialização da valorização da terra. Estratégias como a criação das Parcerias Público-Privadas (PPP's), Operações Urbanas Consorciadas<sup>12</sup> (OUC) ou Certificados de Potencial Adicional de Construção<sup>13</sup> (CEPAC), largamente utilizados no referido cenário, demonstram o apoio que o poder público busca na iniciativa privada, muitas vezes para realizar aquilo a que supostamente não está apto.

Uma das estratégias mais comumente usadas para a promoção de crescimento (econômico e desigual) usadas em gestão é das PPP's. Foi rapidamente absorvida por *think-tanks* e se disseminou como modelo para desenvolvimento por organismos de cooperação, também referidas por De Toni (2016) como norteadoras da agilidade dessa nova gestão. Assumindo que não haja na administração pública recursos financeiros, competências técnicas, agilidade, flexibilidade e capacidade de gestão para implementar projetos de grande complexidade, promover economicamente o território, gerir recursos minerais, por exemplo ou realização de grandes eventos, a colaboração “oferecida” pela iniciativa privada é contratada para dizer ao governo como administrar o território. Há poucos exemplos tão bons sobre gestão estratégica na administração pública e com implicações tão significativas para a governança.

Uma PPP é uma “relação de natureza distinta das concessões ou privatizações, em função do caráter societário” entre as partes, celebrado por contrato. Cada vez mais elas estão sendo encorajadas a servirem como viabilizadoras de “modernização da infraestrutura diretamente ligado à competitividade dos sistemas urbanos” (ROLNIK, 2015, p. 226), sob forma de megaprojetos de desenvolvimento urbano que na verdade são financiadas pelo Estado, que assume todos os riscos e cobrir os prejuízos quando ocorrem. Esse padrão

---

<sup>12</sup> OUC são intervenções pontuais realizadas sob a coordenação do Poder Público e envolvendo a iniciativa privada, empresas prestadoras de serviços públicos, moradores e usuários do local, buscando alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

<sup>13</sup> Instrumentos previstos na Lei 10257/2001. Delimitam área para aplicação de Operações Urbanas Consorciadas (OUC).

definitivamente não está de acordo com o discurso da crise que, insiste Harvey (2011), não passam de escusas para a reinvenção do próprio capital.

Ainda sobre o tema, De Mattos (2016) explica que o repasse das atividades urbanas ao setor privado ocorre em função da tentativa de preservar o equilíbrio fiscal, sob domínio de um discurso teórico-metodológico que reforça o papel do Estado como subsidiário, defendendo a austeridade fiscal e a parceria público privada. Resumidamente, ocorre a terceirização de suas atividades (planejamento e gestão, controle de uso e ocupação do solo, formulação de políticas, planos e projetos etc.). Dessa forma, interesses de escala econômica global, podem atuar localmente em qualquer lugar do mundo. Criar uma “sensação” generalizada de crise na sociedade justifica que as instituições formais transfiram funções públicas do Estado a agências “livres de burocracia e controle político” (VAINER, 2013, p. 10).

O planejamento moderno, compreensivo, fortemente marcado por uma ação diretiva do estado expresso entre vários elementos, em zoneamentos e planos diretores, é substituído por um planejamento competitivo, que se pretende flexível, amigável ao mercado (*Market friendly*) e orientado pelo e para o mercado (*Market oriented*), nos indica Vainer (2013). Transformando a cidade em uma verdadeira empresa, seria óbvio entregá-la a quem entende de negócios (empresários capitalistas, orientações do Banco Mundial etc.) para dar direção às estratégias econômicas locais. O autor cita quais seriam as características do poder estratégico como consequências e condições da cidade-empresa: a despolitização, o desaparecimento dos partidos e o poder carismático individualizado em um líder. O autor conclui que a cidade de exceção é, na verdade, o lugar da democracia direta do capital.

Há uma substituição de planejamento urbano por gestão urbana na recente história do Brasil de acordo com Freitas (2015). Incluindo priorizar curtos prazos e desprezar discussões acerca da produção do espaço urbano e do papel do Estado, prevalece a lógica “gerencial” sobre a dimensão analítica e a qualidade técnica, em nome do imediatismo e do privatismo. A dinâmica de gestão empresarial no poder público já referida por Soares (2010) como “gestão estratégica” deixa clara a relação de dependência, mesmo através de embates e contradições entre democratização e neoliberalização ao longo da história.

Na verdade Sánchez reitera o ponto de que “a politização das questões da cidade é apontada como um ‘risco ao planejamento estratégico’” (2010, p. 349) e outro ponto relevante é esclarecer aqui que o planejamento estratégico, tem antecedentes, antes que empresariais, militares. É desse domínio que a Harvard Business School elaborou conceitos,

doutrina e inclusive instrumentos analíticos e metodológicos, o que torna bastante compreensível que a avaliação que busca sempre ser o mais objetiva possível, procure sempre abstrair o debate político. É necessário, no entanto, fazer essa notação, uma vez que no Brasil esse modelo não chegou dessa forma e nem com essa informação, surgindo como progressista e colocando-se como alternativa tanto ao neoliberalismo quanto ao estatismo. Esse engano, no entanto, não foi aleatório, uma vez que foi trazido por especialistas espanhóis com passado político e intelectual de esquerda (SÁNCHEZ, 2010, p. 363).

Para intermediar essas relações e transformações está ativamente presente uma propagação de discurso ativo, através de várias formas de mídia e meios de comunicação, que de forma obscena inventa o futuro e vende suas ideias, enquanto esconde os problemas reais das pessoas que residem no atravessar da rua. O processo de convencimento e divulgação, através do *marketing*, é uma peça importante desse quebra-cabeça.

Inclui-se em âmbito global uma disputa que atrai grandes eventos esportivos, culturais, econômicos e sociais de todas as formas. Se queremos falar de Porto Alegre, temos que falar de Fórum Social Mundial. A primeira, assim como as três seguintes edições do evento realizaram-se nesta capital. De repercussão realmente mundial, uniram-se lideranças e engajados em causas sociais e ambientais de todo o planeta para, em um esforço comum, promover o associativismo no ativismo. Apoio mútuo, reforço para as demandas, contribuição e amparo entre os grupos sociais, entidades e organizações que seguem contra o sistema. Após, sua realização deu-se na Índia em 2004 e em seguida novamente em Porto Alegre (e segue pelo mundo). O caráter contestatório e de articulação do evento projetou mundialmente a cidade que já era proeminente por conta do processo administrativo municipal baseado em regiões participativas em fóruns regionais da cidade, o Orçamento Participativo (OP). Para ilustrar, podemos citar que representantes da cidade de Barcelona, na Espanha, deslocaram-se até Porto Alegre para conhecer sua administração e exportar o modelo.

Ainda assim, apesar de ser referência em administração participativa e de eventos contestatórios, sem demora começou a receber também um atento interesse das redes globais do capital. Aos poucos, após quatro administrações seguidas pelo Partido dos Trabalhadores (PT) e coalizões, de esquerda, iniciou-se desde 2005 uma sequência de prefeitos de “oposição” à oposição. O caráter participativo e de inclusão administrativa do OP tomou novas roupagens e passou a ser referida com a proposta de “gestão solidária” na qual,

apesar do nome, a participação da sociedade civil e de seus grupos organizados reduziu-se consideravelmente.

Nestas duas primeiras décadas do século XXI percebe-se que o caráter da cidade passa a ser conduzido como uma administração empresarial, um gerenciamento. Isso sinaliza que muitos atores sociais e econômicos que tinham voz tanto quanto outros cidadãos em plenárias passaram a exercer muito mais influência na condução dos rumos da cidade. Desde então, diversas alterações em regimes urbanos e regulamentos realizaram-se e no presente momento está sendo desenvolvido, inclusive, novo Plano Diretor, já que ele precisa de atualização obrigatória regularmente.

Nessa fase do capitalismo coloca-se a necessidade de um “pacto pela governabilidade”, na qual os diversos agentes político-econômicos são convocados a realizar uma coalizão pró-crescimento, com a justificativa de que há uma inexorabilidade do caminho da dinâmica econômica e da valoração capitalista. Há necessidade de competir em uma rede global por investimentos em capital e tecnologia, pela atração de indústrias e negócios, pela atração de mão de obra qualificada e oferecimento de serviços de qualidade. Ou seja, competir, como numa grande metáfora esportiva. Obviamente nem todas as parcelas da população terão participação direta nos benefícios, mas a “fabulação do senso comum econômico”, opera pelo consenso fazendo crer que “o crescimento, como tal, faz chover empregos” (SÁNCHEZ, 2010, p. 352).

A autora, entretanto, chama a atenção para que esse chamado ao consenso e unificação de forças sociais por um mesmo objetivo acaba sendo para muitos apenas como espectadores e consumidores do espaço renovado, já que muitos empregos e investimentos não passarão de promessas. O desenvolvimento é, na verdade, mas condizente com o acúmulo de capital e riqueza – por alguns, do que com um hipotético crescimento econômico democraticamente distribuído. O resultado é a produção de um espaço – mais – fragmentado, hierarquizado, seletivamente e pontualmente modificado, no qual emergem novas centralidades e, simultaneamente, proliferam as aglomerações periféricas e os sintomas da miséria, desemprego e violência (Sánchez, 2010). São dados diversos exemplos que demonstraram em cidades cujo modelo foi propagadamente um “sucesso” o progresso na verdade foi restrito a pouquíssimos setores econômicos.

Um dos objetivos do estudo a respeito da financeirização da economia imobiliária através do estudo de caso do empreendimento Arena do Grêmio e Bairro Liberdade consiste

em analisar os aspectos pelos quais a Copa funcionou como um facilitador entre ambos. A Copa funciona, assim como outros grandes eventos de amplitude global, como um dos grandes trunfos que podem ser exibidos por algum território político, seja por municípios, estados/condados etc. ou países. O simples fato de terem sido escolhidos lhes dá como que uma legitimidade a ser exibida – e o será – quando convier. São estratégias eleitorais e, como veremos posteriormente, acarretam em reflexões sobre o empreendimento. Por exemplo, no pleito da realização de novo evento, em negociação internacional (comercial, ambiental, política em geral) e até mesmo internamente, é mostrada como uma conquista praticamente individualizada daqueles representantes executivos em novos pleitos.

Como dito, temos um caso claro quando analisamos a escolha do Brasil como sede da Copa do Mundo de 2014. Após anos de preparação, em 2006 foi escolhido pela segunda vez como país-sede da Copa do Mundo.

O Brasil já havia sido sede da competição em 1950, edição vencida pela seleção do Uruguai. Sua primeira candidatura foi em 1938 (para sediar o evento em 1942) mas o processo (tanto o de escolha quanto a sua realização) foi interrompido pelos confrontos da Segunda Grande Guerra Mundial. Com seu término, candidatou-se novamente e foi então escolhido como sede de 1950. Oficialmente, apresentou sua candidatura sem ser eleita em mais 3 ocasiões: para a Copa de 1994, a de 1998 e a de 2006. Sua segunda realização do evento, em 2014, foi, portanto, sua quinta candidatura. A imagem de um país está em jogo, assim como seu desgaste. Eleito, um país precisa definir quais serão as sedes das partidas. Nesta etapa há mais uma concorrência. Vinte e uma cidades de dezenove estados, mais o Distrito Federal, entregaram documentos pela sua candidatura. Esse é o segundo momento em que a Copa do Mundo provoca uma peneira: a escolha das cidades-sede. Apesar do número de cidades que se candidatou, apenas doze cidades seriam escolhidas. O caso das candidaturas das cidades, demonstra uma competição à parte.

Todo esse processo baseia-se na lógica de “guerra dos lugares”, ideia originalmente elaborada por Milton Santos (2006) e aprofundada por Rolnik. A autora desenvolveu no princípio sua tese sobre a transformação das disputas por moradia em disputas por dinheiro e poder, o que no capitalismo é bastante difícil discernir quem vem antes de quem. Os estudos do setor imobiliário e de suas novas estratégias de organização e ocupação do espaço indicam uma desconstrução da moradia como bem e como direito social, para transformá-la em mera

mercadoria. Observação que também pode ser vista do ponto de vista do território, pois Rolnik (2015, p. 13), de imediato, afirma:

Na linguagem contratual das finanças, os vínculos com o território são reduzidos à unidimensionalidade de seu valor econômico e à perspectiva de rendimentos futuros, para os quais a garantia da perpetuidade da propriedade individual é uma condição.

Nesse vale-tudo competitivo para atrair negócios e investimentos, assume uma nova gestão urbana, capaz de preparar o espaço da cidade para as empresas. Assim, agentes privados assumem destaque e conduzem os rumos da cidade, de acordo com suas próprias conveniências, ao sinalizar com investimentos.

A respeito da financeirização na dinâmica da guerra dos lugares Harvey contribui: essa, como qualquer outra concorrência, produz diferenças geográficas evidenciadas por

investimentos diferenciais em capital fixo e no fundo de consumo do meio ambiente construído, que são fonte de rendas fundiárias e imobiliárias diferenciais no cenário mundial. Isso conduz a um aguçamento da concorrência entre economias locais, regionais e grandes potências no cenário mundial” (HARVEY, 2018, p. 167-168).

Essa mudança em curso na forma de administração leva a governança participativa à seletiva, como aconteceu com a metrópole Porto Alegre, que durante décadas ostentou o exemplo do Orçamento Participativo e chegou a gestar o Fórum Social Mundial, mas agora se vê em uma governança “empresarial”, referida como “solidária” – a quem? Nesse sentido, podemos afirmar que há um retrocesso na proposta administrativa, enquanto para as demandas privadas significaram avanços (SOARES, 2015).

Esse contraponto também é feito por Sánchez, afirmando perplexidade diante do retrocesso das políticas urbanas brasileiras que, em um movimento de reforma urbana de caráter popular e abrangência nacional, chegou à discussão de premissas da “função da propriedade urbana” e da “função social da cidade”, que chegaram a ser legalmente e constitucionalmente incorporadas (2010, p.362), com o exemplo da elaboração dos próprios planos diretores municipais.

\*\*Reafirmando a tendência das últimas décadas, em que as políticas urbanas foram conduzidas proporcionando cada vez mais liberdade e facilidades para o capital imobiliário – e acima de tudo o especulativo – sob a égide da realização dos megaeventos, o resultado é,

mais do que o Estado de exceção, uma cidade-exceção. Todavia não podemos dizer que essa situação de exceção tenha sido temporária, apenas durante o evento. Os agentes privados aproveitaram-se da ocasião e receberam aval, incentivos, facilidades para realização de obras e intervenções que de forma permanente transfiguraram as cidades-sede. Muitos sequer estavam relacionados com o megaevento. A cidade-exceção é então o próprio modelo urbano, que territorializa no espaço urbano a “crise”.

Exemplos durante a Copa no Brasil não faltaram. Em Porto Alegre mesmo, no Beira-Rio, um impasse quase deixou Porto Alegre sem Copa: as obras ficaram paradas durante a reforma do estádio. Na ocasião, nem clube, nem empreiteira, nem federação assumiam responsabilidade por providenciar as estruturas temporárias que deveriam ser montadas nas áreas externas ao estádio em dias de jogos para as *Fan Fests*. A paralisação chegou a oito meses e a discussão precisou de intervenção pública, como discorremos no subitem 5.1 AGENTES NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO COM O COMPLEXO MULTIUSO ARENA DO GRÊMIO E BAIRRO LIBERDADE.

A situação em questão desta pesquisa, que procura relacionar o megaempreendimento Complexo Arena do Grêmio / Bairro Liberdade ao megaevento da Copa do Mundo FIFA 2014, dá sentido à expressão “guerra dos lugares”. Uma vez que a batalha travada mundialmente por cidades, principalmente, para atrair investimentos e promover-se, encontra na realização desses megaeventos de alcance global seu nome e sua imagem.

Entretanto, as estratégias de isenção de obrigações e liberalização de parâmetros para empreendimentos, obras em geral, relacionadas, criam uma incoerência, nos adverte Vainer (2013). A lei que autoriza uma exceção é uma lei que veio legalizar o que era ilegal e não poderia ser feito. Nas cidades de exceção, o que está fora da lei se legaliza, autoriza e consolida pela prática da exceção legal. Torna a exceção uma regra.

Soares *et al.* (2015) salientam as diversas leis-de-exceção criadas em Porto Alegre e que envolveram por ocasião da Copa do Mundo, os estádios e outros patrimônios dos clubes e diversas outras concessões favorecendo interesses privados. Desde isenções de impostos municipais, pela Lei Complementar N<sup>o</sup> 605, de 29 de dezembro de 2008, e outras obrigações econômicas, passando pela Lei dos Hotéis.

Para o Internacional, destinado um conjunto de leis e decretos (605, 609, 10.400), para o Grêmio, a Lei Complementar N<sup>o</sup> 610 pela regularização fundiária das áreas dos estádios



porto-alegrenses e de regimes urbanísticos liberando potencial construtivo, envolvendo tanto os estádios Beira-Rio quanto a Arena do Grêmio e permitindo negócios imobiliários envolvendo áreas dos clubes como a do Estádio dos Eucaliptos e a do Estádio Olímpico, proporcionando a viabilização das obras de reformas e construção. De acordo com os autores, ambos “inserem-se no mesmo modelo de acumulação urbana proporcionado pelos negócios da Copa nas cidades brasileiras” (SOARES *et al.*, 2015, p. 378) demonstrado pelos mesmos com o significativo aquecimento dos negócios imobiliários na cidade.

A quem afinal, interessava (e interessa) que essa metrópole tenha dois estádios particulares padrão FIFA? Na Copa, principalmente, isso era um grande motivo de propaganda, mesmo que a Arena só tenha sido usada para treinos na ocasião. Aos torcedores em geral, apartados dos estádios pelo alto preço dos ingressos, como em todas as arenas da Copa, isso é motivo de orgulho somente quando torcedores rivais confrontam as grandezas de seus times fazendo listas imaginárias. Para mais que isso, pouco ou nada serve. A não ser, é claro, para os agentes privados, predominantemente os imobiliários.

E, assim, como se simplesmente pegasse a carteira e fosse às compras, a gestão estratégica vai avançando seus domínios territoriais pelo mundo, escolhendo as cidades que se oferecem e se digladiam por sua atenção, angariando governos seguidores, conquistando espaços nos quais a atuação cada vez mais financeirizada do capital aconteça pelos agentes envolvidos em uníssino, sejam eles reais beneficiários ou não.

### 3.3 CARA OU COROA: AS DUAS ESCALAS DA MOEDA DA GLOBALIZAÇÃO E O CITY MARKETING

O observado por Lefebvre desde “De lo rural a lo urbano”, que nomeia de metaconjuntos o mercado nacional e mundial, estruturas sociais e políticas que afetam as transformações tanto de estruturas agrárias quanto das urbanas, ambas em constante mutação. Ainda, que dos mercados nacional e mundial derivam as especializações. Importante duas outras observações aqui: a de que nem um só campesino (ator) deixa de depender dos acontecimentos mundiais, onde quer que esteja. Com isso podemos facilmente relacionar a abordagem à alternância entre escalas locais e mundiais e, na verdade, em sua intrínseca existência (LEFEBVRE, 1971, p. 62).

A dupla complexidade pode ser trabalhada com as atuações horizontais e verticais. Na primeira estariam formações e estruturas agrárias (e urbanas) de mesma época histórica.

Nestas é possível identificar diferenças tão fundamentais que se pode dizer de um antagonismo. Aqui poderiam ser incluídas as condicionadas por metajuntos sociais e políticos (ib., p. 63).

A territorialidade propõe uma rede de relações, incluindo territórios de escala maior e movidos pela lógica do capital e, simultaneamente, pela lógica da dominação social, política, na qual a dimensão cultural é envolvida pelos fluxos mercantis (SAQUET, 2011). Esse regime de acumulação conduzido pelas finanças produziu a revitalização da mercantilização da vida social e uma evolução associada a uma progressiva perda de prioridade dos objetivos sociais e ambientais na gestão pública.

O viés “histórico-genético” é visto de forma semelhante por Tonucci Filho e Magalhães (2017), que tratam a metrópole contemporânea justamente como o resultado geo-histórico principalmente dos processos de industrialização e modernização econômica, chamando atenção para a densidade cada vez maior nas relações transescalares que conectam dinâmicas localizadas a processos e agentes distantes. Atualmente, para eles, a metrópole é quase tida como um sujeito, capaz de agenciar e mediar essas relações entre o neoliberalismo, da ligação direta entre globalização e macroeconomia, incluindo a produção do espaço urbano.

As metrópoles brasileiras derivam de processos distintos das transformações clássicas da experiência fordista-keynesianista dos países de centro. Temos, como as demais metrópoles latino-americanas a herança colonial interagindo com o neoliberalismo e as novas relações Estado-espaço. Buscam espaços urbanos a serem inseridos em processos de transformação, que vão desde requalificação de áreas degradadas, revitalização de centros históricos a até mesmo anexação de terras e criação de bairros ou cidades inteiras, mas, em geral, os principais prontos a serem considerados incluem atualizar sistemas de transportes e telecomunicações.

De Mattos explica que os investidores a partir dos fluxos financeiros do “segundo circuito” (global) procuram lugares que ofereçam melhores condições para a valorização e o emprego de seu capital. Entretanto, essas características serão encontradas, não por acaso, em lugares cuja estrutura econômico-geográfica esteja, juntamente com o fator geo-histórico, onde a divisão internacional do trabalho tenha ao longo dos séculos concebido desigualdade de desenvolvimento entre países, cidades e regiões. Portanto, ao escolher os locais que já vêm sendo explorados e resultantes de exploração (e por isso mesmo são os mais atraentes),

forma-se um ciclo ao retroalimentar a geografia herdada de fases anteriores, marcadas por fortes desigualdades interurbanas (DE MATTOS, 2016, p.45).

Seguindo uma tendência internacional buscou-se para desenvolver a nova arena multiuso uma área suficientemente grande para abrigar esse novo sonho, nos limites da cidade. Áreas suburbanas deste perfil, capazes de abrigar os grandes empreendimentos tornam-se alvo fácil para a especulação imobiliária nesse contexto.

A Arena do Grêmio é um exemplo, pois o estádio sequer foi utilizado na Copa, e, no entanto, sua concepção está contextualizada no significativo momento desse megaevento por ter sido beneficiada pela referida conjuntura "de exceção" no que diz respeito a investimentos públicos, doações de áreas ou mesmo alteração de índices construtivos do regime urbanístico, a fim de permitir mudanças no padrão de ocupação, no limite vertical, na função do zoneamento, em uma mudança no viés da proposta urbana que se colocava até então para aquela área da cidade.

Se observarmos a dupla complexidade na proposta do projeto, levando em conta também suas cercanias, no espaço vemos a gênese e a aparência original contrastante do bairro Humaitá e da Vila Farrapos nas vizinhanças do complexo. São ocupações antigas e características de camadas sociais de baixo poder aquisitivo do bairro, onde também se encontravam áreas desocupadas e outras com moradias de ocupações irregulares (algumas ainda permanecem). O lado perverso da globalização, de segregação socioeconômica, fulmina a paisagem com o contraste da desigualdade e sustenta processos de formação de novas centralidades referidos pelos estudos de Cuenya (2009) e Soares (2015), que já se encontram em decurso ou que se prenunciam.

Quanto à complexidade vertical (histórica), podemos observá-la e analisá-la a partir da coexistência de formações "de idade e épocas distintas". No nosso objeto de pesquisa, encontramos a justaposição paradoxal a que ele se refere: em um território reduzido, o mais modesto ("arcaico" nas palavras de Lefebvre) ao lado do ultramoderno. É destrinchando por esse caminho que encontraremos neste trabalho as características que convergem ou divergem para esse ponto. Principalmente se levarmos em consideração sua ideia essencial de que a teoria não pode ser separada da práxis. Uma "classificação genética" das formações e estruturas, conforme seu desenvolvimento ulterior (interno ou externo) pode nos mostrar o processo do conjunto, conforme estiverem mais ou menos subordinadas a cada um dos níveis. Segundo Lefebvre (1971, p. 71), "tentativa, portanto, de regressar ao atual

precedentemente descrito, para reencontrar o presente, porém elucidado e compreendido: explicado” (grifos do autor).

Dessa forma podemos olhar para um espaço de formas distintas e perceber interferências com origem em diferentes escalas geográficas, como sugerimos neste capítulo. A globalização atua necessariamente em um amplo espectro de alcance, mas é perceptível de forma pontual. Portanto as duas escalas não são o mesmo, mas acabam sempre atuando de forma unificada – faces de uma mesma moeda. E, para continuar a usar essa metáfora, podemos dizer que essa moeda só tem determinado poder de compra porque justamente tem ambas as faces. Não fosse capaz de atuar em alguma das distintas formas, perderia sua eficácia na influência dos negócios.

As duas faces da globalização são cotejadas por De Mattos. A escala das grandes operações macroeconômicas, marcos da dinâmica econômica mundial em seu nível superior, contrapõe a da vida cotidiana das comunidades afetadas. A escala pode ser local, regional, urbana, nacional, mas é certo que essa economia, de caráter invasivo, passa a integrar um espaço planetário de valorização do capital (DE MATTOS, 2016). Nesse sentido vemos um diálogo entre as diferentes complexidades trazidas para discussão por Lefebvre e as escalas que De Mattos refere.

No mesmo espaço podemos ter forças convergentes e divergentes. O processo de associação dos agentes será revelado à medida em que forem investigadas as estratégias de cada um e como elas podem estar associadas, como sugere a nova forma de governar cidades – principalmente metrópoles, da “gestão estratégica”, que compactua com a acelerada expansão pelo mundo do uso da terra como ativo financeiro, por meio de um intrincado processo de “financeirização da economia imobiliária”. Neste processo, a terra deixa de ser uma riqueza sujeita a interesses de alhures para um futuro planejado por terceiros, enquanto o local/presente dos habitantes dessas áreas entra em descompasso com o novo “real” predito. A realidade, empiricidade, não podem, segundo Lefebvre, destacarem-se da teoria, por isso as duas faces da pesquisa estão tão correlatas.

Portanto, ilustramos neste trabalho mais uma das formas em que a financeirização arremete sobre outros domínios – espaciais, sociais, econômicos – em que há nova relação de “constituintes-sujeitos” engolfados nessa trama (KLINK; SOUZA, p. 396). Concordamos com esses autores ao julgar que não há contradição entre considerar válidas e relevantes, mesmo no caso do Brasil, a tese das *growth machines* imobiliárias, em que os grandes projetos de

renovação urbana encabeçam coalizões de governos locais com construtoras-incorporadoras, enquanto Eduardo Marques (2016 apud KLINK; SOUZA p. 397) prioriza a centralidade de fundos públicos onde há execução de obras e contratação de serviços. Assim como Klink e Souza, não apenas estamos de acordo, mas também podemos reconhecer, na primeira, justamente a lógica da trama em que se insere o empreendimento Arena do Grêmio mediando atuação de construtoras-incorporadoras e governos locais e, em outra escala, a parte de trânsito global de capital por lógicas de financeirização ao território em escala local.

Como já mencionado, é imprescindível o *city marketing* realizado pelo poder público: ele precisa justificar o porquê de estar transferindo suas obrigações – a passagem da regulação do crescimento à sua promoção, ao mesmo tempo em que é o responsável por propalar as transformações realizadas e vender a ideia de que a sua cidade é a melhor para receber os investimentos no “mercado mundial de cidades” – aquele de que se serve o planejamento estratégico. Como pontua Sánchez (2010), os governos locais, tanto no sentido prático-estratégico, logístico, quanto ideológico, são fundamentais, uma vez que existem valores que precisam ser criados ou disputados no plano ideológico.

Figuras de linguagem como “orientação para a demanda”, “atrativos da oferta urbana”, “posicionamento competitivo”, “ações de marketing”, “produção de imagem” e “planejamento estratégico”, que até pouco tempo eram restritas ao âmbito empresarial, hoje são recorrentes no discurso e nos instrumentos utilizados para o planejamento e a gestão das cidades por parte das administrações locais (SÁNCHEZ, 2010, p. 358).

Dessa forma, a face da escala local da moeda da globalização, cunhada em parte dos governos locais e em parte por grupos econômicos dominantes, atua ostensivamente para integrar suas cidades à outra face, da escala global e capital financeirizado, cujos relacionamentos “perpassam todas as escalas” e é esse “conjunto de atores que disputam parcelas do poder e da riqueza no e do lugar, enquanto os atores menos relevantes ou considerados menos empreendedores não são mobilizados (idem, p. 361), embora, devemos acrescentar que ainda precisam ser convencidos no campo do discurso.

Uma das manobras mais bem sucedidas que essas coalizões têm lançado mão já foi apontada: o discurso por meio da propaganda dos eventos. Porto Alegre já foi a casa do Fórum Social Mundial e já recebeu a Copa do Mundo, o que, hoje em dia, fala por si. Mas o que aconteceu para que essa simples frase, contendo o título desses dois eventos mundiais, seja

tão retumbante? O *city marketing* foi o responsável para que, principalmente desde as décadas finais do século XX, essas disputas ficassem mais acirradas, já que é responsável por oferecer a cidade aos organizadores e convencê-los e, depois, porque o *city marketing* também é o responsável por fazer a propaganda da cidade usando o evento realizado. Ele é responsável por um ciclo que se retroalimenta da promoção de estruturas na cidade que não necessariamente têm impactos positivos diretos na população local – mas isso, já sabemos, é secundário, já que a fábula da inevitável geração de empregos do desenvolvimento entra em ação (Copa pra quem?).

Conforme Sánchez, a venda de cidades antes ou depois dos espetáculos pretende atrair turistas e investidores, parte central da nova economia urbana. O artifício de utilizar grandes eventos de expressiva dimensão popular para a promoção do *city marketing* utiliza o interesse da mídia para a cobertura e principalmente se forem grandes festivais, Olimpíadas ou, como no nosso caso, a Copa do Mundo: “são metáforas populares poderosas de uma cidade tentando ganhar” (2010, p. 501).

O marketing é direcionado tanto para os habitantes quanto para interessados e potenciais sejam eles turistas ou investidores. Em qualquer caso: o consumo da cidade, do seu espaço, da sua ideia (de cidade, criada), das suas oportunidades. Em todos eles, o que se quer saber: *onde se oferecem mais vantagens?*

#### **4 O EMPREENDIMENTO: O COMPLEXO MULTIUSO ARENA DO GRÊMIO E O BAIRRO LIBERDADE**

Neste capítulo serão elencadas características do projeto inicial e do que está concluído até o momento, além de avaliar essa situação. Também, sobre como interagem algumas de suas estruturas com o ambiente em que está inserido dando ênfase à experiência antrópica e aspectos socioeconômicos decorrentes da situação inacabada do projeto.

O clube Grêmio Football Porto Alegre foi o primeiro clube de futebol da cidade de Porto Alegre a ser fundado – em 15 de novembro de 1903 – e um dos primeiros clubes brasileiros. Oficialmente já foram três seus estádios para as partidas. O primeiro, Arena da Baixada, sediou jogos do clube de 1904 a 1954, ano em que foi inaugurado o Estádio Olímpico Monumental, que passou a ter capacidade para 46.000 torcedores.

Em maio de 2006 um Plano Diretor Patrimonial do clube chegou à conclusão de que o Estádio Olímpico não mais atendia as demandas do clube. Seria necessário adaptar suas instalações a um padrão contemporâneo de qualidade e gestão, incluindo usos múltiplos que permitissem mais uma fonte de renda e conforto aos espectadores-torcedores. O conceito de arena multiuso prevê utilização para jogos, shows, conferências, eventos, entretenimento, espaços comerciais em acomodações padrão FIFA e UEFA 5. Isso se deu quando dirigentes gremistas visitaram vários estádios de modelo arena no continente europeu.

A empresa Amsterdam Advisory Arena foi contratada para prestar consultoria: haveria possibilidade de adaptar o Estádio Olímpico? A resposta foi negativa, e entre os maiores problemas citados estavam o tempo de vida das fundações e os arredores, onde a expansão do espaço construído e de acesso são limitados em função de ser uma área de uso consolidado do solo urbano e trânsito limitado. Em novembro do mesmo ano foi feito um estudo de pré-viabilidade para a construção de um novo estádio.

Então o clube começou a buscar parceiros a fim de projetar e construir uma arena, que seria o único brasileiro até então. Em 2007 foi feita uma seleção de investidores através de carta-convite e, em março de 2008, feita a seleção da proposta final, da Construtora OAS Ltda.

Dentre as premissas colocadas pelo clube na negociação: participação do Grêmio na gestão da Arena; permanência das receitas pelo clube: venda de jogadores, utilização da marca, cotas de televisão, entre outras; investimento estimado na Arena de R\$ 307 milhões,

dívida garantida integralmente pela OAS. Exigências: estacionamentos, áreas programáticas, capacidade, comodidade, evacuação, áreas de jogo, imprensa, sanitários, espaços para pessoas portadoras de deficiência (PPDs), concessões/bares, comércio, espetáculos.

Uma parceria com a empresa construtora baiana OAS Empreendimentos oportunizou, mediante condições específicas, a edificação. Entre elas, a permuta do Estádio Olímpico, no qual o interesse da construtora repousa no terreno que, a princípio, destinará para condomínios e *shopping center*.

Outra condição que chegou a ser polêmica diz respeito à propriedade efetiva, gestão e destino da renda. Foi criada a empresa Arena Porto-Alegrense S.A., real proprietária do imóvel, revertendo apenas 35% da renda de jogos e eventos diversos ao clube esportivo. Essa proporção deve existir por 20 anos e, a partir de então, o clube assumirá a propriedade definitiva da Arena e contará com 100% da renda. Até que haja a compra definitiva o nome de registro é Arena Porto-Alegrense S.A., o nome fantasia do estádio é Arena do Grêmio.

O novo estádio tem capacidade para 52.398 torcedores sentados com cadeiras 100% cobertas (padrão FIFA) distribuídas em quatro níveis: dois anéis de cadeiras, um de camarotes (130) e um de cadeiras Vips (2.700). O total da área disponível para comércio chega a 28.000 m<sup>2</sup>. Foi grande o investimento em camarotes e cadeiras Gold, com a intenção de capitalizar de forma intensa esses espaços, inclusive como escritórios de trabalho de uso diário. Contam com elevadores e mais de 600 vagas de estacionamento exclusivos. Para o público em geral, seis acessos para o estacionamento, 14 elevadores e quatro rampas de acesso para o mezanino.

A Arena conta com certificação LEED pela USBGC, conquistada pelo cumprimento de requisitos sustentáveis. São levadas em conta estratégias de economia no consumo e combate à poluição como: reaproveitamento da água da chuva, uso de materiais regionais, madeira de demolição e reflorestamento certificada, aço reciclado, desempenho energético eficiente, gases não poluentes de condicionadores de ar, motores sem poluentes.

Os passos seguintes foram o início da construção, no segundo semestre de 2009 e o início da operação, com o que seria seu primeiro jogo em dezembro de 2012.

Uma excentricidade a respeito do estádio: são 21 portões de acesso para o público, identificados alfabeticamente, de A a Y. Entretanto, não são 25, mas 24 acessos, pois a identificação “pula” a letra “I”, que remete ao nome do rival, Sport Club Internacional.



Um novo estádio inteiro, uma estrutura já grandiosa, passou a capitanear um projeto ainda maior, criado pela OAS. Além de receber a área do estádio Olímpico na negociação, a empresa dispôs de todo o restante do terreno para a criação de projetos anexos e compor um Complexo Multiuso com hotel, centro comercial, centro de eventos e *shopping center*.

#### 4.1 O COMPLEXO MULTIUSO, MUITO MAIS QUE UMA ARENA

Apresentado em seu Estudo de Impacto Ambiental e em seu Relatório de Impacto Ambiental como “Arena do Grêmio Foot-Ball Portoalegrense e empreendimentos associados”, o documento identifica o projeto com o nome do clube grafado de maneira incorreta. Feita essa observação, o documento, a seguir, descreve quais seriam esses empreendimentos associados: “consistem de um Shopping Center, um Centro de Eventos, um Hotel, um Conjunto Habitacional, um Centro Empresarial e edifício garagem” (PROFILL ENGENHARIA E AMBIENTE, 2009, p. 3 - tomo 1). O documento faz projeções para o complexo da ordem de 640.078,36 m<sup>2</sup> de área construída, com suas áreas e referidas capacidades funcionais: da área total, 30,9% são referentes ao estádio, 24,9% são do complexo empresarial e hotel e 44,2% da área construída são do complexo residencial. O estádio com capacidade de acomodação inicial de 52.400 espectadores já teve ampliação para 55.662 (oficialmente liberado pelo Corpo de Bombeiros). No nosso referencial, já observamos a obra de Cuenya (2009) e já vimos que entre os critérios para considerar uma construção, equipamento, intervenção, obra de arte etc. como um megaempreendimento há mais coisas em jogo que “apenas” o tamanho. Não há como negar que esse é o caso.

A hipótese de não realização do empreendimento a princípio elencou três possibilidades: que a área permanecesse sem alteração por tempo indeterminado, que ela recebesse outro projeto ou, ainda, que a área acabasse ocupada por habitações subnormais. Isso se dá com base na situação de ocupação de glebas no entorno, que pelo histórico das ocupações do bairro, concordamos que tendem a crescer e espalhar-se.

Como áreas de influência direta dos meios físicos e de biota foi considerada a própria área do empreendimento, enquanto para o meio antrópico foram listados os bairros Humaitá e Farrapos (PROFILL ENGENHARIA E AMBIENTE, 2009, p. 6 - tomo 2). Ainda que tenha havido mudanças no decorrer da execução desse projeto, nas áreas efetivamente atribuídas para os bairros Farrapos e Humaitá, permanecem as mesmas áreas totais, dos dois bairros inteiros,

como diretamente afetadas e a justificativa principal é o gargalo de acesso de tráfego: tanto pelas mudanças que foram pelas que não foram de fato realizadas.

Figura 29 – Identificação dos empreendimentos no complexo multiuso Arena do Grêmio e Bairro Liberdade: projeção em propaganda.



Fonte: Adaptado de OAS Empreendimentos. Elaborado pela autora (2020).

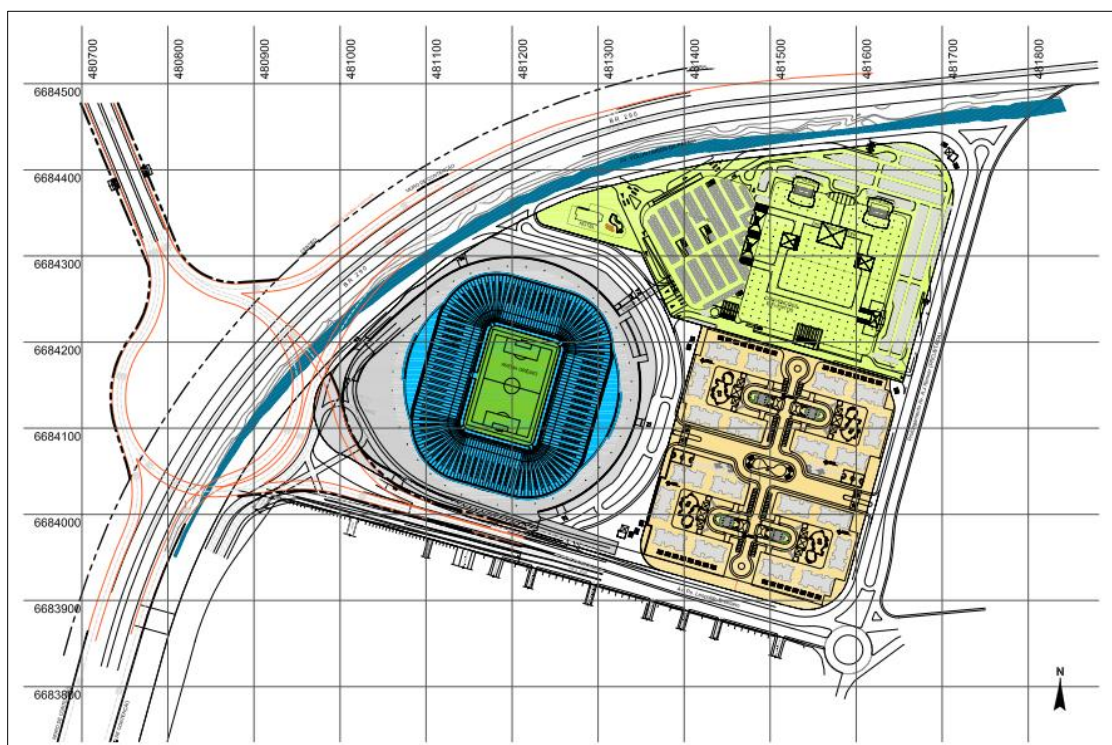
É possível ver na Figura 29 os seis elementos que completam o megaprojeto, numerados no sentido horário: 1 - condomínios do Residencial Liberdade, 2 - Arena do Grêmio, 3 - hotel, 4 - torres comerciais, 5 - *shopping center*, 6 - centro de eventos e convenções.

Neste complexo a proposta de criar estruturas para moradia, lazer, comércio, serviços, eventos e todas as infraestruturas necessárias para essas atividades, como se pode ver na Figura 30Figura 29. O hotel por exemplo, teria edificação em quase 25% da área construída e 216 apartamentos com infraestrutura completa para receber feiras, eventos e reuniões de negócios, além de demandas próprias.

Para comércio e serviços, o *shopping center* com conceito de *power center*, onde o visitante encontra tudo o que precisa no mesmo lugar. Produtos e serviços para demandas dos visitantes e funcionários do próprio complexo, com centenas de lojas, prédio-garagem,

cinemas e teatro, supermercado, praça de alimentação, farmácia e comércio em geral em 44.387,64m<sup>2</sup> de área bruta locável.

Figura 30 – Planta do complexo multiuso original.



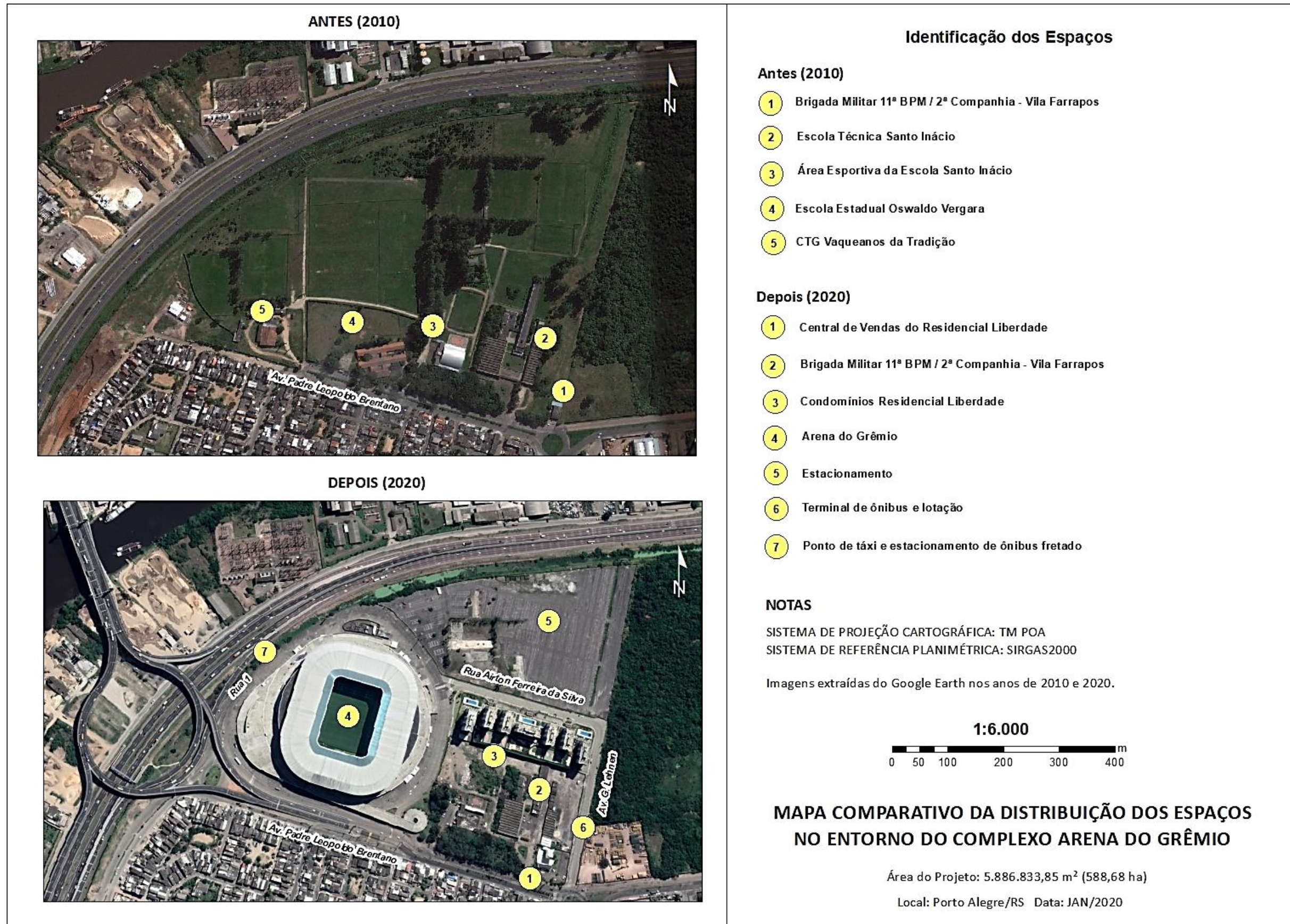
Fonte: PROFILL ENGENHARIA E AMBIENTE, 2009. Sem escala.

Pela sua localização, a previsão era de atender grande público da região metropolitana, concentradora de significativa parte do PIB estadual. Enquanto duas torres empresariais ofereceriam 480 unidades para compra e locação, o centro de convenções, teria uma área para exposições de 15.000m<sup>2</sup>. Se propunha a ser um polo de fomento de negócios para expositores nacionais e internacionais.

Como mostra a Figura 30, há uma certa proporção entre o espaço ocupado por cada uma das três grandes áreas do projeto. A Arena multiuso, a área residencial e a parte de comércio e serviços deveriam ocupar o terreno como estipulado inicialmente por essa planta. A criação de um quarteirão dedicado a condomínios residenciais com torres verticais, nomeados em seu conjunto como Bairro Liberdade, remete à estratégia referida de criação de um descolamento do espaço físico do bairro com características pobres, sobre o qual discorreremos a seguir.



Figura 31 – Mapa comparativo da distribuição dos espaços no entorno com complexo Arena do Grêmio.





Da área previamente distribuída entre os três setores, apenas a área prevista para o estádio Arena foi efetivamente ocupada, conforme podemos ver no mapa da Figura 31, comparando a distribuição dos espaços dentro e no entorno do complexo Arena do Grêmio, antes e depois, até o presente. A área do complexo residencial, incompleta, é seguida por aquela do complexo empresarial, onde até o momento há apenas estacionamentos. Dentre esses, alguns já estavam previstos, mas muitas outras vagas que estão operantes devem, conforme o projeto inicial, ser transformadas em diversas edificações, incluindo um edifício garagem. Também, importantes elementos relacionados à infraestrutura e mobilidade não foram realizados, apesar de constarem como recursos que mitigariam impactos negativos, como os itens 6 e 7 do mapa, que incluem terminal de ônibus e lotação e estacionamento para ônibus fretados.

Outros itens que necessitam ser salientados nessas imagens podem ser a enorme diferença entre a área vegetada e a área construída, o que repercute no fim do amortecimento que ela prestava para a água das chuvas. Esse tópico será mais explorado no subitem 4.4 PARA CHEGAR LÁ, É PRECISO IR: A (FALTA DE) MOBILIDADE EM EVIDÊNCIA. A repercussão da retirada das edificações e mudança das instituições ali instaladas também é significativa para moradores e mencionamos no 4.3.2 Panorama das entrevistas, o que será depois retomado em 5.2 IMPASSES E IMBRÓGLIOS JURÍDICOS para discutir a forma como se deu essa mudança, uma das causas e ao mesmo tempo consequências para o atual problema.

#### 4.2 O RESIDENCIAL E O BAIRRO LIBERDADE: UM NOVO JEITO DE VIVER PERTO... DE QUÊ?

Foi com o slogan “Um novo jeito de viver perto de tudo” (Figura 32) que a campanha do empreendimento residencial Liberdade foi baseada e, provavelmente, ele tenha sido de fato criado sobre essa lógica, considerando sua inserção dentro do megaempreendimento que viemos tratando onde, aparentemente, seria possível encontrar uma grande variedade do que quer que se precisasse ou desejasse. Agora, vamos falar acerca do Residencial Liberdade. De acordo com o site da OAS Empreendimentos “um lugar completo, com opções para morar, se divertir, comprar e aproveitar ao máximo qualquer hora do dia, o ano todo” e onde há “um novo jeito de viver perto de tudo”<sup>14</sup>.

---

<sup>14</sup> OAS Empreendimentos. Liberdade Alta Vista. Disponível em: <http://www.oasempreendimentos.com.br/LIBERDADE-ALTA-VISTA-PORTO-ALEGRE #apartamento>. Acesso em 05 jan. 2020.

Figura 32 – Publicidade OAS Empreendimentos: Residencial Liberdade.



Fonte: OAS Empreendimentos (2012).

Até o presente, três empreendimentos fazem parte da área residencial do megaprojeto: Residencial Alta Vista, Residencial Bella Vista e Residencial Gran Vista, em um total de 916 unidades. A empresa contratou parcerias de estudos mercadológicos e marketing para realizar uma estratégia de vendas que se mostrou extremamente bem-sucedida. O Residencial Alta Vista, com duas torres, já estava 100% vendido antes de ser lançado na mídia. Assim, o cronograma foi antecipado e através da mídia o lançamento foi diretamente do segundo empreendimento, o Bella Vista. Comercializaram-se no primeiro final de semana 30% das unidades e todas as 392 unidades das três torres já haviam sido vendidas em menos de dois meses. À semelhança do primeiro, o Gran Vista, com duas torres, também não chegou a veicular vendas no mercado publicitário, totalmente vendido. A OAS Empreendimentos, em três meses, comercializou quase 1.000 unidades, o esperado para um ano, equivalente a todo o estoque de imóveis das concorrentes na região.

A estratégia do Novo Humaitá que vinha sendo usada foi adaptada. Em vez de anunciar um residencial (de cada vez) no bairro Humaitá (que mais tarde passaram a pertencer ao bairro Farrapos), os condomínios foram oferecidos como um novo bairro, Liberdade. Afinal, por mais benesses que tivessem, seu verdadeiro diferencial era a inserção em um projeto maior e foi esse o mote para pensar um bairro: eles poderiam ser supridos, se os moradores assim o desejassem, pelo comércio e serviços do próprio complexo. Evitava-se, assim, um aspecto que podia ser considerado negativo na valoração, uma vez que o setor imobiliário tenta há anos promover a ascensão do bairro outrora considerado decadente com grandes vazios urbanos e isoladas fachadas industriais.

Do outro lado da avenida Padre Leopoldo Brentano, um cenário ainda mais diferente: residencial, repleto de moradias modestas ou mesmo de ocupações. Difícil promover a venda de imóveis de alto custo nesse cenário. Se anunciar um Novo Humaitá já era considerado necessário, que diriam os promotores imobiliários quando todo o complexo da Arena passou a ser do bairro (do loteamento Vila) Farrapos, com suas tantas “vilas” e ocupações próximas, até no papel. Em função desta e de outras dificuldades o sucesso de vendas é ainda mais surpreendente. A ADVB-RS fez questão de exaltar o *case* de sucesso através da estratégia criada. Estava divulgado no próprio empreendimento, como registrado na Figura 33. O anúncio “O maior sucesso imobiliário do Rio Grande em 2012” cercava o terreno vazio ao lado dos condomínios que já estavam parcialmente construídos e ocupados na época (novembro de 2017). O terreno, no entanto, segue vazio e sem melhorias. E o anúncio, foi coberto.

Figura 33 – Anúncio de sucesso de vendas do Residencial Liberdade nos tapumes do terreno contíguo ainda não construído do empreendimento.



Fonte: foto de autoria própria (2017).

A proposta “um novo jeito de viver perto de tudo e aproveitar ao máximo qualquer hora do dia, o ano inteiro”, ofertava aos moradores a facilidade no acesso a comércio e serviços às portas de casa, fornecidos pelos demais estabelecimentos do próprio projeto. Oferecer *tudo* traz a ideia da completude, da saciedade, da oferta e demanda autossuficientes em uma simbiose dos projetos do próprio complexo, representadas pela moradia, por local de trabalho, lazer, consumo. Ao refletir sobre o *tempo* implicado nessa promessa, reitera-se

que um morador/trabalhador/consumidor não teria tempo – nem necessidade de deixar o complexo. Mais de uma vez a proposta, seja pelo clube através da Arena, seja pela construtora, através dos residenciais, também insistiu na ideia de configurar ali uma centralidade. Convivendo no contexto da mais moderna arena construída até então, enfatizando que as realizações se tornariam um eixo central em torno do qual toda uma vida poderia estar centrada e onde seria um ponto de encontro.

Figura 34 – A entrada do Residencial Liberdade vista do outro lado da rua, a partir do estacionamento / rodovia Free-Way, no sentido N-S.



Fonte: Gilberto Simon, Porto Imagens (2017).

A disposição dos empreendimentos no terreno mudou diversas vezes ao longo do planejamento em busca da melhor configuração, como se pode ver ao comparar as imagens da Figura 30, que tem a planta original do projeto no EIA / RIMA e da Figura 34, acima, de um agente imobiliário de vendas. Isso tem implicações sobre o meio físico e sobre o ambiente social. Optou-se por construir as primeiras torres enfileiradas na face norte do quarteirão, havendo uma expectativa que se preenchesse o espaço adjacente, mas essa é uma expectativa visual, paisagística, uma sugestão behaviorista de pensar. Além disso, onde mesmo após a mudança deveria haver cinco torres, agora há sete edifícios. De acordo com corretor imobiliário, a mudança provavelmente aconteceu justamente para que nesta primeira fase, o lançamento destes três residenciais, ocorresse com o maior número de unidades possíveis, aumentando o valor recebido para capital de giro da empreendedora.



Figura 35 – Alta Vista Liberdade – exemplo de características de imóveis.



Fonte: Mosaico de imagens a partir de OAS Empreendimentos<sup>15</sup>. Elaborado pela autora (2020).

Selecionamos algumas imagens ilustrativas de elementos de anúncio do residencial Alta Vista para compor o mosaico da Figura 35. São equipamentos de infraestrutura e lazer os

<sup>15</sup> Disponíveis em: <http://www.oasempreendimentos.com.br/LIBERDADE-ALTA-VISTA-PORTO-ALEGRE#apartamento> e <https://liberdadeviveraqui.com.br>. Acesso em 05 jan. 2020.

maiores diferenciais de condomínios residenciais dessa nova safra de empreendimentos residenciais do “Novo Humaitá”, e a principal aposta do Residencial Liberdade, como podemos ver. Na imagem, também estão duas das seis plantas oferecidas, que variam desde tamanho entre “3 dormitórios” com 65,23m<sup>2</sup> (planta à esquerda) a “1 dormitório com living ampliado” com 50,64m<sup>2</sup> (à direita).

Dentre estruturas de lazer e áreas comuns, há as tradicionais piscinas adulto e infantil, playground, espaço *gourmet* com churrasqueira, e há algumas mais incomuns, como o fato de a maior parte do lazer ser em área suspensa – sobre edifício garagem, sala *stadium* (de cinema) e acesso privativo à garagem. Também são anunciados: portaria com *porte-cochère*, salão de jogos, brinquedoteca, quadras esportivas, pista de *cooper* etc. As características dos imóveis incluem apartamentos de 1, 2 e 3 dormitórios, com suíte e churrasqueira, dois elevadores por torre, vagas cobertas e vagas internas para visitantes.

O projeto inicial residencial está concluindo sua construção, embora não como concebido. O fato de as torres estarem na face norte em linha implica que elas estão com a entrada voltada para a autoestrada Free-Way e de costas para o restante do bairro. Aliás, de costas para a cidade. Estaria ótimo para a proposta se a mudança, que queria que elas estivessem de frente para o complexo comercial, estivesse ali de fato. À sua frente, onde deveriam estar seus suprimentos básicos de necessidades e desejos de consumo, apenas o estacionamento de um pátio fechado – que apenas recentemente foi cercado, e asfalto.

Ao olhar para a imagem do projeto, da Figura 29, e comparar com a paisagem que pode ser vista na Figura 36 (a seguir), o que deveria ser um núcleo enclausurado e autossuficiente, funcionando aparte da cidade, parece a solitária insígnia de um megaprojeto inacabado. Totalmente fora de contexto, e sem ter criado seu próprio cenário, está incompleta sua narrativa de autossuficiência e qualidade de vida. Afinal, se no entorno há apenas autoestrada, um estádio de futebol, e moradias carentes, é um novo jeito (para classe média alta) de “viver perto de tudo”? É um novo jeito de viver perto de... quê?



Figura 36 – Vista aérea atual do empreendimento e Porto Alegre, sentido N-S.



Fonte: OAS Empreendimentos (2019).

O que é tudo? Ou o que deveria ser, pelo menos? Um novo bairro com uma área residencial, uma área de serviços, uma arena multiuso, “um bairro vivo, completo, com opções para se divertir, comprar e aproveitar ao máximo qualquer hora do dia, o ano inteiro”, diz a propaganda que dirigia a proposta para os corretores (Figura 37).

Figura 37 – Publicidade OAS do empreendimento Residencial Liberdade para corretores.

MATERIAL PROVISÓRIO PARA USO DE CORRETORES

# LIBERDADE

Mais que um novo bairro, um novo jeito de viver perto de tudo.



Porto Alegre está ganhando um novo bairro, o Liberdade.

Além de uma área de serviços e outra residencial, o Liberdade possui uma arena multiuso, projetada com os padrões da FIFA, com uma das maiores e mais modernas estruturas do país, preparada para receber grandes eventos e, também, garantir toda segurança e privacidade para os moradores.

Um bairro vivo, completo, com opções para se divertir, comprar e aproveitar ao máximo qualquer hora do dia, o ano inteiro. Prepare-se para experimentar a vida de um jeito diferente. Prepare-se para o Liberdade.

BREVE LANÇAMENTO



**oas empreendimentos**  
 inovação e solidez | **tal. | no. | s seus sonhos**



FACHADA EM APROVAÇÃO

MATERIAL EM ESTUDO

Fonte: OAS Empreendimentos (2012).

O projeto, como já dito, foi pensado em um conjunto construído bastante específico. A ideia é exatamente a de autossuficiência e o mínimo possível de interação com o bairro, abdicar de um contexto social diverso e múltiplo. Por um lado, o *shopping* estaria disponível para suprir as necessidades dos moradores do “Bairro Liberdade”. Por outro, os moradores do Bairro Liberdade representariam uma demanda constante para seus comércios e serviços, assim como o trânsito de volume variável dos demais empreendimentos, do hotel, do centro comercial e do centro de eventos. Assim, uma retroalimentação garantiria o sucesso.

É imperativo refletir sobre a condição em que estão acomodadas essas pessoas. Não é apenas uma questão de orientação dos prédios. Pois, afinal, os apartamentos “dos fundos” estão “de frente” para o Farrapos e a Porto Alegre. Mas estão construídos a partir do ponto mais distante possível do terreno. Essa sempre foi a intenção. Mas, assim desprovidos do seu contexto, a proposta parece esdrúxula: afirmo que não necessito mais da cidade, em um processo simbiótico. Estou livre. Está aí a referência do nome “Liberdade”, acreditamos.

A liberdade em não depender da cidade é a principal tônica dos empreendimentos segregadores no Brasil (NORMANN; UEDA, 2006) para os quais diversos atributos são pensados, principalmente questões de segurança e infraestrutura e serviços. O discurso da violência urbana e da exclusividade social são os mais fortes. Mas a liberdade em não precisar da cidade acaba gerando, neste projeto, uma praticamente dependência, segundo se lê nas entrelinhas, do comércio e serviços que seriam prestados nos empreendimentos que não existem e dificilmente se concretizarão.

A proposta perde o sentido quando se observa que o Residencial Liberdade começou a ser vendido, construído e (parcialmente) habitado, mas o “bairro” prometido nunca saiu do papel. Ou seja, a infraestrutura da própria edificação do prédio de apartamentos e sua área de lazer interna do condomínio não basta para satisfazer a proposta do imóvel em si, prometida na forma de conjunto de empreendimentos que não existe além da Arena. Assim, há uma demanda por serviços e comércio de médio-alto padrão não suprida.

Essa interpretação foi usada por proprietários que entraram na justiça alegando exatamente isso. Entregar as chaves de um apartamento não significa entregar o imóvel vendido e nem o imóvel comprado. O condomínio ficou “isolado”, o que de fato dá essa impressão ao observar o panorama dos bairros e das edificações. É aquela insígnia solitária, cujos prédios se vê de longe. Mas eles não têm nada. Assim, o argumento do descumprimento da promessa de “melhorias no entorno” provocou o cancelamento do contrato de compra e

o valor foi ressarcido, acrescido de um valor de indenização. O informe publicitário faz parte da venda. Um caso específico que demonstra a proporção da frustração do projeto. Mas não o único. De início previa-se que levaria até 15 anos para a instalação de todos os negócios. Sete anos já se passaram e muito do prometido mudou enquanto pouco da realidade se modificou.

O relato do episódio de devolução do imóvel e restituição dos valores por condenação judicial não é o único, segundo corretores entrevistados. Se o sucesso de vendas liquidou as unidades, por que haveria imóveis novos sendo vendidos pela própria OAS?

O sucesso de vendas prontamente gerou um fluxo de caixa muito grande e mesmo arcando com várias devoluções, o número de apartamentos vendidos não se compara ao número de vendas que estariam enalhadas por conta dos imbrólios jurídicos mencionados. Mesmo assim, houve relato por um entrevistado de que há empregado do condomínio, que dispõe de chaves de apartamentos desocupados, com a função de acender suas luzes ao anoitecer para que os prédios pareçam ter mais moradores do que o real e diminua a imagem do vazio com impacto de desvalorização.

Além disso, não terem sido construídos os outros empreendimentos é apenas um dos fatores. Outros compradores fizeram negociações para devolução dos imóveis, principalmente aqueles que compraram com a intenção de investir e considerando que a justiça decretou a impossibilidade de ocupação por tempo indeterminado que se colocou a partir de 2017 e prevaleceu pelo menos até o ano de 2019.

Na ocasião do licenciamento de tais projetos são cobradas contrapartidas, pois geram atração de pessoas e serviços a suprir que demandam investimentos do poder público. Por exemplo, ao criar uma arena multiuso gera-se uma regular atração de público durante o calendário futebolístico e, além, uma demanda variável para shows e outros eventos. Passou a haver maior demanda em área do bairro que antes era pouco habitada, seja por transporte público, seja por serviço de segurança, de manutenção das vias etc. O poder público negocia contrapartidas ao empreendedor que também podem estar vinculadas a um percentual do valor do investimento, em geral por passivos ambientais ou por demanda de serviços ou estrutura pública que recuperem aspectos da AID ou da AII.

Para o clube de futebol, muitas coisas entraram em pleno funcionamento ao longo desses anos em sua nova casa, no tocante ao esporte. Mas há ainda dificuldades a superar com a torcida e os vizinhos. Teria sido melhor para o clube, sem dúvida, que os demais

empreendimentos também saíssem do plano porque assim muitos espectadores viriam até a Arena em busca de programas mais longos de lazer no complexo, a promessa de centro de comércio e serviços que garantiria maior público para os jogos e espetáculos. O clube também tem sua imagem arranhada porque acaba se transformando em corresponsável em todas as expectativas não extinguidas sobre melhorias esperadas para a vizinhança. Algumas são pertinentes ao que foi pedido, outras demandas não têm relação nem com o projeto, nem com os problemas dos bairros. Mas, na maior parte, eram problemas que já existiam e, no entanto, a contrapartida era de que o projeto traria a solução, já que afetaria a estrutura.

Constituem um aparentemente sem-fim de imbrólios jurídicos (ver subitem 5.2 IMPASSES E IMBRÓGLIOS JURÍDICOS) na tentativa de resolver o tanto de obras inacabadas que geram problemas a moradores e torcedores visitantes do bairro. Além das referidas obras do próprio complexo de não foram realizadas, a maior parte das obras viárias e de canalização de coleta de esgoto e pluvial, como serão abordadas nos próximos capítulos.

#### 4.3 A VISÃO DOS MORADORES E FREQUENTADORES

##### 4.3.1 Trabalhos de campo e perfis dos entrevistados

A fim de examinar as especificidades da área dos bairros Farrapos e Humaitá, e de quais formas foram afetados pelo projeto em questão, quais agentes intervêm no espaço urbano com essa dinâmica e quais são os seus desdobramentos, que fazem parte dos objetivos III e IV deste trabalho, os trabalhos de campo para observação e entrevistas realizadas têm importante papel para planejamento e redirecionamento do projeto quando necessário.

Considerando os argumentos que justificam a estratégia metodológica de estudo de caso já referido de Yin (2001) ressaltarem que as condições contextuais são relevantes no tocante ao fenômeno, consideramos necessário realizar incursões em trabalhos de campo em diferentes momentos, em que houvesse possibilidade de testemunhar diferentes dinâmicas espaciais. A seguir estão listados os principais trabalhos de campo realizados:

Os trabalhos de campo, considerando seu objetivo e seu objeto, foram feitos em vários momentos e em diferentes circunstâncias, a fim de registrar diferentes dinâmicas. Assim, foram realizados trabalhos de campo em dias de jogos movimentados e em dias sem jogos, a fim de contrapor as observações.

Foram relacionados no Quadro 4 a seguir as principais informações sobre a realização

dos trabalhos de campo, incluindo data, dia da semana, horário de início, se era ocasião de evento na Arena e informação sobre a movimentação de público gerada.

Quadro 4 – Trabalhos de campo.

Data	Dia	Início	Evento na Arena	Observação
<b>15 nov. 2017</b>	Feriado	13h30min	Grêmio vs. São Paulo (Campeonato Brasileiro) às 19h30min	Público total: 22.644
<b>14 out. 2018</b>	Domingo	17h30min	Sem partida	Sem movimentação
<b>28 out. 2018</b>	Domingo	11h	Grêmio vs. Sport Recife (Campeonato Brasileiro) às 16h30min	Público total: 13.842
<b>27 out. 2019</b>	Domingo	17h	Grêmio vs. Botafogo (Campeonato Brasileiro) às 16h	Público total: 9.786
<b>11 nov. 2019</b>	Segunda-feira	13h	Sem partida	Movimento comercial
<b>01 dez. 2019</b>	Domingo	13h30min	Grêmio vs. São Paulo (Campeonato Brasileiro) às 19h30min	Público total: 24.464
<b>08 dez. 2019</b>	Domingo	13h	Sem partida	Sem movimentação

Fonte: elaborado pela autora (2020).

Considerações sobre tempo e público: no Quadro 4, nos registros de campos realizados em dia de partida, foram acrescentados na coluna Observações dados sobre total de público recebido. Nesses dias de partidas há grande movimento no bairro, que desde pedestres até veículos particulares e ônibus, disputam espaço e mudam a rotina. Por isso, quanto maior o público, mais transtornos. O Grêmio em 2019: média de torcedores pagantes na Arena 22.508, em jogos do Campeonato Brasileiro 16.647. Nos anos de 2018 e 2017 a média de público na Arena, respectivamente, foi de 23.857 e de 21.850; e nessa competição, foi de 22.264 e de 19.730 (números estes referentes ao público pagante<sup>16</sup>). Essas visitas formais ocorreram em situações bastante distintas, portanto: tanto em jogos em que o público era superior à média

<sup>16</sup> De acordo com o portal Globo Esporte.



referente ao ano/competição, quanto em jogos em que o público foi menor. Cabe registrar também que na data do trabalho de campo de 27/10/2019 havia chovido e provavelmente isso influenciou a vinda de menor público à partida. Por outro lado, como registrado no quadro, mesmo em data em que o time do Grêmio não jogou partida da Arena, pode-se perceber que havia grande concentração de torcedores nos bares – o que foi verificado como comum pelos comerciantes e moradores. Logo, podemos perceber que as verificações representam, em geral, cenários comuns na realidade investigada.

A entrevista qualitativa por pauta guiou as falas através de postos-chave que gostaríamos de abordar, conforme já especificado no capítulo de apresentação da pesquisa, no subitem 2.1 METODOLOGIA. Além das abordagens feitas nas datas registradas do quadro, também foram realizadas entrevistas em datas que, conforme a disponibilidade dos entrevistados, ocorreram nos dias 01, 02 e 03 de novembro de 2019. Procedemos um agrupamento por público-alvo, conforme os perfis que objetivamos (Quadro 5), uma vez que ao analisar as entrevistas seu resultado demonstrou que as características dos grupos tinham semelhanças, mas também particularidades, no que diz respeito a suas opiniões e contribuições, como segue:

Quadro 5 – Distribuição de entrevistas por grupos de perfis

Divisão	Perfil	Quantidade de entrevistados
<b>Grupo 1</b>	Moradores do Farrapos (vizinhos da Arena)	10
<b>Grupo 2</b>	Moradores antigos do Humaitá	3
<b>Grupo 3</b>	Moradores recentes, do “Novo Humaitá”	3
<b>Grupo 4</b>	Comerciantes em estabelecimentos fixos próximos à Arena	2
<b>Grupo 5</b>	Trabalhadores autônomos em dia de jogo na Arena	5
<b>Grupo 6</b>	Residencial Liberdade: Investidor e Morador	2 (1 de cada)
<b>Grupo 7</b>	Corretores	2
<b>Grupo 8</b>	Torcedores	15

Fonte: elaborado pela autora (2020).

No primeiro grupo foram arranjados os moradores do bairro Farrapos que vivem bastante próximos à arena, nas áreas mais antigas do bairro que não incluem o novo

quarteirão residencial. Fazem parte moradores do loteamento Vila Farrapos e vila (irregular) Liberdade, da Av. Padre Leopoldo Brentano (de frente à Arena) até no máximo duas quadras. Todos esses que conversamos têm história de vida bastante ligada ao bairro e moram há praticamente toda a sua vida no local. Agrupados aqui estão moradores: dois na faixa de 20-29 anos (homens), quatro na faixa de 30-39 anos (homens), um na faixa de 40-49 anos (mulher), dois na faixa 50-59 (mulheres), um com mais de 60 anos (homem) somam um total de dez entrevistados do Grupo 1. Esses moradores estão diferenciados daqueles dos grupos 2 e 3 não apenas pela sua maior proximidade espacial, mas também pudemos perceber que alguns deles conseguiram estabelecer vínculos positivos mais significativos com a chegada do empreendimento, incluindo aspectos vantajosos (para si ou vizinhança próxima) como veremos no próximo subitem “4.3.2 Panorama das entrevistas”. Ainda assim, todos demonstram frustração com a chegada do empreendimento pois fossem ou não a favor de imediato por sua construção, foram-lhes prometidas muitas melhorias no bairro que não se confirmaram na prática até o momento.

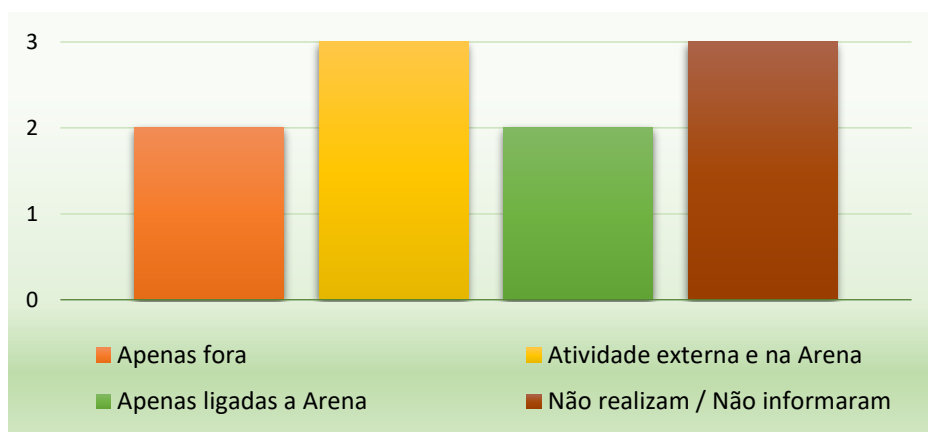
Cinco dos moradores locais deste Grupo 1 afirmaram realizar alguma forma de trabalho remunerado vinculada a atividades na Arena, fosse como comércio ou prestação de serviços para os frequentadores do estádio como funcionários ou público. Isso vai desde comércio de alimentos e bebida ambulante ou a partir de sua própria casa (preparo de refeições no almoço, não um comércio estabelecido em imóvel específico, como os do Grupo 4), “guardar carros” na rua ou alugar seu pátio com esse fim.

É significativa a proporção de entrevistados moradores locais encontrando oportunidades de produzir renda e, ainda que irregularmente, rotineiramente (Gráfico 1).

Dos dez moradores locais entrevistados que não tinham próprio negócio em imóvel, dois informaram realizar atividades fora do local, três entrevistados realizam serviços em outro local (ou tem fonte de renda, como aposentadoria), mas também relacionados ao público da Arena, duas afirmaram depender unicamente dessas atividades no momento e três pessoas não realizam nenhuma ou não mencionaram nas respostas.

Portanto, metade dessas pessoas atribui algum tipo de renda oriunda de comércio e serviços relacionados ao público flutuante da Arena. Mesmo os entrevistados que não dependem da circulação de público para partidas, festas e shows da Arena mencionaram valorizar a importância disso para seus vizinhos.

Gráfico 2 – Realização de atividade remunerada relacionada com o movimento da Arena



Fonte: elaborado pela autora (2020).

Os moradores que compõem o Grupo 2 já residiam na área em questão quando da criação do empreendimento, mas não tão próximos, no território que atualmente pertence ao Humaitá. Não apenas o critério espacial parece ser determinante para diferenciá-los, mas também adotam uma postura de menor valoração no que tange aos ganhos que a região tenha obtido, considerando possíveis impactos positivos nas suas vidas ou da vizinhança imediata, frente aos problemas acrescidos. Fazem parte deste grupo um homem e duas mulheres, com idades respectivamente na faixa dos 30-39, 50-59 e 60 ou mais anos.

Os grupos 2 e 3 são diferenciados no tempo e no espaço, pela experiência de residência nos bairros em questão precedentemente ou posteriormente à construção da Arena e nas áreas residenciais consolidadas há maior ou menor tempo. Estabelecemos esse critério para compreender as transformações na dinâmica espacial sob o ponto de vista das pessoas. Os moradores antecessores à Arena falaram com taxatividade sobre as transformações dos bairros porque todos eles já viviam há mais de uma década na área antes da instalação do empreendimento, fossem do Farrapos (Grupo 1) ou do Humaitá (Grupo 2).

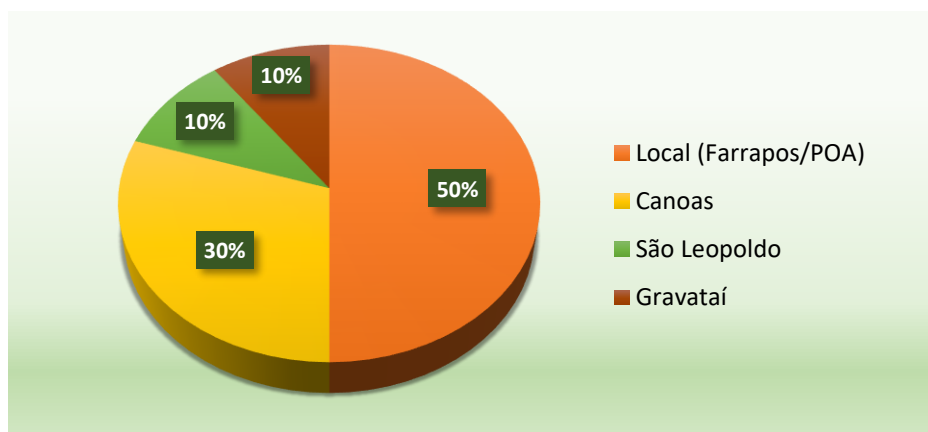
No Grupo 3 foram entrevistados uma mulher e dois homens, todos na faixa dos 30-39 anos e além do fato de que sua mudança para o bairro ocorreu somente após a construção do empreendimento, todos eles moram no que é estabelecido pelos promotores imobiliários como o Novo Humaitá, já explanado no subitem 2.2 RECONHECIMENTO DA ÁREA DE ESTUDO.

No Grupo 4 foram entrevistados dois comerciantes em estabelecimentos fixos próximos à Arena. Ambos são moradores desses locais, mas possuem imóvel destinado a atendimento público de forma fixa, diferentemente dos registros de outros moradores já

referidos. São comércios de alimentos e bebidas na rua Padre Leopoldo Brentano de frente à Arena, um de cada sexo, ambos na faixa dos 40-49 anos.

Fazem parte do Grupo 5 trabalhadores entrevistados que estavam atuando como autônomos/ambulantes em eventos na Arena, não residentes do local. Eles realizam essa atividade remunerada regularmente e por isso afirmam estar presentes não apenas em todos os jogos, mas também em dias de outros eventos na Arena, como festas e shows, além de irem a outros locais regularmente para atuar, como o Beira-Rio. Foram três mulheres (20-29 anos) e dois homens (um na faixa dos 30-39 anos e outro com mais de 60 anos de idade). Todos os cinco entrevistados do Grupo 5, não sendo residentes locais, vêm de outros municípios: um de Gravataí, um de São Leopoldo, dois de Canoas (todos municípios da RMPA). Como podemos ver no Gráfico 3, 50% das pessoas entrevistadas que ali trabalha é morador local e a outra metade é morador dos municípios vizinhos na Região Metropolitana de Porto Alegre. Não houve entrevistado que ali trabalhasse e seja morador de outros bairros na capital.

Gráfico 3 – Residência dos entrevistados autônomos e ambulantes com atividade relacionada a eventos na Arena



Fonte: elaborado pela autora (2020).

Isso reforça o impacto estimado do empreendimento seja significativo tanto numa pequena escala geográfica na economia do bairro quanto em média escala, na Região Metropolitana, o que acentua a importância da referência de localização do empreendimento e também o impacto da limitação de acesso, mencionados no próximo subitem.

No Grupo 6 registramos em separado dos demais moradores aquele entrevistado que

reside no Residencial Liberdade por conta de que sua visão sobre a dinâmica do bairro incide a partir daquele espaço novo e segregado. Optamos por incluir no conjunto o entrevistado proprietário de um dos imóveis do Residencial Liberdade, uma vez que seu conhecimento sobre o tema também se limita a percepção “externa”. No caso dessas duas entrevistas, foram interpeladas duas mulheres, ambas na faixa de 30-39 anos. No caso da moradora, ela é residente inquilina, enquanto no caso da proprietária, seu objetivo é como investidora alugar o imóvel para terceiros, mas encontra-se com o Habite-se bloqueado pela justiça e, por enquanto, sem uso.

No Grupo 7 estão registrados dois corretores homens, na faixa dos 30-40 anos, que foram entrevistados por conhecerem imóveis da região. Um deles trabalhou diretamente com vendas nos lançamentos dos Residenciais Liberdade, enquanto outro conhece demais imóveis dos bairros Farrapos e Humaitá.

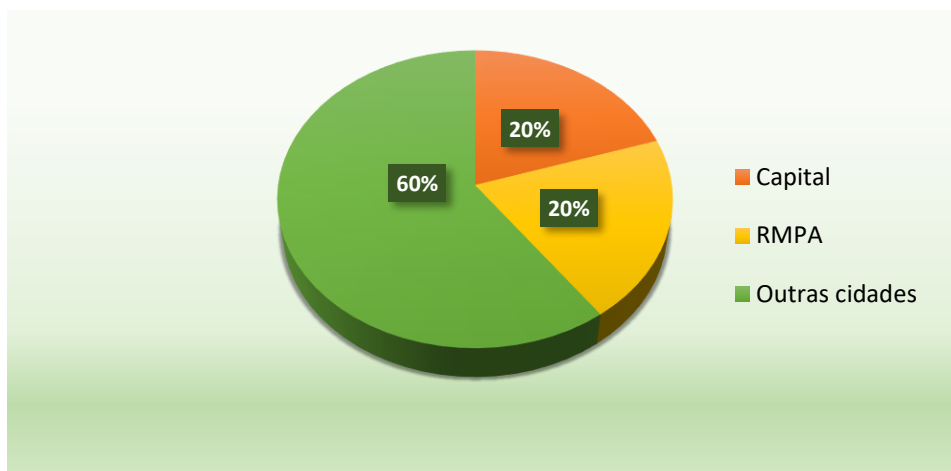
O Grupo 8 é composto por torcedores presentes na Arena para assistir à partida de futebol. Esse grupo, totalizando 15 pessoas, constituiu-se da seguinte forma: dois jovens com menos de quinze anos (uma menina e um menino) e dois com até 20 anos, um homem e uma mulher; entre 20-29 anos três mulheres e três homens; entre 30-39 anos três homens; e, entre 40-49 anos, duas mulheres.

Dos quinze entrevistados apenas três residem em Porto Alegre, sendo que destes, apenas um é morador local. Oito entrevistados vieram de Gramado – destes, três disseram ser sócios e vir a todos os jogos, enquanto os demais vêm com frequência, assim como afirmou o torcedor de Bagé. Outros três entrevistados residem na cidade vizinha de Canoas, da RMPA.

Observe no Gráfico 4 que a proporção dos entrevistados que foram encontrados naquela ocasião, vindos de outras cidades do interior supera todos os da capital mais os demais da RMPA.

Mais uma vez o fator localização ganha destaque considerando que a maior parte dos entrevistados é de municípios que nem mesmo fazem parte da RMPA, 60%, deixando 40% para os representantes da RMPA, sendo apenas metade deles da capital especificamente. Além disso, dos três moradores residentes de Porto Alegre, apenas um é morador local do bairro.

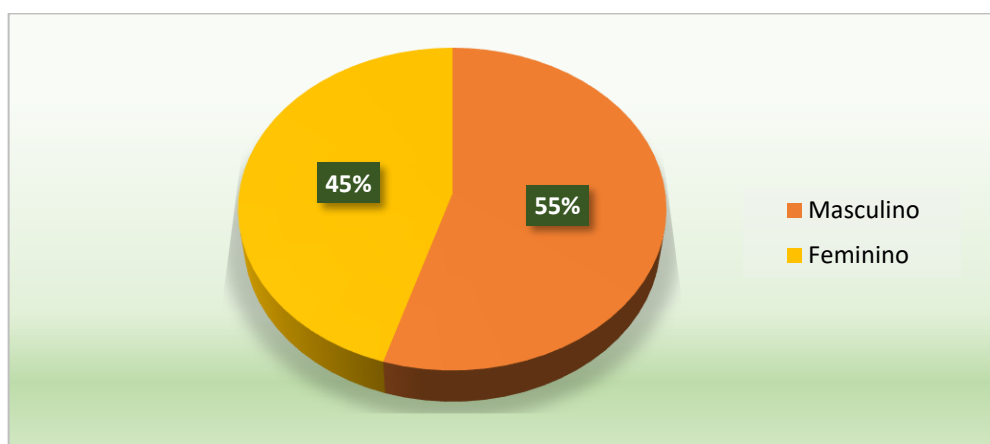
Gráfico 4 – Município de residência dos torcedores entrevistados



Fonte: elaborado pela autora (2020).

Do total de entrevistados nesta pesquisa, estão registrados seus perfis de sexo e idade a seguir.

Gráfico 5 – Distribuição por sexo dos entrevistados

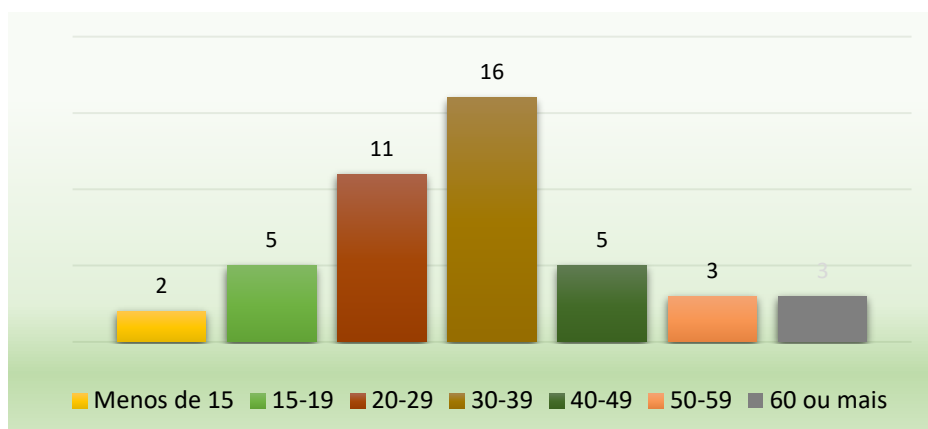


Fonte: elaborado pela autora (2020).

No Gráfico 5, vemos a distribuição por sexo, na qual registramos a participação de 23 homens e 19 mulheres, resultando na proporção de 55% participantes do sexo masculino e 45%, do feminino.

Já no Gráfico 6 a seguir, temos a composição do gráfico com as faixas etárias. Do total de 42 pessoas entrevistadas, a maior parte dos indivíduos está entre os 30 e os 39 anos de idade, sendo 16 pessoas, seguida pela faixa de 20 a 29 anos, com 11 indivíduos.

Gráfico 6 - Distribuição dos entrevistados por faixa etária – Número de indivíduos



Fonte: elaborado pela autora (2020).

Essas duas faixas etárias somam 36% do total das respostas dos entrevistados, com 16% (30 a 39 anos) e 11% (20 a 29 anos) cada. Como mencionado no subitem 2.1 METODOLOGIA não há intenção de tratamento estatístico dos dados, não se trata de determinação amostral de um universo conhecido em nenhum dos aspectos observados.

#### 4.3.2 Panorama das entrevistas

Relembramos aqui a escolha pelo modelo de entrevista por pauta, analisando os impactos que o empreendimento trouxe para o bairro, conforme o principal objetivo do trabalho. Dentro desse tema, alguns aspectos se sobressaíram, quais sejam: segurança, oportunidades e infraestrutura.

Com relação ao tópico segurança houve grande ênfase dos entrevistados, e experiências diversas relatadas. Entre os moradores das proximidades do estádio, do Grupo 1, queixaram-se desse aspecto. Segundo eles, o policiamento ostensivo durante os jogos logo desaparece assim que os eventos acabam e mesmo assim às vezes não é suficiente para combater alguma desavença mais agressiva ocasional. Apesar da proximidade do posto da Brigada Militar Cia. Vila Farrapos, como após os eventos as rondas são encerradas, ocorrem eventualmente conflitos violentos entre grupos de torcedores. No dia a dia também consideram a região insegura e há constantes assaltos à noite, prejudicando os trabalhadores que chegam tarde. Quanto a esse respeito definem que o saldo do empreendimento é negativo, uma vez que com eventos há coibição da violência, mas para a população residente no geral não houve melhora na criminalidade, inclusive no que diz respeito aos crimes ligados



ao tráfico de drogas, bastante intenso.

Os moradores do grupo 2, do bairro Humaitá e que residem há muito tempo no local, têm uma percepção semelhante: consideram que a segurança aumenta em dias de jogo com o policiamento, mas no geral esse não se faz presente no cotidiano. Relataram, no entanto, que mesmo com o policiamento mais presente, nas áreas mais distantes do estádio, é comum haver roubos a carros estacionados para as partidas. A ação de guardadores de carro (flanelinhas) foi muito criticada, pois sua abordagem é muitas vezes agressiva e se apropriam de espaços que habitualmente são usados pelos moradores, que ficam assim impedidos. Esse é um motivo de queixa da atuação dos guardadores em qualquer parte da cidade, fato que levou a prefeitura a realizar o cadastramento para regulamentação e autorização para trabalhadores dessa atividade. No entanto, em 2019 a própria prefeitura declarou a atividade ilegal. Ainda há atuação nessa atividade e um dos entrevistados (Grupo 1), que mora no local e estava exercendo essa função em dia de trabalho de campo com partida, fez uma dura crítica a essa decisão. Segundo ele essa é uma das atividades que auxilia os orçamentos domésticos e positivo impacto do empreendimento. Sua importância é ainda maior na medida em que evitar condições financeiras difíceis é decisivo para manter seus filhos adolescentes afastados do aliciamento do tráfico. Os moradores do Grupo 2 também se referiram, ao criticar a falta cotidiana de policiamento, à violência constante do tráfico. As reincidentes aparições de corpos assassinados e mutilados no Parque Marechal Mascarenhas de Moraes já não choca esses moradores, mas consideram que não os afeta diretamente, diferentemente daqueles do Grupo 1, que inseridos em condições mais vulneráveis por proximidade de espaço com os territórios reivindicados, também têm mais fragilidade socioeconômica, como o caso do próprio morador/flanelinha citado.

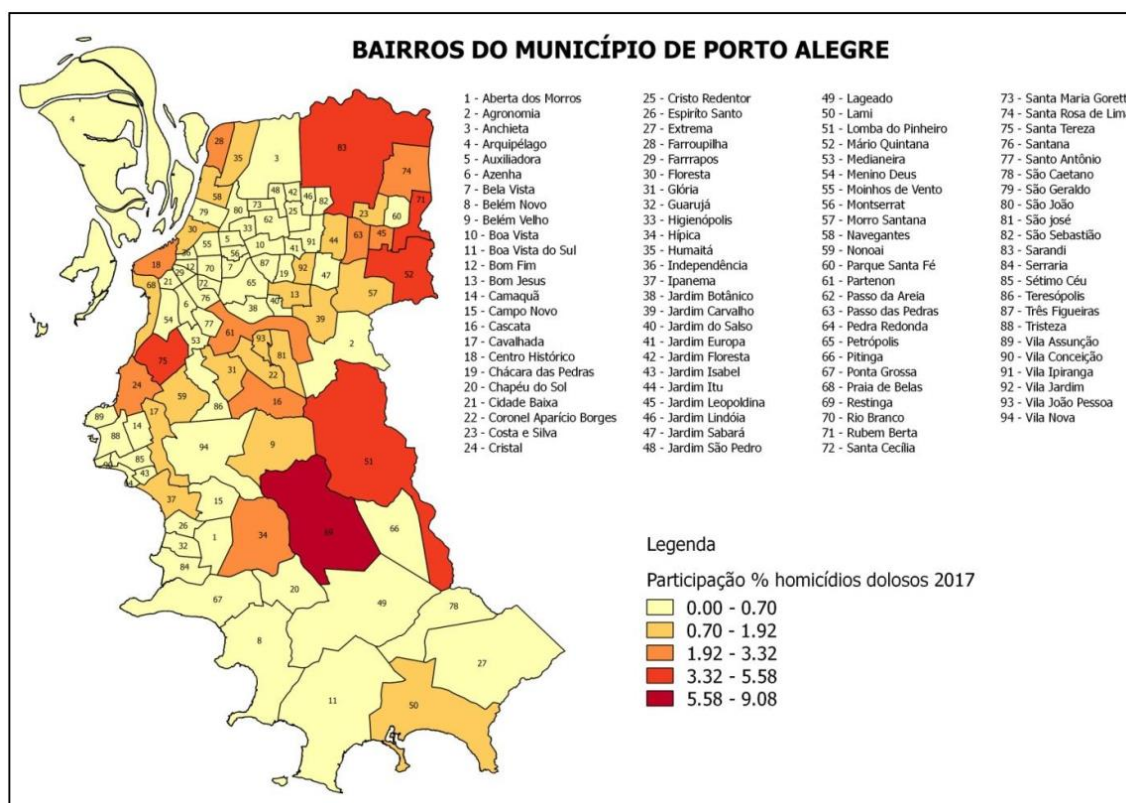
Os moradores dos condomínios novos e mais distantes da arena, do Grupo 3, não compartilham dessas experiências e embora tenham conhecimento ocasionalmente de sua ocorrência, tampouco se sentem afetados. Também relatam sentir-se seguros no bairro, com exceção de transitar em áreas vazias e mal iluminadas à noite. No contexto social urbano podemos ponderar que esse sentimento é bastante comum e plausível em praticamente qualquer lugar nesta cidade ou quiçá neste país.

Conforme aponta Martins (2018) em seu trabalho sobre incidência e frequência de crimes em comparações entre bairros de Porto Alegre, na maior parte das vezes tanto o bairro Farrapos quanto o bairro Humaitá não figuram entre aqueles de maior ocorrência, como

ocorrência de roubos e roubos de veículos, por exemplo.

É significativo, porém, o dado acerca da proporção de homicídios dolosos no Humaitá e Farrapos, com uma proporção média e média-alta, respectivamente, em comparação aos demais bairros do município, conforme a Figura 38.

Figura 38 – Proporção de homicídios dolosos nos bairros de Porto Alegre.



Fonte: MARTINS, 2018, p. 37

Do seu total, entretanto, tem o bairro Farrapos uma alta taxa de ocorrência de homicídios dolosos (por 100 mil habitantes) de 85,0 configurando-se a terceira maior dos bairros no município para o ano de 2017. Em primeiro lugar está Passo das Pedras (107,5), seguido de Restinga (92,2), Rubem Berta (88,7) e Farrapos.

Essa informação vai ao encontro de relatos de moradores do bairro, assim como dos moradores mais antigos do Humaitá, de que há certa frequência em situações de violência principalmente de homicídios, execuções ligadas ao tráfico. Portanto lamentam e se preocupam com esse problema, mas não se sentem ameaçadas diretamente. Inclusive, uma nova edição de um desses crimes havia acontecido no dia anterior a um dos trabalhos de campo.

Os Grupos 4 e 5 de comerciantes fixos e ambulantes têm percepções mais diversas, mas em geral as mesmas queixas que os moradores. Os ambulantes entrevistados, manifestaram que, enquanto estão em serviço, desde que permaneça o movimento de público, sentem-se relativamente seguros, e relataram conhecer poucos casos de assaltos a trabalhador em serviço. Duas mulheres vendedoras entrevistadas afirmaram tranquilidade por estarem trabalhando ao lado do 11º BPM. Curiosamente, poucos metros adiante, do outro lado do mesmo portão, outro entrevistado afirmou que mesmo ao lado do Batalhão, assim que o movimento do público diminui já recolhe acampamento, pois sabe que fica a descoberto.

O morador entrevistado do Grupo 7 também relata insegurança no dia a dia, que as ruas são muito desertas, e sente mais segurança para transitar a pé quando há eventos, em que podemos perceber implicitamente sua concordância com os demais, de que na prática, o policiamento ostensivo ocorre nesses momentos – e só.

Os frequentadores ocasionais, como torcedores (Grupo 8), consideram que há segurança suficiente, uma vez que há presença ostensiva e constante da Brigada Militar fazendo policiamento nas ruas, já que sua estadia na vizinhança se limita a essa janela de tempo. Sua experiência resume-se aos dias de jogo ou shows, é claro, e em sua maior parte apenas em momentos que antecedem as partidas e aqueles logo após o final. Ao longo das visitas e trabalhos de campo esses aspectos ressaltados por moradores e frequentadores foram verificados e a seguir constam alguns desses registros relacionados à segurança.

No mosaico de imagens da Figura 39 encontram-se registros com fotos numeradas e datadas do movimento de pedestres nas ruas das adjacências da Arena em dias de partida.

Figura 39 – Segurança - Movimento no bairro em dias de jogo. Foto 1, vista da Rua 01; fotos 2 e 3, Rua Pe. Leopoldo Brentano.



15/11/2017 (Foto 1)



15/11/2017 (Foto 2)



15/11/2017 (Foto 3)

Fonte: fotos de autoria própria (2017).

Na primeira, vista da Rua 01 (a partir da Esplanada do Torcedor) e em segundo plano a rampa de acesso da Esplanada, que ficam em frente à Rua Padre Leopoldo Brentano. Nas



fotos 2 e 3, a Rua Padre Leopoldo Brentano aparece tomada por pedestres e ambulantes.

Figura 40 – Segurança – Em datas sem partida, bairro fica com ruas vazias e desguarnecido de acordo com os moradores. Foto 1, Rua 01; fotos 2 e 3, Rua Pe. Leopoldo Brentano.



14/10/2018 (Foto 1)



14/10/2018 (Foto 2)



14/10/2018 (Foto 3)

Fonte: fotos de autoria própria (2018).

No mosaico de imagens da Figura 40 estão registros que mostram ruas desertas no

trabalho de campo feito em data sem partida nas ruas das adjacências da Arena. Em dias sem jogos, essa paisagem é comum, embora às vezes seja possível encontrar vizinhos confraternizando em algum aglomerado em calçada ou em frente a um bar, essa é a regra comum e que predomina na maior parte dos lugares e na maior parte do tempo. Na primeira, vista da Rua 01 – em segundo plano vemos os fundos do conjunto de condomínios atuais do Residencial Liberdade. Nas fotos 2 e 3, a Rua Padre Leopoldo Brentano, sendo que na foto 3 a mesma fachada do bar que aparece movimentado anteriormente.

Figura 41 – Segurança – Contraponto entre dias de bairro vazio e policiamento ostensivo em dias de partidas na Rua Pe. Leopoldo Brentano.



14/10/2018 (Foto 1)



01/12/2019 (Foto 2)

Fonte: fotos de autoria própria (2018 e 2019).

As fotos de 14/10/2018 e 01/12/2019 na Figura 41 fazem um contraponto visual entre dias sem movimento no bairro, quando não há partidas, e os dias em que há jogos e o policiamento ostensivo é realizado. A foto 1, tirada a partir do meio da rua, onde não há

movimento de nenhum dos dois lados, se vê em segundo plano a Arena e a entrada da Rua 01 com a rampa de acesso à Esplanada do Torcedor. Ali, indicado pela placa, está a entrada do 11º Batalhão de Polícia Militar. Os moradores entrevistados disseram que esta é a situação comum, e assim como pouco se vê movimento de pedestres quando não há público para a partida, pouco se vê a presença de policiamento e a atuação de certos bandidos é recorrente. Na ocasião do trabalho de campo de 27 de outubro de 2019 as ruas completamente desertas chegaram a causar desconforto até mesmo ao fazer o trabalho de campo. As entrevistas se estenderam até muito além do jogo e, na hora de encerrar, funcionários que deixavam o turno da Arena ofereceram acompanhamento para chegar até o carro, pois onde havia ficado estacionado, antes cheia de movimento, agora era uma rua deserta e mal iluminada, ao lado de um terreno baldio.

Paradedda *et al.* (2014) conduziram pesquisa com amostragem localizada, com moradores da Vila Farrapos, das adjacências do estádio, com o objetivo de mensurar impactos advindos da instalação deste equipamento urbano. O perfil de seus respondentes é aquele que corresponde, portanto, ao Grupo 1 de entrevistados nesta pesquisa. Os pesquisadores registraram para esse grupo características de perfil como: aproximadamente 89% reside no local há mais de dez anos; 49% dos seus entrevistados declarou não ter concluído o ensino fundamental ou o ensino médio; 49% recebia como renda familiar até 3 salários mínimos mensalmente, sendo mais 26% os que só chegavam a cinco salários mínimos. Além disso, 35% dos seus entrevistados tinham entre 30 e 49 anos e 60% são mulheres e na variação que esta pesquisa revelou podemos considerar que a amostra não estava endereçada e o sexo e a idade dos entrevistados foi contabilizado apenas no total, incluindo outros públicos como trabalhadores não moradores e torcedores. Os autores averiguaram que, com relação à sensação de segurança experimentada pelos entrevistados, em situação de dias com jogos na Arena, seja dia ou noite, a sensação de segurança mais melhorou do que piorou, enquanto há uma percepção de maior número de moradores de que a segurança piorou nas datas sem jogos, independente do seu horário. Esses resultados são condizentes com a amostra do Grupo 1 identificada aqui anteriormente.

Em contrapartida, os pontos positivos mais comentados para destacar mudanças advindas com a instalação do empreendimento consideraram oportunidades em aspectos econômicos, em relação a oportunidades de trabalho e valorização de imóveis, principalmente dos grupos 1 e 3.



Os moradores do loteamento Vila Farrapos que residem nas proximidades comentaram a respeito da especulação imobiliária gerada em função da valorização dos imóveis. Nenhum deles afirmou querer mudar-se por algum transtorno em relação ao estádio em específico, mas foi sim citado que a oportunidade da valorização deve ser aproveitada em breve. Segundo eles, residências vizinhas que chegaram a ser vendidas pelo triplo do seu valor.

Os entrevistados do Grupo 3 relataram que houve valorização dos seus imóveis nos últimos anos, mas que havia expectativa de que ela fosse maior nesse intervalo de tempo. De qualquer forma, ainda há motivo para pensar que ela cresça, já que continuam sendo construídos novos condomínios e houve adoção do parque Marechal Mascarenhas de Moraes, melhorando seu mobiliário urbano e a manutenção da vegetação e limpeza de quiosques, bastante utilizados, segundo eles, tanto por moradores do bairro quanto por frequentadores do parque, sejam ou não torcedores antes de partidas.

A mesma opinião tem quem é proprietário de imóvel no Residencial Liberdade, entrevistado do Grupo 7. A expectativa de que houvesse valorização era muito maior, nesse caso principalmente o argumento é em relação aos empreendimentos anexos que não foram construídos e faziam parte do projeto inicial, já causando inclusive o cancelamento da compra e a devolução para a empreendedora imobiliária, como mencionado no subitem 4.2 O RESIDENCIAL E O BAIRRO LIBERDADE: UM NOVO JEITO DE VIVER PERTO... DE. Com a liberação do habite-se e demais melhorias no entorno, a previsão de valorização deve se concretizar viabilizando negócios com seus imóveis.

Sem dúvida, a vantagem de oportunidade de geração de renda é aquela que prevalece, com comércio ou prestação de serviços. Em todos os grupos de entrevistados houve essa indicação. Segundo os trabalhadores do grupo 4, com negócios fixos nas proximidades, há um público fiel que comparece às partidas e aos bares, além do movimento ocasional que faz o público flutuar bastante. Mesmo aqueles que alegaram ser colorados aceitaram de bom grado a nova “vizinhança” já que isso significou um salto nos negócios que antes atendiam aos moradores do entorno apenas. Inclusive, há muitos casos de pessoas que oferecem alimentos e bebidas em suas casas e pátios, sem dispor de alvará, com a diferença para ambulantes de que também oferecem conforto e segurança ao abrigar os torcedores já conhecidos. O faturamento em dias mais movimentados nesses comércios informais em uma residência, como relatado por moradores do Grupo 1 pode chegar a R\$ 1.000,00. Eles se queixam, entretanto, da apropriação das calçadas e obstrução das passagens dos imóveis apropriando-

se dos espaços, por pessoal “de fora” que trabalha ocasionalmente e que, além disso, exercem coação violenta e chegam a fazer desvio de energia elétrica ilegalmente.

Figura 42 – Oportunidades – Atividades econômicas com público da Arena. Fotos Rua José Pedro Boéssio; Rua Pe. Leopoldo Brentano; Rua Monsenhor Zeno Marques.



15/11/2017 (Foto 1)



01/12/2019 (Foto 2)



01/12/2019 (Foto 3)

Fonte: fotos de autoria própria (2017 e 2019).

A atividade de “guardar carros” é feita por flanelinhas, guardadores espalhados pelo bairro, e por moradores que dispõem de garagem as deixam livre e alugam e chegam a cobrar R\$ 30,00 por carro. O valor pode ser ainda maior em dias de shows famosos. Uma casa que tem duas vagas chega a fazer um acréscimo significativo na sua renda também. Mesmo aquelas que não têm oferecem suas calçadas e cobram por se responsabilizar com a integridade dos veículos, já que no loteamento Vila Farrapos as ruas são bastante estreitas.

Na Figura 42 estão registros da dinâmica econômica que se apercebem com o público que frequenta partidas. Na foto 1 vemos guardador de carros (um com colete registrado e um sem colete) e ambulante de alimentos atuando na esquina das ruas Gilberto Lehnen e José Pedro Boéssio. Na foto 2, bar na Rua Padre Leopoldo Brentano, e foto 3 Rua Monsenhor Zeno Marques esquina com a Rua Pe. Leopoldo Brentano ao fundo: visitante aluga a calçada em frente à entrada de carros de uma residência, ao fundo vemos as mesas de improviso de uma residência que oferece lanches na calçada e em primeiro plano vemos crianças que aproveitam o movimento para jogar bola na rua. Como já mencionado a atividade de guardadores nas ruas também é intensa. Boa parte dos flanelinhas é morador das proximidades, segundo eles. Apesar de haver com certa frequência trânsito da EPTC as atividades dos moradores são pouco barradas e de flanelinhas nas ruas é coibida mais na rua Padre Leopoldo Brentano, nas quadras da frente do estádio.

Em relação aos vendedores ambulantes do Grupo 5, entretanto, a presença de moradores próximos não é muito sentida e não é muito bem-vinda. Uma das entrevistadas queixou-se justamente de que sua presença é ocasional e reclama da concorrência com os trabalhadores que vem de lugares distantes e estão sempre presentes, sendo então sua facilidade de acesso quase como uma vantagem desleal. Lembramos o que já foi comentado no perfil dos entrevistados, que os vendedores ambulantes vinham de municípios próximos, como Canoas, Gravataí e São Leopoldo, com exceção de um, morador da vila Liberdade, que afirmou estar sempre presente.

Entretanto, é do quesito infraestrutura e acesso o maior destaque dado por entrevistados para sublinhar mudanças transformadoras no espaço com a chegada na Arena.

Como aludido no subitem 2.2 RECONHECIMENTO DA ÁREA DE ESTUDO, a característica do acesso é uma vantagem para rotas que vêm de outras cidades. De fato, com exceção de um dos vendedores que é residente próximo, todos os outros vêm de fora de Porto Alegre. Entre os torcedores que concederam entrevista também a grande maioria não reside nessa

capital, chegando a vir com regularidade de municípios distantes como Gramado (80km) ou até Bagé (374km). A quantidade de ônibus de viagem estacionados desde cedo nas proximidades do estádio é numerosa e frequente, veja o exemplo na primeira foto da Figura 43 (ambas as fotos obtidas em 01/12/2019).

Assim, a acessibilidade “externa” mais fácil colabora com o público ocasional, mas prejudica a população local que depende das vias locais para suas atividades cotidianas de trabalho, estudo e lazer. Nesse sentido destaca-se a característica de metrópole de Porto Alegre, que concentra e atrai oportunidades de trabalho e atividades de lazer. Mas confirma-se cada vez mais o desinteresse do poder público em atender demandas locais.

Figura 43 – Ônibus de excursões estacionados na Rua Gilberto Lehnen e ocupação de áreas públicas por grupos para confraternização durante o dia.



Fonte: fotos de autoria própria (2019).

Para os moradores de todos os grupos (1, 2, 3 e 6) houve também um outro protesto, de grande interferência que o estádio trouxe aos bairros: em dias de jogo, principalmente aos finais de semana, a concentração do público que vem aos jogos começa desde cedo. Há quiosques do parque que antes das 6h da manhã já estão sendo ocupados para garantir o espaço. Mas o maior transtorno é que a ocupação não se limita a esse aparelho, insuficiente para a demanda, é verdade. A ocupação dos espaços públicos é geral: praças, calçadas, ruas, veja exemplo na segunda foto da Figura 43 (ambas foram obtidas em trabalho de campo do dia 01/12/2019). A algazarra é grande e os moradores queixam-se mais que do barulho, do lixo deixado. Em grande quantidade, o lixo toma conta das ruas após os eventos, inclusive restos de carvão usados para churrascos, que são feitos sem cerimônia em qualquer espaço.

O clube fez uma campanha de conscientização dos torcedores em algumas ocasiões significativas (Figura 44), mas os moradores dizem que não perceberam mudança nem a curto



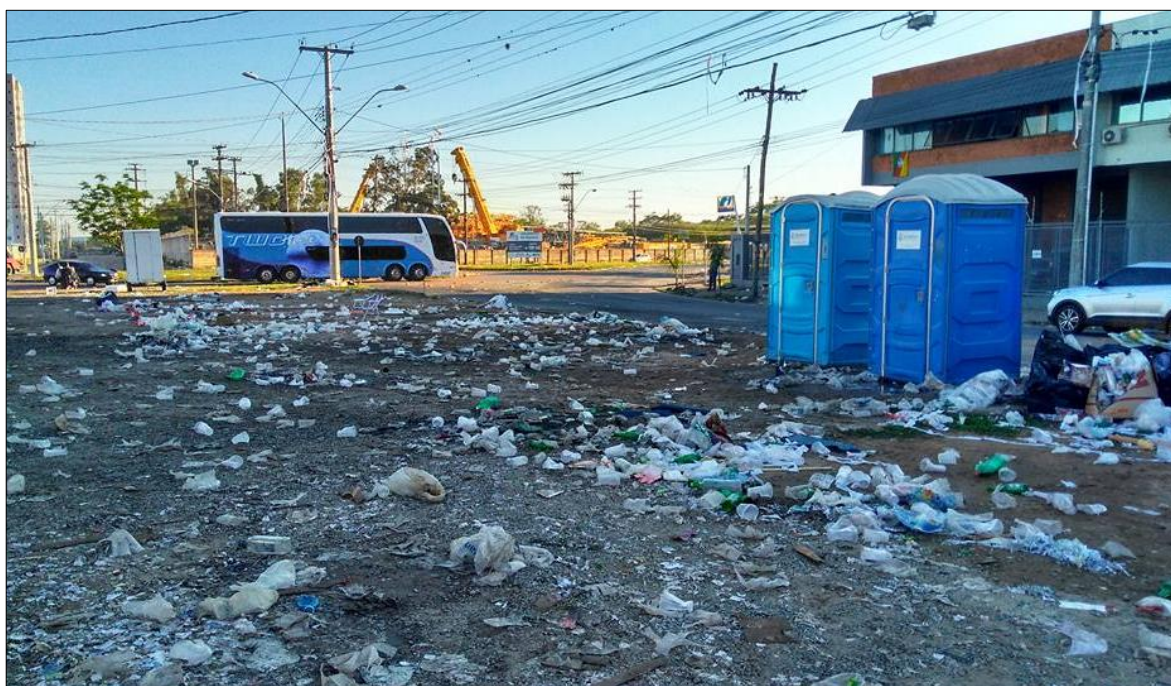
prazo nem a longo prazo, como se vê em foto na Figura 45, após jogo de final de campeonato, com registro de 55.180 torcedores.

Figura 44 – Campanha “Jogo Limpo Bairro Limpo” do clube, antes de jogo com grande público contra o Lanús, final da Copa Libertadores da América de 2017.



Fonte: Grêmio Foot-Ball Porto Alegrense (2017).

Figura 45 – Lixo espalhado pelas ruas do bairro no amanhecer após jogo com grande público contra o Lanús, final da Copa Libertadores da América de 2017.



Fonte: Acervo pessoal de Tiago Freitas Severo (2017). Cedido pelo autor.

Relacionando as observações e entrevistas de Paradedda *et al.* (2014) ao tema, as praças e áreas públicas da Vila Farrapos frequentadas pelos moradores em dias sem jogo abrigam atividades de brincar, conversar, praticar esportes, enquanto em dias de jogos há grandes mudanças que inclui torcedores não moradores do bairro, sendo as atividades mais frequentes registradas: conversar, consumir bebidas alcoólicas, reunir-se com outros torcedores antes do jogo. Não por acaso, 40% dos moradores que entrevistaram afirmam que deixam de frequentar espaços públicos nesses dias, chegando a 60% entre aqueles que moram mais próximos ao estádio (PARADEDDA *et al.*, 2014, p. 108-109), configurando um significativo impacto sobre o espaço público condizente com as entrevistas e observações feitas em nossos trabalhos de campo.

Quanto a impactos em infraestrutura, relacionados a acessibilidade e mobilidade interna e para outras áreas da cidade e de fora dela, dedicamos um trecho especialmente dedicado ao tema, em virtude do alcance e da repercussão do problema, bem como das somas envolvidas.

Registramos que houve ainda outras observações feitas pelo público entrevistado, mas essas são as demandas que estão diretamente relacionadas com o intuito deste trabalho. Considerando as recorrentes pautas em reportagens na mídia, essas se manteriam as principais demandas e testemunhos de moradores. Salientamos aqui mais uma vez que a intenção não era de fazer um levantamento ou dar tratamento estatístico às informações e características da população em questão. Suas contribuições foram abordadas de forma qualitativa e estão presentes ao longo de todo o trabalho, incluindo o direcionamento da pesquisa. Na próxima seção, daremos mais atenção aos quesitos infraestrutura e tráfego.

#### 4.4 PARA CHEGAR LÁ, É PRECISO IR: A (FALTA DE) MOBILIDADE EM EVIDÊNCIA

A despeito de diversos impactos passíveis do empreendimento, considerando os relatos dos moradores e o que a imprensa mais repercute, o destaque se dá sobre a infraestrutura urbana, circulação e acessibilidade das vias do entorno, predominantemente sobre o impacto no trânsito: a inconclusão de obras viárias (ou a falta de), principalmente a má qualidade das vias e os constantes alagamentos sofridos.

Para se chegar ao estádio, aos condomínios, ou a qualquer residência próxima, é preciso enfrentar o gargalo no fluxo do trânsito destes bairros que, embora “bem localizados”,

como repetido a todo momento em promoção imobiliária dos empreendimentos são “difíceis de chegar”, conforme relato de moradores e frequentadores.

Falando então sobre o acesso, vamos considerar que a média de público que estava sendo projetada baseava-se nas anteriores: para jogos no Olímpico, mantinha-se constante nos últimos anos de operação em torno de 20 mil torcedores e chegando a 40 mil em jogos decisivos por torneios como a Copa Libertadores da América e a Copa do Brasil. Havia uma expectativa grande entre os entusiastas do projeto da arena de ampliar essa média. E, considerando-se o aumento de preços dos ingressos projetado, incrementar ainda mais o aumento da lucratividade por partida. Entretanto, como vimos, não ocorreu dessa forma.

Essa relação destoante entre a expectativa e a concretização encontra um dos fatores na não realização dos empreendimentos anexos, uma vez que não houve outros incentivos para atratividade de público além das próprias partidas (ou shows). Guilherme Lima (2014) realizou um “Estudo sobre a Satisfação e Associação de Frequentadores da Arena do Grêmio”, em que nos mostra, por entrevistas a torcedores frequentadores do estádio, uma série de outras razões para as quais isso também é possível. Seu trabalho vem corroborar as percepções desta pesquisa, principalmente das entrevistas.

Uma das principais razões para alegar uma frequência à Arena menor do que gostaria (LIMA, 2014, p. 32), a insatisfação com relação ao preço dos ingressos é maior do que em relação a outros fatores, como disponibilidade e formas de compra dos ingressos. No que tange a esse ponto, cabe um aparte: da forma como está, para o clube não perder seus associados, o acordo sobre gestão de lucro na Arena gera para o clube um passivo em nome de mantê-los. Para lhes garantir o direito de entrar aos jogos sem compra adicional de ingresso, o Grêmio precisa garantir à Arena Porto-Alegrense a ocupação daqueles lugares. Ou seja, o Grêmio atualmente paga para que seus sócios assistam as partidas, a fim de que eles tenham o mesmo direito de assistir aos jogos pagando apenas a mensalidade, como tinham no estádio Olímpico, e conta com o valor das mensalidades para diminuir esse impacto negativo nas finanças. Portanto, o Grêmio só voltaria a lucrar com a fonte de renda de associação a partir do momento em que assumisse exclusiva gestão da Arena. Esse é um dos principais motivos para o grande interesse em antecipar essa negociação, prevista a princípio apenas para o ano de 2032. Então por mais que neste momento o associado não seja uma fonte direta de renda, já o foi durante muitos anos e se prevê que volte a ser, por isso é importante fidelizá-los e atrair novos sócios como planejamento para as finanças futuras do



clube. Um trunfo de que dispõe o clube para essa finalidade são os resultados positivos em campo em importantes competições nos últimos anos, outro motivo pelo qual a presidência do clube quer aproveitar o momento para fazer essa jogada de compra.

Na relação entre o nível de satisfação em relação à estrutura, os respondentes à pesquisa deram a menor avaliação para o acesso via transporte público e a maior nota para o quesito visibilidade do jogo, passando em ordem de preferência por segurança e filas para acessar o estádio, conforto dos assentos e preparo dos funcionários do estádio. Percebemos então o fator acessibilidade por transporte público como fator de repulsão de público e aquele que mais importa, observe no Quadro 6, a seguir.

Quadro 6 – Nível de satisfação em relação à estrutura do estádio

Satisfação Estrutura	Médias	Desvio Padrão
Filas para Acessar o Estádio	3,94	1,112
Conforto dos Assentos	3,88	1,208
Acesso Via Transporte Público	2,95	1,205
Visibilidade do Jogo	4,24	1,129
Segurança	3,94	1,126
Preparo dos Funcionários do Estádio	3,48	1,224
Satisfação em Geral	3,95	1,062

Fonte: LIMA, 2014, tabela 8, p 35.

Finalmente, a fidelização de sócios é o que garante aos clubes de futebol a maior fonte de renda permanente. E no atual acordo vigente para que os sócios gremistas assistam às partidas, o clube precisa mantê-los. Entre os itens pesquisados por Lima (2014), encontramos outra observação que remete à nossa escolha no quesito “Importância dos fatores da decisão de não ser associado”, como pode ser visto no Quadro 7. Foram elencados seis motivos e “dificuldade de acesso ao estádio” é considerado relevante, aparece em segundo lugar, atrás de “valor alto ingresso/mensalidade”. Portanto, estão aqui exemplificados os pontos levantados nesse trabalho.

Quadro 7 – Importância dos fatores da decisão de não ser associado.

Não Sócios	Médias	Ordem de importância
Valor Alto Ingresso/Mensalidade	3,99	1º
Dificuldade de Acesso ao Estádio	3,15	2º
Falta de Companhia para ir aos Jogos	2,79	3º
Falta de Segurança no Estádio	2,61	4º
Jogadores e Equipe Pouco Satisfatórios	2,95	5º
Não Gosta de ir ao Estádio	1,73	6º

Fonte: LIMA, 2014, tabela 12, p. 39.

De forma tangencial, o valor do ingresso é parte da (ir)realidade da sociedade brasileira como um impedimento à concretização desse plano pelo clube. Cabe observar, porém, que a média de público, embora não tenha aumentado, permaneceu na casa dos 20 mil torcedores com os mesmos valores de pico. Então considerando que os ingressos estão mais caros, pode ser inferido que já houve um acréscimo nas receitas, o que se configura como positivo.

Portanto, o estudo de Lima (2014) avalia, entre outros, a frequência de comparecimento a partidas e os motivos por não ser associado e em ambos consta a dificuldade de acesso ao estádio como causa, o que corrobora a escolha de análise do nosso trabalho, torna-se um problema muito importante a receber a atenção do Grêmio – além do que já deveria ser do poder público, é claro. Isso se confirmou em todas as entrevistas feitas com o público, sobre qual seria a maior queixa para assistir jogos na Arena. Tanto aqueles que não têm o hábito de comparecer deram essa justificativa, quanto aqueles que vão regularmente fizeram essa ressalva como dificuldade. Portanto, esse é outro dos motivos pelos quais o clube tenta com afincado fazer a transação referente à gestão da Arena.

Quadro 8 – Renda dos torcedores entrevistados.

Renda Mensal	Quantidade	%
Até R\$ 1.500,00	13	8,4
R\$ 1.501,00 a R\$ 4.000,00	46	29,7
R\$ 4.001,00 a R\$ 8.000,00	36	23,2
Mais de R\$ 8.000	53	34,2
Não informar	7	4,5
<b>Total</b>	<b>155</b>	<b>100,0</b>

Fonte: LIMA, 2014, tabela 4, p. 31.

Confirmando o referido no início deste texto, finalizamos com outra informação (Quadro 8) da pesquisa de Lima (2014) em que foi perguntada a renda dos entrevistados,

torcedores que estavam assistindo a uma partida. Mais de 90% dos entrevistados ganhava mais de 1,5 salários mínimos, sendo que 62% tinham renda mensal de mais de quatro salários mínimos (superior a R\$ 4.000,00 mensais). Aqui, cabem duas observações. A primeira, confirmando que, cada vez mais, o futebol ao vivo nos estádios está se elitizando. A segunda, o próprio autor da pesquisa chama atenção: mesmo com a maior parte dos respondentes tendo alta renda mensal, o atributo preço do ingresso foi o que gerou maior insatisfação dentre os entrevistados. O que significa que considerar alto o preço do ingresso não é uma resposta necessariamente subjetiva do ponto de vista de um poder aquisitivo deficiente.

Considerando um estádio multiuso como palco de eventos para até mais de 55 mil pessoas simultaneamente, o máximo de opções em transportes precisa ser pensado. Elevando o número de moradores fixos e, ainda, a estimativa de construção de hotel, *shopping center*, centro de eventos para milhares de trabalhadores e visitantes, o acesso é crucial. Entretanto, com exceção do uso do trem (cuja estação de embarque e desembarque mais próxima é Anchieta), todos os demais utilizam vias rodoviárias de acesso, sejam transporte público coletivo ou seletivo, automóveis particulares e táxis, motocicletas e mesmo bicicletas. E mesmo o acesso da estação de trem não é contíguo ao terreno destes empreendimentos e o trajeto, ao longo de vias de trânsito comuns. Portanto, as vias terrestres e suas condições receberam destaque acentuado a ser trabalhado nesse capítulo já que eram alguns dos maiores impactos descritos no Estudo de Impacto Ambiental do empreendimento e que não foram realizados. A ampliação da capacidade da estação Anchieta e de sua passarela, não foi construído terminal de ônibus e lotação (transporte coletivo seletivo) ou de ponto de táxi. Além disso, as vias terrestres também representam o acesso de pedestres e contêm em seu subterrâneo a infraestrutura de água e esgoto doméstico e pluvial.

Portanto, considerando o universo de respostas de entrevistas realizados nesta pesquisa, todos os entrevistados referiram-se a condições de acesso como os principais problemas existentes hoje, tanto para visitantes quanto para os moradores dos diversos pontos de localização dos bairros. O acesso por veículos particulares e de transporte público, principalmente, experimentam um grande estrangulamento no acesso, limitação por bloqueio de obras nas vias alternativas, precariedade da manutenção.

Sem dúvida em todas as entrevistas feitas o tópico da circulação viária, tráfego e mobilidade foi ponto passivo. Fizemos detalhamento no quesito acessibilidade e conexões na apresentação da área de estudo (2.2 RECONHECIMENTO DA ÁREA DE ESTUDO) porque

residem aí os principais problemas referidos. Além de serem demandas que as pessoas têm como usuárias, também são as demandas como contrapartidas não realizadas pela OAS Empreendimentos, questionado pelo MP-RS, fator relevante também para a escolha de foco.

Na Figura 47 está um mapa que mostra a situação atual das intervenções viárias previstas nos projetos para os bairros Farrapos e Humaitá. No mapa, vemos em verde as obras previstas e realizadas pela empreendedora: as vias Airton Ferreira da Silva (Figura 46) e Gilberto Lehnen dentro da área do megaempreendimento ocorreram, assim como a Rua 01 (que circunda o estádio a leste) e uma parte nova da Av. Voluntários da Pátria (trecho II). Realizadas porque estritamente necessárias ao acesso de que pudesse funcionar a Arena e pudesse ser vendido o primeiro conjunto do residencial Liberdade.

Figura 46 – Rua Airton Ferreira da Silva, uma das obras viárias realizadas, é entrada dos condomínios do Residencial Liberdade. Em segundo plano, ao lado, a Arena do Grêmio.



Fonte: foto de autoria própria (2017).



Figura 47 – Mapa de situação atual das obras viárias previstas no projeto nos bairros Farrapos e Humaitá.



Fonte: Camila Zanette Bourscheid e Tássia Coser Normann (2020).



Há obras que ainda aguardam ser feitas, identificadas em roxo como pendentes no mapa, como a execução de mais uma pista de rolamento na Av. A. J. Renner e a reformulação da sua rotatória no encontro com a Padre Leopoldo Brentano e a José Pedro Boéssio. A própria ampliação da Padre Leopoldo Brentano ainda é demanda, principalmente tendo em conta que é o acesso direto da ponte da Rodovia do Parque e que futuramente comporá a 4ª Perimetral. Outra obra que já foi executada foi a abertura da segunda pista da José Pedro Boéssio, entretanto, pela prefeitura (identificadas, por isso, pela cor amarela). Apesar disso, as péssimas condições da via retratam que o projeto não foi implantado de maneira definitiva. Estão listadas a seguir as intervenções ainda previstas de realização dos projetos em questão e identificadas suas condições no mapa da Figura 47.

- Implantação da Av. A. J. Renner em seu gabarito definitivo – duplicação;
- Reformulação da interseção da Av. A. J. Renner com a Rua Dona Teodora;
- Implantação da pista Leste-Oeste da Rua José Pedro Boéssio – realizada parcialmente;
- Reformulação da interseção da Rua Ernesto Neugebauer com a Rua José Pedro Boéssio (local de acesso à estação Trensurb Anchieta);
- Implantação de túnel na interseção da Av. Farrapos com a Av. A. J. Renner.

Há obras em tracejado rosa, que circundam o complexo no projeto, que não foram executadas, uma vez que o terreno não prevê ocupação. É o caso do “trecho III” da Av. Voluntários da Pátria entre a Rua 01 (que contorna a Arena), no limite do estádio, até o prolongamento da Av. A. J. Renner. Essa alça viária faria o contorno de todo o complexo e o próprio prolongamento da Av. A. J. Renner, que se sobreporia à Gilberto Lehnen, passa pela mesma situação. Também não está mais prevista a execução de alça para ligação da Rodovia Free-Way sentido litoral-Porto Alegre com a Rua Ernesto Neugebauer.

Absolutamente todos os entrevistados fizeram referência a esse tema, independentemente do meio de transporte usado para acessar o bairro, ou do destino ser para residências ou para o estádio, em relação à manutenção das vias, quanto com relação a alagamentos ou também no que tange à sobrecarga do tráfego.

Entre os torcedores (Grupo 8), aqueles que são usuários de transporte público e utilizam o trem lembraram que no caminho até a estação não há segurança ou calçada apropriada, é pouco iluminado e nos jogos à noite que terminam tarde é frequente que os

horários das linhas se encerrem e muitos torcedores fiquem sem acesso ao transporte ao chegarem na estação. É um trajeto de aproximadamente 1,5km (cerca de 20min) na Rua José Pedro Boéssio cujas condições pode-se ver nas imagens a seguir.

Figura 48 – Infraestrutura – Rua José Pedro Boéssio com permanentes problemas para tráfego de veículos e pedestres no trajeto entre Arena e Estação Trensurb Anchieta.



Fonte: fotos de autoria própria (2017).

Nas fotos 1 e 2 da Figura 48, vemos as duas pistas, um dos trechos está asfaltado (O-L) e outro não (L-O), e em ambos os lados da via o calçamento não é consistente e constante. As fotos retratam que além de buracos e remendos, não há calçada para pedestres e o barro após a chuva acumula-se em meio ao lixo. Estas imagens foram obtidas no trabalho de campo de 15/11/2017, mas situações semelhantes foram constatadas ao longo dos três anos de acompanhamento, como se vê nas outras imagens aqui no trabalho.

O trajeto para a estação Trensurb Anchieta é o mesmo não só para a Arena, mas para boa parte do bairro, seja para moradores ou trabalhadores das empresas e indústrias da região. Dentre os grupos que representam moradores (1, 2, 3, 4 e 6), todos fizeram referência também à insuficiência de horários e das paradas distantes em relação aos ônibus, o que também afeta para eles a sensação de insegurança. Aqueles que referiram o serviço de lotação comentaram a falta de horários disponíveis como empecilho.

Na Figura 49 vemos a mesma rua em outras circunstâncias: o lado direito da via, reservado para estacionamentos de ônibus de excursões e o trânsito de pedestres (já que não dispõem de calçada), enquanto o lado esquerdo da via foi destinado ao tráfego de ida e volta de veículos, que aparecem parados em engarrafamento. Essa é a realidade na chegada para partidas movimentadas: estrangulamento e limitação no acesso, seja qual for o meio de



transporte escolhido.

Figura 49 – Infraestrutura – Rua José Pedro Boéssio: trânsito intenso e falta de capacidade.



Fonte: Ramiro Furquim (2017).

Os problemas não se limitam ao tráfego para a estação. As más condições das vias, os alagamentos e a dificuldade de encontrar transporte público é uma queixa geral e afeta também os usuários de automóveis e corridas de táxi e por aplicativo, que raramente vão até o estádio para atender chamados ou iniciar corridas.

Todos os grupos de entrevistados referiram em algum momento dois problemas cruciais, de certa forma já mencionados aqui. Um deles, as condições das vias que para veículos estão sempre esburacadas e os alagamentos. Este é inclusive um motivo de constarem ambos os bairros com frequência nos noticiários.

Todos os moradores também compartilham experiências sob outras circunstâncias: é preciso fazer um planejamento grande em dias de jogo ou grandes shows, pois trechos que levam 15 minutos para cruzar podem levar mais de uma hora. Os gargalos no trânsito desses bairros que ficam espremidos nos limites da cidade são muito sentidos pelos moradores, que têm atividades predominantemente em Porto Alegre. O maior impacto é o trânsito da Av. A. J. Renner, que deveria ter sido duplicada e é a principal rota dos transportes públicos, ocasionando engarrafamentos que duram horas em trajetos que seriam de poucos minutos.

Figura 50 – Infraestrutura – Av. A. J. Renner cuja falta de duplicação é o maior fator que prejudica os moradores e frequentadores no trânsito.



Fonte: fotos de autoria própria (2017).

Observe na Figura 50 como, a partir da primeira foto, a distância da via até a calçada (onde está o poste) indica toda a parte disponível para alargamento e que, no entanto, não foi feita. Na segunda foto (ambas datam de 15/11/2017) vemos o sentido inverso da Av. A. J. Renner, em que esta área sem uso está do lado esquerdo da foto e acaba sendo destinada para estacionamento – devidamente orientado e cobrado por flanelinhas. Ao fundo na segunda foto se vê como sobressaem na paisagem os edifícios do Residencial Liberdade.

Figura 51 – Infraestrutura – Buracos na via da Rua José Pedro Boéssio.



Fonte: fotos de autoria própria (2017 e 2018).

Já na Figura 51, aparecem nas fotos o mesmo trecho na Rua José Pedro Boéssio para comparação, em que não foram feitos reparos nas vias de tráfego de veículos, mesmo com buracos enormes, e a comunidade improvisou. A primeira foto foi feita no trabalho de campo de 15/11/2017 e a segunda em 14/10/2018.

Ainda no exemplo da rua José Pedro Boéssio, podemos ver outros trechos em que há

buracos enormes e o risco que eles implicam é evidente, já que tomam o espaço que seria destinado ao trânsito de pedestres também. Na Figura 52 as fotos datam, respectivamente, de 14/10/2018 e 01/12/2019.

Figura 52 – Infraestrutura – Buracos na via da Rua José Pedro Boéssio e alagamentos.



Fonte: fotos de autoria própria (2018 e 2019).

Outro trecho da Rua José Pedro Boéssio que raramente encontra condições de trânsito, principalmente após chuvas, é o entroncamento com a Av. José Aloísio Filho, como podemos ver nas fotos da Figura 53, tiradas em 14/10/2018 e 01/12/2019, respectivamente.

Figura 53 – Infraestrutura – Buracos, esgoto e água parada: constante no entroncamento entre as ruas José Pedro Boéssio e José Aloísio Filho.



Fonte: fotos de autoria própria (2018 e 2019).

No caso das obras relacionadas à duplicação da Av. Ernesto Neugebauer, que foi realizada, a Prefeitura (SMOV) assumiu a responsabilidade pela sua execução. Com verba de R\$ 17,1 milhões, oriunda do PAC (governo federal), a obra começou em julho de 2016 e tinha previsão de término ao fim de 2017. A justificativa para a interrupção por dois anos foi de que



precisou ser refeito o projeto e por problemas técnicos a obra acabou ficando mais cara e precisou que o valor extra fosse remanejado de outro projeto de mobilidade da Copa. Nas próximas imagens, registros feitos ao longo de três anos.

Figura 54 – Infraestrutura – Placas anunciam as obras da Prefeitura com recursos do PAC2.



Fonte: foto de autoria própria (2017).

Na Figura 55 a seguir constam imagens da Av. Neugebauer, esquina com a Rua Dona Teodora, logo após a descida do viaduto Leonel Brizola – feito para acessar o bairro por sobre os trilhos do trem, um dos maiores impactos positivos para circulação – e que foi obra da prefeitura.

Ao longo dos anos percebemos que, mesmo quando a superfície da rua já aparentava boas condições de circulação, o trânsito permaneceu bloqueado parcialmente ou completamente, sugerindo os transtornos que a população local enfrentou.

Figura 55 – Infraestrutura – Obras viárias na Av. Neugebauer, esquina R. Dona Teodora.



15/11/2017 (Foto 1)



14/10/2018 (Foto 2)



01/11/2019 (Foto 3)

Fonte: fotos de autoria própria (2017, 2018 e 2019).

Na Figura 56 a seguir, fotos dos trechos entre a Av. Neugebauer e a Av. Amyntas Jacques de Moraes.



Figura 56 – Obras na Av. Neugebauer e Av. Aynthas Jacques de Moraes.



15/11/2017 (Foto 1)



14/10/2018 (Foto 2)



11/11/2019 (Foto 3)

Fonte: fotos de autoria própria (2017, 2018 e 2019).



Na primeira foto, vemos que durante as obras veículos foram levados a trafegar por vias improvisadas sobre as calçadas. Nas fotos 2 e 3, ponto de encontro dessas avenidas. Na Figura 57 seguinte, a partir do mesmo ponto, mas com visada invertida 180°.

Figura 57 – Obras na Av. Neugebauer e Av. Amyntas Jacques de Moraes (intersecção).



15/11/2017 (Foto 1)



14/10/2018 (Foto 2)



11/11/2019 (Foto 3)

Fonte: fotos de autoria própria (2017, 2018 e 2019).

Nessas, assim como nas seguintes, vemos profundas aberturas indicando local onde foi trocada a tubulação de esgoto por outra de maior bitola. Renovação da rede de drenagem, iluminação, pavimentação, calçadas e ciclovia são intervenções que moldam uma nova via para o bairro. Uma antiga demanda e, ao mesmo tempo, causa e consequência de mais um ponto de alagamento que se espera seja suprimido. A obra sofreu diversas interrupções e percebemos que durante a obra o tempo de paralisação foi longo, uma vez que nas aberturas o matagal espontâneo prosperou, lembrando o impasse sobre a origem das verbas. Também,, apesar de estar consideravelmente mais trafegável, o trânsito permaneceu bloqueado a veículos até para acesso local.

Essa situação é generalizada nos bairros, tanto Farrapos quanto Humaitá. A baixa cota dessas áreas de várzea do rio poderia fazer com que praticamente qualquer esquina pudesse ser exemplo. A região toda é bastante dependente do serviço de bombeamento feito para drenagem que atinge diretamente os bairros Farrapos e Humaitá, que sofrem há décadas com alagamentos (MARTINS, 2010),

Com a chegada do novo estádio e das alterações infraestruturais, principalmente no uso e cobertura do solo, a percepção dos moradores é de que o problema se agravou. Isso porque não devemos levar em conta apenas a maior demanda de usuários (público do estádio e residentes), mas principalmente porque, sendo área de várzea do leito do Gravataí, a área era composta por campos abertos de vegetação usados para a prática de futebol pela comunidade, capazes de aumentar a área de drenagem e ainda assim algumas vezes insuficientes. Uma vez que toda a área foi ocupada e impermeabilizada, podemos deduzir o impacto de toda a água que não é absorvida nem tem para onde escoar.

Figura 58 – Alagamentos no mesmo ponto da Av. Padre Leopoldo Brentano à época da Escola Santo Inácio e da Arena do Grêmio.



Fonte: Eduíno Mattos/Vitruvius (2010) e Felipe Daroit/Agência RBS (2017).



Acima, na Figura 58, vemos duas imagens da Av. Padre Leopoldo Brentano após grande quantidade de chuvas. O acúmulo de água que já ocorria na época em que o terreno abrigava a Escola Técnica Santo Inácio permanece agora, com a instalação da Arena. Na área da foto, inclusive, deverão ser instalados no futuro mais e maiores construções, com os demais condomínios residenciais.

Figura 59 – Alagamentos recorrentes nos bairros Farrapos e Humaitá.

### Prefeito conversa com moradores de áreas alagadas

O prefeito Nelson Marchezan Júnior esteve na manhã deste sábado, 3, em áreas da cidade que enfrentam alagamentos e enchentes devido às fortes chuvas da semana. O prefeito conversou com moradores sobre a situação e explicou as medidas que estão sendo tomadas para enfrentar os problemas.



03/06/2017 Foto: Cesar Lopes/

Na rua Adelino de Souza, conhecida como rua Larga, Marchezan ouviu da comunidade relatos sobre os problemas históricos de alagamentos na região entre a vila Farrapos e o bairro Humaitá. A moradora Loracl Oliveira levou o prefeito a uma área alagada e explicou que as galerias precisam ser aumentadas para dar mais vazão ao escoamento da água. Loracl disse que sofre com os alagamentos há 30 anos, desde que passou a morar no local. Além de ouvir o relato de moradores, Marchezan visitou a casa de bomba responsável pelo escoamento de água da região. [...]

Disponível em:

[http://www2.portoalegre.rs.gov.br/acessibilidade\\_smartw/default.php?projeto\\_sec=144&p\\_secac=3&pe=1611&p\\_res=99919057](http://www2.portoalegre.rs.gov.br/acessibilidade_smartw/default.php?projeto_sec=144&p_secac=3&pe=1611&p_res=99919057). Acesso em: 15 dez 2019.



Fonte: Evandro Krebs via Twitter @EvandroKrebs em 11/10/2017.

Disponível em:

<https://twitter.com/EvandroKrebs/status/918179431700750336/photo/1>. Acesso em: 19 dez 2019.

Disponível em: <http://g1.globo.com/rs/rio-grande-do-sul/noticia/2013/02/chuva-causa-alagamento-e-transtornos-em-porto-alegre.html>. Acesso em: 19 dez 2019.

Fonte: mosaico de notícias e publicações em rede social, fontes na imagem.



Após reforma da CB5 e ações preventivas em redes, ponto de alagamento histórico na Rua Adelino de Souza, Vila Farrapos, está seco.

#SURB 🇧🇷



4:32 PM · 11 de out de 2017 · Twitter for iPhone

Fonte: Ramiro Rosário via Twitter @curtaramiro em 11/10/2017. Disponível em:

<https://twitter.com/curtaramiro/status/918197726382379008>. Acesso em: 19 dez 2019.

### Chuva causa alagamentos e transtornos em Porto Alegre

Existem pontos de alagamento na Padre Cacique, Goethe e Protásio Alves. Semáforos estão desligados na Ipiranga, Farrapos e Cristóvão Colombo.

Do G1 RS (20/02/2013)

A forte chuva que atinge **Porto Alegre** na tarde desta quarta-feira (20) causa transtornos na cidade. Segundo a Empresa Pública de Transporte e Circulação (EPTC), algumas ruas estão alagadas e com semáforos desligados. Estão bloqueadas as avenidas Erico Veríssimo, a Ipiranga, na esquina com a Silva Só, e o acesso ao Túnel da Conceição. A orientação da EPTC é para que as pessoas evitem sair de casa.

O temporal começou pouco antes das 15h. Existem pontos de alagamento em algumas das principais avenidas da capital: Padre Cacique, Bento Gonçalves, Goethe, Nilópolis, Osvaldo Aranha, Protásio Alves e Aparício Borges. No bairro Cidade Baixa, a esquina das ruas José do Patrocínio com a República também está tomada pela água, segundo a EPTC. [...]

A EPTC também confirma que semáforos estão desligados nos cruzamentos da Barão de Amazonas com Ipiranga, Farrapos com Barros Cassal e Cristóvão Colombo com Doutor Timóteo. O presidente da EPTC, Vanderlei Cappellari, revelou que a situação é muito complicada também no bairro Humaitá.

Abaixo, na Figura 59, vemos registros desses e outros eventos que perpetuam os transtornos e o sofrimento da população, de quem não faltam relatos sobre perdas

irreversíveis dos parques bens materiais de que dispõe. Na mesma imagem, acontecimentos de 2017 mostram como algumas intervenções na rede de drenagem e bombeamento já surtia efeito positivo em um desses pontos.

Como já foi mencionado no mapa que mostra a ocupação da área do complexo antes e depois das obras do estágio atual (na Figura 31), houve impermeabilização de uma grande área antes vegetada, o que influenciou na dificuldade de absorção das águas de regime pluvial, além de ampliar o escoamento superficial. Este, aliado à baixa elevação das cotas e do tipo de solos do local, gerou um impacto considerável agravando a situação.

Martins (2010) em seu trabalho no bairro Humaitá, faz a caracterização socioambiental que corresponde também a atributos exibidos na área do bairro Vila Farrapos, conforme pudemos verificar junto ao Diagnóstico Ambiental de Porto Alegre conduzido por Hasenack *et al.* (2008). Mesmo porque, parte significativa do Humaitá, corresponde exatamente à área do nosso empreendimento em estudo que hoje, tecnicamente, faz parte do bairro Vila Farrapos.

As classes de solos presentes, G2, SG1 e TT, são correspondentes às encontradas em planícies lagunares e aluviais e que tenham sofrido alteração humana, no caso da TT, significativa, que pode incluir terraplanagem e aterro de diversos tipos. Como a autora salientou em seu trabalho, pelo menos 140 hectares da área central do Humaitá sofreram aterramento sanitário, além do bairro vizinho.

Os relevos planos de baixas cotas, solos de várzeas mal drenadas, argilosos, sujeitos a inundações esporádicas a frequentes, a princípio oferecem limitações a obras de engenharia e exigem, no mínimo, fundações profundas (em escavações que podem se apresentar difíceis), e a área é considerada de “baixa aptidão” para ocupação urbana. Além disso, no quesito clima, podemos estimar que a cobertura da área causou alteração no que os autores previamente classificavam como “clima de superfície não arborizada”, exibindo vegetação de campo, já que havia poucas edificações no local. Tudo isso esclarece o quanto, desde o início, já se desenhava a intensidade do impacto que teria uma modificação tão grande do uso do solo.

Convergindo para o ponto central desse tópico, o problema relacionado aos constantes alagamentos tem consequências diretas e indiretas, contribuindo para piorar ainda mais a mobilidade na região. Se voltarmos novamente a atenção para a pesquisa realizada por Paradedda *et al.*, veremos que 65% de seus respondentes alegam mais dificuldades para acessar meios de transporte coletivo, apesar de admitirem que a frota aumenta, o que pode estar relacionado também ao fato de que nesses dias as linhas mudam

seus percursos, principalmente em jogos de grande público, quando diversas vias são bloqueadas, desviadas ou têm sentido único, dificultando o acesso para outras áreas da cidade. Mesmo dentro do loteamento a circulação de veículos também é notada por mais de 80% dos entrevistados. Quanto mais próximos os residentes da Arena, mais os pesquisadores perceberam que a percepção do impacto aumenta. O valor começa em 75% e chega a, inclusive, 100% das respostas declararem piora na mobilidade em relação ao período anterior à construção da Arena para chegar ou sair da Vila Farrapos (PARADEDA *et al.*, 2014, p. 112).

Verificou-se que, no geral, nos dias sem jogo não houve uma discrepância tão significativa na percepção acusando mudança. Dessa forma, percebemos que as afirmações realizadas por moradores do Grupo 1 em nossos trabalhos de campo são condizentes com aquelas entrevistas realizadas pelos autores acima citados. Considerando que há poucos acessos principais e arteriais, em virtude de características específicas do tecido urbano em questão, o impacto no trânsito realmente atinge também os moradores do bairro Humaitá, dos Grupos 2 e 3, que deram declarações no mesmo sentido. Sempre que eventos semelhantes repetem o problema, os torcedores que frequentam o estádio somam-se às vozes da comunidade para cobrar do poder público por providências. Assim, de certa forma eles fazem parte do agravamento das dificuldades cotidianas, mas também contribuem ao fazer pressão, principalmente na era da internet e das redes sociais em que cidadãos comuns podem conquistar eco. O problema esbarra no fato de que há, sim, uma questão de estrutura do próprio bairro como surgiu e da forma como não evoluiu para abrigar a crescente população, mas também há uma série de obras que com o megaempreendimento inacabado, poderiam ter aplacado o problema ou até solucionado.

E como há obras que restam a ser feitas, permanece entre todos um sentimento de expectativa, embora com desconfiança, de que sejam realizadas. Sem dúvida a mais aguardada pelos relatos dos entrevistados é a duplicação da Av. A. J. Renner no trecho que já existe (que enfrenta problemas legais com desapropriação) e, claro, a requalificação das vias e da estrutura de drenagem. Sua realização é vontade do clube e está atrelada à aquisição do estádio para também realizar as obras inacabadas pela construtora, vinculadas. Os detalhes sobre essa situação serão explanados adiante.

## **5 PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO COM O COMPLEXO MULTIUSO ARENA DO GRÊMIO E BAIRRO LIBERDADE**

### **5.1 AGENTES NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO COM O COMPLEXO MULTIUSO ARENA DO GRÊMIO E BAIRRO LIBERDADE**

A interação entre os diversos agentes econômicos é ponto passivo no desenvolvimento do espaço social e do espaço urbano. Há um rearranjo em curso de seus papéis e suas forças em um sistema de produção-realização singular onde os proprietários de terra recebem renda, os incorporadores recebem incrementos de renda com base em melhoramentos, os construtores recebem lucro empresarial, os financistas provêm capital-dinheiro em troca de juros e podem capitalizar qualquer forma de renda para que, do ambiente construído, passe a ser capital fictício, e o Estado pode fazer uso dos impostos para sustentar investimentos que não serão feitos pelo capital, porém dos quais este prescinde para poder circular (HARVEY, 1999 apud SANFELICI, 2013a).

No caso deste último, Sanfelici ressalta que o que houve, em realidade, não foi sua retirada de cena, mas uma reorganização ou redefinição de sua atividade, com a renúncia do Estado ao custeio dos serviços e equipamentos necessários à reprodução da força de trabalho. Eximir o Estado de intervenção em questões econômicas não é mais que uma estratégia baseada em uma “ideia simplista de que toda intervenção estatal tolhe liberdades da chamada sociedade civil, serviu para legitimar uma reorganização das instituições do Estado, a fim de melhor atender a interesses hegemônicos” (2013a, p. 95). O ideário de livre mercado necessita, sim, da presença do Estado em diversos níveis, por exemplo, para a regulamentação das taxas de juros até as exigências de aplicação por instituições financeiras participantes, ou mesmo na concessão de subsídios e criação de empresas estatais para dar cabo a necessidades habitacionais da população pobre, mas, principalmente, nas próprias reformas e operacionalizações do mercado secundário de hipotecas. Ou seja, a elaboração do “livre mercado” financeiro habitacional, a cargo de diretrizes estatais.

A relevância de abordar aspectos quantitativos e qualitativos da financeirização reside em subsidiar o entendimento de como se transformaram as ações e relações dos agentes em diferentes contextos assumidos ao longo das fases capitalistas referidas por De Mattos (2016). É necessário nos perguntarmos a respeito dos projetos e estratégias de agentes capitalistas



financeiros e como eles articulam-se com os grandes projetos urbanos (megaempreendimentos) para elaborar uma abordagem relacional para compreender a financeirização através das suas estratégias, fluxos e relações entre os agentes que atuam em várias escalas (KLINK e SOUZA, 2017, p. 390).

Considerando a ação do Estado e o papel da gestão estratégica na financeirização, Tonucci Filho e Magalhães (2017) afirmam que a produção do espaço urbano pode, sim, ser resultado da intervenção de um governo neoliberal real na vida cotidiana. Assim, cidades (ou regiões) tornam-se agentes neoliberais fundamentais, papel assumido pelos representantes do município. A postura assumida por um ente público é a de ser um agente que não age, muitas vezes, principalmente quando os papéis são de fiscalização e controle.

Mesmo que a lógica mercantil ainda seja perceptível em algumas mudanças estruturais em curso (DE MATTOS, 2016), os atores privados dominantes não estão mais, necessariamente, vinculados diretamente ao setor produtivo: deixam de ser as empresas multinacionais ou mesmo os Estados nacionais e passam a ser as instituições financeiras, articuladas em rede. As empresas e instituições financeiras, são, por sua vez, um ator subordinado aos interesses de lucro de investimento dos acionistas e é nessa direção que atuam, inclusive no setor imobiliário.

De acordo com Harvey (2018), podemos afirmar que existem diferentes “facções” do capital: comerciantes, financistas, proprietários imobiliários e fundiários, capitalistas industriais – que podem cooperar entre si (2018, p. 197-198). O autor é taxativo quanto à insanidade do produto resultante dessa combinação de efervescentes interesses maquinados cuidadosamente para que o poder público fique sem opção.

Inclusive, De Mattos (2017) ressalta que já na década de 1970 Lefebvre havia previsto como inevitável a queda da rentabilidade do setor industrial e que o montante se desviaria para um “segundo circuito” de acumulação, crescendo o grau de mais-valia formada e realizada pela especulação e através da incorporação da construção imobiliária. Entretanto, apesar de “secundário”, este circuito passaria a essencial, no primeiro plano, o que de fato aconteceu e permanece em curso.

Corrêa<sup>17</sup>, sobre processo, forma e espaço urbano estabelece três tempos de ação sobre

---

<sup>17</sup> Em palestra no Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Rio Grande do Sul em 16 maio 2019.

o espaço urbano na conformação das cidades. No primeiro (T1) ocorre processo de centralização por forças centrípetas, resultando na forma de um núcleo central de negócios e da zona periférica ao centro. No segundo tempo (T2) o processo sofre ação de forças inversas, centrífugas, e ocorre a descentralização, cujas formas resultantes são as de lojas de esquina, centros de bairro, centros regionais, ruas e áreas especializadas. No terceiro tempo (T3) o processo de descentralização sofre um desdobramento resultando em formas mais condensadas como *shopping centers*, núcleo central secundário/desdobrado, *megastore* e outras formas de monopolização do consumo. Com base nesse autor, podemos estabelecer o complexo multiuso em estudo nos processos atuais de conformação urbana da metrópole Porto Alegre, que passa pelos processos do “Tempo 3”.

A produção de espaços especializados e segregados, monopolizadores do consumo, encontra no complexo multiuso da Arena do Grêmio e Bairro Liberdade mais um dos empreendimentos cuja proposta se encaixa no momento do Tempo 3 de Porto Alegre em uma área que já foi indicada como o destino para indústrias na cidade. A Arena do Grêmio é um estádio de futebol, mas se retomarmos as características do empreendimento elencadas, vemos que os planos de a transformar em uma arena multiuso não passam apenas por receber outros espetáculos como shows musicais, mas também de capitalizar seus espaços estruturais, como camarotes, escritórios e comércio. Além de ser, também, a proposta do empreendimento planejado como um todo, concentrando trabalho, compras, lazer, eventos e ainda a moradia no Residencial Liberdade que, recordemos, foi anunciado como tendo para si um “bairro”.

Dentre os agentes privados envolvidos na ocasião do megaempreendimento do complexo Arena do Grêmio e Residencial Liberdade, caracterizamos como promotores imobiliários uma série de empresas juridicamente formadas especificamente para participar de um emaranhado de transações financeiras, imobiliárias e de direitos. Como era de esperar, temos participação em peso de empresas do Grupo OAS, fundado em Salvador, na Bahia, em 1976, atualmente com sede em São Paulo, capital, de expressiva atuação nacional a partir da década de 1980 em obras de infraestrutura, construção pesada e habitação, além de concessões públicas e privadas. Entre suas empresas, estão envolvidas em nosso estudo de caso: Construtora OAS Ltda., OAS Engenharia e Participações S.A., OAS Empreendimentos S.A. (atua no mercado imobiliário), a sociedade Novo Humaitá Empreendimentos Imobiliários S.A. empresária (de ambas), Arena Porto-Alegrense S.A. (criada para gerir a Arena do Grêmio), OAS

26 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Karagounis Participações S.A., Acauá Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda., Albízia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., além do próprio clube de futebol Grêmio Foot-Ball Porto Alegre e da Grêmio Gestão e Administração Ltda. (Grêmio Empreendimentos, responsável por garantir a execução de direitos e obrigações do Grêmio FBPA junto à Arena Porto-Alegrense). Alguns deles, atuando especificamente na etapa de promoção e negociação imobiliária. Uma vez que a produção do espaço e a negociação deste estão nas mãos do mesmo agente, torna-se ainda mais monopolizado o controle do espaço urbano produzido.

Observando as características da implantação do megacomplexo, poderíamos estabelecer para esses agentes privados a classificação de promotor imobiliário “estrutural”. Atuam, como as “empresas de desenvolvimento imobiliário” por interferência na tomada de decisões criando vantagens de uma região sobre outra “como a realização de obras públicas, a ofertas de subsídios, as alterações no zoneamento, a elaboração de planos etc.” (FIX, 2007, p. 136). As empresas que fazem parte da criação e construção do empreendimento estão adquirindo esse papel para manter a valorização do empreendimento, num movimento de não abandono dos investidores. Encontramos ao longo dessa pesquisa, exatamente essa situação e esse exemplo serve como uma luva nessa zona antes orientada para industrialização, na chegada de uma nova rodovia, ao lado do terreno destinado ao empreendimento, com a isenção de impostos para sua construção etc.

A empresa Karagounis Participações S.A., tida como a responsável pela construção dos empreendimentos residenciais, faz parte das negociações para tratar de realizar as obras inacabadas da OAS a partir de 2015 nas proximidades do bairro. Uma holding de instituições não-financeiras<sup>18</sup>, foi fundada em 23 de novembro de 2010 e é sediada na cidade de São Paulo. No entanto, o endereço de sua matriz é Av. Padre Leopoldo Brentano, 700 – o mesmo do estande de vendas à entrada do terreno do megaempreendimento. Estão entre suas subsidiárias a Acauá e a Albízia.

Ela assumiu de forma mais ativa seu papel após a retirada de cena da OAS, e é uma empresa em que um fundo de investimento da Caixa Econômica Federal tem participação. Ou seja, temos aqui um dos agentes privados que Fix identifica em sua pesquisa como também

---

<sup>18</sup> Segundo a EMIS – Emerging Markets Information Service. Disponível em: [https://www.emis.com/php/company-profile/BR/Karagounis\\_Participacoes\\_SA\\_pt\\_3303563.html](https://www.emis.com/php/company-profile/BR/Karagounis_Participacoes_SA_pt_3303563.html). Acesso em: 23 dez. 2020.

responsáveis pelas grandes transformações urbanas da região da marginal do Rio Pinheiros, em São Paulo. Os assim chamados promotores imobiliários e seus parceiros institucionais, financeiros e do setor público tratam a cidade como uma máquina de crescimento, “uma organização de tipo empresarial voltada a aumentar o volume de renda agregada por meio da intensificação da utilização da terra” (2007, p. 24).

Regulamentados em 1993, fundos de investimento imobiliário são mecanismos criados para reunir recursos para investimento sem que seja necessário fragmentar o imóvel, de forma que fosse concentrado o montante que normalmente se investe em propriedades dispersas, inclusive para pequenos investidores. Entretanto, Fix denuncia: sua criação tem, na maioria das vezes, a intenção de driblar impostos sobre limites de investimentos em imóveis, principalmente da cota dos fundos de pensão permitida para investimentos imobiliários (2007, p. 65-66). São vantajosos em relação ao investimento direto em um imóvel porque tem maior liquidez (a partir de negociação de cotas), a gestão é terceirizada e um motivo a menos para preocupação (inclusive com inadimplência), diminuição do risco em caso de desocupação do imóvel e em geral há garantia de rentabilidade mínima no início dos contratos. A autora também destaca os investimentos dos fundos de pensão em grandes empreendimentos imobiliários, geralmente edifícios para negócios. Os fundos de pensão detêm de 60% a 80% das propriedades de edifícios na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, uma das expoentes para o setor financeiro e negocial de alto padrão da capital financeira do país.

A maior parte das empresas estrangeiras, ao desembarcar no Brasil para investimentos imobiliários, primou pela diversificação dos investimentos e com a intenção de lucrar em todas as fases do ciclo imobiliário: “quando a curva [econômica] é ascendente, iniciam processos de incorporação; em momentos de crise, aproveitam para adquirir imóveis a preço mais baixo (...)” (FIX, 2007, p. 62). Esse mecanismo foi, nesta mesma cidade, Porto Alegre, já pesquisada e documentada por Sanfelici (2013), acerca da mudança das estratégias de ação das incorporadoras a partir da sua abertura de capital. O autor constata que essa transformação de fato se deu e, documenta como o espaço adquiriu essas novas conotações. Esse comportamento exemplifica uma das flexibilidades que a atual fase globalizada das finanças trouxe para a “clássica” divisão: não apenas os agentes adquirem comportamentos diversificados, mas também os promotores, como no exemplo da Melnick Even, promotora, construtora e proprietária fundiária, chamados “landbank”.

Dos agentes que produzem o espaço urbano e estão envolvidos nesse episódio

podemos identificar o poder público nas diferentes escalas territoriais formais: municipal, principalmente o executivo, a Prefeitura Municipal de Porto Alegre; estadual, o executivo Governo do Estado do Rio Grande do Sul e o legislativo, a Assembleia Legislativa do Estado do Rio Grande do Sul; nacional, principalmente o executivo, o Governo Federal do Brasil. O governo municipal está diretamente implicado na medida em que é de seu âmbito a autorização, do licenciamento de construção e uso desse empreendimento, feito pela SMAM. O governo estadual, com a isenção de impostos ou a participação com condições de aprovações do projeto e de transação das áreas, e o governo federal, pela própria ação de estabelecer com a FIFA a realização do evento, de forma que toda a referida conjuntura na realização de megaeventos e das disputas entre outros países e, posteriormente, entre suas cidades-sede, alimenta a competição fazendo com que cada vez mais benefícios sejam concedidos, na lógica da cidade-de-exceção que se consolida. O Estado ainda se faz presente de forma direta em outra circunstância: era este o proprietário do terreno onde se instalou o projeto. Em uma série de trâmites que foram bastante contestados, referidos no próximo subitem (5.2 IMPASSES E IMBRÓGLIOS JURÍDICOS).

Estavam em exercício à frente desses poderes nas ocasiões que determinaram a maior parte dos rumos de nossa história os representantes a seguir. Na Prefeitura Municipal de Porto Alegre, José Alberto Fogaça, eleito pelo Partido Popular Socialista (PPS) assumiu em 2005 – dando fim ao ciclo de governos do PT anteriormente mencionado, e passou para o Partido do Movimento Democrático Brasileiro (PMDB – atual MDB) ao ser reeleito para 2009. Posteriormente, o então Secretário de Planejamento, que veio a ser Secretário extraordinário da Copa do Mundo, José Alberto Reus Fortunati, que havia sido eleito vice-prefeito pelo Partido Democrático Trabalhista (PDT) ao lado de Fogaça em 2009, assumiu a Prefeitura quando este renunciou para concorrer ao governo estadual em março de 2010, sendo ainda eleito prefeito para 2013.

No estado do Rio Grande do Sul exercia desde 2007, após votação recorde, o cargo como governadora Yeda Rorato Crusius, do Partido da Social Democracia Brasileira (PSDB). A primeira mulher a assumir o executivo estadual não foi, no entanto, reeleita na sequência, sendo substituída por Tarso Fernando Herz Genro, do Partido dos Trabalhadores (PT), de 2011 a 2015. Nesse âmbito estadual, ainda temos a representação anual do poder legislativo, que de 2007 a 2013, foi presidida por Alceu Moreira da Silva (PMDB), Ivar Pavan (PT), Giovani Cherini (PDT), Adão Roberto Rodrigues Villaverde (PT), Alexandre Postal (PMDB – atual MDB).

No governo federal, presidia o executivo Luís Inácio Lula da Silva, pelo Partido dos Trabalhadores (PT) eleito em 2002 e reeleito em 2006. Na sequência, foi substituído por Dilma Vana Rousseff, também do PT, eleita em 2010 e reeleita em 2014, que sofreu cassação do mandato em 2016.

Com essas informações dessas janelas temporais pretendemos ilustrar dois pontos. O primeiro, de que havia um arranjo bastante diverso entre as esferas de poderes no que diz respeito a linha de atuação política desses agentes, que precisaram alinhar-se em prol da realização e execução tanto das candidaturas da Copa e da cidade-sede, do projeto do empreendimento, da construção e realização desses acontecimentos e estruturas, da inauguração da Arena do Grêmio, da realização da Copa de 2014. Portanto, assim como nenhum deles queria ser responsabilizado caso esses grandes empreendimentos não ocorressem e houve um movimento de extrema anuência, todos podem ser responsabilizados também pelos problemas que se seguiram. O segundo, de que considerando que na ocasião foram todos considerados bem sucedidos, os eventos e inaugurações, a maioria dos principais líderes ou legendas conseguiu a reeleição de seus candidatos e apoiados. Com exceção da governadora Yeda Crusius, que se estima que não obteve êxito pela forma como lidou com um dos grandes problemas de seu mandato, o chamado Escândalo do Detran.

E nesse ponto convém salientar o registro de Bianchi (2012, p. 71-72) das informações da Rádio Gaúcha, de que a construtora OAS foi a maior doadora para a campanha eleitoral da Prefeitura de Porto Alegre para o PDT (do eleito José Fortunati), no valor de R\$ 500 mil e mais R\$ 70 mil para vereadores do PPS. Esse valor foi expressivo para um só município dentre o total de R\$ 21,2 milhões que tiveram o mesmo destino pela empresa no Brasil no pleito daquele ano. A troca de favores e o agradecimento sempre são registrados em épocas eleitorais.

No Quadro 9 a seguir Berzagui (2015) faz um levantamento extremamente conveniente para registrar quanto foi de fato investido nos “estádios da Copa” de Porto Alegre e da origem desses recursos. Observe:



Quadro 10 – Compilação dos custos das obras da Arena do Grêmio

Arena do Grêmio	<b>Cifra Oficial</b>	<b>R\$ 540 Milhões</b>		
		<b>Recursos Privados</b>	<b>Recursos Públicos</b>	
	R\$ 265 Milhões (OAS)	R\$ 275 Milhões (BNDES)		
	<b>Capacidade do estádio</b>	55,6 Mil Espectadores		
<b>Custo por espectador</b>	R\$ 9.712,23.			
Estádio Beira-Rio	<b>Cifra Oficial</b>	<b>R\$ 330 Milhões</b>		
		<b>Recursos Privados</b>	<b>Recursos Públicos</b>	
	R\$ 53 Milhões	R\$ 277 Milhões (BNDES/B.B./BANRISUL R\$ 91,7 Milhões cada)		
	<b>Capacidade do estádio</b>	51 Mil Espectadores		
<b>Custo por espectador</b>	R\$ 6.470,59.			

Fonte: BERZAGUI, 2015 (dados de CBF/ClicRBS/Correio do Povo/OAS e Portal da Transparência).

Aqui percebemos uma significativa discrepância em relação aos custos da Arena do Grêmio e do Estádio Beira-Rio. Ainda que se possa ressaltar a grande disparidade no que tange ao capital privado que a princípio tenha sido invertido, o resultado de um custo bem mais elevado por espectador também diz respeito ao fato de que a obra da Arena necessitou não apenas começar do zero, mas desconfigurar um espaço para receber esse tipo de edificação, com todas as propriedades já comentadas acerca do espaço que havia antes e da própria construção realizada. Entretanto, cabe ressaltar principalmente que o investimento público foi quase equivalente em ambos, ainda que a Arena do Grêmio nem mesmo tenha sido utilizada para jogos oficiais da competição.

O estímulo irrestrito a agentes particulares e em grande parte daqueles que produzem sua riqueza pelo solo urbano, já havia sido sinalizado na medida em que o processo de tomada de decisão sobre interferência na cidade passou a ser seletivo e restrito priorizando o capital. Além disso, no cenário que paralelamente vinha se desenhando de realização da Copa no Brasil a construção de um novo estádio de futebol, que se pretendia nos padrões FIFA, se

colocava como um grande trunfo para a cidade. Cabe também salientar que ao fazê-lo, o Estado abriu as portas para que mais uma grande construtora de outra região do Brasil também passasse a atuar em nosso mercado de construção civil e imobiliário. Retomando observações de Cuenya (2009), como um poderoso proprietário fundiário, o Estado se mantém em uma posição estratégica de dar as cartas na hora de conduzir o desenvolvimento do espaço urbano, ainda que o faça muitas vezes porque não tem escolha, dadas as prioridades que estabelece para si, em prol de interesses privados e não como deveria ser, de interesses públicos, da sociedade como um todo.

Portanto, os três níveis de poder público se fazem presentes ao avaliar as ações dos agentes públicos na produção do espaço urbano em Porto Alegre por ocasião da Copa e do empreendimento do megacomplexo Arena do Grêmio / Bairro Liberdade e áreas diretamente afetadas. Percebemos assim como cada uma das esferas de atuação de diversos tipos de agentes acaba, por fim, reportando-se àquelas mais amplas esferas de atuação do capital global e financeirizado. Transpassando as decisões de agentes privados ou públicos, a ordem do capital financeirizado sempre prevalece.

O tensionamento constante entre essas forças gera negociações bem-sucedidas, outras frustradas, acordos tácitos ou discordâncias irreversíveis. Assim foi acontecendo por todo o país durante a preparação e o evento da Copa do Mundo no Brasil. Rolnik (2015, p. 359) nos recorda que o presidente da mesma OAS em 2007 registrou em bilhete, apreendido por operação de busca e apreensão da Operação Lava Jato da Polícia Federal, o lobby junto aos governos estadual e federal para assumir o projeto Porto Maravilha. Diante disso, e de tantos resultados de investigações da polícia brasileira nos últimos anos restam poucas dúvidas sobre o quanto algumas condutas podem não ser adequadas. A OAS foi implicada na investigação Lava Jato juntamente com as outras oito maiores empresas da construção civil em 14 de novembro de 2014.

Após a Copa. Insolitamente, Cesar Mata Pires Filho que herdou a empresa de seu pai, falecido por infarto, também faleceu por infarto que teve durante interrogatório da investigação. O cenário de caça-às-bruxas provocou uma debandada de investimentos e rechaço a muitos investimentos. Foi nesse cenário que a OAS interrompeu a implantação do empreendimento. Interessante lembrar que todo esse movimento obteve culminância de fato só após o final da competição, momento em que, não tendo evidência internacional, pouco se justifica um investimento tão grande. E, principalmente, se a empreiteira já estava na mira

de órgãos públicos como o Tribunal de Contas do Estado e o Ministério Público do Rio Grande do Sul, como veremos a seguir.

## 5.2 IMPASSES E IMBRÓGLIOS JURÍDICOS

Como Santos Junior propõe, as metrópoles foram tratadas como laboratórios para a construção e difusão dos modelos de governança urbana empreendedorista neoliberal em função de coalizões de poder de agentes econômicos, políticos e sociais (2015, p. 31). Ele ressalta que a viabilidade política dessa união de forças deu-se apenas por alianças políticas tradicionalmente “prestativas” a forças políticas, resgatando situações de uma República Velha.

No caso dos bairros Farrapos e Humaitá, houve ainda um incentivo para a ocupação desses setores da cidade que dispunham de grande vontade dos agentes imobiliários para investimento em criar potencial de valorização, ativando os setores de construção civil e promoção imobiliária em Porto Alegre. O que Santos Junior define como “investimentos no fortalecimento econômico e simbólico de certas áreas de expansão imobiliária” (SANTOS JUNIOR, 2015, p. 33). O momento da Copa, é realmente usado como oportunidade para intervenções que alimentam de forma clientelista alguns agentes econômicos e nem todas ocorreram de forma muito harmônica, sendo que outras não se efetivaram. O autor também se refere aos conflitos urbanos que se colocam como barreira à renovação de áreas da cidade ocupadas por classes populares que seriam removidas. Os agentes envolvidos também são questionados em suas práticas, opondo o discurso dos legados dos megaeventos contra o discurso de violações de direitos associados. A sociedade civil procurou organizar-se com esse propósito criando diversos movimentos de contestação, desde greves a manifestações, que proporcionaram alguns ganhos, ainda que pequenos perante todas as intervenções pretendidas e realizadas. O amadurecimento acerca da organização questionadora e de ações contestatórias foi visível na sociedade civil, incluindo ou não associações e Organizações Não Governamentais (ONG).

Vamos aqui falar sobre situações do nosso caso estudado que causaram muita confusão ao longo das diversas etapas, pertencentes tanto especificamente no caso da Arena do Grêmio, quanto no caso da Copa do Mundo de 2014 em Porto Alegre que tenham relação com o empreendimento. Uma delas é a indevida transferência ao Poder Público das

contrapartidas públicas vinculadas a obras privadas consistentes nas obras de Mobilidade/Circulação e Acessibilidades Urbanas no entorno dos Complexos, desonerando-se o empreendedor dessa responsabilidade. A população em geral é mais sensível a este quesito porque interfere diretamente no cotidiano de moradores dos bairros e de espectadores que atendem à Arena para partidas e outros espetáculos. Por esses motivos foi o escolhido para ganhar nossa atenção especial neste trabalho.

Entre as diversas polêmicas, nem só de Arena do Grêmio vivem as irregularidades. Após dez anos do início das obras, o projeto daquela arena de um complexo alimentador, que ficou pronta e estreou dentro do cronograma, resta incompleto.

Um dos efeitos desse embaraço jurídico foi a suspensão do habite-se para torres de dois dos três empreendimentos comerciais construídos e em construção. Levando em conta que sabemos que as unidades dos condomínios foram 100% vendidas, muitos proprietários investidores ou (que pretendiam ser) moradores viram-se às voltas com esse problema, a suspensão e cancelamento da emissão de novas Licenças Ambientais (Licença de Instalação e Licença de Operação) para as demais etapas do empreendimento, o que coincidiu com a investigação da Lava-Jato, com o término da competição. Não estamos aqui afirmando que todas se passaram ao mesmo tempo. Mas numa análise de tempo de escala histórica, considerando anos de projetos e processos de aprovação e anos de construção, instalação e operação para projetos de tamanha monta, é possível afirmar que ocorreram no mesmo contexto.

Uma vez percorrido a respeito do contexto de Porto Alegre como sede da Copa em que a Arena foi construída e dos agentes que serão aqui implicados, vamos abordar a “matriz da FIFA”. Pela realização do grande evento os entes federativos tornam-se signatários de um documento no qual assumem responsabilidades por obras diversas que a entidade acredita serem necessárias. Aproveitando-se da negociação podemos perceber pela lista de exigências a serem cumpridas que aparentemente nem todas estão diretamente envolvidas com regiões da cidade que, por exemplo, sejam necessárias à circulação (doravante também referidas como mobilidade) ou mesmo em regiões próximas aos estádios. Entramos aqui no quadro composto pela realidade das leis-de-exceção e, conseqüentemente, das cidades-de-exceção (VAINER, 2013).

No caso de Porto Alegre foram signatários da matriz, no dia 13 de janeiro de 2010, o então Ministro do Esporte, Orlando Silva de Jesus Junior, a então Governadora do estado, Yeda Crusius e o então prefeito de Porto Alegre, José Alberto Fogaça de Medeiros.

A justificativa, definida no próprio documento, é que para a realização do evento – com a participação de equipes de 32 países – “há necessidade de conjugação de esforços por parte de todas as instâncias governamentais: Federal, Estadual, Municipal e Distrital (no caso do Distrito Federal), entidades e população”, uma vez que o Brasil foi escolhido país-sede. A Matriz de Responsabilidades teve como objetivo “viabilizar ações governamentais necessárias [...] sob regime de mútua cooperação” para “execução de medidas conjuntas e projetos imprescindíveis”, as quais constam em anexos. Além disso, fica claro que o rol de medidas a serem tomadas registradas em anexo a princípio previstas não é taxativo, ou seja, não necessariamente se acaba ali, podendo ser agregadas demandas futuras.

As exceções para custeio para entes estaduais e municipais concedidas pela União já são aqui mencionadas como necessárias, desburocratizando o processo: “qualquer modelo de contratação” (se em acordo com legislação específica). Aqueles, responsáveis por obras de mobilidade urbana; no entorno dos estádios; no entorno de aeroportos; e entorno de terminais turísticos portuários. Para a União couberam a execução de intervenções em portos (terminais turísticos) e aeroportos (terminais de passageiros, pistas e pátios). Ficam os entes desonerados dos referidos compromissos apenas nos casos de exclusão do país ou cidades-sede das referidas competições ou que tenham descumprido o pacto ali firmado.

Para Porto Alegre, o primeiro anexo constante dava conta das seguintes obras constantes do Quadro 11, de mobilidade urbana e atividades de controle, com os respectivos orçamentos previstos, responsabilidades, obstruções a serem resolvidas e fonte de recursos:

Quadro 11 - Obras em Porto Alegre na Matriz FIFA Copa do Mundo 2014

Nº	OBRA	ORÇAMENTOS PREVISTOS	RESPONSABILIDADES	OBSTRUÇÕES	FONTE DE RECURSOS
1	Corredor Avenida Tronco	R\$133,6 milhões (Dez/2012)	Projeto Básico (Municipal + Municipal)	Desapropriações (Municipal + Municipal)	Obras (Federal/CAIXA + Municipal)
2	Corredor 3ª Perimetral (05 obras de arte)	R\$120,4 milhões (Jun/2012)	Projeto Básico (Municipal + Municipal)	Desapropriações (Municipal + Municipal)	Obras (Federal/CAIXA + Municipal)
3	Corredor Padre Cacique / Av. Beira-Rio (Av. Edvaldo Pereira Paiva)	R\$78,2 milhões (Dez/2012)	Projeto Básico (Municipal + Municipal)	Desapropriações (Municipal + Municipal)	Obras (Federal/CAIXA + Municipal)

4	Monitoramento dos 3 Corredores	R\$13,7 milhões (Dez/2011)	Projeto Básico (Municipal + Municipal)		Obras (Federal/CAIXA + Municipal)
5	BRT: Protásio Alves (11 estações)	R\$53 milhões (Jun/2011)	Projeto Básico (Municipal + Municipal)	Desapropriações (Municipal + Municipal)	Obras (Federal/CAIXA + Municipal)
6	BRT: Assis Brasil (7 estações)	R\$28 milhões (Dez/2012)	Projeto Básico (Municipal + Municipal)	Desapropriações (Municipal + Municipal)	Obras (Federal/CAIXA + Municipal)
7	Corredor Rua Voluntários da Pátria e Terminal de Ônibus São Pedro	R\$30 milhões (Jun/2013)	Projeto Básico (Municipal + Municipal)	Desapropriações (Municipal + Municipal)	Obras (Federal/CAIXA + Municipal)
8	Prolongamento da Avenida Severo Dullius	R\$24 milhões (Set/2012)	Projeto Básico (Municipal + Municipal)	Desapropriações (Municipal + Municipal)	Obras (Federal/CAIXA + Municipal)
9	Complexo da Rodoviária	R\$ 21 milhões (Mar/2013)	Projeto Básico (Municipal + Municipal)	Desapropriações (Municipal + Municipal)	Obras (Federal/CAIXA + Municipal)
10	BRT: Avenida Bento Gonçalves / Portais Azenha e Antônio de Carvalho (2 estações)	R\$23 milhões (Jun/2013)	Projeto Básico (Municipal + Municipal)	Desapropriações (não se aplica)	Obras (Federal/CAIXA + Municipal)
11	Reforma do Estádio do Beira-Rio	R\$130 milhões (Ago/2012)	Projeto (Sport Club Internacional / Sport Club Internacional)		Obras (Sport Club Internacional / Sport Club Internacional)

Fonte: elaborado pela autora (2019).

Juntamente, foi assinado um Termo de Compromisso no qual os mesmos signatários comprometeram-se a priorizar as obras do estádio escolhido em Porto Alegre como condição *sine qua non* para a vinda das competições até a cidade. O estádio José Pinheiro Borda, Beira-Rio, sendo particular, teve também o representante do clube firmando compromisso, o então presidente Vitorio Carlos Costi Piffero. Neste documento, para enfatizar a criação de oportunidade para cumprimento do compromisso, consta no artigo VI:

está disponível do BNDES linha de financiamento com parâmetros equivalentes aos estabelecidos na Resolução 3.801 do Conselho Monetário Nacional, para contratação de operações de crédito com vistas à construção e reforma dos Estádios que serão palco da Copa do Mundo FIFA 2014.

O compromisso incluía que as obras começassem até 01 de março de 2010 e que fossem concluídas até 31 de dezembro de 2012. Muitas dessas obras beneficiam a população



e o turismo em geral da cidade, mas no tocante ao estádio Arena do Grêmio podemos percebermos que não há diretamente nenhuma obra vinculada às proximidades ou acesso ao estádio e seus empreendimentos anexos, o que demonstra o Quadro 12.

Outra estratégia pública por parte do Governo Federal, o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), que tem o objetivo de desenvolver e implantar medidas para dinamizar o crescimento do país, foi também utilizado para auxílio das cidades-sede no eixo Mobilidade Urbana e Infraestrutura foi designada para o que veio a se chamar PAC da Copa. Assim, “os municípios buscaram argumentos para a inclusão de obras que não eram prioritárias para a realização dos jogos, mas que poderiam promover mudanças duradouras na estrutura urbana e se beneficiar com flexibilizações” (SOARES *et al.*, 2015).

Em 14 de outubro de 2010, por exemplo, foi aprovado por unanimidade na Assembleia Legislativa e sancionado o Projeto de Lei (PL 212/2010) concedendo isenção do Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) a operações financeiras destinadas à construção, ampliação e modernização dos estádios Beira-Rio e Arena, em Porto Alegre a fim de desobstruir impedimentos para a concretização da condição de cidade-sede. A justificativa de que “mais adiante, isso significará muito mais do que o valor investido e as obras ficarão à disposição da sociedade por muitos anos” volta nossa atenção para as reflexões acerca do legado da Copa. Se o valor – por inclusão de uma emenda de lideranças para cada beneficiado estimou-se o limite de 30 milhões à época – fosse invertido diretamente em outros projetos, como presumir qual seria o maior benefício para a sociedade?

De que sociedade estamos falando? De uma sociedade desigual por natureza sistêmica, na qual as necessidades e oportunidades não são compartilhadas. Qual segmento da sociedade seria/foi beneficiado ao longo do tempo? E se as respostas não vêm de pronto, voltamos nossa atenção também para refletir sobre como se pode obter vantagem ao exibir um evento que literalmente pagamos para sediar e beneficiamos particulares? E a particulares não estamos nos referindo (apenas) a agremiações esportivas, mas todos os inversores que especulam sobre situações de projeção e evidência que a cidade tomaria. Os agentes particulares foram todos, com uma só firma, beneficiados em Porto Alegre, em maior ou menor monta.

Considerando um cenário diferente, em que este e outros incentivos não tivessem sido dados, conjecturamos que, independentemente de precisar na ponta do lápis o quanto seria ganho ou perdido, é relevante, novamente, considerar para quem. O questionamento “o

dinheiro da Copa vai para um estádio ou para um hospital?” deveria ser um pouco diferente. Porque, na prática, o que a história nos conta é que ele também não iria para “o hospital” (e tudo o que ele representa), no fim das contas. Ou seja, se a população carente não vai usufruir de benesses desses empreendimentos em grande monta e a curto prazo, podemos afirmar que teria melhorias em sua qualidade de vida caso não se tivesse lançado mão desse recurso? Se não concluíssem as obras (porque na ocasião ambas já haviam começado), se a cidade não recebesse a Copa, como seriam gerados aqueles valores em arrecadação de ICMS? Indo mais longe, se não podemos dizer quais seriam os ganhos certos, podemos inferir quais seriam os prejuízos certos. Se o setor de turismo perdesse a oportunidade, se o setor imobiliário não fosse impulsionado por esses equipamentos requalificados ou novos e pela sua movimentação de infraestrutura, e o “povo” não tivesse o “circo”, com certeza quem sairia perdendo seriam os representantes políticos em mandato. Responsabilizados como a personificação do entrave econômico, não lhes ocorreu alternativa. Ao longo daqueles longos meses de preparação, bases aliadas e de oposição votaram favoráveis dia após dia, para evitar que “se perdesse” algo que na verdade nem se tinha.

Para a instalação do projeto do empreendimento da Arena do Grêmio no local foi autorizada diferenciação do regime urbanístico original pela Lei Complementar Nº 610 em 13 de janeiro de 2009. Essa, entre outras mudanças – algumas já mencionadas no subitem 3.2 A GESTÃO ESTRATÉGICA VAI ÀS COMPRAS – foram providenciadas ao longo dos muitos anos de planejamento, análise e construção do projeto. O problema é que nem todas as mudanças necessárias ou condições de compensação foram executadas e materializadas na prática.

A maioria das 50 Licitações Complementares à Matriz de Responsabilidade lançadas pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre são diretamente ligadas ao evento, como estruturas para o evento *Fan Fest*, outras, benefício à cidade e sua população como um todo (ou pelo menos era o que se previa) e outras áreas. Por exemplo, o “Licitação: Pregão Físico 001.025246.13.5”, de 23 de abril de 2014, identificada como não fazendo parte da Matriz de Responsabilidade, para contratação de empresa para formação de catadores, apoio técnico a unidades de triagem e de implantação do Projeto de Reestruturação Produtiva das Unidades de Triagem que participam do Programa Todos Somos Porto Alegre.

Outro exemplo é o da “Licitação: Pregão Físico Nº 001.037178.13.0”, de 29 de janeiro de 2014, incluída pela “Comissão especial de licitação Copa 2014”, também não havia sido prevista inicialmente, com o objetivo de ampliação das casas de bombas que drenam a água

principalmente pluvial e evitam enchentes, uma vez que a cota altimétrica da cidade é muito baixa em relação à foz dos rios adjacentes e do próprio lago Guaíba. Esta, uma obra que atinge diretamente nossa área de estudo, os bairros Farrapos e Humaitá, que muito sofrem com efeitos de alagamentos e péssimas condições de trafegabilidade que pioraram após a construção da Arena, como mencionado nos itens 2.2 RECONHECIMENTO DA ÁREA DE ESTUDO e 4.4 PARA CHEGAR LÁ, É PRECISO IR: A (FALTA DE) MOBILIDADE EM EVIDÊNCIA.

Diretamente relacionada ao nosso trabalho também está a “Licitação Concorrência Pública 002.081012.12.8” cuja data de abertura deu-se em 05 de junho de 2012. O objeto: “Infraestrutura e Pavimentação das Vias do Entorno da Arena do Grêmio (1ª etapa) – Av. Voluntários da Pátria, Av. Padre Leopoldo Brentano e Rua 01” com valor máximo previsto em R\$ 15.196.184,77. A assinatura do contrato em 13 de junho de 2012 e o prazo previsto para conclusão das obras, de 12 meses. Aqui, a Arena já se encontrava em vias de conclusão para inauguração em dezembro e já tínhamos a realidade de que a construtora não cumpriria sua parte e a Prefeitura Municipal fez a tentativa de solucionar o problema. Entretanto, a licitação tinha intenção de usar verbas públicas para arcar com obras que eram responsabilidade do projeto aprovado na SMAM como EIA e RIMA do empreendimento Estádio Arena do Grêmio. Este procedimento justifica nossa premissa acerca da mudança de postura do agente público, quando passa a beneficiar agentes privados sem de fato haver saldo vantajoso para o bem comum com decisões que oneram os cofres públicos. Ora, ainda que se possa argumentar que essas pavimentações seriam sim benefício para toda a população residente e cliente do entorno, lembramos que a empresa recebeu pesados benefícios para que fizesse essa contrapartida à cidade. Então acabaria a cidade privilegiando a empresa e no fim arcando com as estruturas da cidade também. Este trâmite não chegou a se concretizar e converter em obras. Essa foi uma das principais causas de embargos da justiça, que vamos tratar aqui na sequência.

Questionados na justiça os acordos entre SMAM e responsáveis pelo empreendimento – OAS, além das obras viárias e de infraestrutura de coleta pluvial, também é importante o fato de que ele se encontra dentro da área de impacto do Parque Estadual do Delta do Jacuí, para o qual não foi destinado o valor que inicialmente tinha sido previsto como compensação financeira. Podemos através desse exemplo ver que a sociedade em geral, seja do município e do estado, além da própria vida e recursos naturais em todas as suas formas, podem ser considerados interessados nessa possível intervenção e que acabam não sendo

contemplados. As contrapartidas da Copa não são (foram), portanto, para toda a sociedade, uma vez que o interesse de todo esse público não aparenta prevalecer.

Retomando os citados agentes privados OAS Engenharia e Participações, OAS Empreendimentos, Novo Humaitá, Construtora OAS, Arena Porto-Alegrense, OAS 26, Albízia, Karagounis, Grêmio Foot-Ball Porto Alegre, Grêmio Empreendimentos, foram todos implicados pelo MP-RS em Ação Cautelar de Produção Antecipada de Provas - 001/1.12.0111605-9 (15 de janeiro de 2013), assim como instâncias de poder público, em investigação a respeito sobre desoneração dos entes privados sobre contrapartidas previamente acordadas legalmente. A incongruência entre o termo de compromisso celebrado e as medidas mitigatórias relacionadas ao EIA e RIMA chamaram a atenção quando de forma ruidosa celebrou-se a inauguração da Arena, ainda que não estivesse a infraestrutura do entorno pronto, ainda que fosse difícil o acesso, ainda que o gramado não estivesse pronto, porque todos estivessem olhando para a primeira arena multiuso da América Latina, precedendo os estádios arena que chegariam para a Copa.

Entre os problemas, foram apontados a divergência significativa de valor declarado de investimentos a serem feitos no EIA/RIMA (R\$ 900.000.000,00) para o valor sobre o qual se cobrou o percentual de contrapartidas, de R\$ 613.564.000,00. A Secretaria Municipal do Meio Ambiente e da Sustentabilidade de Porto Alegre (SMAM) deveria ter cobrado sobre o primeiro. Também, um problema de modificações operadas pelo Grupo OAS e pelo Município de Porto Alegre, quanto à destinação da Compensação Ambiental.

Outro problema, anterior, teria sido de irregularidades envolvendo a negociação do terreno com a Federação do Círculo dos Operários do Rio Grande do Sul (FCORS), que o tinha recebido como doação de área pública, originalmente. Bianchi (2012) já pontuou informações relevantes para esse caso. O terreno foi doado pelo Estado do Rio Grande do Sul em 1965

com duas condicionalidades (chamadas de gravames) impostas à FCORS: inalienabilidade e impenhorabilidade. Em outras palavras, significa dizer que à época do negócio [entre FCORS, Grêmio FBPA e OAS], o terreno não tinha plenas e livres condições comerciais, o que impossibilitava sua venda. Misteriosamente, no registro do terreno, arquivado no CRI da 4ª região, não constavam as duas condicionalidades, ou seja, o terreno aparentava estar completamente desonerado e liberado para comercialização. Isso não correspondia à verdade. Também não constava o encargo da obrigação de construção, no local e pela Federação dos Círculos Operários do Rio Grande do Sul, da Universidade do Trabalho, sob pena de

reversão da doação. Também é curioso o fato de que essa condicionalidade de construção da universidade não tivesse prazo fixado (BIANCHI, 2012, p. 45).

Para o autor, uma provável explicação, inclui uma diferença física na qual os registros eram feitos em livros próprios para as transcrições imobiliárias de doações e que, anos depois, com a adoção do sistema de matrículas de imóveis, pode ter havido legítimo engano ao copiar as informações do imóvel dos Ofícios Imobiliários para a escritura da matrícula dos Cartórios de Registros de Imóveis, que passaram a tornar todas as informações de qualquer terreno públicas para consulta. O que exime de má fé, a princípio, os responsáveis desconhecidos. No entanto, ele é enfático ao demonstrar seus argumentos de que, mesmo que essas informações não constassem na matrícula, os responsáveis indicam que sabiam dos impedimentos e trabalharam a fim de contorná-los sem que se tornassem públicos.

Isso porque há cláusula no contrato entre Grêmio e OAS, de 19 de dezembro de 2008,

redigida no sentido de o considerar 'resolvido de pleno direito' se, até a data de 05/03/2010, não fosse aprovada lei, pela Assembléia [sic] Legislativa do Rio Grande do Sul, desonerando o terreno, bem como tomadas providências, pela Federação dos Círculos Operários do RS, com ou sem auxílio executivo e/ou jurídico do Estado, para a transferência, para outros locais, dos imóveis construídos em cima do terreno e retirada de seus ocupantes (BIANCHI, 2012, p. 46).

Então no contrato demonstram que sabiam que havia uma possibilidade de o terreno não ser considerado desimpedido e ainda implicava o poder público para a resolução de pendências, abrindo a possibilidade de anulação do contrato entre clube e construtora. Ainda, tudo isso foi muito antes da apresentação desse Projeto Arena e contrato ao Conselho Deliberativo do Clube, que viria a ocorrer em 16 de dezembro de 2008. A apresentação, para ser aprovada, não poderia ter pendências. Então eles já sabem que o projeto precisa ser assim considerado antes daquela data. Paralelamente, outro importante indicativo é o que em outubro de 2008 foi encaminhado para a Assembleia Legislativa um Projeto de Lei para a supressão desses entraves. O Projeto de Lei nº 242/2008, datado de 20 de outubro de 2008, tramitou de forma incrivelmente rápida e transformou-se na Lei 13.093 que foi aprovada, sancionada e publicada em 19 de dezembro de 2008 – mesma data em que já estava marcada a assinatura do contrato. Ou seja, o Conselho Deliberativo apreciou o projeto antes da lei ser sancionada. Mas ambos, não coincidentemente, puderam entrar em vigor na mesma data. O PL amparava-se e legitimava-se sobre o argumento do empreendimento ser importante

econômica e culturalmente para a cidade. Porém, estava sendo avaliado o empreendimento que ainda não havia sido aprovado pelo Conselho. Na hipótese de que isso não acontecesse, o PL desonerava a Federação, passando para um terreno de menor valor comercial – menor e mais afastado da cidade como um todo, e deixando a comunidade sem garantia de que suas edificações e estruturas – escolas, centro tradicionalista cultural etc. – seriam conservadas ou reconstruídas para seu benefício.

Segundo o autor, ainda merecem destaque outro ponto: o projeto de lei dizia que a área se destinava “no todo ou em parte, à construção do complexo esportivo Arena do Grêmio Futebol Porto Alegre” e, no entanto, a Arena – do discurso do capital social resultante para a cidade – ocupa de fato menos da metade da área (8,5 dos 36 ha totais). Omite-se, assim, qualquer alusão a que o benefício para a cidade justificado no esporte e turismo, concebe para a empresa tamanha gleba onde serão construídos conjuntos residenciais de alto padrão e outros empreendimentos exclusivos como *shopping center*, hotel, torres comerciais etc. Finalmente, na ocasião da assinatura do contrato entre o clube e a construtora, as autoridades em exercício do poder estadual e municipal estavam presentes – e brindaram com champanhe.

A Escola Técnica Santo Inácio, por exemplo, que, apesar de particular, oferecia bolsas e convênios, presta-se a aperfeiçoar estudantes para o mercado de trabalho, passou para o extremo sul da cidade, no bairro Belém Velho, atingindo outra comunidade e outro público, praticamente inviabilizando que estudantes residentes da zona norte a frequentem. Além disso a escola prestava muitos serviços de apoio à comunidade local. Martins (2010) registrou em seu trabalho a realização da audiência pública para a construção do Projeto Arena, em 22 de maio de 2010 e esse ponto foi de grande mobilização para a comunidade presente, mas as respostas fornecidas na época não foram satisfatórias e não considera positivo o resultado da reunião. Da mesma forma, foi assunto que apareceu em entrevistas realizadas na presente pesquisa, sob manifestação de grandes descontentamentos dos moradores e lideranças comunitárias.

A partir desses relatos bastante sugestivos e dos problemas mencionados, elaboramos o Quadro 13, com os principais impasses jurídicos que até o momento envolvem pendências dos empreendimentos realizados ou não.



Quadro 13 – Cronologia dos principais impasses jurídicos envolvendo obras inacabadas.

<b><i>Cronologia dos principais impasses jurídicos envolvendo obras inacabadas</i></b>	
<b>2012 Abr</b>	Assinado o Termo de Compromisso para a instalação do empreendimento, em que estavam definidas obrigações do empreendedor e do Município com relação às obras de infraestrutura necessárias no entorno do empreendimento.
<b>2013 Jan</b>	MP-RS solicitou a suspensão da licença de operação da Arena do Grêmio. Duas ações civis públicas foram ajuizadas pelo órgão. Em uma, alega o não cumprimento dos compromissos de compensações ambientais firmados pela construtora e pela PMPA. Solicita que não sejam concedidas autorizações ou licenças para a construção dos prédios comerciais. Na outra, que os investimentos feitos, que inicialmente deveriam ir para o Parque Estadual Delta do Jacuí (às margens do terreno e diretamente afetado) de fato o sejam, já que foram destinados a uma Unidade de Triagem de resíduos sólidos. Até então, o estádio tinha apenas licença de instalação. Promotoria de Defesa do Meio Ambiente.
<b>2013 Ago</b>	De acordo com estimativa da Secretaria Municipal de Gestão, os custos das obras necessárias para a melhoria do estádio devem ultrapassar R\$ 100 milhões e seria necessário aumentar a previsão necessária.  Em maio, houve o anúncio da liberação de R\$ 10 milhões do Ministério do Turismo.
<b>2013 Out</b>	Promotoria de Justiça de Defesa do Patrimônio Público e o Ministério Público de Contas (MPC) recomendaram que a Prefeitura de Porto Alegre não use recursos públicos para realizar as obras viárias. As obras deveriam ser suspensas até o julgamento das ações civis públicas ajuizadas pela Promotoria de Defesa do Meio Ambiente sobre desvio de finalidade e fraude no EIA/RIMA.
<b>2014 Dez</b>	Revogação do Termo de Compromisso de 2012 por meio da ação civil pública nº 1130012134-4 (Ministério Público – RS). Novo pacto sobre obrigações referentes a compensação e mitigação na área das cercanias da Arena. O pacto foi firmado e homologado com seu cronograma de obras. Até outubro de 2015 esse cronograma estava sendo cumprido, mas o empreendedor (OAS) parou as obras.
<b>2015 Dez</b>	Pouco depois da homologação do Termo de Acordo Extrajudicial, em dezembro (2015), a empresa passou a ser investigada pela Operação Lava Jato e ingressou com pedido de recuperação judicial na justiça (em São Paulo). A obrigação em realizar as obras passou a ser mais um dos credores judiciais.
<b>2016 Jan</b>	Município e Ministério Público definiram que o empreendimento residencial Liberdade não receberia o habite-se até que se vislumbrasse uma solução: OAS deveria apresentar novo cronograma e demonstrar capacidade para executar as obras ou apresentar outra solução.

<b>2016 Maio</b>	Município de Porto Alegre e MP-RS conquistam na Justiça de São Paulo a exclusão, do rol de credores da recuperação judicial da OAS, o crédito referente às obras do entorno da Arena. A justificativa foi de quem estas eram de natureza extraconcursal. As obras orçadas em R\$ 100 milhões deixariam de concorrer com os demais créditos (que somavam R\$ 9 bilhões. Na sequência a decisão é reformada em instância concursal. Município e MP-RS fizeram nova investida opondo recurso de embargo de declaração.
<b>2017 Fev</b>	Pedido de liminar feito pelo MP-RS para cancelar os habite-se já expedidos foi indeferido (torres 1 e 2).
<b>2017 Mar</b>	Pedido de MP-RS em ação civil pública é atendido pelo Tribunal de Justiça e é proibida a expedição de habite-se para as torres 3, 4, 5, 6 e 7.
<b>2018</b>	Karagounis manifesta interesse em assumir a execução das obras a fim de poder levar adiante outros projetos. A Comissão de Análise Urbanística e Gerenciamento (CAUGE) com atualização a partir do que já havia sido realizado, já que os outros empreendimentos do complexo não foram concluídos. Karagounis protocola projetos funcional e geométrico sob as novas diretrizes.
<b>2018 Ago</b>	Aprovação de projetos pelo município. Análises de orçamento para estabelecer garantias a serem dadas pela Karagounis (imóvel e fiança bancária).
<b>2018 Dez</b>	Medida liminar do Tribunal de Contas do Estado/RS determina que não fosse assinado acordo com a Karagounis e nem fossem emitidos habite-se para os condomínios Liberdade I e Liberdade II.
<b>2019 Mar</b>	Revogação da medida cautelar do TCE, possibilitando-se a realização de novo acordo judicial.

Fonte: elaborado pela autora (2019).

A íntegra de alguns desses documentos mais recentes está disponível para consulta nos anexos. Ao longo do ano de 2019 diversas reuniões foram realizadas com o intuito de solucionar a situação. As propostas de resolução da situação, oferecendo condições financeiras e comprometimento à realização, já passaram diversas vezes por avaliações do poder público e de instituições financeiras, enfrentando sempre algum entrave.

O setor de realização e promoção imobiliária é um dos mais fortes em centros urbanos e não poderia ser diferente em uma área vasta e cheia de potencial construtivo. O que faltava era potencial de valorização. Havia na soma dos bairros Humaitá e Farrapos uma região da cidade ocupada predominantemente por classe média-baixa e baixa, com inúmeras indústrias, problemas de aterramento, com alagamentos por origem, diversas ocupações irregulares,

intensa atividade de ruído e pouca infraestrutura de comércio e serviços públicos. Não à toa, custava mais de 10 anos a reaquecerem os investimentos imobiliários para classe média-alta no bairro. E por esses fatores o setor imobiliário considera um estoque de centenas de unidades. A palavra que está na boca de todos é “valorização”. A palavra que está na cabeça de todos é “expectativa”.

Cada um na sua realidade e à sua maneira expressa de forma urgente essa necessidade. Porque há, finalmente, como barganhar. Moradores antigos ou novos, de maior ou menor poder aquisitivo, de cada uma das áreas do bairro, corretores imobiliários, investidores externos, comunicaram frustração e esperança ao mesmo tempo.

Todos esses personagens estão, no fundo, com as maiores chances de ganho vindo do clube de futebol: vislumbrando obter a gestão da Arena e colocar as mãos nas rendas integralmente, o Grêmio aposta alto nas manobras que podem permitir a compra do estádio, mas tem enfrentado grande resistência. O clube tenta com afinco assumir obrigações que não eram suas para, ao comprar a gestão da Arena e assumir a rentabilidade, também “limpar seu nome e sua imagem” e ser associado com melhorias e não com precarização do bairro e melhorando suas receitas e seu *marketing*.

No entanto, uma vez que o clube está muito empenhado na compra da parte que cabe à Arena Porto-Alegrense S.A. é necessário o desembaraço jurídico desse projeto que faz parte de todo o complexo. E apesar de o Residencial Liberdade ter sido um sucesso de vendas no seu lançamento, o Bairro Liberdade prometido não foi e dificilmente será entregue, o tempo passa e o clube não conseguiu autorização do poder público para a compra e os 20 anos já se encaminham para a metade e para a população que já residia no entorno, ao longo desse tempo, pouca coisa melhorou desde a inauguração da Arena.

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O levantamento feito é um retrato do momento histórico vivido dentro de uma realidade de grande dinâmica. Assim como para determinadas pessoas a apreensão da realidade é diferente de outras, também pode ser diferente de si mesmas em outro momento. Um dos fatores que pode não parecer significativo pode passar a ter status de indispensável. Então, é preciso registrar que as considerações aqui exibidas não podem ser tomadas como verdade absoluta e, de qualquer maneira, a própria natureza da pesquisa qualitativa permite que o viés de observação do pesquisador, que parte sobre o referencial teórico escolhido, é isso: um viés.

A situação do empreendimento em foco, Arena do Grêmio e Bairro Liberdade e associados que não foram construídos desse megacomplexo multiuso, que pode mudar a qualquer momento com base nos desfechos que se desenham, podem tratar de afetar a vida da cidade, principalmente daqueles que moram e trabalham próximos aos quais procuramos dar ênfase neste trabalho.

Há, entretanto, com base no estudo, o indicativo de que mudanças devem acontecer em breve, considerando que os obstáculos jurídicos e financeiros possam ser superados e que as obras no entorno do empreendimento se concluam. Essa é a expectativa principalmente dos moradores do entorno, inclusive do Bairro Liberdade para benefício daqueles que já moram e principalmente daqueles que são proprietários e não puderam ocupar os apartamentos. Em termos de qualidade de vida, porém, é indiscutível a influência sobre o cotidiano dos moradores da Vila Farrapos e de suas tantas vilas. Problemas como acesso interferem em grande medida os moradores de diversas áreas do Humaitá, mas os transtornos e prejuízos oriundos de alagamentos e enchentes, são vividos em maior intensidade mais perto do estádio pelos que frequentam ou ali vivem seu cotidiano.

Ora, a conclusão de obras viárias e de coleta pluvial dependem de uma enorme soma financeira, são infraestruturas caras e para a iniciativa privada resultam em pouco retorno. Daí uma das importâncias de condicionar a instalação do empreendimento à sua realização. Outro motivo é o concretamento e ocupação urbana de grandes áreas anteriormente vegetadas, que cuidavam da absorção da água pelo solo. Que, aliás, teve boa parte de suas aptidões ambientais ignoradas. A instalação do empreendimento de fato gerou um acréscimo

a esse problema. Mas a conclusão dessas obras não ocorrerá, a princípio, por iniciativa da empreendedora OAS, que além de investigada policialmente, passa por recuperação judicial.

Se retomarmos os motivos pelos quais essa investigação ocorre e por quais a empresa estima-se que esteja envolvida (ou seus representantes) vemos que são situações de interferência direta das altas esferas econômicas diretamente. A relação entre ativos imobiliários e financeiros, que explica novos arranjos sistêmicos sociais, econômicos, políticos, é capaz de explicar a instabilidade existente no mercado imobiliário e a suscetibilidade a bolhas econômicas. Os acontecimentos deflagrados a partir das investigações foram capazes de reverberar em escalas das mais variadas e, como esse trabalho procurou diversas vezes explicar, o quanto elas estão imbricadas. Como o sistema financeiro atual imobiliário é capaz de explicar a lógica da guerra dos lugares, que traz a esse país uma competição, a essa cidade a presença do turismo, a esse bairro a construção de um megaprojeto e em poucos meses todo o plano esvaneceu e o que seria um megacomplexo não se consolidou. É assim que a relação entre as atuais esferas econômicas financeiras imobiliárias interfere na vida de uma comunidade, influenciam a construção do espaço urbano de uma cidade.

As flutuações de mercado que dizem respeito a irregularidades por ocasião da Copa do Mundo levaram a momentos de bons e maus ventos sobre esses mares do sul. Como já sabemos, esse megaevento de circulação global, transitório e itinerante leva situações de acréscimo de desigualdades com base em altos investimentos públicos e privados para diversas partes do mundo, principalmente a países periféricos. Podemos olhar para uma foto, em que casas debaixo d'água fazem seus moradores perder todos os seus bens e diretamente perceber o quanto essa relação de poder econômico causa deterioração da vida de pessoas que, aparentemente, estão excluídas dessas esferas.

Pessoas às quais o direito à moradia digna é negado, às quais condições mínimas de qualidade de vida são negadas por força da exclusão do sistema econômico, da dinâmica imobiliária e da inércia (que pode ser proposital) do poder público, acabam envolvidas sim nesses processos. É correto quando elas dizem “a prefeitura não faz” ou “depois que a Arena chegou, tudo piorou”. Mas também é correto quando elas dizem “a OAS deveria ter feito e não fez” ou mesmo “o clube deveria fazer”. Cabe lembrar, porém, que o poder público buscou num primeiro momento condicionar a realização do empreendimento com as obras não apenas porque haveria maior demanda, mas também porque eram reivindicações antigas. A Copa não trouxe necessariamente legados para muitas das cidades-sede. Em muitos casos o

que houve foi uma urgência para realizar antigas demandas urbanas e sociais. E mesmo assim boa parte das obras da Copa não foi concluída. E não podemos deixar de lembrar os casos de remoções forçadas e outras violências, cometidas nesse processo de acomodação da Copa nas cidades-sede do país.

Portanto, o retrato que hoje fazemos dessa situação pode mudar, mas depende de interesses econômicos e políticos, de instituições públicas e privadas. Poderia, também, mudar para pior no caso de não solução e a permanência dessas condições agrave os problemas relatados. Nossa limitação do processo de mudança está condicionada ao próprio trabalho, sua escrita, o tempo que podemos aqui apreender. Por essa razão pode ser interessante recomendar que haja continuidade de pesquisas semelhantes conforme o decurso dos acontecimentos, como um painel, ao longo do tempo.

É, em última instância, sempre ao modo de produção que recorreremos através de nossa pesquisa e das leituras que utilizamos para explicar as relações da nossa sociedade com estruturas políticas, econômicas, jurídicas etc.

O consumo do espaço nos levou à reflexão de que papéis de agentes podem estar sendo trocados, mas é preciso fazer uma importante observação: o agir (ou não agir) pode confundir as ações, mas nunca os fins. Investimentos do Estado são cada vez mais os investimentos de agentes privados, se pensarmos nos exemplos das PPP's. Mas os objetivos não são sutilmente diferenciados. Pelo contrário, pela lógica da gestão estratégica, o governo assumiu todos os riscos ao convidar a FIFA para instalar-se aqui. Incontáveis agentes privados foram beneficiados em negócios. Aqui é necessário fazer uma ponderação. Todos os comerciantes pequenos ou microempreendedores que possam ter sido beneficiados, todas as empresas ligadas a turismo ou construção civil, por exemplo, que possam ter se beneficiado desse quadro e que mantêm dezenas, até centenas de empregos, também têm com a mais absoluta certeza importância em nossa sociedade. Quando fazemos uma referência em tom crítico estamos falando de empresas milionárias que abusam de subsídios e não fazem qualquer distribuição de lucro, pelo contrário, em geral estão envolvidos em esquemas ilegais e obras superfaturadas. De qualquer forma, sejam grandes ou pequenos, o bem público e interesse coletivo acabam sendo depreciados.

Ao analisar acontecimentos da Copa do Mundo, inclusive da organização do evento, podemos perceber que a metrópole Porto Alegre está plenamente inserida na cena global, uma vez que aqui se encontram megaprojetos urbanos como o que aqui abordamos,



concebidos na lógica especulativa da exploração do solo urbano e à luz de uma economia imobiliária cada vez mais financeirizada. Essa inclusão se dá em diversos níveis, como o da gestão empreendedorista do poder público, recorrente em ambientes em que os megaprojetos proliferam.

A segunda é que o complexo multiuso Arena do Grêmio/Bairro Liberdade é a materialização dos processos de financeirização do capital imobiliário, da permissividade proveniente do vale-tudo na competição entre cidades, do empreendedorismo urbano, da mudança do papel do Estado. Porto Alegre tem agora mais um exemplo de fragmentação urbana, reprodução de contrastes e segregação socioeconômicos concebidos na lógica global especulativa da exploração do solo urbano e da produção de imóveis como ativos financeiros.

A partir da convergência das reflexões sobre essas tendências, parece suficientemente justificado inserir o Complexo Multiuso Arena do Grêmio na composição do estudo entre as matérias das novas práticas imobiliárias financeirizadas, das transformações dos agentes urbanos e dos grandes projetos urbanos – em especial aqueles vinculados a megaeventos e a mercantilização das cidades.

As frentes de transformação do capital imobiliário global provocam a mutação dos agentes e de suas atuações em nível local. Os megaeventos e megaempreendimentos edificadas conforme a lógica dessas transformações repercutem em escala local nas esferas sociais, econômicas e políticas das metrópoles e cidades. Tanto a Copa do Mundo de 2014 quanto os Jogos Olímpicos de 2016 no Brasil serviram de pretexto para acelerar e intensificar no Brasil essa tendência generalizada – e não tão recente – que impõe principalmente aos países emergentes e às suas cidades a condição de competidores pelos eventos e projetos que garantam investimentos imobiliários e atraiam negócios para os seus territórios.

Assim como a financeirização no Brasil está em um processo maior, também é preciso ter em conta situações muito particulares nas trajetórias que diferentes agentes tomam. São especificidades sobre volumes, processos, temporalidades, instituições e espacialidades.

O que fica da análise pelo método progressivo-regressivo é a vivência emparelhada no espaço de gêneses de diferentes tempos, mas que não estão em consonância. Além disso, para projeção para um futuro que não aconteceu. Enquanto uns vivem dentro de seus bens materiais isolados na modernidade, a poucos metros se vive com os mesmos problemas há 30 anos ou mais.

Assim como a financeirização no Brasil está em um processo maior, também é preciso ter em conta situações muito particulares nas trajetórias que diferentes agentes tomam. São especificidades sobre volumes, processos, temporalidades, instituições e espacialidades. Ao avaliarmos as estratégias usadas por diferentes agentes na implantação do Complexo Arena do Grêmio/Bairro Liberdade conseguimos entender por que deixa de existir a proposta do *bairro* Liberdade. Restaram apenas conjuntos residenciais que, embora tenham seus atrativos de infraestrutura, qualidade etc. são apenas mais torres residenciais enfileiradas. Seu atrativo da localização perdeu na maior parte a razão de ser, porque esta não se limita a apenas o endereço, mas ao endereço em relação à cidade ou o que se quer dela. Ainda pode ser vantajoso estar próximo à Arena, se é frequentador. Mas em termos de equipamentos (desejados), como o próprio judiciário admitiu, o condomínio está isolado. Como se as outras 20 mil pessoas que moram nos bairros não pudessem interagir ou suprir necessidades com seu comércio e serviços. Ou como se elas não devessem ser indenizadas pelas promessas não cumpridas.

Se a proposta para o bairro Humaitá já sofria modificação (de “vocação industrial”) e era sabido há muito tempo pela (razoavelmente antiga) aprova o de novos condomínios residenciais adensadores, podemos dizer que a circula o de até cinco vezes mais pessoas no bairro a cada poucos dias, transformaram a sua rotina. Assim como a cidade-de-exce o passou a ser a regra, a grande flutua o demográfica também passou a ser a regra. Aqueles moradores que aproveitaram de sua situa o de localiza o, por exemplo, e guardam veículos, instalaram comércio, ou mesmo um banheiro para alugar aos torcedores nos dias de jogos, adotaram práticas que os impulsionam de papéis passivos na circula o do capital e aplicam na escala local lógicas capitalistas contemporâneas. Se eles foram inseridos na guerra dos lugares   revelia, precisam disputar com as armas que têm. Nem que seja desfazer-se de seu patrim nio para aproveitar a valoriza o do imóvel.

Procuramos demonstrar ao longo do trabalho e como o próprio processo escolhido para estudo que o momento atual do capitalismo encerra práticas muito específicas que embora atuais, não podem mais ser consideradas novas, como disse Harvey (2018). Através das articula es entre poder local e agentes privados muitos arranjos podem denunciar o despreparo ou a má f  desses agentes. São responsáveis por delinear nossa cidade e, elas não são moldadas para quem vive, mas para quem investe. E quanto   aqueles que investem e

devem contrapartidas à nossa cidade... às vezes para não arcar com custos que não são lucros, nem há esforço em deixá-las inacabadas. Às vezes o projeto é não terminar o projeto.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AALBERS, M. B. The potential for financialization. **Dialogues in Human Geography**, Londres, v. 5, n. 2, pp. 214-219, 2015.

ALFONSIN, B. M. *et al.* A Derrota do Direito à Cidade: efeitos da Lei 13.465/17 na política urbana brasileira. *In: Congresso 20 Anos do Observatório das Metrôpoles: as metrôpoles e o direito à cidade - dilemas, desafios e esperanças*. Rio de Janeiro: Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional: observatório das metrôpoles, v. 3. pp. 2934-2950, 2019.

ALFONSIN, B. M.; COSTA, F.; IACOVINI, R. F. G. Por que é urgente discutir justiça urbana, cidades e direitos? **Justificando: mentes inquietas pensam Direito**, 10 out. 2019. Disponível em: <https://www.justificando.com/2019/10/10/por-que-e-urgente-discutir-justica-urbana-cidades-e-direitos>. Acesso em: 19 out. 2019.

BERZAGUI, C. As arenas esportivas em Porto Alegre: a Copa do Mundo e os espaços do torcedor comum. *In: SOARES, P. R. R. (Org.) Porto Alegre: os impactos da Copa do Mundo 2014*. Porto Alegre: Deriva, 2015. pp. 213-236.

BIANCHI, G. **Agentes e práticas da organização capitalista do espaço geográfico: o espetáculo do bairro Humaitá**. Porto Alegre: UFRGS, 2012. (Trabalho de Conclusão de Curso de Ciências Sociais: Bacharelado).

BRASIL. Lei 11.977 de 7 de julho de 2009. **Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm). Acesso em: 04 nov. 2019.

\_\_\_\_\_. Lei Nº 12.663 de 5 de junho de 2012 (Lei Geral da Copa). **Dispõe sobre as medidas relativas à Copa das Confederações FIFA 2013, à Copa do Mundo FIFA 2014 e à Jornada Mundial da Juventude - 2013, que serão realizadas no Brasil; altera as Leis Nºs 6.815, de 19 de agosto de 1980, e 10.671, de 15 de maio de 2003; e estabelece concessão de prêmio e de auxílio especial mensal aos jogadores das seleções campeãs do mundo em 1958, 1962 e 1970**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2012/Lei/L12663.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/Lei/L12663.htm). Acesso em: 30 maio 2019.

\_\_\_\_\_. Lei Nº 13.284 de 10 de maio de 2016. **Dispõe sobre as medidas relativas aos Jogos Olímpicos e Paraolímpicos de 2016 e aos eventos relacionados, que serão realizados no Brasil; e altera a Lei Nº 12.035, de 1º de outubro de 2009, que “institui o Ato Olímpico, no âmbito da administração pública federal”, e a Lei Nº 12.780, de 9 de janeiro de 2013, que “dispõe sobre medidas tributárias referentes à realização, no Brasil, dos Jogos Olímpicos de 2016 e dos Jogos Paraolímpicos de 2016”**. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2016/Lei/L13284.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Lei/L13284.htm). Acesso em: 30 maio 2019.

\_\_\_\_\_. Decreto n. 9.076 de 7 de junho de 2017. **Dispõe sobre a Conferência Nacional das Cidades**. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/decreto/d9076.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/decreto/d9076.htm). Acesso em: 04 nov. 2019.

CARVALHO, M.; GAGLIARDI, C. M. R. **Megaprojetos, megaeventos, megalópole: a produção de uma nova centralidade em São Paulo**. São Paulo: Olho D'Água, 2015.

CUENYA, B. Grandes proyectos urbanos latinoamericanos: Aportes para su conceptualización y gestión desde la perspectiva del gobierno local. **Cuaderno Urbano: espacio, cultura, sociedad**, Resistencia, v. 8, n. 8, pp. 229-252, 2009.

DE MATTOS, C. A. Gobernanza neoliberal, financiarización y metamorfosis urbana em el siglo XXI. *In: Proyecto de Investigación N° 1.141.157*, FONDECYT [...]; **Proyecto Anillos**, SOC 1106, CONICYT, Santiago, 2014. Disponível em: [http://cite.flacsoandes.edu.ec/i/de-mattos-c\\_2014\\_gobernanza-neoliberal-financiarizacion-y-metamorfosis-urbana-en-el-siglo-xxi](http://cite.flacsoandes.edu.ec/i/de-mattos-c_2014_gobernanza-neoliberal-financiarizacion-y-metamorfosis-urbana-en-el-siglo-xxi). Acesso em: 10 mar. 2017.

\_\_\_\_\_. Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana. **Sociologías**, Porto Alegre, v. 18, n. 42, pp. 24-52, 2016.

\_\_\_\_\_. Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana. **Nueva Sociedad**, Buenos Aires, n. 212, pp. 82-96, nov./dez., 2007.

\_\_\_\_\_. Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina: de la ciudad a lo urbano generalizado. **Revista de geografía Norte Grande**, Santiago, n. 47, pp. 81-104, 2010.

\_\_\_\_\_. **Revolución Urbana: estado, mercado y capital en América Latina**. Santiago: Ril Editores, 2015.

DE TONI, J. **O planejamento Estratégico Governamental: reflexões metodológicas e implicações na gestão pública**. Curitiba: Intersaberes, 2016.

FIX, M. **São Paulo Cidade Global: Fundamentos financeiros de uma miragem**. São Paulo: Boitempo, 2007.

DUARTE, R. Entrevistas em pesquisas qualitativas. **Educar em Revista**, [S.l.], v. 20, n. 24, p. p. 213-225, dez. 2004. ISSN 1984-0411. Disponível em: <https://revistas.ufpr.br/educar/article/view/2216/1859>. Acesso em: 21 out. 2019.

FREITAS, D. M. Construção do conceito de grande projeto urbano a partir das determinações da política econômica e de suas características urbanísticas. *In: XVI Enanpur: Espaço, Planejamento e Insurgências*, Belo Horizonte, 2015. Disponível em: <http://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenanpur/article/view/1905/1884>. Acesso em: 5 mar. 2017.

FURTADO, C. O Mito do Desenvolvimento Econômico. *In*: FREIRE D'AGUIAR, (Org.) **O Essencial de Celso Furtado**. São Paulo: Penguin/Companhia das Letras, 2013. pp. 167-196.

GAMALHO, N. P. Narrativas do espaço nas histórias de vida: os desafios das metodologias qualitativas na geografia. *In*: HEIDRICH, A. L.; PIRES, C. L. Z. (Orgs.). **Abordagens e práticas da pesquisa qualitativa em Geografia e saberes sobre o espaço e cultura**. Porto Alegre: Letra1, 2016, pp. 35-47.

GIL, A. C. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. São Paulo: Atlas, 2008.

HARVEY, D. **A Loucura da Razão Econômica: Marx e o capital no século XXI**. São Paulo: Boitempo, 2018.

\_\_\_\_\_. **O Enigma do Capital e As Crises do Capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2011.

HASENACK; H. *et al.* (Coord.). **Diagnóstico ambiental de Porto Alegre: Geologia, Solos, Drenagem, Vegetação/Ocupação e Paisagem**. Porto Alegre: Secretaria Municipal do Meio Ambiente, 2008. 84p. Disponível em:  
[http://www.ecologia.ufrgs.br/labgeo/arquivos/Publicacoes/Livros\\_ou\\_capitulos/2008/Hasenack\\_et\\_al\\_2008\\_Diagnostico\\_ambiental\\_de\\_Porto\\_Alegre.pdf](http://www.ecologia.ufrgs.br/labgeo/arquivos/Publicacoes/Livros_ou_capitulos/2008/Hasenack_et_al_2008_Diagnostico_ambiental_de_Porto_Alegre.pdf). Acesso em 05 jan. 2020.

HOSHINO, T. A. P.; FRANZONI, J. A. Direito à Cidade S/A: a casa de máquinas da financeirização urbana. *In*: **Le Monde Diplomatique Brasil**. Série especial: O direito à cidade em tempos de crise. 8 jul 2016. Disponível em:  
<http://diplomatique.org.br/acervo.php?id=3244&tipo=acervo>. Acesso em: 1 set 2016.

KLINK, J.; SOUZA, M. B. Financeirização: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, v. 19, n. 39, pp. 379-406, 2017.

LEFEBVRE, H. **De Lo rural a Lo urbano**. Barcelona: Península, 1971

\_\_\_\_\_. **La Revolución Urbana**. Madrid: Alianza Editorial, 1980.

LIMA, G. E. **Estudo sobre a satisfação e associação dos frequentadores da Arena do Grêmio**. Porto Alegre: UFRGS, 2014. (Trabalho de Conclusão de Curso em Administração).

MAGELA, G. Aproximação Entre Teoria e Prática Urbana: reflexões a partir do pensamento de Henri Lefebvre. **Revista da UFMG**, Belo Horizonte, v. 20, n. 1, pp. 168-189, jan./jun., 2013.

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

MARTINS, C. M. R. **A prevalência de crimes violentos e a desigualdade social nos bairros do município de Porto Alegre**. Porto Alegre: UFRGS, 2018. (Trabalho de Conclusão de Curso em Ciências Sociais).

MARTINS, D. P. **O Humaitá de ontem, de hoje e de amanhã**: as transformações socioambientais de um bairro de Porto Alegre, RS. Porto Alegre: UFRGS, 2010. (Dissertação de Mestrado em Geografia).

MÉNDEZ, R. **La telaraña financiera**: Una geografía de la financiarización y su crisis. Santiago: RiL Editores, 2018.

NORMANN, T. C.; UEDA, V. Padrões de caracterização e classificação dos condomínios horizontais de Porto Alegre. *In: XVIII Salão de Iniciação Científica da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2006, Porto Alegre/RS*. Anais do XVIII Salão de Iniciação Científica da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2006.

PARADEDA, J. M. *et al.* Avaliação de Equipamento para Megaeventos: o caso da Arena do Grêmio. **ARQUISUR Revista**, v. 4, n. 5, p. 100-115, 29 out. 2014. Disponível em: <https://bibliotecavirtual.unl.edu.ar/publicaciones/index.php/ARQUISUR/article/view/4497/6832>. Acesso em: 07 jul. 2018.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE. Lei Complementar Nº 114, de 38 de dezembro de 1984. **Estabelece normas para regularização da Vila Farrapos e dá outras providências**. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/rs/p/porto-alegre/lei-complementar/1984/11/114/lei-complementar-n-114-1984-estabelece-normas-para-regularizacao-da-vila-farrapos-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 23 set. 2019.

\_\_\_\_\_. Lei Complementar Nº 434, de 1º de dezembro de 1999. **Dispõe sobre o desenvolvimento urbano no Município de Porto Alegre, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre e dá outras providências**. Disponível em: [http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/spm/usu\\_doc/planodiretortexto.pdf](http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/spm/usu_doc/planodiretortexto.pdf). Acesso em: 23 set. 2019.

\_\_\_\_\_. Lei Complementar Municipal Nº 610, de 13 de janeiro de 2009. **Define Regime Urbanístico para Subunidade 2 da Unidade de Estruturação Urbana (UEU) 8 da Macrozona (MZ) 2 e para a Subunidade 3 da UEU 80 da MZ 1, suprime a Área Especial de Interesse Institucional da Subunidade 3 da UEU 80 da MZ 1 e dá outras providências**. Disponível em: [http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/dopa/usu\\_doc/\\_48\\_14janeiro09.pdf](http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/dopa/usu_doc/_48_14janeiro09.pdf). Acesso em: 10 set. 2016.

\_\_\_\_\_. **Licitações Complementares à Matriz de Responsabilidade**. Disponível em: [http://www2.portoalegre.rs.gov.br/smf/default.php?reg=39&p\\_secao=214](http://www2.portoalegre.rs.gov.br/smf/default.php?reg=39&p_secao=214). Acesso em 30 set 2019.

PROFILL ENGENHARIA E AMBIENTE. Relatório e Estudo de Impacto Ambiental Grêmio Arena. Porto Alegre, Biblioteca SMAM, 2009.

PUJADAS, R.; FONT, J. **Ordenación y Planificación Territorial**. Madrid: Síntesis, 1998.

RAMALHO, A. M. F. O planejamento e a gestão metropolitana para a Copa do Mundo de 2014: construções e desconstruções na Região Metropolitana do Recife. *In: RAMALHO, A. M.*



F. (Org.). **Recife: Os impactos da Copa do Mundo de 2014**. 1ed. Rio de Janeiro: Oficina de livros editora, 2015, v. 1, pp. 17-62.

ROLNIK, R. Moradia é mais que um objeto físico de quatro paredes. (Entrevista) *In: emetropolis*, nº 5, ano 2, jun. 2011. Disponível em <http://www.emetropolis.net/artigo/36?name=moradia-e-mais-que-um-objeto-fisico-de-quatro-paredes>. Acesso em: 3 dez. 2019.

\_\_\_\_\_. **Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2015.

SÁNCHEZ, F. **A reinvenção das cidades para um mercado mundial**. 2. ed. Chapecó, SC: Argos, 2010.

SANFELICI, D. M. **A metrópole sob o ritmo das finanças: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil**. 2013a. Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013. doi:10.11606/T.8.2013.tde-07012014-093205.

\_\_\_\_\_. Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate. **EURE**, Santiago, v. 39, n. 39, pp. 27-46, 2013b.

SANTOS, C. R. S. Dos negócios na cidade à cidade como negócio: uma nova sorte de acumulação primitiva do espaço. **Cidades**, São Paulo, v. 3, n. 5, pp. 101-122, 2006.

SANTOS, E. L. S. **Dinâmica sócio-espacial no loteamento Santa Terezinha em Porto Alegre/RS: entre a aparente permanência e a tênue mudança**. Porto Alegre: UFRGS, 2018. (Dissertação de Mestrado em Geografia).

SANTOS, M. **A natureza do espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção**. 4. ed. 2. reimpr. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2006.

\_\_\_\_\_. **Por Uma Outra Globalização: do pensamento único à consciência universal**. Rio de Janeiro: Record, 2006b.

SANTOS JÚNIOR, O. A. Metropolização e Megaeventos: proposições gerais em torno da Copa do Mundo 2014 e das Olimpíadas 2016 no Brasil. *In: SANTOS JÚNIOR, O. A., GAFFNEY, C., RIBEIRO, L. C. Q. (Orgs.). Brasil: os impactos da Copa do Mundo 2014 e das Olimpíadas 2016*. 1. ed. Rio de Janeiro: E-papers, 2015, pp. 21-40.

SAQUET, M. A. **Os tempos-espaços-territórios: por uma geografia das territorialidades e das temporalidades: uma concepção multidimensional voltada para a cooperação e para o desenvolvimento territorial**. São Paulo: Outras Expressões, 2011.

SCHARDONG, R. L. **Intervenção no espaço público entre a Estação Anchieta e a Arena do Grêmio**. Porto Alegre: UFRGS, 2017. (Trabalho de Conclusão de Curso em Arquitetura e Urbanismo).

SILVA, J. M. **Construindo a ciência**: elaboração crítica de projetos de pesquisa. Curitiba: Pós-Escrito, 2009.

SOARES, P. R. R. **Del Presupuesto Participativo a los Megaproyectos**: la Producción del Espacio Urbano en Porto Alegre en el Siglo XXI. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, 2010. Vol. 14, núm. 331. Disponível em: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-331/sn-331-28.htm>. Acesso em: 16 set. 2019.

\_\_\_\_\_. A Copa do Mundo de 2014 e a Reestruturação Urbana em Porto Alegre: O Megaevento em Três Tempos. *In*: SOARES, P. R. R. (Org.) **Porto Alegre**: os impactos da Copa do Mundo 2014. Porto Alegre: Deriva, 2015. pp. 20-33.

SOARES, P. R. R. *et al.* Metropolização e Megaeventos: impactos da Copa do Mundo no espaço urbano e na gestão urbana de Porto Alegre/RS. *In*: SANTOS JÚNIOR, O. A., GAFFNEY, C., RIBEIRO, L. C. Q. (Orgs.). **Brasil**: impactos da Copa do Mundo de 2014 e das Olimpíadas 2016. 1. ed. Rio de Janeiro: e-papers, 2015, v. 1, pp. 367-388.

TONUCCI FILHO, J. B. M. **Comum Urbano**: a cidade além do público e do privado. Belo Horizonte: UFMG, 2017. (Tese de Doutorado em Geografia).

TONUCCI FILHO, J. B. M.; MAGALHÃES, F. N. C. A metrópole entre o neoliberalismo e o comum: disputas e alternativas na produção contemporânea do espaço. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, v. 19, n. 39, mai./ago., pp. 433-454, 2017.

ULTRAMARI, C.; REZENDE, D. A. Grandes projetos urbanos: conceitos e referenciais. **Ambiente Construído**, Porto Alegre, v. 7, n. 2, pp. 7-14, abr./jun., 2007.

VAINER, C. B. Cidade de Exceção: Reflexões a partir do Rio de Janeiro. *In*: MACHADO, C.; SANTOS, C. F.; ARAÚJO, C. F.; PASSOS, W. V. (Orgs.). **Conflitos Ambientais e Urbanos**: Debate, Lutas e Desafios. Porto Alegre: Evangraf, 2013, pp. 59-80.

YIN, R. K. **Estudo de caso**: planejamento e métodos. Porto Alegre: Bookman, 2001.

## MATÉRIAS DE IMPRENSA E SÍTIOS CONSULTADOS

ACKER, A.; VIEIRA, I. Da Baixada à Arena: Grêmio sai do Olímpico para seguir crescendo. **CLICRBS**. Disponível em: <http://www.clicrbs.com.br/especial/sc/qualidade-de-vida-sc/19,0,2349327,Da-Baixada-a-Arena:-Gremio-sai-do-Olimpico-para-seguir-crescendo.html>. Acesso em: 11 out. 2018.

ANTONINI prevê que Arena fará do Grêmio o clube mais poderoso do Brasil. **Rádio Gaúcha e CLICRBS**. Disponível em: <http://www.clicrbs.com.br/especial/sc/qualidade-de-vida-sc/19,0,2337524,Antonini-preve-que-Arena-fara-do-Gremio-o-clube-mais-poderoso-do-Brasil.html>. Acesso em: 11 out. 2018.

ARENA do Grêmio recebe certificação LEED. **Master Ambiental**. Londrina, 2 jul 2014. Disponível em: <https://www.masterambiental.com.br/noticias/construcao-sustentavel/arena-do-gremio-recebe-certificacao-leed/>. Acesso em: 11 out. 2018.

ASSOCIAÇÃO DOS DIRIGENTES DE MARKETING E VENDAS DO BRASIL – RIO GRANDE DO SUL. **Liberdade**: as estratégias do maior e mais pulsante projeto imobiliário de Porto Alegre. Disponível em: <http://www.advb.com.br/site/noticia/liberdade-%E2%80%93-as-estrategias-do-maior-e-mais-pulsante-projeto-imobiliario-de-porto-alegre>. Acesso em: 13 out. 2019.

ATLAS DE DESENVOLVIMENTO HUMANO NO BRASIL. **Unidades de Desenvolvimento Humano**. Disponível em: [http://www.atlasbrasil.org.br/2013/pt/o\\_atlas/metodologia/construcao-das-unidades-de-desenvolvimento-humano](http://www.atlasbrasil.org.br/2013/pt/o_atlas/metodologia/construcao-das-unidades-de-desenvolvimento-humano). Acesso em: 20 out. 2019.

BRUNO, J. **Começam as obras de duplicação da avenida Ernesto Neugebauer**. **Correio do Povo**. Porto Alegre, 18 jul. 2016. Disponível em: <https://www.correiodopovo.com.br/noticias/geral/comecam-as-obras-de-duplicacao-da-avenida-ernesto-neugebauer-1.207361>. Acesso em: 20 dez. 2018.

EMPRESA é condenada a indenizar compradores de ‘condomínio isolado’ no entorno da Arena. **SUL 21**. Porto Alegre, 15 ago. 2018. Disponível em: <https://www.sul21.com.br/cidades/2018/08/empresa-e-condenada-a-indenizar-compradores-de-condominio-isolado-no-entorno-da-arena/>. Acesso em: 20 dez. 2018.

FAILLACE, T. J. A supernovela do PAC da Copa. **Vitruvius**. Porto Alegre, maio 2010. Disponível em: <https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/10.118/3438>. Acesso em: 05 dez. 2020.

GRÊMIO retoma negociação para compra de gestão da Arena: "Questão de autoestima". **Globo Esporte**. Porto Alegre, 4 fev. 2019. Disponível em: <https://globoesporte.globo.com/rs/futebol/times/gremio/noticia/gremio-retoma-negociacao-para-compra-de-gestao-da-arena-questao-de-autoestima.ghtml>. Acesso em: 10 fev. 2019.

JOVEM de 20 anos é morto em praça no bairro Humaitá, em Porto Alegre. **Gaúcha ZH**. Porto Alegre, 30 nov. 2019. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/seguranca/noticia/2019/11/jovem-de-20-anos-e-morto-em-praca-no-bairro-humaita-em-porto-alegre-ck3m4p4c101ea01l4tyetskl.html>. Acesso em: 05 dez. 2020.

MACHADO, A. **Conserto aumentará em 100% a vazão da Casa de Bombas 5**. Disponível em: [http://www2.portoalegre.rs.gov.br/dep/default.php?p\\_noticia=999191782&CONCERTO+AU MENTARA+EM+100%+A+VAZAO+DA+CASA+DE+BOMBAS+5&CONCERTO+DE+BOMBAS+AUM ENTARA+EM+100%+A+VAZAO+DA+CB+5](http://www2.portoalegre.rs.gov.br/dep/default.php?p_noticia=999191782&CONCERTO+AU MENTARA+EM+100%+A+VAZAO+DA+CASA+DE+BOMBAS+5&CONCERTO+DE+BOMBAS+AUM ENTARA+EM+100%+A+VAZAO+DA+CB+5). Acesso em: 21 out. 2018.

MARTINS, C.; AZEREDO, M. Obras no entorno da Arena custarão mais de R\$ 100 milhões, diz prefeitura. **Portal G1**. Porto Alegre, 05 ago. 2013. Disponível em:

<http://g1.globo.com/rs/rio-grande-do-sul/noticia/2013/08/gremio-e-arena-pedem-mais-verbas-para-entorno-do-estadio-no-rs.html>. Acesso em 25 jul. 2019.

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL. Portal Capacidades. **Zona Especial de Interesse Social (Zeis)**. Disponível em:

<http://www.capacidades.gov.br/dicionario/index/letra/z>. Acesso em 06 dez. 2019.

MINISTÉRIO Público pede suspensão de licença na Arena do Grêmio. **Portal G1**. Porto Alegre, 23 jan. 2013. Disponível em:

<http://g1.globo.com/rs/rio-grande-do-sul/noticia/2013/01/ministerio-publico-pede-suspensao-das-atividades-na-arena-do-gremio.html>. Acesso em: 25 jul. 2019.

MP recomenda que prefeitura não execute obras no entorno da Arena. **Portal G1**. Porto Alegre, 18 out. 2013. Disponível em: <http://g1.globo.com/rs/rio-grande-do-sul/noticia/2013/10/mp-recomenda-que-prefeitura-nao-execute-obras-no-entorno-da-arena.html>. Acesso em 25 jul. 2019.

OAS Empreendimentos. **Liberdade Alta Vista**. Disponível em:

<http://www.oasempreendimentos.com.br/LIBERDADE-ALTA-VISTA-PORTO-ALEGRE#apartamento>. Acesso em 05 jan. 2020.

OAS EMPREENDIMENTOS. **Liberdade**: as estratégias do maior e mais pulsante projeto imobiliário de Porto Alegre. Disponível em: [https://issuu.com/andre0777/docs/case-oas\\_diagramado\\_gr\\_\\_fica](https://issuu.com/andre0777/docs/case-oas_diagramado_gr__fica). Acesso em: 13 out. 2019.

OBRAS no estádio do Beira-Rio estão paradas. **Jornal da Globo**. Em 29 fev. 2012. Disponível em:

<http://g1.globo.com/jornal-da-globo/noticia/2012/03/obras-no-estadio-do-beira-rio-estao-paradas.html>. Acesso em: 20 jun. 2019.

OBSERVAPOA - OBSERVATÓRIO DA CIDADE DE PORTO ALEGRE. **Percentual de domicílios em área de moradia precária sobre o total de domicílios**: região Humaitá/Navegantes. 2000-

2010. Disponível em: [http://portoalegreemanalise.procempa.com.br/?regiao=2\\_5\\_262](http://portoalegreemanalise.procempa.com.br/?regiao=2_5_262). Acesso em: 13 mar. 2019.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE. Departamento de Esgotos Pluviais. **Casas de Bombas**. Porto Alegre, 02 ago. 2017. Disponível em:

[http://www2.portoalegre.rs.gov.br/dep/default.php?p\\_secao=73](http://www2.portoalegre.rs.gov.br/dep/default.php?p_secao=73). Acesso em: 21 out. 2018.

REVOGADO impedimento de acordo para obras no entorno da Arena. **Notícias Portal PMPA**. Porto Alegre, 26 mar. 2020. Disponível em:

[https://www2.portoalegre.rs.gov.br/portal\\_pmpa\\_novo/default.php?p\\_noticia=999201453&REVOGADO+IMPEDIMENTO+DE+ACORDO+PARA+OBRAS+NO+ENTORNO+DA+ARENA](https://www2.portoalegre.rs.gov.br/portal_pmpa_novo/default.php?p_noticia=999201453&REVOGADO+IMPEDIMENTO+DE+ACORDO+PARA+OBRAS+NO+ENTORNO+DA+ARENA). Acesso em 20 set. 2019.

STEFANELLO, G.; GALERA, G. Governadora sanciona Lei de isenção de ICMS para estádios visando à Copa 2014. Porto Alegre, 14 out. 2010. **Notícias Governo do Rio Grande do Sul**.

Disponível em: <https://estado.rs.gov.br/governadora-sanciona-lei-de-isencao-de-icms-para-estadios-visando-a-copa-2014>. Acesso em: 20 dez. 2018.



EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 10ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE PORTO ALEGRE – RS:

Ação Civil Pública nº 001/1.13.0012134-4  
Objeto: Termo de Acordo

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, neste ato representado pelas Promotoras de Justiça Josiane Superti Brasil Carneiro, Ana Maria Moreira Marchesan e Annelise Monteiro Steigleder e pelo Promotor de Justiça Nilson de Oliveira Rodrigues Filho, o MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE, por meio de seu Procurador-Geral, as pessoas jurídicas OAS S.A., CONSTRUTORA OAS S.A. (atual denominação de CONSTRUTORA OAS LTDA.), ARENA PORTO-ALEGRENSE S.A., KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A., OAS EMPREENDIMENTOS S.A., OAS 26 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., ALBIZIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, GREMIO FOOTBALL PORTO ALEGRENSE e GRÊMIO GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA., estes últimos na condição de anuentes, por meio de seus representantes legais:

Considerando os termos da presente Ação Civil Pública (nº 001/1.13.0012134-4) proposta pela Promotoria de Justiça de Defesa do Meio Ambiente de Porto Alegre do Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul, que colocou *sub judice* a questão envolvendo as obrigações relativas a medidas viárias previstas no EIA/RIMA do Complexo Arena do Grêmio bem como o valor da compensação ambiental relativa ao art. 36 da Lei do SNUC;

Considerando o Inquérito Civil nº 00829.00006/2013, que tramita junto à Promotoria de Justiça de Defesa do Patrimônio Público de Porto Alegre, do Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul;



Considerando os termos da recomendação conjunta nº 16/2013, expedida em 18 de outubro de 2013 pela Promotoria de Defesa do Patrimônio Público de Porto Alegre nos autos do expediente acima referido e pelo Ministério Público de Contas do Estado do Rio Grande do Sul nos autos do expediente MPC nº 1355, em tramitação junto ao Ministério Público de Contas do Estado do Rio Grande do Sul;

Considerando os termos da decisão cautelar proferida em sede da Inspeção Especial nº 011843-0200/13-6, em tramitação no Tribunal de Contas do Estado do Rio Grande do Sul, sob relatoria do Conselheiro Marco Peixoto;

Considerando que, desde a notificação da recomendação e da decisão cautelar acima referidas, o Município de Porto Alegre acatou as orientações ali contidas;

Considerando se admitir a possibilidade de o poder público executar obras de drenagem e de mobilidade urbana no bairro Humaitá, necessárias àquela área antes mesmo da construção do Complexo Arena do Grêmio;

Considerando a existência de fatos supervenientes, especialmente a construção da BR-448 (Rodovia do Parque), que impacta no sistema viário da região e, conseqüentemente, nas medidas originalmente previstas pelo EIA/RIMA;

Considerando a necessidade de evitar a ocorrência de dano inverso decorrente da não execução de obras viárias do Complexo Arena do Grêmio pela perpetuação da discussão em âmbito judicial (na presente ação civil pública) e no âmbito administrativo e fiscalizatório (inquérito civil e inspeção especial instaurados);

Considerando que o empreendedor vem executando as demais medidas compensatórias e mitigadoras (referentes a outros aspectos do licenciamento urbanístico e ambiental), de acordo com os cronogramas previamente estabelecidos;

Considerando a concordância das partes em redimensionar o valor inicialmente fixado a título de Compensação Ambiental do SNUC (sistema);

Nacional de Unidades de Conservação), tendo em vista os termos dos Pareceres Técnicos da DAT/MP 1689/2014 e 1686/2014, os quais fazem parte integrante do presente acordo:

Considerando os termos do Parecer Técnico da DAT/MP 1815/2014 que apreciou a indicação das obras viárias de compensação previstas no EIA/RIMA, como representativas do percentual de 70% do total, para fins de composição:

Considerando que a supremacia do interesse público exige que as compensações e mitigações dos impactos ambientais sejam feitas em tempo razoável, preferencialmente de forma concomitante com o desenvolvimento do empreendimento;

Considerando o lento e penoso tramitar que uma ação judicial desta natureza exige para ser definitivamente julgada, quando o sistema jurídico brasileiro permite o manejo de vários tipos de recursos e incidentes, imporá à população a espera por anos a fio para que as obras venham a ser executadas;

Considerando que, após o trânsito em julgado da sentença, ainda a efetividade do direito dependerá de uma nova ação de execução, onde também se permite uma série de protelações;

Considerando que a redução em 30% das obrigações originais não é tão significativa se comparadas com a espera pelo julgamento definitivo e posterior efetivo cumprimento destas mesmas obrigações, uma vez que as obras eleitas no percentual a ser realizado (70%) são as mais relevantes para a mitigação do impacto, tendo sido indicadas por técnicos da EPTC e avaliadas pela área técnica do MP, conforme parecer que faz parte do presente acordo;

Considerando que a imediata execução desse significativo conjunto de obras, a serem iniciadas imediatamente, trará efetiva solução para a mobilidade urbana no entorno do complexo, com benefícios diretos àquela população que mais sofre com o retardado do cumprimento destas intervenções, o que supera a perda dos 30% que deixará de ser feito pelo empreendedor;



Considerando, por fim, o interesse e a conveniência de repactuação das cláusulas do Termo de Compromisso celebrado entre o Município de Porto Alegre e a empresa OAS S.A., registrado no Livro 744-D, fls. 239 e ss., Registro 48892, em 16 de abril de 2012, revogado em 28 de outubro de 2014, cujo conteúdo é objeto da presente ação judicial:

As partes signatárias do presente termo resolvem disciplinar o quanto segue:


**CLÁUSULA PRIMEIRA:** O MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE e a empresa OAS S/A, diante da revogação, em 28 de outubro de 2014, do Termo de Compromisso registrado no Livro 744-D, fls. 239 e ss., Registro 48892, em 16 de abril de 2012, repactuam, neste ato, com a anuência de todos os signatários, as condições de compensação e mitigação das obras viárias do entorno do Complexo Arena do Grêmio, conforme o que segue nas cláusulas a seguir.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** A empresa OAS S/A admite arcar com obras correspondentes a 70% das medidas mitigatórias e compensatórias previstas no Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto ao Meio Ambiente (EIA/RIMA) apresentado quando do licenciamento ambiental do Complexo Arena do Grêmio.

**Parágrafo Primeiro:** O Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul, por meio de suas Promotorias de Justiça de Defesa do Meio Ambiente e do Patrimônio Público, concorda com a suficiência do percentual acima referido para fins de resolução do impasse envolvendo as obras do entorno do Complexo Arena do Grêmio e com a desobrigação em relação às demais obras viárias previstas.

**Parágrafo Segundo:** Como forma de arcar com o percentual previsto no caput da presente cláusula, a empresa OAS S/A se compromete a executar as seguintes obras, conforme projetos, cronogramas e plantas do sistema viário da região, abarcada pelo EIA/RIMA, as quais passam a ser partes integrantes do acordo:

1. Execução da Av. AJ Renner em seu gabarito definitivo com implantação de soluções geométricas e funcionais adequadas, inclusive







infraestrutura (redes de água, esgoto e EBE), desde seu início na interseção da Av. Farrapos até seu final na interseção com a Voluntários da Pátria (no trecho do prolongamento da Av. A. J Renner será executada somente a pista Oeste), tudo conforme projeto desenvolvido pela OAS e aprovado ou em aprovação pela PMPA anexo;

2. Execução da interseção da Avenida A. J. Renner com a Rua Dona Teodora, incluindo os laços de quadra para conversão à esquerda e ampliação de faixas de tráfego nas aproximações para ganho de capacidade - conforme projeto desenvolvido pela OAS e aprovado ou em aprovação pela PMPA anexo;

3. Execução e reformulação da interseção da Avenida A.J. Renner com a Av. Padre Leopoldo Brentano, conforme projeto desenvolvido pela OAS e aprovado pela PMPA anexo;

4. Execução da solução alternativa ao túnel previsto no EIA, conforme proposta da OAS, na interseção da Avenida Farrapos com a Avenida A.J. Renner, ligando a pista centro/bairro da Av. Farrapos com a pista centro/bairro da Av. A.J. Renner, conforme projeto funcional em anexo;

5. Implantação do terminal de ônibus na Gleba indicada pelo EIA, junto à interseção da Av. A.J Renner com a Av. Padre Leopoldo Brentano. O Terminal terá 7.751m<sup>2</sup> e será composto por uma área de circulação de pedestres e veículos, vagas para ônibus (27 unidades), prédio administrativo com 60m<sup>2</sup>, área de manobras, parada coberta com capacidade para 03 veículos) a elaborar e fornecer os Levantamentos, Estudos, Projetos Funcionais, Executivos e Complementares, aprovados junto aos órgãos municipais tais como, levantamentos planialtimétrico e topográfico, estudo geotécnico, projetos arquitetônico e de paisagismo, projetos estruturais e de fundação, projetos de instalações elétricas, instalações de controle e combate a incêndio e de instalações hidrossanitárias, projetos de sinalização horizontal e vertical, projeto de pavimentação, projeto de drenagem e esgoto e a execução da obra, exceto de equipamentos de uso comum. Os projetos e as obras deverão atender às diretrizes, o programa de necessidades e o plano funcional emitidos pela Empresa Pública de Transportes e Circulação (EPTC);



6. Conclusão da execução da Av. Padre Leopoldo Brentano desde a Av. Voluntários da Pátria até Av. A. J. Renner (parcialmente executada pela PMPA), conforme projeto desenvolvido pela OAS e aprovado pela PMPA anexo;

7. Execução do trecho III da Av. Voluntários da Pátria, compreendido entre a Rua 01 e o prolongamento da Av. A.J. Renner, em gabarito definitivo, conforme projeto desenvolvido pela OAS e aprovado pela PMPA anexo;

8. Execução da Rua 02 entre a diretriz 2122 (prolongamento da Av. A.J Renner) e a Rua 01 (contorno da Arena do Grêmio), conforme projeto desenvolvido pela OAS e aprovado pela PMPA anexo.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** As obrigações assumidas no presente termo permanecerão como de responsabilidade da empresa OAS S.A. ainda que haja transferência, parcial ou total, da propriedade, do direito de superfície, dos direitos de exploração, ou qualquer outra forma de alienação ou cessão da Arena Multiuso ao Grêmio Football Porto Alegrense, não havendo direito de regresso da empresa OAS S/A em relação ao Grêmio Gestão e Administração Ltda. e Grêmio Football Porto Alegrense.

**CLÁUSULA QUARTA:** A inexecução ou execução parcial das obrigações estabelecidas ensejará multa diária de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por dia de atraso em relação ao previsto no cronograma anexo.

**Parágrafo Primeiro:** Quando a inexecução ou atraso se der em virtude de demanda pública, ato ou fato não imputável ao empreendedor, impedimento consubstanciado em situação de caso fortuito ou força maior, ou de fato superveniente, o prazo previsto no cronograma ficará suspenso, restando inexigível a multa, até que seja transposto o embaraço e reste possibilitado ao empreendedor o pleno atendimento das obrigações assumidas.

**Parágrafo Segundo:** Tendo em vista que as obras são de mitigação e compensação dos impactos da implantação dos empreendimentos residencial e comercial, haverá alteração das datas de sua realização, caso haja mudança nas

datas previstas para sua implantação e lançamento, conforme cronograma anexo.

**CLÁUSULA QUINTA:** Em garantia à execução das obras é prestada Garantia Fidejussória da empresa Construtora OAS S.A., que não é signatária do Termo de Compromisso revogado e que anui a este acordo, passando esta a ser, solidariamente obrigada com a OAS S.A., igualmente responsável pela execução das obras previstas nas Cláusulas Segunda e Sexta, obrigando-se, portanto, pela totalidade das obrigações viárias e ambientais assumidas pela OAS S.A., contidas no presente termo.

**CLÁUSULA SEXTA:** As partes concordam que o valor da compensação ambiental prevista na Lei do SNUC (Sistema Nacional de Unidades de Conservação) será redimensionado para o valor total atualizado de R\$ 3.507.083,14 (três milhões quinhentos e sete mil, oitenta e três reais e quatorze centavos).

**Parágrafo Primeiro:** Tendo em vista a existência de prévio depósito judicial de valor a este título, no bojo da Ação de Consignação em Pagamento (processo nº 1.120294762-0, que tramita nesta Vara) proposta pela empresa OAS S.A. em face do Estado do Rio Grande do Sul e do Município de Porto Alegre, a empresa se compromete a efetivar o depósito do valor restante, nos autos, no prazo de 30 dias a contar da homologação do presente acordo, diferença que será apurada após a obtenção de extrato atualizado do depósito judicial já existente.

**Parágrafo Segundo:** Com o depósito da diferença, as partes concordam com a satisfação da obrigação ambiental estabelecida, permitindo-se o levantamento do valor por quem de direito para que proceda à destinação que entender devida.

**Parágrafo Terceiro:** Não efetuado o depósito no prazo e modo devidos, o valor da obrigação prevista no caput converter-se-á na quantia de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), sujeita a juros e correção monetária de acordo com os índices de reajuste dos débitos judiciais.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** Haja vista a presente composição, os signatários requerem a homologação do acordo, com a correspondente extinção da Ação Civil Pública.

**CLÁUSULA OITAVA:** As cláusulas do Termo de Compromisso revogado, citada na Cláusula Primeira do presente acordo, não questionadas nessa Ação Civil Pública, são reeditadas, por meio do presente acordo, nos seguintes termos:

**Parágrafo Primeiro:** A OAS S.A. se compromete a executar, submetendo à análise do MUNICÍPIO, às suas expensas, os seguintes compromissos:

a) Elaborar os projetos executivos e construção da Escola Estadual de Ensino Fundamental Oswaldo Vergara, localizada na Rua Frederico Mentz, nº 210, Bairro Humaitá; projetos arquitetônicos, projetos estruturais, projetos de fundações, projetos complementares (instalações elétricas, instalações de Proteção e Combate a Incêndio, Hidrossanitárias) e execução da obra, com área total aproximada de 6.278m<sup>2</sup>, com treze salas de aula, laboratório de informática, laboratório de ciências, sala da diretoria, salas de professores, sanitários feminino, sanitários masculino, sanitário para portadores de necessidades especiais, área administrativa, cozinha/copa, área recreativa coberta com 275m<sup>2</sup>, ginásio de esportes coberto com sanitários anexos totalizando 770m<sup>2</sup>, praça descoberta com equipamentos para recreação, casa para zeladoria com dois dormitórios, sala de estar, cozinha, sanitário, área de estacionamento externo com área de aproximadamente 800m<sup>2</sup> (obra já entregue e aceita);

b) Elaborar os projetos executivos e construção de duas salas de aulas na Escola Estadual de Ensino Fundamental, localizada na Rua Marcos Kruchin, nº 291, Bairro Humaitá - Escola Estadual Danilo Zaffari; projetos arquitetônicos, projetos estruturais, projetos de fundações, projetos complementares (instalações elétricas, instalações de Proteção e Combate a Incêndio, Hidrossanitárias) e execução da obra com área total aproximada de 165m<sup>2</sup>, construção de duas novas salas de aula em alvenaria, piso revestido com tacos de madeira, revestimento externo em pastilhas cerâmicas (obra já entregue e aceita);





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MINISTÉRIO PÚBLICO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE

c) Elaborar os projetos executivos e construção de oito salas de aula na Escola Estadual Carlos Fagundes de Mello, localizada na Rua Ir. Maria José Trevisan, nº 200, Bairro Humaitá - Escola Estadual Carlos Fagundes de Mello: projetos arquitetônicos, projetos estruturais, projetos de fundações, projetos complementares (instalações elétricas, instalações de Proteção e Combate a Incêndio, Hidrossanitárias) e execução às suas expensas da obra com área total aproximada de 722m<sup>2</sup>, com construção de oito novas salas de aula, sanitários feminino, sanitários masculino, sanitários para portadores de necessidades especiais, circulação, passarela metálica coberta, piso em blocos de concreto intertravados, instalações elétricas, instalações hidrossanitárias, instalações de combate a incêndio, revestimento externo em pastilhas cerâmicas (obra já entregue e aceita);

d) Elaborar os projetos executivos e construção de uma Unidade de Triagem com aproximadamente 2.740m<sup>2</sup>, localizada na área cotejada ao centro de Triagem existente, localizado na Av. Frederico Mentz, nº 1167 - Unidade de Triagem Frederico Mentz: projetos arquitetônicos, projetos estruturais, projetos de fundações, projetos complementares (instalações elétricas, instalações de Proteção e Combate a Incêndio, Hidrossanitárias) e, execução da obra com área total aproximada 2.740m<sup>2</sup>, com a construção de um pavilhão com células para separação e reciclagem, sanitários feminino, sanitários masculino, vestiários masculino, vestiário feminino, cozinha, área administrativa, acessos aos veículos transportadores do material a ser separado e reciclado. O prazo final de entrega é de 12 meses contados a partir da data da Licença de instalação ou ordem de início emitida pela PMPA;

e) Elaborar os projetos executivos e construção do Centro Cultural com aproximadamente 480m<sup>2</sup>, localizado na Rua Frederico Mentz, esquina com Rua Bambas da Orgia, no Bairro Humaitá - Centro Cultural: projetos arquitetônicos, projetos estruturais, projetos de fundações, projetos complementares (instalações elétricas, instalações de Proteção e Combate a Incêndio, Hidrossanitárias) e, executar a obra com área total aproximada de 480m<sup>2</sup>, de acordo com projeto aprovado pelo Município. O prazo final de entrega é de 12 meses contados a partir da data da Licença de instalação ou ordem de início emitida pela PMPA;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MINISTÉRIO PÚBLICO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE

f) Executar reforma e ampliação das seguintes Associações, de acordo com projeto aprovado pelo Município, até o valor máximo correspondente a área de 1.000 m<sup>2</sup>, sendo que o respectivo valor unitário da área a ser construída será baseado no CUB/RS - padrão PP Prédio Popular - do mês vigente ao início das obras:

f.1. ACEBERGS - Associação das Creches Beneficentes do Rio Grande do Sul, que administra um SASE - Serviço de Atendimento Sócio Educativo, com esta reforma/ampliação, o atendimento será, além de qualificado, duplicado.  
Endereço: Rua irmã Maria José Trevisan, nº 10 - Vila Farrapos  
Associação das Creches Beneficentes do Rio Grande do Sul.  
CNPJ - 90264268/0001-23

f.2. Associação da Vila Tecnológica - No prédio a ser reformado/ampliado funciona uma creche comunitária que atende crianças de zero à cinco anos e 11 meses em turno integral (obra já concluída e recebida definitivamente pela PMPA).

Associação de Moradores da Vila Tecnológica  
Rua Maria Trindade, nº 115 - Vila Farrapos  
CNPJ - 04175503/0001-59.

f.3. ASCOMAO - Associação Beneficente Comunitária do Conjunto Residencial Mário Quintana; esta associação, que mantém creche comunitária, SASE e Telecentro com a reforma e ampliação aumentará consideravelmente o número de crianças atendidas.

Endereço: Acesso A 2, nº 4 - Mário Quintana  
CNPJ 02567547/0001-07

f.4. Construção da Sede da Associação localizada na antiga área do SESI, na Rua Frederico Mentz, que vai administrar o complexo esportivo, a ser construído pela Prefeitura e construção de vestiários (masculino e feminino) com banheiro para os frequentadores do parque esportivo (obra em execução);

f.5. Creche da Vila Progresso - Será feita a reforma da creche que atende mais de 60 crianças. Nos fundos da escola, será construída nova sede

para a associação, uma vez que a anterior foi utilizada pela creche. Será realizado o cercamento da praça lindreira, que terá seus equipamentos renovados, para atender a população do seu entorno (obra já concluída e recebida definitivamente pela PMPA).

Associação Comunitária Loteamento Progresso  
Rua Monsenhor Severino Brum, n.º 65  
CNPJ - 07902221/0001-02

g) Espaço na Arena para divulgação e comercialização de produtos produzidos por entidades sociais da região: Será disponibilizado espaço físico para montagem de 02 Estandes de Vendas nas dimensões aproximadas 3,00m x 2,00m, para comercialização de produtos em dias de jogos em área externa do Mezanino a ser definida em comum acordo entre as partes e espaço físico para montagem de 01 Estande de Venda nas dimensões aproximadas 3,00m x 4,00m, para comercialização de produtos nos demais dias da semana (sem eventos) em área interna. Ambos os espaços serão definidos em comum acordo entre as partes e terão vigência até a extinção do direito de superfície constituído em favor da Arena Porto-Alegrense S.A.

h) Posto da Brigada Militar (11º BPM) / Realocação: Realocação da sede do 11º Batalhão. O Posto do 11º BPM, em função de o mesmo estar situado na área destinada à reformulação e adequação integral da atual rotatória na interseção das Avs. Pe. Leopoldo Brentano e A.J. Renner, à implantação da rotatória entre a Avenida Padre Leopoldo Brentano e a Avenida A. J. Renner será realocada em parte do próprio municipal com origem na área remanescente da desapropriação para a referida obra da rotatória ou em outra área a ser definida pelo Município e/ou Estado do Rio Grande do Sul. O novo Posto terá uma área aproximada de 341m² incluindo Recepção, Banheiro Social, Cantório, Sala para arrecadação e desarmamento, Almoarifado, três salas administrativas, vestiário e alojamento (masculino e feminino). Estacionamento com área aproximada de 3.735m² contemplando 40 vagas destinadas à veículos, 26 vagas destinadas à ônibus e micro-ônibus, praça para cavalos com área aproximada de 920m² e canil com área aproximada de 396m². O projeto atenderá o programa de necessidades fornecido pela Brigada Militar. Ainda, elaborar e fornecer os Levantamentos, Estudos, Projetos Funcionais, Executivos e Complementares, aprovados-junto aos órgãos municipais tais como, levantamentos planialtimétrico

e topográfico, estudo geotécnico e hidrológico, projetos arquitetônico e de paisagismo, projetos estruturais e de fundação, projetos de instalações elétricas, projetos de controle e combate a incêndio e de instalações hidrossanitárias, projetos de sinalização horizontal e vertical, projeto de pavimentação, projeto de drenagem e esgoto e a execução da obra, exceto de equipamentos de uso comum. O prazo final de entrega é de 14 meses contados a partir da data da Licença de Instalação ou ordem de início emitida pela PMPA. Os equipamentos e mobiliário não serão objeto da referida obra;

i) COMPLEXO ARENA / Compartilhamento de Vagas de Estacionamento da Arena: Considerando a obrigatoriedade de vagas de estacionamento veiculares, conforme disposto no Anexo 10.1 da LC. 434/99 e as características arquitetônicas e funcionais do COMPLEXO ARENA, 3.000 destas vagas serão disponibilizadas no COMPLEXO EMPRESARIAL ou em seu entorno próximo, de acordo com Parecer CAUGE n.º 84/10, localizados num raio de até no máximo de 500,00m - conforme recomendações da FIFA;

j) Fornecer ao Município todos os estudos, laudos, ensaios e esclarecimentos necessários à emissão das Licenças Ambientais Pré-vias, de Instalação e de Operação;

h) custear integralmente os materiais empregados nas obras.

Parágrafo Segundo: O MUNICÍPIO se compromete:

a) a ceder o terreno municipal junto à confluência da Rua Voluntários da Pátria e Av. Pe. Leopoldo Brentano, área necessária para implantação da rotatória projetada e reassentar os moradores residentes no local;

b) a reintegrar posse de eventuais ocupações irregulares e/ou reassentamento de moradores no recuo viário público ao longo das vias e rotatórias atingidas e que fazem parte do presente instrumento;

c) a acompanhar e fiscalizar as obras, verificando, inclusive, a qualidade do padrão das obras, em observância ao memorial descritivo, de acordo com os projetos apresentados e aprovados;





CLÁUSULA NONA: Haja vista a revogação do Termo de Compromisso, operou-se a perda do objeto do Inquérito Civil nº 00829.00006/2013, que tramita junto à Promotoria de Justiça de Defesa do Patrimônio Público de Porto Alegre, do Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul, razão pela qual deverá ser arquivado, com as providências cabíveis para esse fim.

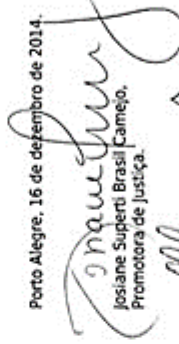
CLÁUSULA DÉCIMA: O presente acordo produzirá seus efeitos legais a partir de sua homologação por esse MM. Juízo.

Parágrafo Único: Após a homologação judicial do presente acordo, a empresa Karagounis Participações S/A desistirá dos recursos especial e extraordinário em tramitação no Tribunal Regional Federal da 4ª Região, derivados dessa Ação Civil Pública.

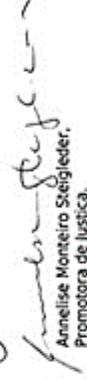
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: AS eventuais custas judiciais remanescentes deverão ser integralmente arcadas pela OAS S.A., após cálculo do contador.

DIANTE DO EXPOSTO, os signatários requerem a homologação do presente termo, com vistas à extinção da presente Ação Civil Pública.

Porto Alegre, 16 de dezembro de 2014.

  
Josiane Superti Brasil Camejo,  
Promotora de Justiça.

  
Alca Maria Regina Marchesan,  
Promotora de Justiça.

  
Annelise Monteiro Steigleder,  
Promotora de Justiça.

14

d) à manutenção e funcionalidade das vias objeto do presente instrumento;

e) a obter junto ao Departamento Nacional de Infra Estrutura de Transportes (DNIT) a Anuência para implantação de via e canal de drenagem;

g) a analisar e fornecer as Licenças Ambientais (Prévia, Instalação e Operação), desde que atendidas a todas as obrigações impostas ao empreendedor, bem como atendido o cronograma de obras indicadas nas cláusulas anteriores como medidas mitigatórias e compensatórias dos impactos ambientais do empreendimento;

h) a ceder áreas de uso comum e de terreno municipal com origem em loteamento limdeiro, necessárias para a implantação integral das vias objeto deste acordo;

i) a ceder terreno municipal em caso de necessidade para a construção e/ou melhoria de vias;

j) a reassentar os moradores do loteamento Mário Quintana, cujos lotes fazem parte da área de implantação integral da rotatória referida no presente acordo;

k) à manutenção e funcionalidade do canal de drenagem;

l) a desapropriar área de propriedade particular correspondente à reformulação e adequação integral da rotatória referida no item 1 da Cláusula Segunda do presente acordo;

m) a reintegrar posse e reassentar a população residente ao longo do recuo viário público nos trechos entre as ruas Dona Teodora e Seiscentos e Cinco, Ima, Maria José Trevisan e Graciano Camozzato e outros que forem identificados, necessários à reformulação e adequação integrais da via.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 MINISTÉRIO PÚBLICO  
 PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA  
 PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE

*Nilsy Rodrigues Filho*  
 Nilsy Rodrigues Filho,  
 Promotor de Justiça.

*João Batista Linck-Figueira*  
 João Batista Linck-Figueira,  
 Procurador-Geral do Município de Porto Alegre.

*Andressa Vizotto*  
 Andressa Vizotto,  
 Procuradora-Geral Adjunta.

*Carlos Eduardo Paes Barreto Neto*  
 OAS S.A.,  
 Carlos Eduardo Paes Barreto Neto  
 RG 13800729-9

*Ricardo Chemale Sellstre Peña*  
 Karagounis Participações S.A.,  
 Ricardo Chemale Sellstre Peña  
 OAB/RS 44118

*José Luiz Goes Silva*  
 Construtora OAS S.A.,  
 José Luiz Goes Silva  
 RG 1656366 SSP/BA

*Bruno Hartkoff Rocha*  
 Bruno Hartkoff Rocha,  
 OAB/SP 287403

*Geraldo Barbosa Corrêa*  
 Arena Porto-Alegrense S.A.,  
 Geraldo Barbosa Corrêa  
 RG 8015493904

*Eduardo Chemale Sellstre Peña*  
 Eduardo Chemale Sellstre Peña  
 OAB/RS 46855

*Odorico Orlestes Roman*  
 Grêmio Football Porto Alegrense,  
 Odorico Orlestes Roman  
 Vice-Presidente



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 MINISTÉRIO PÚBLICO  
 PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA  
 PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE

*Odorico Orlestes Roman*  
 Grêmio Gestão e Administração Ltda.,  
 Odorico Orlestes Roman  
 Vice-Presidente

*Eduardo Lazzaro Freire Villa Nova*  
 OAS Empreendimentos S.A.,  
 Eduardo Lazzaro Freire Villa Nova  
 RG 05148405-60

*Eduardo Lazzaro Freire Villa Nova*  
 OAS 26 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.,  
 Eduardo Lazzaro Freire Villa Nova  
 RG 05148405-60

*Eduardo Lazzaro Freire Villa Nova*  
 Albia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.,  
 Eduardo Lazzaro Freire Villa Nova  
 RG 05148405-60



Estado do Rio Grande do Sul  
Tribunal de Contas  
Gabinete do Conselheiro Cezar Miola

TRIBUNAL DE CONTAS
F. 2779
BRASÃO

<b>Processo nº</b>	11843-0200/13-6
<b>Matéria:</b>	MEDIDA ACAUTELATÓRIA EM INSPEÇÃO ESPECIAL - EXERCÍCIOS DE 2012 A 2018
<b>Órgão:</b>	EXECUTIVO MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
<b>Gestores:</b>	JOSÉ ALBERTO REUS FORTUNATI E NELSON MARCHEZAN JÚNIOR
<b>Terceiros Interessados:</b>	OAS S.A. E GRÊMIO FOOT-BALL PORTO ALEGRENSE
<b>Advogados:</b>	EUNICE FERREIRA NEQUETE E OUTROS

Vistos em Gabinete.

A decisão de folhas 1856 a 1869, datada de 14-06-2018, concluiu nos seguintes termos:

- a) determinar ao atual Administrador Municipal de Porto Alegre que, no prazo de 90 (noventa) dias, compareça perante este Tribunal as medidas adotadas visando ao efetivo cumprimento do conteúdo no Termo de Acordo celebrado nos autos da Ação Civil Pública nº11300121344, incluindo, se for o caso, planos de ação, cronogramas de trabalho e medidas executivas planejadas ou em curso;
- b) alertar o mesmo Gestor acerca da possibilidade de sua responsabilização, inclusive no âmbito das respectivas Contas, no caso de não implementação das providências indicadas na alínea "a" desta decisão;
- c) determinar à Direção de Controle e Fiscalização deste Tribunal que acompanhe o cumprimento das medidas determinadas na mesma letra "a", informando nestes autos as ocorrências relativas à matéria.

Intimidados, os Gestores identificados na epígrafe manifestaram-se de forma idêntica, anunciando a remessa de um relato "minucioso acerca dos fatos que envolvem a compensação ambiental e urbana do 'Complexo da Arena do Grêmio', bem como a concordância do Município de Porto Alegre com o escopo de obras a ser realizado pela empresa Karagounis Participações S.A. no formato sugerido, que inclui rol de garantias" (grifo original). Arrematando, declinam expectativa, no sentido de que "teste evidenciada a esta r. Corte de Contas a preservação do interesse do Erário, devido à não-assunção, pelo Poder Público municipal, de compromissos sabidamente ao encargo do empreendedor".

Ato contínuo, a partir da folha 1900, apresentaram "Manifestação Conjunta - SMDE/PGM/SMIM", documento assinado pelo Procurador-Geral do



Estado do Rio Grande do Sul  
Tribunal de Contas  
Gabinete do Conselheiro Cezar Miola

TRIBUNAL DE CONTAS
F. 2780
BRASÃO

Município e por três Secretários locais, que, após elencar 24 (vinte e quatro) "considerandos", consolida a posição da Municipalidade, relativamente à proposta da empresa antes nominada. Ditos "considerandos" reproduzem o histórico dos acontecimentos respeitantes à matéria, inclusive no âmbito judicial, sendo que a proposição formulada pela Karagounis Participações S.A. constitui assunção "por sua conta e mediante a prestação de garantias, de parte das obras de mitigação e compensação oriundas dos impactos ambientais e de infraestrutura do 'Complexo da Arena do Grêmio' na forma constante do Termo de Acordo Judicial de 18 de dezembro de 2014 (...)". Prossegue o documento, apresentando os seguintes tópicos, dotados de algum detalhamento: 1) das obras assumidas; 2) das obras executadas e obras a serem substituídas; 3) das obras a serem retiradas do escopo; 4) das obras e obrigações já executadas; 5) das garantias a serem prestadas e 6) da tomada de decisão. Ao final, "manifestam-se no sentido de aceitar o escopo de obras" detalhadas no documento, "assim como o pacote mínimo de garantias proposto a ser avaliado".

Posteriormente, aporou aos autos nova petição (fls. 1913 e seguintes), tendo como signatário, desta feita, o Município de Porto Alegre, por seu Procurador-Geral Adjunto, pretendendo "informar as medidas que estão sendo tomadas para a efetiva realização das obras do entorno da Arena (...)". Trouxe à relação o acordo judicial homologado perante a 10ª Vara da Fazenda Pública nos autos da Ação Civil Pública nº 001/1.13.0012134-4, destacando a assunção dos encargos tão somente pela OAS S.A., seu pedido de recuperação judicial e a apresentação de impugnação de crédito junto à 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da comarca de São Paulo. Aludiu à redução das obras previstas - na ordem de 70% - sem considerar que, conforme acordado em 2017, o complexo Hoteleiro e o Shopping Center foram excluídos do empreendimento.

Prosseguindo, deu conta das "várias reuniões técnicas realizadas, especialmente a partir de 07-12-2017", que resultaram em um "plano", fracionado em 8 (oito) etapas, passando pelo protocolo de projetos de obras viárias, desapropriações, orçamentos, instalação de ETE<sup>1</sup>, tudo sem excluir as obrigações da OAS. Após exibir cronograma, o Município revelou que "todos os projetos, conforme escopo de obras apresentado pela empresa (...), com a ciência do Ministério Público do Rio Grande do Sul, foram aprovados pelo Município de Porto Alegre"<sup>2</sup>. Finalizou, arrolando as "medidas executivas" adotadas, encargos do empreendedor e da Municipalidade, além de prestar algumas informações, "a título de esclarecimento". E também salientando: "Em nenhum local ficou estabelecido ou subentendido que o Município teria

<sup>1</sup> Etapa de Tratamento de Esgoto.  
<sup>2</sup> Moniciono a Av. Ad Raiser (1ª Etapa) e a Av. Leopoldo Brentano, Rótula e Trecho da Pedra Boquea (2ª etapa), além de arrolar outras providências.



assumido ou ficado responsável por 30% das obrigações originárias importadas à OAS S.A., além de relacionar "obras e ações já executadas pela OAS".

Foi anexada ao feito uma pluralidade de projetos.

Em 08-11-2018 deferi o ingresso do Grêmio Foot-Ball Porto-Alegrense no processo, como terceiro interessado, e em 12-11-2018 o Ministério Público do Estado - MP/RS protocolou documento, firmado por Promotores de Justiça.

Nessa manifestação, reportou o Parecer que os projetos ainda não estão encartados no processo judicial, mas tem ciência de que foram inseridos na presente Inspeção Especial. E tendo acesso a estes autos, destacou que "não consta sobre orçamentos e garantias".

Relato, outrossim, reunião ocorrida em 05-11-2018, na qual o Município revelou "que os projetos foram aprovados", "que o orçamento das obras foi estimado em trinta e sete milhões de reais" e "que as garantias apresentadas pela empresa seriam a hipoteca de um imóvel pertencente a outra empresa", além de outros aspectos.

Registrou, aquela Instituição, ter chamado à sua atenção "o desejo - justificável - do ente local em viabilizar a pronta assinatura do acordo", desiderato com o qual compartilha. Entretanto, acresceu que diante do histórico de descumprimento do acordo original e da postura negocial da empresa, há de se ter redobrada cautela e certeza técnica acerca da viabilidade dos projetos, da adequação do valor orçado e da suficiência das garantias".

Dentre os tópicos que geraram "perplexidade", destacou o MP-RS, in verbis:

- (...)
- 1) sobre o imóvel ofertado como garantia, objeto da matrícula 183182602, 4ª Zona, para gravar imposto por decisão judicial em processo manejado pelo Grêmio Foot Ball Porto Alegrense, consistente na averbação de reserva de três mil vagas de estacionamento; 2) o fato de que parte da garantia seria prestada em NTN; 3) o fato de que ao Município não é previsto prazo para a disponibilização do terreno que deverá receber a construção do EREB; 4) o fato de que há famílias ocupando o espaço de uma das vias a ser duplicada e o Município ainda não sabe quando poderá transferir-las; 5) o próprio valor orçado para as obras; 6) a ausência de preocupação acerca de manifestação prévia, relativamente aos termos do eventual acordo, perante o Juízo da recuperação judicial da OAS, em São Paulo, porque parte do capital social da Karagounis pertence à OAS, fato este já alertado pelo Ministério Público há

<sup>1</sup> Emissão de Bombardamento de Egito.

meses; 7) a pretensão de que esta assunção de obrigações da Karagounis leve à quitação das obrigações restantes, à cargo da OAS, e que são discutidas no Juízo da recuperação judicial; 8) a possibilidade de substituição/revisão gradual da garantia hipotecária por outra para permitir a incorporação, pela Karagounis, no imóvel ofertado como garantia.

Por fim, foi juntada aos autos a Informação nº 41/2018 - SPA, a partir da folha nº 2739. Trata-se de minucioso estudo técnico, que promove ampla análise dos subsídios juntados pelo Município de Porto Alegre. A partir da manifestação da Procuradoria-Geral do Município - PGM, que reportou "peça principal", posicionou-se quanto ao "Estado de Revisão das Medidas Mitigatórias" a partir da proposta que teria sido aprovada pela Comissão de Análise Urbanística e Gerenciamento - CAUGE, integrada por diferentes Secretarias do Município de Porto Alegre. Em arremate, os Auditores desta Casa entenderam "temerária" a conclusão de que a CAUGE teria anuído à substituição das medidas.

No que tange à "nova proposta" (subitem 2.3.2 do Informe Técnico - fl. 2748), mais especificamente no que se refere às contrapartidas do empreendedor, teveu críticas dizentes com a ausência de "suporte técnico", ao mesmo tempo em que questionou a suficiência dos valores fixados. A respeito, sintetizou, consignando: "O que está sendo proposto é a substituição de R\$ 16 milhões em medidas pelo custo de R\$ 6 milhões e a limpeza da galeria, serviço cujo preço não foi estimado na documentação acostada, mas não alcança R\$ 10 milhões".

Censurou as "medidas mitigatórias já executadas e excluídas" (tópico 2.3.4, fl. 2751) dizendo que algumas das primeiras (já executadas) não contaram com o "recebimento definitivo" ou resultaram improvidas as suas implementações "de modo fiel ao acordado"; as segundas (excluídas), considerou importante a permanência do "terminal de ônibus e a construção de uma unidade de triagem de resíduos sólidos".

Abordou, no subitem 2.3.5, a "magnitude da nova proposta", apresentando insuficiência nos valores objeto da novel proposição, conforme antecipa demonstrado no quadro de folha 2754. Arrematou o tópico, registrando: "É imperioso, ao cabo, que os orçamentos das novas medidas e do desassoreamento das galerias sejam conhecidos, de modo que se possa realizar um comparativo adequado da representatividade da nova proposta".

O Corpo Técnico versou também sobre "garantias prestadas e liberação dos habite-se" (subitem 2.3.6, fl. 2755), aponto censura na garantia hipotecária, no dilatado cronograma para a implantação das medidas

mitigatórias (8 anos) e também na própria dinâmica e no cronograma de liberação dos habite-se. Dentre outros aspectos, destacou um "cenário bastante agravado" em razão de eventuais dificuldades nas desapropriações previstas, ao mesmo tempo em que sugeriu "imposição de penalidade para proleções injustificadas".

Especificamente no que diz com o "cronograma de execução das medidas mitigatórias" (tópico 2.3.7 - fl. 2756), apresentou detalhadamente suas etapas - primeira e segunda -, concluindo que, em relação a ambas, os elementos constantes do processo não contemplam peças orçamentárias e cronogramas específicos para cada obra.

No item "manifestação do Ministério Público Estadual" (fl. 2769 e seguintes), o Serviço de Auditoria de Porto Alegre - SPA declinou sua concordância, em linhas gerais, com as ponderações formuladas. Ao mesmo tempo, identificou divergências entre os informes colhidos pelo MP/RS e os constantes da documentação acostada ao feito, emergindo necessário "o esclarecimento sobre os orçamentos das obras para se compreender a discrepância de valores".

Por fim, a Unidade Técnica, após apresentar uma síntese de todas as considerações formuladas na Informação nº 41/2018 - SPA, propôs a emissão de medida acatatória, vedando ao Executivo Municipal a assinatura de novo termo de acordo, bem como a promoção de qualquer ato administrativo tendente à liberação dos habite-se dos empreendimentos residenciais Liberdade I e Liberdade II, "enquanto não elucidadas as questões ponderadas pela Equipe de Auditoria". Sugere, também, seja o Município instado a manifestar-se quanto às análises postas nos Informes SPA nºs 51/2017 e 41/2018, prestando esclarecimentos quanto às "condicionantes para a liberação dos habite-se, orçamento de obra e garantias a serem prestadas".

É o relatório.

#### DECIDO

I - Não há como versar sobre o tema sem voltar os olhos ao histórico sobre o qual incide esta Inspeção Especial. A este julgador parece claro que o descumprimento de compromissos, um deles, inclusive, homologado em juízo, revela, parafraseando o Ministério Público, uma "postura negocial" que inspira cautelas. Agrava o cenário o fato de a pessoa jurídica inicialmente compromissária (OAS S.A.) confundir-se com a que ora se encontra em tratativas com o Poder Público.

Vislumbro risco real de repetir-se a situação de frustração, letargia e prejuízo à população, em especial aos adquirentes das unidades do empreendimento imobiliário, situação que remonta aos idos de 2012.

Há que ser evitado o quadro reproduzido pela Magistrada Presidente da Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça, quando do julgamento do Agravo de Instrumento nº 70073050618, citado e parcialmente transcrito na decisão que proferi em 06 de junho do corrente ano, nestes autos. Sua Excelência reporta-se a um contexto "caótico", de excessivo apelo ao lucro e de "péssimas condições de habitação nas proximidades do estádio", tudo em um contexto que aponta para a necessidade de uma solução definitiva, que atenda os princípios constitucionais, regramentos legais, envolvendo a totalidade de atores envolvidos.

Em tal perspectiva, são relevantes as inconsistências apontadas na Informação nº 41/2018-SPA, cujo conteúdo, desde já, faço parte integrante desta peça.

A destacar, o caráter "temerário" (fl. 2748) da aprovação de substituição das medidas mitigatórias pela Comissão de Análise Urbanística e Gerenciamento, haja vista as relevantes pendências registradas nos pareceres técnicos de instâncias que compõem aquela Comissão, especialmente o Departamento de Esgotos Pluviais - DEP e o Departamento Municipal de Água e Esgotos - DMAE. Este último, exemplificando, reputa imprescindível a conclusão de determinadas obras complexas (a EBE e o emissário), enquanto pressuposto à concessão do habite-se, em última análise pretendido pela empresa proponente.

Ainda sobre medidas mitigatórias, a manifestação identifica pelo menos uma de exclusão indevida, com expressivo impacto na mobilidade urbana, qual seja, o terminal de transporte coletivo (ônibus).

A temática que diz com valores de contrapartidas e garantias, na melhor das hipóteses, padece de elucidação. O que assoma com vigor - se bem que ainda segundo uma visualização sumária -, é a insuficiência dos valores, ainda que considerada a redução de escopo do empreendimento como um todo, igualmente carente de definição cartesiana.

O quadro de folha 2754 - sobre o qual o Gestor poderá se manifestar oportunamente - e as considerações técnicas adjacências, apontam de forma aritmética a redução de oferta financeira, já considerada a "nova proposta", que deixou de contemplar obras críticas e relevantes, tal como o desasosamento da galeria pluvial.



Referentemente às garantias, resultam as mesmas fragilizadas pelo noticiado gravame que pesa sobre sua parcela mais expressiva<sup>4</sup>, sendo que, a rigor, o Executivo não tem "posição definida quanto ao efetivo valor" do patrimônio respectivo. Somente esta particularidade mostra-se hábil à caracterização do risco ao qual se encontra exposta a Administração Pública Municipal. Garantias insuficientes possibilitam a reedição do impasse originariamente criado, quando o empreendedor declarou sua hipossuficiência após a concessão das licenças. E, ciente de que a drástica revogação das mesmas acarretaria prejuízos ainda maiores, nas searas social e financeira, urge a adoção de uma solução prévia e célere. Presente, assim, o *periculum in mora*.

O subsídio técnico sobre o qual me louvo sintetiza suas conclusões em 17 (dezessete) tópicos que, contando com minha aquiescência, bem configuram o *funus boni iuris* compatível com expedição de medida cautelatória.

São elas:

1. O Município de Porto Alegre aceitou a redação das medidas mitigatórias, apesar de os estudos e pareceres que dão suporte a esta decisão não terem avaliado o impacto do empreendimento na nova configuração, tampouco avaliado o refugo das estruturas e substituições de mercadorias;
2. As medidas mantidas na nova proposta foram esboçadas pelo empreendedor com vistas a minimizar custos e diminuir as áreas a desapropriar;
3. O estudo técnico avaliou o refugo das novas medidas de modo pontual, na interseção das principais vias, sem considerar eventuais problemas sistêmicos, como gargalos em ruas e avenidas não duplicadas e a contribuição do fluxo proveniente da nova ponte do Guabau, que carregará a Av. Dona Teodora;
4. Não houve a comprovação da prévia apropriação dos custos das alterações propostas;
5. Não houve a comprovação da estimativa do custo das desapropriações, pois a documentação não há mineral que abar a suficiência do montante de R\$ 6 milhões proposto para esse fim;
6. Não foi comprovada a estimativa do custo do desastoramento das galerias pluviais;
7. Não há comprovação do recebimento de algumas medidas mitigatórias consideradas já executadas;

<sup>4</sup> R\$ 60 milhões, referentes à área de terra, hipotecada.



8. A decisão do acréto considera principalmente a situação financeira do Município, incapaz de, nesse momento, arcar com investimento em obras e desapropriações, e a ineficiência das travessias antes realizadas, especialmente em vista da recuperação judicial da OAS/S.A.;
9. Houve a manutenção parcial da principal medida mitigatória em termos financeiros, a duplicação da Av. Al Renner;
10. Excluíram-se as medidas que privilegiavam o transporte coletivo e alternativo, o que vai em sentido contrário a uma política pública importante para o Município. A nova proposta também não considera medidas como a qualificação nas imediações do estádio, como passeios, ciclovias, bicicletários, estação de Transurb, medidas que estavam contempladas no EIA/RIMA;
11. Não fica evidenciado se a nova proposta contempla a melhoria do raio de giro entre a Av. Farrapos e Av. Al Renner;
12. Na ausência dos orçamentos das novas medidas, é possível compor o valor aproximado da nova proposta a partir dos montantes já informados nos autos do presente processo e corrigidos pelo IPCA. Estima-se, com a exclusão do procedimento de desastoramento da macrodrenagem, que a nova proposta corresponda, incluídas as obras já concluídas, a R\$ 37.978.143,00, equivalente a 35,2% do montante das medidas inicialmente transigidas, ou 50% do valor atribuído como de responsabilidade do empreendedor no Acordo Judicial vigente;
13. As peças técnicas referentes aos projetos foram aprovadas pelo Município, DMAE e CEEE, contudo não há informação sobre o licenciamento ambiental das obras de mitigação propostas, o que já havia sido observado na Informação 51/2017 - SPA (66.1705-1707);
14. No que tange às garantias para o cumprimento da nova proposta, é necessário que sejam recolhidas as dívidas quanto aos marcos para a liberação dos habite-se, assim como seja avaliada a titularidade, valor de mercado e eventuais embargões do imóvel sobre o qual recai a garantia hipotecária;
15. O cronograma proposto prevê um longo prazo de 8 anos para a implementação de todas as medidas. Entende-se que esse prazo é superior ao normalmente despendido nas obras do Município. Ressalta-se que durante a execução das obras, os transtornos para a circulação poderão ser agravados e por um lapso temporal superior ao necessário;
16. Assim como já observado na Informação 51/2017 - SPA, os projetos encaminhados não apresentam uma análise da suficiência da rede de macrodrenagem do entorno, o que pode refletir no desempenho do sistema de drenagem pluvial, assim como afetar a execução das camadas de base e sub-base do pavimento projetado;



Estado do Rio Grande do Sul  
Tribunal de Contas  
Gabinete do Conselheiro Cezar Miola

TRIBUNAL DE CONTAS
Fl. 2788
Subsídios



III - Em face do exposto, e amparado nos fundamentos constantes da Informação nº 41/2018-SPA, com fulcro no artigo 12, XIII, alínea "a" do Regimento Interno desta Casa - RITCE, decido por:

a) *deferir a medida cautelar propugnada pela Unidade Técnica, determinando, até que se elucidem e se encaminhem satisfatoriamente as questões aqui tratadas:*

a.1) que o Executivo Municipal de Porto Alegre se abstenha de assinar acordo que diga respeito à matéria em apreço com base nas premissas analisadas;

a.2) que o Executivo Municipal de Porto Alegre não promova qualquer ato administrativo tendente à concessão de habite-se relativo aos empreendimentos Liberdade I e Liberdade II com fundamento no aljate em trâmite;

b) alertar o Administrador Municipal acerca da possibilidade de sua responsabilização, inclusive no âmbito das respectivas Contas anuais, no caso de descumprimento das determinações contidas na alínea "a", retro;

c) determinar à Direção de Controle e Fiscalização que acompanhe o cumprimento das determinações objeto da presente decisão, de tudo dando ciência a este Relator.

Intime-se o Gestor para que, querendo, nos termos do artigo 12, IV, do RITCE, preste esclarecimentos relativamente às Informações SPA nºs 51/2017 e 41/2018, no prazo de 30 dias, juntando a documentação que entender pertinente.


Identifiquem-se os Terceiros Interessados.

Transcorrido o prazo assinado, com os informes, ou na falta desses, sejam os autos remetidos ao Ministério Público de Contas, para emissão de parecer, nos termos do artigo 36, II, do RITCE, não sem, antes, identificá-lo, conforme preconiza o artigo 36, inciso VII, do mesmo Regimento.

À Direção de Controle e Fiscalização, para as providências de estilo.  
Gabinete, em 07-12-2018.

Conselheiro Cezar Miola,  
Relator.

MC21184324-2018/04/03

<p> <b>Processo nº</b> 20279-0200/18-9  <b>Matéria:</b> RECURSO DE AGRAVO  <b>Decisão recorrida:</b> MEDIDA CAUTELAR (FLS. 2779 a 2188 da IE)                  PROCESSO Nº 11843-0200/13-6                  INSPEÇÃO ESPECIAL - EXERCÍCIOS DE 2012 A 2018                  RELATOR: CONSELHEIRO CEZAR MIOLA  <b>Órgão:</b> EXECUTIVO MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE  <b>Recorrente:</b> NELSON MARCHEZAN JÚNIOR  <b>Advogada:</b> ALEXANDRA GIACOMET PEZZI (FL. 65)             </p>	<p>                 TRIBUNAL DE CONTAS                  FL. 442                  AGENDA             </p> 
---	--

somente os interesses comerciais privatísticos, mas a redução técnica resultando da exclusão do complexo comercial, que foi responsável por grande parte das intervenções e obras de mitigação para a execução do empreendimento". Referiu, quanto à Arena, que uma intervenção operacional localizada e de duração certa equaciona o impacto de jogos e outros eventos, reduzindo a necessidade de intervenção permanente.

No tópico destinado à "avaliação de medidas mitigadoras do EIA/RIMA frente à sua capacidade de mitigação", fez referência ao Anexo 18, em que estaria presente "a relação de impactos e de medidas mitigadoras estabelecidas no EIA/RIMA, bem como uma avaliação da condição de abatimento prognosticada para cada medida". Alegou que devem ser executadas pelo empreendedor as medidas mais efetivas, considerando que parte dos impactos previstos não mais se concretizaram em função da exclusão dos prédios comerciais do projeto.

No tocante ao prazo de execução, o Agravante registrou que o novo cronograma reduziu o período de conclusão, explicando que o prazo inicialmente proposto era "conservador". Quanto às garantias, afirmou que estas estão elencadas no Anexo 6, listando-as.

No tópico destinado ao cronograma do habite-se, referiu que, em relação aos apartamentos do Condomínio Liberdade I, as curtas de habitação deverão ser concedidas tão logo seja efetivada a garantia. Quanto ao Condomínio Liberdade II, explicou que estas deverão ser liberadas após a conclusão das obras contempladas no acordo debatido. No ponto, o Recorrente asseverou "a necessidade de entregar e comercializar o estoque dos referidos imóveis, para a geração de caixa, visando à realização das obras e viabilização do Condomínio Liberdade II" (fl. 13).

O Recorrente alegou que não há conduta dolosa por parte dos gestores, de modo que não se poderia cogitar em dano ao Erário. Ressaltou, também, a preponderância do interesse público.

Na sequência, passou a transcrever questões consideradas por este Tribunal que ensejaram na medida cautelar, rebatendo-as.

Dentre as diversas afirmações do Agravante, destacam-se: a necessidade de adequação das medidas mitigatórias face ao novo escopo do empreendimento; as novas obrigações decorrem de projeto totalmente distinto do empreendimento inicial; o Município não dispõe de recursos para realizar todas as desapropriações necessárias, de modo que, a fim de viabilizar o novo acordo, foram propostas alterações e substituições das obrigações do empreendedor; foram acrescidas obras por exigência do Município; algumas medidas não foram consideradas no estudo realizado, porquanto já haviam sido

Vistos em Gabinete.

A decisão recorrida, no que pertine, foi assim vazada<sup>1</sup>:

- III - Em face do exposto, e amparado nos fundamentos constantes da Informação nº 41/2018-SPA, com ênfase no artigo 11. VIII, alínea "a" do Regimento Interno desta Casa - RITCE, decido por:
  - a) deferir a medida cautelar propagada pela Unidade Técnica, determinando, até que se elaborem e se escrutinem satisfatoriamente as questões aqui tratadas:
    - a.1) que o Executivo Municipal de Porto Alegre se abstenha de assinar acordo que diga respeito à matéria em apreço com base nas premissas analisadas;
    - a.2) que o Executivo Municipal de Porto Alegre não promova qualquer ato administrativo tendente à concessão de habite-se relativo aos empreendimentos Liberdade I e Liberdade II com fundamento no ajuste em trâmite;
    - b) alertar o Administrador Municipal acerca da possibilidade de sua responsabilização, inclusive no âmbito das respectivas Contas anuais, no caso de descumprimento das determinações contidas na alínea "a" retro;
    - c) determinar à Direção de Controle e Fiscalização que acompanhe o cumprimento das determinações objeto da presente decisão, de modo a dar ciência a este Relator.

Inconformado, o Recorrente apresentou um resgate histórico disente com o licenciamento do Complexo Arena, argumentando que a nova proposta de acordo com a empresa Karagounis "não foi aleatória e não observou tal

<sup>1</sup> Folhas nº 2779 a 2788 dos autos da Inspeção Especial (IE) nº 11843-0200/13-6.



excluídas no acordo judicial firmado em 2014; o fluxo de veículos oriundo da "Nova Ponte do Guaíba" não foi considerado no estudo e não se poderia trazer novas premissas que não estavam presentes à época da feitura do EIA/RIMA; existe confusão de pessoas jurídicas; as dívidas presentes na Informação 41/2018 estariam saneadas; os valores das intervenções apresentar-se-lum claros no Anexo 10; inexistem dívidas acerca das garantias; o terreno de propriedade da Acauá Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. só terá efeito de garantia após a retirada do gravame por parte do Grêmio Foot-Ball Porto-Alegrense e que este já teria manifestado a concordância para liberação do imóvel; há comprovação do recebimento, pelo Município, de todas as obras concluídas; será dado prosseguimento ao licenciamento ambiental após a definição das novas obrigações; considerou-se a ER-448 no estudo realizado em 2010; o empreendedor tinha por responsabilidade apenas executar a EBE; desnecessidade do terminal de ônibus, porquanto vinculado apenas ao empreendimento cancelado; e aprovação dos projetos, orçamentos e garantias por parte do Município.

Ao final, postulou o recebimento do Agravo e, quanto ao mérito, a reconsideração da decisão impugnada ou o julgamento pelo provimento do Recurso, "no sentido da revogação imediata dos efeitos da cautelar deferida, eis que inexistente qualquer impropriedade nas manifestações dos Órgãos municipais que aprovaram projeto de acordo para saneamento da malha viária e de aspectos sócio ambientais vinculadas ao entorno da Arena Portalegreense". Requeru, ainda, que lhe fosse oportunizada a sustentação oral (fls. 61 a 63).

Em exame preliminar, verificou-se estarem presentes os pressupostos legais e regimentais de admissibilidade, razão pela qual, com fundamento no artigo 126 do Regimento Interno desta Casa, conheci o Recurso interposto. De outro lado, dada a natureza e a complexidade da matéria versada no feito, determinei a remessa dos autos à Direção de Controle e Fiscalização para instrução (fl. 384).

Em resposta, foi juntada a instrução de folhas 404 a 460, concluindo pelo improvinimento do Apelo.

Após, vieram os autos conclusos.  
É o relatório.

#### DECIDO

I – Reitero, preliminarmente, que se encontram presentes os requisitos de admissibilidade do presente Agravo.

II – Visando à contextualização da matéria, é oportuno tecer um breve relatório da Inspeção Especial (IE) nº 11843-0200/13-6, no âmbito do qual foi emitida a cautelar impugnada.

A Inspeção foi instaurada pela Presidência desta Casa em 08-11-2013, a fim de se analisarem possíveis irregularidades no Termo de Compromisso firmado entre o Município de Porto Alegre e a empresa OAS S.A., envolvendo questões referentes à implantação do Complexo Arena Esportiva do Grêmio, constituído por empreendimentos de natureza empresarial e residencial, bem como pela Arena (fl. 03 da IE).

A Informação nº 30/2013 (fls. 05 a 30 da IE) historiou que o licenciamento ambiental respectivo compreendeu a elaboração e a confecção do Termo de Referência, Estudo de Impacto Ambiental (EIA) gerador do Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) e Estudo de Viabilidade Urbanística (EUV), e que, a partir da aprovação de tais itens, foram emitidas as autorizações relativas a cada etapa das obras (prévia, instalação e operação). Quanto ao primeiro (Termo de Referência), constatou que o empreendedor recebeu-o da SMAM, em 24-03-2009, com as condições à elaboração do EIA-RIMA, para a totalidade do empreendimento, dentre elas a indicação dos responsáveis pelas obras de implantação e manutenção do Complexo Arena. Como consequência, ainda em 2009, foi apresentado ao Poder Público um documento no qual o empreendedor responsabilizou-se, expressa e objetivamente, quanto à infraestrutura viária e demais obras de vulto no chamado "entorno". O mesmo foi aprovado (em meados de 2010), após várias reuniões com a Municipalidade, por intermédio de seus quadros técnicos multidisciplinares (Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental – CMDUA e Comissão de Análise Urbanística e Gerenciamento – CAUGE). Com isso, foram concedidas as licenças prévias, de instalação e de operação, o que se estendeu de 2009 até dezembro de 2012.

A manifestação técnica, na folha 13, sintetizou o contexto relatado:

Registre-se que a licença prévia só foi obtida após a aprovação do EIA-RIMA e do EUV por means e multidisciplinar equipe técnica de Executiva Municipal (fls. 36 a 64), tendo sido verificadas nos processos administrativos correções e aceite de engenheiros, arquitetos, biólogos, geólogos, geógrafos e outros profissionais de diversos órgãos municipais, a saber: SMAM, PSM, SMC, EPTC/SMT, SMOV, SMS, DEP, DMAE, DMLU, SEAGIS e SMED.

No caso em tela, pode-se afirmar que a aprovação do EIA-RIMA e do licenciamento prévio foi relativamente pacífica, levando em



*consideração, em especial a abrangência dos estudos elaborados (que aponta a viabilidade ambiental do Empreendimento) e a assunção da responsabilidade nas ações compensatórias e mitigatórias pelo Empreendedor. (Conferir o original).*

Todavia, em que pese dita "assunção", em 16-04-2012, foi celebrado entre o Município de Porto Alegre e a OAS S.A. o Termo de Compromisso nº 48892 (fls. 125 a 139 da IE), transferindo para o Ente Público o "ônus da execução da maior parte das medidas mitigatórias pelas quais a referida empresa havia se responsabilizado".

A equipe técnica, em linhas gerais, propugnou nos seguintes termos:

- 1) Anulação do termo de compromisso celebrado, inclusive, em sede extrajudicial, restrição dos efeitos de sua cláusula quarta do termo de compromisso, no que se refere à assunção de responsabilidades pelo Município, até que proferida decisão de mérito;
- 2) Concessão de prazo para elaboração de um novo termo, respeitando as responsabilidades assumidas pelo empreendedor - o que, aliás, foi decisivo na emissão das licenças -, inclusive em relação às obras suprimidas da matriz (tabela S. fl. 15); e estabelecimento de cronograma;
- 3) Desatendida a condição anterior, que a Anulada (POA) seja instada a sustar a licença de operação da Arena e das licenças de instalação dos demais empreendimentos cuja implantação já houvera iniciado;
- 4) Impor débito ao Sr. Prefeito de Porto Alegre, relativamente aos dispêndios concernentes às obras realizadas, cuja responsabilidade já havia sido assumida pela empresa OAS S.A.

Nos esclarecimentos (fls. 239 a 254 da IE), subscritos em 23-12-2013, o então Gestor local requereu que a medida acatatória fosse negada, reconhecendo-se como "justificada a assinatura do termo de compromisso". Ponderou que, ainda em 2007, antes do licenciamento do Complexo em comento, o Município preocupou-se com a implantação da BR-448, o que acabou por produzir diretrizes. Após Porto Alegre ser declarada sede de Jogos da Copa do Mundo, a análise passou a considerar esse fator, inclusive o dado de que "o contexto nacional demandou contrapartidas dos poderes públicos".

De outro lado, a mesma Autoridade argumentou que o EIA-RIMA não vincula o "apontamento das medidas e o responsável pelo seu adimplemento", ponderando que, nos demais Municípios-sede, "as obras de infraestrutura dos estádios de futebol e aquelas decorrentes destes foram

custeadas pelos respectivos governos municipais e estaduais (...)". Acresceu que, fruto dessa parceria, o Governo Federal comprometeu-se com um repasse de R\$ 200.000.000,00, por intermédio de emendas parlamentares, para a execução de obras de mobilidade do entorno, sendo liberadas, à época, apenas R\$ 8.775.000,00.

O Administrador estabeleceu breve cotejo com o estádio Beira-Rio, ao qual se teria dispensado tratamento similar, e buscou justificar investimentos de obras de infraestrutura, registrando: "A Capital Gaúcha se orgulha de ser uma das três cidades sedes que possui estádios privados e de ser praticamente única cidade sede que não aplicou dinheiro público da construção direta de seus Estádios".

O Esclarecente debitou, ainda, a participação financeira do Município à necessidade de parceria com as demais esferas de governo, no esforço de "preparar o país para a Copa do Mundo de 2014", relacionando as obras parcialmente executadas, seus processos licitatórios e custos.

Mencionou o Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) celebrado com o Ministério Público do Estado (MP-RS) (em que foram impostas condições para a concessão do habite-se à Arena Porto-Alegrense), a judicialização da matéria (Ações Civis Públicas nºs 1.12.0111605-9 e 1.13.0012134-9), bem como a "paralisação de todo e qualquer novo ato de aprovação ou licenciamento" relativo ao Complexo, em face de recomendações emanadas do mesmo MP-RS e do Ministério Público de Contas (MPC). Arrematando, aduziu inexistir a intenção de desonerar o interessado, mas apenas delimitar obrigações. De outro lado, consignou: "não há como se exigir do empreendedor privado que promova todas as obras de mobilidade do entorno da Arena do Grêmio, mormente porque algumas delas decorrem, necessariamente, do grande incremento de fluxo viário que se utiliza da Rodovia do Parque (BR-448), do próprio Estádio, dos demais empreendimentos residenciais e comerciais do Complexo da Arena do Grêmio e, ainda, de empreendimentos vizinhos".

Acostada aos autos as manifestações da Unidade Técnica (fls. 346 a 382 e 410 a 413 da IE), do MPC (383 a 400 e 414 a 417 da IE) e do empreendedor (fls. 402 a 405 da IE), sobreveio decisão cautelar proferida pelo Ilustre Conselheiro Marco Peixoto, então Relator da matéria (fls. 418 a 421 da IE), determinando que o Executivo de Porto Alegre se abstivesse "de efetuar pagamentos em razão do disposto na cláusula quarta do Termo de Compromisso firmado com a empresa OAS S.A. bem como qualquer outro procedimento decorrente do citado ajuste, até o pronunciamento definitivo desta Corte".

Mediante o documento de folha 426, a Municipalidade noticiou que o citado Termo de Compromisso nº 48892 foi revogado. Em sede de juízo de retratação, no Agravo Regimental nº 3226-0200/14-8, foi igualmente revogada a medida cautelar concedida (fls. 106 a 108 daquele Recurso).

Em momento posterior, o MPC anexou cópia de Termo de Acordo, celebrado nos autos da Ação Civil Pública nº 1.13.0012134-4, homologado pelo juízo (fls. 428 a 445 da IE), no qual o Poder Público transigiu em 30% no que tange às obrigações originais, sob encargo do empreendedor. Após nova manifestação da SICM (fls. 446 a 450 da IE), foi juntada, a partir da folha 452, cópia da demanda judicial.

Ao assumir a relatoria (em 06-06-2016), acenando com uma perspectiva de acompanhamento da matéria, e ajuizando à "necessidade de atualizar as informações", conforme promovido pelo Órgão Ministerial (fls. 1472 e 1473 da IE), proferi despacho visando a esclarecer diversos pontos, a saber (fls. 1475 a 1477 da IE):

- 1 - Em relação às medidas efetivamente implantadas desde a celebração do Termo de Acordo firmado judicialmente entre o Município de Porto Alegre e a empresa OAS S.A. (fls. 460 a 467):
  - a) quanto às obras de execução a cargo da empresa OAS S.A., previstas na Cláusula Segunda, Parágrafo Segundo:
    - a.1) qual o cronograma vigente, e se este vem sendo observado, indicando o estágio atual de cada uma das oito obras previstas;
    - a.2) caso haja inexecução ou atraso, indicar a motivação;
    - a.3) caso a inexecução ou execução parcial seja imputável à empresa OAS S.A., se está sendo observada a cobrança de multa diária prevista na Cláusula Quarta;
    - a.4) caso a inexecução ou execução parcial seja imputável a outrem, identificar e sugerir possíveis providências a serem recomendadas ou determinadas por este Tribunal;
    - b) Com referência ao valor da compensação ambiental, se foi satisfeito o previsto na Cláusula Seta do Acordo;
    - c) Relativamente à Cláusula Oitava:
      - c.1) em que estágio de execução se encontram os compromissos assumidos pela empresa OAS S.A., nas letras "a" e "b", constantes do Parágrafo Primeiro. Se há cronograma elaborado para atendimento ao disposto nesse mesmo Parágrafo e, caso positivo, se este vem sendo observado. Em caso de inexecução ou execução parcial, identificar as responsabilidades e sugerir possíveis providências a serem recomendadas ou determinadas por este Tribunal;

c.2) se o Município cumpriu com os compromissos assumidos nas letras "a" e "b" do Parágrafo Segundo. Caso haja alguma pendência, indicar a motivação e propor eventuais medidas a serem recomendadas ou determinadas por este TCU.

2) Que a Unidade Técnica informe acerca de outras situações que julgar pertinentes ao integral atendimento da mesma Promoção MPC nº 00102/2016.

Aos autos foi carreada nova Informação Técnica (nº 022/2016 - fls. 1480 a 1484 da IE), buscando responder aos quesitos formulados por este Juizador. O documento reproduziu esclarecimentos ofertados pela Auditada nas folhas 1486 a 1490. Nele, o Município de Porto Alegre narrou as dificuldades que enfrentava, especialmente as vinculadas à OAS S.A. ("Operação Lava Jato", recuperação judicial), bem como um estado de, praticamente, letargia, quanto à execução de obras e cumprimento de cronogramas.

O MPC sugeriu a verificação periódica da matéria (fl. 1494), e, acolhendo sugestão da Unidade Técnica, propôs a ampliação do escopo até o exercício de 2017 (fl. 1495 da IE), o que foi acolhido pela Presidência do TCE (fl. 496 da IE).

Em 13-07-2017, em novo despacho, reiterei os questionamentos que restavam pendentes, conforme segue (fl. 1500 da IE):

Especificamente sobre o expediente em exame, remanescem proposições na Unidade Técnica, ainda pendentes de decisão ministerial, quais sejam determinação à Auditada no sentido da sustação de licença de operação da Arena e dos demais empreendimentos "cuja instalação já foi iniciada" e restituição de valores indevidamente despendidos pelo Gestor (fl. 30).

Adianto que, relativamente à parcela residencial do empreendimento, a questão encontra-se sobida, pelo menos em parte, nos termos da demanda judicial proposta pelo MP-RS. Sobre o estágio fidejussório, de outro lado, considero que o feito ainda padece da ausência de elementos essenciais ao desate.

Em face da complexidade das questões que gravitam sobre o feito: do impasse gerado pela empreendedora firmatária do compromisso homologado judicialmente (OAS), que recorreu à recuperação judicial, e da atual operação de algumas unidades - aí incluída a Arena - aparentemente desacompanhada da plenitude dos requisitos legais, considero imprescindível que, tanto quanto possível, o processo seja dotado de objetividade.

Frente a tal cenário, antes de dar encaminhamento conclusivo à questão, tendo como necessário que venham ao processo,

relativamente aos empreendimentos concluídos (inclusive o estádio) - objetivamente - os seguintes informes:

- a) quais os pressupostos legais necessários à concessão das licenças (habilitar-se), identificando-se as normas incidentes, em todas as esferas, e dentro as providências (obras) que impõe a legislação de regência, especificas em que fase se encontram.
- b) considerando o estágio atual dos empreendimentos, quais as providências (obras) do ponto de vista do Estado de Impacto Ambiental - EIA, do Relatório de Impacto Ambiental - RIMA e do Estudo de Viabilidade Urbanística - ETVU tidas como imprescindíveis à regularidade do complexo. Em palavras diversas, o que, neste contexto, eventualmente, poderia ser dispensado, em relação às exigências constantes do acordo homologado judicialmente, sem prejuízo à regular operação.

A Informação nº 041/2017-SPA, anexada a partir da folha 1511 da IE, foi considerada parcialmente satisfatória por este Conselheiro. Contudo, conforme constou no despacho de folhas 1525 a 1576 da IE, apontaram documentos noticiando a possibilidade de celebração de um novo acordo no âmbito da Ação Civil Pública nº 1.13.0012134-4. Consoante referido, uma empresa interessada (Karagounis Participações S.A.) se comprometeu a assumir a realização de obra que estava a cargo da OAS S.A., mais especificamente, a duplicação da avenida A.J. Renner. Assim, os respectivos projetos foram submetidos à Unidade Técnica, com vistas a uma análise acerca de sua adequação, inclusive no pertinente aos orçamentos apresentados.

Em resposta, a Informação nº 051/2017, do Serviço de Auditoria de Porto Alegre (SPA), apontou uma série de inconsistências nos projetos e sobrepreços. Alertou, igualmente, para a necessidade de aprovação e licenciamento municipal (fs. 1703 a 1727 da IE).

Em 01-02-2018, voltei a despachar no expediente (fs. 1788 a 1791 da IE), solicitando mais subsídios ao Corpo Técnico, dessa vez com relação aos valores já desembolsados pelo Município e seu cotejo com a transigência estatal de 30% que constou do acordo judicial. As conclusões oferecidas (fs. 1794 a 1799 da IE) registraram que os montantes contratados e pagos não atingem aquele percentual, indicando que o Poder Público, até então, não despendeu somas fora dos parâmetros do Termo de Acordo constante da Ação Civil Pública.

O MPC, mediante a promoção de folhas 1850 a 1852 da IE, sugeriu a "manutenção de procedimentos para estabelecer a verificação periódica da matéria".

Já em 29-05-2018, a Presidência da Casa deferiu solicitação deste Relator, estendendo o período de escopo da Inspeção para até 2018 (fs. 1853 e 1854 da IE).

Os autos voltaram conclusos, oportunidade em que, reapreciando a matéria (14-06-2018), deliberei nos seguintes termos (fs. 1856 a 1869 da IE):

- a) determinar ao atual Administrador Municipal de Porto Alegre que, no prazo de 90 (noventa) dias, compareça perante este Tribunal as medidas adotadas visando ao efetivo cumprimento do conteúdo no Termo de Acordo celebrado nos autos da Ação Civil Pública nº 1.13.0012134-4, incluindo, se for o caso, planos de ação, cronogramas de trabalho e medidas executivas planejadas ou em curso;
- b) alertar o mesmo Gestor acerca da possibilidade de sua responsabilização, inclusive no âmbito das respectivas Contas, no caso de não implementação das providências indicadas na alínea "a" desta decisão;
- c) determinar à Direção de Controle e Fiscalização deste Tribunal que acompanhe o cumprimento das medidas determinadas na mesma letra "a", informado nestes autos as ocorrências relativas à matéria.

Intimados, os Gestores manifestaram-se de forma idêntica, anunciando a renúncia de um relato "minucioso acerca dos fatos que envolvem a compensação ambiental e urbana do 'Complexo da Arena do Grêmio', bem como a concordância do Município de Porto Alegre com o escopo de obras a ser realizado pela empresa Karagounis Participações S.A. no formato sugerido, que inclui rol de garantias" (grifo original). Arrematando, declinaram expectativa, no sentido de que "este evidenciada a esta r. Corte de Contas a preservação do interesse do Erário, devido à não-assunção, pelo Poder Público municipal, de compromissos sabidamente ao encargo do empreendedor".

Ato contínuo, a partir da folha 1900 da IE, apresentaram "Manifestação Conjunta - SNDE/PCN/SMIM", documento assinado pelo Procurador-Geral do Município e por três Secretários locais, que, após elencar 24 (vinte e quatro) "considerandos", consolidou a posição da Municipalidade, relativamente à proposta da empresa antes nominada. Ditos "considerandos" reproduzem o histórico dos acontecimentos respeitantes à matéria, inclusive no âmbito judicial, sendo que a proposição formulada pela Karagounis Participações S.A. constitui assunção "por sua conta e mediante a prestação de garantias, de parte das obras de mitigação e compensação oriundas dos impactos ambientais e de infraestrutura do 'Complexo da Arena do Grêmio' na forma constante do Termo de Acordo Judicial de 18 de dezembro de 2014 (...)".





Prossigue o documento, apresentando os seguintes tópicos, dotados de algum detalhamento: 1) das obras assumidas; 2) das obras executadas e obras a serem substituídas; 3) das obras a serem retiradas do escopo; 4) das obras e obrigações já executadas; 5) das garantias a serem prestadas e 6) da tomada de decisão. Ao final, manifestam-se no sentido de aceitar o escopo de obras detalhadas no documento, "assim como o pacote mínimo de garantias proposto a ser avaliado".

Posteriormente, apertou aos autos nova petição (fls. 1913 e seguintes da IE), tendo como signatário, desta feita, o Município de Porto Alegre, por seu Procurador-Geral Adjunto, pretendendo "informar as medidas que estão sendo tomadas para a efetiva realização das obras do entorno da Arena (...)". Trouxe à colação o acordo judicial homologado perante a 10ª Vara da Fazenda Pública nos autos da Ação Civil Pública nº 1.13.0012134-4, destacando a assunção dos encargos tão somente pela OAS S.A., seu pedido de recuperação judicial e a apresentação de impugnação de crédito junto à 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da comarca de São Paulo. Abordou à redução das obras previstas (na ordem de 30%) sem considerar que, conforme acordado em 2017, o complexo hoteleiro e o shopping center foram excluídos do empreendimento.

Prossigendo, deu conta das "várias reuniões técnicas realizadas, especialmente a partir de 07-12-2017", que resultaram em um plano, fracionado em 8 (oito) etapas, passando pelo protocolo de projetos de obras viárias, desapropriações, orçamentos, instalação de ETE, tudo sem excluir as obrigações da OAS. Após exibir cronograma, o Município revelou que "todos os projetos, conforme escopo de obras apresentado pela empresa (...), com a ciência do Ministério Público do Rio Grande do Sul, foram aprovados pelo Município de Porto Alegre". Finalizou arrolando as "medidas executivas" adotadas, encargos do empreendedor e da Municipabilidade, além de prestar algumas informações, "a título de esclarecimento". E também salientando: "Em nenhum local ficou estabelecido ou subentendido que o Município teria assumido ou ficado responsável por 30% das obrigações originárias impostas à OAS S.A.", além de relacionar "obras e ações já executadas pela OAS".

Foi anexada ao feito uma pluralidade de projetos.

Em 08-11-2018 deferi o ingresso do Grêmio Foot-Ball Porto-Alegrense no processo, como terceiro interessado (fl. 2731), e em 12-11-2018 o Ministério Público do Estado protocolou documento (fls. 2736 a 2738).

<sup>2</sup> Estação de Tratamento de Esgoto.

<sup>3</sup> Mencionou a avenida Al Fenier (1ª etapa) e a avenida Leopoldo Brentano, Rúnica e Trecho da Pedro Botelho (2ª etapa), além de arrolar outras providências.



Nessa manifestação, reportou o Parquet que os projetos ainda não estavam encartados no processo judicial, mas tinha ciência de que foram inseridos na presente Inspeção Especial. E tendo acesso aos autos, destacou que "nada consta sobre orçamentos e garantias".

Relatou, outrossim, reunião ocorrida em 05-11-2018, na qual o Município revelou "que os projetos foram aprovados", "que o orçamento das obras foi estimado em trinta e sete milhões de reais" e "que as garantias apresentadas pela empresa seriam a hipoteca de um imóvel pertencente a outra empresa", além de outros aspectos.

Registrou, aquela Instituição, ter chamado à sua atenção "o desejo - justificável - do ente local em viabilizar a pronta assinatura do acordo", desiderato com o qual compartilha. Entretanto, acresceu que diante do "histórico de descumprimento do acordo original e da postura negocial da empresa, há de se ter redobrada cautela e certeza técnica acerca da viabilidade dos projetos, da adequação do valor orçado e da suficiência das garantias".

Dentre os tópicos que geraram "perplexidade", destacou o MP-RS, in verbis:

(...) 1) sobre o imóvel ofertado como garantia, objeto da matrícula 183182602, 4ª Zona, pesa gravame imposto por decisão judicial em processo mantido pelo Grêmio Foot ball Porto Alegre, consistente na averbação de reserva de três mil vagas de estacionamento; 2) o fato de que parte da garantia seria pretada em NTNs; 3) o fato de que ao Município não é previsto prazo para a disponibilização do terreno que deverá receber a construção da ETE; 4) o fato de que há famílias ocupando o espaço de uma das vias a ser duplicadas e o Município ainda não sabe quando poderá transferi-las; 5) o próprio valor orçado para as obras; 6) a ausência de preocupação acerca de manifestação prévia, relativamente aos termos do eventual acordo, perante o Juízo da recuperação judicial da OAS, em São Paulo, porque parte do capital social da Karagounis pertence à OAS. Fato esse já alertado pelo Ministério Público há meses; 7) a pretensão de que essa assunção de obrigações da Karagounis leve à quitação das obrigações restantes, à cargo da OAS, e que são discutidas no Juízo da recuperação judicial; 8) a possibilidade de substituição/retrada gradual da garantia hipotecária por outra para permitir a incorporação, pela Karagounis, no imóvel ofertado como garantia.

<sup>4</sup> Estação de Bombamento de Esgoto.

Por fim, foi juntada aos autos a Informação nº 41/2018 - SPA, a partir da folha nº 2739 da IE. Trata-se de minucioso estudo técnico, que promove ampla análise dos subsídios juntados pelo Município de Porto Alegre. A partir da manifestação da Procuradoria-Geral do Município (PGM), que reputou "peça principal", posicionou-se quanto ao "Estudo de Referência das Medidas Mitigatórias" a partir da proposta que teria sido aprovada pela Comissão de Análise Urbanística e Gerenciamento (CAUGE), integrada por diferentes Secretarias do Município de Porto Alegre. Em arremate, os Auditores desta Casa entenderam "temerária" a conclusão de que a CAUGE teria anuído à substituição das medidas.

No que tange à "nova proposta" (subitem 2.3.2 do informe técnico - fl. 2748 da IE), mais especificamente no que se refere às contrapartidas do empreendedor, teveu críticas discentes com a ausência de "suporte técnico", ao mesmo tempo em que questionou a suficiência dos valores fixados. A respeito, sintetizou, consignando: "O que está sendo proposto é a substituição de R\$ 16 milhões em medidas pelo custo de R\$ 6 milhões e a limpeza da galeria, serviço cujo preço não foi estimado na documentação acostada, mas não alcança R\$ 10 milhões".

Censurou as "medidas mitigatórias já executadas e excluídas" (tópico 2.3.4 - fl. 2751) dizendo que algumas das primeiras (já executadas) não constaram com o "recebimento definitivo" ou resultaram improvadas as suas implementações "de modo fiel ao acordado"; das segundas (excluídas), considerou importante a permanência do "terminal de ônibus e a construção de uma unidade de triagem de resíduos sólidos".

Abordou, no subitem 2.3.5, a "magnitude da nova proposta", apresentando insuficiência nos valores objeto da novel proposição, conforme analiticamente demonstrado no quadro de folha 2754 da IE. Arrematou o tópico registrando: "É imperioso, ao cabo, que os orçamentos das novas medidas e do desasoreamento das galerias sejam conhecidos, de modo que se possa realizar um comparativo adequado da representatividade da nova proposta".

O Corpo Técnico versou também sobre "garantias prestadas e liberação dos habite-se" (subitem 2.3.6 - fl. 2755 da IE), apondo censura na garantia hipotecária, no dilatado cronograma para a implantação das medidas mitigatórias (8 anos) e também na própria dinâmica e no calendário de liberação das cartas de habite-se. Dentre outros aspectos, destacou um "cenário bastante agravado" em razão de eventuais dificuldades nas desapropriações previstas, ao mesmo tempo em que sugeriu "imposição de penalidade para prolelações injustificadas".

Especificamente no que diz com o "cronograma de execução das medidas mitigatórias" (tópico 2.3.7 - fl. 2756 da IE), apresentou detalhadamente suas etapas (primeira e segunda), concluindo que, em relação a ambas, os elementos constantes do processo não contemplam peças orçamentárias e cronogramas específicos para cada obra.

No item "manifestação do Ministério Público Estadual" (fl. 2769 e seguintes da IE), o Serviço de Auditoria de Porto Alegre (SPA) declinou sua concordância, em linhas gerais, com as ponderações formuladas. Ao mesmo tempo, identificou divergências entre os informes colhidos pelo MP-RS e os constantes da documentação acostada ao feito, emergindo necessário "o esclarecimento sobre os orçamentos das obras para se compreender a discrepância de valores".

Por fim, a Unidade Técnica, após apresentar uma síntese de todas as considerações formuladas na Informação nº 41/2018, propôs a emissão de medida acatelaatória, vedando ao Executivo Municipal a assinatura de novo termo de acordo, bem como a promoção de qualquer ato administrativo tendente à liberação dos habite-se dos empreendimentos residenciais Liberdade I e Liberdade II, "enquanto não elucidadas as questões ponderadas pela Equipe de Auditoria". Sugeriu, também, seja o Município instado a manifestar-se quanto às análises postas nos Informes SPA nºs 51/2017 e 41/2018, prestando esclarecimentos quanto às "condicionantes para a liberação dos habite-se, orçamento de obra e garantias a serem prestadas".

Acolhendo a referida manifestação, deferi a medida acatelaatória nos seguintes termos (fls. 2779 a 2188 da IE):

III - Em face do exposto, e amparado nos fundamentos constantes da Informação nº 41/2018-SPA, com fulcro no artigo 12, XIII, alínea "x" do Regimento Interno desta Casa - RITCE, decido por:

a) deferir a medida cautelar propugnada pela Unidade Técnica, determinando, até que se evolvam e se encaminhem satisfatoriamente as questões aqui tratadas:

a.1) que o Executivo Municipal de Porto Alegre se abstenha de assinar acordo que diga respeito à matéria em apreço com base nas premissas analisadas;

a.2) que o Executivo Municipal de Porto Alegre não promova qualquer ato administrativo tendente à concessão de habite-se relativo aos empreendimentos Liberdade I e Liberdade II com fundamento no ajuste em trãhite;

b) abster o Administrador Municipal acerca da possibilidade de sua responsabilização, inclusive no âmbito das respectivas Contas anuais.

no caso de descumprimento das determinações contidas na alínea "a" retro:

c) determinar à Direção de Controle e Fiscalização que acompanhe o cumprimento das determinações objeto da presente decisão, de todo dando ciência a este Relator.

Indime-se o Gestor para que, querendo, nos termos do artigo 12. IV, do RITCE, preste esclarecimentos relativamente às informações SPA nºs 51/2017 e 41/2018, no prazo de 30 dias, juntando a documentação que entender pertinente.

Nos dias 28 e 29-01-2019, foram realizadas reuniões na sede deste Tribunal, com a presença de representantes da Administração local, do MP, RS, do MPC, do Corpo Técnico desta Casa e de um dos terceiros interessados. Por meio desses encontros, buscou-se esclarecer os pontos controversos e encaminhar soluções para as questões postas. As respectivas atas foram anexadas aos autos do Processo nº 11843-0200/13-6, em subsídio à decisão ora adotada (fls. 2881 a 2929 da IE).

Por fim, foram carreados aos autos "esclarecimentos complementares" e os respectivos documentos, ambos apresentados pelo Prefeito Nelson Marchezan Júnior (fls. 2804 a 2861 da IE) e a manifestação do Grêmio Foot-Ball Portoalegrense (fls. 2862 a 2880 da IE).

### III – Passo, pois, à análise do mérito propriamente dito.

Para a construção de empreendimentos efetiva ou potencialmente poluidores ou que possam, de alguma forma, causar degradação ambiental, como é o caso, exige-se na forma do artigo 225, § 1º, inciso IV, da Constituição da República, o prévio licenciamento ambiental.

Tal procedimento administrativo, conforme bem retratado na peça inicial da Inspeção, e de acordo com o que dispõe a Lei Federal nº 6.938/1981 (arts. 9º e 10) e o Decreto Federal nº 99.274/1990 (arts. 17 a 19), consiste na elaboração de um "Termo de Referência", onde a Administração explicita as diretrizes básicas para a confecção do plano de mitigação e compensação dos danos ambientais, seguido dos estudos preliminares ("Estudo de Impacto Ambiental" e o respectivo "Relatório de Impacto Ambiental" – EIA-RIMA, além do "Estudo de Viabilidade Urbanística" – EVU), por meio dos quais técnicos habilitados, custeados pelo empreendedor, realizam um diagnóstico ambiental da área, descrevem a ação proposta e suas alternativas, bem como identificam, analisam e previnem os impactos significativos, positivos e negativos. Após, os

documentos são avaliados pela Administração Pública, que expede Licenças Prévia (LP), Licenças de Instalação (LI) e Licenças de Operação (LO).

Esse procedimento foi efetivamente observado quando do licenciamento do Complexo em foco, culminando, nos anos de 2010 e 2012, na expedição da Licença Prévia nº 11343/2010, das Licenças de Instalação nºs 1.535/2010, 12.945/2012 e 12.969/2012, bem como a Licença de Operação nº 13.263/2012.

Naquela ocasião, o empreendedor, isto é, a OAS S.A., expressamente se responsabilizou pelas obras de mitigação e compensação do impacto ambiental decorrente do Complexo Arena. Assim, muito embora o Administrador venha alegando, no decorrer do processo de Inspeção e no Agravo, que o EIA-RIMA e o EVU não vinculam quanto ao agente que deve implementar as medidas neles previstas, é certo que o documento apresenta, sim, caráter cogente, tanto em relação às providências lá estabelecidas quanto à responsabilidade pela sua implementação, atribuída, no caso concreto, integralmente ao empreendedor.

Não obstante, conforme já referido, em 14-04-2012, o Município tomou para si, indevidamente, a atribuição de executar grande parte das contrapartidas previstas no licenciamento (Termo de Compromisso nº 48892 - fls. 125 a 139 da IE). Reitero que, na oportunidade, a matéria sequer estava em negociação, uma vez que a OAS S.A. se comprometera expressamente, em 2010, a realizar as referidas obras.

5 Ao Poder Público foi transferida a responsabilidade pela execução dos seguintes itens:

Anexo 1 - Instruções de Implementação do Termo de Compromisso, em Anexo ao Termo de Compromisso.

Item nº	Descrição
1.1	Definição de Art. 1º, Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.2	Procedimento de Verificação de Preço (Art. 1º, Decretos nºs 11.221 e 11.240, de 14/04/2012).
1.3	Art. 125 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.4	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.5	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.6	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.7	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.8	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.9	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.10	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.11	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.12	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.13	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.14	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.15	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.16	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.17	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.18	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.19	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.20	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.21	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.22	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.23	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.24	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.25	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.26	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.27	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.28	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.29	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.30	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.31	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.32	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.33	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.34	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.35	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.36	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.37	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.38	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.39	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.40	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.41	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.42	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.43	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.44	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.45	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.46	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.47	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.48	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.49	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.50	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.51	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.52	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.53	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.54	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.55	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.56	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.57	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.58	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.59	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.60	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.61	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.62	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.63	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.64	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.65	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.66	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.67	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.68	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.69	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.70	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.71	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.72	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.73	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.74	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.75	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.76	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.77	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.78	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.79	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.80	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.81	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.82	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.83	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.84	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.85	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.86	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.87	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.88	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.89	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.90	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.91	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.92	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.93	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.94	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.95	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.96	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.97	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.98	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
1.99	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.
2.00	Art. 139 da Lei nº 12.945/2012 e 12.969/2012.



Logo após a emissão de medida cautelatória por este Tribunal (em 17-02-2014 - fls. 418 a 421 da IE), determinando ao Executivo de Porto Alegre que se absteresse de realizar pagamentos relacionados ao mencionado Termo de Compromisso, o documento foi anulado judicialmente (fl. 426 da IE) e substituído por outro (fls. 428 a 444 da IE), pelo qual o Poder Público transigiu quanto às medidas previstas no licenciamento do Complexo Arena (de 2010). Na ocasião, foi ponderado, entre outros aspectos:

(-) a necessidade de evitar a ocorrência de dano irreversível decorrente da não execução de obras vitais do Complexo Arena do Gremio pela perpetuação da discussão em âmbito judicial (na presente ação civil pública) e no âmbito administrativo e fiscalizatório (inquérito civil e inspeção especial instaurados)

Na nova avença, estabeleceu-se que a OAS S.A. executaria 70% das obras inicialmente previstas e apresentaria projetos referentes aos 30% restantes.

As medidas referentes aos 70% antes mencionados consistiam na realização de obras nas avenidas A.J. Renner, Padre Leopoldo Brentano e Voluntários da Pátria, bem como da denominada "rua 2". Estava também contemplada a implementação de terminal de ônibus junto à interseção da A.J. Renner com a Padre Leopoldo Brentano. A título de medidas compensatórias, foi prevista a elaboração de projetos e a execução de obras de melhorias em estabelecimentos de ensino e culturais, em associações, em uma unidade de triagem, em um posto da Brigada Militar e no próprio Complexo Arena (fls. 429 a 445 da IE).

Conforme se extrai dos autos (fls. 1480 a 1484 e 1511 a 1517 da IE), parte irrisória dessas contrapartidas foi realmente efetivada. Reproduzindo informação prestada pelo Executivo, a equipe de auditoria consigna que "(...) as obras previstas no cronograma foram realizadas até outubro de 2015. A execução da rua 02 está concluída e entregue. A duplicação da avenida A.J. Renner e as demais obras não foram iniciadas". Afirma ainda que "a partir de outubro de 2015 não houve a execução de obras em razão da recuperação judicial" (fls. 1482 e 1513 da IE).

Cabe pontuar que, na época, foi deflagrada a "Operação Lava-Jato", visando a apurar um esquema de pagamento de propinas e lavagem de dinheiro. As investigações passaram a incluir a OAS S.A. e, logo após a assinatura do novo

\* Consigna, não obstante a manifestação do Administrador, a execução da "rua 2" não se trata de uma medida mitigatória propriamente dita, mas sim de uma obra necessária à funcionalidade do empreendimento.

acordo (em 2014), a empresa ingressou com pedido de recuperação judicial, culminando na quase impossibilidade de se haver o cumprimento do ajuste na parte que cabia aquela sociedade anônima. Essa situação perdura até os dias atuais.

Em meio a esse imbróglho, foram carreados aos autos da inspeção documentos notificando a possibilidade de celebração de um novo acordo no âmbito da Ação Civil Pública nº 1.13.0012134-4, em que uma empresa interessada (Karagounis Participações S.A.) se comprometeria a realizar a duplicação da avenida A.J. Renner.

Apenas a título de contextualização, registro que o capital social da referida empresa é composto por investimentos da OAS S.A. (20%) e da Caixa Econômica Federal (80%). É ela a controladora das empresas Albizia Empreendimentos Imobiliários e Acaua Empreendimentos Imobiliários, que seriam as proprietárias dos terrenos destinados aos prédios residenciais do Complexo Arena, já tendo sido comercializadas diversas unidades, tanto aquelas que atualmente contam com carta de habite-se, quanto as que ainda pendem de regularização.

Afirmando que parte do Complexo Arena não mais será implementada, notadamente os prédios comerciais e o shopping center, a empresa Karagounis se propôs a executar medidas mitigatórias e compensatórias na região como contrapartida à concessão de curtas de habitação para as torres residenciais que ainda não detêm o documento (ou seja, para os apartamentos de 5 torres do empreendimento Liberdade I e para todas as futuras unidades do Liberdade II). É essa a pretensão que se encontra ora em exame.

Na concepção do ajuste, prevê-se a execução de algumas das medidas originalmente previstas no EIA-RIMA e no EVU (p. ex., a duplicação da avenida A.J. Renner, manutenção do dimensionamento da infraestrutura de água e esgoto com capacidade para atendimento de futuros empreendimentos na região, melhoria nas paradas de ônibus locais, construção de ciclovia) e se dispensa a realização de outras tantas (p. ex., terminal de ônibus, prolongamento das avenidas Voluntários da Pátria e Gilberto Lehen, construção de laços de quadra da avenida A.J. Renner e rua Dona Teodora, reformulação do trecho já duplicado da A.J. Renner, melhoria no ralo de giro entre as avenidas Farrapos e A.J. Renner). Há também contrapartidas que não estavam inseridas no escopo inicial dos licenciamentos antes referidos (p. ex., desassoreamento do canal de macrodrenagem ao longo da rua Padre Bláscio Vogel).

Assim, a discussão aqui travada diz respeito, fundamentalmente, a dois aspectos:

- a) se as medidas propostas são suficientes para mitigar e compensar as externalidades negativas da construção do Complexo Arena tal qual se projeta hoje, isto é, contemplando apenas as torres residenciais e o estádio futebolístico; e
- b) se as garantias oferecidas pela Naragounis são suficientes e idôneas para assegurar que, na hipótese de descumprimento do acordo pela referida empresa, o Município terá recursos para realizar as obras compensatórias e mitigatórias.

Entendendo que esses elementos não estavam suficientemente demonstrados nos autos, deferi medida acautelatória, determinando que o Executivo de Porto Alegre se abstivesse de assinar o acordo referido e que não promovesse qualquer ato administrativo tendente à concessão de habite-se relativo aos empreendimentos Liberdade I e Liberdade II com fundamento no ajuste em trâmite (fls. 2779 a 2788 da IE).

Irresignado, o Administrador agravou do referido *décisum*, juntando documentação comprobatória e postulando a revogação da cautelar concedida.

IV - Não obstante as alegações deduzidas e os substratos apresentados, entendo que, no plano ideal, a hipótese dos autos demandaria a renovação do EIA-RIMA e do EIVU anteriormente expedidos, uma vez que se está diante de um empreendimento distinto daquele inicialmente licenciado em 2010.

Nesse sentido, e conforme bem registrado pela Unidade Técnica desta Casa, o Termo de Referência nº 01/2009, documento que serviu de base para a emissão dos referidos estudos e relatórios, é claro ao estabelecer que sua validade sucumbe diante de qualquer alteração ou modificação do projeto submetido à análise do Executivo (fl. 34 da IE).

A par disso, a avaliação feita naquela oportunidade considerou o Complexo Arena como um todo para se definirem as medidas mitigatórias e compensatórias em debate. Assim, alterando-se as premissas lá utilizadas, não é possível fazer uso da mesma metodologia (isto é, da matriz que fixa pesos para cada impacto) para o "novo estudo". De acordo com a instrução técnica carreada aos autos deste Agravo (fls. 404 a 460):

O complexo Arena, quando proposto, integrava empreendimentos, tanto comerciais quanto residenciais, que motivaram um extenso

matrículas dos terrenos oferecidos em garantia, o que afeta a avaliação realizada por esta Casa. Ademais, sublinho a persistência de inconformidades no que diz respeito aos orçamentos apresentados, notadamente quanto aos pontos que seguem: ausência de demonstração das estimativas dos preços do Batalhão da Brigada Militar e dos serviços de sinalização viária; defasagem das datas-bases consideradas para a estimativa dos preços unitários dos serviços; inconsistência de estimativa da "administração local"; ausência de avaliação dos quantitativos propostos pelo orçamentista relativamente às obras de abastecimento de água e esgotamento sanitário; insuficiência de cotações de preços para o cálculo dos custos inerentes à desobstrução do trecho da rede de macrodrenagem localizado na rua Padre Blásio Vogel; inconsistência dos dados referentes aos valores projetados para as desapropriações; ausência de apropriação dos custos para a compensação ambiental devido à remoção de vegetação nos locais onde ocorrerão as intervenções viárias; e, no que toca ao montante total estimado, a divergência entre valor registrado na peça do Agravo e no constante na documentação juntada (Tabela 1).

No entanto, é de se ponderar que a situação nesta data apresentada é diferente daquela havida quando da concessão da medida cautelar em foco. Conquanto o caso em análise se encontre ainda apartado do que se esperaria em uma situação de normalidade, consigno que a Comissão de Análise Urbanística e Gerenciamento (CAUGE)<sup>7</sup> manifestou integral concordância com os projetos apresentados (conforme esclarecimentos complementares das fls. 2804 a 2860 da IE e atas de fls. 2981 a 2929). Em relação às críticas tecidas na Informação nº 41/2018-SPA, que lastreou a decisão recorrida, sublinho que, no Agravo, foi apresentado um orçamento que estima o custo do desassoreamento das galerias pluviais previstas no ajuste (contraponto ao item 6 da Informação) e informou-se a redução do cronograma das obras (contraponto ao tópico 15 da mesma Informação).

A par disso, não pode o Tribunal de Contas, órgão de controle externo, substituir-se na função de gestor público. Assim, diante da concordância da CAUGE com os termos do acordo e das manifestações do atual Prefeito de Porto Alegre quanto à suficiência das proposições para mitigar e compensar os danos decorrentes do Complexo Arena, entendo que a intervenção desta Casa, em sede de controle concomitante, chega ao seu limite. Com efeito, considerando o quadro que hoje está desenhado, cabe encaminhar a manifestação pertinente no concerto dessa mesma narrativa, à luz do princípio

<sup>7</sup> Conforme o Decreto Municipal nº 19.841/2017, compete à CAUGE "a análise e a aprovação de Estudos de Viabilidade Urbanística (EUVU), (...) bem como gerenciar, centralizar e monitorar o recebimento do licenciamento urbano e ambiental. É uma comissão multidisciplinar" (art. 2º).

da separação dos Poderes e da responsabilidade que deve presidir a conduta administrativa pautada pelo princípio republicano.

Soma-se a isso o fato de que as especificidades do caso concreto conduzem à conclusão de que a os problemas enfrentados poderão ser resolvidos na linha do consensualismo, desde que bem sopesados todos os riscos que se apresentam e adotadas medidas aptas a eliminar possíveis consequências negativas. Mas esse juízo de oportunidade e conveniência, como se sabe, também foge às competências deste Tribunal de Contas.

De outro lado, em não se confirmando o acerto da decisão quanto à pactuação em exame, sobretudo no tocante aos aspectos levantados pela equipe de auditoria, os eventuais ônus gerados deverão ser suportados pelo Administrador, nos termos do artigo 71, II, da Constituição da República e do artigo 139 do Regimento Interno do TCE.

O mesmo pode ser dito em relação às garantias. Aqui, igualmente, observo que o tema evoluiu desde o decisorio impugnado, tendo ficado mais claro, em sede recursal, que não serão utilizados títulos da dívida pública para essa finalidade. Também é relevante a juntada do documento de folhas 2862 a 2880 da Inspeção Especial, pelo qual o Grêmio abre mão, ainda que de forma condicional, de parte de seu gravame registrado em imóvel oferecido como garantia na proposta de acordo em foco. Assim, não obstante ainda perdurem questionamentos acerca da suficiência e da capacidade de os itens ofertados efetivamente assegurarem a execução do acordo, entendo que houve significativo avanço em relação ao quadro que se apresentava quando da decisão agravada.

Por outra parte, como bem lembra a Unidade Técnica: tendo as obrigações em foco natureza *propriet rem*, existe também a possibilidade de a respectivas satisfações recaírem sobre os futuros proprietários dos imóveis cuja construção foi condicionada à realização das medidas, como é o caso do Grêmio em relação à Arena, na hipótese de se concretizar a anunciada "compra da gestão do estádio", e dos adquirentes dos apartamentos, no diz respeito a essas unidades.

No mais, entendo que cabe ao Gestor acautelar-se, a fim de que, na hipótese de inadimplemento contratual, seja possível executar, na integralidade, as garantias apresentadas, realizando-se as medidas compensatórias e mitigatórias aventadas no ajuste sem o dispêndio de recursos públicos. E, em não se revelando líquidas e suficientes tais garantias, eventual indenização aos cofres públicos deverá ser suportada pelo Administrador responsável, de acordo com os já citados dispositivos constitucionais e regulamentares.

Por fim, é de se reiterar que, conforme a narrativa antes exposta, a situação que aqui se apresenta é deveras complexa. Está-se diante de ocorrências extremamente atípicas, como a já referida assunção, pelo Município, de responsabilidades do empregador: a judicialização da matéria, culminando na substituição do ajuste por outro menos gravoso ao interesse público; e, uma vez assinado o novo acordo, o quase imediato pedido de recuperação judicial da OAS S.A. como reflexo de investigação criminal. Acrescento a isso o fato de que hoje se tem um estádio de futebol em plena operação e sete torres residenciais parcialmente ocupadas, sem condições adequadas de habitabilidade e funcionamento, mas que, ao mesmo tempo, não podem ser simplesmente inutilizados ou demolidos.

Aqui, um recorte se impõe, com duas referências: a) para nenhuma dessas ocorrências contribuiu o controle externo. Este Tribunal se vê agora numa contingência para a qual em nada concorreu. Ao contrário: sua atuação tem se direcionado a, considerados a realidade posta e o ordenamento jurídico, buscar o desate que melhor preserve o interesse coletivo, no seu mais amplo sentido; e b) tratando-se, nestes autos, de solver os termos do Agravo, cabe ressaltar que as questões dizes com a responsabilidade e com o eventual sancionamento de agentes públicos serão encaminhadas nos autos da Inspeção Especial nº 11843-0200/13-6.

Retomando a abordagem anterior, friso que, por todos os motivos referidos, o caso do Complexo Arena, há muito, se apartou do ambiente de normalidade que deveria balizar o processo, de tal modo que as regras que regulamentam a matéria não alcançam todas as especificidades da situação concreta.

Para esses casos, estabeleceu o legislador, no artigo 21 da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (Decreto-Lei nº 4.657/1942, com a redação dada pela Lei nº 13.655/2018), que o magistrado, ao decretar a invalidação de ato ou contrato, deve levar em consideração as "consequências jurídicas e administrativas" de sua decisão (*in casu*, ganham relevo os fortes impactos na vida da população da cidade e dos que ocorrem àquele espaço urbano).

Dessa forma, reitero que, ao Prefeito, isto é, a quem detém o maior domínio sobre todas as circunstâncias que envolvem a negociação em exame, compete avaliar a oportunidade e a conveniência da pactuação, observando as prescrições legais que regem a matéria e adotando todas as providências necessárias ao acatamento do erário, sob pena de responsabilização.

V – Isso posto, decido:



Estado do Rio Grande do Sul  
Tribunal de Contas  
Gabinete do Conselheiro Cezar Miola

TRIBUNAL DE CONTAS
Fl. 415
Subsíd.



a) em sede de juízo de retratação (art. 128, § 2º do Regimento Interno do TCE), revogar a cautelar deferida em 07-12-2018;

b) sem embargo, concomitantemente, determino que sejam considerados pelo Prefeito do Município de Porto Alegre, quando da pactuação do ajuste e durante a fiscalização de seu cumprimento, todos os apontamentos formulados pelo Corpo Técnico deste Tribunal de Contas, em especial aqueles constantes na Informação nº 41/2018 (fls. 2739 a 2773 da IE) e na instrução técnica de folhas 404 a 460, ressaltando-se as inconformidades verificadas nos orçamentos apresentados (fls. 436 a 440).

Intimem-se os Responsáveis e os terceiros interessados acerca desta decisão.

Cientifique-se o Ministério Público de Contas, nos termos do artigo 36, VII, do RITCE, bem como o Ministério Público Estadual, o Controle Interno do Município e a Câmara de Vereadores de Porto Alegre.

Após, archive-se o feito.

Ao Serviço de Controle Processual e Operacional para adoção das providências de estilo.

Gabinete, em 06-03-2019.

Conselheiro Cezar Miola,  
Relator.