

**Universidade Federal do Rio Grande do Sul
Instituto de Geociências
Departamento de Geografia**

Trabalho de Graduação II

**EXPANSÃO E TENDÊNCIAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE PORTO ALEGRE
(2005 – 2007):
UM ENSAIO SOBRE A APLICAÇÃO DO REGIME URBANÍSTICO DO PDDUA EM
UMA ÁREA DA CIDADE**

Marcos Paulo da Silva Pacheco – 136550

**Porto Alegre
Dezembro de 2010**

Universidade Federal do Rio Grande do Sul
Instituto de Geociências
Departamento de Geografia

Trabalho de Graduação II

EXPANSÃO E TENDÊNCIAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE PORTO ALEGRE
(2005 – 2007):
UM ENSAIO SOBRE A APLICAÇÃO DO REGIME URBANÍSTICO DO PDDUA EM
UMA ÁREA DA CIDADE

Marcos Paulo da Silva Pacheco – 136550

Trabalho de Conclusão de Curso para a
obtenção do grau de Bacharel em Geografia
pela Universidade Federal do Rio Grande do
Sul, Instituto de Geociências, Departamento
de Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Paulo R. R. Soares

Porto Alegre
Dezembro de 2010

Pacheco, Marcos Paulo da Silva

Expansão e tendências do mercado imobiliário de Porto Alegre (2005-2007): um ensaio sobre a aplicação do regime urbanístico do PDDU em uma área da cidade. / Marcos Paulo da Silva Pacheco - Porto Alegre : IGEO/UFRGS, 2010.

[47 f]. il.

Trabalho de Conclusão do Curso (Graduação). - Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Instituto de Geociências. Departamento de Geografia. Porto Alegre, RS - BR, 2010.

Orientação: Prof. Dr. Paulo R. R. Soares.

1. Mercado imobiliário. 2. Expansão urbana. 3. Plano Diretor. 4. Porto Alegre/Brasil. I. Título.

Catálogo na Publicação
Biblioteca Geociências - UFRGS
Miriam Alves CRB 10/1947

AGRADECIMENTOS

Tenho sim que participar e citar, pelo menos, algumas pessoas que foram de vital importância para chegada nesse patamar de realização; aos que direta ou indiretamente auxiliaram não somente no Trabalho de Graduação, mas desde a preparação do tão temido concurso vestibular;

A todos os professores do Instituto de Geociências, em especial aos muito queridos Gruber; Verdum; Álvaro; Mazzini; Tânia; Basso; Bremer; Aldomar, Vanda (in memorian), que além de professores se mostraram muito amigos e com toda a certeza assim permanecerão.

Ao meu amigo, professor e orientador Paulo R. R. Soares, por desde meu trabalho de metodologia orientar os caminhos para a realização desse projeto. Um brinde a tua paciência e sabedoria. Espero não ter frustrado as expectativas, meu grande amigo.

Aos incansáveis funcionários da secretaria (Rafael e Carolina), laboratório e biblioteca de nosso departamento, que independentemente dos horários de nossas aulas sempre atendiam quando solicitados.

Aos grandes amigos que fiz no decorrer do curso. Cabe citar que o sucesso da integração existente nesse período se deu na recepção (“trote”) organizada pela turma 2003/2. Acredito que o princípio de igualdade acadêmica e respeito mútuo foi ali cimentado nesse grande “batismo no mato”: Bruno (Gato-de-botas), Marcelo, Wagner, Michelli, Ana karol. Um forte abraço!

Aos colegas de “barra” quero agradecer a companhia de todos vocês, meus irmãos. Queria expressar o orgulho de ter participado da vida acadêmica de todos e de alguns um pouco mais. É possível que eu esqueça de alguém até por que a velocidade e a intensidade que aplicamos na graduação foi muito diversa e nos separou um pouco. Ângela (um anjo), Vitor (colega por merecimento), Isaías (um baita parceiro. O alemão mais negão de Nova Petrópolis), Lucas (o “Barão da Ralé”), Thiago’s (com e sem “h”), César Pulgati, Ivan, Roberto, Roberta, Lúcio, Lúcia, Fernando, Janderson, Leandro (in memorian), Flávio (que, além de colega, tive a honra de ser padrinho do seu casamento).

Aos outros colegas e parceiros que foram agregados nessa caminhada. Marcinha sem tuas soluções (ora com textos, ora com mapas e sempre com muito “blábláblá”) o curso não teria tanta intensidade; Aninha, “se todos fossem iguais a você que maravilha seria viver...”.

A toda cadeia da construção civil, agente modelador do espaço urbano. Aos novos e antigos amigos desses 12 anos de atuação no mercado.

Ao primeiro e atual colega, chefe e amigo Eng.º Wagner – temos uma história pautada sempre pelo o começo de uma nova etapa em minha vida; na primeira oportunidade como técnico em edificações, depois no ingresso na UFRGS e agora como Geógrafo. Muito obrigado pelo auxílio e compreensão.

A muito querida e amiga Arquiteta Lauren pela orientação no entendimento do Plano Diretor.

Aos amigos que fiz em 5 anos de trabalho na Rossi Residencial. Em especial ao Eng.º Alexander Petkov por me provar que além de números a engenharia é composta de coração e humanização. A todos os estagiários que tive a oportunidade de compartilhar muito bons momentos. Learch, Radin, Nicolini, Floridório, Mafioleti, Cohen e Iglin; bons amigos. Gilson Brito meu irmão camarada. Ao Edson Rocha (“São Nunca”) grande amigo e conselheiro.

A minha mui grande e valorosa família. Aos Freitas, aos Oliveiras, aos Ribeiros aos Santos, aos Silvas, aos Alves, aos Martins.

A TALITA (in memorian) por sempre acreditar, permitir e mostrar que nossos limites depende de nós mesmos; tua força de Titã me impressiona todos os dias e ainda não consigo acreditar que tu tenhas partido.

A minha compreensiva e incentivadora namorada: Viviani Lopes.

Aos meus irmãos Marco Aurélio, o gerente da casa, enquanto meus pais trabalhavam; e Marcus Vinícius, o sub-gerente da casa. Talvez a tradução de quão importante é a conclusão dessa etapa fique mais fácil pela palavra deles; pois todos o bons e maus momentos de nossa vida foi compartilhado. É uma pena que no diploma não possa vir com os vossos nomes, ou

somente “3M”. Estendo minha gratidão as minhas queridas (e sortudas) cunhadas Imajara e Milena e todos nossos descendentes (Mayara, João Pedro, Mariana, Marco Antônio e Manuela).

A minha muito querida e meiga filha. Marina, “eu já desculpei tantas coisas” e existirão tantas outras a desculpar e és tu quem me ensina isso todos os dias, mesmo quando não estás comigo.

Aos meus pais e ao mecenato, encarnado pela minha mãe. Essa senhora, da casa dos Souza da Silva, é a maior responsável por essa conquista. Então qualquer reclamação e elogios sobre o desenvolvimento desse trabalho e todas as minhas atividades devem ser direcionados a ela: Laurita Souza da Silva. Sei que “todas as bobagens que já disse daria para encher um caminhão”, mas é o momento para lembrar que somente me dediquei aos estudos por que tu “segurou” a\$ outra\$ “bronca\$” também! Muito obrigado e que Deus lhe pague!

Sem o suporte de todos vocês nada disso seria possível. Muito obrigado.

RESUMO

O presente trabalho trata da expansão e as tendências do mercado imobiliário da cidade de Porto Alegre, não apenas na informação de gráficos de ocupação e/ou tabela de evolução mercadológica. Aqui será abordada as necessidades sociais de redução do déficit habitacional na possibilidade de ampliação do mercado e as tendências de espacialização e ocupação do território municipal. Debateremos o espaço social em transformação regido pelo mercado imobiliário, quando na verdade deveria ser orquestrado pelo poder público, que regra somente o espaço (via PDDUA) em função de índices de ocupação e volumetria e que poderia atuar em outras relações, não estáticas, que estabelecem e constituem a paisagem urbana. A ditadura do espaço urbano via mercado imobiliário e Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, além de conduzir a uma dinâmica populacional (na ocupação dos espaços do território em crescimento, em habitantes por hectare) está segregando a cidade formal (de quem tem mais) e uma cidade informal (de quem tem menos). Priorizou-se para esse trabalho três fatores: o econômico, na evolução do mercado; o físico, localizando os investimentos mais numerosos (por bairros) e a simulação da ocupação territorial, na aplicação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental.

Palavras chaves:

Mercado Imobiliário – Expansão Urbana – Plano Diretor – Porto Alegre/Brasil.

ABSTRACT

This paper deals with the expansion and trends in the housing market of Porto Alegre, not just in information graphics occupation and / or table of marketing evolution. Here the social needs will be addressed to reduce the housing deficit in the possibility of expanding the market and trends of spatial occupation and the municipal area. Discuss the social space governed by transformation in the housing market, when in fact it should be orchestrated by the government, that rule only space (via PDDUA) as a function of occupancy rate and volume and could act but in other relationships, not static, that establish and constitute the urban landscape. The dictatorship of the urban space, via the housing market and the Master Plan for Urban Development and Environment, and lead to population dynamics (both in the occupation of the territory in growth in inhabitants per hectare) is segregating the formal city (who has more) and an informal city (who have less). Priority was given to this work three factors: economic, in the market: the physical, locating investment more numerous (by neighborhood) and the simulation of land use, in implementing the Master Plan for Urban Development and Environment.

key- words:

Real State Market – Urban Expansion – Urban Planing – Porto Alegre, Brazil.

LISTA DE QUADROS

QUADRO 01. Inadequação muito alta das moradias no pólo segundo os indicadores adensamento excessivo, localização em aglomerados subnormais e déficit habitacional, por AED – 2000

QUADRO 02: Imóveis em oferta, para locação e comercialização (novos e usados), por tipo em maio de 2006, população residente em Porto Alegre – 2006, e média de famílias por oferta imobiliária (estoque Sinduscon-RS).

QUADRO 03: Distribuição do número de domicílios em Porto Alegre por faixa de renda

QUADRO 04: Famílias por Oferta Imobiliária

QUADRO 05.: Faixa de mercado do Déficit Habitacional e possibilidade atuação do Mercado Imobiliário

QUADRO 06: Simulação de direcionamento de estoque

QUADRO 07: Simulação de atendimento ao Déficit Habitacional

QUADRO 08: Exemplo de consulta ao Plano Diretor

QUADRO 09: Exemplo de aplicação do Manual de consulta ao Plano diretor

QUADRO 10: Aplicação e resultados do Estudo de caso – Regime Urbanístico

QUADRO 12: Memória de Cálculo, aplicação do anexo 4, PDDUA

QUADRO 13 Memória de Cálculo, aplicação do anexo 4 – Solo criado, PDDUA

QUADRO 14: Localização dos coeficientes do PDDUA– Índice de Aproveitamento – Anexo 6

QUADRO 15: Memória de Cálculo, aplicação do anexo 6 – Índice de Aproveitamento, PDDUA

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1: Espacialização de projetos e obras 2006 - 2007

FIGURA 2: Gráfico do direcionamento de estoque versus déficit habitacional

FIGURA 3: Foto Rua Ney da Gama

FIGURA 4: Foto. Av. Protásio Alves com Rua 1984

FIGURA 5: Foto esquina Av. Protário Alves com a Rua Tem. Ary Tarago

FIGURA 6: Mapa índice da Secretaria do Planejamento – PMPA

FIGURA 7: Mapa das Macrozonas de Porto Alegre.

FIGURA 8: Ampliação de parte do mapa índice da Secretaria Municipal do Planejamento – PMPA

FIGURA 9: mancha urbana de Porto Alegre.

FIGURA 10 - ampliação da mancha urbana e área de estudo.

ÍNDICE ANALÍTICO

INTRODUÇÃO.....	12
CAPÍTULO 1 –	14
CAMPOS DE ESTUDO E FUNDAMENTAÇÃO METODOLÓGICA.....	
1.1 O ESPAÇO URBANO.....	14
1.2 O MERCADO IMOBILIÁRIO.....	15
1.3 O ESPAÇO URBANO A PARTIR DO AGENTE REGULADOR (PDDUA).....	16
1.4 REESRUTURAÇÃO URBANA.....	17
1.5 DÉFICIT HABITACIONAL (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO).....	18
1.6 IX CENSO DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE PORTO ALEGRE –	20
IMÓVEIS NOVOS.....	
CAPÍTULO 2 –	
ESPACIALIZAÇÃO E TENDÊNCIAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE	23
PORTO ALEGRE.....	
2.1 A EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM PORTO ALEGRE – 2005	24
CAPÍTULO 3 –	29
ESTUDO DE CASO.....	
3.1 HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO.....	34
3.2 DESCRIÇÃO E INSTRUMENTALIZAÇÃO.....	36
3.3 PASSO-A-PASSO.....	38
3.4 RESULTADOS DOS ENSAIOS.....	39
CONCLUSÃO.....	45
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	48

INTRODUÇÃO

Nos últimos anos tivemos um ciclo de expansão da construção civil no Brasil e o mercado imobiliário de Porto Alegre, em geral, segue o exemplo e as tendências nacionais, num ritmo intenso de construção e vendas. Embora isso num caráter econômico seja muito benéfico, em termos sociais podemos questionar quais as heranças que esse cenário acelerado de crescimento, ora por incentivos privados (grandes empresas através da bolsa de valores) ora por incentivos governamentais (programa Minha Casa, Minha Vida), pode acarretar. Também podemos questionar quais outros impactos sócio-espaciais e ambientais que esse cenário pode trazer para o Município de Porto Alegre.

Fazemos estes questionamentos baseado nas estratégias de fixação de grandes empresas que para estabelecerem em determinados mercados regionais realizam parcerias com empresas locais de médio e grande porte. Assim apropriam-se do histórico e redes de contatos (clientes e fornecedores), ou seja, a partir dessa “simbiose” é feita uma apropriação do mercado local. Ocorre, então, uma padronização do mercado imobiliário com a implantação dos seus produtos. O Estado (a prefeitura) se limita em apenas regular a ocupação territorial, e torna-se omissos e/ou pouco efetivo no que diz respeito a mediação do mercado, mais amplo, e somente orchestra (não intervindo) a ocupação territorial enquanto deveria primar pelo incremento de estoque para a diminuição o déficit habitacional.

Tentaremos demonstrar nesse trabalho de graduação a expansão e algumas tendências do mercado imobiliário de Porto Alegre. Não apenas em números (linguagem técnica) ou mapas, como se fosse uma fotografia do período em questão. Queremos introduzir, também, um ensaio na aplicação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Porto Alegre em um determinado setor da cidade, caracterizada por uma grande expansão imobiliária, ou seja, numa área de valorização por parte do capital imobiliário.

Assim, o objetivo principal de nosso trabalho é espacializar as tendências da ocupação urbana pelo mercado imobiliário em Porto Alegre, a partir de um ensaio em um determinado

setor do município. Pretendemos, assim, demonstrar qual a capacidade do espaço urbano porto-alegrense de receber investimentos imobiliários conforme o plano diretor. Temos também objetivos específicos, que são:

- 1) mapear a evolução do mercado imobiliário de Porto Alegre / RS no período de 2005 e 2007, conforme o Censo Imobiliário de Porto Alegre, apontando os bairros que mais se destacam em projetos, obras e ofertas; apontando tendências de setorização em investimentos.
- 2) analisar dentro da temática de produção imobiliária, o incremento do estoque, no Município de Porto Alegre cruzando os dados do Déficit Habitacional (Fundação João Pinheiro) com os dados do censo imobiliário, ou seja, verificando como os incorporadores trataram as carências de moradias no período de 2005 a 2007.
- 3) apontar, em estudo de caso, o máximo de ocupação territorial em um setor da cidade. No caso o setor escolhido sito a Avenida Protásio Alves, junto a Avenida Antônio de Carvalho, em direção ao município de Viamão.

Foram atingidas, em nosso cotidiano, as condições de equilibrar as demandas de habitação da população de todas as classes (faixas de renda). Estatísticas são divulgadas e trabalhadas conduzindo a tomadas de decisões na atividade empreendedora visando satisfazer o retorno estimado dos investimentos.

Mesmo que existam estudos que situem o mercado imobiliário num todo, esses são direcionados para uma reduzida parcela da população alvo, de alto poder aquisitivo, ficando a fatia maior, desprovida de crédito fora (ou em segundo plano) de estudos mercadológicos e preteridos de produtos e investimentos. Vimos então a necessidade de compilar, confrontar e espacializar as reais necessidades de ocupação territorial/habitacional na cidade de Porto Alegre.

Dado o excelente momento econômico, viabilizando parcerias, atravessado pelas empresas do setor, e um incentivo estatal, via financiamento (Minha casa, minha vida), essa análise torna-se importante para fomentar atuais pesquisas no setor imobiliário de habitação e construção, para todas as faixas de renda da população; pois a ocupação do território não é, na nossa visão, somente a troca do espaço por recursos financeiros.

CAPITULO 1 – CAMPOS DE ESTUDO E FUNDAMENTOS METODOLÓGICOS

O campo de estudo é o Mercado imobiliário da cidade de Porto Alegre – Rio grande do Sul – Brasil, no período de 2005 – 2007, de acordo com os dados do Censo Imobiliário do SINDUSCON/RS.

1.1 O ESPAÇO URBANO

Nosso campo de estudo é o espaço urbano portoalegrense. Porto alegre é uma metrópole em um país capitalista e periférico caracterizada por grandes desigualdades sociais.

Assim podemos encontrar nos seus espaços estas características:

O espaço de uma grande cidade capitalista constitui-se, em um primeiro momento de sua apreensão, no conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si. Tais usos definem áreas, como o centro da cidade, local de concentração de atividades comerciais, de serviços e de gestão, áreas industriais, áreas residenciais distintas em termos de forma e conteúdo social, de lazer e, entre outras, aquelas de reserva para futura expansão. Este complexo conjunto de usos da terra é, em realidade, a organização espacial da cidade ou, simplesmente, o espaço urbano, que aparece assim como espaço fragmentado.

... o espaço urbano é um reflexo da sociedade. Assim, o espaço da cidade capitalista é fortemente dividido em áreas residenciais segregadas, refletindo a complexa estrutura social em classes;

O espaço urbano, como se indicou é constituído por diferentes usos da terra. Cada um deles pode ser visto como uma forma espacial. Cada um deles pode ser visto como uma forma espacial. Esta, contudo, não tem existência autônoma, existindo porque nela se realizem uma ou mais funções fundiária, geradora do aumento do preço da terra, tem duplo feito sobre as suas atividades. (Corrêa, 1990; pág. 7-9)

O uso da terra em nossa cidade não deixa de reproduzir a seqüência e o reconhecimento de atores que habitam o espaço urbano. Esse cenário é composto, dentre outros, por proprietários fundiários – que viabilizaram seus bens graças ao:

Excedente apropriado pelo grande capital comercial passa a ser canalizado para atividades manufatureiras, exploração de serviços públicos, além de investimento no mercado de terras, sobretudo a partir da última década do século XIX, com a constituição de várias companhias de loteamento. (Strohaecker, 2005).

além de outros agentes considerados são os proprietários do capital de incorporação, construção e financeiro.

Logo os fenômenos sociais econômicos são manifestados nesse palco de atuação local e, também, na última década tem a operação de grandes empresas de porte nacional aplicando seus mega-projetos (bairros planejados), contrastando com um dos argumentos que tornou nosso município conhecida internacionalmente:

Porto Alegre fue conocida mundialmente como modelo de participación ciudadana y por el desarrollo de una forma muy original de gestión del espacio urbano, como fue el “presupuesto participativo”, propuesta copiada en diferentes matices en diferentes realidades de Brasil, América Latina y del mundo. Los años de la democracia participativa en la ciudad realmente han demostrado que es posible reducir (no eliminar) las desigualdades del espacio urbano y dividir los poderes de la ciudad... (Soares, 2010).

1.2 O MERCADO IMOBILIÁRIO

Por ser muito amplo, para esse ensaio, cabe aqui uma breve descrição daquilo que pretendemos analisar do mercado imobiliário.

Também é a oportunidade de ressaltar a dificuldade de encontrar uma definição consensual sobre os componentes do mercado imobiliário e é quase unanimidade que mercado imobiliário é o que está dentro dos limites da cidade e não engloba ou se considera uma operação no município; portanto é uma atividade urbana.

O mercado imobiliário é produto do uso do solo com a relação de propriedade. O uso do solo em atividades rurais e urbanas passou e passa por transformações que visam regular o tipo do uso do solo e a aplicação de determinado tipo de edificações que ordenam o município.

As atividades humanas formam nos espaços urbanos os usos do solo. Elas se propagam ou se reduzem, evoluindo à medida que são produzidas, atraídas ou afastadas por certos elementos, e são contidas por outros. A proximidade de sistemas de transportes ou a possibilidade de sua implantação: as infra-estruturas e sistemas viários regionais, o zoneamento, e mesmo a localização de certas atividades específicas podem influir na evolução espacial dos usos urbanos.

A “estrutura urbana” é construída dos elementos que, ao longo do tempo, condicionam este processo. Mas todo este desenvolvimento depende principalmente do mercado imobiliário. (Zmitrowicz, 2007)

Quando referenciamos mercado imobiliário logo nos vem em mente a idéia das relações de compra, venda e aluguel; logo, esses são os produtos finais dessa relação mercadológica. Porém o modo que viabilizou todo esse processo, como e quais os insumos, a legislação e os fatores econômicos e não-econômicos para compor o seu real valor de mercado, pouco é tratado ou discutido. Não podemos deixar de citar o mercado financeiro que orquestra, indiscutivelmente, essa relação.

A reestruturação espacial intra-urbana da metrópole foi favorecida pela promulgação do novo plano diretor do município (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental – PDDUA), em 1996. Com a intenção de instaurar um novo modelo espacial de cidade, densificada, miscigenada e policêntrica, o novo plano diretor inaugurou um novo ciclo da construção civil e da promoção imobiliária na cidade. (Soares, 2006).

1.3 O ESPAÇO URBANO A PARTIR DO AGENTE REGULADOR (PDDUA)

A Lei Complementar 434/99 dispõe sobre o desenvolvimento urbano no Município de Porto Alegre e instituiu o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA). Este descreve que é sua responsabilidade a regulação pública sobre o solo urbano mediante a

utilização de instrumentos redistributivos da renda urbana e da terra e controle sobre o uso e ocupação do espaço da cidade.

A implementação da estratégia de estruturação urbana dar-se-á a partir da conceituação, identificação e classificação dos elementos referenciais do solo urbano, existentes ou potenciais e das suas conexões, valorizando prioritariamente o espaço público e, ainda, a proposição de projeto articulados com os municípios da região metropolitana.

O atual Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Porto Alegre (1º PDDUA, lei 434/99) está fundamentalmente baseado na questão da densidade. Esta medida originária da geografia e que mensura a relação entre quantidade de pessoas e quantidade de espaço foi a variável-chave utilizada para determinar os regimes urbanísticos e orientar o desenvolvimento urbano de nossa cidade, conforme expresso nos textos que conformam o arcabouço conceitual do Plano.

O planejamento por densidades, o qual nos propõe um modelo de cidade baseado em distribuição de populações em função da “otimização” da infra-estrutura indica a necessidade de trabalhar com valores de densidade que incluam não apenas os moradores, mas também os trabalhadores e usuários permanentes das áreas, pois todos “consomem” igualmente a infra-estrutura. (Vargas, 2009).

1.4 REESTRUTURAÇÃO URBANA

No município de Porto Alegre temos uma desenvolvida rede urbana, na qual a ocupação, devido ao processo histórico de colonização, possui algumas características que estão reduzindo e pode desaparecer, graças a uma migração das classes mais abastadas do centro para a periferia da cidade na busca de um novo estilo de consumo. Conforme Vanda Ueda 2005: caracteriza-se pela expansão de uma nova periferia com a construção dos loteamentos fechados, uma vez que as classes de maior poder aquisitivo fazem a opção por viver longe do centro da cidade - fruto de uma reestruturação imobiliária.

Assim, reestruturação imobiliária abrange, de um lado, com a noção de reestruturação produtiva, entendida como mudanças dizendo respeito à produção imobiliária, introdução de elementos novos e reorganização da incorporação imobiliária determinante da indústria da construção civil e, de outro lado, estaria se afinando com os produtos arquitetônicos e urbanos, como artefatos novos e determinantes da reestruturação urbana introduzindo, por exemplo, mudanças na habitação. Há poucas dúvidas de que estejamos assistindo ao surgimento de novas soluções e alternativas habitacionais para as famílias das mais variadas classes sociais, que modificam a maneira de morar tanto das famílias mais ricas como das mais pobres. Quanto à habitação reconhece-se, muitas vezes, que esta ocorrendo uma verdadeira polarização social: para uns, o condomínio fechado ou o vertical num extremo, para outros, sobra o insólito e a alternativa para o extremo mais pobre, fica sendo as ruas. Tudo isso indica que estamos vivendo um momento de verdadeira reestruturação do processo de reprodução capitalista, em todos os níveis e em toda a sua estrutura a partir do qual se constitui uma nova fase. (Pereira, 2004).

1.5 DÉFICIT HABITACIONAL (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO)

O conceito de déficit habitacional utilizado está ligado diretamente às deficiências do estoque de moradias. Engloba aquelas sem condições de habitabilidade devido à precariedade das construções ou em virtude de desgaste da estrutura física. Essas devem ser repostas. Inclui ainda a necessidade de incremento do estoque, devido à coabitação familiar ou à moradia em imóveis construídos com fins não residenciais. O déficit habitacional pode ser entendido, portanto, como “déficit por incremento de estoque” e como “déficit por reposição do estoque”. A modo de ilustração, temos a recente notícia que...

Número de casas vazias supera déficit habitacional do País, indica Censo 2010

13/12/2010 14:50 - Portal Brasil

Os primeiros dados do Censo 2010 divulgados pelo Instituto Nacional de Geografia e Estatística (IBGE) mostram que o número de domicílios vagos no País é maior que o déficit habitacional brasileiro. Existem hoje no Brasil, segundo o censo, pouco mais de 6,07 milhões de domicílios vagos, incluindo os que estão em construção. O número não leva em conta as moradias de ocupação ocasional (de veraneio, por exemplo) nem casas cujos moradores estavam temporariamente ausentes durante a pesquisa. Mesmo assim,

essa quantidade supera em cerca de 200 mil o número de habitações que precisariam ser construídas para que todas as famílias brasileiras vivessem em locais considerados adequados: 5,8 milhões. Esse déficit habitacional foi calculado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (Sinduscon-SP) com base em outro levantamento do IBGE, a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (Pnad). O déficit soma a quantidade de famílias que declaram não ter um teto, que habitam em locais inadequados ou que compartilham uma mesma moradia e pretendem se mudar. Não leva em conta as famílias que vivem em casas adequadas de aluguel. <http://www.brasil.gov.br/noticias/arquivos/2010/12/13/numero-de-casas-vazias-supera-deficit-habitacional-do-pais-indica-censo-2010>

Para orientar esse trabalho, utilizaremos a interpretação o trabalho da Iara Regina Castello – “Características e condições de moradia dos habitantes metropolitanos 2006”, no que diz respeito a compreensão aos números do Déficit Habitacional.

Com essas informações, é possível fazer uma simulação, ainda que de forma grosseira, da magnitude da carência de moradias e da conseqüente necessidade de reposição do estoque habitacional que os municípios terão que enfrentar para acomodar sua população. Considerando-se que tanto os domicílios improvisados como aqueles constituídos por cômodos cedidos ou subalugados são inadequados e que a existência de mais de uma família em uma mesma habitação (as famílias coniventes) é um indicador de carência de moradia, o somatório desses três indicadores – que forma o indicador composto déficit habitacional - parece bastante significativo na mensuração das carências do setor. E, se a esse valor forem acrescidos aqueles domicílios localizados em aglomerados subnormais, tem-se uma primeira medida das necessidades habitacionais imediatas na RMPA. (Castello, pág. 46; 2006)

QUADRO 1. Inadequação muito alta das moradias no pólo segundo os indicadores adensamento excessivo, localização em aglomerados subnormais e déficit habitacional, por AED – 2000

AEDS com proporção muito alta de moradias inadequadas	Domicílios particulares permanentes	Domicílios com inadequação		Déficit Habitacional	Total da inadequação	
		Por adensamento	Em aglomerados subnormais		Número	%
Total de Porto Alegre	440.365	20.454	37.163	26.340	83.957	19,07

FONTE: IBGE. Censo demográfico 2000 (METRODATA).

FONTE: Quadro adaptado Iara Regina Castello - Características e condições de moradia dos habitantes metropolitanos, 2006.

1.6 IX CENSO DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE PORTO ALEGRE – IMÓVEIS NOVOS

O Sinduscon-RS, através da sua Comissão da Indústria Imobiliária – CII, vem desenvolvendo, desde 1998, pesquisa mercadológica buscando dimensionar o número de imóveis novos ofertados em Porto Alegre. A pesquisa foi realizada pelo Departamento de Economia e Estatística do SINDUSCON-RS.

O censo imobiliário tem por objetivos:

- Manter atualizada a amostra da pesquisa de comercialização que é realizada mensalmente desde outubro de 1994;
- Conhecer de forma atualizada e consistente o mercado e a produção de imóveis novos em Porto Alegre;
- Levantar a disponibilidade de imóveis novos na capital, considerando-se: faixas de valor, tipos de unidades, a área média, características do imóveis, fonte de recursos para construção e estágio das obras em comercialização;
- Identificar os principais obstáculos que impedem um melhor desempenho da indústria imobiliária e o conseqüente fortalecimento das empresas que atuam no mercado;
- Com base nos resultados apontados nortear sua principais ações no decorrer do ano;

Importante ressaltar que para a elaboração dessa pesquisa 50 empresas foram convidadas para responder a sondagem e apenas 21 empresas respondeu o questionário.

QUADRO 2: Imóveis em oferta, para locação e comercialização (novos e usados), por tipo em maio de 2006, população residente em Porto Alegre – 2006, e média de famílias por oferta imobiliária (estoque Sinduscon-RS).

Tipos	Locação	Venda		Total
		Novos	Usados	
Residenciais	2.641,00	5.067,00	3.428,00	11.136,00
Comerciais	2.381,00	251,00	275,00	2.907,00
Outros tipos	518,00	77,00	288,00	883,00
Total	5.540,00	5.395,00	3.991,00	14.926,00
População residente (estimada)				1.428.696,00
Relação total de população residente/oferta				95,71

FONTE: SECOVI-RS / AGADEMI, SINDUSCON-RS, FEE e IBGE

Dados do IX Censo de Imóveis Novos maio/06 em Porto Alegre

Segundo Censo Demográfico do IBGE/2000 a média de moradores por domicílio em Porto Alegre 3,01 habitantes.

Como a população estimada para Porto Alegre em julho de 2005 é de 1.428.696 pessoas, considerando que a cada domicílio é composto em média por 3,01 habitantes, pode-se inferir que o número de domicílios em Porto Alegre é 474.650.¹

QUADRO 3: Distribuição do número de domicílios em Porto Alegre por faixa de renda

Faixa Salarial	%		N.º Domicílios
Até 5 salários mínimos	47,49	➔	255.411
Mais de 5 até 10 salários mínimos	21,75		103.236
Mais de 10 até 20 salários mínimos	14,55		69.062
Mais de 20 até 30 salários mínimos	4,51		21.407
Mais de 30 salários mínimos	6,3		29.903
Não informado	5,4		25.631
Total	100		474.650

FONTE: IBGE – Censo Demográfico/2000

¹ para o Censo Imobiliário de 2010 foram computados 494.809 domicílios e 1.489.377 habitantes (FONTE: XIII Censo imobiliário de Porto Alegre, 2010).

A partir destes dados pode-se fazer uma projeção de ofertas famílias por oferta imobiliária:

QUADRO 4: Famílias por Oferta Imobiliária

Nº. domicílios c/ pot. Consumo (+ 10 SM)	120.372	10,8	famílias por oferta imobiliária
Nº. imóveis residenciais em oferta	11.136		

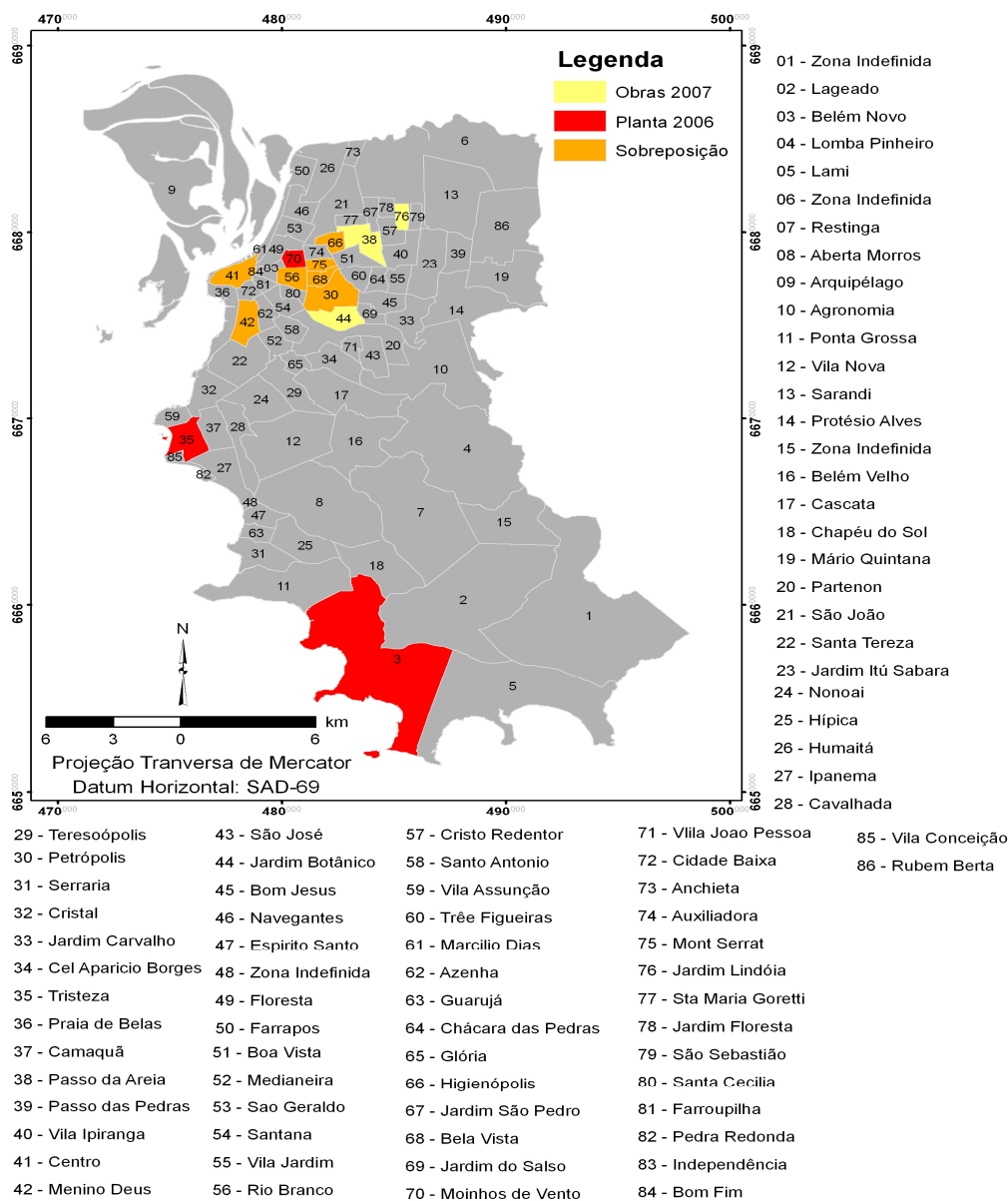
FONTE: IX Censo Imobiliário – Sinduscon-RS

O mercado imobiliário para o Sinduscon/RS somente é considerado potencial de consumo, para essa época, acima de 10 (dez) salários mínimos.

CAPITULO 2 – ESPACIALIZAÇÃO E TENDÊNCIAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE PORTO ALEGRE

Apresentaremos aqui a evolução do mercado imobiliário de Porto Alegre / RS no período de 2006 e 2007, conforme o Censo Imobiliário de Porto Alegre, representados pelas seguintes figuras:

FIGURA 1: Espacialização de projetos e obras 2006 - 2007



FONTE: elaboração própria a partir dos dados do Censo Imobiliário – Sinduscon-RS 2005 a 2007

- Em 2006, dos imóveis na planta 81,75% encontram-se distribuídos em 10 (dez) bairros (em vermelho e laranja no mapa);
- Em 2007, dos imóveis em obras 63,10% encontram-se distribuídos em 10 (dez) bairros (em amarelo e laranja no mapa);
- Não há uma sobreposição fiel da representação de planta (projeto) 2006, na obras (execução) em 2007. Podemos inferir que houve uma retração do mercado longe do centro histórico e a natural preferência da configuração aglomerada ao centro;
- Bairros que não constavam na amostragem em 2006 (planta) foram contabilizados, em obras de 2007. Nesse caso existem algumas possibilidades a considerar: não foi respondido corretamente o questionário de 2006; adição de outros associados no questionário de 2007, que não participaram do processo de 2006;
- A concentração em áreas mais centrais da cidade acaba reprimindo o desenvolvimento ou a melhoria da infra-estrutura urbana. Assim os bairros mais periféricos ficam preteridos dos incentivos para a ocupação incentivando moradores a deslocamentos diários na procura de serviços e afins.

2.1 A EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM PORTO ALEGRE – 2005

Trataremos da evolução do Mercado Imobiliário com base dos dados secundários do IX Censo Imobiliário de Porto Alegre – Sinduscon-RS biênio 2005/2006, que caracteriza os domicílios com potencial de consumo com renda familiar acima de 10 (dez) salários mínimos. Também devemos ressaltar que não existe informação, nesse Censo, do não atendimento ao mercado para famílias abaixo de 10 do patamar informado. Aliás, isso seria um contra-senso, já que o plano diretor prevê a utilização de políticas públicas para o atendimento da população de famílias com rendimentos igual ou menor a 5 (cinco) salários mínimos.

Art. 22. Para a implementação da política habitacional de interesse social, serão adotadas as seguintes diretrizes:

a aplicação dos instrumentos redistributivos da renda urbana e do solo da cidade.

§2º A habitação é entendida como a moradia provida de infra-estrutura básica, de serviços urbanos e equipamentos comunitários, sendo a Habitação de Interesse Social aquela destinada à população residente em núcleos de habitabilidade precária ou desprovida de poder aquisitivo familiar suficiente para obtê-la no mercado.

§3º Na execução de programas habitacionais, o Município atenderá como Demanda Habitacional Prioritária (DHP) a parcela da demanda por Habitação de Interesse Social destinada à população com renda familiar igual ou inferior a 5 (cinco) salários mínimos. (PDDUA, 1999).

Assim na análise social econômica temos o não atendimento, nesse recorte temporal, para famílias com rendimento mensal a partir de 5 salários mínimos a 10 salários mínimos. Fora de políticas pública específicas e afastadas do foco do mercado pontual das empresas associadas do Sinduscon-RS.

A população porto-alegrense, conforme estimativa para 2005 é de 1.428.696 e a cidade possuía 474.650 unidades de domicílio, com déficit habitacional de 19,07%, totalizando 90.468 unidades de carência para ocupação.

Conforme informação do quadro 2, estoque de residências entre locação/venda (novos e usados), as ofertas totalizavam 11.136 unidades.

Logo o mercado porto-alegrense teria, caso toda população tivesse rendimentos suficientes para dele participar, uma possibilidade de ampliação de 8 (oito) vezes, mas permaneceu na inércia. Situação comprovada com a verificação dos números de unidade em oferta por estágio da obra do X Censo do Mercado Imobiliário de 2007 permitiu afirmar que o mercado permaneceu, praticamente, estável já que a evolução foi de 1,78%.

Utilizando o percentual aplicado no Quadro 3 (Distribuição do número de Domicílios por faixa de renda) no número absoluto do Déficit Habitacional de Porto Alegre, temos a seguinte distribuição:

QUADRO 5.: Faixa de mercado do Déficit Habitacional e possibilidade atuação do

Mercado Imobiliário

Faixa Salarial	%	Nº UNIDADES
Até 5 salários mínimos	47,5	42.963,39
Mais de 5 até 10 salários mínimos	21,8	19.676,85
Mais de 10 até 20 salários mínimos	14,6	13.163,14
Mais de 20 até 30 salários mínimos	4,51	4.071,00
Mais de 30 salários mínimos	6,3	5.699,50
Não informado	5,4	4.885,29
Total do Déficit Habitacional	100	90.468,00

Faixa de ações de Política pública municipal prevista no PDDUA

Faixa de mercado de Interesse do SINDUSCON-RS acima de 10 SALÁRIO MÍNIMOS: 22.942,05 un. 25,36% D. Habitacional

FONTE: elaboração própria a partir dos dados do IBGE e Sinduscon-RS

Acompanhemos a possibilidade de ampliação das unidades em ofertas e conseqüente redução do Déficit Habitacional.

No quadro 6 – direcionamento do estoque pegamos os números do estoque absoluto do Sinduscon-RS¹ 11.136 unidades e aplicamos o percentual da distribuição de domicílios por faixa de renda². Cabe lembrar que essa simulação de direcionamento do estoque não é a realidade do mercado; pois, como exemplo podemos citar as ofertas até 5 (cinco) salários mínimos representando quase a metade do estoque para uma amostragem, já anunciada, que não faz parte

¹ Censo Imobiliário biênio 2005/2006 – Imóveis em oferta para locação e comercialização (novos e usados).

² IBGE – Censo/2000, apud Censo Imobiliário biênio 2005/2006.

do potencial de consumo para a instituição que representa as empresas da construção civil em nosso Estado.

QUADRO 6: Simulação de direcionamento de estoque

Faixa salarial	Direcionamento de estoque	
	Percentual	Absoluto
Até 5 salários mínimos	47,49%	5.288,49
De 5 até 10 salários mínimos	21,75%	2.422,08
Mais de 10 salários mínimos	30,76%	3.425,43
Totais	100,00%	11.136,00

FONTE: elaboração própria a partir dos dados do IX Censo Imobiliário Sinduscon-RS

No quadro 7 de simulação de necessidades para suprir o Déficit Habitacional foi utilizada a mesma metodologia. A aplicação do percentual da distribuição de domicílios por faixa de renda nas informações do quadro, Castello, aceitando o Déficit Habitacional de 19,07% nas 440.365 habitações para o Município de Porto Alegre. Nesse quadro temos uma proximidade um pouco maior com a realidade, pois expressa os dados de todas as faixas salariais da população, independente da capacidade de consumo e direcionamento de mercado. Cabe alertar que para essa simulação o conceito do Déficit Habitacional considerado é a aglomeração de todos componentes que dele participa, tomando por verdade o incremento de estoque.

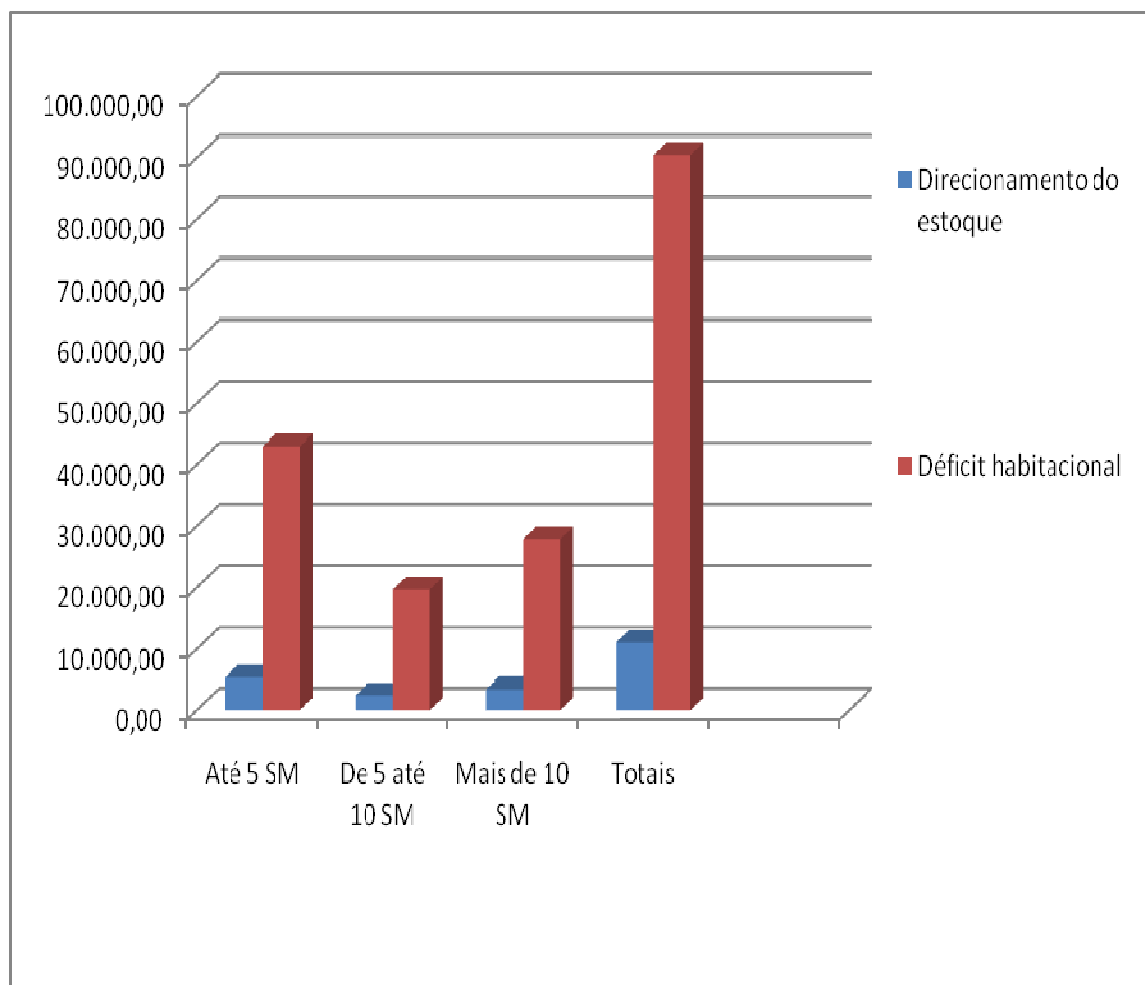
QUADRO 7: Simulação de atendimento ao Déficit Habitacional

Faixa salarial	Déficit habitacional	
	Percentual	Absoluto
Até 5 salários mínimos	47,49%	42.963,73
De 5 até 10 sal. mínimos	21,75%	19.677,01
Mais de 10 sal. mínimos	30,76%	27.828,26
Totais	100,00%	90.469,00

FONTE: elaboração própria a partir dos dados do IX Censo Imobiliário Sinduscon-RS e Iara Regina Castello,

Confrontando a simulação de adequação de estoque com a simulação de atendimento ao Déficit Habitacional teríamos a possibilidade de ampliação do mercado imobiliário em 8 vezes conforme a demonstração no gráfico abaixo:

FIGURA 2: Gráfico do direcionamento de estoque versus déficit habitacional



FONTE: elaboração própria, a partir dos dados do IX Censo Imobiliário Sinduscon-RS

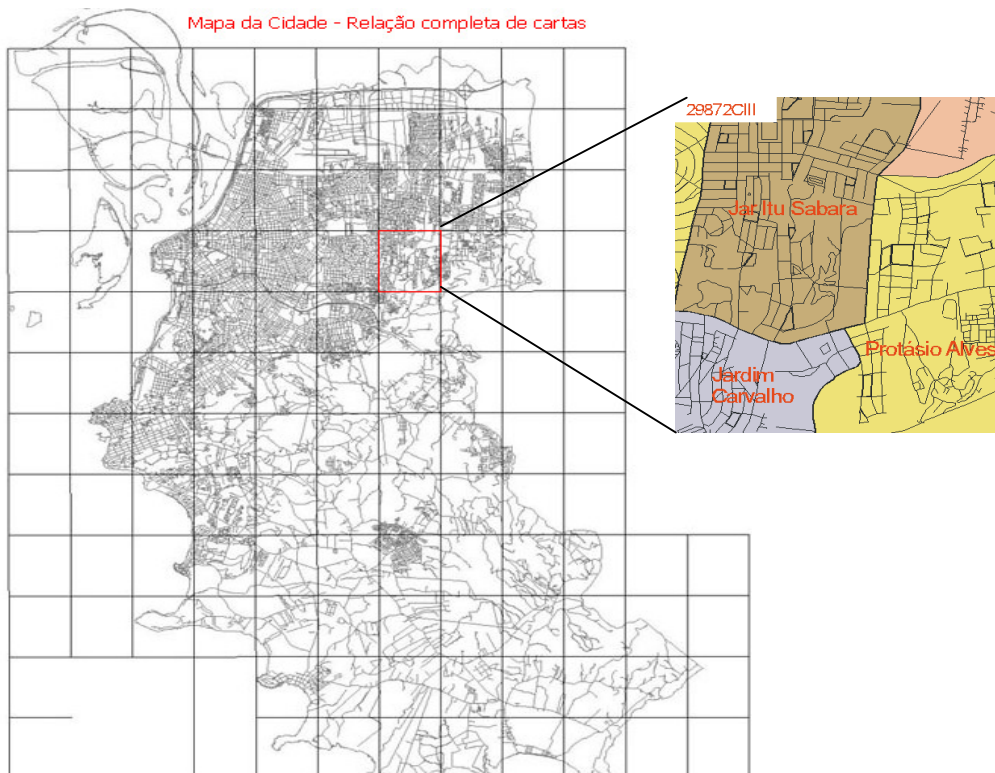
CAPITULO 3 – ESTUDO DE CASO

Nosso estudo de caso abrangerá dois bairros e três macrozonas. As macrozonas são grandes zonas da área de ocupação intensiva (sete) – AOI – e área de ocupação rarefeita (duas) – AOR – formadas por conjuntos de unidades de estruturação urbana (UEU) que apresentam características peculiares quanto aos aspectos sócio-econômicos, paisagísticos ou ambientais.

A intenção de locar esse estudo em diferentes zonas e mesmo bairro é apontar que as particularidades do regime urbanístico estão muito próximas e são muito sutil, bastando apenas que se atravesse uma rua para que os índices de ocupação territorial se modifiquem.

Vale lembrar que a escolha desses bairros vem, justamente, premiar um dos fundamentos do PDDUA: valorizar os espaços públicos e a proposição de projetos articulados com a região metropolitana.

FIGURA 3: Mapa índice da Secretaria do Planejamento - PMPA



FONTE: SPM - PMPA

A partir da seqüência de imagens apresentaremos o espaço amplo, na mancha urbana de Porto Alegre e a capacidade da ocupação e ordenamento territorial, conforme aplicação do PDDUA – POA, em nosso estudo de caso.

Também demonstramos as áreas de estudo na planta geral da cidade de Porto alegre representada pela figura 8.

Nossas áreas sitam:

- a) Esquina do prolongamento da Rua José Bento com a Rua Ney da Gama no bairro Jardim Carvalho;



FIGURA 4: Foto Rua Ney da Gama
FONTE: o autor

b) Esquina da Avenida Protásio Alves com a Rua 1984 no bairro Itu Sabará;



FIGURA 5: Foto. Av. Protásio Alves com Rua 1984
FONTE: o autor

c) Esquina da Av. Protásio Alves com a R. Tenente Ary Tarago no bairro Jardim Itu Sabará.



FIGURA 6: Foto esquina Av. Protásio Alves com a Rua Tem. Ary Tarago
FONTE: o autor

Apresentamos, na figura 7, o espaço do PDDUA destacando nossa área de estudo que está situada na macrozona Cidade Xadrez.



FIGURA 7: Mapa das Macrozonas de Porto Alegre.
 FONTE: Prefeitura Municipal de Porto Alegre.

A luz do PDDUA a área de estudo é abrangida pela MACROZONA 3 – Cidade Xadrez – compreendida entre a Avenida Sertório e Cidade da Transição no sentido Norte-Sul e entre a III Perimetral e o limite do Município no sentido Leste-Oeste. Constitui a cidade a ser ocupada através do fortalecimento da trama macroestruturadora Xadrez, do estímulo ao preenchimento dos vazios urbanos e da potencialização de articulações metropolitanas e novas centralidades. São marcos estruturadores os três corredores de centralidade: Sertório/Assis Brasil, Anita Garibaldi/Nilo Peçanha e Ipiranga/Bento Gonçalves.

Vale lembrar que estas áreas estão situadas no corredor da centralidade que interliga Porto Alegre aos municípios de Alvorada e, principalmente, Viamão cujo objetivo é estimular amplamente a atividade produtiva passível de convivência com a atividade residencial, bem como a ocupação de vazios urbanos para a habitação de interesse social.

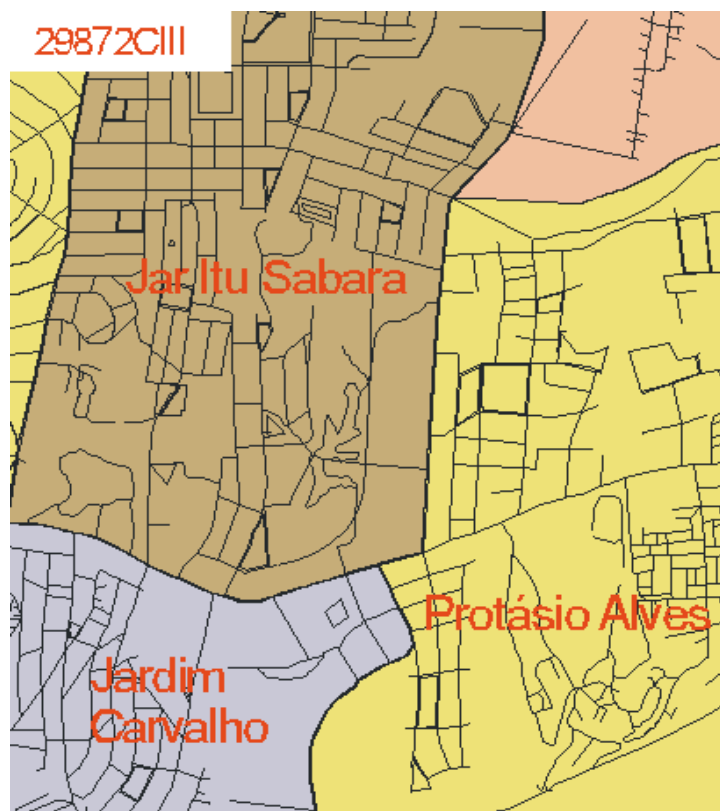


FIGURA 8: Ampliação de parte do mapa índice da Secretaria do Planejamento Municipal - PMPA
FONTE: Secretaria do Planejamento - PMPA

3.1 HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO

Jardim Carvalho

O bairro Jardim Carvalho foi oficializado e delimitado pela lei nº 6720 de 21/11/1990. seus limites por bairro são: Partenon, Jardim do Salso, Vila Bom Jesus, Jardim Itu Sabará e Agronomia. Possui em seu território uma gama de pequenos núcleos residências que o complementam, atuando muitas vezes como espaços “autônomos” dentro do bairro. São eles: Cefer I e II, Jardim das Bandeiras, Vila dos Sargentos, Vila Grécia, Jardim Nossa Senhora das graças, Vila Brasília e Conjunto residencial Ipê II.

A maioria destes núcleos se formou em meados do século XX, período em que Porto Alegre se expandir e requisitava novos espaços urbanos. Um dos mais novos núcleos em formação é o jardim Itália, que promete ocupara uma área de mais ou menos 66 mil metros quadrados, tendo a conclusão de suas obras previstas para o final do ano de 2006. duas principais avenida de Porto Alegre, Ipiranga e Protásio Alves, são os limites norte e sul do bairro e, ligando-as, temos a avenida Antônio de Carvalho, que atravessa todo o bairro. Essa avenida teve suas faixas duplicadas no início da década de 1990, e trata de uma via de integração muito importante e de tráfego intenso, principalmente nos horários de pique.

Nos limites do bairro encontra-se o Hospital Independência, com significativa capacidade de atendimento, localizado na avenida Antônio de Carvalho nº 450. A partir de 1995, o hospital foi agregado à rede ULBRA e, 1999, tornou-se também um hospital escola, ou seja, núcleo de formação de estudantes da área biomédica. Há também na região pequenas unidades de saúde, dentro dos seus núcleos citados anteriormente. Algumas empresas fundamentais para a cidade também possuem sede no bairro, como a CEEE e o DETRAN, localizadas na avenida Ipiranga.

O bairro tem várias perspectivas de crescimento, e há uma previsão da instalação de um grande centro comercial, localizado na avenida Ipiranga, esquina com a Antônio de Carvalho. O bairro é basicamente residencial, com uma rede de atendimentos básicos, tais como farmácia, mini-mercados, etc.³

³ Fonte: PMPA, História dos bairros

Jardim Itu

Até as primeiras décadas do século XX, a região que atualmente corresponde ao Jardim Itu Sabará tratava-se de uma grande fazenda. O início da urbanização da área data da década de 1950 e, em 1954, a região transformou-se em um loteamento.

Com o início do sistema de planejamento metropolitano, nos anos de 1970 e 1980, as regiões mais distantes da área central priorizaram os processos de urbanização, objetivando diminuir a dependência destas áreas em relação a ela, bem como o controle da expansão urbana e a preservação do meio ambiente. Na década de 1980, inicia-se o loteamento do Parque do Arvoredo. Localizado na parte alta do bairro e estritamente residencial, ganha atualmente atenção do setor imobiliário, assim como o Jardim Planalto, outra área valorizada, e que cresceu a partir de 1990. Estes loteamentos são atrativos em função do seu planejamento e arborização.

O Jardim Itu Sabará possui características residenciais, mas dispõe de pequeno comércio e serviços (farmácias, mercados de gêneros alimentícios e rede escolar) que atendem seus moradores. As opções de lazer no bairro são diversificadas. Localiza-se no bairro a Sede Campestre dos Serviço Social do Comércio (Sesc), que possui um amplo centro de esportes, oferecendo variadas opções de lazer aos sócios. As praças também são opções de diversão e entretenimento. O parque da Brigada Militar possui um campo de futebol que, durante os finais de semana, é atrativo aos praticantes e espectadores do esporte. O bairro Jardim Itu Sabará foi oficialmente criado e delimitado pela lei nº 3193^a, de 29/10/1968. Faz divisa com os bairros Vila Jardim e Vila Ipiranga ao sul e Passo das Pedras ao norte. Possui uma população de pouco mais de 31 mil moradores, de acordo com dados do último Censo/IBGE, distribuídos em uma área de 457 hectares. * o bairro Jardim Itu Sabará deu origem aos bairros Jardim Itu e Jardim Sabará, utilizou-se, portanto, a mesma origem histórica para ambos.⁴

⁴ Fonte: PMPA, História dos Bairros

3.2 DESCRIÇÃO E INSTRUMENTALIZAÇÃO

Seguiremos nesse processo as instruções do manual de aplicação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Porto Alegre para melhor entendimento e conforme o andamento, a explicação da terminologia utilizada e aplicada em nosso município.

Primeiramente visualizamos via Google Maps a imagem do terreno, acreditando esse já estar parcelado (Parcelamento do solo urbano é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes com vistas a edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento e fracionamento, sempre mediante a aprovação municipal). Sabemos e alertamos que as imagens cedidas pelo Google gratuitamente, não possuem a confiabilidade necessária para um trabalho que requeira precisão.

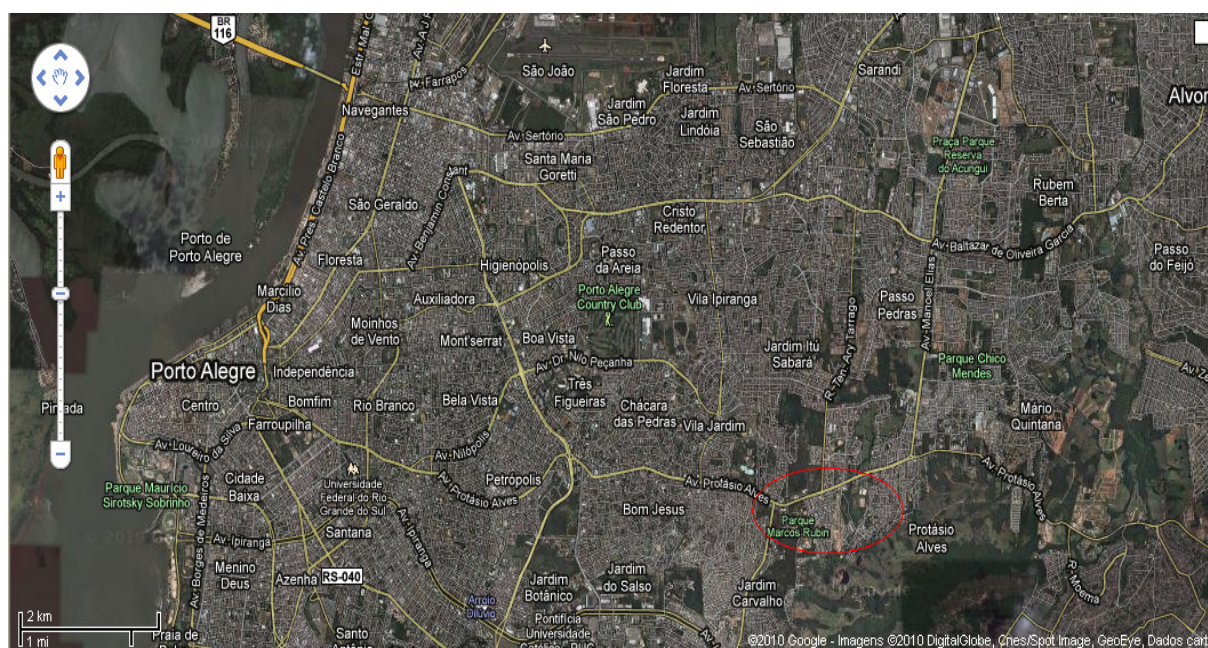


FIGURA 9: Detalhe da mancha urbana de Porto Alegre.

FONTE: www.maps.google.com

Não nos preocupamos com a verificação das áreas de proteção ambientais e afins, apenas seguimos uma análise ampla para propor o máximo de adensamento territorial nos setores selecionados.

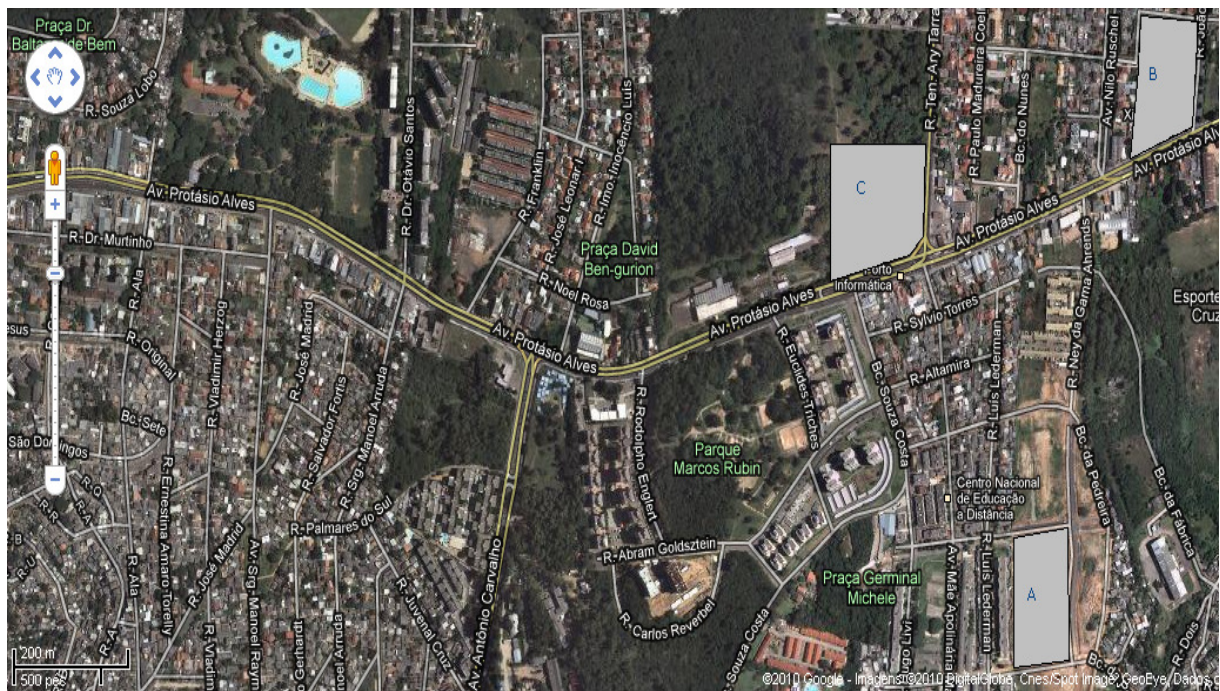


FIGURA 10: Ampliação da mancha urbana e área de estudo.

FONTE: www.maps.google.com

Após, fizemos busca das informações da macrozona, propriamente dita, como a identificação do lote⁵. Essa busca e trabalho normalmente é feita por incorporadores e não, necessariamente, os proprietários; justifica-se: a busca pelo potencial do retorno de investimento, para dimensionar o custo da incorporação.

Para alcançar os resultados, adianto que foi cogitado o uso de ferramentas de gerenciamento de imagens de satélite, mas não se fez necessário; pois as informações que necessitávamos, como localização, dimensões de lote e, até mesmo, as diretrizes para edificações não requeriam o uso de SIG. Absolutamente todas as informações da regulação e cartas do território porto-alegrense utilizadas foram buscadas no site da Prefeitura Municipal de Porto Alegre no sítio da Secretaria de Planejamento Municipal.

⁵ Loteamento é a subdivisão do imóvel em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

3.3 PASSO-A-PASSO

A) Escolhemos o imóvel na imagem do Google

B) consulta ao regime urbanístico, no anexo 1; isso tudo, a partir de agora, orientado pelo Manual: Como Aplicar o Regime Urbanístico Previsto no PDDUA; ou seja,



QUADRO 8: Exemplo de consulta ao Plano Diretor

Fonte: Manual de consulta ao Plano Direto – Secretaria do Planejamento – PMPA, 1997,

1 - Localiza-se o imóvel no mapa que está disponível, neste momento, na escala 1:15.000.

2 - Verifica-se a divisão territorial, ou seja, os números da UEU e o da SUBUNIDADE. Ex.: UEU 3074, SUBUNIDADE 02

3 - O número que corresponde ao milhar (3074) é o da MACROZONA; o número da centena (3074) é da UEU e os algarismos menores que aparecem nos diversos setores da UEU (01,02 etc.) correspondem às SUBUNIDADES.

Com estes números e consultando o Anexo 1.2 é possível identificar o Regime Urbanístico do imóvel. Assim, na linha onde aparecem os números das UEUs e SUBUNIDADES procure localizar o código que foi identificado no mapa. Nas colunas ao lado aparecem os códigos das densidades brutas, da atividade, do índice de aproveitamento e da volumetria. Para aprofundar a consulta sobre cada um destes itens é necessário reportar-se ao anexo correspondente.

Utilizando nosso exemplo, os códigos que correspondem à UEU 3074 - SUBUNIDADE 2 são: Densidade Bruta 17; Atividade 03; Índice de Aproveitamento 17 e Volumetria 09.

DIVISÃO TERRITORIAL			REGIME URBANÍSTICO			
Macrozona	Unidade	Subunidade	Densidade ANEXO 4	Atividade ANEXO 5	Índice Aprov. ANEXO 6.	Volumetria ANEXO 7
3	074	02	17	03	17	09

QUADRO 9: Exemplo de aplicação do Manual de consulta ao Plano diretor

Fonte: Manual de consulta ao Plano Direto – Secretaria do Planejamento – PMPA, 1997.

3.4 RESULTADOS DO ENSAIO

Escolhemos na imagem (Google Maps) três possibilidades de incorporação. Cada uma em diferente Macrozona para assim melhor visualizar o processo de divisão territorial, mesmo que próximos, que estão regidos por diferentes regimes urbanístico:

O regime urbanístico é definido em função das normas relativas a densificação, atividades, dispositivos de controle das edificações e parcelamento do solo. Dos dispositivos de controle das edificações, visando a sua adequação às características da zona de implantação, é regulada pelos seguintes dispositivos de controle:

- I) Índice de Aproveitamento (IA), Solo Criado (SC) e Quota Ideal Mínima de terreno por economia (QI);
- II) regime volumétrico;
- III) Recuo para ajardinamento e viário
- IV) garagens e estacionamentos.

A) Consulta ao anexo 1 - PDDUA

Área	Divisão Territorial			Regime Urbanístico			
	Macrozona	UEU	Subunidade	densidade bruta (anexo 4)	Atividade (anexo 5)	Índice de aproveitamento (anexo 6)	Volumetria edificações (anexo 7)
A	4	004	1	05	01	05	5
B	3	120	2	09	09	09	11
C	3	118	1	05	01	05	15

QUADRO 10: Aplicação e resultados do Estudo de Caso – Regime Urbanístico

FONTE: elaboração própria.

B) Consulta ao anexo 2 - PDDUA

Recuos para ajardinamento

Por situar-se na área de ocupação intensiva (AOI) teremos um recuo para ajardinamento de 4m, para qualquer uma de nossas possibilidades.

C) Consulta ao anexo 3 - PDDUA

Identificação das Áreas Especiais de Interesse na Área Central. Não aplicável

D) Consulta ao anexo 4 – PDDUA

Densidade bruta é o monitoramento da densificação através de patamares máximos de densidade por Macrozona e Unidades de Estruturação Urbana, com o objetivo de atender à demanda e racionalizar os custos de produção e manutenção dos equipamentos urbanos e comunitários de forma a garantir o desenvolvimento urbano sustentável. (artigo 66. Parágrafo único, PDDUA).

Densidade é a relação que indica a intensidade do uso e ocupação do solo urbano expressa pela:

I - densidade habitacional, através do número de habitantes fixos por hectare, a fim de controlar o uso dos equipamentos urbanos e comunitários;

II - densidade populacional, através do número total de habitantes por hectare, residentes ou não, e número de economias por hectare, a fim de controlar o uso da infra-estrutura urbana e dos serviços públicos

QUADRO 11: Localização dos coeficientes do Plano Diretor – Densidade Bruta

Área	PDDUA	DENSIDADES BRUTAS						ANEXO 4	
	ÁREA DE OCUPAÇÃO	CÓDIGO	ZONA	DENSIDADE BRUTA – 85% DE CONSOLIDAÇÃO					
				SOLO PRIVADO		SOLO CRIADO		TOTAL	
				hab/ha (moradores + empregados)	econo./ha	hab/ha	econo./ha	hab./ha	econo./há
A	INTENSIVA	5	Predom. Residencial, Mistas, Predom. Produtiva	280	80	70	20	350	100
B		9	Cor Centrali Urbanidade	280	80	105	30	385	110
C		5	Predom. Residencial, Mistas, Predom. Produtiva	280	80	70	20	350	100

FONTE: elaboração própria.

A estratégia do uso do solo privado tem como objetivos gerais disciplinar e ordenar a ocupação do solo privado, através dos instrumentos de regulação que definem a distribuição espacial das atividades, a densificação e a configuração da paisagem urbana no que se refere à edificação e ao parcelamento do solo. A estratégia do uso do solo privado é composta pelo plano regulador.

O Solo Criado é a permissão onerosa do Poder Público ao empreendedor para fins de edificação em Área de Ocupação Intensiva, utilizando-se de estoques construtivos públicos, e rege-se pelo disposto na Lei Complementar nº 315, de 6 de janeiro de 1994.

QUADRO 12: Memória de Cálculo, aplicação do anexo 4 – Solo Privado, PDDUA

solo privado					
	Dimensões do terreno	área	ha	hab/ha	máx econ./ha
A	64 x 97	6.208,00	0,62	173,82	43,46
B	139 x 171	23.769,00	2,38	665,53	249,57
C	177 x 165	29.205,00	2,92	817,74	204,44
Totais			4,31	1.657,10	497,47

FONTE: Elaboração própria

Aqui passamos a dar maior importância na interpretação das médias de densidade e unidades utilizadas para a formatação desses coeficientes.

Em primeiro lugar a média de habitantes por domicílios em Porto Alegre é de 3,01 – IBGE/Censo 2000. Após, devemos ressaltar a troca de unidades para o cálculo, pois o PDDUA tem a densidade prevista como habitantes por hectare e o uso máximo de economias por hectare. Em nosso cálculo do uso do solo privado chegamos no que se refere ao uso máximo de economias por hectare em 497,47 (econ./há). Logo, se aplicássemos a lógica da multiplicação da média de moradores por número de domicílios teríamos uma densidade populacional de 1.497,38 pessoas, 9% abaixo, nessa região, do que é permitida pelo PDDUA.

Mas esse número não é estático, pois o PDDUA dispõe de mecanismos para que a ocupação do solo possa ser utilizada ao máximo em cada macrozona. A ferramenta utilizada para

esse caso seria Solo Criado, mas o seu uso está vinculado a necessidade de informações das atividades e densidades das edificações existente da macrozona em questão.

O Solo Criado é um instrumento urbanístico instituído pela Lei Complementar 315/94, regulamentado no PDDUA. Tem origem na Lei Orgânica do Município e é condicionado por uma série de objetivos e parâmetros estabelecidos por estas legislações. Regula o uso do solo e possibilita a um empreendedor construir acima do coeficiente (índice construtivo privado) que lhe é assegurado por lei, adquirindo-o do Município. Proposta contida no PDDUA diz que nas zonas da cidade onde não se pretende reforçar nenhum tipo de centralidade poderão ser construídas até 20 economias/hectare. Já nas áreas onde o Plano pretende incentivar novas centralidades, este número passa para 30 economias por hectare (30 apartamentos ou 30 lojas, o mesmo número de casas etc).

Solo Criado					
	dimensões do terreno	área	ha	hab/ha	máx econ./ha
A	64 x 97	6208,00	0,62	217,28	62,08
B	139 x 171	23769,00	2,38	915,11	261,46
C	177 x 165	29205,00	2,92	1022,18	292,05
Totais			4,31	2154,56	615,59

QUADRO 13 Memória de Cálculo, aplicação do anexo 4 – Solo criado, PDDUA
FONTE: elaboração própria

Com o uso do solo criado teríamos um incremento habitacional 19% maior, embora a utilização de solo criado não depende apenas da opção dos incorporadores.

E) Consulta ao anexo 5 - PDDUA

Grupamento de atividade: - Predominantemente Residencial – sem restrições.

F) Consulta ao anexo 6 – PDDUA

Índice de aproveitamento é o instrumento de controle urbanístico, no lote, das densidades populacionais previstas para as unidades de estruturação urbana. Índice de aproveitamento (IA) é o fator que, multiplicado pela área líquida de terreno, define a área de construção computável. Área líquida de terreno é a área não atingida por traçado do PDDUA.

QUADRO 14: Localização dos coeficientes do Plano Diretor – Índice de Aproveitamento – Anexo 6

Área	PDDUA	ÍNDICES DE APROVEITAMENTO				ANEXO 6
	ÁREA DE OCUPAÇÃO	CÓD	ÍNDICES DE APROVEITAMENTO (IA)		IA máximo por terreno (índice de aprov.+ índice alienável adens.) (IA + IAA)	Quota Ideal (QI)
			ZONA	IA		
A	INTENSIVA	05	Predom. Residencial, Mistas, Predom. Produtiva	1,3	2,0 + índice de ajuste	75m2 (2)
B		09	Corredor de Centralidade e de Urbanidade	1,3	3,0 + índice de ajuste	75m2 (2)
C		05	Predom. Residencial, Mistas, Predom. Produtiva	1,3	2,0 + índice de ajuste	75m2 (2)

FONTE: elaboração própria

QUADRO 15: Memória de Cálculo, aplicação do anexo 6 – Índice de Aproveitamento, PDDUA

Índice de Aproveitamento				
	dimensões do terreno	área	IA	produto m2 X IA
A	64 x 97	6.208,00	1,30	8.070,40
B	139 x 171	23.769,00	1,30	30.899,70
C	177 x 165	29.205,00	1,30	37.966,50
Totais (área para construção tributável)				76.936,60

FONTE: elaboração própria

Com a finalidade de previsão de tributação municipal, seria de grande importância o conhecimento em médio e longo prazo dessa arrecadação; pois além de ser a 2ª maior receita tributária municipal⁶ pode-se melhorar o planejamento municipal com a possibilidade e monitoramento desse recurso.

G) Consulta aos anexos 7, 8, 9 e 10: não aplicáveis e ou pertinentes ao ensaio.

⁶ Fonte: Tribunal de Contas do Estado do Rio Grande do Sul – LRF Contas de Gestão Fiscal – www.tce.rs.gov.br

Assim nesse recorte espacial do Município de Porto Alegre analisamos a possibilidade de incremento máximo de 497 unidades de habitação na aplicação ampliada do Plano Diretor de Desenvolvimento e Ambiental de Porto Alegre, apenas no uso do dispositivo de solo privado.

Além do diagnóstico dos potenciais de redução (ocupação máxima nessa área) do déficit habitacional podemos prever a projeção da captação de recursos (impostos) em toda a cadeia produtiva da construção civil, tanto em materiais como na mão-de-obra, desde o início do empreendimento ao seu produto final, isso engloba todos os níveis de arrecadação do municipal, estadual ao federal.

A previsão de recursos com o aumento e dinamização do mercado imobiliário permite a modernização da máquina pública para a análise de projetos, fiscalização de obras públicas ou privadas e no caso de construções residenciais as vistorias de habite-se.

CONCLUSÃO

Em qualquer análise do Plano Diretor, no que se referem os índices de ocupação territorial, será avaliado em uma macrozona, dentro de um bairro. Isso não significa que nesse ensaio estamos colocando em discussão se o índice “A” é maior ou melhor que o índice “B”. Nossos objetivos eram o manuseio do PDDUA e interação com a legislação municipal em vigor e, além disso, o conhecimento dos dispositivos de políticas públicas de habitação de interesse social que precedem os objetivos de programas atuais como o PAR e Minha Casa, Minha vida.

Logo não nos é privado ou impedido o questionamento do uso do dispositivo do Solo Criado, que vem aglomerando a população em áreas centrais com o argumento da subutilização de equipamentos urbanos. Quando na realidade, em minha opinião, seria o momento de estimular novas centralidades. Nesse sentido concordamos com Sanfellice:

...ações do Estado como agente que altera e direciona os padrões (especiais) de acumulação no setor em suas múltiplas escalas de atuação. Essa atuação envolve desde a regulamentação de um sistema de financiamento habitacional e do estabelecimento de políticas de habitação, definidas habitualmente em escala nacional, até investimentos no ambiente construído da cidade, que canalizam certos investimentos para determinadas áreas do espaço da cidade, e o estabelecimento de uma legislação urbanística. (Sanfellici, pág. 31; 2009).

No que se refere a densidade e o uso do solo criado concordamos com a aplicação desse regime desde que os recursos arrecadados com a venda de áreas sejam em regime de lotes (grupo de áreas identificadas com sua origem) e a aplicação do recurso arrecadado, também, seja um projeto de lei que amplie os limites que viabilizaram o lote em venda, ou seja, a preparação ou a ampliação de uma zona de transição para receber investimentos novos, não somente imobiliários, mas de equipamentos públicos e socializáveis.

Ainda ao processo de densidade:

Aliado ao modelo de densificação do PDDUA há o fenômeno contemporâneo da aceleração da industrialização da construção civil – o que é salutar e desejável do

ponto de vista da evolução dos sistemas produtivos e do desenvolvimento econômico – mas que leva à um desequilíbrio do delicado jogo de forças entre interesses coletivos e interesses privados. É um processo conjuntural altamente concentrador, limitando a poucas corporações o poder de investimentos e, conseqüentemente, de controle do mercado, inclusive com a exclusão das pequenas e médias empresas (e toda a rede de profissionais envolvidos na cadeia produtiva) do mercado das áreas “nobres” (as mais centrais e, geralmente, com maiores índices construtivos). (Vargas, 2009).

No bojo de soluções, da espacialização e incremento do estoque habitacional, existe a repetição de modelos arquitetônicos (importados) que vêm pautando discussões sobre o modo de morar, numa compartimentação da cidade em condomínios com os mais variados atrativos e para todas as classes sociais, embora essa seja a tradução do capital financeiro para a habitação no complexo mercado imobiliário.

Analizando las mutaciones del imperialismo en la era del capitalismo globalizado, David Harvey apunta dos lógicas de expansión del poder mundial: la lógica capitalista y la lógica territorial del poder. No obstante sus diferencias, las dos lógicas "se entrelazan de formas complejas y por veces contradictoria" (Harvey, 2005:34). De tal manera que es la movilidad del capital y la actuación del Estado sobre el territorio que garantizan la "ordenación espacio-temporal" necesaria a la continuidad de la acumulación capitalista y del poder político. La ordenación espacio-temporal en diferentes escalas geográficas, especialmente la escala urbana y metropolitana, materializa la actuación desigual y combinada del capital y del poder político la cual es mediada por el capital financiero y el poder Estatal, los cuales refuerzan la producción capitalista del espacio. (Soares, 2010).

Muito inserida no processo de globalização, a capital dos gaúchos, não está distante das tendências de ocupação e distribuição da chamada cidade global, por que a morfologia da cidade dá os sinais de alterações em resposta a esse processo, reguladas e autorizadas pelo PDDUA.

O processo de incorporação e aquisição da moradia não deve colocar em oposição os atores da paisagem urbana (o incorporador, a cidade e a comunidade) quando aceita e autoriza os investimentos e as soluções globais de arquitetura (principalmente condomínios horizontais).

Para finalizar essa análise e, a promessa de propor sugestões de equalizar a ocupação territorial e social na tentativa, também, do saneamento do déficit habitacional, vimos a possibilidade de ampliação em 8 vezes do número do estoque de imóveis disponível em Porto Alegre, mas sabemos que esse aumento da oferta imobiliária somente será viabilizado com a disponibilidade de crédito e outros programas governamentais de caráter assistencialista.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CASTELLO, Iara Regina. **Características e Condições de Moradia dos Habitantes Metropolitanos** – disponível em: www.fee.tch.br/sitefee/download/metropole/06.pdf - acesso em: 23/10/2010.

Sinduscon-RS, **IX Censo do Mercado Imobiliário de Porto Alegre biênio 2005/2006**. Agosto 2006.

Sinduscon-RS, **X Censo do Mercado Imobiliário de Porto Alegre 2007**. Agosto 2007.

Sinduscon-RS - **XIII Censo do Mercado Imobiliário de Porto Alegre 2010**. Agosto 2010.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. 3ª ed. Rio de Janeiro: Ática, 1995.

FRANCO, Sérgio da Costa. **Porto Alegre: Guia Histórico**. 2ª edição. Porto Alegre: Editora da Universidade/UFRGS, 1992.

PANIZZI, M. Wrana, ROVATTI, F. João. **Estudos Urbanos Porto Alegre e seu Planejamento Urbano**. Disponível em <http://www.portoalegre.rs.gov.br>.

PANIZZI, M. Wrana, ROVATTI, João F (orgs). **Estudos Urbano: Porto Alegre e seu planejamento**. Porto Alegre: Editora da Universidade/UFRGS, 1993. p.73-87.

PEREIRA, Paulo César Xavier. Globalização e desenvolvimento imobiliário: tendências de reestruturação. In: **IV Encontro da LARES - Latin American Real Estate Society**. São Paulo. IV Seminário Internacional da LARES - Latin American Real Estate, 2004. p. 1-6.

PORTO ALEGRE, Prefeitura Municipal - **PDDUA**. Porto Alegre: Secretaria do Planejamento Municipal

PORTO ALEGRE, Prefeitura Municipal de. **História dos bairros de Porto Alegre**. Disponível em: <<http://www.riograndelivre.net/beta/downloads/pdf/poahistoria.pdf>>.

SANFELICE, Daniel de Mello. **Produção do Espaço como Mercadoria: Novos eixos de valorização Imobiliária em Porto Alegre/RS**. São Paulo: USP, 2009. Dissertação de Mestrado em Geografia Humana.

SOARES, P. R. R. Del Presupuesto Participativo a los Megaproyectos: La producción del espacio urbano en Porto Alegre en el siglo XXI. **Scripta Nova**. Universidad de Barcelona. Agosto 2010. Disponível em www.ub.es/geocrit/snova.htm

SOARES, P.R.R. – Metamorfoses da Metrôpole Contemporânea: considerações sobre Porto Alegre. **GEOUSP** – Espaço e Tempo. N° 20, 2006, pp. 129- 143. Disponível em:

www.geografia.fflch.usp.br/publicações/geousp/geousp20/Artigo_Paulo.pdf - acesso em: novembro de 2010.

STROHAECKER, Tânia Marques. Atuação do Público e do Privado na Estruturação do Mercado de Terras de Porto Alegre (1850 – 1950). **Scripta Nova**. Universidad de Barcelona. Agosto de 2005. Disponível em: www.ub.es/geocrit/snova.htm

UEDA, V. O mercado imobiliário de Porto Alegre(RS): Os novos empreendimentos e as suas transformações no espaço urbano. In **Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina**. Santa Cruz do Sul.: Edunisc, 2005, pág. 92-115.

VARGAS, Júlio Celso. **Densidade, Paisagem Urbana e vida na cidade**. Disponível em: <http://urbanismo.arq.br/metropolis/wp-content/uploads/2009/06/Porto-alegre-densidade-e-paisagem.pdf> – acesso em: novembro de 2010.

ZMITROWICZ, Witold. **Códigos Urbanos e Mercados Imobiliários**. Disponível em: [HTTP://2461.pcc.usp.br/Textos_Tecnicos//Codigos%20urbano%20e%20mercado%20imobiliario.pdf](http://2461.pcc.usp.br/Textos_Tecnicos//Codigos%20urbano%20e%20mercado%20imobiliario.pdf), acesso em agosto de 2007.

Sites consultados

<http://www.brasil.gov.br/noticias/arquivos/2010/12/13/numero-de-casas-vazias-supera-deficit-habitacional-do-pais-indica-censo-2010>

<http://www.cidades.gov.br/>

<http://www.fee.tche.br/sitefee/pt/content/capa/index.php>

<http://www.fjp.gov.br/>

<http://www.ibge.gov.br/home/>

<http://www.portoalegre.rs.gov.br/planeja/>

<http://www.sinduscon-rs.com.br/>

<http://www.sindusconsp.com.br/>

<http://www.sintracon.com.br/>

<http://www.tce.rs.gov.br/>

<http://www.ub.edu/geocrit/nova.htm>

<http://www.ufrgs.br/ufrgs/>

http://www2.portoalegre.rs.gov.br/portal_pmpa_novo/