

CLARICE MARASCHIN, HELENIZA ÁVILA CAMPOS E LÍVIA SALOMÃO PICCININI

Dinâmicas do mercado imobiliário e estruturação urbana: o caso do eixo centro-leste de altas rendas em Porto Alegre-RS

Real estate market dynamics and urban structure: case study of high-income area in Porto Alegre-RS, Brazil

Clarice Maraschin é Arquiteta e urbanista, doutora em Planejamento Urbano e Regional – UFRGS - professora da Faculdade de Arquitetura e do Programa de Pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional- UFRGS). clarice.maraschin@ufrgs.br

Heleniza Ávila Campos é Arquiteta e urbanista, doutora em Ciências Geográficas – UFRJ - professora da Faculdade de Arquitetura e do Programa de Pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional- UFRGS. heleniza.campos@yahoo.com.br

Lívia Salomão Piccinini é Arquiteta e urbanista, doutora em Planejamento Urbano e Regional - UFRGS - professora da Faculdade de Arquitetura e do Programa de Pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional / UFRGS. liviapiccinini@hotmail.com

***Clarice Maraschin** is an Architect and Urbanist with PhD in Urban and Regional Planning – Federal University of Rio Grande do Sul (UFRGS) – Professor at the School of Architecture and Graduate Program in Urban and Regional Planning – UFRGS. clarice.maraschin@ufrgs.br*

***Heleniza Ávila Campos** is an Architect and Urbanist with PhD in Geographical Sciences – Federal University of Rio de Janeiro (UFRJ) – Professor at the School of Architecture and Graduate Program in Urban and Regional Planning – UFRGS. heleniza.campos@yahoo.com.br*

***Lívia Salomão Piccinini** is an Architect and Urbanist with PhD in Urban and Regional Planning – Federal University of Rio Grande do Sul (UFRGS) – Professor at the School of Architecture and Graduate Program in Urban and Regional Planning – UFRGS. liviapiccinini@hotmail.com*

RESUMO

Na produção do espaço urbano, através das distintas ações integradas de seus agentes, é verificada a ocorrência de padrões de uso e ocupação do solo vinculados, sobretudo, aos processos de transformação sócio-espacial, aos investimentos de mercado e aos marcos regulatórios que orientam a estruturação das cidades. Este artigo discute aspectos da relação entre a dinâmica do mercado imobiliário e a estruturação espacial urbana, utilizando como estudo de caso a ocupação do eixo centro-leste da cidade de Porto Alegre (RS) pelo segmento de altas rendas da população urbana. Este eixo encontra-se assentado em um divisor de águas da cidade que tem origem no centro histórico, integra-se fortemente ao sistema radial concêntrico do tecido urbano e, no outro extremo, tem o Shopping Iguatemi como um dos seus principais elementos estruturadores. O trabalho é uma reflexão sobre o processo de transformação e consolidação deste recorte urbano, realizado a partir de pesquisa bibliográfica e dados estatísticos acerca da produção de imóveis novos, na área de estudo, com base em relatórios anuais do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio Grande do Sul (SINDUSCON-RS), entre 2008 e 2010. O papel dos agentes e dos processos sócio-espaciais de uso e ocupação do solo resultantes da atuação do mercado imobiliário são discutidos e é analisada a concentração imobiliária e a valorização do solo em áreas notadamente voltadas às faixas de altas rendas. Conclui-se que, apesar da aparente dinâmica das transformações, na escala mais local, há relativa estabilidade, no tempo, do tipo de apropriação desse eixo, considerando a escala global da cidade.

Palavras-chave: Mercado Imobiliário. Estrutura urbana. Usos do solo. Alta renda. Porto Alegre.

ABSTRACT

In the production of the urban space distinct and yet complementary initiatives of the main agents may be observed in the land use and occupation patterns, which are intertwined with socio-spatial transformation processes, market investments and the regulatory framework that guide the structuring of the cities. Drawing from the case study of Porto Alegre (RS), Brazil, this paper advances the discussion on some aspects of the relation between the real estate market dynamics and the socio-spatial urban structuring focusing on a particular area on the city's eastern-central axis traditionally occupied by high-income dwellers. The area is well integrated within the radiocentric urban pattern and is located on a watershed, which is one of the main structuring elements for the study area and which goes from the historical city center (the west end of the axis) up to Shopping Center Iguatemi area (the east end of the axis). The research draws on bibliographic research and statistical data on the incorporation of new buildings from the annual reports of the Rio Grande do Sul Building Industry Association (SINDUSCON-RS) for the period 2008 to 2010. The market agents role and the resulting urban land use and occupation socio-spatial process are discussed. Furthermore, the real estate market concentration and land prices increase are analyzed, especially in higher-income dwellers areas. The study concludes that despite the apparently intense dynamics of new developments at a local scale there is a relative stability throughout the years on the kind of appropriation of the urban land pattern along this axis, in comparison to the global scale of the city.

Keywords: Real estate market. Urban structure. Land use. High-income dwellers. Porto Alegre City.

Este artigo discute aspectos da relação entre a dinâmica do mercado imobiliário e a estruturação espacial urbana, utilizando como estudo de caso a apropriação do eixo centro-leste da cidade de Porto Alegre (RS) pelos segmentos de alta renda da população.

O fenômeno da concentração de interesses e investimentos do mercado imobiliário nesta porção específica da cidade tem se definido de forma mais intensa pelo menos ao longo dos últimos 40 anos, conforme demonstram alguns trabalhos sobre o tema¹, o que tem repercutido na forma de organização do uso e ocupação da cidade. Essa condição revela, entre outros aspectos, a forte ação em rede dos agentes que atuam no capital imobiliário, bem como o papel auxiliar do Estado, tanto na acomodação da infraestrutura urbana, como na definição de parâmetros normativos, para a implantação de empreendimentos em áreas já consagradas pela sua valorização diferenciada.

O caso do eixo centro-leste em Porto Alegre parece evidenciar uma permanente renovação de investimentos e reafirmação do caráter de alto status, constituindo uma forte segmentação econômica com impactos sócio-espaciais². Este eixo encontra-se assentado no divisor de águas que tem sua origem no centro histórico e integra-se fortemente ao sistema radial concêntrico do tecido urbano de Porto Alegre, tendo, em outro extremo, o Shopping Iguatemi como um dos seus principais elementos estruturadores. De fato, a implantação deste Shopping nos anos 1980 ampliou o potencial de investimentos no eixo centro-leste da cidade, sendo ainda mais incentivado no final dos anos 1990 em diante, através das intervenções de criação da III Perimetral.

Este trabalho visa apresentar uma reflexão sobre esse processo, utilizando, em primeiro lugar, pesquisa bibliográfica para apresentar a evolução urbana a partir da década de 1970 e, em segundo lugar, dados estatísticos oriundos de pesquisa realizada pelo SINDUSCON-RS³.

O artigo é composto por quatro partes: na primeira, discute-se o papel dos agentes e os processos sócio-espaciais de uso e ocupação do solo resultantes da atuação do mercado imobiliário, sobretudo nas metrópoles brasileiras; na segunda, apresenta-se brevemente o processo de ocupação do eixo-leste no contexto da cidade de Porto Alegre desde os anos 1970; na terceira parte, apresentam-se alguns dados que reforçam a ideia da concentração imobiliária e a valorização do solo em áreas notadamente voltadas às faixas de alta renda e, na parte final, procura-se discutir os resultados obtidos e suas implicações para a compreensão do processo de estruturação urbana.

1. Cabral, 1982; Maraschin, 1993).

2. Há que se destacar que esse eixo não é o único vetor de altas rendas na cidade. Porto Alegre também apresenta outro setor na direção sul, mais ligado à orla do lago Guaíba, no entanto, este encontra-se mais fragmentado e com menor consolidação.

3. O Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON-RS) é uma entidade que publica anualmente o Censo Imobiliário, caracterizando o universo da oferta de imóveis novos em diferentes bairros da cidade de Porto Alegre.

Mercado imobiliário e estruturação urbana: agentes e processos sócio-espaciais na ocupação do solo

A justaposição de diferentes usos da terra (comerciais, residenciais e industriais, dentre outros) característica do espaço urbano, representa as formas de apropriação ou de territorialização, efetivadas por distintos grupos sociais, direta e indiretamente vinculados a estes usos. Gottdiener (1993) considera que as formas espaciais urbanas são produtos contingentes da articulação dialética entre ação e estrutura, e não apenas manifestações de forças sociais mais gerais. Esta articulação é capaz de revelar tanto a adequação destes espaços às necessidades e interesses dos grupos usuários, como também as disparidades sociais – o que acontece nos guetos e em alguns ambientes segregados da dinâmica das cidades.

Cada uma das partes da cidade mantém relações com as demais, ainda que estas sejam de natureza e intensidade variáveis, e esta articulação manifesta-se, empiricamente, através de fluxos de veículos e de pessoas. Na sociedade contemporânea, a cidade absorve e manifesta a materialidade destas relações, através das profundas e rápidas mudanças socioespaciais que envolvem a redefinição da equação espaço-tempo impressa na circulação de decisões, nos investimentos do capital, nas práticas de dominação e territorialização, ou seja, na concepção de cidade nos moldes da sociedade técnico-científico-informacional, característica desta fase do capitalismo (Santos, 2004).

Nesse processo de estruturação espacial urbana, diferentes centralidades emergem, se desenvolvem, ganhando ou perdendo importância ao longo do tempo. A centralidade urbana é uma propriedade que uma dada área, setor ou região de uma cidade revela a partir da concentração de atividades agregadoras de movimento e circulação. Esta propriedade resulta da e é estimulada pela dinâmica da economia de mercado, encontrando em alguns espaços da cidade o ambiente adequado para sua materialidade, seja pela sua acessibilidade e articulação com eixos viários estruturantes, seja pela localização em relação aos demais setores da cidade, seja ainda pela diversidade de usos e atividades que ali se encontram. Neste sentido, entendendo a cidade como um sistema articulado de objetos e ações (Santos, 2004), os espaços centrais não se configuram como tal apenas por sua posição geográfica, mas dizem respeito à facilidade de acesso e à competição pelo uso da terra, e pelo papel que desempenham na articulação entre as partes e o todo.

As tradicionais áreas centrais das cidades, identificadas pela concentração de equipamentos, atividades e serviços, passam a concorrer com novas centralidades frutos do processo de descentralização funcional das mesmas. Essas novas centralidades decorrem da geração de novos polos de concentração, com

características próprias vinculadas às especificidades do lugar e à população que delas faz uso, caracterizando o que Corrêa (1997) denomina de subcentros. De fato, as cidades contemporâneas apresentam uma composição sócio-espa-cial dinâmica, multipolarizada ou polinuclear, em uma configuração hierarqui-zada que representa diferentes papéis no contexto da cidade. As centralidades estimulam a difusão das práticas espaciais dos diferentes agentes produtores da cidade, ou seja, ações localizadas no espaço, através das quais são viabiliza-dos os diversos projetos dos mais diferentes agentes sociais. Caracterizam-se, portanto, como espaços concentradores e difusores de atividades, investimen-tos e movimentos de informações, capital, pessoas, mercadorias.

Por se tratar de um fenômeno dinâmico e em permanente interação com ou-tros processos que organizam a cidade, as centralidades promovem a diferen-ciação dos espaços. Assim, as centralidades podem ocorrer em determinados setores da cidade – a área central tradicional, por exemplo, com certo padrão de uso e ocupação relativamente homogêneo – ou ao longo de eixos de circu-lação, neste caso, compondo uma centralidade linear, a qual vai apresentar características distintas em sua extensão, fruto das influências dos bairros que permeie. Enquanto partes da cidade, estes setores ou eixos constituem-se em componentes dinâmicos que sofrem mudanças ao longo do tempo. Tais mu-danças são fenômenos recorrentes nas cidades e são denominados processos espaciais. Estes aspectos apontam para a atratividade e importância simbólica, econômica e social destas centralidades.

No que se refere à dinâmica da produção e consumo do espaço urbano, esta é realizada por diferentes agentes (de produção e consumo) dotados de poder assimétrico (econômico e normativo) e capacidades próprias de planejar e de-senvolver estratégias de implementação de planos particulares. Corrêa (1997) identifica os agentes principais na produção do espaço urbano como sendo os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promoto-res imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos do mercado formal.

Os agentes produtores do espaço urbano atuam de forma articulada, em redes de estratégias e ações que redefinem continuamente a dinâmica urbana (Trin-dade Júnior, 1998). Essa pluralidade de sujeitos, convergindo para um mesmo tipo de ação, está presente em Gottdiener (1993), que usa a palavra rede no sentido de “trama” para descrever a confluência de determinações gerais e de ações locais relacionadas à apropriação da terra urbana. Essas redes, por sua vez, configuram-se como linhas de frente da reestruturação espacial. Os agen-tes envolvidos não estão, necessariamente, em um mesmo plano de correlação de forças, mas instrumentalizam seus interesses por meios de coligações que viabilizam suas ações.

Especificamente no caso dos promotores imobiliários, estes constituem-se no conjunto de agentes que realizam, parcial ou totalmente, as operações de incorporação, financiamento, estudo técnico, construção ou produção física do

imóvel e comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro. O mercado imobiliário é um dos principais vetores de estruturação do uso residencial do solo formal das grandes cidades latino-americanas, apresentando especificidades que o tornam um mercado particular em relação a outros mercados da economia capitalista. Segundo Abramo (2007), as três principais características distintivas desse mercado são: a imobilidade territorial do bem imobiliário, o seu alto valor individual e o seu longo período de depreciação.

A imobilidade impede que esse bem, produzido sobre um suporte locacional específico, seja eventualmente descolocado a outro mercado-localização (bairro, cidade, país). O alto valor individual do bem imóvel impõe que a demanda assuma um comprometimento dos seus rendimentos familiares futuros, pois a aquisição do bem imóvel, em geral, envolve uma decisão de endividamento familiar. E o longo período de depreciação, em média de 70 anos, é um fator que condiciona no curto e no médio prazo o retorno da demanda atendida ao mercado condicionando, portanto, a demanda habitacional a fenômenos demográficos (Abramo, 2007, p. 44).

Nas grandes cidades brasileiras, o mercado imobiliário encontra-se altamente segmentado em termos de capacidade de compra da demanda. Essa segmentação de capacidade aquisitiva e solvabilidade da demanda é expressão da desigualdade na distribuição da riqueza no mercado imobiliário. A forma do capital imobiliário de se libertar das restrições estruturais do mercado foi o estabelecimento de uma segmentação da demanda, o que permite uma redução dos riscos e das incertezas dos empreendimentos, sobretudo voltados à alta renda. Do ponto de vista da demanda (unidades familiares), a segmentação do mercado imobiliário garante uma relativa homogeneidade socioespacial do seu entorno residencial, estabelecendo forma de uso e ocupação que se diferencia de outros setores da cidade. Em outras palavras, uma estrutura de oferta residencial segmentada em termos socioeconômicos promove uma estrutura espacial segmentada em termos sócio-espaciais (Abramo, 2007). Essa segmentação traduz-se, entre outros aspectos, na segregação espacial das camadas de alta renda da população, o que é presente em todas as grandes metrópoles brasileiras (Villaça, 2000).

Nesse sentido, é importante destacar a contribuição de Smolka (1992), em estudo que relaciona a dinâmica do mercado imobiliário com a mobilidade espacial das famílias no município do Rio de Janeiro. O estudo sugere a existência de uma relação complexa e dialética entre a demanda das famílias e o mercado imobiliário. Essa relação ficou estabelecida de forma mais clara e efetiva para o segmento de mais alta renda, identificando uma estreita vinculação entre a mobilidade das famílias de alta renda e a distribuição espacial dos imóveis novos (apartamentos) voltados a esta faixa de renda na cidade (Smolka, 1992, p. 14). Os capitais imobiliários podem ser atraídos para novas áreas em razão da força de deslocamento da demanda de alta renda, ou, ao contrário, podem atrair (deslocar) novas demandas pelo padrão locacional de oferta de novos produtos.

Krafta (1999) analisa o mercado imobiliário do ponto de vista da produção da oferta, situando-o como um processo no qual os agentes buscam lucratividade. O autor toma como base a teoria do desenvolvimento desigual de Harvey (1985), que sugere que a vantagem de uma localização sobre outra pode ser vista como uma fonte de mais-valia, de modo análogo à inovação tecnológica para a indústria. A produção do espaço urbano é considerada equivalente à produção de outros bens, sendo que as indústrias estão continuamente buscando novas tecnologias que aumentem sua produtividade e/ou diminuam seus custos de produção e, uma vez que sejam obtidas, são rapidamente adotadas pelas firmas concorrentes. No caso dos promotores imobiliários, estes precisam lançar mão da criação de novas localizações buscando obter um lucro excedente: a terra é adquirida em localizações mais periféricas e ainda pouco atrativas e, depois da incorporação, é vendida como parte de um novo produto imobiliário, aos preços dos bairros já tradicionais. A descoberta ou criação de novas localizações é imediatamente seguida por outros incorporadores e tal vantagem tende a desaparecer. Através da constante inovação (criação de novas localizações) é possível obter alta lucratividade, dinamizando a atividade imobiliária. De um lado, identificam-se forças centrífugas (repulsão) na contínua procura por novos locais que permitem aumentar o lucro. Do outro lado, forças centrípetas (atração) são encontradas na competição de mercado que dirige empreendedores a compartilhar o desenvolvimento de novos locais. Ambas as forças atuam juntas, gerando uma configuração baseada no crescimento limitado de ilhas de desenvolvimento, continuamente emergindo no tecido urbano (Krafta, 1999, p. 51).

Os indivíduos irão aproveitar a nova localização como fonte de lucros (investidores) ou como local de moradia (moradores) se por ela puderem pagar. Assim, fica claro que nem todos os indivíduos podem tirar proveito das ilhas de prosperidade, pelo menos enquanto a inovação estiver gerando altas taxas de lucros para os investidores. A partir do momento em que alguns dos aspectos que atraíram investimentos entrarem em declínio (diminuição do número de terrenos de baixo custo, por exemplo), o local pode deixar de ser atrativo para os investidores e estes irão procurar novas localizações.

O investidor também pode alterar a estratégia de obter lucros através da mudança nas características das edificações ofertadas em áreas que sejam consideradas de alto potencial de investimento, seja por seus valores paisagísticos, seja pela sua inserção na cidade, ou ainda pela existência de equipamentos e serviços que tornem a área diferenciada de outras da cidade. Dessa forma, por exemplo, é possível aumentar a densidade e/ou diminuir as áreas das unidades habitacionais, viabilizando maior ocupação, o que tende, inclusive, a repercutir no tipo de público-alvo das novas incorporações.

Por outro lado, a expansão da cidade além de determinada distância pode gerar a viabilidade econômica da substituição de edificações, ou seja, o aproveitamento de terrenos com localizações mais centrais envolvendo a demolição de construções pré-existentes. Nesses casos, o envelhecimento das edificações e/

ou sua obsolescência funcional aliam-se a vantagens na localização dos terrenos, mas é importante destacar que essa renovação pode se dar mesmo sem a deterioração física da edificação. Para ser lucrativa, a renovação implica em que os usos antigos sejam substituídos por outros que proporcionem o aumento da densidade e/ou substancial aumento da quantidade de capital por unidade (Wheaton, 1982).

Conforme Corrêa (1997), o Estado também atua articulado na rede de agentes produtores do espaço urbano, através de atividades tais como fornecimento de infraestrutura, estruturação de normas e leis com regimes urbanísticos para a cidade, além da produção de moradias de baixa renda. Estas ações podem reforçar, ou inibir, a ação do capital imobiliário e de outros agentes que ocupam os espaços da cidade.

Assim, o espaço urbano estrutura-se nesse jogo de forças de atração e repulsão. As forças centrífugas se manifestam nessa contínua busca por novas localizações ainda inexploradas, induzindo ao espalhamento e fragmentação da área urbanizada. Já as forças centrípetas dirigem os incorporadores a compartilharem o desenvolvimento de um novo local, gerando aglomeração.

As reflexões rapidamente apontadas acima permitem evidenciar lógicas subjacentes a muitos processos presentes nas grandes cidades contemporâneas, tais como: o crescimento disperso, as ilhas de desenvolvimento rápido, o redesenvolvimento de áreas, entre outros. No item a seguir, será apresentado o estudo de caso na realidade urbana de Porto Alegre.

O processo de constituição do eixo centro-leste de altas rendas em Porto Alegre

Porto Alegre constitui-se num centro polarizador de empregos e de serviços, contendo grande parte das atividades administrativas do Rio Grande do Sul. Situada às margens do Lago Guaíba, Porto Alegre possui uma população aproximada de 1.409.351 habitantes (IBGE, 2010), em uma extensão territorial de 497 km². A proximidade com o Lago Guaíba atuou historicamente como forte elemento atrator de investimentos, implicando na estruturação urbana do traçado radial concêntrico tendo o setor portuário e a área de abrangência das atividades comerciais de abastecimento da cidade como elementos focais, mostrando que seu processo de estruturação espacial foi fortemente marcado pelas características do sítio natural.

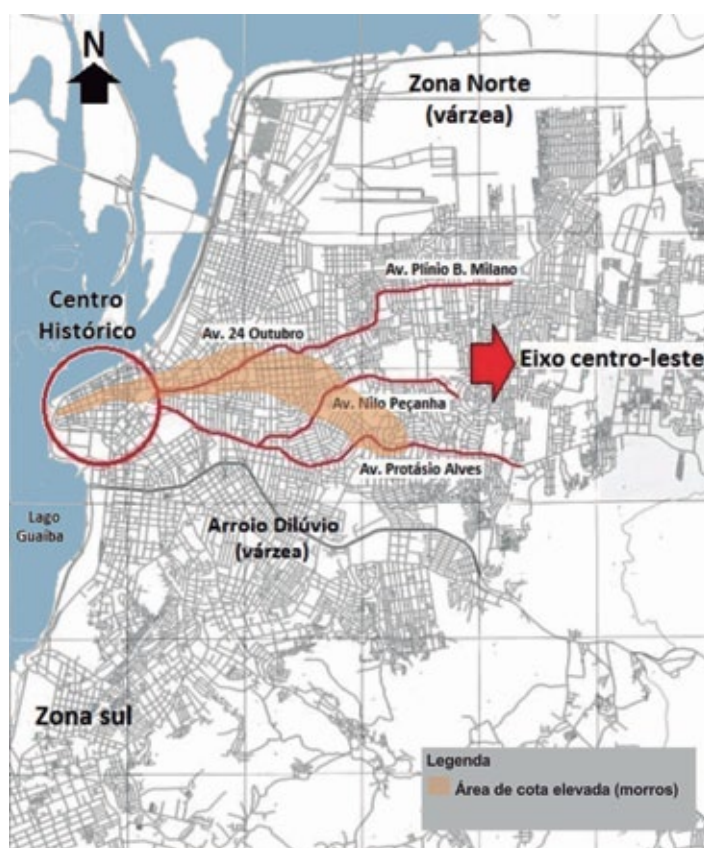
Villaça (2001) analisa a forma geral da cidade como um misto de círculos concêntricos e de setores de círculo, com base no modelo setorial de Hoyt (1939). Villaça observa que Porto Alegre contou com apenas 180 graus de terra firme para se desenvolver, sendo que a porção norte de seu território concentrou, desde o início, as mais importantes conexões viárias regionais, resultando numa

faixa ao norte comprometida com um eixo indústria-ferrovia-bairros populares. As classes de alta renda, inicialmente localizadas no centro, deslocaram-se em busca de uma qualidade urbana importante: os sítios elevados presentes na direção centro-leste (Villaça, 2001). A orla do Lago Guaíba, embora valorizada, não chegou a estruturar claramente um setor de altas rendas na direção sul. A Figura [1] ilustra essas características geográficas importantes que marcaram o processo de estruturação da cidade e também localiza o eixo centro-leste, estruturado no entorno de algumas avenidas radiais importantes, como a Vinte e Quatro de Outubro, Nilo Peçanha e Protásio Alves.

FIGURA 1

Feições geográficas importantes na estruturação espacial de Porto Alegre.

Fonte: Com base em Cabral, 1982, p. 132.



Em estudo que analisa a distribuição espacial dos usos residenciais em Porto Alegre na década de 1970, Cabral (1982) verifica que os estratos de altas rendas já definiam uma tendência de concentração espacial em torno de uma diretriz com origem no centro urbano e direção leste da cidade. Essa concentração evidencia o papel da atratividade do sítio natural, mas reforça também a importância da infraestrutura urbana e de aspectos simbólico-culturais que vão se consolidando nessas áreas ao longo do tempo. O fator de *contiguidade radial* foi importante na estruturação dos usos residenciais de alta renda em Porto Alegre, seguindo um eixo de prestígio pelas cristalizações pré-existentes (Cabral, 1982, p. 211). Esse processo de crescimento radial das áreas residenciais de altas

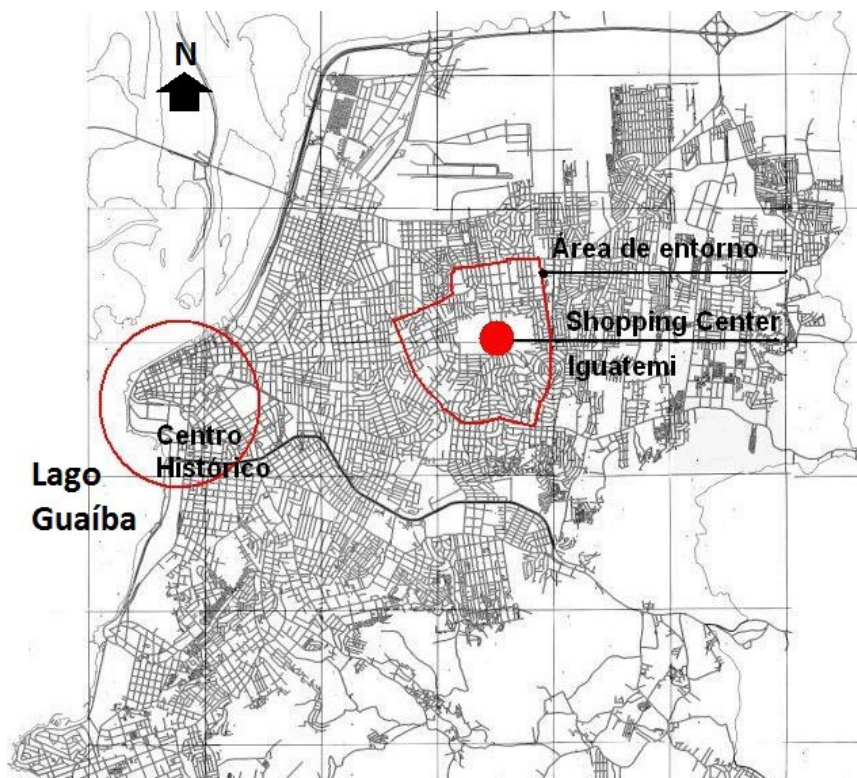
rendas em Porto Alegre não foi homogêneo nem contínuo no tempo. Inúmeras situações configuraram uma competição pelo solo urbano de valor. Na década de 1970, foi observado que o agrupamento de altas rendas ia se desenvolvendo até a borda da cidade, sendo os bairros Chácara das Pedras e Três Figueiras o extremo dessa área. A partir deste ponto, observa-se uma queda brusca da renda média, com uma provável expulsão dos estratos de baixas rendas pelos de altas rendas (Cabral, 1982, p. 161).

Maraschin (1993) analisa as alterações ocorridas no extremo desse setor de altas rendas, desencadeadas a partir da implantação de um shopping center (Iguatemi) em 1983. O Iguatemi foi o primeiro shopping center do tipo regional na cidade, voltado a um público de rendas médias e altas. Na época, a área onde o Iguatemi foi implantado era um grande vazão urbano, literalmente os “fundos” de três bairros, os quais tinham uma constituição e vida urbana mais claramente configurada nas frentes às principais avenidas. Os primeiros loteamentos no entorno ocorreram por volta de 1930. Até então, a área era praticamente rural, reunindo chácaras e tambos de leite.

FIGURA 2

Porto Alegre: localização do centro histórico, do Shopping Center Iguatemi e de sua área de entorno.

Fonte: Baseado em Maraschin, 1993, p. 17.



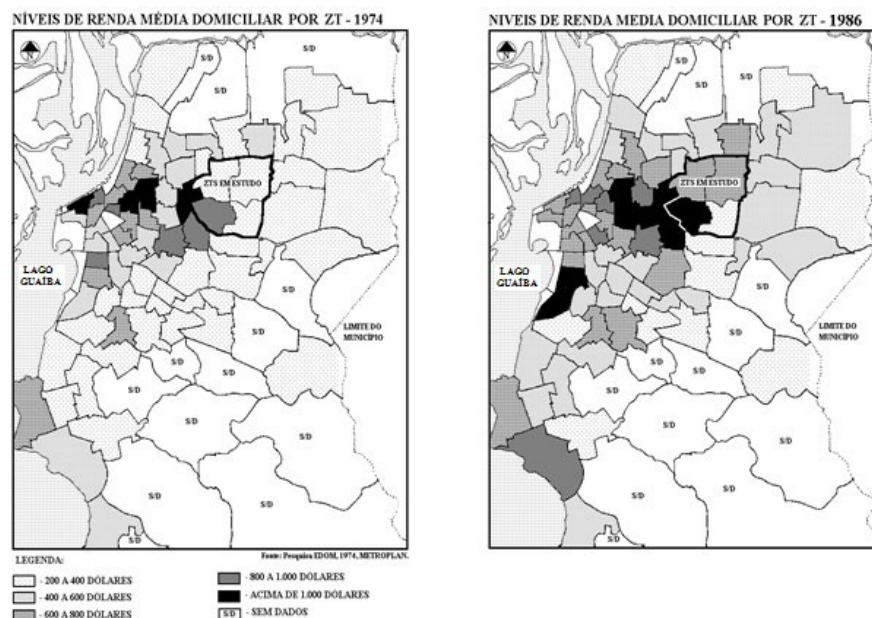
Maraschin (1993) desenvolve uma análise da valorização imobiliária no entorno do Iguatemi, (localizado na Figura [2]), pesquisando os preços de terrenos ao longo da década de 1980. Os resultados demonstram a ocorrência de valorização imobiliária no local, sendo que a taxa mensal de valorização (com relação ao dólar) cresceu mais do que três vezes com relação à existente antes da implantação do shopping center. A segunda constatação da autora é de que a renda média da população residente no entorno do Shopping Iguatemi elevou-se após a implantação daquele equipamento comercial. Esta elevação da renda ocorreu de forma significativa e acelerada se comparada ao restante da cidade. Nesse sentido, a análise apontou para o avanço do eixo centro-leste de altas rendas, conforme ilustra a Figura [3].

Um último aspecto importante, observado pela autora, refere-se às alterações físico-espaciais ocorridas naquela área após a implantação do shopping center. A pesquisa verificou um “salto” na urbanização do seu entorno com a criação de uma nova centralidade na área, fora das previsões do planejamento urbano municipal, relacionado à grande acessibilidade surgida na área. O trabalho constatou que, naquele momento, a ocupação residencial era essencialmente um processo de ocupação pelas altas rendas, sendo o mercado imobiliário o principal agente destas transformações, mais concentradas nos inúmeros vazios urbanos existentes. O aparecimento de tipologias diferenciadas (torres),

FIGURA 3

Alteração no perfil socioeconômico da população no entorno do shopping Center Iguatemi⁴

Fonte: com base em Maraschin, 1993, p. 83 e 84.



4. Os dados básicos provêm de pesquisas do tipo origem-destino realizadas pelo órgão gestor metropolitano (METROPLAN) em 1974 e 1986. Tais pesquisas dividem a cidade em Zonas de Tráfego (ZTs), que é um agrupamento de setores censitários.

até então inexistentes no local, implica também numa alteração da paisagem, que se verticalizou rapidamente. Pode-se analisar daí um processo de densificação ocorrendo na área, mais especificamente ao longo das vias principais.

Este salto na ocupação da área refletiu-se também no nível da legislação de uso e ocupação do solo, que sofreu várias redefinições. Desde 1999, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (PDDUA) passou a gravar uma extensa parte desse eixo centro-leste como Corredor de Centralidade. Percebe-se aí o estímulo legal para os usos terciários e a vocação de centralidade que se fortalecia nesse momento. A ação do poder público se dá, portanto, no sentido de reforçar tendências já apresentadas pela própria dinâmica da cidade.

Dinâmicas recentes do mercado imobiliário no eixo centro-leste: o entorno da III Perimetral

Dentro das dinâmicas que ocorrem atualmente no eixo centro-leste, este artigo enfoca a atuação do mercado imobiliário num setor mais consolidado do eixo, após a implantação da III Perimetral.

Conforme já mencionado, Porto Alegre possui uma estrutura viária radial concêntrica, formada por diversas avenidas radiais e três perimetrais. A III Perimetral constitui-se numa via arterial estratégica, não apenas para o espaço urbano, mas também para a região metropolitana, por articular os setores norte (aeroporto Salgado Filho) e sul (área residencial em expansão) da cidade, sem passar pelo centro. A implantação da III Perimetral deu-se entre os anos de 1997 a 2007, sendo que a obra contou com financiamento do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES). Tal avenida foi estruturada sobre diversas vias pré-existentes, as quais foram alargadas, recebendo um corredor exclusivo de ônibus e tratamento paisagístico. Constitui-se em um eixo com 12,3 km de extensão que assume distintas características sócio-espaciais nos diferentes bairros que atravessa.

A delimitação da área aqui analisada envolve um setor no entorno da III Perimetral, que faz parte do eixo centro-leste, envolvendo seis bairros: Auxiliadora, Bela Vista, Boa Vista, Mont'Serrat, Petrópolis e Três Figueiras, conforme apresenta a Figura [4].

Os seis bairros compreendidos neste setor apresentam características particulares quanto a seus aspectos econômicos e demográficos que os destacam em termos do conjunto da dinâmica urbana de Porto Alegre. A Figura [5] apresenta os dados populacionais referentes a esses bairros.

A população total destes bairros aumentou de 77.259 habitantes em 2000 para 83.022 habitantes em 2010, e representa um percentual aproximado de 6,40% da população total de Porto Alegre. O bairro que mais apresentou crescimen-

to demográfico foi o Bela Vista, com 15,66%, seguido de Três Figueiras (11,29%) e Mont'Serrat (9,77%), este último com maior densidade demográfica (142,23 hab./ha) em 2010.

Do ponto de vista do rendimento médio mensal, estes bairros concentram uma população de renda elevada, considerando o restante da cidade. A Figura [6] apresenta o mapa de renda média da população em 2008, enfocando com mais detalhe a porção norte da cidade.

FIGURA 4

Identificação dos seis bairros em estudo na cidade de Porto Alegre.

Fonte: Elaborado pelas autoras baseado em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/portal_pmpa_novo.



Na Figura [6], os tons vermelhos e alaranjados representam rendas até seis mil reais que abrange um perfil alvo para empreendimentos imobiliários mais econômicos. Os tons azulados e violetas identificam rendas acima de seis mil reais, que compõem o público alvo para imóveis de médio e alto padrão (Freitas, 2011).

Para analisar a atividade imobiliária recente nesses bairros, foram utilizados dados do Censo do Mercado Imobiliário de Porto Alegre do SINDUSCON-RS, relativos a três anos (2008, 2009 e 2010). No que se refere ao preço dos imóveis ofertados, o Censo Imobiliário estabelece onze faixas de valor, entre 1 (menor valor) e 11 (maior valor).

A Figura [7] apresenta a tabela com os resultados das ofertas de imóveis novos nos bairros em análise, classificados pelas faixas de valores. Para efeito de análise destes dados, utiliza-se como referência o trabalho de Freitas (2011), o qual classifica os imóveis em dois tipos de padrões: o Econômico (entre as faixas 1 e 5) e o Médio Alto (entre faixas 6 e 11)⁵.

Bairros	População (hab.)		Crescimento (%)	Densidade (hab./hectare)	
	2000	2010	2000/2010	2000	2010
Auxiliadora	9.985	9.683	-3,03	121,77	118,09
Bela Vista	9.621	11.128	15,66	104,58	120,96
Boa Vista	8.691	8.750	0,68	54,32	54,69
Mont'Serrat	10.236	11.236	9,77	129,57	142,23
Petrópolis	35.069	38.155	8,80	105,31	114,58
Três Figueiras	3.657	4.070	11,29	34,50	38,40
Porto Alegre	1.360.590	1.409.351	3,58	28,93	29,97

FIGURA 5 (TABELA)

População, crescimento e densidade demográfica nos bairros em estudo (2000/2010).

Fonte: Prefeitura Municipal de Porto Alegre (PMPA, 2012) a partir do censo do IBGE. Disponível em: <<http://www2.portoalegre.rs.gov.br>>.

A tabela apresentada na Figura [7] evidencia a importância dos bairros em estudo como locais de concentração de novos empreendimentos imobiliários voltados para os padrões médio e alto. Os bairros analisados concentram 16,65% do total de imóveis novos ofertados na cidade nos anos de 2008 a 2010. Observa-se que dos 12.278 imóveis econômicos (soma das faixas 1 a 5) ofertados em Porto Alegre nos últimos três anos, apenas 809 localizaram-se nos bairros em estudo, ou seja, 6,6%. Por outro lado, dos 6.422 imóveis ofertados

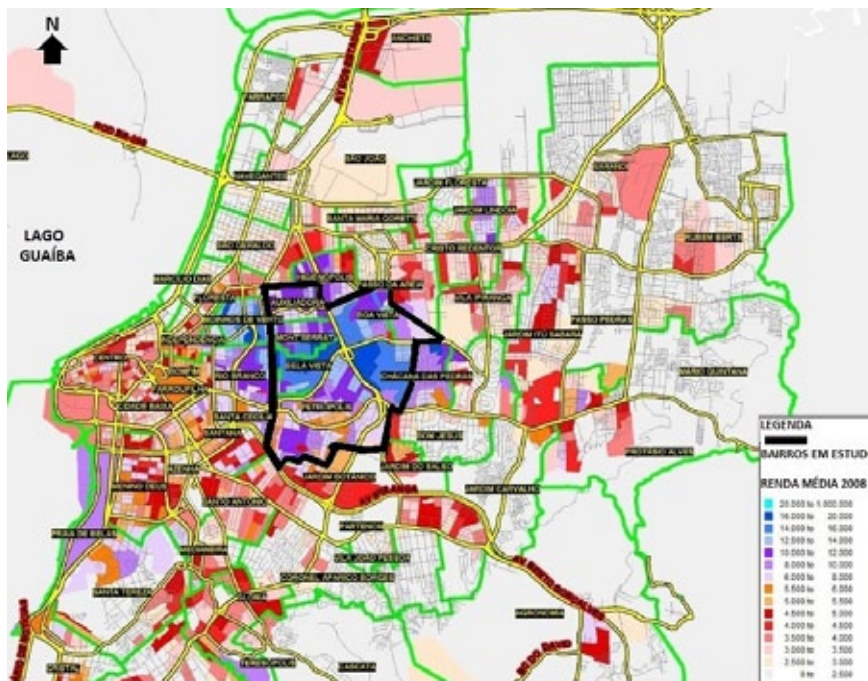


FIGURA 6

Renda média por setores censitários (em reais), extrapolada para 2008.

Fonte: Freitas, 2011, p. 55.

FIGURA 7 (TABELA)

Distribuição do número de unidades novas ofertadas por faixas de valor nos bairros em estudo (2008, 2009 e 2010).

Fonte: SINDUSCON-RS (2008, 2009, 2010).

na cidade com médio e alto padrão (soma das faixas 6 a 11), 2.304 estão nos bairros estudados, ou seja, 35,9 %. Quando se considera apenas a maior faixa de valor, os seis bairros estudados concentram 52,1% dos imóveis ofertados na cidade. As faixas de valor, que se destacam percentualmente em todo o período estudado, estão acima da faixa 5, o que revela uma tendência para a construção de imóveis na faixa superior do padrão econômico e com maior intensidade nas faixas de médio e alto padrão. As faixas de valor entre 1 e 4 tem pouca representatividade nesta região.

Faixas de valor	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	Total ⁵
Local												
Bairros em estudo (total 3 anos)	55	5	127	195	427	566	705	312	193	184	344	3.113
Porto Alegre (total 3 anos)	2.745	1.245	3.335	2.766	2.187	1.661	1.920	1.025	700	456	660	18.700
Percentual sobre o total	2,0	0,4	3,8	7,0	19,5	34,0	36,7	30,4	27,5	40,3	52,1	16,65

Econômico
Médio-alto

A importância da abertura da III Perimetral para esses seis bairros parece residir no reforço das tendências de valorização imobiliária já existentes, conforme atestam os dados da Tabela na Figura 7, que ilustram a situação após abertura da via. Em outro processo simultâneo, as novas condições de acessibilidade regional, trazidas pela Perimetral, criaram oportunidades de redesenvolvimento imobiliário no seu entorno imediato. Dadda (2010) observa que, neste trecho da Perimetral (que corta os seis bairros em estudo), ocorreu uma renovação total da paisagem durante e após a implantação da via. Sendo historicamente uma área de predomínio residencial, a autora verifica que o setor terciário está ocupando o espaço das tradicionais mansões de famílias que existiam nas Avenidas Dom Pedro II e Carlos Gomes, como ilustra a Figura [8]. Algumas dessas mansões foram transformadas em espaços para eventos, bancos, danceterias e restaurantes. Outras foram destruídas total ou parcialmente para ceder lugar a edifícios comerciais, hotéis e outros empreendimentos voltados a um público alvo de rendas médias e altas (Dadda, 2010, p. 38).

O novo padrão de ocupação também demonstra um claro aumento da densidade construtiva, bem como, no caso das reutilizações das edificações, um visível aumento da quantidade de capital investido, conforme apontado por Wheaton (1982).

5. Essa classificação representa, para o ano de 2010, o valor de R\$ 300.000,00 como ponto de corte entre o padrão Econômico e o Médio Alto

6. Foram considerados apenas os imóveis que possuíam informação sobre as faixas de valor.

Considerações Finais

A análise aqui desenvolvida procurou relatar o processo de constituição de um setor da cidade de Porto Alegre como local preferencial de ocupação pelas classes de altas rendas. Não se pretende afirmar aqui que este setor seja completamente homogêneo do ponto de vista de sua apropriação sócio-espacial, mas pode-se observar uma marcada preferência pela ocupação das classes de maior renda.

O estudo evidencia a importância do papel do sítio geográfico na atração inicial das classes de altas rendas, no caso de Porto Alegre dada pela presença de áreas de cotas topográficas elevadas com visuais interessantes e boa qualidade ambiental. O processo de ocupação se desenvolve e ganha consistência a partir de ações públicas e privadas que reforçam as qualidades iniciais. Desta forma, tais áreas de qualidade são assim valorizadas tanto por seus aspectos concretos (aprazibilidade natural, distância a equipamentos), quanto por seus aspectos simbólico-culturais (elementos de prestígio e símbolos de status social).

FIGURA 8

Remanescentes de residências dividindo espaço com novos edifícios na Av. Carlos Gomes (III Perimetral).

Fonte: Dadda, 2010, p. 40.



O trabalho também mostrou um momento de prevalência do mercado imobiliário voltado aos segmentos de alta renda, quando da competição entre diferentes estratos sociais pela apropriação do entorno do Shopping Center Iguatemi, nos anos de 1980. A presença do shopping center atuou no sentido da redução das incertezas para os investimentos imobiliários de alto padrão, que puderam, então, seguir avançando. Tal fato ilustra a relação dialética, mencionada por Smolka (1992), que se estabelece entre o mercado imobiliário e a demanda das classes de alta renda: o mercado imobiliário, ao mesmo tempo em que define áreas de grandes investimentos, igualmente pauta-se pela demanda, já demonstrada através da ocupação pré-existente.

Por fim, o artigo enfocou um setor mais consolidado desse eixo, composto pelos seis bairros citados, no qual a abertura da III Perimetral, concluída em 2007, constituiu-se num fator de consolidação da concentração de renda e diversificação funcional. A análise demonstrou que o setor em estudo segue apresentando um forte papel na atração dos investimentos imobiliários de padrões médio e alto. Os dados sobre a atividade do mercado imobiliário evidenciaram que tais bairros encontram-se consagrados como locais nobres e de alto status. Se, por um lado, houve um processo de continuidade, observaram-se também processos de renovação no entorno imediato da III Perimetral. Ao longo dessa via, ocorreu aumento de densidade construtiva, presença de usos terciários de alto padrão, demolições de residências unifamiliares tradicionais, bem como presença de novos usos atratores vinculados ao novo patamar de acessibilidade da via.

Verifica-se também que, apesar da evidente dinâmica das transformações na escala mais local, há relativa permanência no tempo do tipo de apropriação desse eixo pela população de alta renda, quando considerada a escala global da cidade. Nesse processo de formação de um padrão na escala global (eixo centro leste de altas rendas), observa-se que sua dinâmica foi parcialmente planejada top-down (poder público e outros grupos investidores) e parcialmente auto-organizada bottom-up (ações que os diversos tipos de agentes foram tomando ao longo do tempo, de maneira descentralizada e segundo critérios próprios).

Tal situação revela a complexidade da dinâmica urbana e da formação de seus padrões socioespaciais e, ao mesmo tempo, também coloca desafios tanto para a compreensão bem como para o planejamento e controle desses processos.

Agradecimentos

Agradecemos o apoio da FAPERGS – Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado do Rio Grande do Sul, através do Auxílio Recém Doutor (ARD) concedido à Profa. Clarice Maraschin (Processo 11/1759-8).

Referências

ABRAMO, Pedro A. Cidade Com-fusa. A Mão Inoxidável do Mercado e a Produção da Estrutura Urbana nas Grandes Metrôpoles Latino-americanas. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 9, n. 2, pp. 25-54, nov. 2007.

CABRAL, Gilberto F. **Distribuição espacial dos usos residenciais do solo – o caso de Porto Alegre**. Porto Alegre, PROPUR, 257 p. Dissertação (Mestrado) – UFRGS, 1982.

CORRÊA, Roberto L. **Trajetórias geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997.

DADDA, Mariana A. **III Perimetral: adensamento técnico, mudança de paisagem e impacto no cotidiano da zona norte de Porto Alegre**. Trabalho de Conclusão (Graduação em Geografia). Porto Alegre: UFRGS, 2010.

FREITAS, Thiago C. de. **Modelo de desenvolvimento monocêntrico urbano: estudo de caso para Porto Alegre de 2005 a 2010**. Trabalho de Conclusão (Graduação em Ciências Econômicas). Porto Alegre: UFRGS, 2011.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: EDUSP, 1993.

HOYT, Homer. **The structure and growth of residential neighborhoods in American cities**. Washington DC: Federal Housing Administration, 1939.

HARVEY, David. **The urbanization of capital**. Baltimore: The Johns Hopkins University Press, 1984.

KRAFTA, Romulo. Spatial self-organization and the production of the city. *Urbania*, 24, pp. 49-62, 1999.

MARASCHIN, Clarice. **Alterações provocadas pelo shopping center em aspectos da estrutura urbana – Iguatemi, Porto Alegre, RS**. Porto Alegre, PROPUR, 129 p. Dissertação (Mestrado) – UFRGS, 1993.

PORTO ALEGRE. Prefeitura Municipal. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA)**. Lei Complementar nº 434/99. Porto Alegre: Secretaria Municipal de Planejamento, 2002.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção**. 4ª Ed. São Paulo: Ed. Universidade de São Paulo, 2004.

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL – SINDUSCON RS. **11º Censo do mercado imobiliário de Porto Alegre**,

2008. Disponível em: relatório restrito aos afiliados do Sindicato.

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL – SINDUSCON RS. **12º Censo do mercado imobiliário de Porto Alegre**, 2009. Disponível em: relatório restrito aos afiliados do Sindicato.

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL – SINDUSCON RS. **13º Censo do mercado imobiliário de Porto Alegre**, 2010. Disponível em: relatório restrito aos afiliados do Sindicato.

SMOLKA, Martim O. Expulsando os pobres e redistribuindo os ricos: “dinâmica imobiliária” e segregação residencial na cidade do Rio de Janeiro, **Revista Brasileira de Estudos Populacionais**, 9(1), Campinas, 1992.

TRINDADE JÚNIOR, Saint-Clair C. da. Agentes, Redes e Territorialidades Urbanas, **Revista Território**, ano III, n. 1 5, pp. 31-50, jul/dez 1998.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

WHEATON, William. Urban spatial development with durable but replaceable capital. **Journal of Urban Economics**, n. 12, pp. 53-67, 1982.