

GT-18: Produção imobiliária, segregação socioespacial e insegurança urbana

**DECRÉSCIMO POPULACIONAL E PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA EM
PORTO ALEGRE:**

uma análise de variáveis por bairros

Mario Leal Lahorgue

UFRGS

mario.lahorgue@ufrgs.br

Paulo Roberto Rodrigues Soares

UFRGS

paulo.soares@ufrgs.br

Santiago Costa e Silva

UFRGS

santiagocostaesilva@gmail.com

RESUMO

Este trabalho examina as relações e contradições entre a dinâmica demográfica e a dinâmica imobiliária em Porto Alegre (RS). Assim, foram examinados dados sobre a produção imobiliária, especialmente a partir das transações registradas pelo ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis). Isto permite perceber as diferenças na presença da indústria imobiliária pelo território urbano. Para este texto, foram escolhidos 5 bairros de Porto Alegre, pois representam diferentes aspectos da relação entre as dinâmicas imobiliárias e demográfica na metrópole. Para poder estabelecer esta relação, dados censitários foram utilizados: a partir dos setores censitários, estimamos as variáveis de população e ocupação de domicílios para os bairros. Como resultado, podemos afirmar que o setor imobiliário possui uma dinâmica própria que não leva em consideração as mudanças demográficas recentes.

Palavras-chave: dinâmica demográfica; dinâmica imobiliária; Porto Alegre

1. Introdução

Esta comunicação examina as transformações recentes na dinâmica demográfica e imobiliária em Porto Alegre, tendo como base o último período intercensitário (2010-2022). Partimos do princípio que os fenômenos observados neste intervalo de tempo possuem temporalidades mais longas, que acabam materializadas no período observado.

Porto Alegre tem atualmente 94 bairros; neste sentido, para percebermos um pouco melhor como o espaço é produzido na cidade levando em consideração os aspectos escolhidos (produção imobiliária e dinâmica demográfica), o foco deste artigo estará em cinco bairros: Menino Deus, Petrópolis, Sarandi, Jardim do Salso e Hípica.

Estes bairros foram escolhidos pelas seguintes razões: se localizam em diferentes regiões da cidade; apresentam dinâmicas demográficas representativas dos movimentos recentes da população do município e, especialmente, por apresentarem dinâmicas imobiliárias diversas e representativas do recente ciclo imobiliário na metrópole gaúcha.

Para proceder às análises demográficas foram utilizadas as variáveis de população residente, domicílios particulares permanentemente ocupados e domicílios fechados (não ocupados ou vagos) georreferenciados por meio das malhas censitárias dos censos de 2022 e 2010, realizados pelo IBGE. Devido às diferenças entre os setores censitários de um ano e outro, foi necessário implementar uma compatibilização simples por meio de algumas operações de geoprocessamento. Assumimos assim, como fundamento territorial para as análises, a atual configuração dos bairros de Porto Alegre, redefinida no período intercensitário, em 2016, pela Lei Ordinária 12.112. A partir dessa definição, realizou-se uma soma das variáveis atreladas aos setores censitários ponderada pela proporção de sobreposição entre setores e as áreas de cada bairro. Não foi possível calcular o erro dessa estimativa visto que ainda não há disponibilidade de dados oficiais do último censo e, o anterior, tem seus quantitativos atrelados à delimitação de bairros de 2009 já revogada.

O que será apresentado de agora em diante são os primeiros resultados da participação dos autores na pesquisa em âmbito nacional “Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias - ONDI”, parcialmente financiada pelo edital Pró-Humanidades MCTI/CNPq/FNDCT N° 40/2022.

2. A questão da produção imobiliária

No Brasil, desde 2009-2010, a produção imobiliária reestruturou-se em um novo ciclo de acumulação, resultado da ampla mobilização de recursos para o financiamento habitacional e da implementação de inovações financeiras que também contribuíram para elevar o volume

de recursos disponíveis para construtoras e incorporadoras. A estes é imperativo adicionar o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) que desde 2009 contratou a construção de mais de 4 milhões de unidades habitacionais, sendo metade destas destinadas às famílias de baixa renda, constituindo-se como um dos grandes motores da produção imobiliária no Brasil.

São inúmeras as análises deste ciclo, seguindo algumas grandes linhas de investigação: a análise do grande volume de produção no período, quando a produção imobiliária converte-se em uma "política econômica anticíclica" visando reverter os efeitos da crise global de 2008; a análise do processo de financeirização da economia capitalista global e suas implicações urbanas, especialmente da transformação da moradia como ativo financeiro; e, finalmente, as análises críticas do Programa Minha Casa Minha Vida, suas relações com o processo de financeirização, seus impactos na estrutura urbana e suas debilidades enquanto possibilidade de realização da "reforma urbana", ao não enfrentar a questão da terra.

Um conjunto de trabalhos abordam estes diferentes temas, mas entre eles destacamos trabalho de Rolnik (2015), "Guerra dos Lugares", as análises de Pereira de Pereira (2017, 2018) sobre a financeirização da terra urbana e o de Lúcia Shimbo (2012) sobre a "Habitação Social de Mercado", e as diversas leituras sobre a financeirização das metrópoles reunidas por Ribeiro (2020).¹

Em Porto Alegre não foi diferente, a cidade também vem passando por um novo ciclo da construção civil desde 2010. Diversas análises deste novo ciclo apontam para as relações deste com as mudanças da economia política da metrópole, onde destaca-se o processo de desindustrialização e a emergência do imobiliário como grande motor do crescimento urbano e econômico (LAHORGUE; SOARES e CAMPOS, 2022). Este novo ciclo se faz com a participação ativa do poder público ao realizar as mudanças institucionais na legislação urbanística que desregulam e aceleram o processo de incorporação e construção favorecendo o

¹ Destacamos também um conjunto de trabalhos que abordaram estes temas: FAUSTINO, R.; ROYER, L. O setor imobiliário habitacional pós-2015: crise ou acomodação? *CADERNOS METRÓPOLE*, v. 24, p. 147-172, 2022; FIX, M. Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. Tese de Doutorado. IE-UNICAMP, 2011; MIOTO, B. T. Dinâmica econômica e imobiliária: periodização dos macrodeterminantes dos anos 2000 e 2010. *CADERNOS METRÓPOLE (PUCSP)*, v. 24, p. 15-32, 2022; NAKAMA, V.; RUFINO, B. Os Fundos de Investimento como movimento do Complexo Financeiro-Imobiliário no Brasil. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 24, 2022; ROYER, L. (2009). Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas. Tese de doutorado. FAU-USP, 2009; SANFELICI, D. A metrópole sob o ritmo das finanças: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo, 2013; SHIMBO, L. Habitação Social, Habitação de mercado: a confluência entre estado, empresas construtoras e capital financeiro. São Carlos: Tese de doutorado. IAU-USP, 2010; BONFIGLIO, L. Da política urbana federal à produção do espaço municipal: a gestão habitacional no Rio Grande do Sul. Tese de Doutorado, Unicamp, 2015.

setor imobiliário². Com isso, as grandes construtoras, empresas dominantes no setor, passam a ter uma atuação volumosa e constante, sendo responsáveis pela maior parte dos lançamentos e das unidades construídas, marcando significativamente a paisagem urbana da metrópole, especialmente nos bairros de maior atuação.

Neste movimento observamos diferentes dinâmicas imobiliárias de acordo com os setores da cidade onde se localizam os maiores empreendimentos. Estas expressam e combinam as diferentes dinâmicas da produção intensiva e extensiva da cidade (Pereira, 2005). De um lado as dinâmicas de verticalização, a "preferida" das grandes incorporadoras, uma vez que os empreendimentos permitem a produção de um número maior de unidades em menores parcelas do solo. Esse processo está localizado em bairros mais "antigos" da área urbana consolidada, nos quais as mudanças socioeconômicas permitem a mudança de padrão da ocupação do solo, com a venda de casas de classe média e média-alta para a posterior construção de edifícios. De outro, a expansão horizontal, mais característica das periferias, tanto do extremo norte, leste e, especialmente, da Zona Sul, historicamente caracterizada pela ocupação horizontal, já que aí ainda se localiza a zona rural do município. Como é de se imaginar, a expansão da produção imobiliária tem se dado com a substituição de atividades rurais pelo parcelamento do solo para a construção de condomínios, tanto horizontais quanto verticais, este último normalmente em construções do programa Minha Casa Minha Vida. Assim, antigas parcelas rurais, chácaras e sítios, convertem-se em solos para loteamentos, no caso de empreendimentos para média e baixa renda ou para condomínios fechados, no caso dos empreendimentos destinados aos setores de média-alta e alta renda da população.

Estas duas dinâmicas repercutem também no movimento demográfico geral e dos bairros de Porto Alegre, dos quais selecionamos alguns para analisar com mais detalhe.

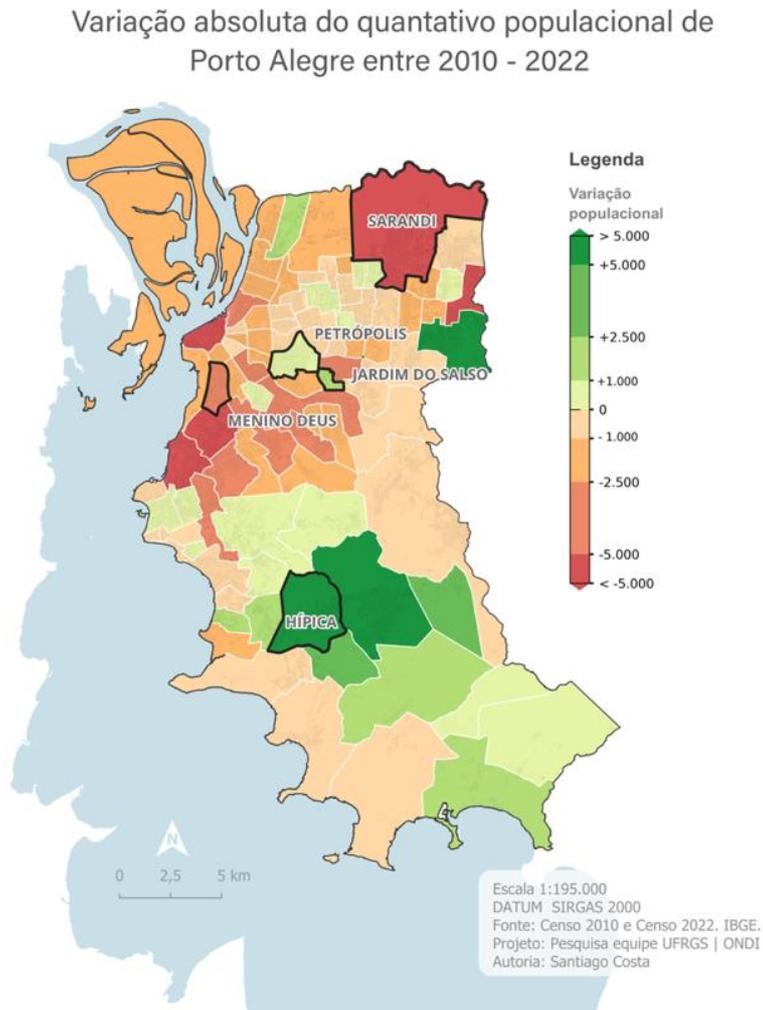
3. A relação dinâmica demográfica/imobiliária em Porto Alegre

A primeira constatação é que a transição demográfica, no Rio Grande do Sul em geral e na cidade de Porto Alegre em particular, está sendo muito mais rápida do que as previsões apontavam. A capital entrou no século XXI com uma população de 1.360.590 habitantes (Censo 2000) e um ritmo de incremento demográfico lento, com famílias cada vez menores e uma imigração que também diminuía e mostrava sinais de que brevemente não seria capaz de superar a fertilidade insuficiente da população. O crescimento entre 2000 e 2010 foi de apenas 3,58%. Entre 2010 e 2022, a cidade registrou uma redução da população de 1.409.350 para

² Ver MARX, V.; FEDOZZI, L.; CAMPOS, H. (Orgs.). Reforma Urbana e Direito à Cidade: Porto Alegre. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2022.

1.332.570 habitantes (-5,4%). Como seria de se esperar, em uma cidade de porte grande como Porto Alegre a diminuição da população não foi homogênea; alguns bairros perderam relativamente muitos moradores, enquanto em outros foi observado até mesmo crescimento populacional, como pode ser visto na figura 1.

Figura 1: Variação da população por bairros em Porto Alegre 2010-2022

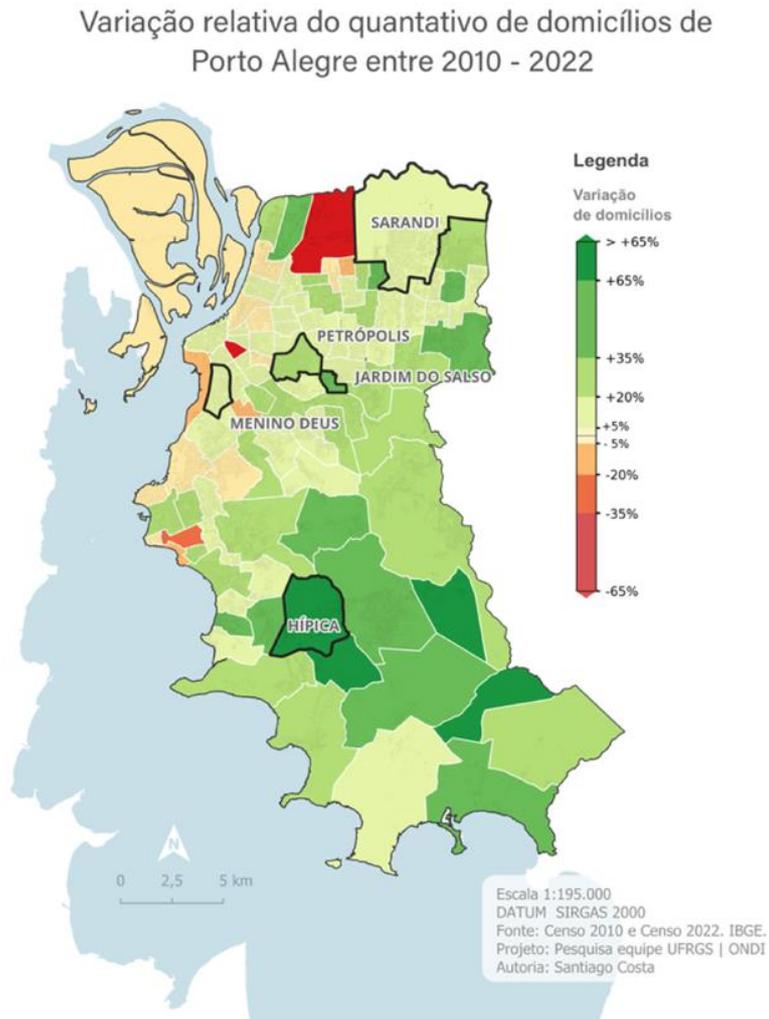


O interessante da figura 1 é a visualização de que praticamente a cidade inteira teve redução de população, principalmente nos bairros mais antigos, ocupados e adensados da cidade. Também se percebe que, dentre os poucos locais da cidade com aumento de população, todos estão na periferia, mais especialmente na zona sul da cidade.

Enquanto isso, o número total de domicílios cresceu de 574.831 para 687.602 (+19,61%). Além disso, os domicílios vagos (não ocupados sequer para uso ocasional) mais que dobraram no intervalo entre os dois últimos Censos: eram 48.394 em 2010 e agora são 101.013 (2022). Da mesma forma que o constatado a respeito da população - que a diminuição

não foi homogênea pela cidade -, pode-se observar na figura 2 a variação desigual deste crescimento da quantidade de domicílios no período intercensitário.

Figura 2: Variação relativa dos domicílios em Porto Alegre 2010-2022



O aumento incessante de domicílios também significou que a área ocupada pela cidade se expandiu, mesmo que a população tenha diminuído. Esta expansão da ocupação territorial só não foi maior porque um dos motores do crescimento de domicílios foi a ininterrupta produção imobiliária concentrada em edifícios, com muitas poucas casas construídas neste período. Em 2022, o Censo constatou que a capital gaúcha é a mais verticalizada das capitais brasileiras, com 49,6% dos domicílios totais pertencendo à tipologia de apartamentos. Aliás, dos 5.570 municípios brasileiros, Porto Alegre é proporcionalmente o 4º com mais habitantes em edifícios de apartamentos.

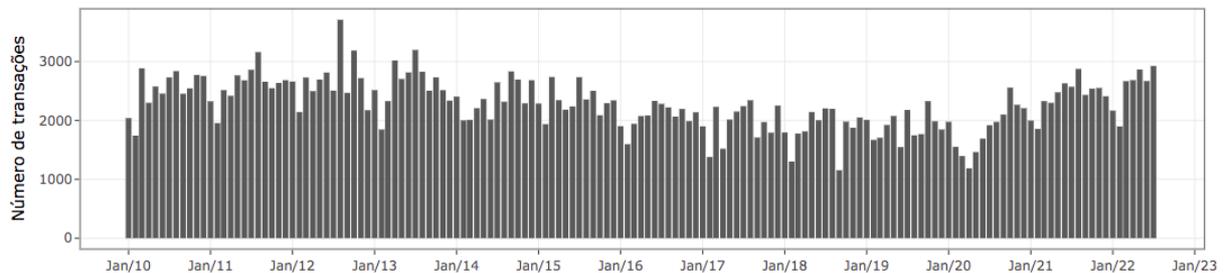
Na verdade, as casas produzidas pela indústria imobiliária em sua maior parte foram erguidas no formato de condomínios fechados. E a região da cidade com maior quantidade de terrenos disponíveis para este fim é a zona sul da cidade, tradicionalmente região com ocupação

rarefeita. Isto significa um primeiro paradoxo aparente a ser apontado: os bairros que cresceram em população não são necessariamente aqueles em que o mercado formal de imóveis mais investiu e construiu edifícios.

Além disso, o mercado imobiliário nunca perdeu a pujança no período intercensitário, um forte sinal que um dos motores de produção do espaço em Porto Alegre é a “máquina de crescimento” (LAHORGUE, SOARES e CAMPOS, 2022).

Esta pujança pode ser vista na figura 3, gráfico sobre a quantidade mensal de transações de apartamentos obtida pelo IMOBindex, um painel de visualização dos preços dos imóveis de Porto Alegre que tem como fonte as informações da guia do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), mantida pela Prefeitura Municipal.

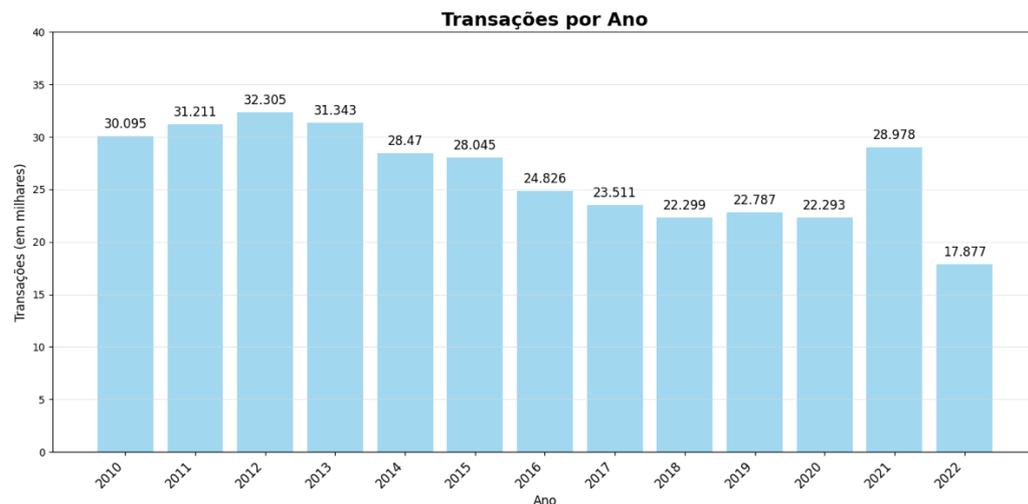
Figura 3: Quantidade de transações em Porto Alegre (apartamentos)



Fonte: IMOBindex

Um gráfico de barras como este permite perceber as variações mensais, ao mesmo tempo que deixa antever que mesmo em períodos de baixa, o mercado imobiliário ainda se mantém muito ativo. A figura 4 complementa estas informações.

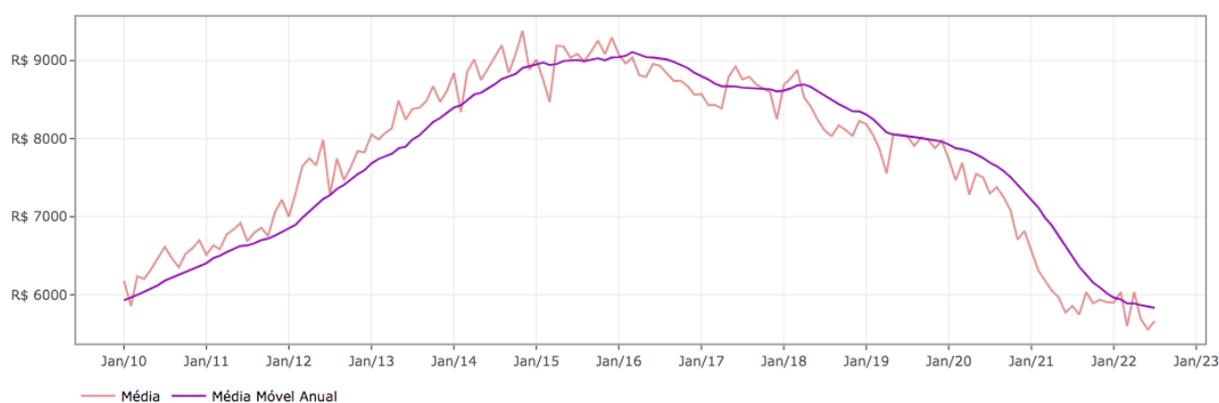
Figura 4: Volume de transações em Porto Alegre (Total anual - apartamentos)



Fonte: IMOBindex. Obs: Os números de 2022 referem-se ao período de janeiro a julho.

Anualmente, nunca houve menos de 22 mil transações de apartamentos na cidade, com pico de mais de 30 mil transações entre 2010 e 2013³. Aliás, a crise tanto política quanto econômica que o país mergulhou a partir de 2016 teve reflexos na queda das transações. Outro ponto a observar é que a recuperação do mercado começou em plena pandemia COVID-19. A partir de 2021, outra vez os negócios saíram do patamar de 22 mil para cerca de 29 mil transações. Uma coisa também interessante de observar é o comportamento dos preços. A figura 5, ao mostrar os preços corrigidos pelo IGP-M, dá uma dimensão mais realista do impacto do mercado imobiliário.

Figura 5: Evolução da média mensal e média móvel anual dos preços dos imóveis em m², corrigidos pelo IGP-M:



Fonte: IMOBindex

O gráfico da figura 5 é bem claro em apontar uma evolução para cima das médias de preços até 2016. Após este pico, os preços descendem até um patamar existente no início da década de 2010. A série histórica mostra que a pandemia não pode ser apontada como única responsável na queda dos preços; aliás a pandemia sequer pode ser apontada como responsável pela queda nas vendas, pois ainda que 2020 tenha registrado o menor número de transações da série histórica, são números equivalentes aos anos de 2018 e 2019. E não se pode esquecer da recuperação a partir de 2021 (ainda com pandemia assolando o país). Também é possível perceber que não há correlação direta entre a quantidade de transações do mercado imobiliário - e da construção de novas unidades - e os preços. Indício que a relação entre oferta e demanda neste mercado tão particular não segue um padrão simples.

³ Uma pequena observação sobre a coleta das informações utilizadas: no momento em que este texto está sendo escrito, temos o total de guias emitidas de ITBI, para toda a cidade (sem discriminação de bairros ou CEPs) apenas dos anos de 2010 a 2018. Esta é a razão pela opção de usar, aqui, o IMOBindex, que nos dá mais detalhes geográficos sobre as transações e um período maior, abrangendo o todo o intervalo intercensitário. De qualquer forma, para o leitor ter uma ideia, em 2018, por exemplo, o total de guias recolhidas de ITBI foi de 32.517 (sem discriminação se o imóvel é comercial, residencial, casa ou apartamento). Como visto na tabela 1, neste mesmo ano o volume de transações de apartamentos foi de 22.299. Esta proporção (entre o número total de transações e o número apenas das transações de apartamentos) se mantém muito parecida entre 2010 e 2018.

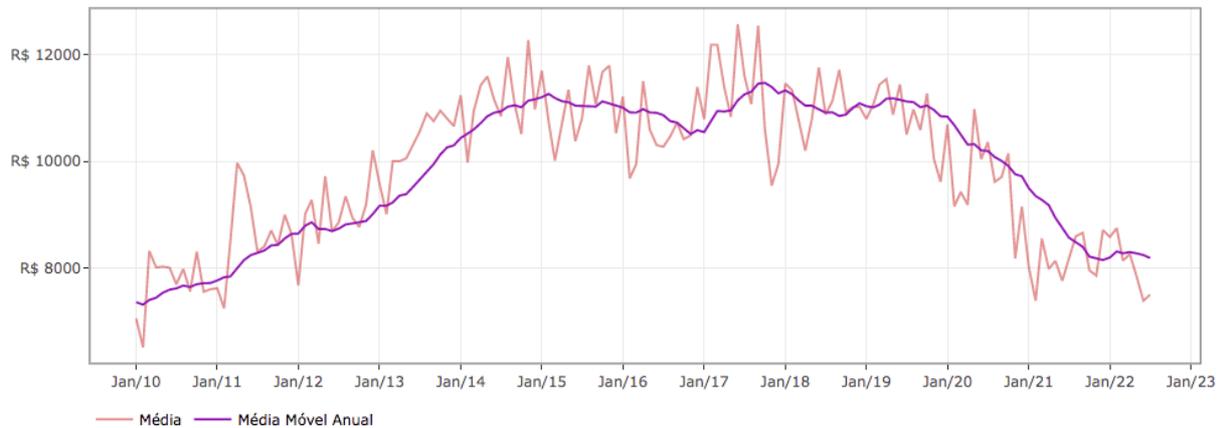
Para perceber variações e nuances presentes na forma como estas dinâmicas se materializam no território da cidade, a seguir nossa olhada sobre os cinco bairros escolhidos.

4. Bairro Petrópolis

Bairro tradicional da cidade, teve seu desenvolvimento a partir do loteamento de antigas chácaras da região, ainda no final da década de 1920. O interessante é que os loteamentos não foram feitos todos para classes mais altas; o bairro tinha inclusive lotes baratos onde as casas eram simples, construídas com madeira e lar de uma população negra (PORTO ALEGRE, 2002). Esta característica inicial (vários extratos convivendo no mesmo bairro) se perdeu; hoje, não só é bem difícil achar exemplares das antigas casas de madeira, como o bairro se transformou em sinônimo de lugar da classe média porto-alegrense, com a progressiva expulsão da população mais pobre e não-branca.

Esta progressiva homogeneização da população do bairro se deu pela substituição - no mesmo compasso - de casas por edifícios de apartamentos. Deve-se destacar que, principalmente nos loteamentos originais de casas de um padrão mais alto, os lotes também eram maiores, o que permite mais facilmente a compra do terreno para a demolição da casa e erguimento de edifício. A transformação do bairro é um exemplo claro do funcionamento da renda potencial do solo, pois os investimentos no imobiliário acontecem quando se identifica um potencial de renda a ser capitalizada no futuro pela terra que não está sendo apropriada no momento (SMITH, 2012). Por exemplo: a permissão de construir prédios mais altos por alguma alteração no Plano Diretor, *potencializa a renda da terra futura*, tornando vantajoso para investidores pagarem caro por uma casa para demolir e construir um edifício no lugar. Exatamente o que vem acontecendo de forma mais acentuada em Petrópolis desde a aprovação do PDDUA em 2000. E esta potencialidade pode ser vista pelo fato de que, mesmo que no Censo 2010 os domicílios tipo apartamento representassem 90% do total, ainda havia 1.592 casas no bairro. Ou mais de 1500 potenciais terrenos para construção de edifícios, que certamente foram (e ainda são) o alvo principal das construtoras.

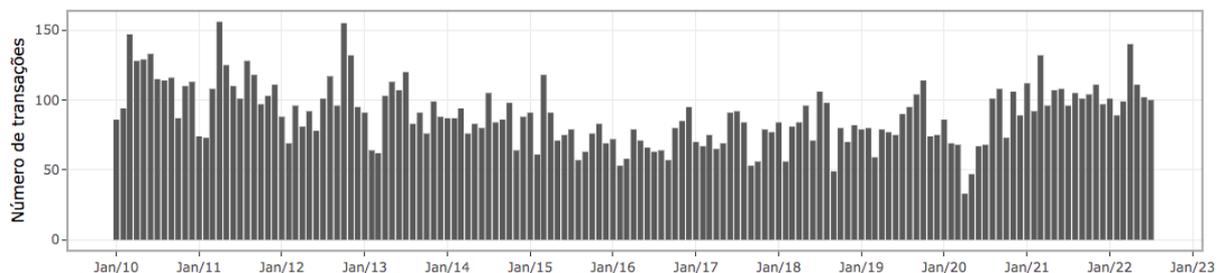
Figura 6: evolução dos preços médios dos imóveis corrigidos pelo IGP-M: bairro Petrópolis



Fonte: Imobindex

Os preços dos imóveis em Petrópolis (figura 6) seguiram um padrão semelhante ao que vimos na cidade como um todo, com crescimento até 2015. Entre 2015 e 2020, houve oscilação em torno dos 11 mil Reais por metro quadrado; a partir daí queda para um patamar de um pouco mais de 8 mil Reais por m^2 . O bairro tem médias superiores à cidade: no pico dos preços, em torno de 3 mil Reais a mais; no último período, em torno de 2 mil Reais.

Figura 7: quantidade de transações: bairro Petrópolis



Fonte: Imobindex

Quando se olha a quantidade de transações (figura 7), é perceptível que o bairro atrai negócios imobiliários, com volume de transações mensais, na maior parte do período, entre 60 e 100 transações. Este, sem dúvida, é um indicador de atração do bairro pela indústria imobiliária e construção de novos empreendimentos.

Petrópolis não foi um dos bairros que teve diminuição de população: segundo nossas estimativas, os resultados oficiais do Censo 2022 provavelmente indicarão um crescimento populacional em torno de 2% (com o total chegando ao redor de 37.600 habitantes). Ao mesmo tempo, o crescimento de domicílios foi muito maior: estamos trabalhando com um cálculo de cerca de 4.300 domicílios a mais, o que corresponde a um aumento em torno de 23%. Entretanto, enquanto a proporção de domicílios não-ocupados no bairro era de 13,4% em 2010, nossa estimativa agora é que este percentual tenha chegado aos 19,8%.

5. Bairro Menino Deus

Bairro central de Porto Alegre, um dos lugares com ocupação mais antiga da cidade depois do centro histórico (PORTO ALEGRE, s/d), o Menino Deus tem, desde o século XX, um perfil de classe média, mas não homogêneo. É possível encontrar imóveis de alto padrão e ao mesmo tempo imóveis mais baratos, voltados para uma classe média de poder aquisitivo não tão alto (imóveis mais antigos, com metragem pequena e sem garagens). O resultado na vida urbana, como provavelmente apoiaria Jane JACOBS (2011), é um bairro com mistura de usos, pessoas caminhando nas ruas e comércio/serviços diversificados.

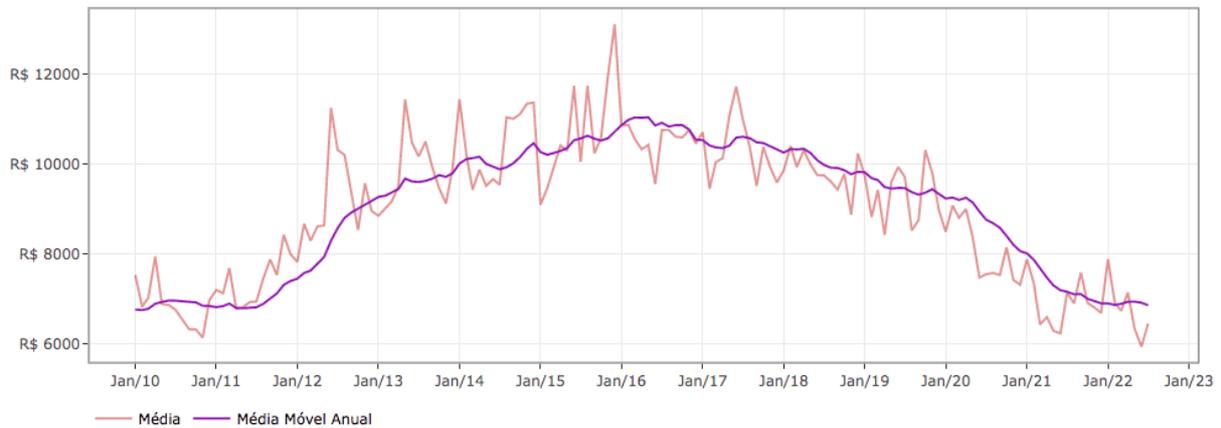
A antiguidade na ocupação e a proximidade com o bairro Centro fez com que a população crescesse continuamente até a década de 80 do século passado, quando o Censo daquele ano apontou 38.120 habitantes. A partir daí a transição demográfica, com a já mencionada diminuição da fecundidade e do tamanho das famílias, fez com que a população começasse a diminuir. Entretanto, a partir do século XXI houve uma pequena recuperação do efetivo populacional, com o ganho de pouco menos de mil habitantes entre 2000 e 2010, ano em que a população chegou a 31.650 habitantes. Certamente é possível apontar as alterações no Plano Diretor (PDDUA) e a dinâmica do mercado imobiliário como responsáveis pela reversão da perda populacional: a permissão de construções mais altas no bairro com o PDDUA que entra em vigor em 2000 e a consequente substituição do casario antigo por edifícios cumpriu este papel. Os dados do Censo 2010 deixam isto evidente: Menino Deus apresentou, neste Censo, 89,9% de domicílios tipo apartamento. E, semelhante à Petrópolis, foram contabilizadas 1.227 casas (terra potencial para edificação).

Entretanto, essa leve “recuperação” da quantidade de habitantes no bairro foi interrompida no último intervalo censitário. Assim, ao contrário do que aconteceu em Petrópolis, nossa estimativa é que o Censo de 2022 aponte em torno de 3.400 moradores a menos, o que significa uma redução de mais ou menos 11%. Em números absolutos, a população atual deve estar ao redor de 27.930 habitantes.

Quanto aos domicílios particulares permanentes, estimamos que tiveram acréscimo de 1.821 unidades entre 2010 e 2022, o que corresponde a um aumento de 11,5%. Da mesma forma, houve aumento dos domicílios não-ocupados, estimados atualmente em 3.542 unidades. Isto significa que 20,1% dos imóveis são não-ocupados no último Censo.

Esta dinâmica não parece afetar o mercado imobiliário. A figura 8 nos mostra o comportamento dos preços no bairro, corrigidos pelo IGP-M.

Figura 8: evolução dos preços médios dos imóveis corrigidos pelo IGP-M: bairro Menino Deus



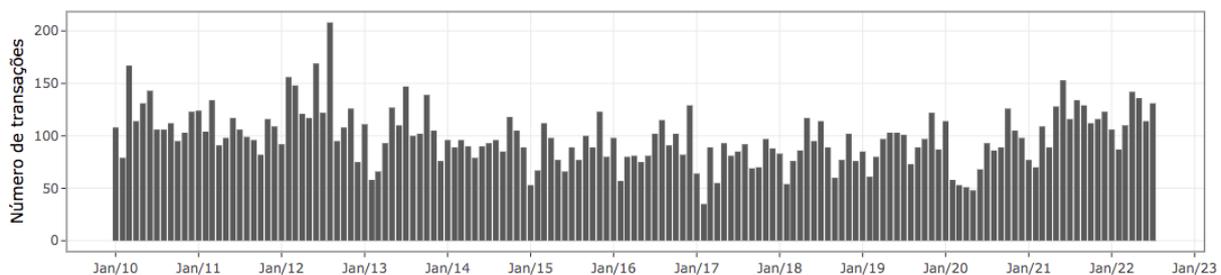
Fonte: Imobindex

A primeira constatação é que o comportamento segue o padrão da cidade, assim como visto no bairro Petrópolis. Depois de um pico nos preços em 2016, os preços médios retornaram ao nível praticado em 2010.

Os lançamentos imobiliários, em anos mais recentes, têm sido praticamente todos voltados para um padrão mais alto de renda. Não é possível falar em gentrificação porque não está havendo substituição de prédios mais baratos e antigos pelos novos lançamentos. Os novos lançamentos na verdade seguem o padrão de verticalização: substituição e demolição de casas mais antigas por novos edifícios, mostrando que o que está em valorização neste processo é a terra. Ou, novamente, os dados mostram que compreender o potencial de renda dos lugares (SMITH, 2012) é uma importante chave para compreender as transformações espaciais.

No caso do Menino Deus, o período que coincide com a epidemia de COVID-19 mostra o ponto mais baixo dos preços, mas ao mesmo tempo é equivalente aos patamares praticados em 2010.

Figura 9: quantidade de transações: bairro Menino Deus



Fonte: Imobindex

A quantidade de transações no Menino Deus (figura 9) é equivalente à quantidade de transações de Petrópolis, mostrando a importância que o bairro tem na dinâmica imobiliária da cidade.

Quanto aos preços, também pode-se dizer que estão no mesmo padrão, ainda que Petrópolis tenha uma média levemente superior.

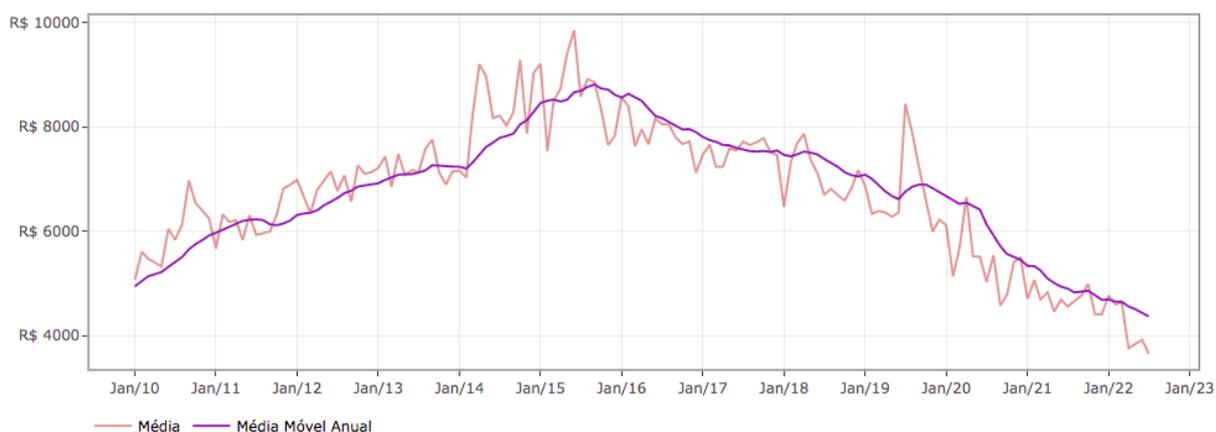
6. Bairro Sarandi

Bairro periférico da Zona Norte de Porto Alegre, severamente castigado pela inundação de 2024, não se pode esquecer que a área onde se localiza o bairro já foi a várzea do Rio Gravataí. Por esta razão, inicialmente a localização fez dele, no século XIX, lugar de chácaras para criação de gado e lavouras, inclusive com plantações de arroz, que demandam áreas alagáveis. Nos anos 1950, a Prefeitura e loteadores particulares urbanizam a região com objetivo explícito de torná-lo local de moradia popular (PORTO ALEGRE, s/d). É uma característica que se mantém até hoje, com perfil de moradores de renda média inferior para baixa, com grande número de trabalhadores autônomos e empregados com qualificação profissional média para baixa. O bairro é um dos mais populosos da cidade, tendo chegado no ano de 2000 a pouco mais de 60.400 habitantes. A partir daí a dinâmica demográfica da cidade mostra seus efeitos no bairro. No último Censo, as estimativas são que 51.600 pessoas moram no local.

Quanto aos domicílios, apesar do decréscimo do contingente populacional, houve aumento ao redor de 11,6% no último período intercensitário. Os domicílios não-ocupados, que estavam em 7,5% em 2010, pularam para 16% em 2022 de acordo com nossos cálculos.

Neste contexto, a figura 10 mostra a evolução dos preços dos imóveis no bairro.

Figura 10: evolução dos preços dos imóveis, corrigidos pelo IGP-M: Bairro Sarandi



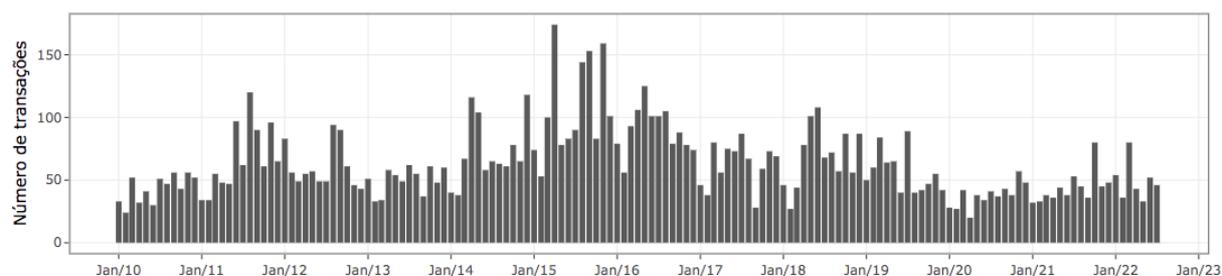
Fonte: Imobindex

A primeira constatação é de que a evolução dos preços no período seguiu a curva que vimos para a média da cidade, assim como também é semelhante aos bairros vistos anteriormente.

Como seria de se esperar, os preços são em média mais baixos que os praticados no Menino Deus e em Petrópolis. Entretanto, o patamar dos preços praticados não é dos mais baixos da cidade, mostrando um perfil de baixa classe média quando se olha apenas para as transações do mercado formal de imóveis de apartamentos.

Também é possível observar que no período pandêmico os preços caíram, como observado em outros bairros. Por outro lado, esta queda foi para um patamar inferior ao praticado no início da série (2010). E isto que a série de dados não contempla o evento climático extremo recente, em que certamente os efeitos da inundação serão sentidos no mercado imobiliário e na dinâmica dos preços no bairro.

Figura 11: quantidade de transações; bairro Sarandi



Fonte: Imobindex

Quando se olha a quantidade de transações (figura 11), vemos que, apesar de o bairro ser um dos mais populosos da cidade, com quantidade maior de moradores que Menino Deus e Petrópolis, Sarandi tem um volume de transações inferior a estes últimos bairros. Isto pode ser explicado pelo fato deste bairro, seguindo o esperado de um bairro periférico, tem habitações unifamiliares (casas) em proporção muito maior que domicílios tipo apartamentos. No Censo de 2010, a proporção de apartamentos no bairro era de apenas 23,12% em relação ao total. Esta proporção certamente aumentou no último Censo, mas com os dados disponíveis no momento em que este artigo é escrito, não temos ainda como estimar com alguma precisão estes números.

7. Bairro Jardim do Salso

É um bairro mais recente, no sentido que a área só recebeu esta denominação e os limites oficiais em 1990, quando foi desmembrada da Vila Bom Jesus (PMPA, s/d). A Vila Bom Jesus é um loteamento antigo, datando da década de 20 do século passado, na época uma área distante e desprovida de melhorias urbanas. Por isso mesmo, o histórico de ocupação da Vila Bom Jesus é de população de baixa renda. A área desmembrada - agora Jardim do Salso - desta forma se “descola”, do ponto de vista do mercado, de sua origem popular. Isto ajuda a explicar tanto que os preços no bairro sejam maiores que sua área de origem, quanto ao aparecimento de um loteamento recente (2009), o “Central Parque” chamado pelo mercado de “bairro planejado” (um novo produto do mercado imobiliário) voltado para a classe média-alta, iniciado pela construtora e incorporadora Rossi. Trata-se de um tipo de lançamento que seria quase impossível se a área estivesse ainda associada à Vila Bom Jesus. Nos últimos anos, a área

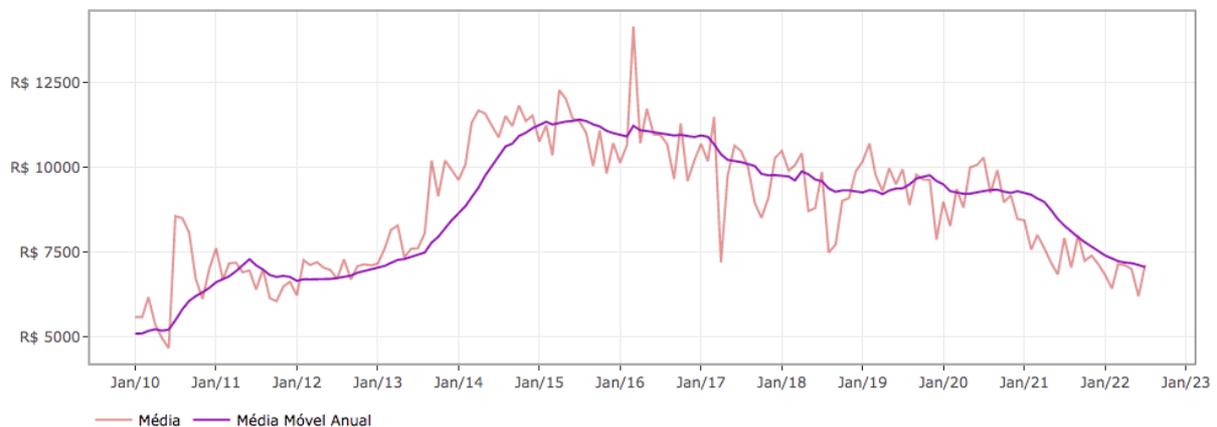
inicialmente incorporada pela construtora Rossi, à época com grandes investimentos em Porto Alegre, passou a receber lançamentos da Melnick, a maior construtora em atuação no mercado.⁴

A incorporação de área nova ao bairro certamente ajuda a explicar que o bairro tenha registrado aumento do contingente populacional no último Censo. Nossa estimativa é de um aumento de 31% dos moradores do bairro, tendo chegado a aproximadamente 6.055 habitantes em 2022.

Neste contexto, não é de surpreender que os domicílios tenham aumentado 45% - novamente em nossas estimativas - no último período. Mesmo assim, o percentual de domicílios não ocupados cresceu entre os Censos, atingindo em torno de 18% em 2022.

Os preços do bairro podem ser acompanhados na figura 12.

Figura 12: evolução dos preços dos imóveis, corrigidos pelo IGP-M: Bairro Jardim do Salso

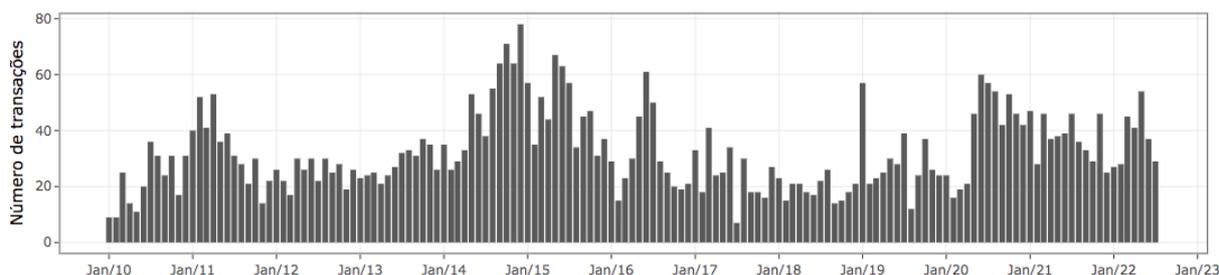


Fonte: Imobindex

Como comentado anteriormente, por ser caracterizado pelo lançamento de um produto de padrão médio-alto, em uma antiga área desocupada, com entrada pela Avenida Ipiranga, um dos principais eixos viários da cidade, apresentou o comportamento padrão dos preços em Porto Alegre: mais altos entre 2014 e 2016 e queda a partir daí. Este conjunto de lançamentos recentes deve resultar, como um dos efeitos, no aumento da proporção da tipologia apartamentos nos domicílios do bairro, que em 2010 estava em 66,31%, ainda inferior a outros bairros de perfil socioeconômico semelhante. Entretanto, no período da pandemia, os preços relativamente mais baixos praticados ainda são superiores ao visto em 2010, mostrando então uma valorização real do bairro no período analisado.

Figura 13: quantidade de transações; bairro Jardim do Salso

⁴ Zero Hora, Caderno de Economia, 30/09/2020. <https://gauchazh.clicrbs.com.br/economia/conteudo-de-marca/2020/09/novidade-da-melnick-em-porto-alegre-conheca-o-altos-do-central-parque>



Fonte: Imobindex

A quantidade de transações vista no período ainda é menor que bairros mais antigos e consolidados (figura 13). Isto em parte é reflexo de o bairro ser relativamente “novo”. Assim, ainda que tenha experimentado acréscimo de população e muitos lançamentos imobiliários, o contingente total de moradores atual é inferior ao dos bairros anteriormente analisados com padrão de renda semelhante, como Petrópolis e Menino Deus.

8. Bairro Hípica

Bairro da zona sul de Porto Alegre, que sempre foi caracterizado por ocupação rarefeita e pela existência inclusive de propriedades com características rurais, é um dos poucos bairros da cidade a apresentar crescimento demográfico no último período intercensitário.

A população que era de 18 mil habitantes em 2010 ganhou, segundo as estimativas, pelo menos mais 10 mil habitantes, devendo chegar a 28.600 habitantes neste último Censo. Isto significa 58% a mais de moradores, um dos maiores crescimentos da cidade.

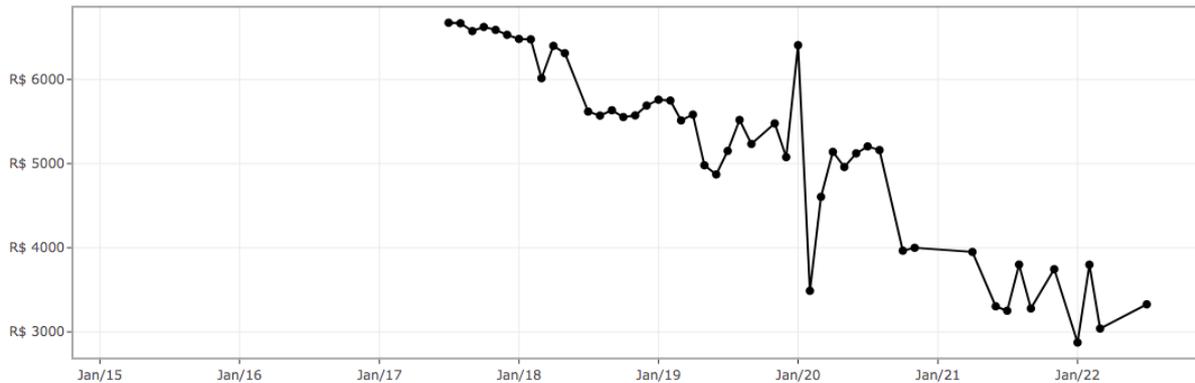
Os domicílios tiveram um acréscimo relativo maior ainda, chegando a 73% quando comparado a 2010. E neste bairro, temos uma novidade: ao contrário do que estávamos vendo até agora, a proporção de domicílios não ocupados diminuiu no período intercensitário, passando de 13,8 para 11,7% do total. Isto permite inferir que o caráter especulativo existente em outras regiões da cidade aqui não é tão pronunciado, já que os domicílios parecem cumprir sua função original de moradia mais do que em outros lugares.

A localização do bairro, como já mencionado, tradicionalmente dava características quase rurais para ele, o que se refletiu inclusive no dado sobre verticalização. Em 2010, apenas 0,83% dos domicílios eram do tipo apartamento. Portanto, o crescimento da área construída aqui se dá pela incorporação de novas áreas em loteamentos e condomínios de casas, mais do que pela simples verticalização de lotes anteriormente ocupados, como ocorre em bairros mais antigos da cidade, exemplificados neste texto por Petrópolis e Menino Deus.

Neste contexto, os dados do Imobindex utilizados, mostram que volume e preço de transações de apartamentos não apresentaram quantidade significativa para o bairro. De fato, o próprio site informa que não há dados suficientes para apresentar médias no intervalo de 2010

a 2022. Ao mesmo tempo, é possível ver as transformações que o bairro vem passando se olharmos os dados disponibilizados por CEP. É o que temos na figura 14.

Figura 14: evolução dos preços dos imóveis, corrigidos pelo IGP-M: Bairro Hípica



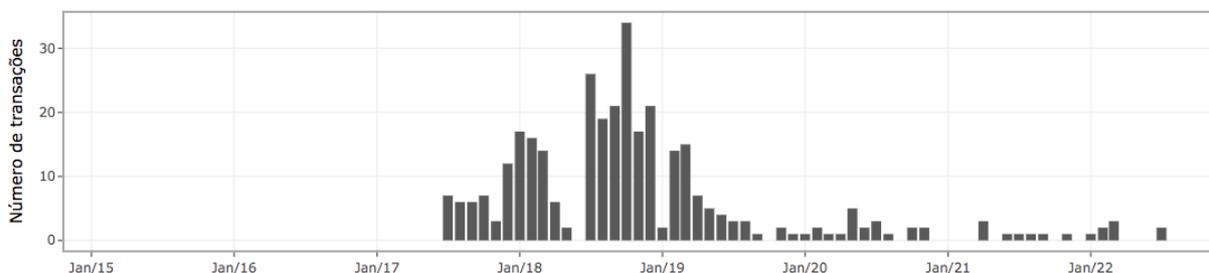
Fonte: Imobindex

Os dados da figura 14 são do CEP 91786-280. Este CEP corresponde, no mapa da cidade e pelos dados do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), aos empreendimentos do Residencial Província do Porto e Residencial Campo Belo, erguidos praticamente no limite entre os bairros Hípica e Restinga. São empreendimentos faixa 2 e 3 do programa, vendidos com subsídios do Governo Federal.

Temos, então, dois fenômenos paralelos no bairro: a) uma incipiente verticalização, dada pelo padrão de disseminação do MCMV, que nas grandes cidades tem se dado por grandes condomínios de edifícios em regiões/periféricas, onde a terra é mais barata e é possível concentrar uma grande quantidade de unidades (CARDOSO, 2013); b) expansão de loteamentos e condomínio de casas em áreas previamente não ocupadas para a função de habitação urbana, mostrando que mesmo que a população da cidade não cresça, ainda assim existe pressão sobre as áreas rurais, que continuamente se transformam em terra urbana.

Por fim, na figura 15 temos o volume de transações de apartamentos no bairro.

Figura 15: Volume das transações no CEP 91786-280



Fonte: IMOBindex

Como é possível deduzir, a pouca quantidade de edifícios de apartamentos, que só recentemente apareceram no bairro, fazem com que o volume de transações seja pequeno

quando comparado com os outros bairros analisados. Também deve ser ressaltado que, dentre os bairros analisados, é na Hípica que os preços são mais baixos.

9. Considerações finais

Este trabalho, ao explorar com o exemplo de alguns bairros porto-alegrenses a complexa relação entre as dinâmicas imobiliária e demográfica, mostra tanto que existem tendências gerais para a cidade, quanto existem formas particulares com que estas tendências se espacializam no território urbano.

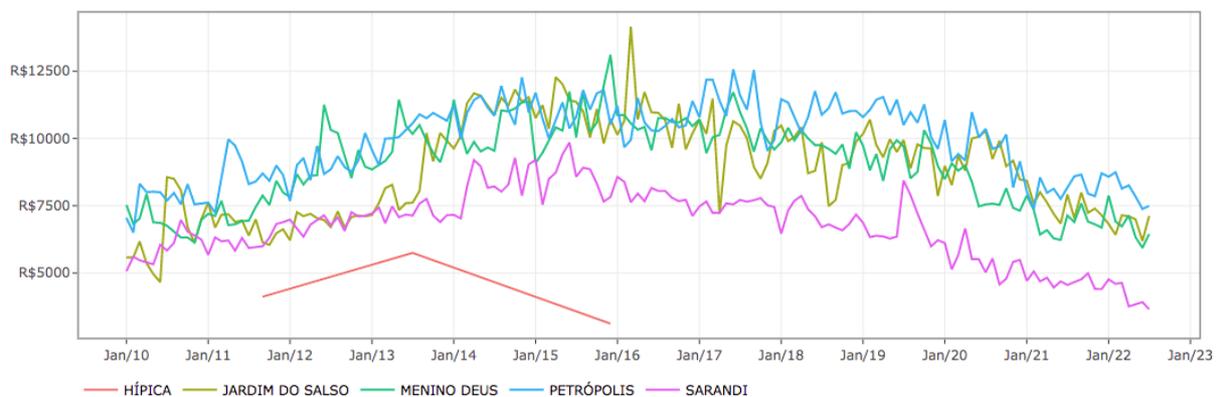
A tendência geral mais nítida é a de praticamente a cidade inteira ver diminuir a população moradora, enquanto cresce o número de domicílios totais e ao mesmo tempo os domicílios não-ocupados (tanto em números absolutos quanto relativos).

Ao mesmo tempo, não há correlação absoluta entre a quantidade de novas unidades habitacionais construídas e o aumento de população nos bairros. Na verdade, os dados mostram claramente que a simples edificação não aumenta a densidade populacional; a única densidade que aumenta é da área construída.

Focar em alguns bairros é uma demonstração da importância de se analisar escalarmente a realidade. A escala geográfica, entendida como extensão ou magnitude de um fenômeno ou ação (SOUZA, 2013), nos ajuda a perceber a influência local que o mercado imobiliário tem sobre espaços específicos da cidade. O mercado, como não poderia deixar de ser, é desigual na forma como se relaciona e atinge as classes sociais e desigual na produção do espaço. Bairros mais tradicionais e antigos, como Petrópolis e Menino Deus, são altamente verticalizados, com grandes volumes de investimentos imobiliários, mas isto não se reflete em significativo ganho de população. Inclusive o Menino Deus enfrenta diminuição de moradores.

E isto (a quantidade de população dos bairros) parece ter pouca ou nenhuma relação com o comportamento dos preços nos bairros. A figura 16 mostra, em um mesmo gráfico, a evolução dos preços no período e nos bairros analisados.

Figura 1: Comparação entre a média de preço dos bairros: preços corrigidos pelo IGP-M



Fonte: Imobindex

A curva dos preços é praticamente a mesma, variando os preços médios. Em ordem de preços mais altos para os mais baixos, de uma forma geral Petrópolis tem médias maiores, com Jardim do Salso e Menino Deus disputando uma segunda posição. Sarandi apresenta valores menores, enquanto a Hípica tem os menores preços de apartamentos. Evidentemente, esta hierarquia de preços é uma amostra da distribuição das classes sociais e dos diferentes perfis de renda da população no território da capital gaúcha. Também é uma forma de perceber que mesmo em bairros com menor renda, o mercado imobiliário não deixa de atuar e deixar sua marca, produzindo espaço.

Assim, o que a pesquisa tem apontado até o momento é uma forte evidência de que toda a indústria imobiliária de Porto Alegre - chamando aqui de indústria imobiliária todos os processos de incorporação, construção, venda, etc. - é um dos principais agentes de produção do espaço da cidade. E que este agente não leva em consideração as dinâmicas demográficas; até porque, como visto, isto não é importante para o funcionamento da *máquina de crescimento*.

Referências bibliográficas

CARDOSO, Adauto L (org.). *O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Censo demográfico*. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/22827-censo-demografico-2022.html>. Acesso em 05 de julho de 2024.

JACOBS, Jane. *Morte e vida de grandes cidades*. São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 3ª edição, 2011.

LAHORGUE, M. L.; SOARES, P. R. R. e CAMPOS, H. A. Porto Alegre como máquina de crescimento: a produção habitacional recente na metrópole. *Cadernos Metrópole*, 24(54), 739–763, 2022. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2022-5413>

LAVINAS, Lena, MARTINS, N. M.; GONÇALVES, G. L.; WAEYENBERGE, E. V. (Orgs.) *Financeirização - Crise, Estagnação e Desigualdade*. São Paulo: Contracorrente, 2024.

PEREIRA, P. Sobre Dinâmica imobiliária e Metropolização: a nova lógica do crescimento urbano em São Paulo. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (10).

PEREIRA, P. C. X.. *Imediato, global e total na produção do espaço: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI*. São Paulo: FAUUSP, 2018. 240p .

PEREIRA, P. C. X.. *Produção imobiliária e reconfiguração da cidade contemporânea*. São Paulo: FAUUSP, 2017. 176p .

PORTO ALEGRE. *PDDUA: Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental*. Porto Alegre: Secretaria do Planejamento Municipal, 2011. Disponível em: https://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/spm/usu_doc/planodiretortexto.pdf. Acesso em 10 de julho de 2024.

PORTO ALEGRE. *IMOBindex: painel de visualização dos preços dos imóveis de Porto Alegre*. Disponível em: <https://imobindex.procempa.com.br/>. Acesso em 05 de julho de 2024.

PORTO ALEGRE. Secretaria Municipal de Cultura. *Memória dos Bairros: Petrópolis*. Porto Alegre: Secretaria Municipal de Cultura, 2002.

PORTO ALEGRE. Secretaria Municipal de Cultura. *História dos bairros de Porto Alegre*. Centro de Pesquisa Histórica: Secretaria Municipal de Cultura, s/d. Disponível em: https://rgplpoa.wordpress.com/wp-content/uploads/2011/10/historia_dos_bairros_de_porto_alegre.pdf. Acesso em 06 de julho de 2024.

RIBEIRO, L. C. Q. (Org.) (2020) *As metrópoles e o capitalismo financeirizado*. Rio de Janeiro: Letra Capital/Observatório das Metrópoles.

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

SECOVI/RS-AGADEMI. *Panorama do mercado imobiliário 2018*. Porto Alegre: Instituto de Estudos Imobiliários, 2019.

SHIMBO, Lúcia Zanin *Habitação Social De Mercado. A confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro*. Belo Horizonte: Editora C/ARTE, 2012.

SMITH, Neil. *La nueva frontera urbana: Ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid: Traficantes de sueños, 2012.

SOUZA, Marcelo L. *Os conceitos fundamentais da pesquisa sócio-espacial*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013.